



Havainnekuva: Töölöntori, asemakaavan viitesuunnitelma, 16.4.2021 (Arkkititehtoitisto Konkret Oy, WSP)

Töölöntorin kaupallisen kehittämisen liiketoiminnallinen tarkastelu

3.5.2021



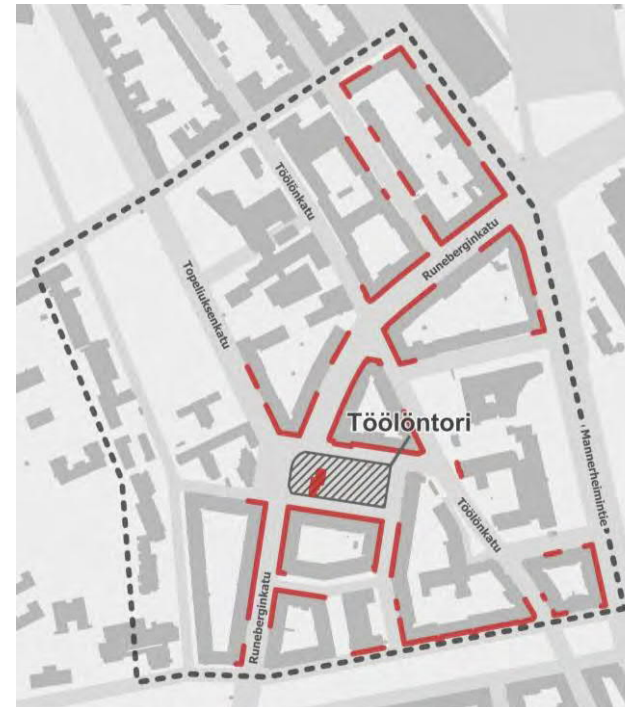
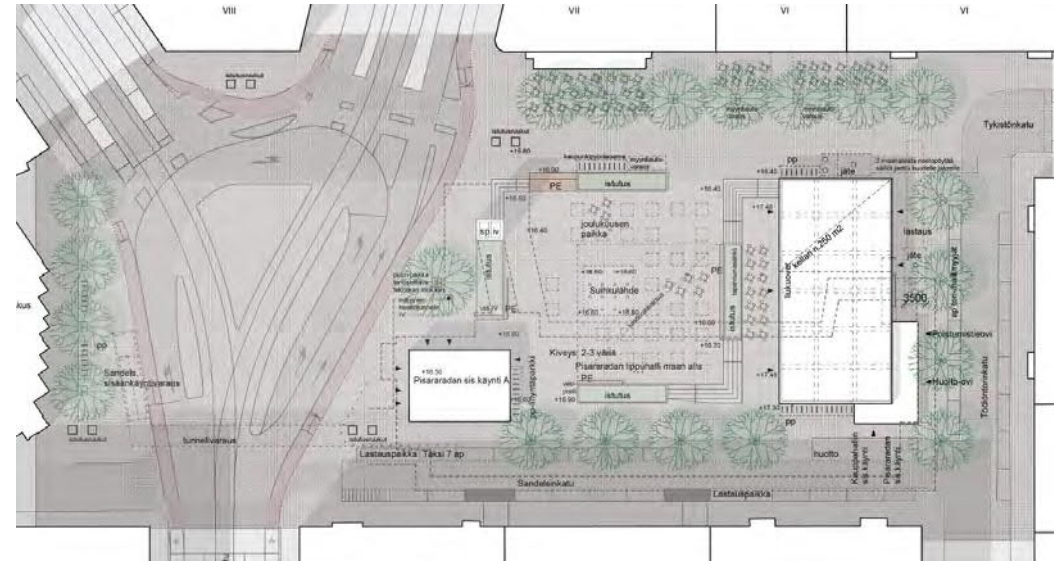
Johdanto ja työryhmä

Työn tavoitteena on selvittää Töölöntorin alueen kaupallinen potentiaali. Raportissa esitetään, miten alueen nykyiset kaupalliset toiminnot ja Töölöntorille suunniteltu liiketilojen lisärakentaminen muodostaisivat kaupallisesti ja liiketaloudellisesti toimivan sekä houkuttelevan kokonaisuuden.

Työtä on tehty samanaikaisesti Töölöntorin asemakaavoituksen viitesuunnitelman kanssa. Valmistunutta viitesuunnitelmaa (16.4.2021) käytetään tässä työssä pohjana suunnitteluratkaisujen kommentoinnille ja suositusten muodostamiselle.

Töölön liiketilojen nykytilannetarkastelua varten työn tarkastelualueksi määritettiin Töölöntori ja sitä ympäröivät korttelit oheiseen karttaan merkityltä alueelta.

Töölöntori, asemakaavan viitesuunnitelma, 16.4.2021 (Konkret, WSP)



Selvityksen tarkastelualue ja alueen kivijalka-liiketilat

Selvityksen laati Realidea Oy

Työstä vastasivat:

Saku Järvinen
Markku Hietala
Jori Heinonen
Onni Pörhölä

Toimeksiantaja Helsingin kaupungin
Kaupunkiympäristön toimiala

Työn ohjausryhmä:

Crista Toivola, Asemakaavoitus
Elina Rundell, Liikennesuunnittelu
Sirpa Kallio, Aluerakentaminen
Elina Siltanen, Tukkutori
Laura Yrjänä, Elinkeino-osasto
Minna Maartola, Elinkeino-osasto
Elina Luukkonen, Yleissuunnittelu
Anne Karlsson, Yleissuunnittelu

Yhteenveto ja johtopäätökset

Töölöntorin kehittämisen parhaat mahdollisuudet: kauppahalli sopivalla konseptilla ja maanalaiset liiketilat

Töölöntori on perinteinen kauppa- ja ravintolapaikka hyvin saavutettavalla paikalla keskellä Taka-Töölöä

Toria ollaan kehittämässä miellyttävämmäksi kävely- ja asiointiympäristöksi (mm. pieni kauppahalli, terasseja ja oleskelualueita). Lisäksi lähistöllä on useita kaavoitushankkeita, jotka tuovat jonkin verran uusia asukkaita ja työpaikkoja lähialueelle.

Torin saavutettavuus on hyvä. Vieressä on suuri pysäköintilaitos. Vaikka katupaikkojen määrä vähenee torin ympäristöstä, tulee lyhytaikaisten asiakaspysäköintipaikkojen määrä pysymään nykyisellään. Joukkoliikenteellä alueelle pääsee hyvin ratikoilla ja busseilla joka puolelta kantakaupunkia. Lähivuosien ratikkauudistukset parantavat saavutettavuutta entisestään. Silti Töölöntorin joukkoliikenteen matkustajamäärät eivät ole merkittäviä. Pisararata tai maanalainen raideliikenteen runkoyhteys tekisi torista erittäin vilkkaan solmukohdan, mikä nostaisi sijainnin houkuttelevuutta liike- ja toimipaikkana.

Nykyinen toritarjonta on vaatimatonta

Töölöntori mielletään enemmän pysäköintialueena kuin aktiivisena torikauppa-alueena. Kauppatori ja Hakaniemen tori ovat selvästi aktiivisempia. Töölöntorin torikauppaa on mahdollista kehittää ja monipuolistaa mm. kauppahallin, siirrettävien ruokarekkojen ja maanalaisen liiketilojen tuoman lisävetovoiman avulla.

Alueella on nyt katutason liiketilaa 18 000 k-m²

Töölön päivittäistavarakaupan tarjonta on melko pientä, supermarket-kokoluokan kauppoja on vain yksi. Suuri päivittäistavarakauppa on puuttuva ankkuritoiminto, joka toisi asiakasvirtaa myös muille yrityksille. Erikoiskauppaa alueelle on keskittynyt jonkin verran mm. keittiömyymälöiden muodossa. Ravintolatarjonta on monipuolista, lähialueella on 36 kahvilaa tai ravintolaa (4 600 m²).

Vaikutusalueella on nykyisin 38 000 asukasta ja 31 000 työpaikkaa

Töölöntorin ympäristön tarjonta kilpailee lähinnä ympäröivien kaupunginosakeskusten kanssa. Lähiasukkaat muodostavat torin tärkeimmän kohderyhmän. Vaikutusalue levittäytyy Taka-Töölön lisäksi Etu-Töölöön, Meilahteen ja Laaksoon. Ennusteiden mukainen asukasmäärä ei juuri kasva tulevaisuudessa, joten lähialueen ostovoiman kasvu on vähäistä. Tarjontaa parantamalla alueelle on mahdollista houkuttaa tulevaisuudessa entistä enemmän asiakkaita myös muualta Helsingistä ja koko seudulta.

Töölöntorin ympäristössä on kysyntää etenkin päivittäistavarakaupassa ja ravintoloissa. Erikoiskaupassa tarjonta ei voi kovin paljoa kasvaa. Yhteensä vaikutusalueen ostovoimasta muodostuva kaupan ja ravintoloiden lisätarve Töölöntorin lähialueella on jopa 6 000 k-m², jos alueelta löytyy sopivia liiketiloja.

Vetovoimaa on mahdollista lisätä uusilla ravintola- ja ruokakonsepteilla. Kauppahalli ja päivittäistavarakauppa ovat keskeisessä roolissa.

Tavoitteena on, että Töölöntorista ja sen ympäristöstä kehittyä vaikutusalueen ja läntisen kantakaupungin vetovoimainen kohtaamispaikka. Miellyttävä ja visuaalisesti vetovoimainen toimintaympäristö on tärkeää, mutta se ei yksinään lisää asiakasvirtoja.

Vetovoiman kasvattaminen on helpointa mielenkiintoisen ja ihmisiä houkuttelevan tarjonnan eli liiketilojen ja tarjoilualueiden lisäämisellä. Keskeisessä roolissa ovat:

- Ravintolatarjonnan monipuolistaminen kauppahallissa ja ympäröivissä kortteleissa.
- Terasseja kannattaa mahdollistaa nykyistä selvästi enemmän.
- Päivittäistavarakaupan kasvattaminen uuden supermarketin sijoittamisella torin alle.
- Elintarviketarjontaa täydentävät kauppahallin ja torin myyntipisteet.
- Väliaikaisten ja siirrettävien ravintoloiden ja myymälöiden mahdollistaminen.
- Ruokaan ja ravintoloihin liittyvien tapahtumien avulla voidaan kasvattaa alueen vetovoimaa ja tarjonnan tunnettavuutta.

Kauppahallissa realistisin vaihtoehto on joko ruokamyynnin ja ravintoloiden yhdistelmä tai pelkästään ravintoloihin keskittyvä konsepti.

Perinteisen kauppahallin menestystarinat ovat Suomessa harvinaisia ja uusia hallihankkeita ei juuri ole. Viime aikoina kauppahalleissa ovat yleistyneet ravintolat sekä elintarvikkeiden ja paikalla nautittavien ruoka-annosten myynti samassa tilassa.

Töölöntorin viitesuunnitelmassa esitetty kauppahalli on yhteensä noin 600 m² (sekä 250 m² kellaritilat), mikä on Helsingin nykyisiä halleja pienempi.

Ravintolapainotteisella konseptilla on parhaat mahdollisuudet kannattavaan liiketoimintaan ja ne elävöittävät aluetta. Perinteinen kauppahalli suppeilla aukioloajoilla ei ole suositeltava Töölöntorille. Hallin suunnittelussa tulee huomioida muuntojoustavuus, jotta tilojen koko ja käyttötarkoitukset voivat muuttua kysynnän mukaan.

Hallin karkea rakentamisen neliöpohjainen kustannustaso on alustavasti 2,5-3 milj. € (2 800 – 3 400 €/brm², alv 0 %).

Esitettyjen vaihtoehtojen arvioitu vuokrien nettotuotto on 147.000 – 330.000 €/vuosi.

Pysyvänä rakennuksena investoinnin taloudellisesti kestävä suuruusluokkaa on arvioitu tuottoarvolla (suora pääomitus). Mikäli hanke on kaupungin investointi ja sille asetetaan markkinoihin nähden matala 5 %:n tuottovaatimus, kannattava investointi vaihtelee välillä 2,9 - 6,6 milj. €. Mikäli oletetaan korkeampi markkinaehtoinen tuottovaatimus (7-8 %), vaihteluväli arvolle on 1,8 – 4,7 milj. €. Ravintolapainotteisella konseptilla on parhaat kannattavuuden edellytykset.

Maanalaiset raideliikeneratkaisut ja -aikataulut vaikuttavat kauppahallin kannattavuuteen ja maanalaisten liiketilojen toteuttamiseen.

Pisaratkan tai raideliikenteen runkoyhteyden toteuttamisesta ei ole vielä tehty päätöksiä. Epävarmuus vaikuttaa kauppahallin ja maanalaisten liiketilojen toteuttamiseen. Pisaran toteuttaminen edellyttäisi torin auki kaivamista ja hallin purkamista tai siirtämistä rakentamisen ajaksi. Myös maanalaiset liiketilat odottavat Pisaran toteutuspäätöksiä ja tarkempia suunnitelmia.

Väliaikaisuus ja raideratkaisujen epävarma aikataulu ovat kriittisiä tekijöitä vuokratuoton ja kannattavuuden muodostumisessa. Yksityisen sijoittajan kannalta on oltava tiedossa riittävän pitkä vähimmäisaika ennen mahdollista purkamista.

Jos kauppahallin toiminta-aika jää alle 10 vuodeksi, ei yksityisillä sijoittajilla ole todennäköisesti kiinnostusta hankkeeseen. Samoin kaupungin oman investoinnin kannalta kannattavuus edellyttää tietyllä ajalla kassavirtaa. Ensimmäisen vuoden nettovuokratuottoon ja karkeaan kustannusarvioon verrattuna, eri vaihtoehtojen "takaisinmaksuaika" on välillä 8-20 vuotta.

Sisällysluettelo

Johdanto, yhteenveto ja johtopäätökset

1. Markkina-analyysi

- *Töölöntorin lähialueen liiketilojen nykytila, rakenne ja määrä*
- *Helsingin tori- ja kauppahallitoiminnan tilanne lyhyesti ja Töölöntorin konsepti tässä kokonaisuudessa*
- *Asukas- ja työpaikkamäärät lähialueella ja vertailukohteissa*
- *Kaavoitustilanne*
- *Saavutettavuus eri kulkumuodoilla*
- *Ympäröivä kaupan ja palveluiden kilpailutilanne*
- *Vaikutusalueen määrittäminen*
- *Vaikutusalueen ostovoima ja sen kehitys sekä ostovoiman mahdollinen suuntautuminen Töölöntorille tulevaisuudessa*
- *Alueen liiketilan kysyntä ja tilatarve*

2. Tori- ja kauppahallitoiminnan analyysi

- *Töölöntorin rooli, tavoite ja asiakasryhmät*
- *Ravintolakonseptin ja tapahtumien mahdollisuudet*
- *Viitesuunnitelman kommentointi ja kehitysehdotukset*
- *Kauppahallin konseptivaihtoehtojen vertailu ja toteuttamiskelpoisuus*
- *Maanalaisten liiketilojen ja väliaikaisten toimintojen mahdollisuudet*
- *Yhteenvetona uuden kauppahallin ja torin kehittämisen vaiheet*

3. Kaupan ratkaisujen vaikutusarviointi

LIITTEET

- *Vaikutusalueen eri tasot*
- *Viitesuunnitelma: Torin kehittämisen vaiheet ja aikataulu*
- *Visioverstaan 2019 kehitysideoita*
- *Vertailutietoja tori- ja kauppahallikonsepteista*

1. Markkina-analyysi

- *Töölöntorin lähialueen liiketilojen nykytila, rakenne ja määrä*
- *Helsingin tori- ja kauppahallitoiminnan tilanne lyhyesti ja Töölöntorin konsepti tässä kokonaisuudessa*
- *Asukas- ja työpaikkamäärät lähialueella ja vertailukohteissa*
- *Kaavoitustilanne*
- *Saavutettavuus eri kulkumuodoilla*
- *Ympäröivä kaupan ja palveluiden kilpailutilanne*
- *Vaikutusalueen määrittäminen*
- *Vaikutusalueen ostovoima ja sen kehitys sekä ostovoiman mahdollinen suuntautuminen Töölöntorille tulevaisuudessa*
- *Alueen liiketilan kysyntä ja tilatarve*

Tarkastelualueella on nykyisin katutason liiketilaa 18 000 k-m²

Töölöntorin lähialueella on nykyisin lähes 20 000 k-m² katutason liiketiloja. Pinta-alasta kolmannes on vähittäiskauppaa, neljännes kahviloita ja ravintoloita sekä 30 % palveluita. Vapaita tiloja on vain 4 %. Lisäksi alueella on merkittävä yksityisten ja julkisten terveystaluiden keskittymä sekä kaksi suurta hotellia.

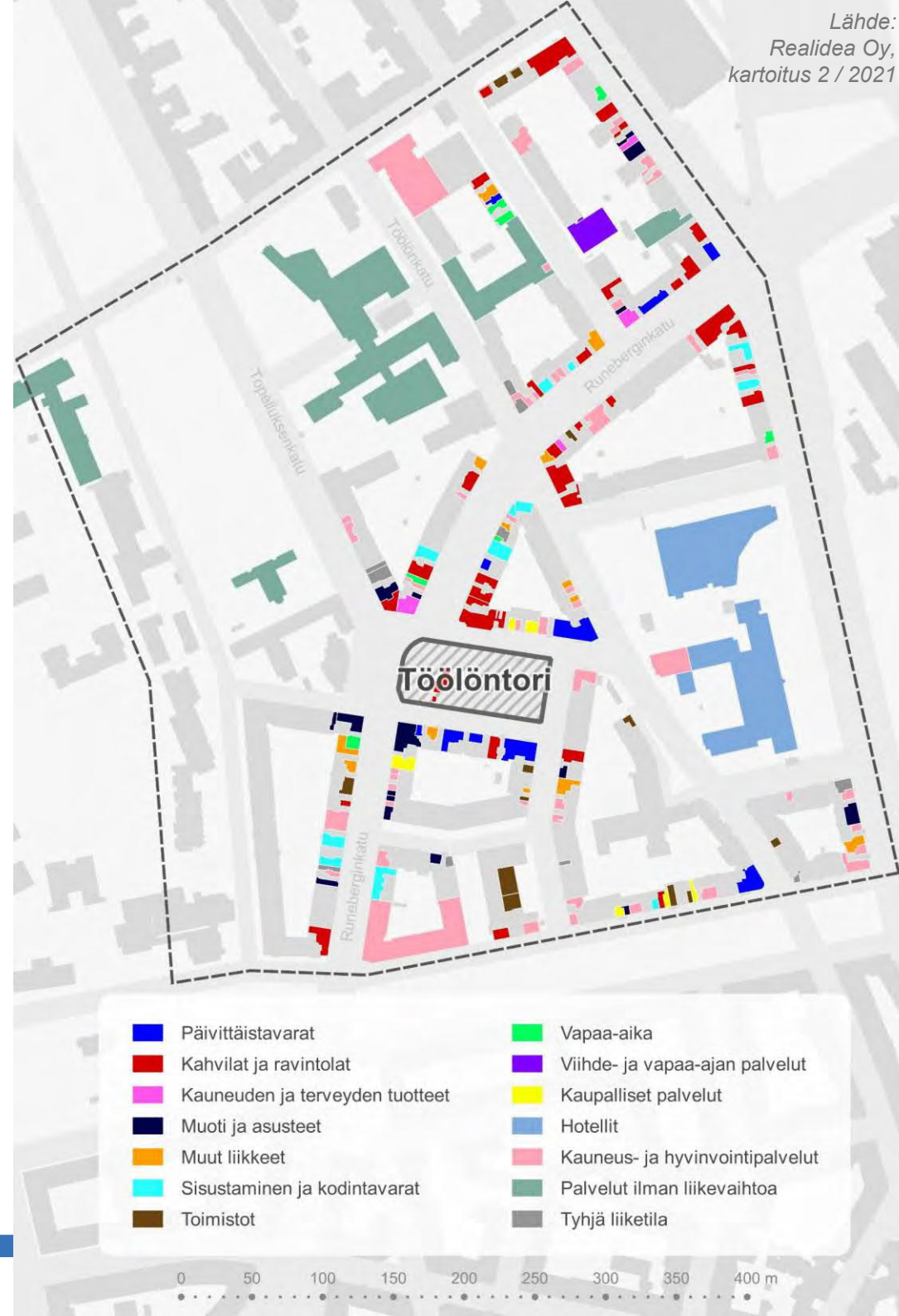
Toimiala	Pinta-ala, k-m ²	Osuus, %	lkm
Päivittäistavarakauppa	1 539	9 %	9
Kahvilat ja ravintolat	4 610	26 %	36
<i>Kauneuden ja terveyden tuotteet</i>	490	3 %	4
<i>Muoti ja asusteet</i>	1 467	8 %	17
<i>Sisustaminen ja kodintavarat</i>	1 210	7 %	12
<i>Vapaa-aika</i>	443	2 %	7
<i>Muut liikkeet</i>	934	5 %	13
Erikoiskauppa yhteensä	4 544	25 %	53
<i>Kauneus- ja hyvinvointipalvelut*</i>	3 507	20 %	46
<i>Viihde- ja vapaa-ajan palvelut</i>	984	6 %	1
<i>Kaupalliset palvelut</i>	395	2 %	6
<i>Palvelut ilman liikevaihtoa**</i>	556	3 %	1
Palvelut yhteensä	5 442	30 %	54
Katutason toimistot	944	5 %	12
Vapaa liiketila	782	4 %	9
Yhteensä	17 861	100 %	173

* Lisäksi Mehiläinen 14 719 k-m² ja YTHS 12 414 k-m²

** Lisäksi Töölön sairaala 33 889 k-m², Kivelän sairaala 7 112 k-m², Töölön palvelutalo 9 529 k-m², Töölön kirkko 1 690 k-m²

Lisäksi hotellit yhteensä 68 232 k-m² (2 kpl)

Tarkastelualueen kaikki kaupallisten ja julkisten palveluiden liike- ja toimitilat yhteensä 165 300 k-m²



Töölöntorin lähistön kaupallisen tarjonnan tarkempi analyysi

Suurin osa Töölöntorin lähialueen tarjonnasta, kuten päivittäistavara-kaupat, palvelevat lähinnä vain paikallisia töölöläisiä.

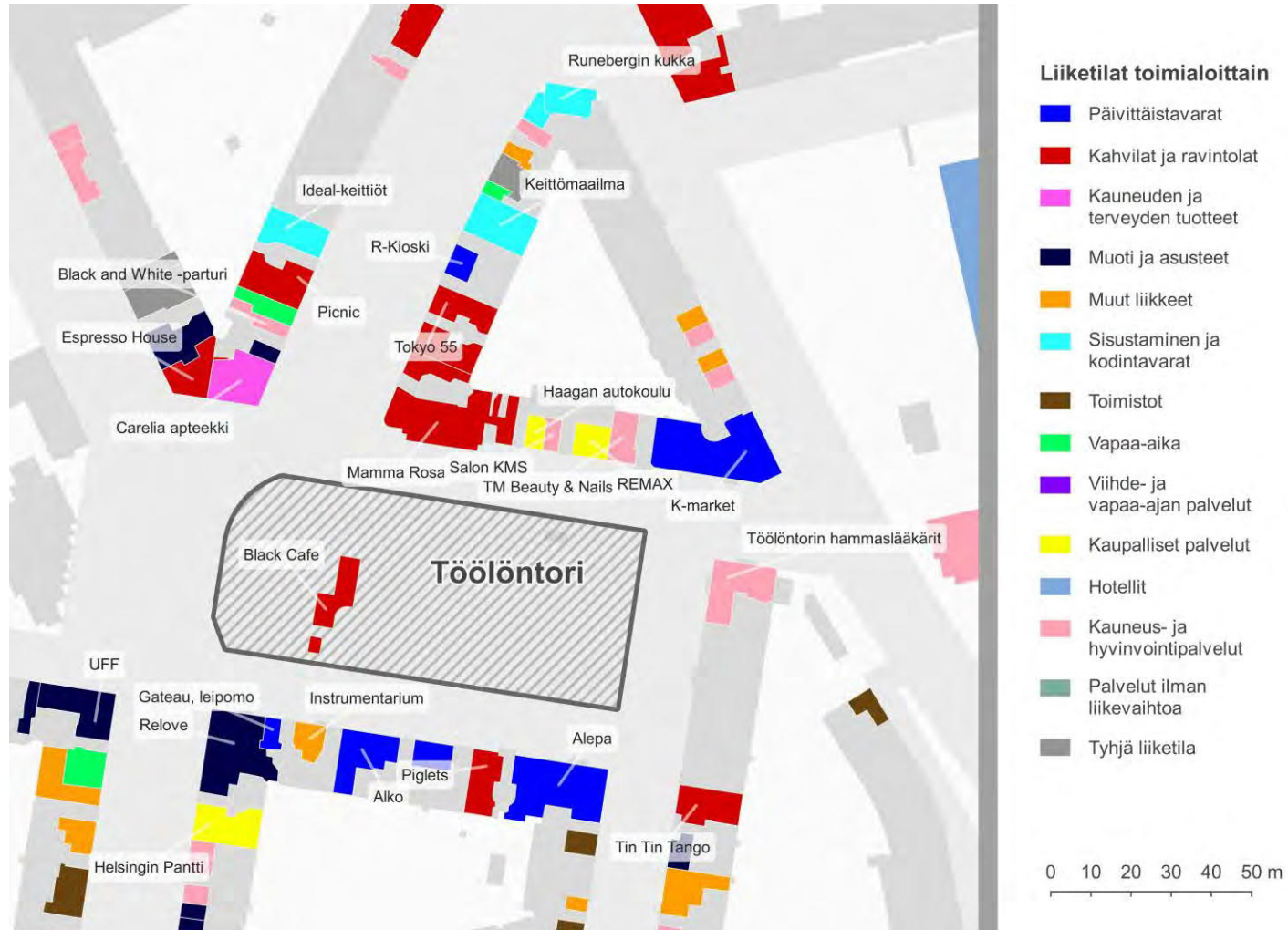
Osa palveluista houkuttelee asiakkaita alueelle huomattavasti Töölöä kauempaakin, kuten:

- Yksityiset ja julkiset sairaala- ja terveystalot
- Erinomainen ravintolatarjonta (36 kpl, 5 000 k-m²) - tosin vain 9 kpl eli 1 360 k-m² sijoittuu torin välittömään läheisyyteen (*Bistro Piglets, Kahvila Tin Tin Tango, Mamma Rosa, Black Cafe, Torigrilli, Rosa Isakaya, Tokyo 55* sekä *Picnic ja Espresso House*)
- Tietyt erikoiskaupan toimialat (keittiökaupat, 5 kpl) ja yksittäiset erikoisliikkeet (kuten ReLove, Knife Store, Paperikauppa Putinki, muutamat vaatekaupat ja optikot)

Alueella on hyvin vähän tilaa uusien liiketilojen rakentamiselle.

Töölöntorin kehityssuunnitelmassa on esitetty noin **600 m² laajuista uutta kauppahallia**, joka lisäisi alueen kaupallista tarjontaa (vain) noin kolmella prosentilla.

Haasteena Töölöntorin ympäristön kehittämisessä on se, että liiketiloilla on **lukuisia omistajia** ja omistajilla erilaisia intressejä.



Lähde: Realidea Oy, kartoitus 2 / 2021

Töölöntorin nykyinen konsepti

Töölöntorilla on harjoitettu perinteistä torikauppaa jo vuosikymmeniä. Torikauppatoiminta on kuitenkin hiljentynyt viime aikoina ja torin luonne on nykyisin enemmän paikoitusalue kuin vilkas kohtaamispaikka.

Huomioita torin nykytilanteesta:

- Nykytilanteessa alue on pääosin pysäköintialue, ainakin tunnelmaltaan
- Toritoiminta on hyvin aamu- ja kesäpainotteista
- Tarjonnaltaan vaatimatonta
- Talviaikaan pimeä ja synkkä (lukuun ottamatta B5 Black-ravintolaa)

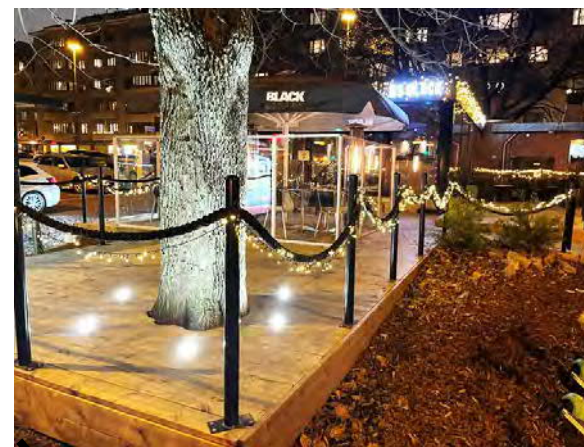
Torin nykyiset palvelut:

- Torin länsipäädyn rakennuksissa ravintola B5 Black (ympärivuotinen) ja vapautunut ravintolatila (Grilli on lopettanut)
- 1 kpl kukkamyyntiauto (ympärivuotinen)
- 1 kpl vihannesmyyntiauto (keväästä syksyyn)
- 2 kpl kahviloita (toinen ympärivuotinen ja toinen keväästä syksyyn)
- 2 kpl vihannes- ja marjamyyntipaikkaa (keväästä syksyyn)
- Lisäksi muutama teltta- ja toripöytä-paikka kesällä satunnaisesti
- Tori on nykyisin avoinna maanantaisin klo 6.30-14.00 ja tiistaista lauantaihin klo 6.30-18.00
- Torilla on myös järjestetty tapahtumia ja useana jouluna torin keskellä on ollut Töölö-Seura ry:n pystyttämä joulukuusi

Torin muut ominaisuudet:

- jäteasema (sekajäte, biojäte ja pahvi-keräys)
- vesikaivo (kesävesi)
- sähkönmyyntipiste (puhelin)

Lähde: Töölöntorin yleinen ideakilpailu 4.6.-11.10.2019. Kilpailuohjelma



Uusi B5 Black terasseinen (joulukuu 2020)



Näkymä Runeberginkadulta (Google Maps, Street View 2011)



Torit Helsingissä

Viimeiset vuodet Suomen torikauppa on polkenut lähes paikoillaan. Useimmat torit elävät kunnolla vain kesäsesongin ajan. Suomen noin 400 kauppatorista toimivia on vain muutamia kymmeniä.

Tori- ja markkinakaupan keskusjärjestössä on käynnistynyt valtakunnallinen torienkehittämisprojekti, jossa pyritään vilkastuttamaan maamme torikauppaa alueellisten torikiertojen pohjalta. Tässä keskieuropalaisessa mallissa saman alueen toreille määritellään kullekin oma nimikkotoripäivänsä, joka toistuu viikoittain. *(Tori- ja markkinakaupan keskusjärjestö)*

Helsingissä torien toiminnasta vastaa Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennukset ja yleiset alueet (Tukkutori).

Helsingin toreista aktiivisimmat ovat **Kauppatori ja Hakaniementori. Hietalahdentorilla** on vahva ja aktiivinen kirpputorin profiili. Näiden kolmen suurimman torin yhteydessä on myös **kauppahallit**.

Töölöntori on muihin Helsingin keskeisiin toreihin verrattuna pienin ja tarjonnaltaan vaatimattomin.

Tori	Torialueen pinta-ala	Tuotetarjonta	Tapahtumatarjonta	Aukioloajat
Kauppatori	n. 7 000 m ²	Yksi kaupungin tärkeimmistä nähtävyyksistä. Laaja elintarvikevalikoima, erikoistavarat ja matkamüstit, torikahvilat ja ruokapisteet	"Torilla tavataan": Mestaruusjuhlat. Silakkamarkkinat. Purjelaivapäivä.	ma-pe 6.30-19, la 6.30-18, kesäsunnuntaisin 10-17
Hakaniemen tori	n. 8 000 m ²	Keskeinen ostospaikka itäisessä kantakaupungissa. Kohtalaisen hyvä elintarvike-, kukka- ja torikahvilatarjonta.	Maalaismarkkinat joka kuukauden 1. sunnuntai. Joulumarkkinat.	ma-pe 6.30-16, la 6.30-18
Hietalahden tori	n. 3 500 m ² ilman p-paikkoja	Helsingin suurin ulkoilmakirpputori.	Kirpputorit. Satunnaiset tapahtumat.	ma-pe 6.30-18, la 6.30-16 (kirpputori ma-pe 8-17, la 8-16 ja kesäsunnuntaisin 10-16)
Töölöntori	n. 3 000 m ² ml. pysäköintipaikat	Pääosin kesäaikaan ajoittuva vaatimaton kukka-, marja-, vihannes- ja kahvila tarjonta	Satunnaiset tapahtumat.	ma 6.30-14, ti-la 6.30-18

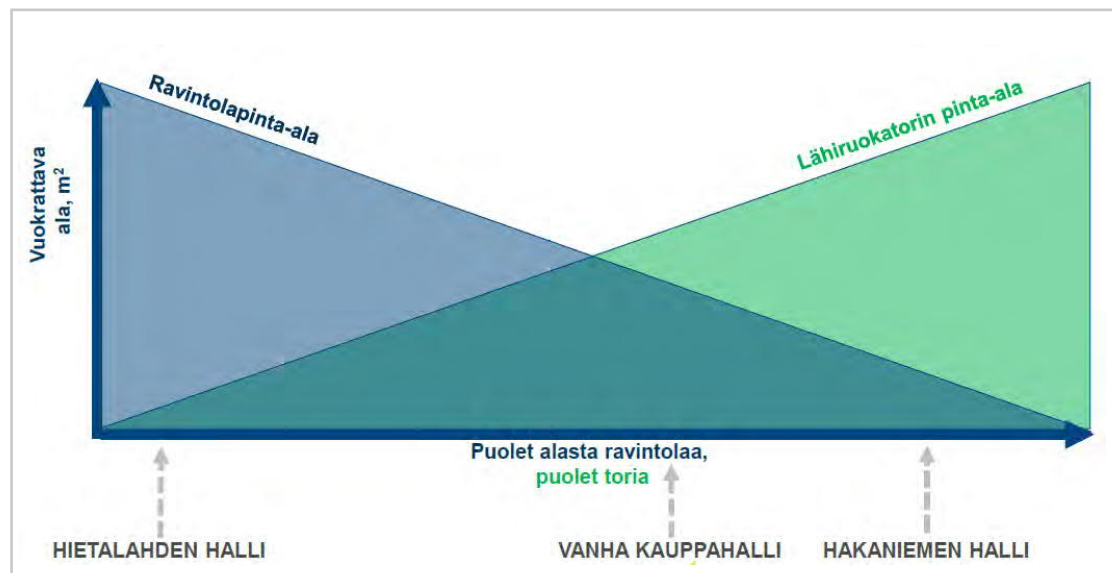
Näiden neljän torin lisäksi tuotemyyntiä on mm. **Fredrikintorilla** (kukat) ja tapahtumia mm. **Narinkkatorilla** (mm. kansainväliset suurmarkkinat)

Kauppahallit Helsingissä

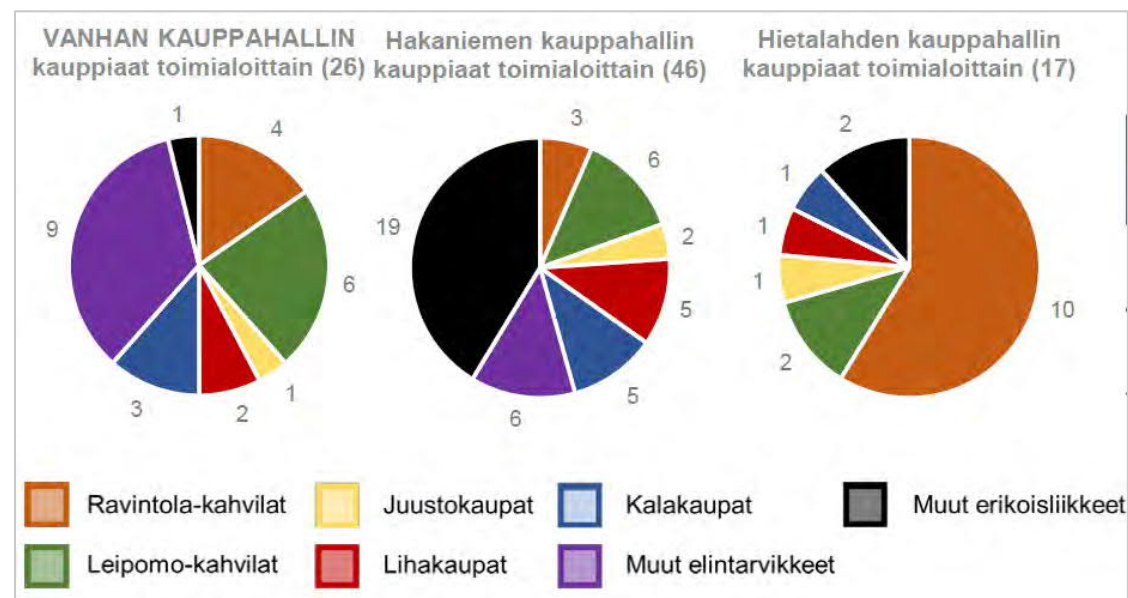
Helsingin nykyiset kolme perinteistä kauppahallia ovat kooltaan 1 350 – 3 767 k-m² ja kaikki suojeltuja, vanhoja rakennuksia.

- **Hakaniemen kauppahalli 3 767 k-m²**
(väliaikainen kauppahalli 2 432 k-m², auki ma-la klo 8-18)
- profiloitunut eniten hallikauppaan, mukana myös erikoiskauppoja
- **Vanha Kauppahalli 1 350 k-m²**
(auki ma-la klo 8-18, myös kesä- ja joulusunnuntait)
- profiloitunut sekä hallikauppaan että ravintoloihin
- **Hietalahden kauppahalli 1 914 k-m²**
(auki ma-ti klo 8-18, ke-to klo 8-20, pe-la klo 8-22, kesäsunnuntait 10-16)
- pelkästään kahviloita ja ravintoloita laajemmilla aukioloajoilla ja kesäterassilla

Töölöntorin viitesuunnitelman kauppahalli noin 600 m² on selvästi pienempi kuin nykyiset ja perinteiset kauppahallit.



Lähde: Vanha Kauppahalli. Nykytoiminta-analyysi ja kehitysmahdollisuudet Colliers 4.2.2019



Lähde: Vanha Kauppahalli. Nykytoiminta-analyysi ja kehitysmahdollisuudet Colliers 4.2.2019

Kauppahallien tilajaottelusta ja vuokrauksesta

Helsingin kauppahallien vuokrauksesta ja ylläpidosta vastaa nykyisin Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennukset ja yleiset alueet (**Tukkutori**).

Vanhan kauppahallin, Hietalahden kauppahallin ja Hakaniemen kauppahallin katutason myyntipaikkoja vuokrataan **pääasiallisesti elintarvikkeiden** myyntiä varten. Hakaniemen kauppahallin 2. kerroksen myyntipaikkoja vuokrattiin ennen remonttia vain tekstiilien, lahjatavaroiden, käsitöiden, yms. myyntiä varten.

Hallien myyntipaikat ovat noin **10-50 m²**. Suurin osa vuokratuista myyntipaikoista on melko pieniä, noin **10-20 m²**. Lisäksi halleissa on paljon yleisiä käytävätiloja, jotka vähentävät vuokrattavan pinta-alan osuutta kokonaisuudesta.

Kauppahallien vapautuvat **myyntipaikat vuokrataan kilpailutuksella** saatujen tarjousten perusteella. Tilojen vuokrat vaihtelevat paikasta riippuen. Vapautuvista myyntipaikoista tiedotetaan Tukkutorin sivuilla.

Pienten tilakokojen myötä neliövuokrat voivat olla melko korkeitakin. Esimerkiksi Vanhan kauppahallin vuokrat ovat olleet keskimäärin yli **60 €/m²/kk***. Vuokraan sisältyy myös sähkö, lämpö ja vesi, joista ei laskuteta erilliskorvauksena. Lisäksi vuokralaisilta peritään kauppahallin yhteisiä markkinointikuluja varten erillinen kuukausittainen **markkinointimaksu**.

*Kaupunkikanava 12.12.2020 (<https://kaupunkikanava.fi/vuokra-alennus-vanhan-kauppahallin-yrittajille-vuokrataso-oli-kohtuuton-jo-ennen-koronaa-kertoo-kauppias-anna-haro/>)

**Helsingin kaupunginkanslia, tiedote 1.10.2020 (<https://www.sttinfo.fi/tiedote/helsinki-haluaa-panostaa-kaupungin-torien-kauppahallien-ja-muiden-erityisalueiden-kehitykseen-uusin-keinoin?publisherId=60590288&releaseId=69890123>)

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan yrittäjähdistyksen ja vuokranantajan välillä kulloinkin voimassaolevia **sovittuja aukioloaikoja**.

Helsingin kaupunki suunnittelee uuden yhtiön perustamista. Uuteen yhtiöön yhdistettäisiin Tukkutorin ja Helsingin Leijona Oy:n organisaatiot. Tukkutori vastaa kauppahallien ja Leijona torien, kuten Kauppatorin, toiminnoista.**

Uutiset

Vuokra-alennus Vanhan Kauppahallin yrittäjille - ”Vuokrataso oli kohtuuton jo ennen koronaa”, kertoo kauppias Anna Härö

Tekijä Sebastian Allen - 18/12/2020

972 0

Tukkutori on tilaamansa selvityksen pohjalta tehnyt päätöksen Vanhan Kauppahallin toimijoiden väliaikaisesta vuokralennuksesta. Kävijäkadosta kärsineen kauppahallin vuokratason todettiin olevan elintarvikemyymälöiden osalta jopa huolestuttavalla tasolla. Hallissa toimivan Annan Villiliihan kauppias Anna Härö kertoo, että vuokrataso on jo vuosia ollut korkeampi kuin keskustan liiketiloissa.

Helsinki

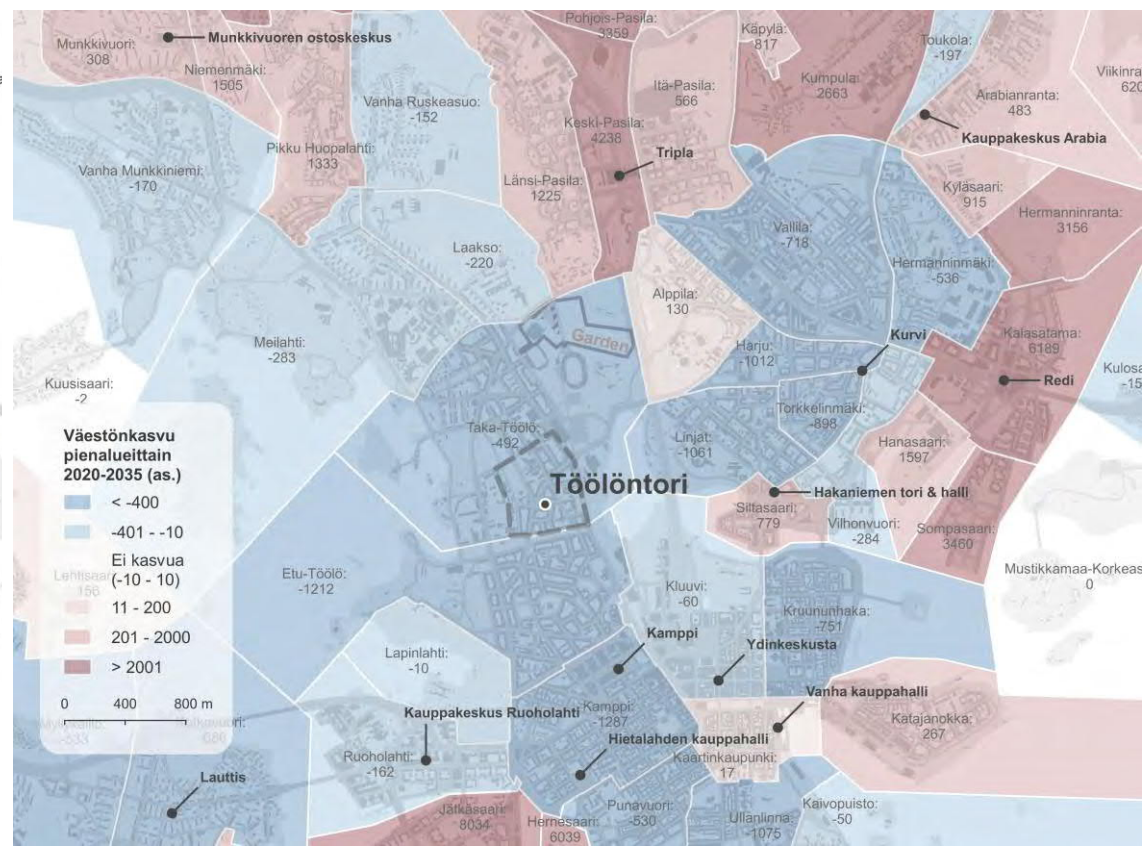
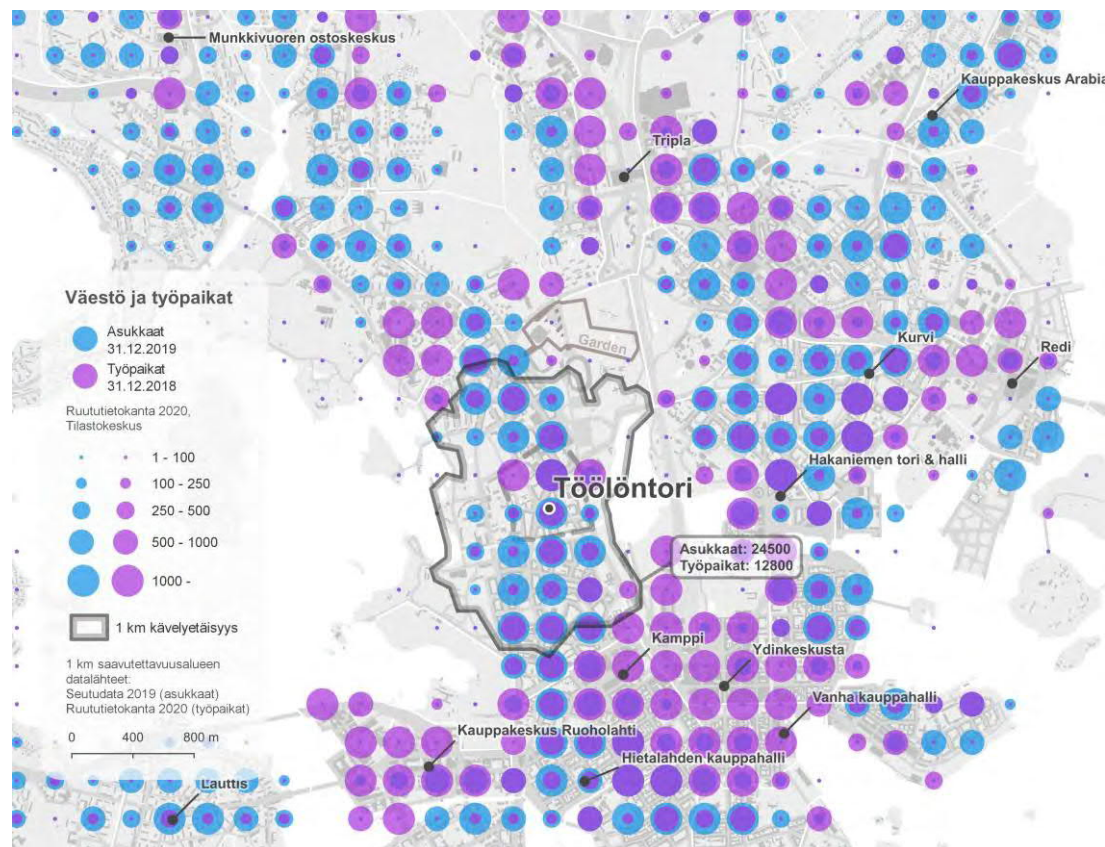
Helsinki haluaa panostaa kaupungin torien, kauppahallien ja muiden erityisalueiden kehitykseen uusin keinoin

1.10.2020 10:18:58 EEST | [Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia](#)

Töölöntori sijaitsee tiiviissä kantakaupungin asukas- ja työpaikkakeskittymässä, joka ei kuitenkaan kasva

Nykyisin kilometrin kävelyetäisyydellä Töölöntorilta asuu **noin 24 500 asukasta ja sijaitsee 13 000 työpaikkaa**. Sijainti on asukkaiden ja työpaikkojen suhteen keskeinen. Läheiset meri- ja puistoalueet rajaavat aluetta itä-länsisuunnassa.

Helsingin kaupungin virallisen ennusteen mukaan Töölöntorin lähistön **väkimäärä vähenee jonkin verran vuoteen 2035 mennessä**. Tämä on tyypillistä kantakaupungin "valmiiksi rakennetuilla" alueilla, joissa on vain muutamia asunto- ja kaavoitushankkeita. Asumisväljyyden kasvu kääntää asukasmäärän lievään laskuun pienestä uusien asukkaiden määrästä huolimatta.



Kartta Realidea / Aineisto Tilastokeskus Ruututietokanta 2020 (työpaikat 31.12.2018), SeutuData 2019 (asukkaat 31.12.2019)

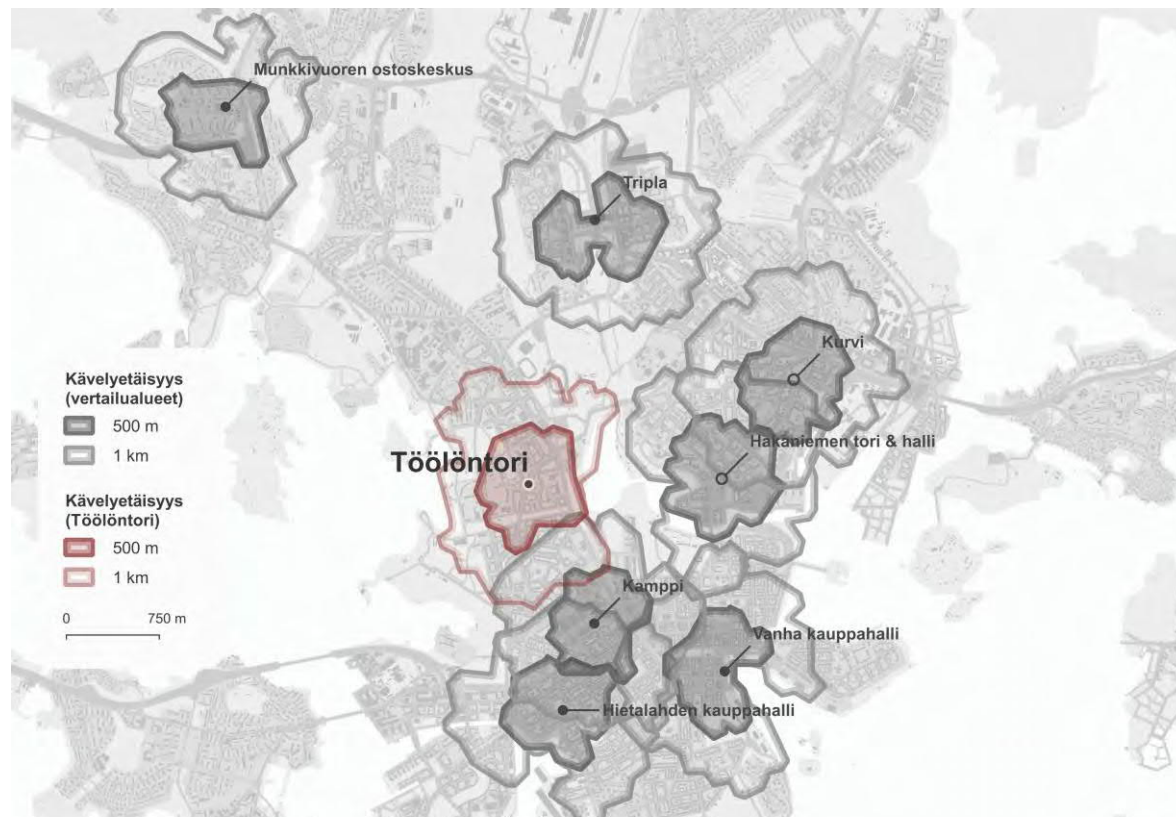
Kartta Realidea / Aineisto Helsingin kaupungin väestöennuste (aluesarjat.fi)

Lähistön asukas- ja työpaikkamäärät lähes keskustan tasolla

Töölöntorin sijainti on erinomainen suhteessa ympäröivään väki- ja työpaikkamäärään.

500 metrin kävelyetäisyydellä Töölöntorin ympärillä asuu lähes saman verran kuin Helsingin tiheimpien asutuskeskittymien (Sörnäinen, Hietalahti ja Hakaniemi) ympärillä ja selvästi enemmän kuin. Kampissa, Vanhan kauppahallin, Triplan ja Munkkivuoren ympärillä. Myös kilometrin säteellä Töölöntoria ympäröivä asukasmäärä on erittäin mittava.

Työpaikkamäärissä Töölöntori jää hieman jälkeen kantakaupungin muista vertailukohteista. Silti läheisistä työpaikoista on selvää lisäpotentiaalia etenkin Töölöntorin ravintoloille.

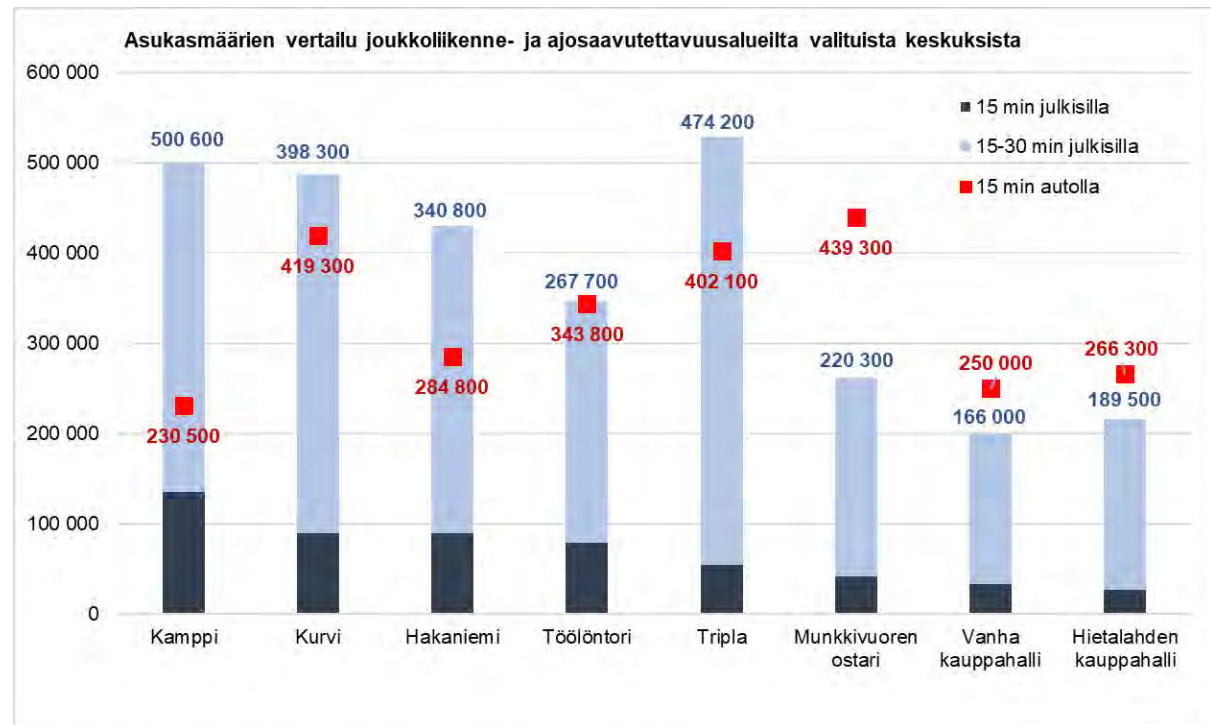


Joukkoliikennesaavutettavuus lähes samaa tasoa Hakaniemen kanssa

Helsingin ydinkeskustan, Kallio-Hakaniemen ja myös Triplan joukkoliikennesaavutettavuus on Töölöntoria selvästi parempi, etenkin 30 minuutin saavutettavuusvyöhykkeeltä.

Sen sijaan Vanha kauppahalli ja Hietalahden kauppahalli ovat joukkoliikenteellä Töölöntoria vaikeammin saavutettavissa.

15 minuutin ajomatkan päässä Töölöntorista asuu lähes 350 000 asukasta, jonka sisään mahtuu suurin osa kantakaupungin asukkaista.



Koonti Realidea / Aineisto Tilastokeskus Ruututietokanta 2020 (asukkaat 31.12.2019)

Yleiskaava (2016): C1-aluetta sekä Pisara- ja Metroasemavaraukset

Yleiskaavassa Töölöntori on osa **liike- ja palvelukeskustaa (C1)**. Merkinnällä tavoitellaan kävelypainotteista ja toiminnallisesti sekoittunutta aluetta, jolla katutasolle avautuu pääosin liiketilaa. Käytännössä yleiskaavan perusteella alueelle olisi mahdollista kaavoittaa erittäin monipuolisesti erilaisia liiketiloja kaupan ja palveluiden käyttöön.

Lisäksi alueelle on osoitettu maanalaiset **Pisara- ja Metrovarauksien asemat**. Tämä rajoittaa osin maanalaisten uusien tilojen suunnittelua. Asemat muuttaisivat Töölöntorin luonteeltaan huomattavasti merkittävämmäksi joukkoliikenteen solmukohtaksi.

Liike- ja palvelukeskusta C1

Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota 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 ympäristöstään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempina. 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.



Lähde: Helsingin uusi yleiskaava. Kaupunkikaava. Helsingin kaupunki 2016.

Nykyinen asemakaava on vanhentunut

Töölöntorin alueella on voimassa asemakaava 10556 (vuodelta 1998) ja maanalainen asemakaava 12290 (vuodelta 2015).

Alueen asemakaava on ratkaisuiltaan vanhentunut. Esimerkiksi torin kehittämiseksi järjestetyssä ideakilpailussa ei tarvinnut noudattaa nykyistä asemakaavaa (Töölöntorin yleinen ideakilpailu 4.6.-11.10.2019, kilpailuohjelma).

Maanalaisessa asemakaavassa osoitetaan esimerkiksi alueet, joille saa sijoittaa **Pisarakadon** aseman Töölöntorille sijoittuvat sisäänkäynnit. Lisäksi siinä näkyy nykyinen P-Töölön maanalainen pysäköintilaitos.

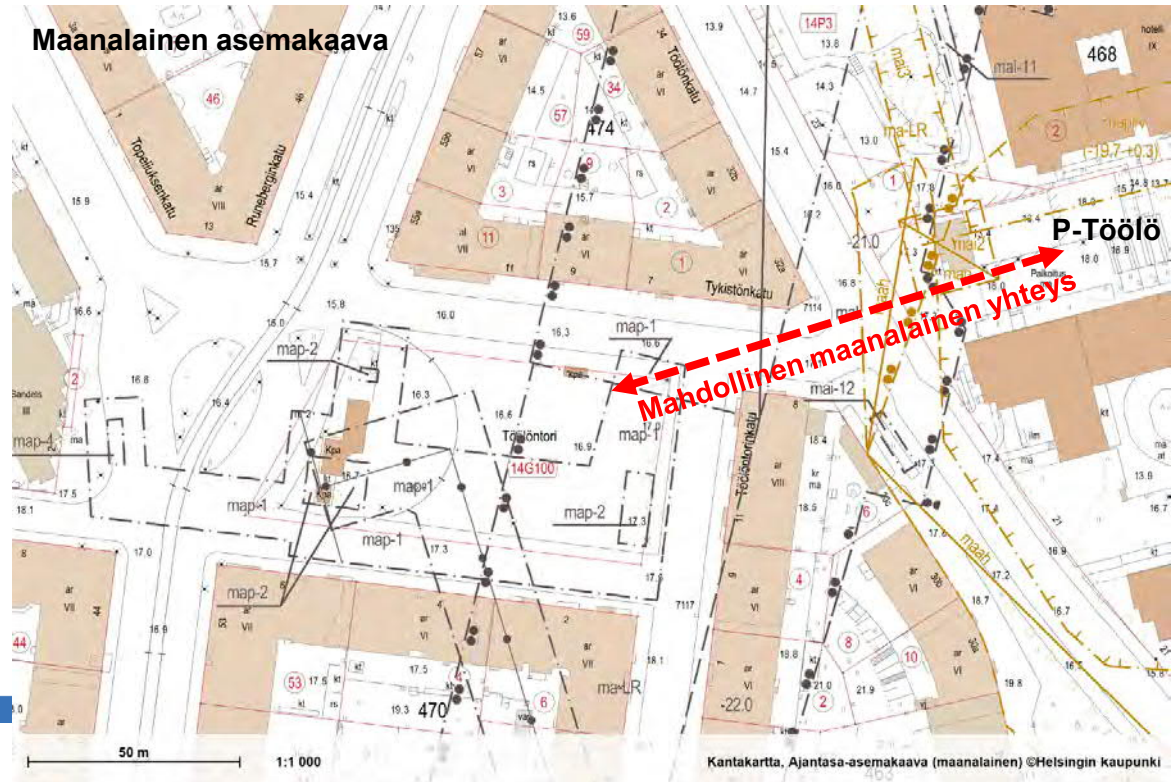
Pysäköintilaitoksen kaavan yhteydessä tutkittiin myös Töölöntorin ja maanalaisen pysäköinnin maanalaista yhdistämistä, mutta kaavassa ei ole tästä merkintää. Ratkaisu olisi todennäköisesti erittäin kallis.

Torin alaisen liiketilan mahdollisuutta on myös tutkittu. Tällöin on määritetty, että iv-hormitarve ja huolto muodostuisivat haasteiksi. Myös tämä olisi todennäköisesti kallis investointi.

Ajantasa-asemakaava (ilmakuvan päällä)



Maanalainen asemakaava



Kaavoitustilanne lähiympäristössä

Töölöntorin ympärillä on suunnitteilla useita hankkeita. Tämä lisää aktiviteetteja ja asukasmäärää Töölössä, millä on positiivinen vaikutus myös Töölöntorin kehittämiseen.

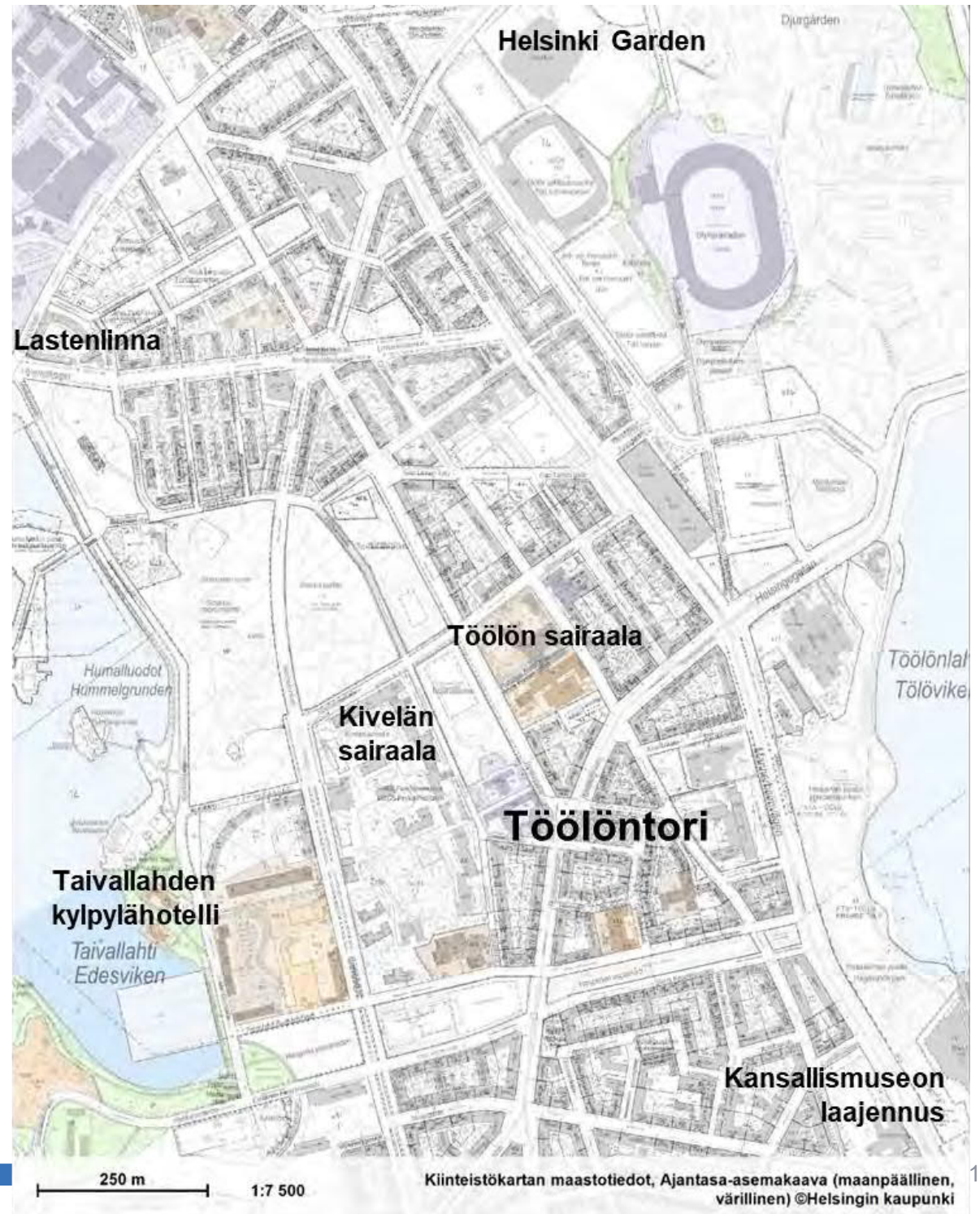
Toisaalta hankkeet lisäävät myös kilpailevaa liiketilaa lähialueelle. Helsinki Garden –hanke ja myös läheinen Töölön sairaalan -hanke mahdollistavat esim. uutta päivittäistavarakauppaa.

Töölön sairaalan kaava: asuntoja ja liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Pohjoiskortteliin on sijoitettava 1 710 k-m² kadunvarren liiketiloja. Eteläkortteliin on mahdollista sijoittaa julkisia tai yksityisiä palveluja, kuten päiväkotia tai koulu, mutta myös muu toimitilakäyttö on mahdollista. Uudisosa mahdollistaa jopa 2 000 k-m² päivittäistavarakaupan.

Kivelän sairaalan toiminta päättyy lähivuosina ja alueelle suunnitellaan täydennysrakentamista. Kaavoitus alkaa tänä vuonna. Alustavasti asumista on suunnitteilla noin 15.000 – 20.000 k-m² ja muita toimintoja 10.000 – 20.000 k-m².

Muita huomioitavia hankkeita:

- Kansallismuseon laajennus
- Finlandiatalon laajennus
- Taivallahden kylpylähotelli
- Tyhjentyneet Lastenlinna on parhaillaan myynnissä, kehittyä todennäköisesti palveluilla ja hoiva-asumisella.



Helsinki Gardenissa merkittävästi uutta liiketilaa Töölöön

Asiakasvirtoja jakavana kilpailutekijänä merkittävien Töölöntorin vaikuttava hanke on Helsinki Garden, joka sijaitsee 1,5 km päässä torista.

Garden kilpailee jossain määrin Töölöntorin kaupallisen tarjonnan kanssa, etenkin ravintoloiden suhteen. Hankkeeseen on suunnitteilla enemmän liiketilaa kuin tämän työn Töölöntorin tarkastelualueella on nykyisin yhteensä. Hanke sisältää melko suuren määrän päivittäistavarakauppaa (3.000 k-m²), ravintoloita jopa 10.000 k-m² sekä muita liiketiloja 9.000 k-m². Näiden lisäksi hankkeessa on myös liikuntakeskus, seikkailupuisto, yms. potentiaalisia liiketiloja jopa 16.000 k-m².

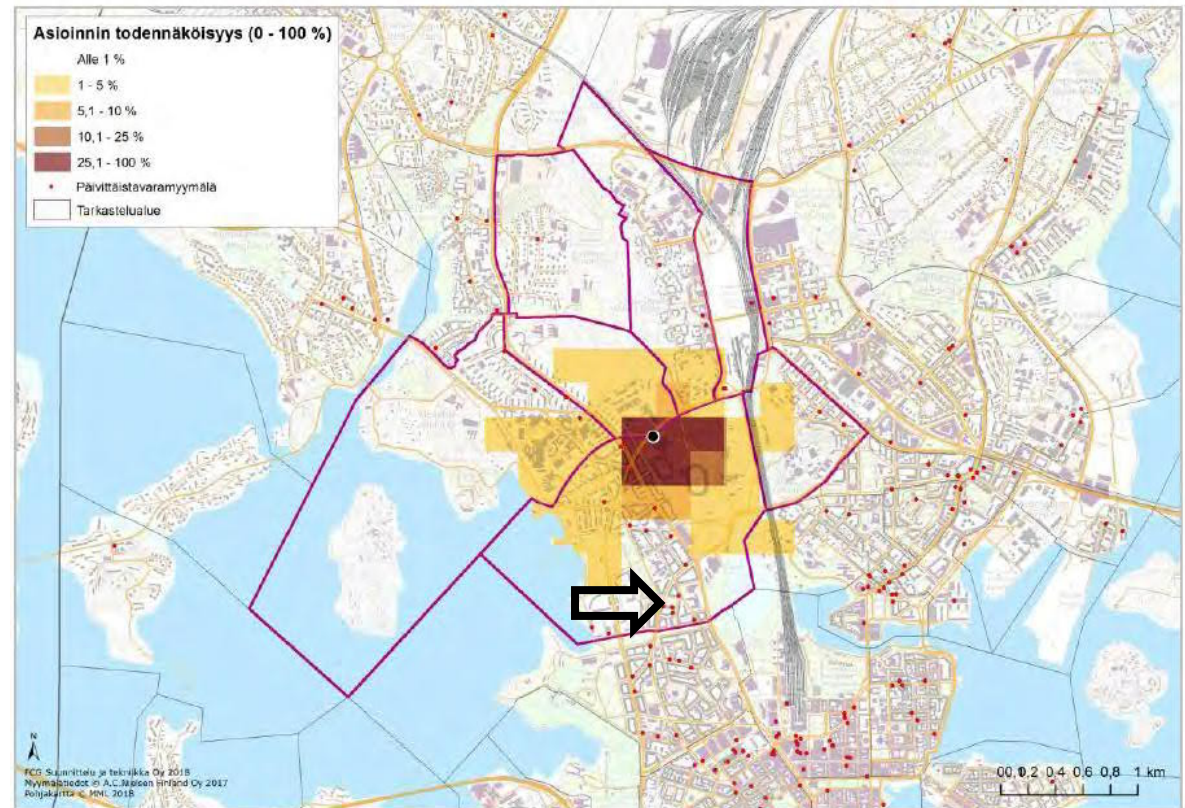
Toisaalta samalla hanke myös lisää Töölön alueen vetovoimaa, aktiviteetteja ja kävijämääriä, joista myös Töölöntori voi osin hyötyä. Hankkeeseen kuuluvan jääkiekkoareenan ja keikkapaikan tapahtumiin arvioidaan myytävän keskimäärin yli miljoona vuotuista lippua. Kävijämääräksi on arvioitu yli 6 miljoonaa henkeä vuodessa.

Taulukko 1. Garden Helsingin kokonaisuuteen sisältyvät liike- ja ravintolatilat (Garden Helsinki, pinta-alalaskelma 27.4.2018).

	k-m ²
Päivittäistavaramyymälä	3 000
Muut liiketilat	9 000
Ravintolatilat	10 000
YHTEENSÄ	22 000

Garden Helsinkiin sisältyy lisäksi noin **16 000 k-m²** liikuntakeskuksen, seikkailupuiston, päiväkodin ja muiden palvelujen käytössä olevia tiloja (Garden Helsinki, pinta-alalaskelma 27.4.2018), jotka soveltuvat myös liiketiloiksi. Koska tilojen käyttötarkoitus voi myöhemmässä vaiheessa muuttua, ne on vaikutusten arvioinnissa otettu huomioon potentiaalisina liiketiloina.

Lähde: Garden Helsinki, alustava kaupallisten vaikutusten arviointi. Projekti GH Oy. Loppuraportti 2.5.2018.



Kuva 6. Garden Helsingin päivittäistavaramyymälän vaikutusalue asiainninn todennäköisyyden perusteella (keltainen). Garden Helsingin sijainti on esitetty mustalla pisteellä.

Torin saavutettavuus on hyvä useilla kulkumuodoilla

Autoilun kannalta sijainti on keskeinen vilkkaiden Runeberginkadun ja Topeliuksenkadun risteyksessä, lähellä Mannerheimintietä. Haittapuolena on alueen ruuhkat.

Torin ympärillä on melko hyvät pysäköintimahdollisuudet ja helpot ajoyhteydet viereiseen maanalaiseen P-Töölö pysäköintihalliin sekä katutasossa kadunvarsipaikoille ja torilla oleville pysäköintipaikoille. Lisäksi torilla on taksiasema.

Raitiovaunu- ja bussipysäkit sijaitsevat vieressä, joten yhteydet ovat hyvät eri puolille kantakaupunkia. Hyvä saavutettavuus lähes koko raitiovaunulinjaston alueelta!

Kävely-yhteydet ovat hyvät joka suunnasta lähialueelta. Tosin vilkkaat autotiet ovat osittain epämiellyttävää kävely-ympäristöä.

Polkupyöräsaavutettavuus on nykyään haasteellinen ilman pyöräkaistoja.



Nykytilanteessa pysäköinti- paikkoja torin ympäristössä ja P-Töölössä

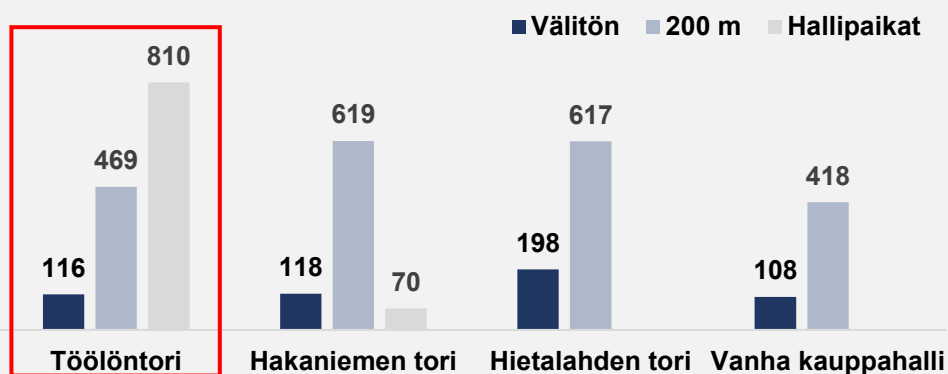
Töölöntorilla ja sitä ympäröivillä kaduilla on nykyään useita maksullisia pysäköintipaikkoja asukkaiden aluepysäköintiä sekä lyhytaikaista parkkeerausta varten.

Koko tarkastelualueella on yhteensä 692 katupysäköintipaikkaa asukkaille ja lyhytaikaiseen pysäköintiin. 200 metrin etäisyydellä torista on lähes 470 ja torin välittömässä yhteydessä reilu 100 pysäköintipaikkaa. **Katupysäköintipaikkojen lukumäärä on melko samaa tasoa esim. Hakaniemen torin kanssa.**

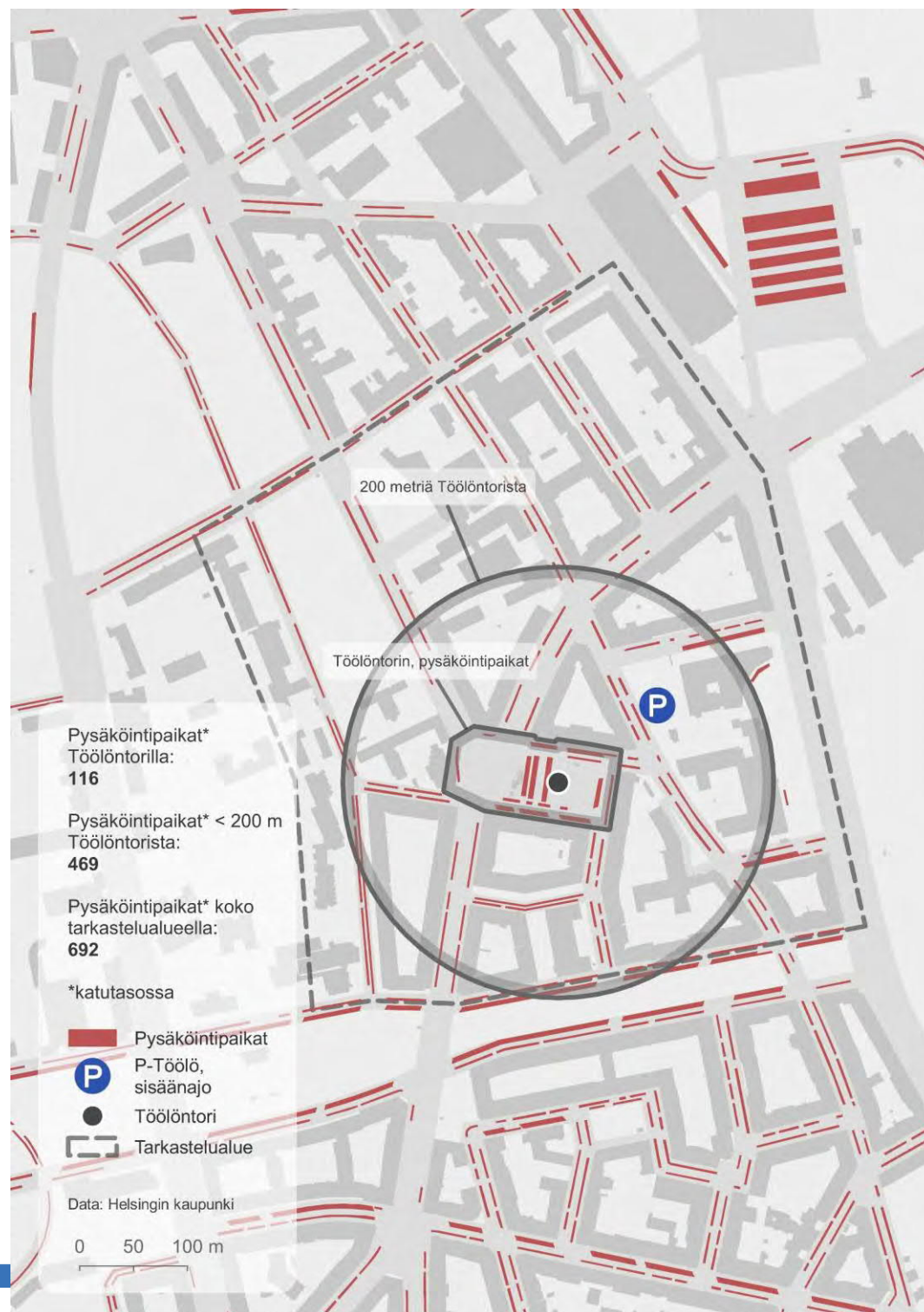
Nämä katupysäköintipaikat ovat tärkeitä useiden liiketilojen asiakkaiden kannalta, etenkin kauempaa tuleville asiakkaille.

Viereisessä **P-Töölön pysäköintihallissa** on yhteensä **810 pysäköintipaikkaa**. Pysäköintihallin lähin sisäänkäynti on alle 100 metrin päässä Töölöntorilta! Halli on avattu vuonna 2018 ja kaikki alueella asioivat eivät todennäköisesti ole sitä vielä oppineet käyttämään. **Osana Töölöntorin kehittämistä, suosittelemme tutkimaan mahdollisuutta yhdistää P-Töölö maan alla torin tuleviin toimintoihin.** Töölönkadun pysäköintilaitoksen asemakaavaselostuksessa mahdollista kulkuyhteyttä Töölöntorilta P-Töölöön on esitetty.

Pysäköintipaikkojen lukumäärä Töölöntorilla ja vertailualueilla (3/2021)



Taulukko Realidea / Aineiston lähde Helsingin kaupunki



Kartta Realidea / Aineiston lähde Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala

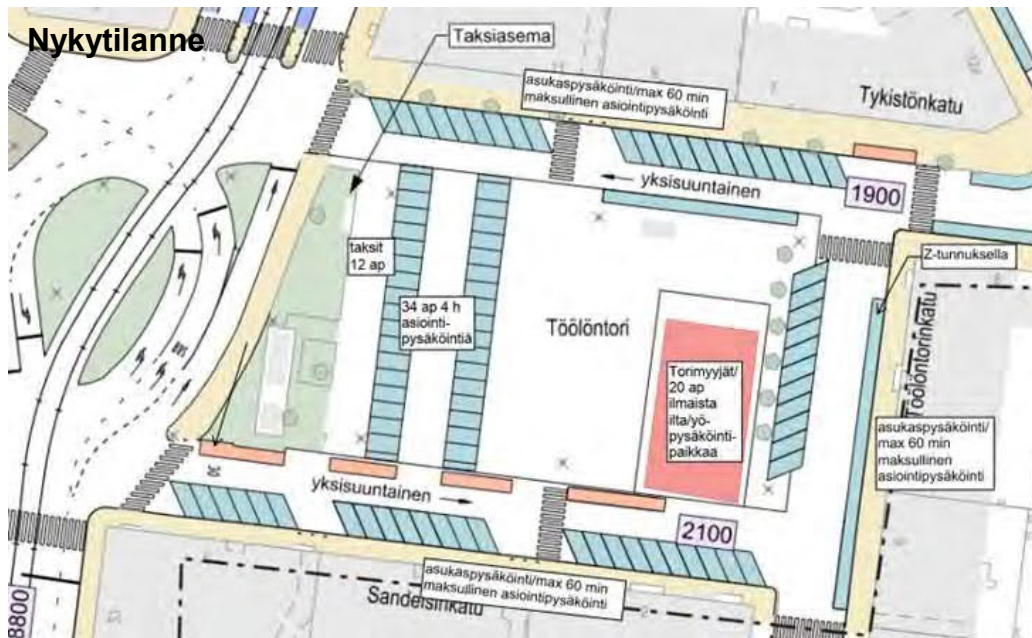
Torin asukaspysäköintipaikkojen lukumäärä vähenee merkittävästi

Torin nykytilanne. Töölöntorilla ja sitä ympäröivillä kaduilla on nykyisin yhteensä 126 autopaikkaa, joista 34 paikkaa torin keskellä on tarkoitettu lyhytaikaiseen asiointi- ja vieraspysäköintiin. Torilla on myös 24 torimyynnille päivisin varattua paikkaa, missä pysäköinti on sallittua iltaisin ja öisin sekä sunnuntaisin. Ympäröivillä kaduilla on 67 asukaspysäköintipaikkaa sekä yksi paikka yhteiskäyttöautoille.

Välivaihe. Asiointipaikat siirretään Tykistönkadulle ja Sandelsinkadulle, paikkojen määrä ja aikarajoitus eivät muutu (34 kpl, max 4 h). Asukaspysäköintipaikkoja on uudistuksen jälkeen 33 kpl. Torin kaakkoiskulman torikauppa-ajan ulkopuolella aikarajoittamattomat noin 24 autopaikkaa poistetaan. Yhteiskäyttöautoille varattu paikka säilyy Töölöntorinkadulla.

Töölöntorin suunnitelma vähentää paikkamäärää nykyisestä 126:sta välivaiheen 67:n kautta noin 30:een. Torin ympäristön kokonaispaikkamäärä vähenee merkittävästi, vaikka pelkkien asiakaspaikkojen määrä ei laskekaan kovin paljon.

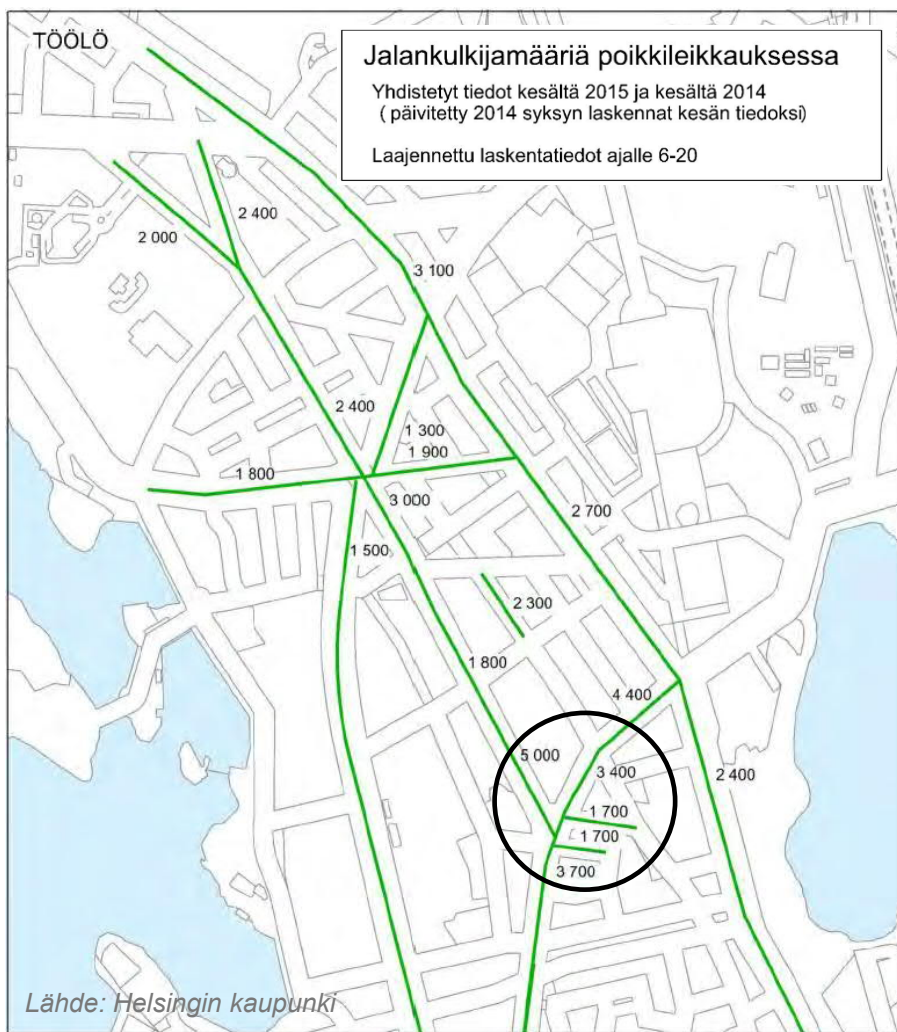
Lisäksi Länsi-Helsingin raitioliikenteen suunnitelma vähentää Töölön pysäköintipaikkojen määrää, mutta näitä korvataan uusilla vinopysäköintipaikoilla, jotka sijoittuvat ympäröiville asuntokaduille. (Lähde: Länsi-Helsingin raitioteiden yritysvaikutusten arviointi 19.11.2019, päivitetty 15.4.2020).



Lähde: Konkret

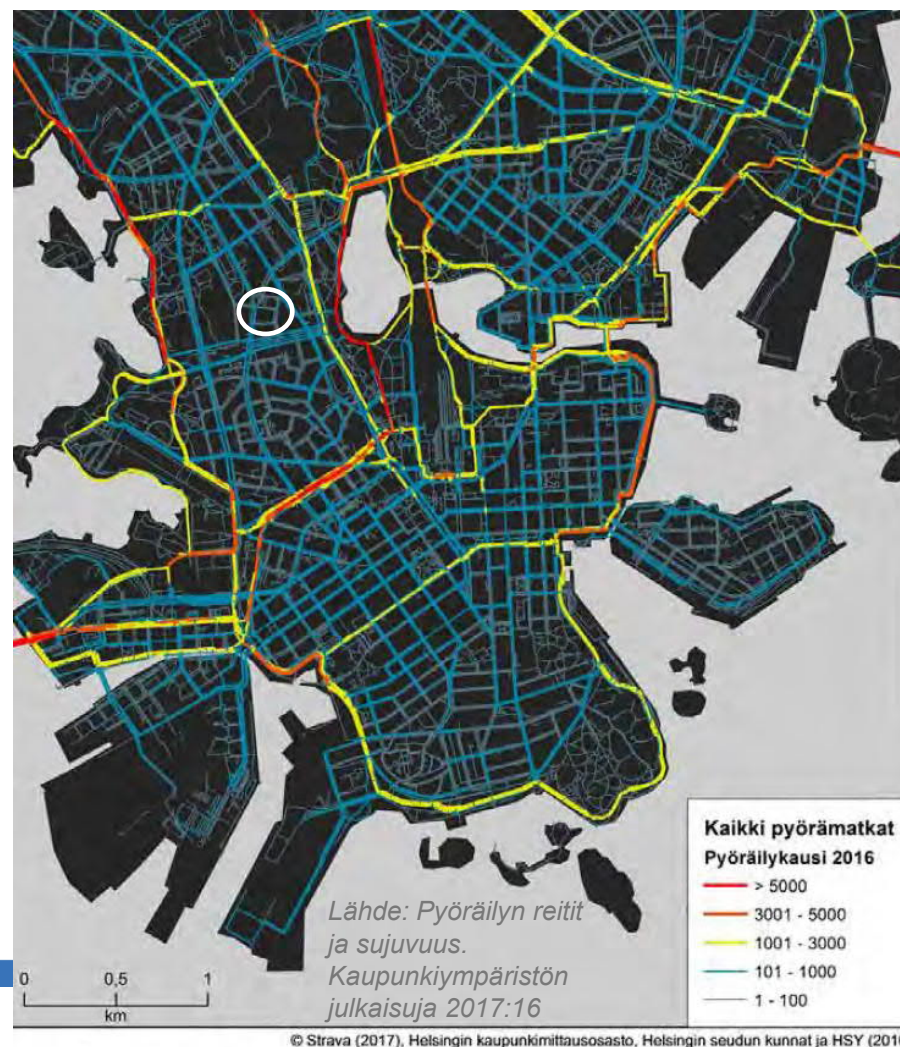
Kävelijä- ja pyöräilijämäärät alhaisia suhteessa keskustaan ja Hakaniemeen

Kävelijämäärät Töölöntorin ympärillä ja Taka-Töölössä ovat melko alhaisia. Eri kaduilla kävelee vain noin 1 700 – 5 000 päivittäistä kävelijää. **Tämä on noin puolet Hakaniemi-Kallion alueen vilkkaimpien katujen kävelijämäärästä ja jopa 10 kertaa vähemmän kuin keskustan vilkkaimmilla kaduilla.**



Myöskään **pyöräilyreiteinä** Töölöntoria sivuavat Runeberginkatu ja Topeliuksenkatu eivät ole vilkkaimmasta päästä.

Hyvien ja miellyttävien kävely- ja polkupyöräyhteyksien toteuttaminen Töölöntorin ympäristössä on tärkeää alueen ihmisvirtojen kasvattamiseksi.

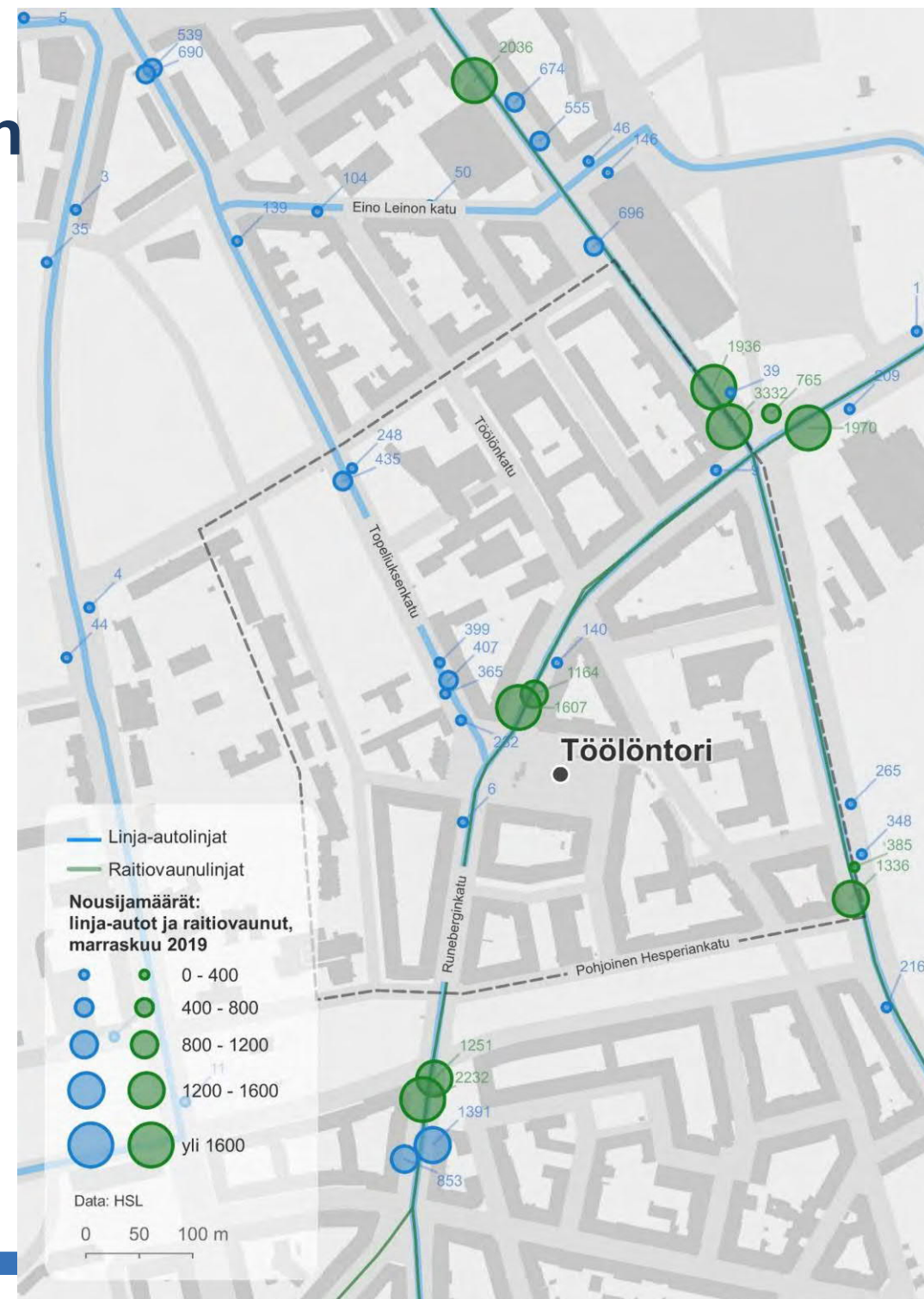
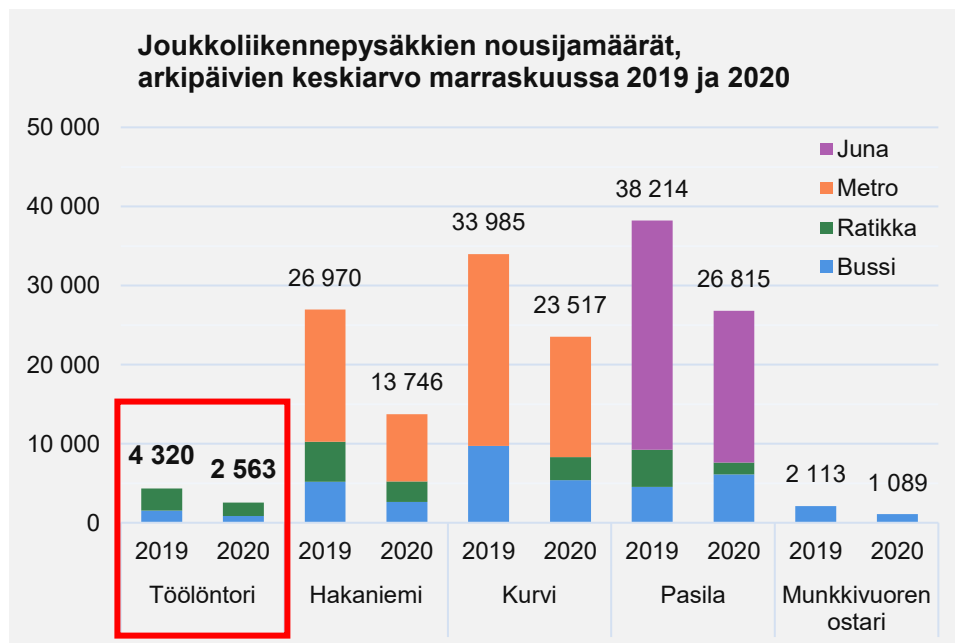


Töölöntorin joukkoliikenteen matkustajamäärät eivät ole merkittäviä

Vuonna 2019 Töölöntorin ympärillä olevilta raitiovaunu- ja bussipysäkeiltä nousi arkipäivisin keskimäärin reilu 4 300 matkustajaa kyytiin. Tämä on arviolta noin **8 600 päivittäistä** joukkoliikenteen käyttäjää (nousijat ja poistujat) ja **noin 3 miljoonaa vuosittaista** joukkoliikenteen käyttäjää. Alue on yksi Töölön vilkkaimmista paikoista, mutta kuitenkin jonkin verran hiljaisempi kuin kartalla näkyvät viereiset raitiovaunupysäkkikeskittymät.

Torin joukkoliikenteen matkustajamäärät ovat kuitenkin luonnollisesti erittäin alhaisia verrattuna Hakaniemeen, Sörnäisiin ja Pasilaan, jotka sijaitsevat vilkkaiden metro- ja juna-asemien yhteydessä.

Koronan vaikutuksesta vuoden marraskuussa 2020 taulukon vertailualueiden matkustajamäärät vähenivät 30-50 % edellisvuodesta (Töölöntori -41 %).



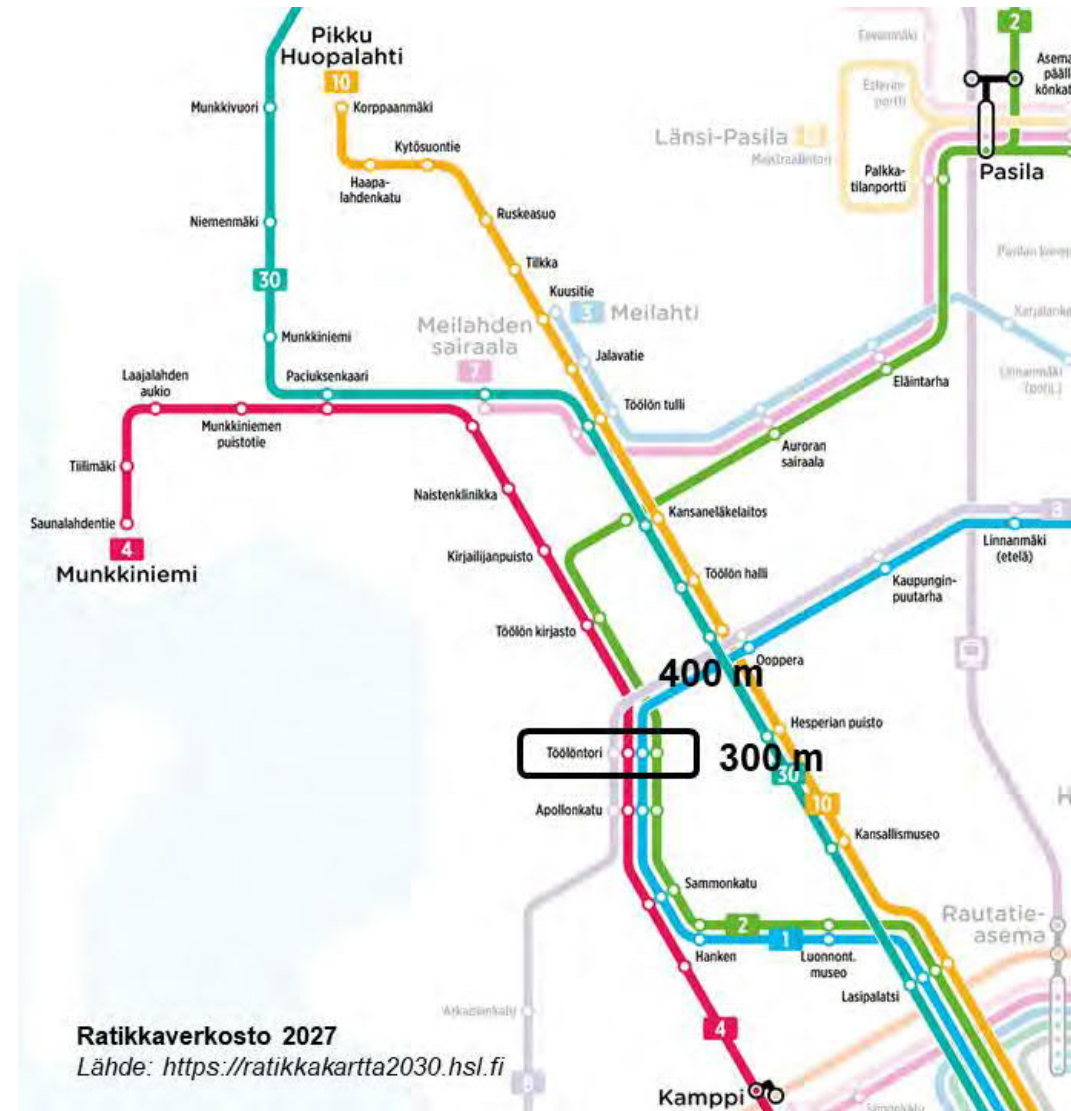
Töölöntorin ratikkasaavutettavuus on erinomainen

Töölöntorin ratikkasaavutettavuus on jo nykytilanteessa hyvä

- Torin viereisellä raitiotiepysäkillä kulkee nykyisin kolme raitiotielinjaa:
1 (Eira – Käpylä),
2 (Pasila – Olympiaterminaali) ja
8 (Arabianranta – Jätkäsaari)
- Lisäksi raitiolinja 4 (Munkkiniemi – Katajanokka) ja 10 (Pikku-Huopalahti – Kirurgi) pysähtyvät 300-400 m päässä Mannerheimintiellä

Suunniteltujen uusien raitiovaunulinjojen myötä torin saavutettavuus paranee entisestään vuodesta 2027 alkaen.

- 4-linja muuttaa reittiä Töölöntorin kautta
- 8-linja jatkaa Länsisatamaan asti
- 1-linja jatkaa Eiran sijasta Kirurgiin
- Lisäksi 10 ja 30 (pikaratikka) 300-400 m päässä Mannerheimintiellä



Länsi-Helsingin ratikka lisää torin matkustajamääriä

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 20.1.2021 Länsi-Helsingin raitioteiden yleissuunnitelman ja hankkeen toteuttamisen. Raitiotie parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta Töölön ja Meilahden alueella. Topeliuksenkadusta sekä Nordenskiöldinkadusta tulee uusia ratikkakatuja. **Töölöntorin muodostuminen raitiolinjojen risteyskohdaksi tukee torialueelle tavoiteltua kehitystä urbaanina keskuspaikkana.**

Raitiotiehanke yritysvaikutusten arvioinnissa läntisen kantakaupungin raitiolinjalle Kampin ja Meilahden välille on ennustettu vahvaa joukkoliikenteen kysyntää, mikä kasvattaa alueen läpi kulkevaa matkustajavirtaa ja siten yritysten näkyvyyttä sekä satunnaisten asiointien mahdollisuuksia.

Pikaraitiolinjan tulo parantaa yhteyksiä erityisesti Länsi-Helsingistä ja ranta- sekä kehäratojen suunnista. Tämä parantaa Töölönlahden alueen ja Taka-Töölön palveluiden kysyntää.

Yritysvaikutusten arvioinnin perusteella raideliikenne tukee Töölön kehitystä myös työpaikka-alueena.

(Lähde: Länsi-Helsingin raitioteiden yritysvaikutusten arviointi 19.11.2019, päivitetty 15.4.2020)



Helsinki Kaupunkiympäristön toimiala Liikenne- ja katusuunnittelu
Kuvitus: 13. Etu-Töölö, 14. Taka-Töölö, 15. Meilahti
LÄNSI-Helsingin RAITIOTEIDEN YLEISSUUNNITELMA
PIIRUSTUS 2/5



Pisarrarata tekisi Töölöntorista vilkkaan ja hyvin saavutettavan liikennehubin

Pisarrarata **mullistaisi Töölöntorin seudullisen saavutettavuuden**. Vaikka Töölön asemalla ennustetaan olevan Pisaran asemista selvästi vähiten matkustajia, mahdollistaa Pisara kuitenkin suorat yhteydet Töölöntorille kaikkialta junarataverkoston varrelta.

Arvio Pisarraradan matkustajamääristä 2035 (nousijat ja poistujat vuorokaudessa)

- Pasilan asemalta 100 000,
- Hakaniemen asemalla 79 000,
- Keskustan asemalla 43 000 ja
- **Töölön asemalla 16 000 matkustajaa**

Pisara hyödyttäisi merkittävästi nykyisten liiketilojen yrityksiä **lisääntyvien kävelijämäärien ja laajentuvan vaikutusaluepotentiaalin** myötä.

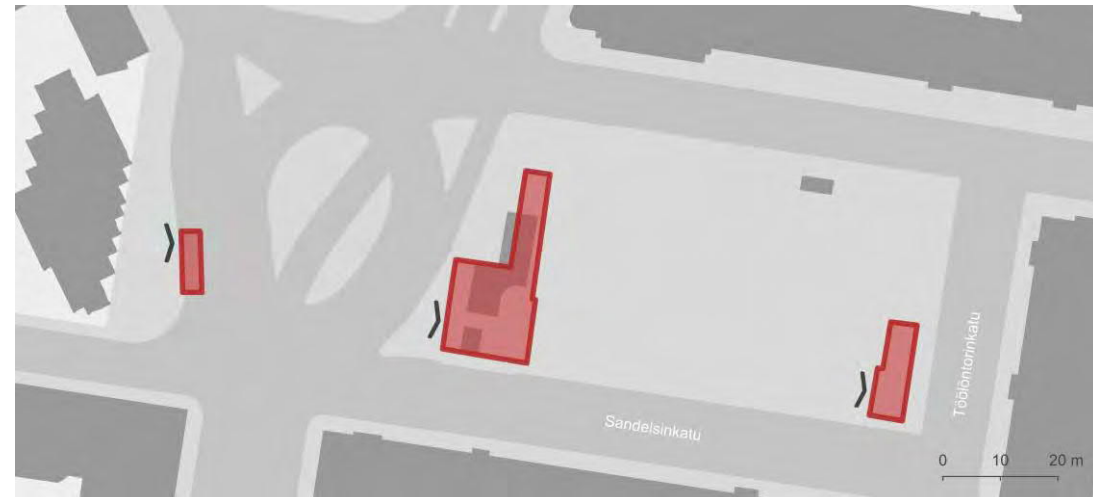
Pisaran sisäänkäyntien yhteyteen kannattaisi todennäköisesti toteuttaa liiketilaa sekä katutasoon että maanalle.

Pisarraradan toteuttamisesta ei ole vielä tehty lopullisia päätöksiä ja sen toteutuminen on vielä epävarmaa. Epävarmuus tulee vaikuttamaan myös mahdollisen kauppahallin ja maanalaisen liiketilojen toteuttamiseen. Pisaran toteuttaminen edellyttäisi torin auki kaivamista, joten mahdollinen kauppahalli ei voisi toimia rakennustyömaan aikana. Maanalaiset liiketilat puolestaan odottavat Pisaran toteutus päätöksiä, tarkempia suunnitelmia ja rakentamisen mahdollista aloittamista.

Pisarraradan lisäksi Yleiskaavassa (2016) ja maanalaisessa yleiskaavassa (2014) on varaus **Töölöntorin kohdalta kulkevalle Raideliikenteen maanalaiselle runkoyhteydelle Kampista Pasilaan** (eli ns. Töölön metro tai pikaraitiotie). Yhteyden toteuttamisesta ei ole päätöksiä, arvio toteutumiselle on aikaisintaan 2030-luvulla. Pikaraitiotien rakennettavuusselvitystä tehdään parhaillaan. Töölön aseman pohjoispää sijoittuisi Töölöntorille ja sisäänkäynti todennäköisesti Runeberginkadun länsipuolelle. Asemalta onnistuu myös maanalainen yhteys Pisaran sisäänkäynnille.



Suunnitellut Pisara-aseman sisäänkäyntien sijainnit torilla



Pisarraradan matkustajamäärien lähde:
<https://vayla.fi/pisara/pisarrarata-lukuina> (3 / 2021)

Töölöntorin vaikutusalueen laajuuteen vaikuttava kilpailutilanne

Koko Töölössä on vain yksi suuri päivittäistavara-kauppa (K-supermarket Kasarmi) sekä useita pienempiä lähikauppoja. Supermarketteja on selvästi vähemmän kuin muualla kantakaupungin alueella.

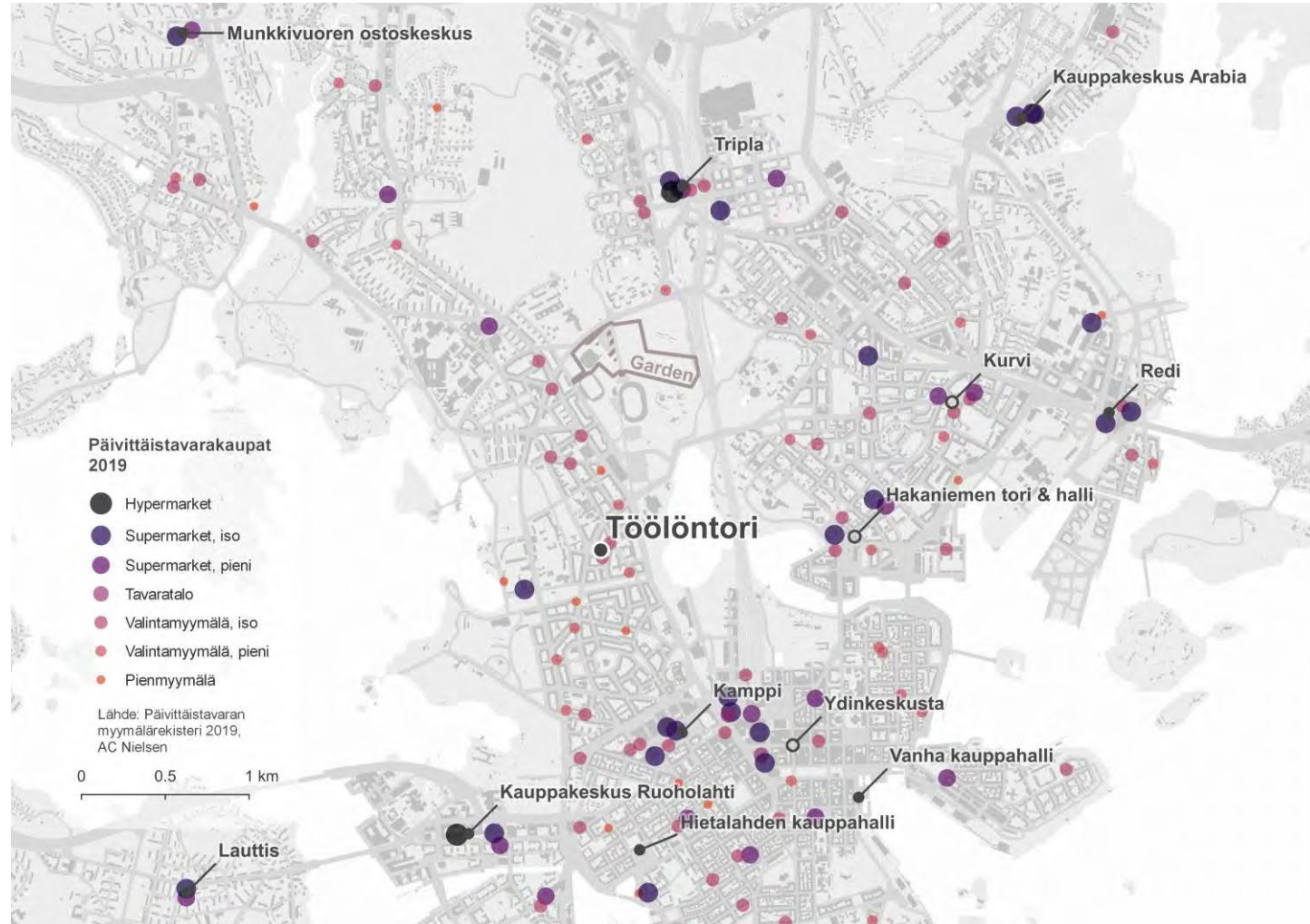
Töölöntorin kaupallinen tarjonta kilpailee ympäröivien vastaavien keskittymien tai tarjonnan kanssa.

Töölöntorin ympäristön nykyisten (ja uusien) palveluiden kanssa kilpailee etenkin lähimpien kaupunginosakeskustojen kaupallinen tarjonta. Säännöllistä asiointia Töölöntorille rajoittavat etenkin:

- **Ydinkeskusta** (etenkin kauppakeskus Kamppi ja sen lähiympäristö)
- **Ruoholahti**
- **Pasila** (Tripla)
- **Kallio** (Hakaniemi-Sörnäinen)
- **Munkkiniemi ja Munkkivuori**
- **Päivittäistavara-kaupan kannalta kaikki ympäröivät pt-kaupat**, erityisesti suuremmat supermarketit ja hypermarketit

Lisäksi torikaupan ja mahdollisen uuden kauppahallin kannalta kantakaupungin nykyiset torit ja hallit kilpailevat osin samoista potentiaalisista asiakkaista:

- **Kauppatori + Vanha Kauppahalli**
- **Hietalahdentori + kauppahalli**
- **Hakaniemen tori + kauppahalli**



Kartta Realidea / Aineisto pt-kaupat AC Nielsen myymälärekisteri 2019

Töölöntorin ympäristön muut vetovoimatekijät

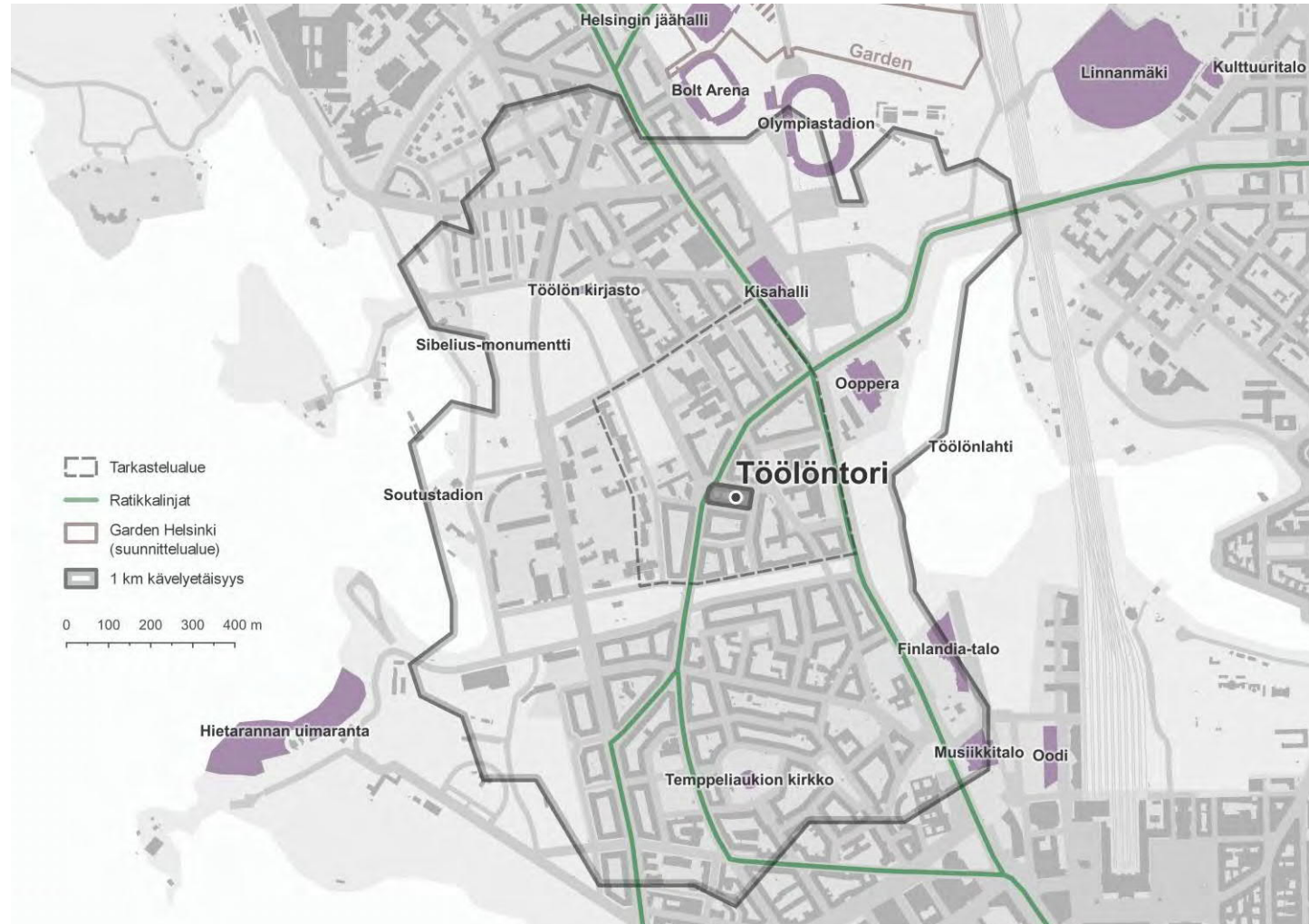
Töölöntorin läheiset kulttuuri-, tapahtuma- ja liikuntatoiminnot sekä vanhan kaupunginosan arkkitehtuuri, puistot ja ranta-alueet tuovat ihmisiä lähialueelle ja vahvistavat koko alueen vetovoimaa.

Keskeisiä ihmisiä liikuttavia vetovoimatekijöitä Töölöntorin kannalta ovat etenkin:

- **Ooppera** (400 m), noin 300 000 vuosittaista kävijää
- **Olympiastadion** (800 m), ennen remonttia noin 600 000 kävijää, tavoite 1 miljoona vuodessa.
- Lisäksi **Bolt-areena**, **Jäähalli** ja tuleva **Helsinki Garden** (1-1,5 km)

Suosittu turistinähtävyydet sijaitsevat noin 750 metrin päässä:

- **Temppeliaukion kirkko** (lähes miljoona kävijää)
- **Sibeliusmonumentti** (noin 500 000 kävijää)



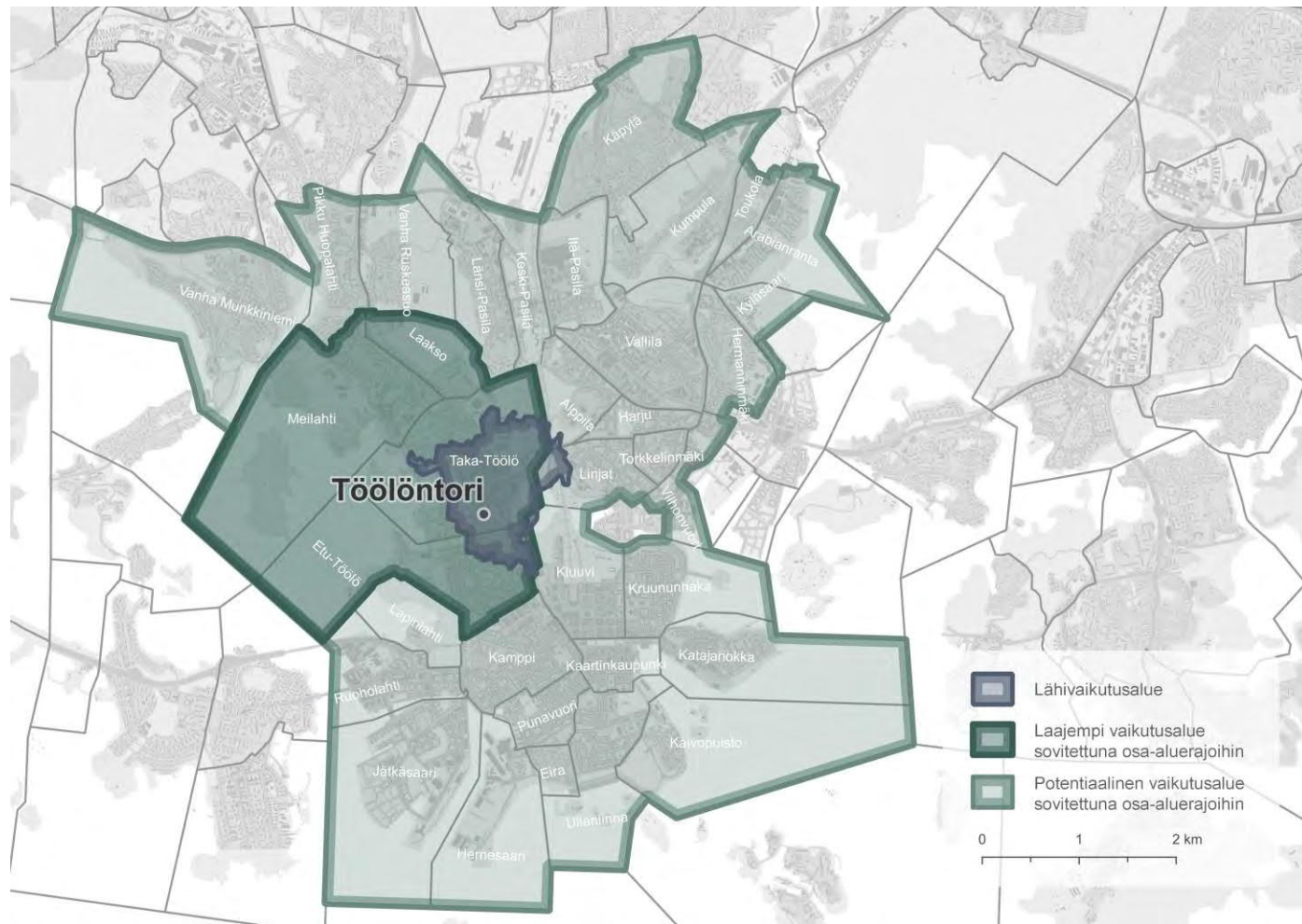
Kartta Realidea

Töölöntorin vaikutusalue

Töölöntorin liiketilojen vaikutusalue on jaettu kolmeen tasoon. Oheisella kartalla tämän raportin liitteenä kuvatut vaikutusalueet on esitetty sovitettuina virallisiin tilastoalueisiin. Lähivaikutusalue jää tilastoalueita pienemmäksi, joten se on kartalla alkuperäisenä teitä pitkin määritettyä alueena.

- Lähivaikutusalue** päivittäisasiointin ja etenkin supermarket-tason pt-kaupan näkökulmasta
- Laajempi vaikutusalue**, joka käsittää Taka- ja Etu-Töölön, Laakson ja Meilahden pienalueet
- Potentiaalinen vaikutusalue**, joka käsittää laajennetun kantakaupungin raitiovaunulinjoja mukailten

Oheisessa taulukossa on esitetty vaikutusalueen asukas- ja työpaikkamäärät sekä ennusteet. Lähivaikutusalueen ja myös laajemman vaikutusalueen väkimäärä laskee tulevina vuosina jonkin verran, mutta työpaikkamäärä kasvaa selvästi Töölöntorin laajemmalla vaikutusalueella.



	Asukkaat					Työpaikat				
	2019	2029	2049	Muutos 2019-2049		2019	2029	2049	Muutos 2019-2049	
1. Lähivaikutusalue	11 900	11 800	11 400	-500	-4,4 %	8 300	8 800	9 100	800	8,8 %
2. Laajempi vaikutusalue (sis. lähivaikutusalue)	37 900	37 600	37 200	-700	-1,9 %	31 300	35 100	38 600	7 300	19 %
3. Potentiaalinen vaikutusalue (sis. laajempi vaikutusalue)	204 000	217 200	238 500	34 500	15 %	244 200	267 600	301 600	57 400	19 %

Asukas- ja työpaikkamäärien (2019 ja ennuste) aineistona on yleiskaavaa varten laaditut ruutumuotoiset paikkatietoaineistot, jonka vuoksi luvut eivät täysin täsmää virallisten tilastojen kanssa. Yleiskaava-aineistoa on käytetty, jotta on voitu huomioida väestöennusteet vuoteen 2049 saakka (viralliset pienalue-ennusteet ovat vuoteen 2035 saakka) sekä ennusteet työpaikkamäärien kehityksestä (joita ei ole virallisissa ennusteissa).

Töölöntorin alueelle kohdistuva laskennallinen liiketilan lisätarve jopa 6 000 k-m²

Oheisissa taulukoissa esitetään ostovoimaan (kysyntään) pohjautuva arvio Töölöntorin alueelle kohdistuvasta liiketilan laskennallisesta lisätarpeesta 2019 ja 2035. Laskelman vaikutusalueena on edellä esitetty laajempi vaikutusalue. Negatiivisesta väestöennusteesta johtuen laajemman vaikutusalueen ostovoima kasvaa vain maltillisesti kulutuksen maltillisen kasvun ansiosta.

Ostovoimasta on johdettu tilatarve käyttäen toimialakohtaisia keskimääräisiä myyntitehokkuuksia.

Töölöntorin ympäristön edellä kartoitettu nykyinen liiketilatarjonta on vaatimatonta suhteessa vaikutusalueen ostovoimaan erityisesti päivittäistavarakaupassa, jossa 1 500 neliön nykytarjonta vastaa 9 % markkinaosuutta koko 38 000 asukkaan vaikutusalueelta. Kahvila- ja ravintolatarjonta sen sijaan on kohtalaisen monipuolista ja markkinaosuus on 32 %.

Ostovoiman kohdistumiseen Töölöntorin alueelle vuoden 2035 tilanteessa on käytetty kahta eri markkinaosuutta:

- **Minimilisarve** on laskettu säilyttämällä nykyiset markkinaosuudet ennallaan. Tällöin alueelle tarvittaisiin noin 2 000 k-m² lisää liiketilaa.
- **Maksimilisarpeessa** on nostettu erityisesti päivittäistavarakaupan ja ravintoloiden markkinaosuuksia. Erikoiskaupassa markkinaosuuksien kasvu ei ole kovin todennäköistä, sillä erityisesti ketjuerikoismyymät keskittyvät vahvasti ydinkeskustaan ja kauppakeskuksiin. Yhteensä kaupan ja ravintoloiden lisätarve Töölöntorin lähialueelle voisi olla jopa 6 000 k-m², jos alueelta löytyisi sopivia liiketiloja.

Töölöntorin ja lähiympäristön tarjontaa on mahdollista lisätä erityisesti päivittäistavarakaupassa ja ravintoloissa, jos sopivia liiketiloja olisi tarjolla.

Ilman uusia liiketiloja Töölöntorin alueen kaupallinen asema (markkinaosuus) heikkenee tulevaisuudessa.

Laajempi vaikutusalue	Asukkaat 2019	Ennuste 2035
Taka-Töölö	15 734	15 401
Etu-Töölö	15 075	14 019
Meilahti	5 198	4 961
Laakso	2 090	1 887
Yhteensä	38 097	36 268

Asukasmäärä- ja ennuste: Helsingin kaupungin virallinen väestöennuste -2035 (aluesarjat.fi)

Alueen kokonaisostovoima, milj. €		
Toimiala	2019	2035
Pt-kauppa ja Alko	155	160
Erikoiskauppa	170	190
Kahvilat ja ravintolat	62	81
Yhteensä	387	430

Kulutuksen (€/asukas) kasvun oletukset:

- Pt-kauppa 0,5 %/v.
- Erikoiskauppa 1 %/v.
- Ravintolat 2 %/v.

Kulutustilustien lähde:

Tuomas Santasalo 1/2021

Toimiala	Laskennallinen pinta-alan kokonaistarve, k-m ²		Tarkastelualueen liiketilat, k-m ² (2021)	Nykyinen markkinaosuus, %
	2019	2035		
Pt-kauppa ja Alko	16 981	17 508	1 539	9 %
Erikoiskauppa	42 564	47 513	4 544	11 %
Kahvilat ja ravintolat	14 295	18 682	4 610	32 %
Yhteensä	73 840	83 704	10 693	14 %

Toimiala	Potentiaalinen markkinaosuus, %	Lisätarve vuoteen 2035 (k-m ²)	
		min	max
Pt-kauppa ja Alko	20 %	48	1 963
Erikoiskauppa	12 %	528	1 158
Kahvilat ja ravintolat	40 %	1 415	2 863
Yhteensä	20 %	1 991	5 983

Huom! Laskelma käsittää vain pt-kaupan, erikoiskaupan sekä kahviloiden ja ravintoloiden liiketilat. Näiden lisäksi liiketilojen tilatarvetta kasvattavat muut kaupalliset palvelut ja julkiset palvelut.

2. Tori- ja kauppahalliliiketoiminnan analyysi

- *Töölöntorin rooli, tavoite ja asiakasryhmät*
- *Ravintolakonseptin ja tapahtumien mahdollisuudet*
- *Viitesuunnitelman kommentointi ja kehitysehdotukset*
- *Kauppahallin konseptivaihtoehtojen vertailu ja toteuttamiskelpoisuus*
- *Maanalaisten liiketilojen ja väliaikaisten toimintojen mahdollisuudet*
- *Yhteenvedona uuden kauppahallin ja torin kehittämisen vaiheet*

Töölöntorin rooli, tavoite ja asiakasryhmät osana kantakaupungin muuta tarjontaa

Töölöntorista ja sen ympäristöstä voi kehittyä erityisesti **lähivaikutusalueen ja koko läntisen kantakaupungin vetovoimainen kohtaamispaikka**.

Vetovoiman kasvattaminen on helpointa mielenkiintoisen ja ihmisiä houkuttelevan kauppa- ja palvelutarjonnan kasvattamisella. Täten **uusien liiketilojen sekä myynti- ja tarjoilualueiden lisääminen torilla** kehittäisi torin vetovoimaa eniten.

Tarjonnan kehittämisessä keskeisessä roolissa ovat:

- Ravintolatarjonnan monipuolistaminen
- Ruokamyyntipaikkojen lisääminen
- Paikallisten erikoisuuksien lisääminen
- Kiinteiden liiketilojen lisäksi myös väliaikaiset ja siirrettävät liiketilat

Pysyvän palvelutarjonnan lisäksi **tapahtumilla** voidaan houkuttaa alueelle hetkellisesti paljon (uusia) asiakkaita laajemmaltakin alueelta ja kasvattaa näin alueen tunnettuutta ja brändiä. Erityisesti ruokaan, ravintoloihin ja esiintymiseen liittyvät tapahtumat olisivat luontevia myös Töölöntorilla.

Miellyttävä ja visuaalisesti vetovoimainen **fyysinen ympäristö** on myös tärkeää, mutta se ei itsessään lisää merkittävästi asiakasvirtoja. Töölöntorin vahvuutena on torialueen tiivis ”keskieurooppalaisen” torikokoluokan mittakaava verrattuna suuriin monumenttiaukioidiin, kuten Hakaniementoriin.

Töölöntorin asiakasryhmänä keskeisimpiä ovat töölöläiset lähiasukkaat, jotka muodostavat selvästi potentiaalisimman viikoittaisen asiakaspohjan. Mutta etenkin viikonloppuisin asiakkaita voi saapua laajempaakin, jopa Helsingin ulkopuolelta.

Lisäksi vetovoimaisella tarjontakokonaisuudella ja tapahtumilla voidaan tulevaisuudessa houkuttaa nykyistä enemmän **turisteja** ja Töölön viereisten kohteiden tapahtumissa vierailuvia **tapahtumakävijöitä**.



Vertailukohteiden ja Visioverstaan pohjalta listattuna kehitysideoita Töölöntorille

Raportin liitteissä on kuvattu tarkemmin valittuja vertailukohteita, joissa on esitelty eri torialueiden, kauppahallien ja väliaikaisten toimintojen kaupallisia konsepteja. Lisäksi liitteissä on kuvattu vuonna 2019 alueen yrittäjille järjestetyn Visioverstas-työpajan tuloksia.

Koottuja kehitysideoita vertailukohteista ja Visioverstaasta:

Liiketilat rakennuksissa tai maan alla:

- Kauppahalli tai -paviljonkirakennus
 - Ruokamyymälät
 - Ravintolat ja kahvilat, terasseineen
 - Tuotemyynti, matkamuistot, yms.
 - Yhteinen anniskelualue ja tarjoilualueet
- Yksittäiset pienemmät rakennukset (paviljongit tai kioskit)
- Torin alaiset liiketilat, etenkin suuri päivittäistavarakauppa

Myyntipisteet ulkotilassa:

- Torimyyntipisteet
 - Yhtenäiset design-myyntipisteet
 - Kauppioiden omat erilaiset myyntipisteet
- Terassit (kattamattomat / katetut / lämmitetyt)
 - Useampien ravintoloiden yhteiset terassialueet (ja anniskelualue)
 - Ravintoloiden omat yksittäiset terassialueet
- Siirrettävät liiketilat
 - Ruokarekat
 - Konttimyymälät, kioskit yms.

Tapahtumat ja tilat niille:

- Kiinteä lava ja tekniikka
- Tapahtumien järjestäminen ja markkinointi (vuosikalenteri, jne.)

Torimiljöön parantaminen:

- Istutukset, nurmialueet
- Valaistukset
- Taide, ”nähtävyys”, vesiaihe
- Luistelurata
- Penkit ja istuskelupaikat
- Yleinen WC, lastenhoitotila
- Lasten leikkipaikat, skeitti, parkour, jne.
- Opasteet ja kyltitykset esim. lähialueen kaupan tarjonnasta

Pysäköinti ja autot:

- Lyhytaikaisia asiakaspysäköintipaikkoja
- Pysäkit turistibusseille
- Sähköauton latauspaikkoja
- Pyöräparkkeja, kaupunkipyöräasemat
- Taksi

Ravintolakonseptista destinaatio Töölöntorille

Kaupungin ravintola- ja kahvilatarjonta on ollut jo useita vuosia nopeassa kasvussa ja ulkona syöminen tulee jatkossakin lisääntymään. Töölöntorin ympäristön tarjonnassa ravintolat ja kahvilat ovat jo nykyisin merkittävä vetovoimatekijä.

Nykyisin Töölöntorin lähialueelle on melko monipuolinen tarjonta erityyppisiä ravintoloita ja kahviloita. Aivan lähialueelta puuttuu kuitenkin esimerkiksi laadukas olutravintola tai gastropub.

Ravintolatarjontaa on mahdollista lisätä ja vahvistaa etenkin Töölöntorin uuden kauppahalli- tai paviljonkirakennuksen, mahdollisten siirrettävien ravintoloiden (ruokarekka tms.) sekä terassien myötä:

- Uusi ravintolakokonaisuus täydentäisi torin ympäristön tarjontaa ja muodostaisi torista entistä vetovoimaisemman ravintolakeskittymän
- Mahdollisuus laajoihin aukioloaikoihin läpi viikon, lisäisi alueen asiakasvirtoja etenkin lounasaikaan, iltaisin ja viikonloppuisin.
- Ankkuritoimintona ravintolat kasvattaisivat alueen asiakasvirtoja ja siten parantaisivat torin ympäristön muidenkin liiketilayrittäjien toimintaedellytyksiä.
- Ravintoloilla on useisiin muihin toimialoihin nähden hyvä vuokranmaksukyky ja mahdollisuus maksimoida kauppahallin vuokrattavaa pinta-alaa. Lisäksi kannattaa tutkia mahdollisuudet ravintoloiden sisäisiin 2. kerroksen parviratkaisuihin ja siten edelleen vuokrattavan pinta-alan kasvattamiseen ja vetovoiman kasvuun.
- Mahdollisuus laajentaa sisätilaa terassein ulkotorille, länteen päin lämmitetyt terassit mahdollisuus pidentää sesonkia

Tavoitteena tarjontaa läpi vuorokauden ja viikonpäivien:

- Aamupala, viikonloppuisin brunssi
- Lounas
- Illallinen
- Yöelämä

Destinaatio- ravintolat

Syy tulla erikseen Töölöntorille
- laatu, palvelu, omalaatuisuus ja
erottautuminen (ja hinta)

Fine dining

Indie-ravintolat

*yksilölliset,
ainutlaatuiset ja
korkeatasoiset*

*Pubit, gastropubit, teemaravintolat
(esim. urheilu)*

*Casual dining, indie-henkiset
– pöytiintarjoilu, helppoa
ja edullista*

*Seurustelukahvilat,
lounaskahvilat*

*Fast casual (itsepalvelu, indie-tyyppiset)
Fast food (itsepalvelu, normiketjut)*

*Delit ja kioskit, mehu- ja
jäätelöbaarit*

Take away -kahvilat

Fast food, ketjuravintolat

*Normaalimmat arkiravintolat,
samankaltaisia muuallakin,
vaatii suuret asiakasvirrat,*

*Alueen nykyisten
ravintoloiden
asemointia
(esimerkkejä)*

Kuu

Aino

Carelia

Sogno

Mamma Rosa

Piglets

Tokyo55

Bumi

Tin Tin Tango

Fafa's

Picnic

Espresso House

Tapahtumien rooli ja mahdollisuudet Töölöntorilla

Töölöntori on pinta-alaltaan melko pieni ja varsinaiselle torialueelle ei sovi kovin suuria tapahtumia. Lisäksi ympäristön asuintalot asettavat rajoituksia tapahtumien melutasolle.

Vuoden aikana useiden tapahtumien pyörittäminen vaatii henkilöresursseja ja toimivia fasiliteetteja (esim. lava ja tekniikka). Ja vaikka nämä olisivat kunnossa, on epävarmaa, kuinka paljon tapahtumia syntyisi kolmansien osapuolien toteuttamana tai vaihtoehtoisesti osin jopa itse toteutettuna yhteistyössä alueen yrittäjien kanssa.

Töölöntorille (ja mahdollisesti lähikaduille levittäytyen) sopivia tapahtumia voisivat olla esimerkiksi:

- Yksittäisten ravintoloiden ja muiden paikallisten toimijoiden järjestämät omat pienemmät tapahtumat. Esimerkiksi mahdollisuus seurata terrassialueelta pienimuotoisia musiikkikeikkoja tai muita esityksiä.
- Ilta- ja yötoritapahtumat, lähiruokatapahtumat
- ”Töölöntorin jättiterassi”
- Myyjäiset, kirpputorit, (antiikki)markkinat, joulutori
- Musiikkikonsertit tai muut yksittäiset isommat tapahtumat pienemmässä roolissa

Torikaupan ja alueen muun (kaupallisen) tarjonnan sekä mahdollisten tapahtumien viestiminen ja tiedottaminen on myös tärkeää, jotta potentiaalisille kohderyhmille saadaan tietoa tarjonnasta.

Lähiruoka Pysäkki
REKO-TÖÖLÖ viestii
Facebook-sivuillaan
lähiruoan jakelusta
Töölöntorilla

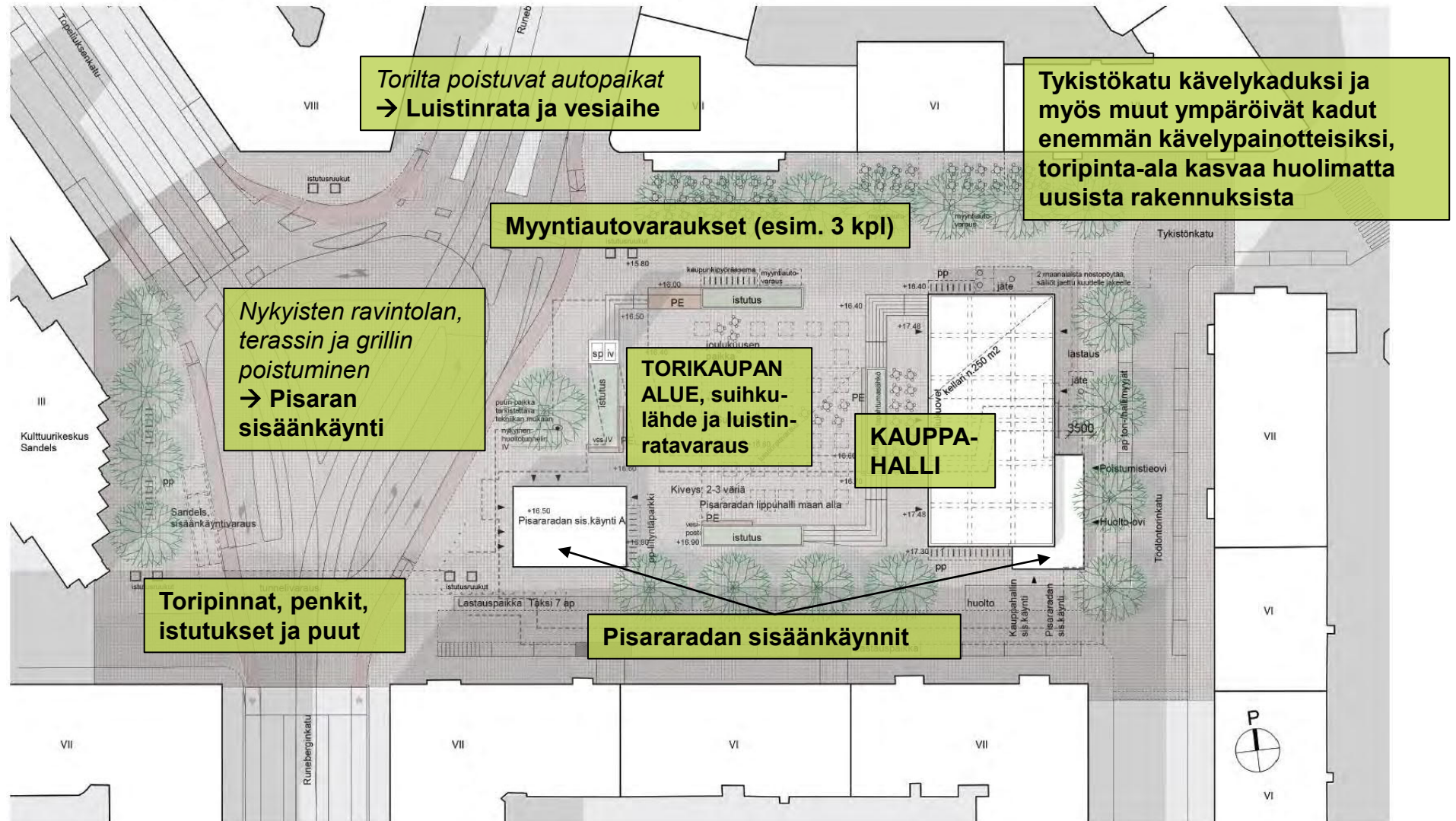


Kuva: Töölöntori, asemakaavan viitesuunnitelma 10.2.2021. Konkret, WSP

Viitesuunnitelma Töölöntorin kehittämiseksi ja sen tuomat keskeiset muutokset nykytilanteeseen

TÖÖLÖNTORI 3.0, Pisararata (mahdollisesti 2030-2040)

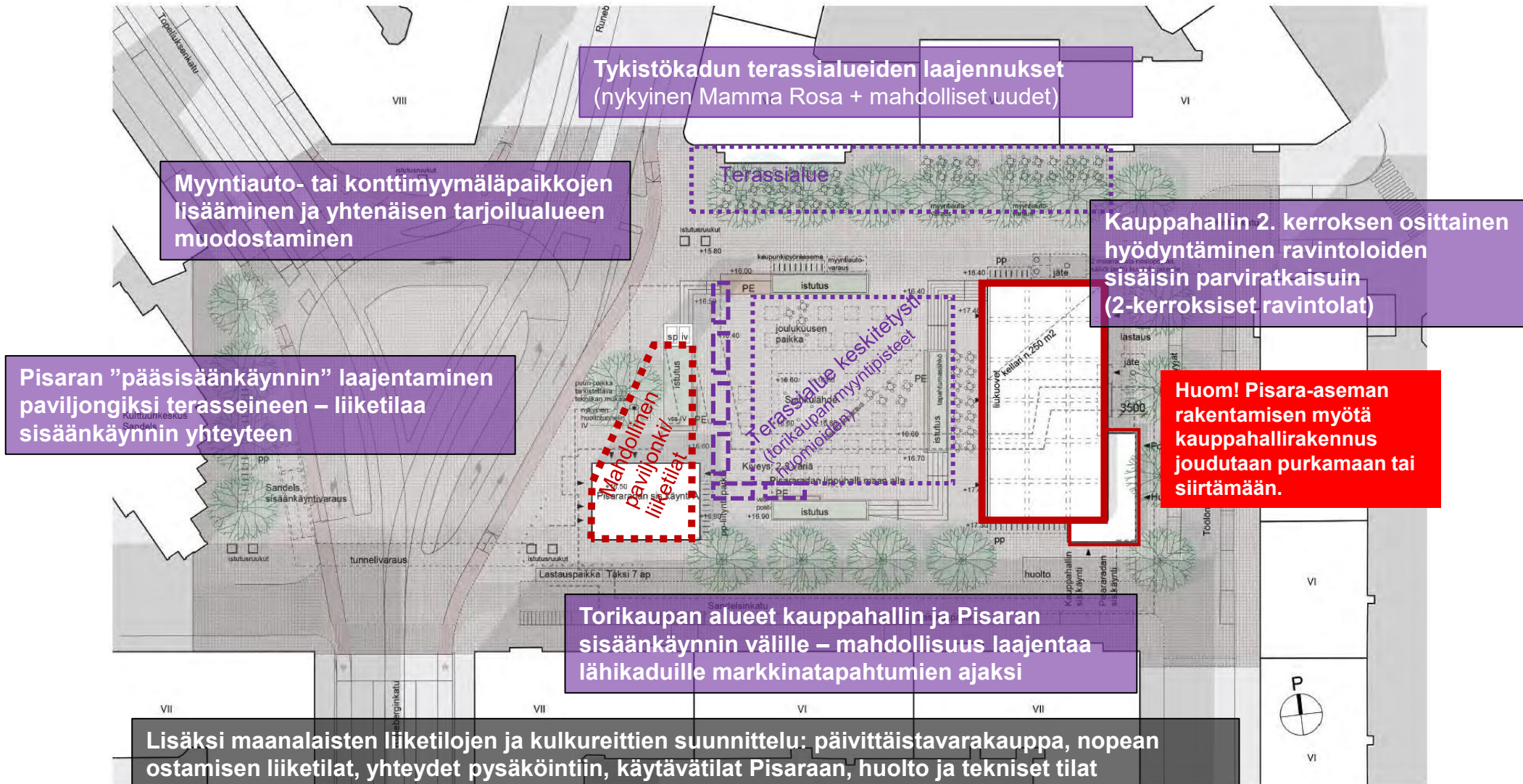
14



Viitesuunnitelman kehitysmahdollisuuksia liiketilojen osalta

TÖÖLÖNTORI 3.0, Pisararata (mahdollisesti 2030-2040)

14



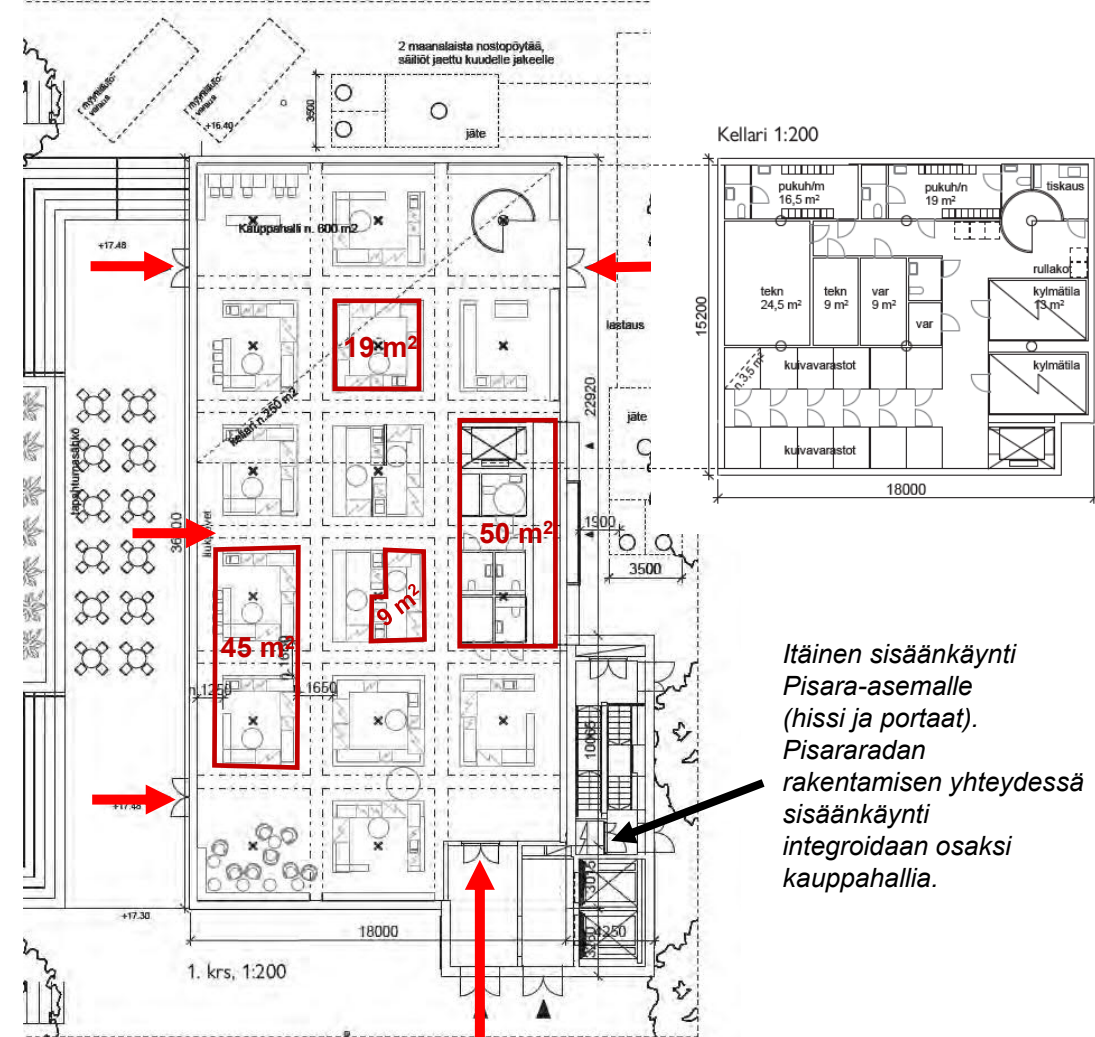
Kauppahallin viitesuunnitelma

Nykyisen viitesuunnitelman halli on yhteensä noin 600 m² (+250 m² kellaritilat). Hallissa on kevyt modulaarinen rakenne. Halli on suunniteltu niin, että se on helppo tarvittaessa purkaa. Kellarikerros on sijoitettu siten, ettei se ole Pisararadan kaivanteen kohdalla.

- 1. krs noin 600 m² (630 brm²) + kellaritilat 250 m², yhteensä noin 880 brm²
- Läpinäkyvä ja keveä paviljonki
- Toiminnot sijoitettavissa pilareiden yhteyteen tarpeiden mukaan
- Noin 19 m² suuruisia myyntipisteitä, yhteensä 14 kpl ja noin 270 m²
- Wc-alue, hissi- ja huoltoalue ovat noin 50 m²
- Käytävöilaksi myyntipisteiden väliin jää tällöin jopa 280 m².
- Kellarikerroksessa (250 m²) vuokrattavat sosiaali-, varasto- ja kylmätilat
- Sisäänkäyntejä jopa 5 kpl
- Ulkopuolella edessä yksi yhtenäinen pienehkö terassialue n. 80 m²

Kehitysehdotuksia / -kommenteja:

- Perinteiset kauppahallitilat ovat 10-15 m², joten suositellaan mahdollistettavaksi 19 m² tilojen jako 2 osaan
- Osaan tiloista suositellaan myyntipisteiden tilojen yhdistämisen mahdollistaminen myös laajemmiksi kokonaisuuksiksi useamman pilarin alueelle muuntojoustavasti
- Varautuminen ravintoloiden mahdollistamiseen (keittiötekniikka)
- Mikäli enemmän ravintoloita, niin mahdollista myös terassialueen laajennukset (jopa katetut ja osin lämmitetyt terassit)
- Sisäänkäyntien määrän vähentäminen
- Voisiko asiakas-wc-tilat sijoittaa myös kellarisiin?
- Tulevaisuudessa myös huollon ja kulkuyhteyksien mahdollisuudet kellarissa torin maanalaisen liiketilamaailman tutkimisen yhteydessä, yhdistäminen jopa P-Töölöön?



Itäinen sisäänkäynti Pisara-asemalle (hissi ja portaat). Pisararadan rakentamisen yhteydessä sisäänkäynti integroidaan osaksi kauppahallia.

Suunnitelma: Töölöntori, asemakaavan viitesuunnitelma 10.2.2021. Konkret, WSP

Hallin karkeat kustannustasot:

- Kevytrakenteinen halli 2800 €/brm² eli **2,5 milj. € (alv 0)**
- Laadukkaampi suunnitelma 3400 €/brm² eli **3 milj. € (alv 0)**

Huom! Esitetty kustannustaso on karkea kokonaisneliöhintaan perustuva arvio. Tarkempi arviointi vaatii suunnitelmiin perustuvaa kustannuslaskentaa. Tämän selvityksen sivulla 42 on esitetty karkea vuokratuotto- ja kannattavuuden arviointi.

Kauppahallin konseptivaihtoehdot ja liiketilajaottelu

VE1: Ruokamyyni myyntipisteissä viitesuunnitelman mukaisesti

- Pääosin ruokatuotteita, mutta osa myyntipisteistä voi olla myös esim. erikoiskauppa- / kukka- / matkamuistomyymälä
- Osa myyntipisteistä voi myydä myös ruoka-annoksia syötäväksi paikanpäällä tiskin yhteydessä
- Vuokrattavaa pinta-alaa katutasosta noin 50 % (käytävien osuus suuri)

VE2: Ruokamyynnin ja ravintoloiden sekoitus

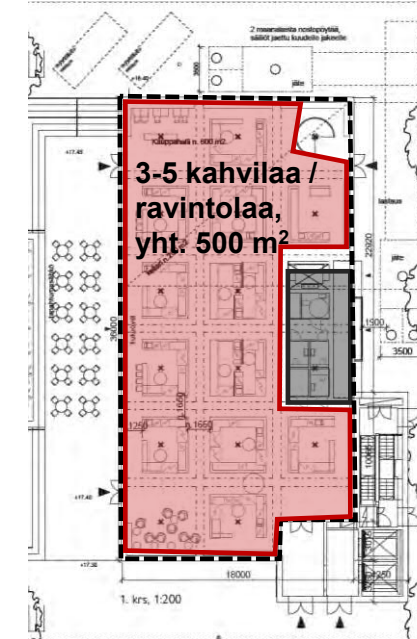
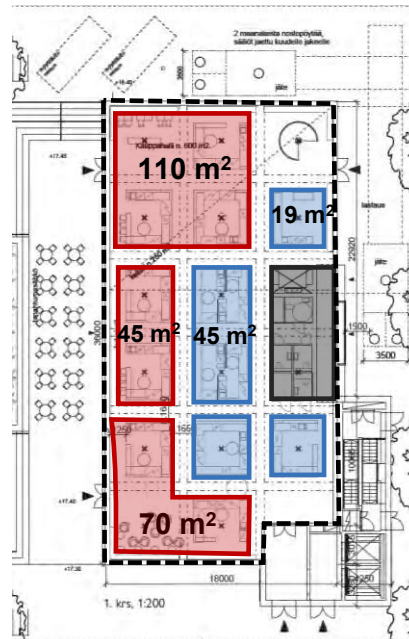
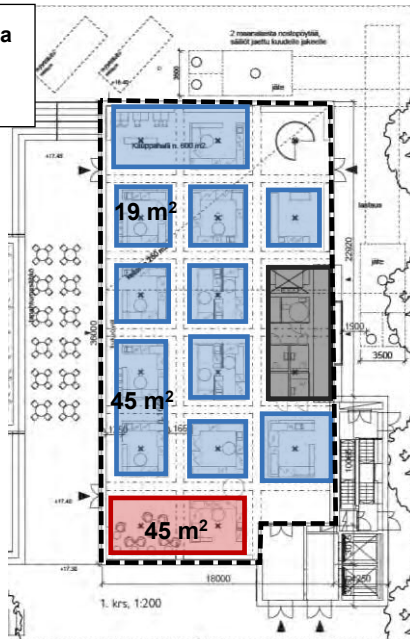
- Ruokateemainen kokonaisuus, jossa ravintoloiden ja elintarvikemyynnin raja on häilyvä
- Mahdollisesti osittain yhteiset tarjoilualueet ja yhtenäinen alkoholin tarjoilulupa
- Terassialueita ulkona

VE3: Ravintolakeskittymä

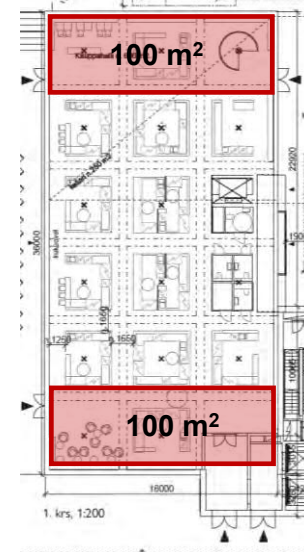
- Vuokrattavaa pinta-alaa katutasosta lähes 100 % (ei välttämättä sisäkäytäviä tai aula-alueita)
- Mahdollisilla ravintoloiden sisäisillä 2. kerroksen parviratkaisuilla pinta-ala kasvaa
- Ravintoloille mahdollista toteuttaa omat sisäänkäynnit tai vaihtoehtoisesti osittain yhteisiä tarjoilualueita sekä yhtenäinen alkoholin tarjoilulupa
- Eniten terassialueita ulkona

Esimerkit vaihtoehtojen katutason liiketilojen sijoittumisesta suunnitelmassa

- Kahvila / ravintola
- Myyntipiste
- WC, hissi, yms.



Optio: Ravintoloiden sisäiset parvet 2. kerrokseen



Hallin konseptivaihtoehtojen esimerkinomaiset liiketilakokoonpanot ja vuokratasot

VE1 on eniten perinteisen kauppahallin mukainen. Esimerkissä on 15 liiketilaa neljässä eri kokoluokassa.

VE1 ja VE2 myyntipisteiden bruttovuokrataso on samaa tasoa Hakaniemen hallin katutaso kanssa, vuokratasojen vaihdella 40-60 €/m²/kk (myyntipisteet kooltaan 9-45 m²)

VE1, esimerkkitoimijat	m ² / tila	Tiloja, kpl	Yht. m ²	Vuokra, €/m ² /kk	Vuokra, €/kk
<i>Kalakauppa, Lihakauppa</i>	45	2	90	40	3 600
<i>Kahvila</i>	45	1	45	55	2 475
<i>Elintarvikkeet, kukat, kala, liha</i>	19	4	76	40	3 040
<i>Vihannes, hedelmä, juusto, mausteet, leipä, leivonnaiset, kahvi/tee</i>	9	8	72	50	3 600
Liiketilat yhteensä		15	282	45	12 715
Käytävät ja aulatilat			267		
Wc-tilat/hissi yms.			50		
Yhteensä			600		
<i>Terassialueet ulkona</i>			80		

VE2 on vaihtoehtojen yhdistelmä painottuen ravintoloihin. Esimerkissä on yhteensä 9 liiketilaa.

VE2 ja VE3 ravintoloiden bruttovuokrataso on arvioitu samalle tasolle kantakaupungin potentiaalisen vuokratason kanssa, noin 55 €/m²/kk (ravintolat oletuksena kooltaan noin 100-180 m², valmiina ravintolakeittiötekniikka)

VE2, esimerkkitoimijat	Vuokra-ala, m ²	Vuokra, €/m ²	Vuokra, €/kk
1 Ravintola 1	110	55	6 050
2 Kalakauppa/-ravintola	70	50	3 500
3 Leipomo-kahvila	45	55	2 475
4 Lihakauppa	45	40	1 800
5 Elintarvike-/herkkukauppa	19	40	760
6 Vihannes-/hedelmäkauppa	9	50	450
7 Elintarvike-/herkkukauppa	9	50	450
8 Juustokauppa	9	50	450
9 Kahvi-teekauppa	9	60	540
Liiketilat yhteensä	325	51	16 475
Käytävät ja aulatilat	225		
Wc-tilat/hissi yms.	50		
Yhteensä	600		
<i>Terassialueet ulkona</i>	100		
<i>Optio: ravintolat parvella</i>	200		

VE3 on käytännössä ravintolapaviljonki, joka mahdollistaisi laajimmat terassialueet. Esimerkkilaskelmassa on 4 ravintolaa.

VE3, esimerkkitoimijat	Vuokra-ala, m ²	Vuokra, €/m ²	Vuokra, €/kk
1 Ravintola 1	125	55	6 875
2 Ravintola 2	100	55	5 500
3 Kahvila 1	150	55	8 250
4 Viini-/olutbaari 1	125	55	6 875
Liiketilat yhteensä	500	55	27 500
Aulatilat	50		
Wc-tilat/hissi yms.	50		
Yhteensä	600		
<i>Terassialueet ulkona</i>	200		
<i>Optio: ravintolat parvella</i>	200		

Kaikissa kehitysvaihtoehdoissa hallin suunnittelussa on syytä huomioida tilojen muuntojoustavuus, jotta koko ja käyttötarkoitus voi muuttua kysynnän mukaan.

Kauppahallin konseptien taloudellisuuden arviointi: suuntaa-antavat vuokratuotto- ja arvolaskelmat

Oheinen tuottolaskelma on tehty seuraavin oletuksin:

- Oheiset laskennallisen arvon suuruusluokat on määritetty sillä periaatteella, että halli toteutetaan "pysyvä" rakennuksena
- Ylläpitokustannus VE1 ja VE2 normaalia liikerakennusta korkeampi ja lähempänä "kauppakeskustasoa" 6,5 €/vuokra-m²/kk (johtuen yleisistä käytäväalueista; siivous, vartiointi, lämmitys, jne.), VE3 vastaavasti lähempänä yleistä liiketilojen ylläpitotasoa 4 €/vuokra-m²/kk

Vaihtoehdoissa arvioitu bruttovuokra on 188 000 – 366 000 €/vuosi. Oletetulla ylläpitokustannuksella, **nettotuotto on 147 000 – 330 000 €/vuosi.**

Vaihteluvälin aiheuttavat erot vuokratasoissa sekä vuokrattavassa pintalassa. Nettotuottoeroa kasvattaa oletettu ylläpitokustannusten vaihtelu.

Investoinnin taloudellisesti kestävä suuruusluokkaa on arvioitu oheisella tuottoarvolaskelmalla (suoralla pääomituksella), jossa on pääomitettu hankkeelle arvioidun 1. vuoden nettotuotto eri alkutuottovaatimuksilla.

Mikäli hanke on kaupungin investointi ja sille asetetaan markkinoihin nähden matala 5 %:n tuottovaatimus, kannattavan investoinnin maksimisumma vaihtelee välillä **2,9 - 6,6 milj. €** (5 500 – 8 800 €/vuokrattava-m²).

Mikäli oletetaan korkeampi markkinaehtoinen tuottovaatimus (7-8 %), vaihteluväli arvolle on **1,8 – 4,7 milj. €** (3 500 – 6 300 €/vuokrattava-m²).

Väliaikaisuus ja epävarma aikataulu Pisaraan liittyen ovat kriittisiä tekijöitä vuokratuoton ja kannattavuuden muodostumisessa sijoittajalle. Yksityisen sijoittajan kannalta on oltava tiedossa riittävän pitkä vähimmäisaika ennen mahdollista purkamista. Samoin kaupungin kannalta kannattavuus edellyttää tietyllä ajalla varmaa kassavirtaa.

Ravintolavuokrauksen kannalta yrittäjät hakevat tyypillisesti melko pitkiä sitoumuksia (5-7 vuotta) johtuen mm. korkeista ravintolan perustamisinvestoinneista.

Vuokratuottolaskelma	VE1	VE2	VE3
Liiketilat vuokrattava ala, m²	282	325	500
Kellaritilat vuokrattava ala, m ²	250	250	250
Vuokrattava ala yhteensä, m²	532	575	750
Liiketilat bruttovuokra, €/m²/kk	45,00	50,00	55,00
Kellaritilat bruttovuokra, €/m²/kk	12,00	12,00	12,00
Bruttovuokra yhteensä, €/kk	15 690	19 250	30 500
Bruttovuokra yhteensä, €/vuosi	188 300	231 000	366 000
<i>Ylläpitokustannus, €/m²/kk</i>	<i>6,50</i>	<i>6,50</i>	<i>4,00</i>
Nettotuotto, €/vuosi	146 800	186 200	330 000

Tuottovaatimus	Laskennallinen arvo - suora pääomitus (investoinnin kannattavuuden arvioinnin kannalta suuruusluokkia eri tuottovaateilla)		
5 %	2 940 000	3 720 000	6 600 000
6 %	2 450 000	3 100 000	5 500 000
7 %	2 100 000	2 660 000	4 710 000
8 %	1 840 000	2 330 000	4 130 000

Edellä s. 39 esitelty hallin **karkea kustannusarvio on 2,5-3 milj. €.**

Tällöin ensimmäisen vuoden nettotuottoon verrattuna, eri vaihtoehtojen "takaisinmaksuaika" on **välillä 8-20 vuotta.**

Kauppahallin konseptien edut ja haitat

	VE1: Elintarvikemyynti pienissä myyntipisteissä	VE2: Ruokamyynnin ja ravintoloiden yhdistelmä	VE3: Ravintolakokonaisuus
Konseptin sopivuus paikkaan	<ul style="list-style-type: none"> + Lähialueen tiivis ja keskimääräistä varakkaampi asukas- ja työssäkävijäpotentiaali voisi mahdollistaa myös elintarvikkeiden myyntiin painottuvan kokonaisuuden - Mielenkiintoisen, monipuolisen ja vetovoimaisen kokonaisuuden muodostaminen vaikeaa, toimivia moderneja esimerkkejä vähän - Aukioloajat jäävät suppeiksi, elävöittävä vaikutus jää rajalliseksi 	<ul style="list-style-type: none"> + Mahdollistaa parhaiden vuokralaisten valinnan sekä ravintola- että elintarvikemyntikonsepteista - Pienen koon vuoksi kunkin toimialan tarjonta jää suppeaksi, kohteesta ei välttämättä muodostu destinaatiota 	<ul style="list-style-type: none"> + Vahvistaa Töölöntoria ravintola-alueena, kohteesta tulee destinaatio + Ravintolapainotteinen konsepti on helppo hallita, vuokralaisten määrä pieni + Mahdollistaa pitkät aukioloajat ja elävyyden ympäri vuoden, elävöittää koko aluetta - Ravintolat eivät avaudu kauppaallisesti ”kaikelle kansalle”
Vaihtoehdon talous ja toteutettavuus	<ul style="list-style-type: none"> + Investoinnit ravintolakonseptia alhaisempia + Soveltuu kauppaallisesti viitesuunnitelmaan - Vuokrataso per vuokrattu tila on hyvä, yleiset tilat vähentävät tehokkuutta - Vaihtuvuus todennäköisesti suurta, vajaakäytön riski suuri ja liiketilojen hallinnointi työlästä - Vuokrasopimuspituuudet lyhyitä - Oletettavasti ei kovin kiinnostava sijoittajien näkökulmasta - Vaaditaan taustataho, joka vastaa liikemixistä ja markkinoinnista sekä (vuokra)hallinnoinnista, ylläpidosta, turvallisuudesta yms. (paljon vuokralaisia) 	<ul style="list-style-type: none"> + Taloudelliselta potentiaaliltaan ja riskitasoltaan kompromissi VE1:n ja VE3:n välistä - Vaatii viitesuunnitelman jalostamista 	<ul style="list-style-type: none"> + Ravintoloilla hyvä vuokranmaksukyky + Koko tila käytännössä vuokrattavaa tilaa + Melko pitkät vuokrasopimukset (5-7 v.) + Oletettavasti kiinnostava myös sijoittajille + Normaali vuokrasopimushallinnointi (1-5 vuokralaista) riittää - Ravintolakeittiöiden kalliit talotekniikkainvestoinnit - Vaatii viitesuunnitelman jalostamista
Suosituksukset	<ul style="list-style-type: none"> → Konseptin menestymisessä on suuret riskit ja se ei elävöitä ympäröivää aluetta parhaalla mahdollisella tavalla (illat, sunnuntait) → Ei suositella 	<ul style="list-style-type: none"> → VE1:sta potentiaalisempi konsepti saada myös kauppaallisista toimintaa Töölöön → Ravintolakonseptista voi saada mielenkiintoisemman yhdistämällä siihen elementtejä myös ruokamyynnistä → Suosittelava vaihtoehto jatkosuunnitteluun 	<ul style="list-style-type: none"> → Olisi todennäköisesti taloudellisesti riskittömin ja hallinnollisesti yksinkertaisin vaihtoehto, joka elävöittäisi myös ympäristöään hyvin. → Tässä vaihtoehdossa elintarvikemyynti jäisi pelkästään torille ulkotiloihin (ja läheisiin pt-kauppoihin) → Suosittelava vaihtoehto jatkosuunnitteluun

Maanalaiset tilat mahdollistaisivat merkittävän liiketilojen lisäyksen

Supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupalle (jopa 2 000 m²) on kysyntää Töölöntorilla jo nykyään perustuen alueen ostovoimaan. Alueelta puuttuu suuri päivittäistavarakauppa, joka toisi asiakasvirtaa myös alueen muille myymälöille.

Maanalaisten liiketilojen mahdollisuudet sekä huollon ja kulkuyhteyksien yhdistäminen maan alla P-Töölöön kannattaa tutkia seuraavaksi torin suunnittelun yhteydessä, jo ennen Pesarasta tehtäviä päätöksiä.

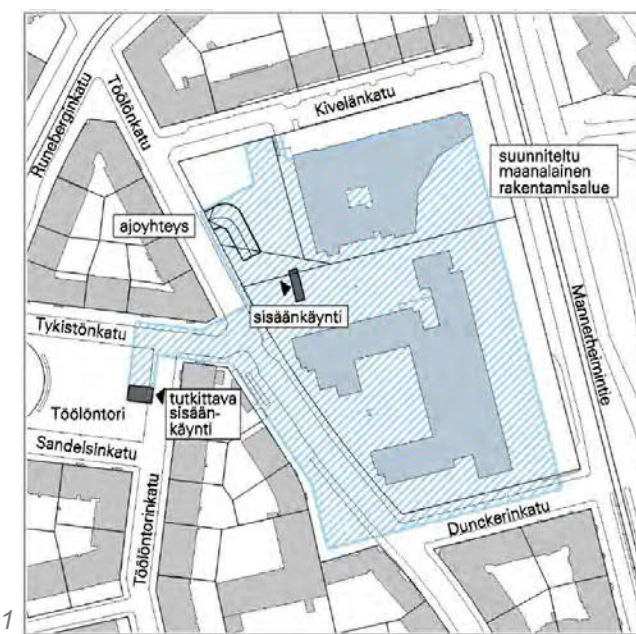
P-Töölön kaavoituksen yhteydessä maanalaista kulkuyhteyttä on jo tutkittu. Parkkihallin kautta on myös mahdollista järjestää maanalainen huolto.

Pisaran myötä maanalaisten liiketilojen asema paranisi entisestään.

Pisarakadon lisäksi maanalaisten liiketilojen suunnitelmissa kannattaa huomioida myös seuraavat mahdollisuudet:

1. Kamppi-Pasila tunnelin (eli ns. Töölön metro / pikaratikka) aseman yhteyden mahdolliset liiketilat. On mahdollisesti helpompaa löytää tilaa pikaratikan aseman yhteydestä torin länsipuolelta (jolloin huolto-/pysäköintiyhteys saattaisikin ulottua Kivelän sairaala-alueen puolelle)
2. Jos Pisara ei toteutuisikaan, vaan ainoastaan metro/pikaratikka, olisi torin alla uusia mahdollisuuksia ja enemmän tilaa liiketiloille

Koska alueella on selkeä tarve uusille liiketiloille, kannattaa kaikkien maanalaisten liiketilojen mahdollisuudet selvittää ja varautua niihin.



Lähde: Töölönkadun pysäköintialue, Asemakaavan muutoksen selostus 2011

PISARARADAN LIPPUHALLIN RAKENTEET SUHTEESSA KILPAILUN VOITTAJA-EHDOTUKSEEN



Väliaikaiset toimenpiteet lisäävät torin viihtyisyyttä jo lähiaikoina (2021-2024)

Tilapäiset viihtyvyyttä lisäävät tekijät ovat hyvä ensiaskel alueen kehittämisessä.

Oleskelulava, terassit, istutukset ja torinmyynnin kehittäminen lisäävät vetovoimaa erityisesti kesäsesonkina.

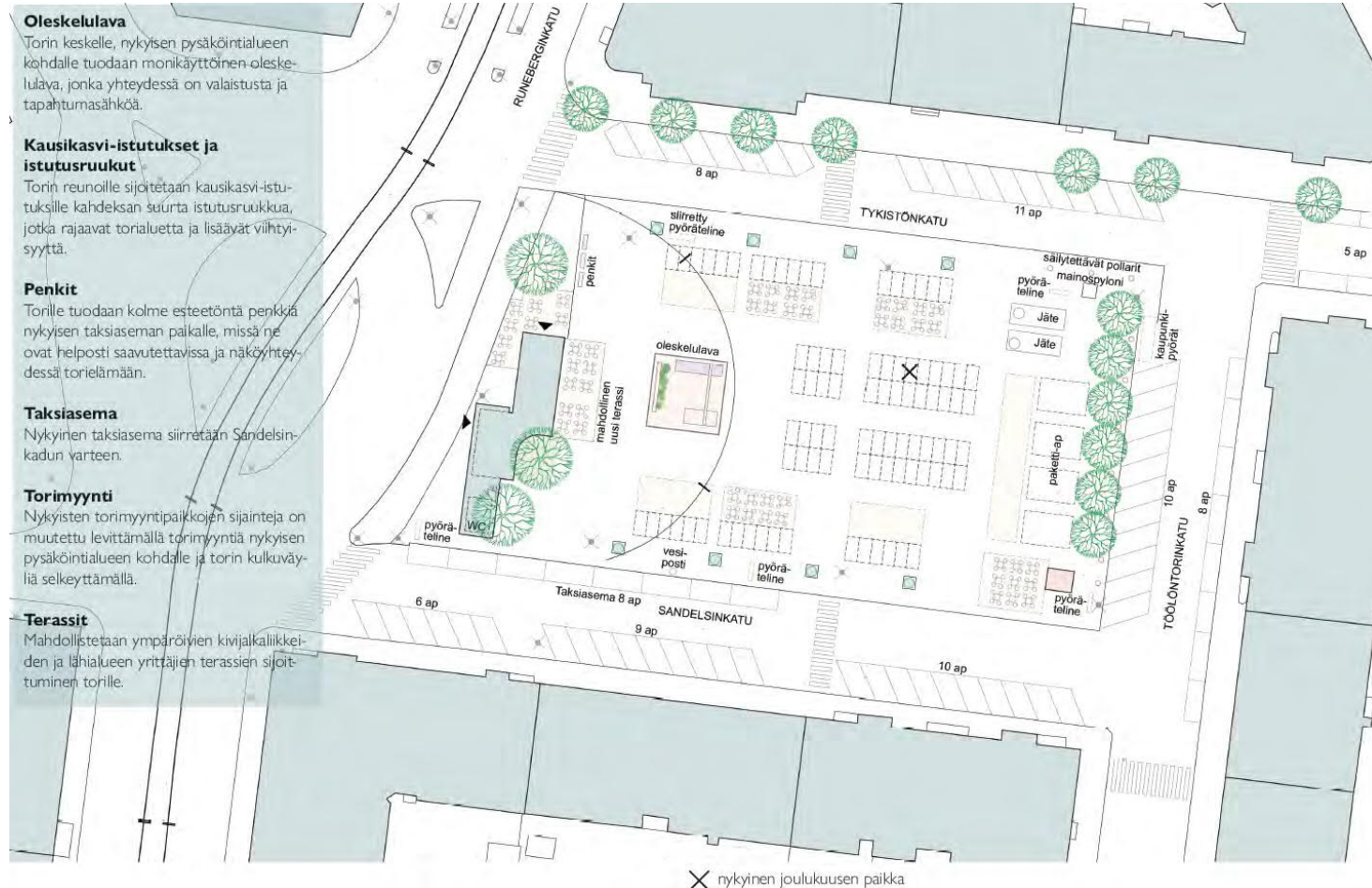
Oheisessa kartassa esitettyjen tilapäisten kokeilujen lisäksi alueelle kannattaa tuoda jo ensi vaiheessa siirrettäviä ja väliaikaisia kojuja tai ruokarekkoja.

Uusia ravintolaterasseja voidaan mahdollistaa sekä ympäröiville ravintoloille että uusille siirrettäville ravintolapisteille.

Väliaikaiset kehittämistoimenpiteet ovat hyvä mahdollisuus totuttaa ja opastaa eri viestinnän keinoin Töölöntorin tuleviin uudistuksiin. Esimerkiksi pysäköintipaikkojen poistuminen vaiheittain antaa asiakkaille aikaa oppia käyttämään myös viereistä pysäköintilaitosta. Hyvä saavutettavuus kaikilla kulkuvälineillä on kehittämisen ehdoton tavoite.

Lopulta kaikki Töölöntorille saapuvat ovat kuitenkin jalankulkijoita, joten jalankulkuympäristöön panostaminen lisää kaikkien viihtyisyyttä ja asiainnin helpoutta.

Polkupyöräpysäköinti tulee myös huomioida.



Suosituksset torin ja uuden kauppahallin kehittämisen seuraaville vaiheille

Torialueen ja kauppahallin kehittämisen vastuu on kaupungilla (ainakin johonkin pisteeseen asti)

- Kaavoitus
- Rakennusluvut
- Torialueen parannusten investoinnit ja toteutus
- Kauppahallin investointi, toteutus, omistaminen

Kaupungin on päätettävä, onko tahtotilana investoida ja omistaa itse uusi kauppahalli. On myös huomioitava, että kohteen hallinnointi vaatii vuokralaiskoonpanon kehittämistä, markkinointia, vuokralaisyhteyksien ylläpitämistä yms.

Vaihtoehtona on selvittää reunaehdot ulkopuolisen sijoittajan kannalta esim. markkinavuoropuhelun järjestämisellä. Tällöin edellytyksenä on vähintäänkin tieto Pisanan mahdollisesta ajoittumisesta: liian lyhyt toiminta-aika ennen Pisanan aiheuttamaa purkamista ei mahdollista kannattavaa hanketta.

Torialueen ja hallin kehittämisen vaiheet

1. Väliaikaiset toimenpiteet ja kokeilut, 2021 – 2024

2. Kauppahallin kehittäminen, 2020 – 2025

1. Konseptin vaihtoehtojen ennakkotestaaminen (markkinatunnustelu) muutamien ravintolayritysten ja kauppahalliyrittäjien kanssa (2021)
2. Jatkosuunnittelu, kustannusarviot ja kannattavuus (2021)
3. Kaupungin investointipäätökset (2022)
4. Tilojen vuokraus ja markkinointi (2021-2022)
5. Asemakaava (2020-2022)
6. Rakennushanke (suunnitelmat, luvat, toteutus) (2022-2024)
7. Hankkeen kuluttajamarkkinointi ja lanseerauskausi

8. Kauppahalli valmis 2024-2025

(rakentaminen voi alkaa aikaisintaan 2024)

3. Muun torin uudistaminen 2023-2025

4. Torin maanalaiset liiketilat ja yhteydet

1. Toteutettavuuden tutkiminen 2021-2022, etenkin päivittäistavarakauppa ja yhdistäminen P-Töölöön
2. Päätökset toteuttamisesta ja aikataulusta selvitysten perusteella

5. Pissararata ja Töölön asema 2030-luvulla (sekä mahdollinen Töölön metro/pikaratikka)

Toteuttaminen edellyttää hallin purkamista ja uudelleen rakentamista sekä koko torin uudelleen rakentamista.

Liikennehankkeen vaikutus

Liikennehankkeen vaikutukset on esitelty tarkemmin liitteessä (Konkret, WSP 16.4.2021), s. 54

1.0 Nykyiset joukkoliikennematkaisu

2.0 Länsi-Helsingin raitiotie toteutuu (2025-27)

2.5 Raide-liikenteen maanalainen runkoyhteys (2030-40)

3.0 Pissararata (2030-40)

3. Kaupan ratkaisujen vaikutusarviointi

- *Vaikutukset kaupan toimintaedellytyksiin ja kehitykseen*
- *Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan*
- *Vaikutukset kaupallisten palveluiden saavutettavuuteen*
- *Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen*
- *Muut kaupalliset vaikutukset*

Vaikutusten arviointi

Seuraavassa on arvioitu alustavasti tässä selvityksessä esitetyn Töölöntorin 2030-luvun mahdollisen tarjontakokonaisuuden kaupalliset vaikutukset.

	Vaikutukset
Kaupan nykyisiin ja tuleviin toiminta-edellytyksiin ja kehitykseen	<p>Töölöntorin kehityssuunnitelmassa esitetty liiketilojen lisärakentaminen (600 m² kauppahalli ja mahdolliset siirrettävät liiketilat) on alueen nykyiseen tarjontaan nähden vähäistä. Yhdessä Töölöntorin muiden kehitystoimenpiteiden kanssa ne vahvistavat Töölöntorin asemaa asiointipaikkana.</p> <p>Töölöntorin sijainti, saavutettavuus ja nykyinen kaupan kilpailutilanne mahdollistavat tarjonnan selvän lisäämisen etenkin päivittäistavarakaupassa ja ravintoloissa. Nykyinen kaupan ja ravintoloiden tarjonta lähialueella on melko monipuolista, mutta uutta tarjontaa tarvitaan vahvistamaan vetovoimaa. Töölöntorin nykyiset kaupat hyötyvät tarjonnan lisäyksen tuomasta asiakasmäärän kasvusta. Tämä mahdollistaisi myös nykyisten liiketilojen kehittämisen. Terassitilojen mahdollistaminen Töölöntorilta myös nykyisille toria ympäröiville ravintoloille kasvattaisi kesäaikaan liikevaihtoa. Kauppahallin konseptin ollessa ravintolapainotteinen, voi alueelle sijoittua muitakin uusia ravintolatoimijoita. Töölöntorista voi kehittyä nykyistä vetovoimaisempi ravintoladestinaatio.</p> <p>Kilpaileville lähimmille kaupunginosakeskuksille (Kamppi-keskusta, Hakaniemi-Kallio, Pasila, Munkkivuori) Töölöntorin tarjonnan lievä kasvaminen ei juuri vaikuta asiakasmääriin. Markkinoita riittää kaikille ympäröiville paikallisille ja seudullisille keskuksille. Väliaikaisesti kilpailun kiristymisen voi vaikuttaa lähialueen päivittäistavarakauppoihin myyntiä laskevasti, jos Töölöntorille toteutettaisiin supermarket-kokoluokan myymälä. Alueen väkimäärä ja ostovoima kuitenkin mahdollistaa supermarketin toteuttamisen ilman, että nykyinen pt-myymäverkosto supistuisi. Suuri osa Töölön erikoiskaupan ostovoimasta virtaa tulevaisuudessakin lähialueen muihin suurempiin erikoiskaupan keskuksiin, erityisesti keskustaan ja Pasilaan.</p> <p>Töölöntorin tarjonnan kehittyminen ei todennäköisesti vaikuta yksittäisten nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiin. Joidenkin liiketilojen myymälät voivat vaihtua, mutta se on normaalia muuttuvassa ja koko ajan kehittyvässä kilpailutilanteessa.</p>
Kaupallisten palveluiden saavutettavuuteen ja ostosmatkoihin	<p>Töölöntorin tuleva kaupan tarjonta sijoittuu keskeiselle ja helposti saavutettavissa olevalle paikalle myös autottomille asukkaille. Asiointi on helppoa myös työmatkan yhteydessä. Siten tarjonnan kehittyminen lisää yleisesti palveluiden saavutettavuutta lähialueen asukkaille ja työssäkäyville.</p> <p>Töölöntorin hankkeet eivät aiheuta nykyisessä myymäläverkossa olennaisia supistuksia vaan lisäävät uutta kaupallisten palveluiden tarjontaa, joten palveluiden koettu saavutettavuus paranee. Töölöntorin lähialueen asukkaiden ostosmatkat alueen ulkopuolelle eivät kuitenkaan olennaisesti vähene. Ainoastaan päivittäistavarakaupan merkittävä lisääminen vähentäisi alueen asukkaiden ostosmatkoja, koska läheltä löytyisi uusi monipuolinen ruokakauppa, jossa voitaisiin hoitaa myös viikonlopun suuret ruokaostokset.</p>

Vaikutukset

Yhdyskunta- rakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Töölöntorin sijainti kaikilla liikennemuodoilla helposti saavutettavalla paikalla keskellä Töölöä tekee siitä luonnollisen asiointipaikan ja kaupunginosansa keskuksen. Siten myös kaupallisen tarjonnan lisääminen on suositeltavaa. Nykyisen parkkikentäksi mielletävän torin muuttuminen viihtyisäksi asiointiympäristöksi ravintoineen, myymälöineen ja terasseineen vaikuttaa positiivisesti koko alueen vetovoimaan. Se voi parhaimmillaan houkuttaa uusia asukkaita ja yrityksiä Töölöön.

Torin päälle suunniteltu rakentaminen on pienimuotoista ja toriaukion avonaisen luonteen säilyttävää. Lisäksi torin alle on mahdollista sijoittaa liiketiloja, jotka parantavat lähialueen asukkaiden ja alueella työssäkäyvien päivittäistä palveluiden saavutettavuutta.

Töölöntorin kehityssuunnitelma luo nykyistä selvästi parempaa kaupunkikuvaa.

Liikenteeseen ja liikkumiseen

Töölöntorin liiketilat ovat hyvin saavutettavissa eri liikkumismuodoilla kävellen, pyöräillen ja henkilöautoilla ja myös osana eri elämäntilanteessa olevien ihmisten matkaketjuja.

Autoilevan asiakkaan kannalta lyhytaikaisten pysäköintipaikkojen lievä vähentyminen torilta tai sen välittömästä läheisyydestä voi aiheuttaa satunnaista asioinnin siirtymistä muualle. Kävely- ja pyöräily-ympäristön paraneminen ja joukkoliikenneyhteyksien kehittyminen tuovat kuitenkin uusia asiakkaita torin ympäristön myymälöille ja palveluille.

Kaupallisten vaikutusten yhteenveto

Yleisesti ottaen Töölöntorin tulevilla palveluverkolla ei ole negatiivisia vaikutuksia ympäröivään kaupan palveluverkkoon. Alueen väkimäärä ja ostovoima mahdollistaisivat torille suunniteltua mittavammankin kaupallisen tarjonnan sijoittamisen Töölöntorille. Siksi torin alaisten liiketilojen mahdollisuudet kannattaa tutkia. Torin käveltävyyden, yleisilmeen ja tarjontakokonaisuuden kohentuminen lisäävät alueen asiakasmääriä, ja siitä hyötyvät myös lähialueen nykyiset myymälät.

An aerial photograph of a dense urban area, likely a city center, showing a grid of streets and numerous multi-story buildings. A dark blue rectangular overlay is positioned on the left side of the image, containing the word "LIITTEET" in white, uppercase, sans-serif font. The buildings are mostly rectangular and have a light-colored facade, with some darker roofs. The streets are narrow and closely spaced. The overall scene is a high-angle, top-down view of a city block.

LIITTEET

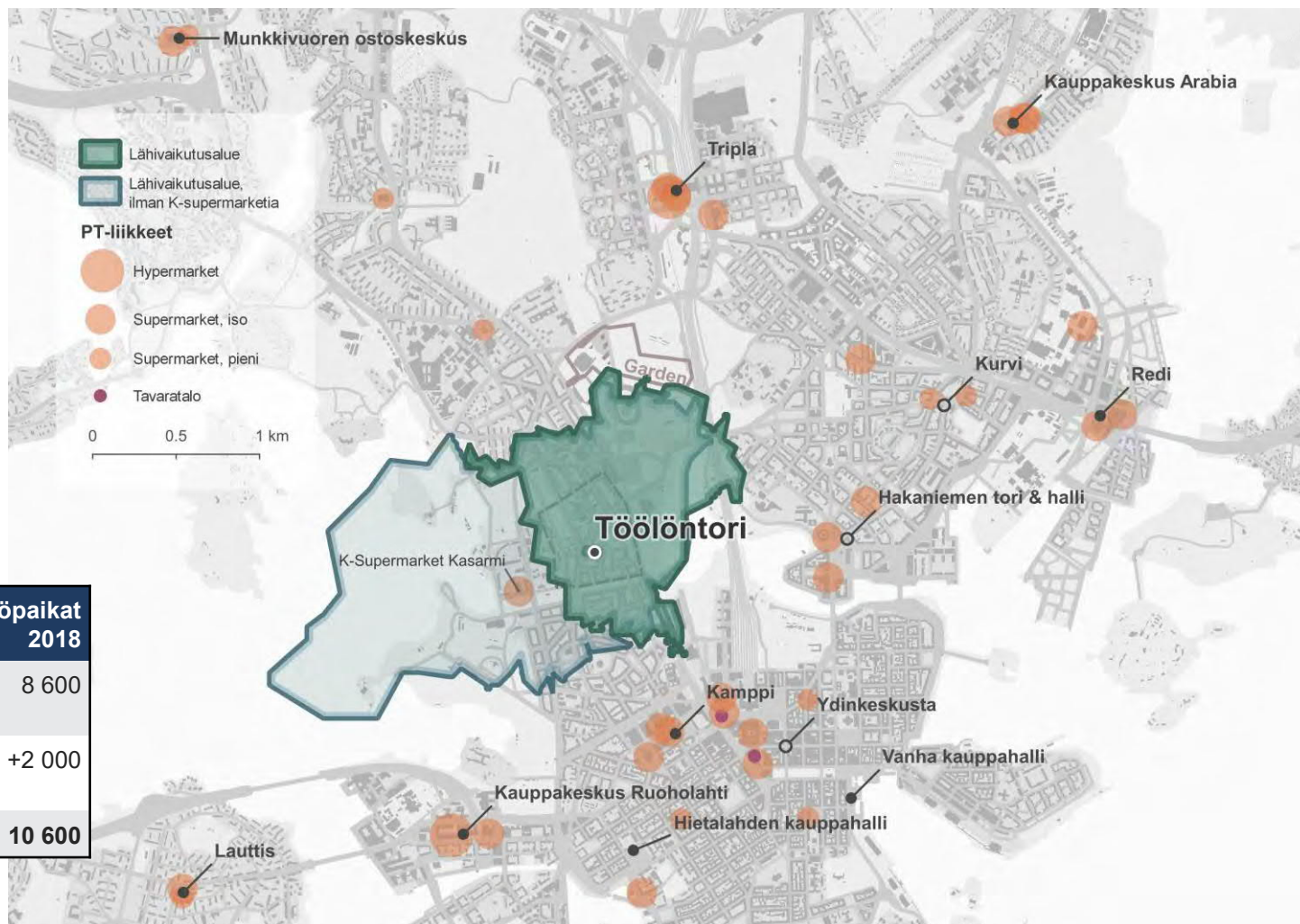
Lähivaikutusalue rajautuu ympäröiviin supermarket-tason päivittäistavarakauppoihin

Töölöntorin lähivaikutusalue on määritetty suhteessa lähimpiin supermarket-päivittäistavarakauppoihin.

Kaikki ympäröivät supermarketit huomioivalla lähivaikutusalueella on asukkaita 12 800 ja työpaikkoja 8 600.

Ilman K-supermarket Kasarmia potentiaalisen lähivaikutusalueen väkimäärä nousee 18 300:aan ja työpaikkamäärä 10 600:aan.

Gardenin mahdollinen uusi päivittäistavarakauppa supistaa lähivaikutusalueen kokoa hieman pohjoisesta, mutta tällä ei ole käytännössä vaikutusta lähivaikutusalueen väki- tai työpaikkamäärään.



	Aukkaat 2019	Työpaikat 2018
Lähivaikutusalue, huomioitu myös K-supermarket Kasarmi	12 800	8 600
Lähivaikutusalueen lisäys, kun ei huomioida Kasarmia	+5 500	+2 000
Yhteensä	18 300	10 600

Tilastolähde: Tilastokeskus Ruututietokanta 2019

Kartta Realidea / Aineisto pt-kaupat AC Nielsen myymälärekisteri 2019

Laajempaa vaikutusaluetta rajoittavat ympäröivät kaupalliset keskittymät

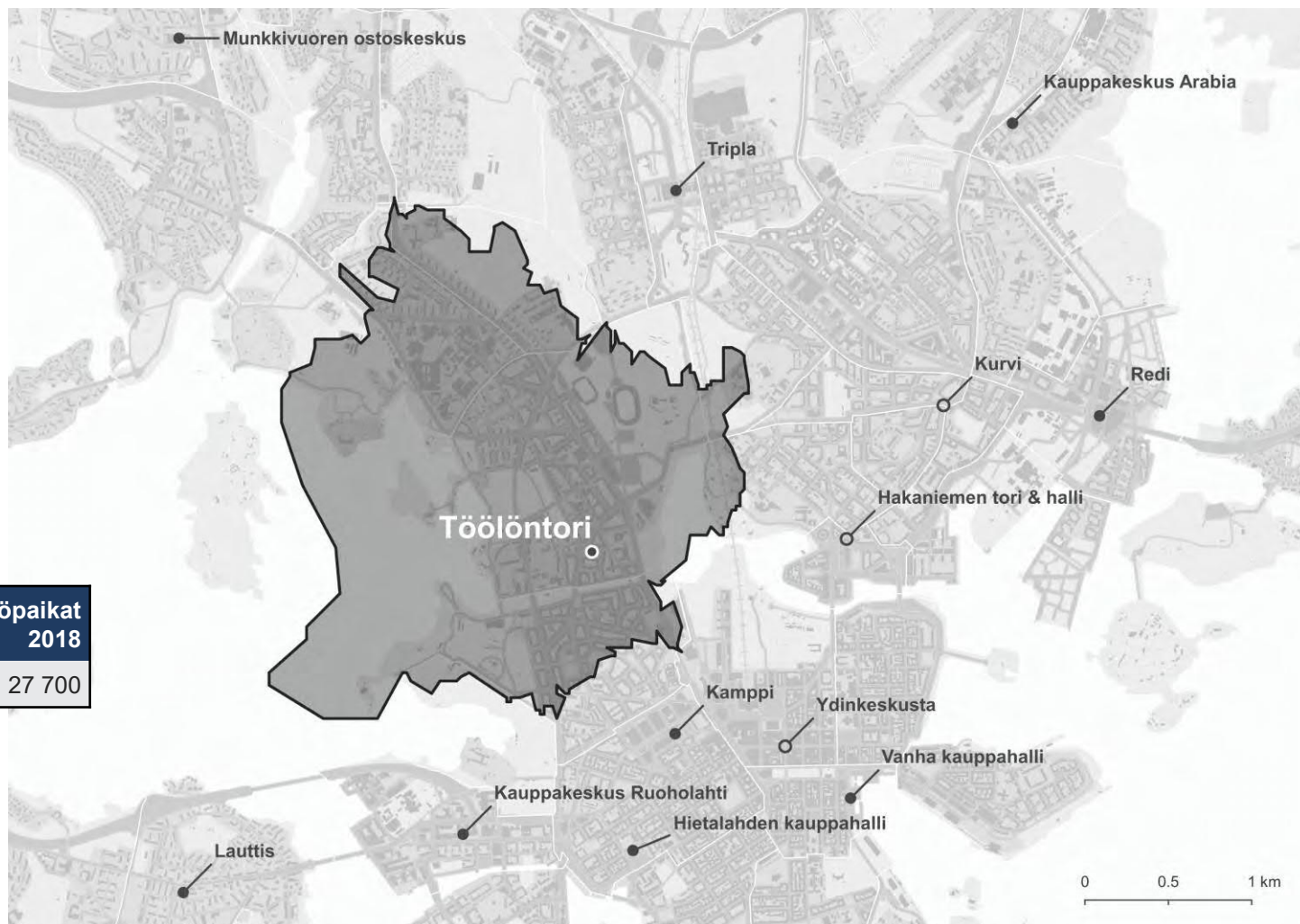
Suurin osa Töölöntorin nykyisistä ja tulevista asiakkaista saapuu todennäköisesti kilpailevien kaupunginosakeskusten rajaamalta alueelta.

Laajempaa vaikutusaluetta rajoittavat seuraavat kaupalliset keskittymät:

- Keskusta (Kamppi)
- Kallio/Hakaniemi
- Pasila/Tripla
- Ruoholahti
- Munkkivuori, Munkkiniemi

	Asukkaat 2019	Työpaikat 2018
Laajempi vaikutusalue	31 600	27 700

Tilastolähde: Tilastokeskus Ruututietokanta 2019



Kartta Realidea

Potentiaalinen vaikutusalue laajenee etenkin raitiovaunuverkoston mukaisesti

Osa asiakkaista saapuu Töölöntorille myös laajemmalta alueelta jonkin tietyn kaupan, ravintolan tai palvelun takia.

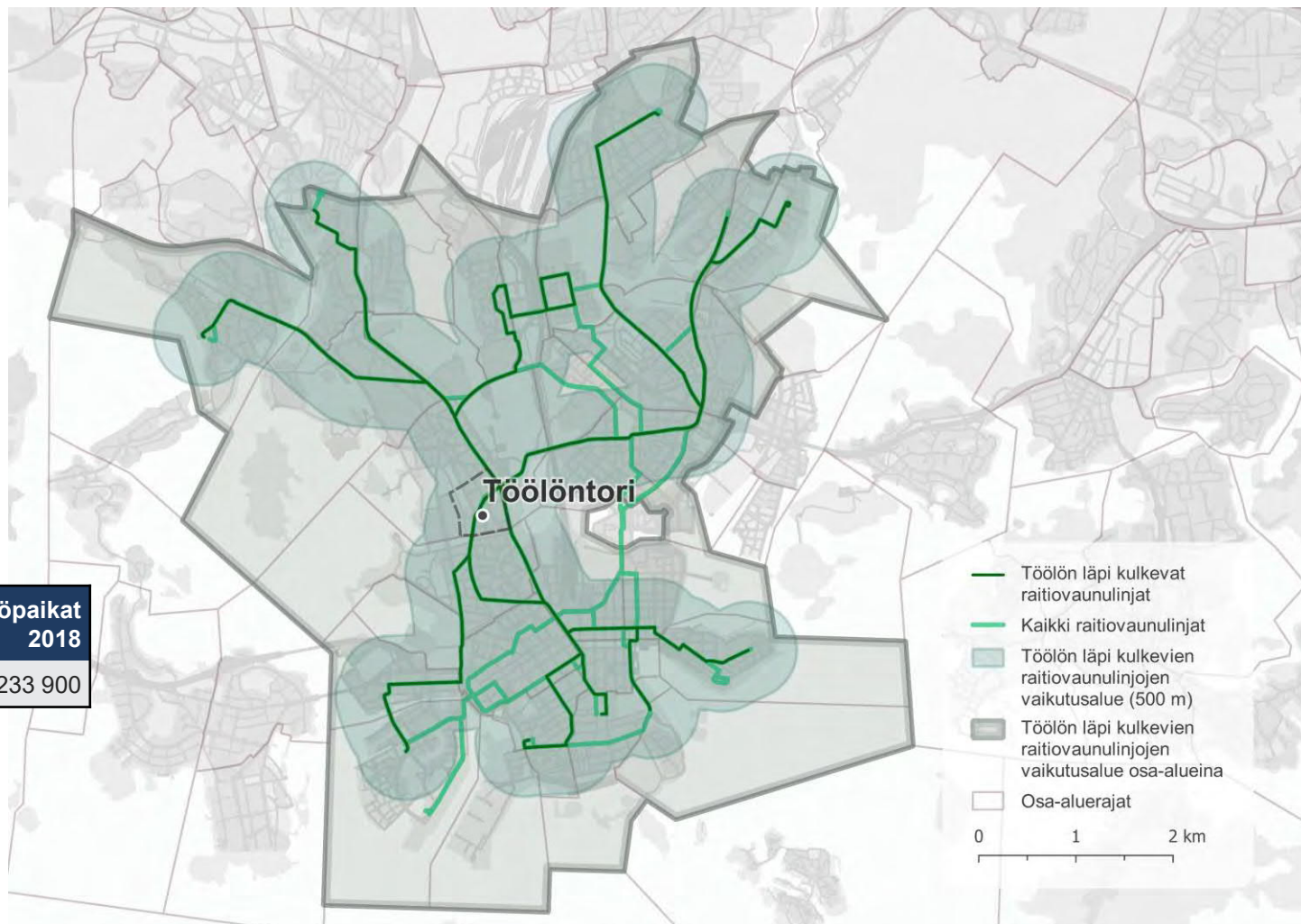
Erytyisesti lähes koko kantakaupungin kattava ja Töölöntoria sivuava ratikkaverkosto laajentaa potentiaalista vaikutusaluetta.

Laajimmillaan Töölö osana koko Helsingin keskustan tarjontakokonaisuutta mahdollistaa satunnaisten asiakkaiden näkökulmasta Helsingin seudun kattavan vaikutusalueen.

Potentiaalisen vaikutusalueen asukkaat tuovat Töölöntorin kehittämiseen lisäpotentiaalia, mutta edellä määritellyn laajan vaikutusalueen asukkaat ovat keskeisin ja säännöllisesti asioiva ryhmä.

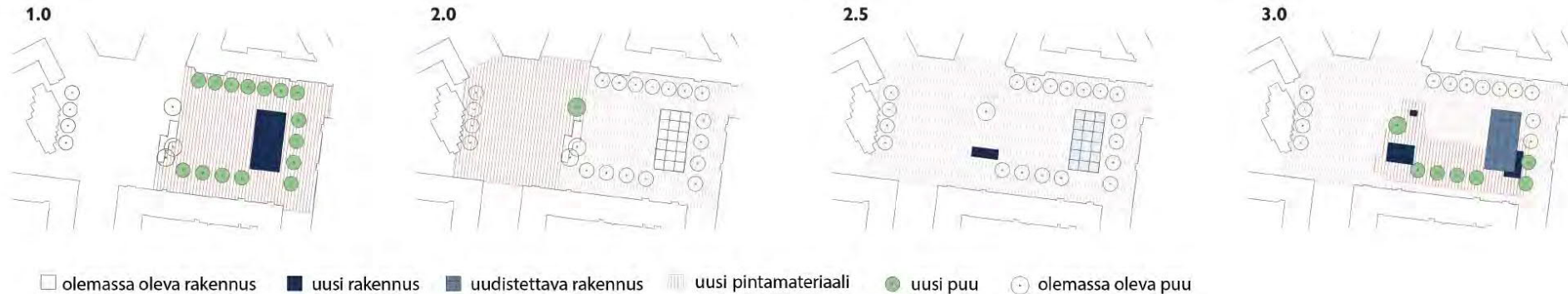
	Aukkaat 2019	Työpaikat 2018
Potentiaalinen vaikutusalue	204 500	233 900

Tilastolähde: Tilastokeskus Ruututietokanta 2019



Kartta Realidea, joukkoliikennelinjastot HSL, pienalueajat Helsingin kaupunki

Torin kehittämisen vaiheet ja aikataulu



TÖÖLÖNTORI 1.0, toriaukion uudistaminen (arvioitu rakentaminen 2024-2025)

- Torin pinnan tasaus ja pintamateriaalit sekä toriaukion vesiaihe lopullisen tilanteen mukaisesti
- Tykistökadun lehmusriviä siirretään ja torin itä- ja eteläreunoille toteutetaan myös uudet lehmusrivit Pissararata huomioiden. Runeberginkatua rajaava puusto jätetään ennalleen mikäli niiden nykykunto sen sallii.
- Hulevesien hyödyntäminen Tykistökadun katupuille kunnallistekniikan rajoitukset huomioiden
- Johtosiirrot mahdollisimman pitkälle Pissararata huomioiden
- Torirakennus (huomioidaan uudistaminen Pissaran yhteydessä).
- Nykyinen kahvilarakennus jätetään väliaikaisesti osaksi toriaukiota

TÖÖLÖNTORI 2.0, Länsi-Helsingin raitiotie (arvioitu rakentaminen 2025-2027)

- Länsi-Helsingin raitiotie toteutunut, Runeberginkadun ympäristön muokkaus osaksi uutta toria
- Runeberginkadulla ja Topeliuksenkadulla pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaiset yksisuuntaiset pyörätiejärjestelyt toteutettu.
- Nykyinen kahvilarakennus jätetään väliaikaisesti osaksi toriaukiota

TÖÖLÖNTORI 2.5, raideliikenteen maanalainen runkoyhteys Kampista Pasilaan (eli ns. Töölö -metro tai maanalainen pikaraitiotie, arvioitu rakentaminen 2030-2040)

Yleiskaavassa (2016) ja maanalaisessa yleiskaavassa (2014 sekä kaavaehdotus 2021) on varaus Töölöntorin kohdalta kulkevalle Raideliikenteen maanalaiselle runkoyhteydelle Kampista Pasilaan (eli ns. Töölön metro tai maanalainen pikaraitiotie). Yhteyden toteuttamisesta ei ole päätöksiä, arvio toteutumiselle on aikaisintaan 2030-luvulla. Viitesuunnitelman ja teknisten selvitysten laatimishetkellä maanalaisen runkoyhteyden alustava suunnittelu on ollut käynnissä. Alustavien suunnitelmien mukaan torin lounaiskulmassa sijaitsevaa Pissaran sisäänkäyntivarausta pystytään

hyödyntämään yhtenä sisäsisäänkäyntinä, muut sisäänkäynnit sijoittuvat suunnittelualueen ulkopuolelle. Lähtökohdana on, että Pissararata ja Kampi-Pasila yhteys voivat toteutua toisistaan riippumatta.

- VE1: Ns. Töölön metro tai pikaraitiotieyhteys etenee (raideliikenteen maanalainen runkoyhteys Kampista Pasilaan). Hanketta varten toteutetaan torin lounaiskulmalle yksi sisäänkäynti Pissaradan sisäänkäyntivarausten kohdalle ja nykyinen kahvilarakennus puretaan asemakaavan mukaisesti.
- VE2: Maanalaiset raideliikennehankkeet eivät etene, mutta nykyinen kahvilarakennus korvataan uudella kahvilarakennuksella asemakaavan mukaiseen sijaintiin raideliikennehankkeiden sisäänkäyntirakennuksen kohdalle.
- Torin välttämättömät purkutyöt rakentamisajaksi siltä osin, kun tehtävät uudistusvaihtoehdot edellyttävät.
- Puihin kohdistuvat uudistamistarpeet kahvilakioskin ympäristössä

TÖÖLÖNTORI 3.0, Pissararata (arvioitu rakentaminen 2030-2040)

- Pissararata, sisäänkäynnit ja niihin liittyvä rakentaminen toteutunut
- Suuri osa torista puretaan rakentamisajaksi
- Torirakennusten uudistaminen Pissaran mukaan. Modulaarinen kauppahalli puretaan tarvittavilta osin rakennustyön ajaksi ja rakennetaan uudelleen.
- Puihin kohdistuvat uudistamistarpeet rakentamisalueilla.

Visioverstaan 2019 kehitysideoita: torielämä, viihtyisyys, liikenne, imago ja identiteetti

WSP Finland Oy toteutti Töölöntorin alueen yrittäjille ja alueen yhdistyksille suunnatun **Visioverstan –työpajan** Töölöntorin ideakilpailun lähtötietojen keruuta varten (13.3.2019). Työpajaan osallistui yrittäjistä ja sidosryhmien edustajista 12 kutsuttua.

Tälle sivulle on tiivistetty Töölöntorin visioverstaan aikana esitetyt kehitysideat alueen kehittämiseksi.

Autot ja pysäköinti

- Asiakkaille enemmän lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja, asukaspysäköinnin siirtoa P-Töölöön
- Torilta pysäköintipaikat pois
- Pyöräparkit
- Taksit torin laidalle

Viihtyisyys ja erottautuminen

- Lisää vihreää, kukkaistutuksia, valaistus
- Penkkejä
- Karuselli, suihkulähde, taideteos torin keskelle, kasvihuone
- Kauniimmat ja yhtenäiset kojut, tapahtumat, torille oma teema, ympärivuotisuus

Opastus ja torin löytäminen

- Kartta, printti tai appi liikkeistä, "aarrekartta"
- Brändi-ilme, kyltitykset, opastukset torille ja p-laitokseen/p-laitoksesta

Kohderyhmät

- Oleskelutori asukkaille ("olohuone"), poikkeamistori muille
- Enemmän nuoria torille, myös lapsiperheet
- Turistit (turistibussit) ja hotellivieraat, oopperavieraat

Tapahtumat

- Monipuolisesti tapahtumia eri vuodenajoille (maalaismarkkinat, joulutori, talvitapahtumat, Suvivirsitapahtuma, taidetapahtumat...)
- Kuukausittaiset tapahtumat, kirpputori, iltatori, lavatanssit
- Tapahtumien järjestäminen vaikeaa ja riskialtista

Palvelut

- Kauppahalli/paviljonki – ympärivuotista tarjontaa
- Enemmän kauppiaita, ruoka- ja kahvilatarjonnan päivitys, kalakauppias, luomukauppoja/ lähiruokaa
- Terasseja, pop up –toimintoja, konttikahvila, kukat
- Kivijalkatilat avautumaan kadulle ja torille
- Luistinrata, esiintymislava, lapsiparkki, leikkialue

Muita toistuvia teemoja

- Maine kalliista torista poistettava
- Alennuksia
- Yrittäjien yhteistyötä, toimikunta tapahtumia järjestämään, yrittäjähdistys

Lähde: Töölöntorin visioversta. Raportti 27.3.2019.

Kauppahallien menestystarinat ovat harvassa Suomessa

Suomessa on noin 15 toimivaa kauppahallia ja suuri osa niistä on yli 100 vuotta vanhoja punatilirakennuksia. Kauppahallin rakentamisen motiivina on alun perin ollut siirtää torikauppa siisteihin sisätiloihin.

Esimerkki modernista ”kauppahallista” on Mikkelin kaupakeskus Stellan sisällä sijaitseva pienehkö hallikokonaisuus (2 leipomoa, 1 kalakauppa ja 1 lihakauppa).

Kauppahallien liiketoiminnassa on haasteensa. Menestyvän liiketoimintakonseptin löytäminen Töölöntorille vaatii huolellista suunnittelua.

Ongelmia kauppahallikonseptissa ovat olleet

- Käytävätilan suuri osuus pinta-alasta ja siten vuokrattavan pinta-alan pienuus, heikentäen vuokratun alan tehokkuutta
- Pienen koon myötä ei resursseja yhteismarkkinointiin
- Rajatut ja epäyhtenäiset aukioloajat
- Rakennusten umpinaisuus, tarjonnan näkymättömyys ja huono yhdistyminen ympäröivään torialueeseen ja kaupunkirakenteeseen
- Huolto- ja pysäköintihaasteet

Mahdollisuuksia ja trendejä kauppahallien puolesta

- Ruokakulttuurin, lähiruoan, elämyksellisyyden, yms. trendien kasvu, lisäten kysyntää halliyrittäjien toimialoilla
- Ruokamyynnin (kalatiski ja muut ruokalajit) sekä ravintolatoiminnan yhdistelmäkonseptien yhä tehokkaampi kehitys ja laajentaminen
- Monipuolisemmin tarjontaa läpi vuorokauden ja viikonpäivien: arki-aamupaloja, viikonloppubrunseja, lounasta, afterwork-tapahtumat ja iltaruokailu

Kauppahalli haluaa nyt tosisaan iltapainotteisemmaksi - ”Usein sanotaan, että halli on aamulla täynnä eläkeläisiä...”



Sami ja 2-vuotias Sointu Nikkari ovat vakiasiakkaita Kauppahallin aamupäivissä. Nyt maistuu karjalanpiirakka. Iltaisin Amurista mukaan kauppoille lähtee useimmiten vaimo. PETTERI MÄKINEN

Petteri Mäkinen



Tampereen Kauppahallissa pohditaan nyt tosisaan aukioloaikojen muuttamista.

Tarkoituksena on siirtää hallin aukiolon painopistettä aamun tunneista kohti iltaa.

– Meidän aukioloajat eivät vastaa nykypäivää, vaan ovat peruja vanhasta kauppataavasta, tiivistää kauppiasyhdistyksen puheenjohtaja Heidi Saarinen

Lähde: Tamperelainen 4.9.2019 (www.tamperelainen.fi/paikalliset/1286874)



Lähde: Kauppakeskus Stella, Mikkelä

Benchmark

Uusia kauppahallihankkeita on Suomessa vähän

Uusia kauppahallihankkeita on ollut Suomessa vähän:

- **Joensuussa** on hanke uuden kauppahallin rakentamiseksi paikallisen osuuskaupan (PKO) toimesta. Laajuus 1 000 k-m², josta 800 k-m² katutasossa.
- **Porvoon torin** kehityssuunnitelmassa on mukana noin 600 m² paviljonkirakennus. Lisäksi Porvooseen on ideoitu myös 1000-1500 m² kauppahallia torille tai sitä rajaavaan kiinteistöön.

Moderneja **kauppakeskuksen sisäisiä kauppahalleja** on yritetty mm. Kalasataman Redissa ja Pasilan Triplassa, mutta niiden menestyminen on ollut vaikeaa ja pienruokamyymälät ovat pääosin korvautuneet ravintoloilla.

Uudet kauppahallihankkeet eivät ole vielä toteutuneet, joten niiden toimivuudesta ei ole varmuutta. Porvoossa tavoitteena on arkkitehtuurisesti näyttävän toripaviljongin ja aktiivisen torin yhdistäminen Töölöntorin tapaan. Joensuussa arkkitehtuuriin on panostettu, sisältäen toisen kerroksen parviratkaisun.



Lähde: Joensuun suunniteltu kauppahalli, PKO



Benchmark

Tallinnassa paljon kauppahallikulttuuria

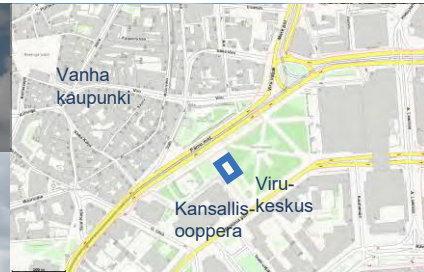
Tallinnassa ja muualla entisessä itä-Euroopassa on perinteitä **sisätoreista**.

Tallinnan Asematorin vetovoima perustuu mittavaan valikoimaan, joten vastaava konsepti ei toimi Töölössä. Asematorilla **modernin supermarketin ja ruokamyymäläyhteisön yhdistelmä** toimii samassa tilassa.

Pargi Paviljon on ympäristöön soveltuva lasiseinäinen ravintola-paviljonki, joka vastannee avonaisuudeltaan Töölöntorin tavoitetta. Pargissa on keskellä myös sisäpiha.

Pargi Paviljon, Tallinna
(avattu 2/2020):

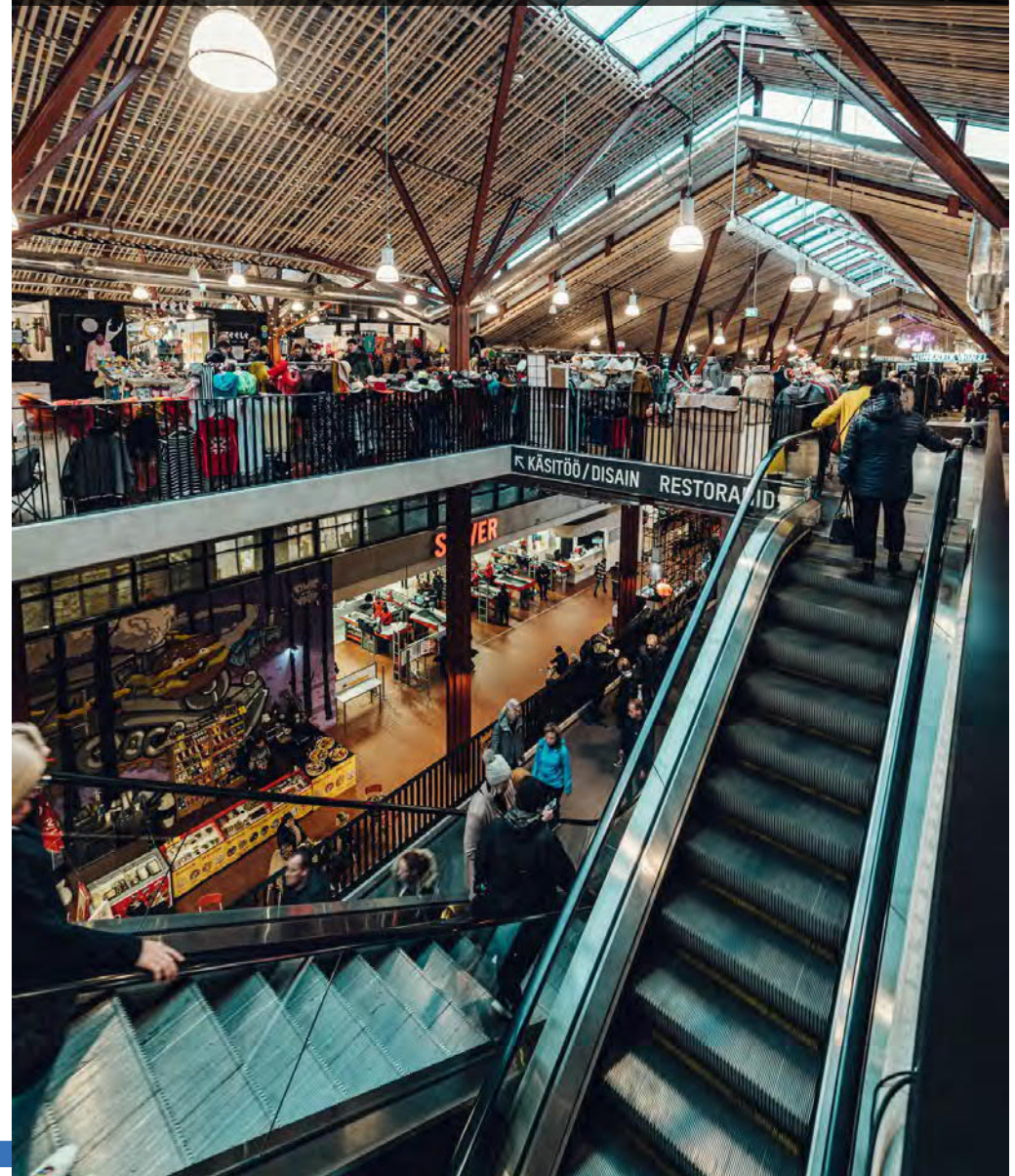
- Katutasossa 2 ravintolaa, kellarissa musiikkiravintola ja yleinen wc



Kuva: www.seicom.ee/referents/tammsaare-pargi-paviljon

Asematori, Tallinna (Balti Jaama Turg):

- 300 myyjää kolmessa kerroksessa
- Maanalaisessa kerroksessa sijaitsevat supermarket, kuntosali ja erilaiset palvelut, ensimmäisessä kerroksessa suuri kala- ja lihasali, vihannestatu ja monipuolinen katuruoka-alue, jossa on 20 eri ruokapaikkaa. Toinen kerros on omistettu pääasiallisesti virolaiselle designille ja käsityölle, vaatteille, taloustavaroille, antiikille ja vanhoille tavaroille.



Lähde: <https://www.visitestonia.com/fi/aseatori-balti-jaama-turg>

Torvehallerne on hyvä esimerkki onnistuneesta modernista kauppahallihankkeesta

Kööpenhaminassa sijaitseva kahden rakennuksen kokonaisuus, avattu 9/2011. Sisältää noin 60 ravintolaa ja myymälää sisätiloissa (2 500 m²) sekä terassit ja torikauppa-alueet (7 000 m² ulkotorialue). 60 000 vierailijaa viikoittain.

Kyseessä on kahdessa rakennuksessa toimiva monipuolinen ruokamaailma, joka täyttää lähes koko torialueen. Lisäksi vieressä on kuitenkin suuri aukiomainen aktiivitori ja sen alla pysäköintilaitos. Hyvän saavutettavuuden varmistaa metroasema.

Töölöntorille suunniteltu kauppahalli on kokoluokaltaan vain neljäs Torvehalleren pinta-alasta, joten vastaavaa vetovoimaa ei ole mahdollista saavuttaa.

Töölöntorille voitaisiin kuitenkin hakea vastaavaa tiivistä, avointa ja kaikille liikennevälineillä helposti saavutettavaa kokonaisuutta yhteisillä tarjoilualueilla sisä- ja ulkotilat yhdistäen.



Torvehallerne

●●●●● 2 013 arvostelua


Kööpenhamina: näe ja koe - sijalla 8/400
Kirjputorit ja torit

Mitä matkailijat sanovat

"Kannattaa käydä"
Todella mukava kahdesta hallista ja ulkoalueesta koostuva alue. Halleissa pieniä putiikkeja ja ruok...[Lue lisää](#)
●●●●● Arvosteltu 24. heinäkuuta 2019

"Mahtava kauppahalli kokonaisuus"
Alue käsittää kaksi erillistä hallia ja ulkoalueet. Toinen hallista tarjoaa makeaa purtavaa ja toine...[Lue lisää](#)
●●●●● Arvosteltu 8. toukokuuta 2019

Näytä kaikki arvostelut
[Paranna profiilia](#)



Travellers' Choice 2020

Kaikki valokuvat (1 958)

VI HOLDER ÅBENT HVER DAG

Mandag - fredag 10:00 - 19:00
Lørdag & søndag 10:00 - 18:00

Nyd din morgenkaffe og bagerbrød fra kl. 7.

Flere spisesteder tilbyder take-away og færdigretter, som du kan nyde derhjemme.

Benchmark

Turun kauppatorihanke paviiljonkeineen valmis 2021

Kauppatorin suunnittelukilpailun voittajatyö ratkesi kesällä 2020 (Saariston sydän, Sigge-Valoa-Loci).

Toriparkin valmistumisen (12(2020) jälkeen on alettu toteuttamaan kauppatorin maanpäällisiä osia. Kauppatori ympäröivine katualueineen valmistuu vaiheittain vuosien 2021-2022 aikana.

Toripaviljonkien vuokralaisten kilpailutus on käynnissä ja niiden on tarkoitus aueta toukokuussa 2021. Rakenteilla oleviin paviljonkeihin tulee liiketiloja 6 kpl (yht. 523 m²) ja terassit.

Turun vuokralaiskilpailutuksen asiakirjat (9.6.2020):
https://www.turku.fi/uutinen/2020-06-09_kauppatorin-paviljonkien-vuokralaiskilpailutus

Torialueen suunnittelukilpailun tavoitteena olivat:

- Kaupungin houkutteleva ja elämyksellinen sydän
- Tulevaisuuden toiminnallinen ja aktiivinen tori
- Historiallinen monikerroksellisuus

Torin halutaan tarjoavan tekemis- ja oleskelumahdollisuuksia erilaisille käyttäjäryhmille. Keskeisiä elementtejä voittaneessa kilpailusuunnitelmassa ovat paviljonkien lisäksi mm. esiintymislavat, viheralueet ja vesiaiheet.

Turun kauppatori on Suomen suurimpia ja laajimpia toreja, joten Töölöntori ei ole suoraan vertailukelpoinen. Turun kauppatorilla on panostettu tapahtumiin, joille on hyvin tilaa.

Turun kauppatorihankeesta voidaan kuitenkin oppia seuraavaa:

- Näyttävien toripaviljonkien kokonaisuus vuokralaiskilpailutukseen
- Maanalaiset yhteydet toriparkkiin ja naapurikiinteistöihin huomioitu



Kuva: Saariston sydän. Sigge Arkkitehdit Oy

Torin alaiset tilat ovat haasteellinen mahdollisuus

Hakaniemen torinalaiset liiketilasunnitelmat

- Hakaniementorin alle ja metroaseman sisäänkäyntien yhteyteen on suunniteltu pysäköintilaitos ja maanalaisia liiketiloja jopa 6 000 m².
- Liiketiloista on tähän mennessä toteutunut mm. Espresso House ja K-market. Suunnitelmassa on myös 1 250 neliön maanalainen päivittäistavara-kauppa.
- Metrokäytävän yksittäiset liiketilat ovat vaikeuksissa ilman päivittäistavara-ankkuria. Haasteena Hakaniemen metroaseman asiakasvirrat jakautuvat monen sisäänkäynnin välille.

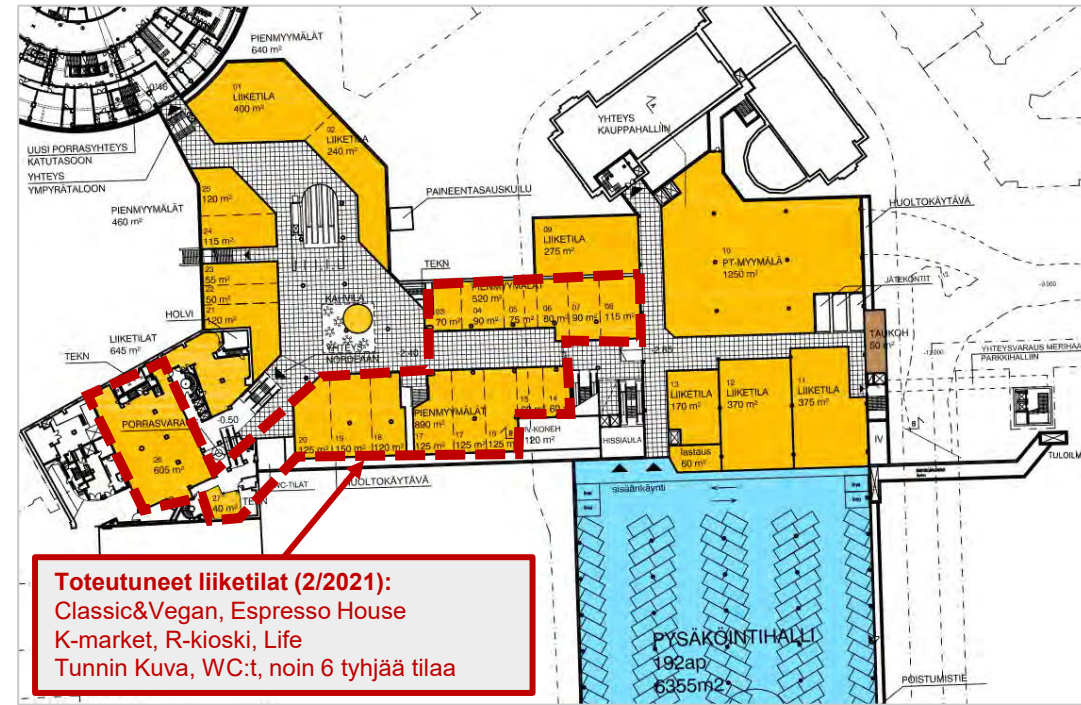
Kuopion alatori (Kauppakeskus Apaja):

- 1 700 m² vuokrattavaa tilaa Kuopion kauppatorin alla. Suorat yhteydet toriparkkiin ja naapurikiinteistöihin. Yläpuolella vanha kauppahalli.
- Toriparkissa oli vuonna 2019 pysäköintejä 725 000 kpl mikä tarkoittaa yli miljoonaa kävijää.
- Vaikeuksia löytää vuokralaisia ilman pt-kaupan ankkuritoimijaa. Tiloja ollut paljon tyhjillään tai toisarvoisessa käytössä.

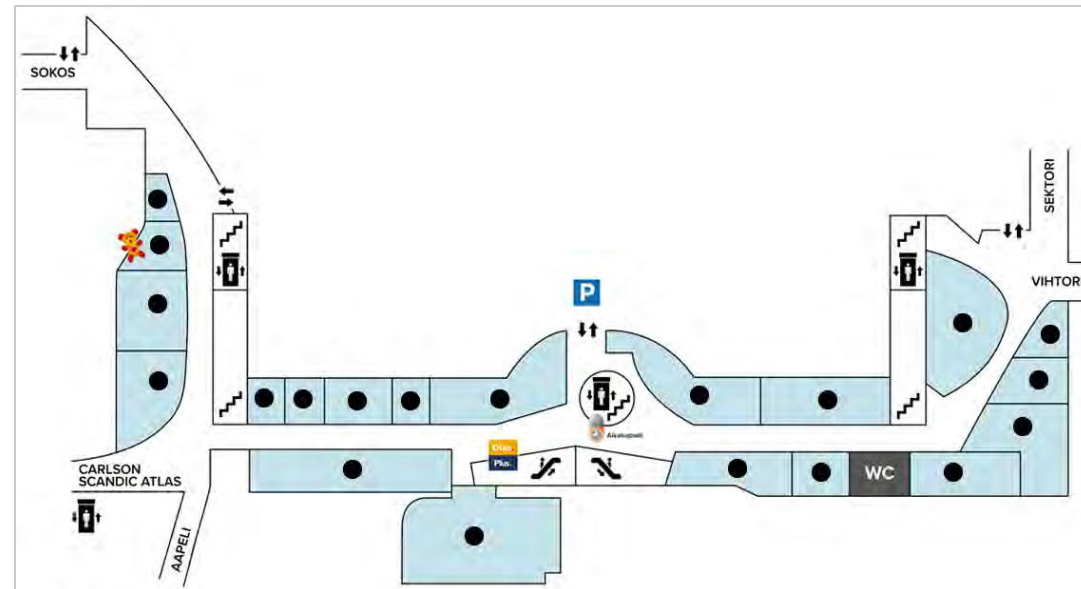
Maanalaiset tilat olisivat ainoa mahdollisuus lisätä merkittävästi liiketiloja Töölöntorille.

Tyypillisiä maanalaisiin tiloihin sijoitettavia myymälöitä, joita myös Töölön alueelle voisi sijoittua, ovat esimerkiksi:

- Päivittäistavara-kauppa
- Nopean ostamisen ja täydennysostamisen kaupat ja ravintolat
- Nopea lounas, mukaan ostettavat noutoruuat ja -juomat
- Alemman vuokratason myymälät ja palvelut (näkyvyydeltään ja ihmisvirroiltaan hiljaisemmat paikat)
- Töölöntorilla ilman pt-kaupan ankkuritoimintoa ei maan alle kannata sijoittaa liiketiloja



Kuva: Asemakaavaaluonnoksen havainnekuvia 20.5.2009



Kuva: kauppakeskusapaja.fi, Kuopio

Benchmark

Väliaikaiset tai siirrettävät toiminnot

Nykyisten torien yhteydessä olevia tilapäisiä tai siirrettäviä toimintoja ovat Hakaniemessä väliaikainen kauppahalli, Vanhan kauppahallin edustalla oleva Helsinki Biennaali -paviljonki ja myyntikojut sekä Hietalahdentorilla myyntipiste ja terassi kauppahallin edustalla.

Realprojektin vuoden 2016 selvityksessä ennakoitiin Hakaniemen väliaikaisen kauppahallin mahdollista menestystä ja takaisin vanhaan hallin siirtymisen haasteita. (Hakaniemen hankkeiden kokonaistarkastelu. Realprojekti Oy 9.12.2016)

Töölöntorillakin voisi olla mahdollisuuksia tilapäisille tai siirrettäville toiminnoille, jotka osaltaan luovat kehittyvälle alueelle tunnettuutta ja kasvattavat vetovoimaa.

Hakaniemen väliaikainen kauppahalli



Vanhan Kauppahallin edustan Helsinki Biennaali -paviljonki



Hietalahden torin juusto.fi



Töölöntorin Café Tiina



Väliaikaiset tai siirrettävät toiminnot

Helsinkiin mahtuu useita erityyppisiä terassi- ja ravintola-alueita!

Ruokarekkoja, kioskeja ja väliaikaisia kontteja on keskittynyt tiettyihin paikkoihin Helsingissä. **Nämä ovat mahdollisia toimintoja myös Töölöntorilla** tulevaisuudessa joko väliaikaisena tai pysyvänä ratkaisuna.

Kesän 2020 Senaatintorille pystytetty pandemia-ajan jättiterassi ravintoloineen on myös erinomainen idea monistettavaksi Töölöntorin mittakaavaan. Vuonna 2021 kesäterassi sijoittuu Kasarmitorille.

- **Senaatintorille** valittiin 16 ravintoloitsijaa runsaasta sadasta hakijasta. Tarjolla oli mm. aamiaista, lounasta, pizzaa, silakkaa, tapaksia, fine diningia, premiumhodareita, cocktaileja ja paikallisia pienpanimo-oluita
- **830 asiakaspaikkaa** (alun perin 480), 16 vessaa
- Avoinna joka päivä elokuun loppuun kello 9-23 (anniskelu päättyi kello 22)
- Senaatintorin jättiterassin ensimmäinen kuukausi oli yleisömenestys: parhaimpina päivinä jopa 7000–8000 kävijää.
- Terassialueen ideana oli ”**urbaani siirtolapuutarha**” keskellä kaupunkia.

Lähteet: www.yrittajat.fi/helsingin-yrittajat/a/uutiset/632128-senaatintorin-jattiterassi-oli-menestys-heinakuussa-riitti-kavijoita-ravintoloissa & www.helsinginuutiset.fi/paikalliset/2343970

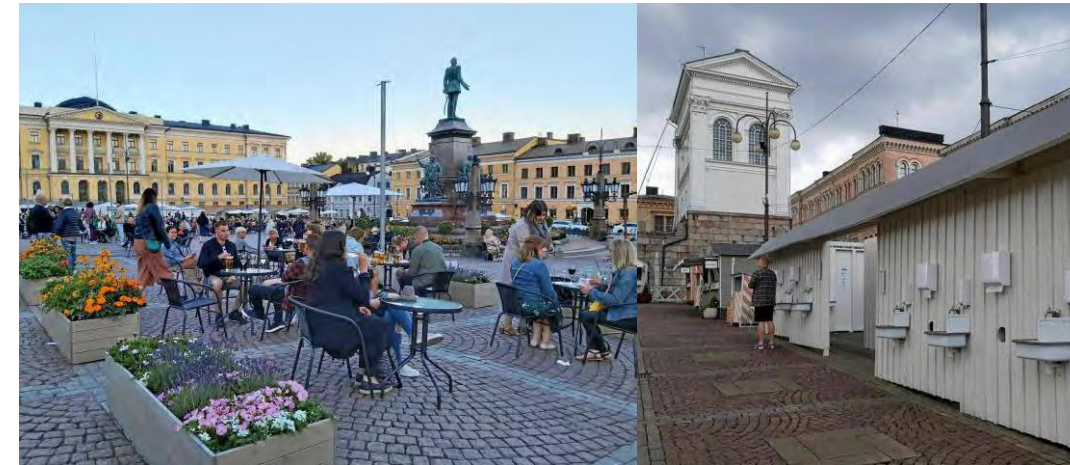


Trendikkäiden ruokarekkojen rivistö valtasi yhtäkkiä syrjäisen parkkipaikan Helsingissä: ”Emme tiedä, miksi tämä paikka on muodostunut nyt näin suosituksi”

Helsingin keskustassa liikkuvia ruokakioskeja saa pyörittää vain kaupungin määräämillä paikoilla. Kantakaupungin ulkopuolella myynti on vapaampaa. Viikissä ruokarekat valtasivat lähellä rantaa sijaitsevan kadunpätkän.

Uutisen kuvakaappaus:
HS 22.7.2020

Lukuisat ruokarekat tarjoilevat huikopalaa Vanhankaupunginkoskella ja Viikissä ulkoileville kaupunkilaisille. KUVA: ESA JUNTUNEN / HS



PAIKALLISET 29.7.2020 12:55

”Senaatintorin jättiterassi on ollut menestys” - nyt puhutaan jo jatkokesistä

Uutisen kuvakaappaus:
Helsingin Uutiset
29.7.2020