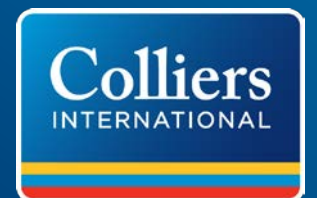


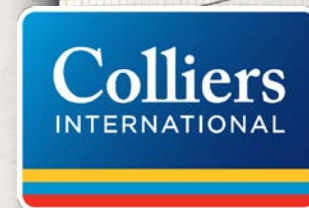
Kontulan kaupallinen kehittäminen

Joulukuu 2018



Sisällysluettelo

<u>Johdanto ja suunnittelun lähtökohdat</u>	s. 03
<u>Kontulan sijainti ja saavutettavuus</u>	s. 06
<u>Kaupallinen nykytilanne</u>	s. 10
<u>Kontulan ostoskeskus</u>	s. 14
<u>Väestö ja työpaikat</u>	s. 21
<u>Kaupan mitoitus ja potentiaali selvitysalueella</u>	s. 27
<u>Kontulan ostoskeskuksen konsepti ja uusi tarina</u>	s. 32
<u>Kaupallisten vaikutusten arviointi</u>	s. 37



Johdanto ja suunnittelun lähtökohdat



Johdanto

Helsingin kaupungin tavoitteena on kehittää Kontulan keskustasta nykyistä tiiviimpi monipuolinen kaupunginosakeskus sekä kaavoittaa alueelle uusia asuntoja. Tulevaisuuden uusia kaupallisia palveluita on tavoitteena sijoittaa nykyisen palvelukeskuksen sekä keskeisimpien katujen, reittien ja suunnitellun Raidejokeri II:n pysäkkien yhteyteen.

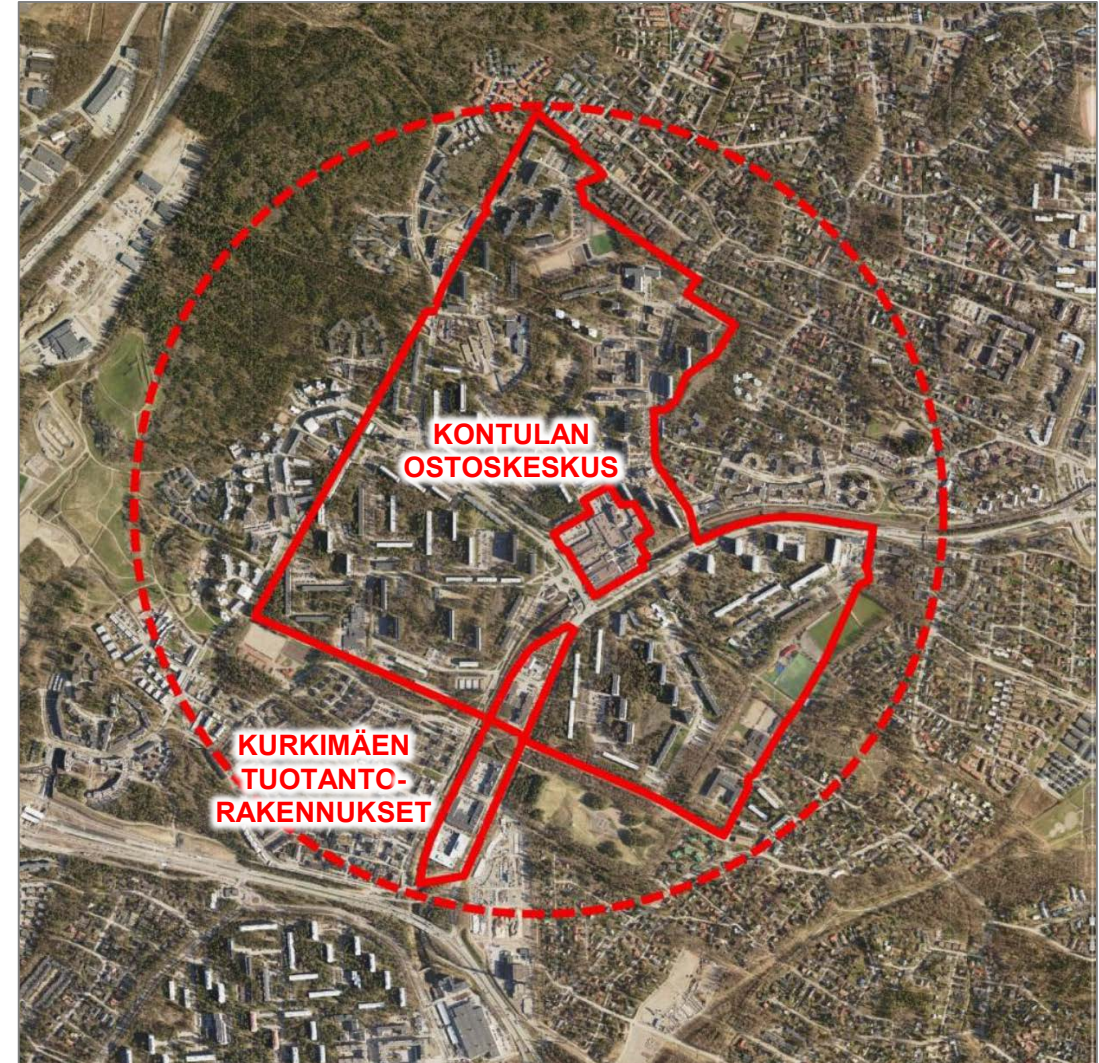
Kontula on ollut asumisen sekä kaupallisten palveluiden osalta merkittävä alue yli 50 vuotta. Kontulan esikaupunkialue alkoi rakentumaan 1960-luvun alkupuolella ja jatkoi laajentumistaan 1970-luvulla. Myöhemmin aluetta on tiivistetty pistemäisesti ja alueen kehittämisen painopisteet ovat tämän jälkeen keskittyneet kaupunkirakenteen eheyttämiseen. Kontulan asuinalueet koostuvat suhteellisen väljästi rakennetuista kerrostaloista. Väljiä asuinkortteleita monipuolistavat metsäiset maisemat sekä erikokoiset puistot.

Kontulaa pidetään yhtenä pääkaupunkiseudun ja Suomen suurimpana lähiönä, jossa kaupallisten palveluiden rooli on ollut olennaisessa roolissa vuonna 1967 rakennetun ostoskeskuksen ja 1984-1988 laajennetun asemakeskuksen myötä. Myöhemmin ostoskeskuksen yhteyteen on rakennettu uimahalli vuonna 1970, kirjaston ja nuorisotalon kokonaisuus vuonna 1975 sekä terveysaseman rakennus vuonna 1988. Kontula kytkeytyy Helsingin muuhun kaupunkirakenteeseen metroaseman myötä, joka sijaitsee ostoskeskuksen asemakeskuksessa.

Kontulalla on vahva alueellinen maine perinteisenä lähiönä, joka tunnetaan vuokra-asuntovaltaisuudestaan ja väestön verrattain alhaisesta tulotasosta. Alueen maineeseen on väistämättä vaikuttanut media ja jo 1960-luvulla alkanut yleinen lähiökritiikki, joka usein kohdistui juuri Kontulaan.

Tarkastelualueeseen linkittyvä Kurkimäen alue on asuinpainotteinen n. 2 700 henkilön alue, jossa sijaitsevat Kontulantien varteen sijoitetuttujen vanhojen tuotantorakennuksien lisäksi päiväkotija, liikuntapuisto, leikkipuisto, päivittäistavarakauppa sekä K-Market.

Likimääräinen tarkastelualueen rajaus



Lähteet:

Helsingin kaupunki, Kontulan kaupallisen kehittämisen työohjelma (2018)

Kontula koettuna, PehmoGIS -kyselyn tuloksia. Aalto yliopisto,

Yhdyskuntasuunnittelun oppilaitos (2011)

Helsinki alueittain 2016, Helsingin kaupungin tietokeskus (2017)

Suunnittelun lähtökohdat: Helsingin Uusi Yleiskaava

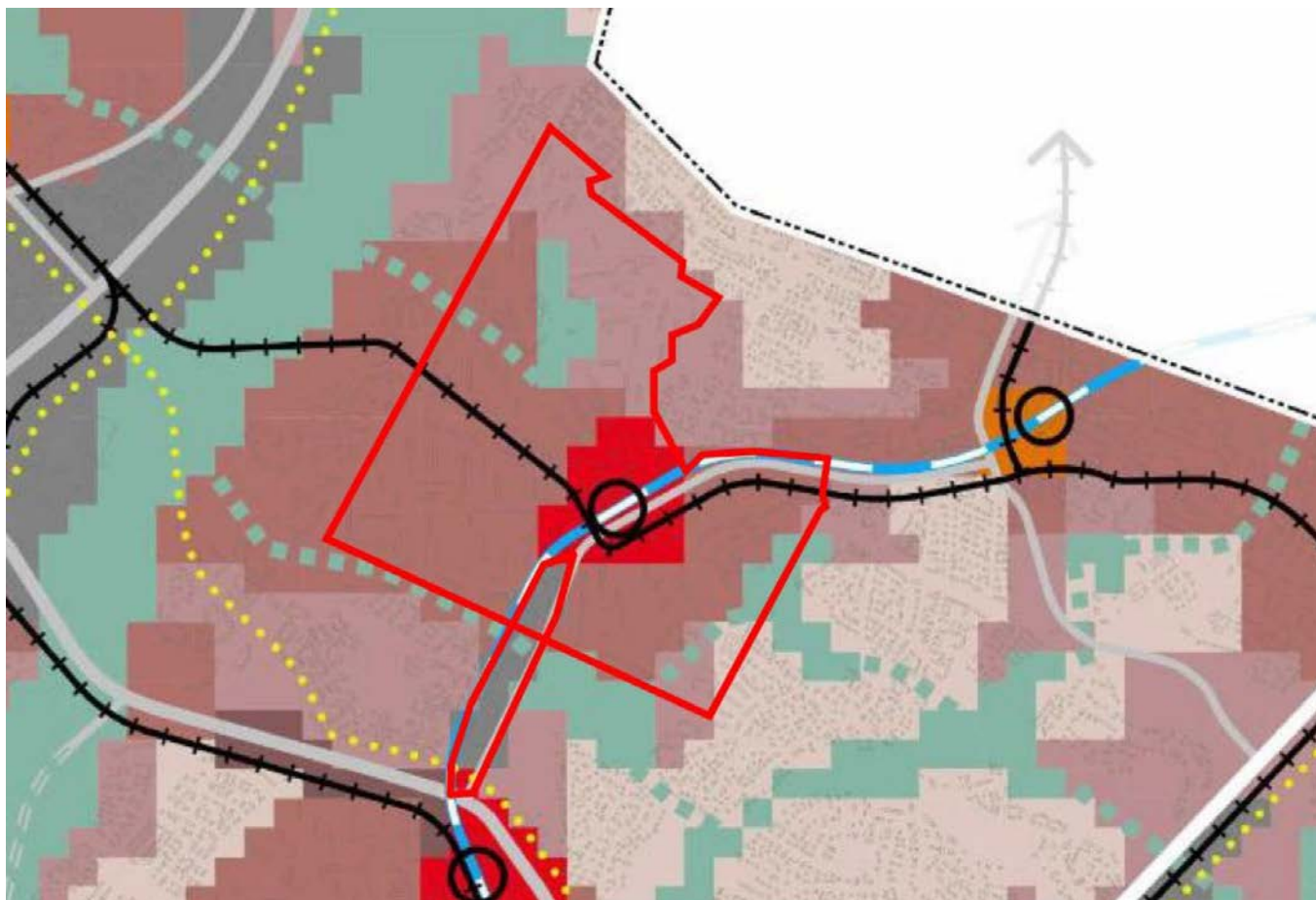


Kontulan tarkastelualue on Helsingin uudessa yleiskaavassa **Liike- ja palvelukeskustan aluetta C1**. Kurkimäen toimipaikkojen alue etelässä on puolestaan merkattu toimitila-alueeksi.

Uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) mukaan Liike- ja palvelukeskustan C1 aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. Liike- ja toimitilan määrää ei tule lähtökohtaisesti vähentää.

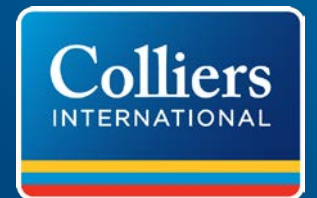
Toimitila-alueita kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistystyksen käyttöön. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei sallita. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan asemakaavoittamalla riittävästi toimitilatontteja toimitila-alueilla.

Kontulan kerrostaloalue ja Kurkimäen toimitila-alue uudessa yleiskaavassa



Lähde: Helsingin kaupunki, Kontulan kaupallisen kehittämisen työohjelma (2018)

Kontulan sijainti ja saavutettavuus



Sijainti

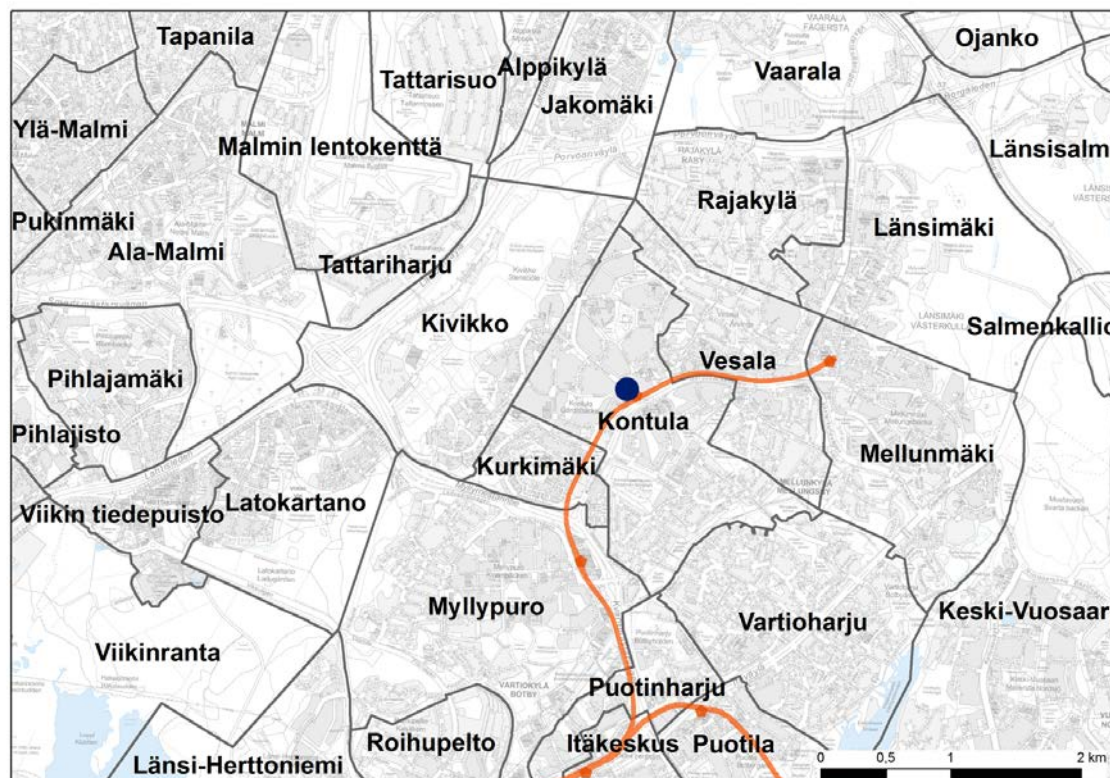
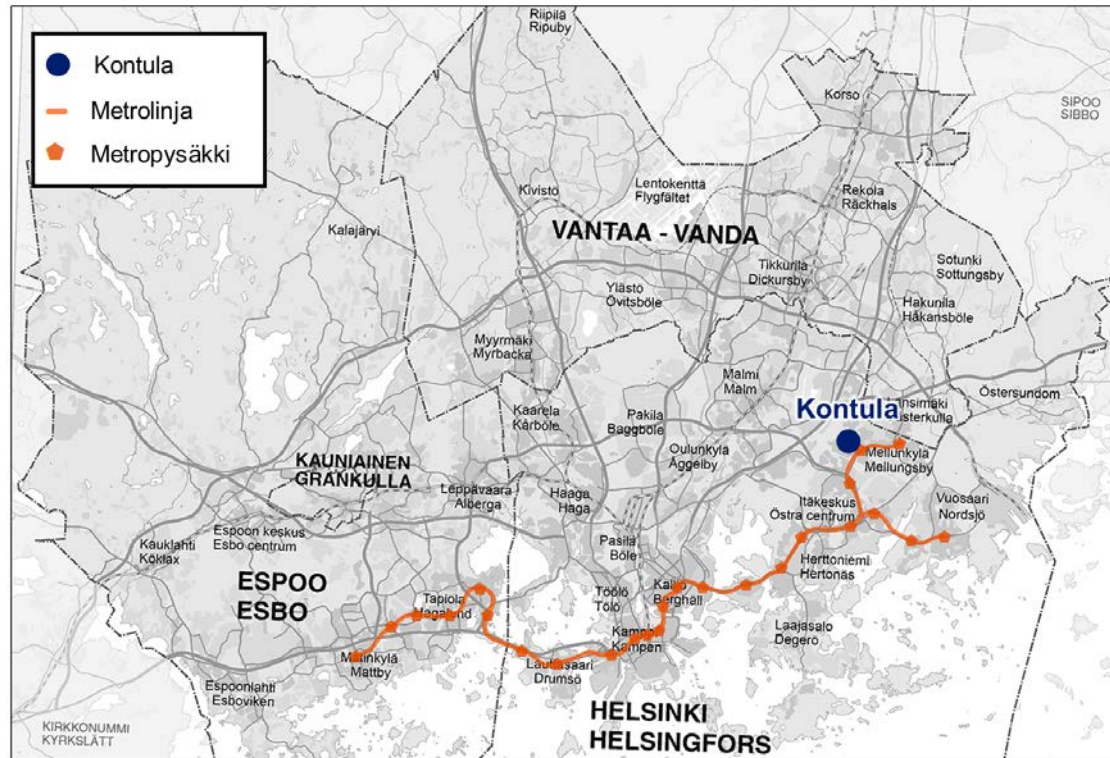
Kontula sijaitsee Itä-Helsingissä Mellunkylän kaupunginosassa, johon kuuluvat lisäksi Kurkimäen, Kivikon, Vesalan ja Mellunmäen pienalueet. Alue kuuluu osaksi Helsingin Itäistä suurpiiriä.

Kontula linkittyy Helsingin kaupunkiverkoston M2 metrolinjan myötä, jonka paikallinen asema sijaitsee Kontulan ostoskeskuksen asemarakennuksen yhteydessä. Tärkeitä liikenneväyliä alueella ovat ostoskeskuksen länsipuolelta kulkeva Kontulankaari sekä ostoskeskuksen eteläpuolelta sijaitseva Kontulantie. Kontulantie linkittää alueen Kehä I - seututiehen, joka sijaitsee Kontulan ja Kurkimäen eteläpuolella.

Maantieteellisesti aluetta rajaa pohjoisesta Valtatie 4. Kivikon ja Tattariharjun välillä ei ole ajoneuvoilla kuljettavia läpikulkupaikkoja.

→ Sijaintinsa puolesta Kontulan ostoskeskus on hyvien liikenneyhteyksien varrella sekä joukkoliikenteen osalta helposti saavutettavissa M2-metrolinjan varrella.

→ Kehä I kulkee n. kilometrin päässä Kontulan ostoskeskuksesta. Seututie linkittää aluetta vahvasti muuhun pääkaupunkiseudun palveluverkkoon.



Saavutettavuus julkisilla kulkuvälineillä

Kontulan asema on yksi raideliikenteen solmukohdista. Alueen saavutettavuutta lisäävät merkittävästi M2 metrolinja. Lisäksi keskustan kautta kulkee bussirunkolinja 560 välillä Rastila - Vuosaari - Kontula - Malmi - Myyrmäki.

Sijainti metrolinjan varrella tekee Kontulan suhteellisen nopeasti saavutettavaksi Helsingin keskustasta sekä Länsimetron varrelta Espoosta. Mellunmäki, Myllypuro ja Itäkeskus ovat kymmenen minuutin saavutettavuusvyöhykkeellä julkisilla kulkuvälineillä. Vuosaari, Ala-Malmi, ja metroasemat Siilitiestä Rautatientorille ovat kahdenkymmenen minuutin saavutettavuusvyöhykkeellä. Viikki, Porttipuisto, Laajasalo sekä lännessä metroasemat Lauttasaareen asti ovat puolen tunnin saavutettavuusvyöhykkeellä

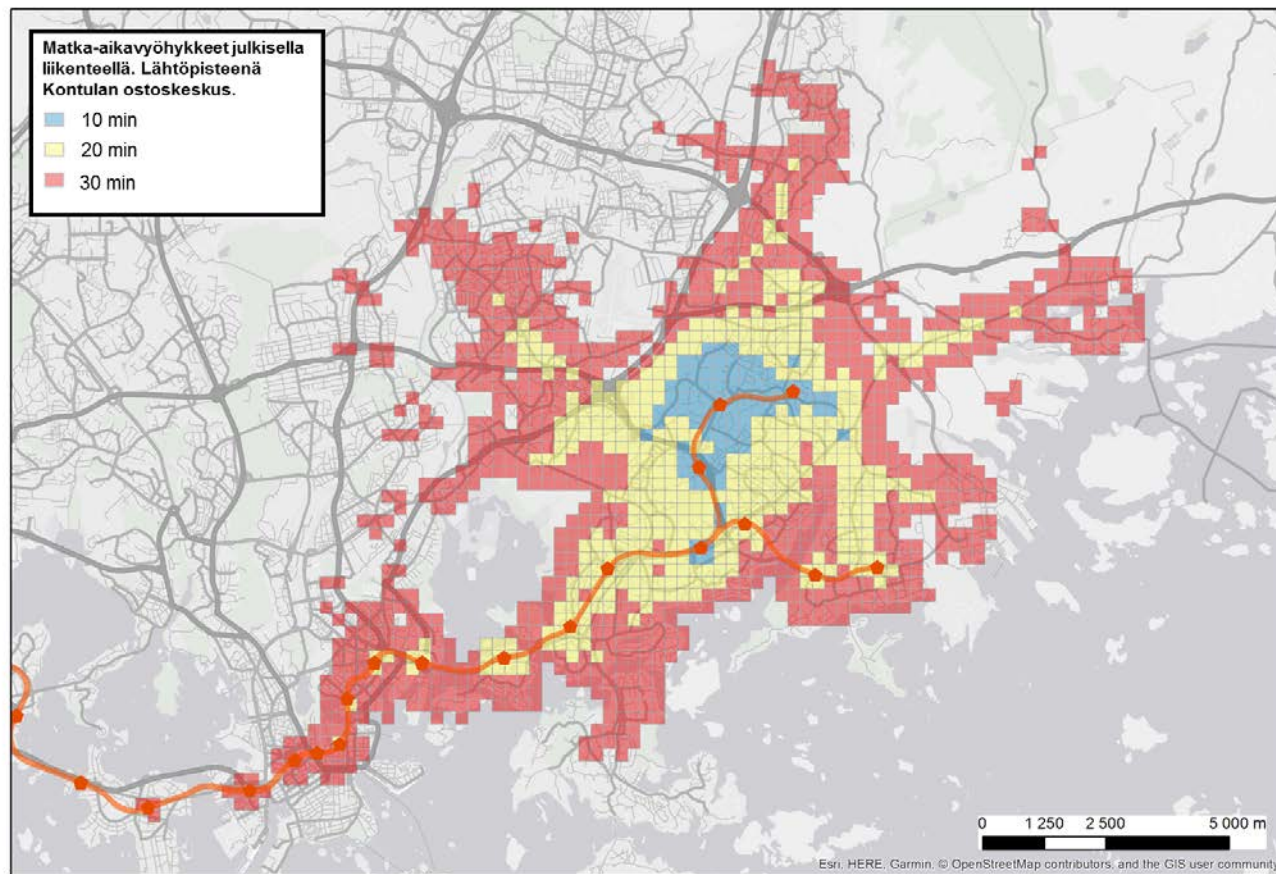
Kymmenen minuutin julkisen liikenteen saavutettavuusvyöhykkeellä asuu n. 34 200 asukasta ja sijaitsee n. 5 700 työpaikkaa. Puolen tunnin saavutettavuusvyöhyke kattaa Helsingin keskustan ja vyöhyke sisältää yli 300 000 asukasta ja n. 170 000 työpaikkaa.

Tulevaisuudessa Kontulan julkisen liikenteen saavutettavuutta voi vahvistaa entisestään alueelle suunniteltu Raidejokeri 2 -runkolinja, joka linkittää aluetta entistä vahvemmin Vuosaaren ja Malmin välillä pohjois-eteläsuunnassa.

→ **Kontulan saavutettavuus julkisilla kulkuneuvoilla on erinomainen lännessä metroyhteyden ansiosta.**

→ Runkobussilinja linkittää alueen vahvasti luoteeseen Malmin alueelle.

8 → Julkiset liikenneyhteydet ovat Kontulan vahvuus kaupallisen toiminnan kannalta.



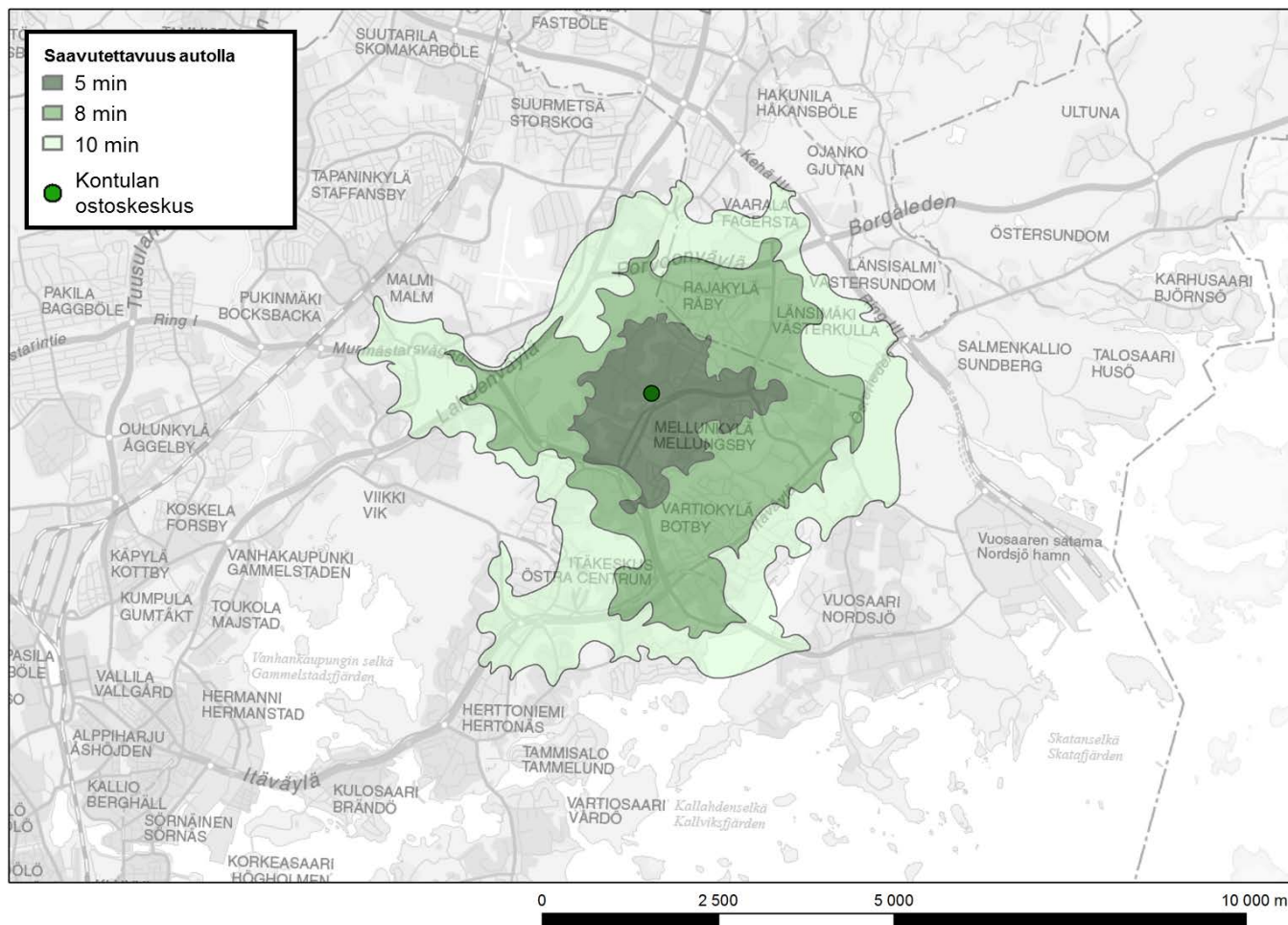
Julkisen liikenteen saavutettavuus vyöhykkeet	Asukkaat (2015)	Taloudet (2015)	Työpaikat (2014)
0 - 10 min	34 200	17 600	5 700
0 - 20 min	130 600	67 200	42 200
0 - 30 min	313 300	166 000	169 000

Saavutettavuus autolla

Autolla Kontula on suhteellisen nopeasti saavutettavissa lähialueilta. Myllypuron ja Mellunmäen keskustat ovat viiden minuutin ajomatkan päässä. Länsimäki, Vartiokylä sekä Itäkeskus ovat kahdeksan minuutin ajoaikavyöhykkeellä. Kymmenen minuutin ajoaikavyöhyke ulottuu Malmiin, Roihupeltoon sekä Rastilaan.

Viiden minuutin ajoaikavyöhyke kattaa yli 20 000 asukasta ja n. 2.500 työpaikkaa. Kymmenen minuutin ajoaikavyöhyke kattaa lähes 100 000 asukasta ja n. 22 000 työpaikkaa.

Lahdenväylän ylittävien risteyksien puutteesta johtuen Kontulan ostoskeskukseen on haastavaa saapua pohjoisesta Tattariharjulta, Alppikylästä sekä Malmin lentokentältä. Ala-Malmilta nopein reitti Kontulaan kulkee Kehä I kautta.



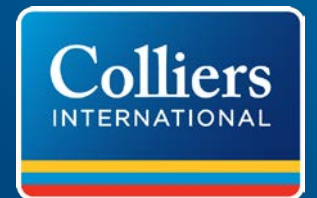
→ Kontulan ostoskeskuksen linkittyminen liikenneverkon merkittäviin seututeihin, kuten Kehä I lähialueella, takaa alueen nopean saavutettavuuden autolla.

→ Kymmenen minuutin saavutettavuusvyöhykkeellä on merkittäviä asuinkeskittymiä, jonka seurauksena ostoskeskuksen läheisyydessä on myös ostovoimaa.

→ **Pääkaupunkiseudun tasolla saapuminen kauempaa Kontulan kaupallisia palveluita korostavaan ostoskeskukseen on epätodennäköistä, sillä kilpailutilanne pääkaupunkiseudulla on tiukka.**

Ajoaika	Asukkaat (2015)	Taloudet (2015)	Työpaikat (2014)
0 - 5 min	21 600	10 900	2 500
0 - 8 min	67 800	33 900	11 400
0 - 10 min	97 200	48 900	21 700

Kaupallinen nykytilanne



Kontulan kaupallinen rooli nykytilanteessa

Kontula on kaupalliselta rooliltaan paikalliskeskus, joka sisältää kaupallisen keskittymän ja jonka väestöpohja on 20 000 - 40 000 asukasta. Kontulan tapauksessa kaupallinen keskittymä on n. 20.000 k-m² kaupallista ja julkista palvelutilaa kattava ostoskeskus. Kontulan tarjonta painottuu päivittäistavaroihin, ravintola- ja anniskeluoikeudet omaaviin pubeihin, kauneuden ja terveyden palveluihin sekä julkisiin palveluihin. Ostoskeskuksen erikoiskaupan tarjonta on vähentynyt 2000-luvulla vuosituhannen vaihteen jälkeen, jolloin alue sisälsi vaateliikkeitä sekä kenkäkauppoja. **Nykyisellään erikoiskaupan tarjonta Kontulassa on kuitenkin hyvin vähäistä.**

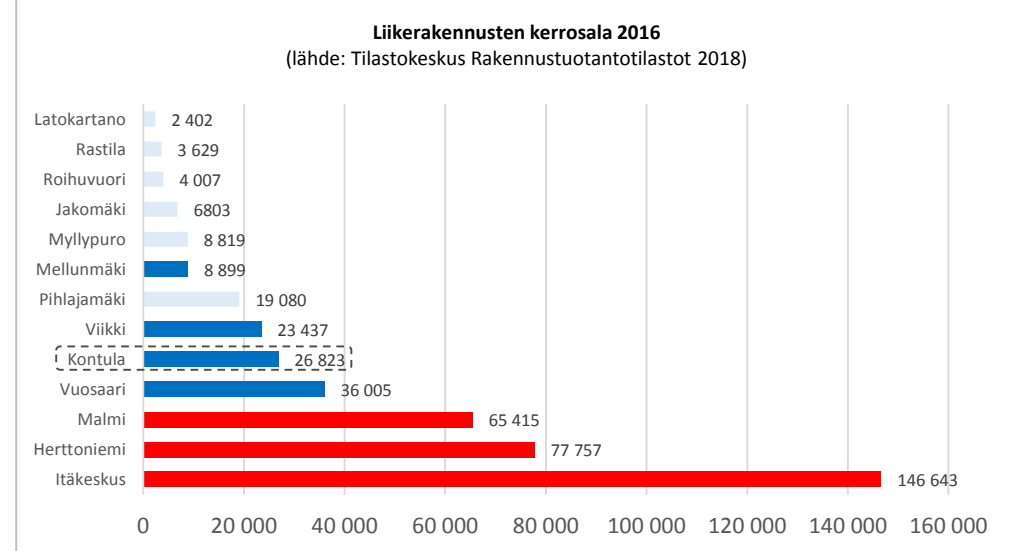
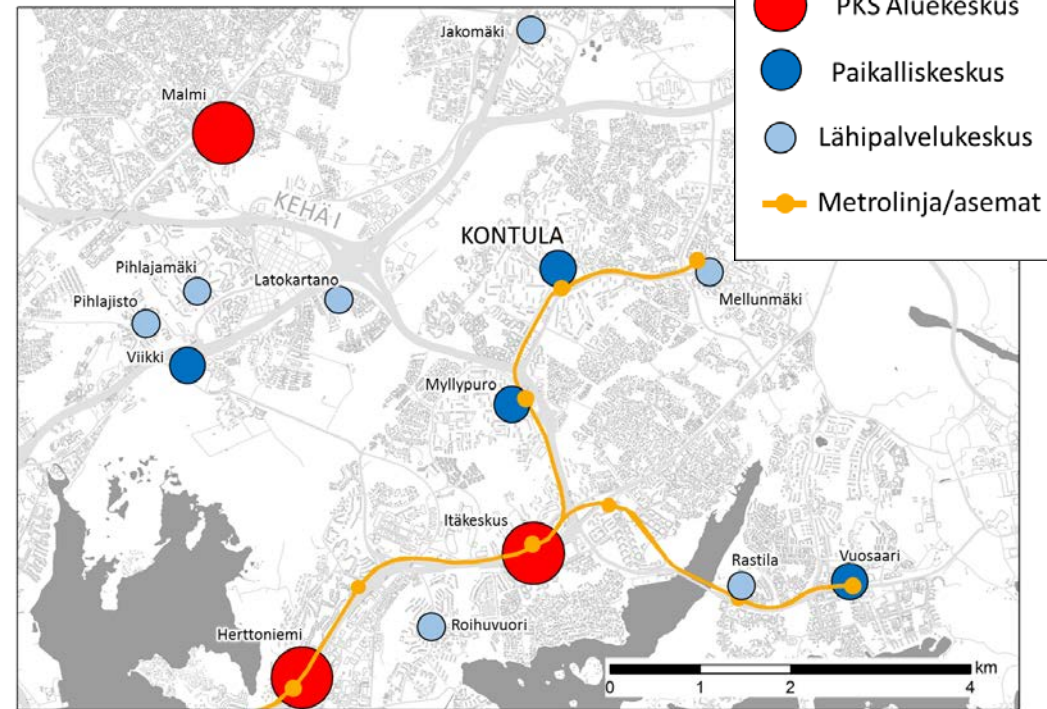
Kontulan ostoskeskuksen kaupallisia palveluita korostavasta roolista ja erikoiskaupan puutteesta johtuen alueen kaupallinen vetovoima sekä vaikutusalue ovat vahvasti rajattuja. Itäkeskuksen vahva erikoiskaupan ja päivittäistavaroiden tarjonta hypermarkettien osalta rajoittaa Kontulan kaupallista vetovoimaa idästä. Myös Vuosaarissa on oma vakiintunut tarjontansa kauppakeskus Columbuksen myötä.

Myös lähipalvelumarkkinassa Kontula kohtaa kilpailua metroasemien varten keskittyneestä kaupallisesta tarjonnasta johtuen. Kontulaa ympäröivät Myllypuro sekä Mellunmäki sisältävät oman lähipalvelutarjontansa päivittäistavarakauppoineen ja nopean asiointin palveluineen. Nopea saavutettavuus metron avulla rajoittaa Kontulan kaupallisen vyöhykkeen leviämistä.

→ Kontula on ostoskeskuksen kaupallisen tarjontansa turvin paikalliskeskus, joka palvelee paikallista sekä ympäröivien pienalueiden asukkaita kolmen suuren päivittäistavarakauppansa sekä julkisten ja kaupallisten palveluidensa turvin.

→ **Kaupallinen tarjonta on keskittynyt Kontulassa kuitenkin hyvin vahvasti lähipalvelutoimintoihin.** Erikoiskauppaa Kontulassa ei juurikaan ole. Nopeasti saavutettavan Itäkeskuksen laaja erikoiskaupan tarjonta rajoittaa Kontulan kehittymistä erikoiskaupan alueena.

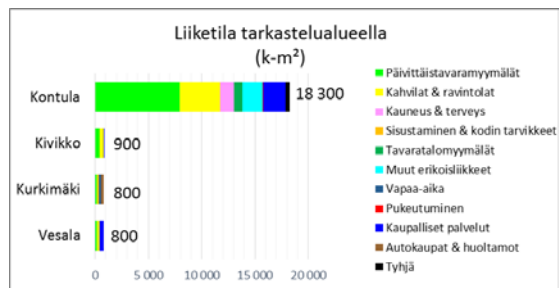
11 → Lähipalveluiden osalta kilpailu alueella on suurta, sillä viereisten metroasemien varrelle Myllypuroon ja Mellunmäkeen on kehittynyt oma kaupallinen palvelutarjontansa.



**HUOM! Liikerakennukset sisältävät pääkäyttötarkoitukseltaan myymälärakennuksien ja ravintoloiden lisäksi asuntolarakennukset sekä majoitusliikerakennukset. Kerrosalasta ei ole eritelty pois toimistoja, varastoja tai muita yleisiä tiloja.*

Tutkimuksessa on yhdistetty pienalueita alueellisen kerrosalan määrittämiseksi. Malmissa on yhdistetty Ylä-Malmi ja Ala-Malmi. Herttoniemessä on yhdistetty Herttoniemen yritysalue sekä Herttoniemenranta. Viikissä on yhdistetty Viikinranta, Viikin tiedepuisto sekä Viikinmäki. Vuosaarissa on yhdistetty Keski-Vuosaari, Aurinkolahti ja Kallahti.

Kaupan ja palveluiden sijoittuminen



Kontulan kaupallinen toiminta on vahvasti keskittynyt Kontulan ostoskeskukseen ja sen välittömään läheisyyteen. Ostoskeskuksen kaakkoispuolella toimii myös puutarhaliike Muhevainen, joka on huomionarvoinen kaupallinen toimija tarkastelualueella.

Kontulan pohjoisosassa on yksittäisiä kauppa- ja palvelutuottajia, mutta suurempia kaupallisia keskittymiä alueella ei ole. Kontulan eteläosa koostuu asuinpainotteista lähiökortteleista, eikä alueelle ole kehittynyt kaupallista toimintaa.

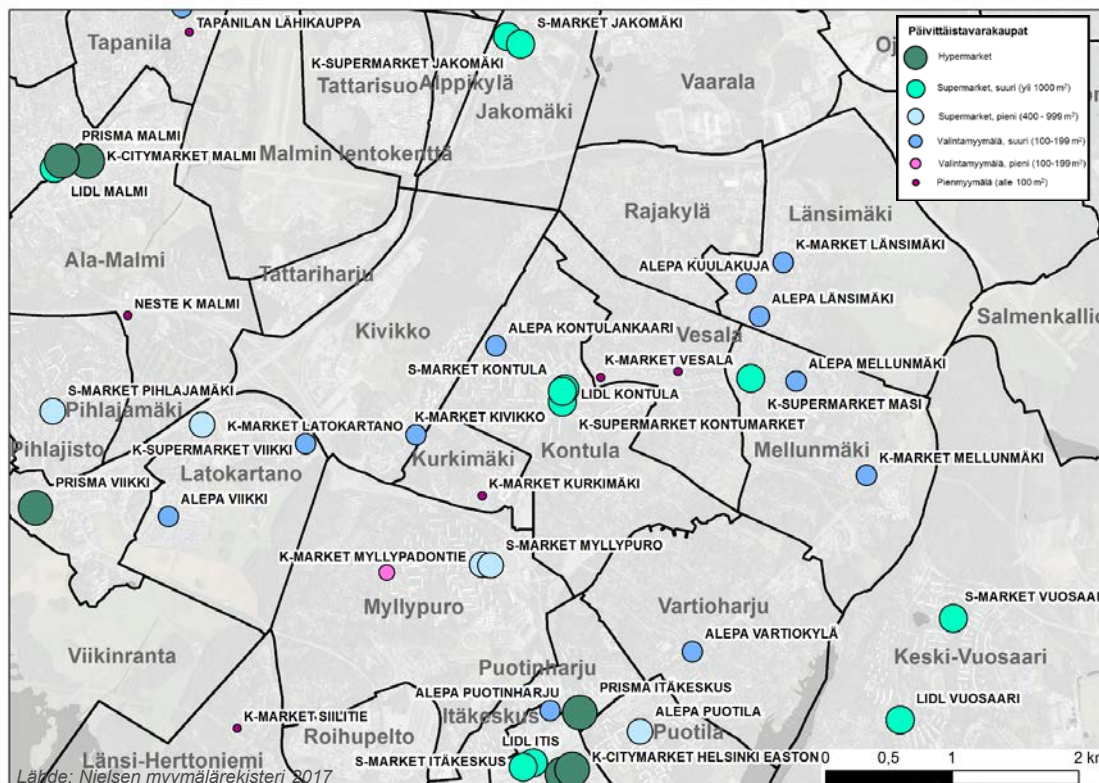
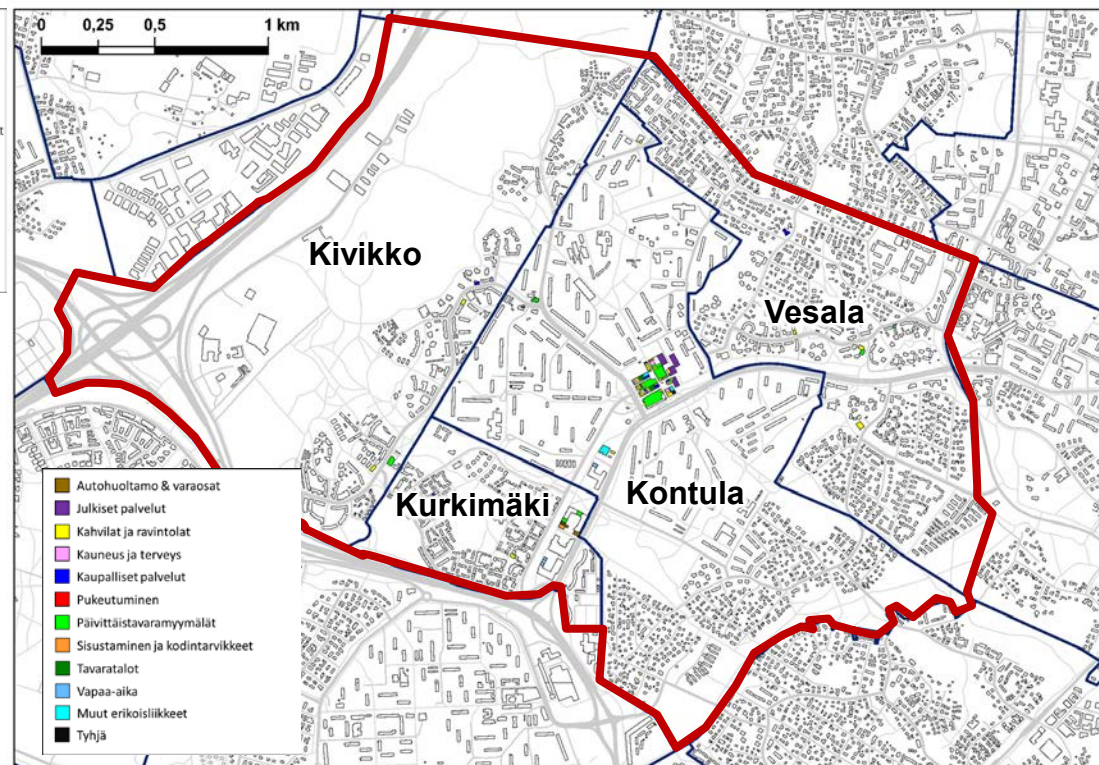
Yhteensä Kontulassa ja sen lähialueilla on n. 21 000 k-m² liiketilaa, josta autohuoltamot ja Muhevaisen suuri liiketila pois lukien keskustahakuista kaupan toimintaa on n. 18 000 k-m². Kontulaa ympäröivillä pienalueilla vähittäiskaupan tarjonta on hyvin vähäistä. Kurkimäen alueelta löytyy yksittäisiä tukku- ja erikoisliikkeitä, mutta tilat ovat pääosin toimisto- ja tuotantokäytössä. Vesalassa sijaitsee päivittäistavaran pienmyymälöitä sekä muutamia ravintoloita. Kivikon eteläpuolella löytyy alueen ainoa päivittäistavaramyymälä K-market, mutta muutoin pienalueen palvelutarjonta on vaatimatonta.

Päivittäistavaraverkosto Kontulassa ja sen lähialueilla on klusteroitunut asuinalueiden läheisyyteen sekä hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Supermarket-kokoluokan päivittäistavaraaliikkeet ovat keskittyneet metroasemien varteen Kontulaan, Mellunmäkeen sekä Myllypuroon. Päivittäistavara-kaupan suuryksiköt sijaitsevat pääkaupunkiseudun aluekeskuksissa Malmi, Viikki sekä Itäkeskuksessa.

→ Kontulan kaupallinen toiminta keskittyy ostoskeskukseen ja sen välittömään lähiympäristöön. Muutoin kaupallinen tarjonta Kontulassa ja sitä ympäröivillä pienalueilla on hyvin vähäistä.

→ Erikoiskauppaa Kontulassa ja sen lähialueella ei juurikaan ole. Kaupallinen tarjonta on painottunut vahvasti kaupallisiin palveluihin, ravintoloihin sekä päivittäistavara-kaupoihin.

→ Supermarket-kokoluokan päivittäistavara-kaupat ovat keskittyneet metroasemien varteen Kontulaan, Mellunmäkeen ja Myllypuroon.



Kilpailijat ja kaupallinen vaikutusalue

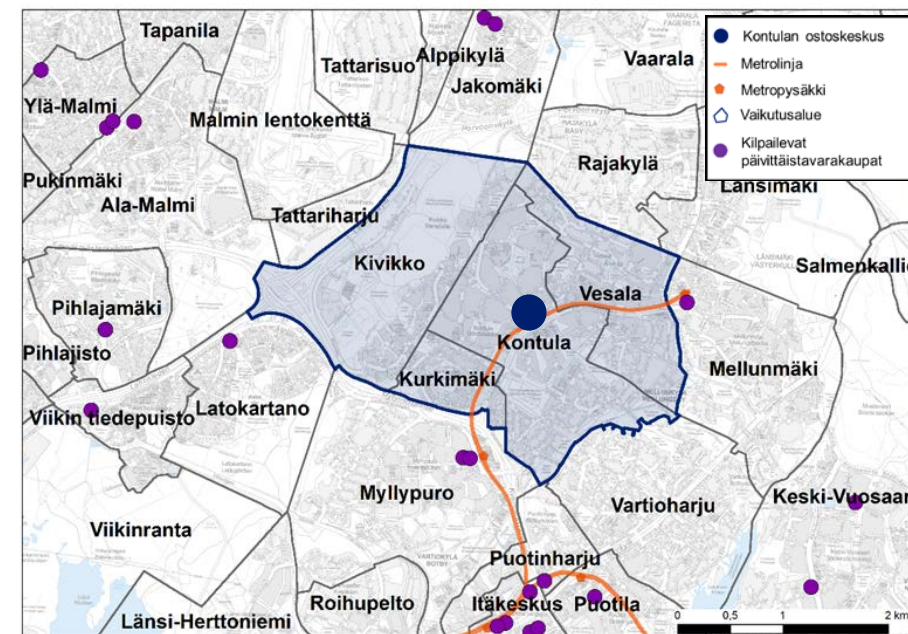
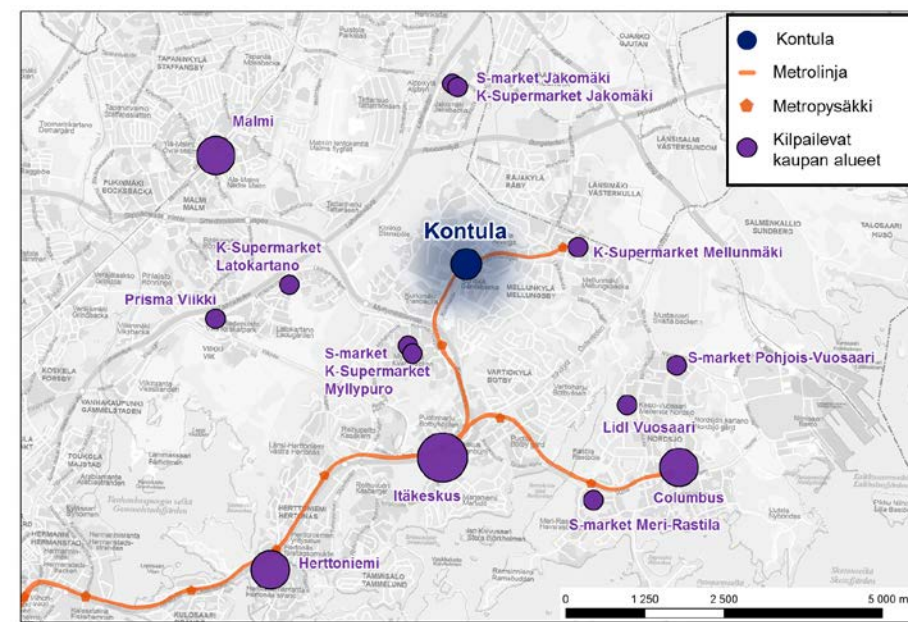
Kontulan kaupallista vaikutusalueetta rajaavat etelästä Itäkeskuksen suuret kaupan suuryksiköt, joita ovat kauppakeskukset Itis ja Easton, Prisma hypermarket ja XXL urheilutavaratalo. Itäkeskuksen laaja erikoiskaupan, päivittäistavara- ja kaupallisten palveluiden tarjonta vähentää asiointia Kontulaan lännestä sekä Puotinharjusta ja Vartiolarjusta. Myös Vuosaaren on vakiintunut oma kaupallinen tarjontansa kauppakeskus Columbuksen myötä, joka rajoittaa asiointia Kontulaan etelästä.

M2 metrolinjan asemien yhteyteen on kehittynyt oma kaupallinen palvelutarjontansa, joka rajoittaa asiointia Kontulaan. Etelässä Myllypuron ostoskeskuksessa sijaitsee kaksi päivittäistavara- ja kaupallisten palveluiden tarjontansa, S-market sekä K-Supermarket. Mellunmäessä puolestaan metroaseman läheisyydessä toimii K-Supermarket. Metrolinjan päivittäistavara- ja kaupallisten palveluiden tarjontansa rajoittavat Kontulan roolia ensisijaisena päivittäistavara- ja kaupallisten palveluiden tarjontansa ostopaikkana.

Pohjoisessa Kontulan kaupallista vaikutusalueetta rajoittavat Malmin Prisma hypermarket sekä Jakomäen supermarketit S-Market ja K-Supermarket. Lisäksi valtatie 4 rajoittaa Kontulan saavutettavuutta Tattariharjusta ja Ala-Malmista.

Kontulan kaupallinen vaikutusalue on määritetty nopeimman saavutettavuuden perusteella suhteessa kilpaileviin kaupallisiin alueisiin. Vaikutusalueanalyysin pohjalta Kontulan kaupallisen vaikutusalueen piiriin kuuluvat Kontulan pienalueen lisäksi Kurkimäki, Vesala ja Kivikko. Vaikutusalueella asuu yhteensä n. 29 500 asukasta.

- **Kontulan kaupallinen vaikutusalue rajautuu metroasemien kilpailevasta tarjonnasta johtuen Kivikkoon, Kurkimäkeen sekä Vesalaan.**
- Etelässä vaikutusalueetta rajaavat erityisesti Itäkeskuksen ja Vuosaaren kauppakeskukset. Pohjoisessa saavutettavuutta rajaavat Malmin ja Jakomäen päivittäistavara- ja kaupallisten palveluiden tarjontansa sekä Valtatie 4, joka estää nopean läpikulun Tattariharjusta Kontulaan.
- **Vaikutusalueen suhteellisen tiivis 29 500 asukkaan väestö puoltaa Kontulan ostoskeskuksen roolia lähipalvelupainotteisena paikalliskeskusena.** Erikoiskaupan kilpailu on haastavaa pääkaupunkiseudun alueellisten keskusten, kuten Itäkeskuksen ja Malmin, laajasta tarjonnasta johtuen.



Alue	Aukkaat pienalueilla (1.1.2017)	Asuntokunnat pienalueilla (1.1.2017)	Työpaikat pienalueilla (31.12.2015)
Kontula kaupallinen vaikutusalue	29 500	14 400	3 400

Kontulan ostoskeskus



Kontulan ostoskeskuksen nykyinen kaupallinen tarjonta

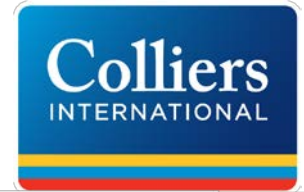
Kontulan ostoskeskuksen tarjonta on vahvasti suuntautunut päivittäistavaratoimintoihin, ravintoloihin, kauneuden ja terveyden palveluihin sekä muihin kaupallisiin palveluihin. Vetovoimaisimmat ankkurit ovat ostoskeskuksen kolme suurta hypermarkettia S-market, K-Supermarket Kontumarket sekä Lidl. Päivittäistavara-kauppojen lisäksi ostoskeskuksesta löytyy myös alkoholin vähittäismyyntiliike Alko. Ostoskeskuksessa on vahva julkisten palveluiden tarjonta Kontulan uimahallin, terveyskeskuksen sekä kirjasto- ja nuorisokeskuksen avulla. Muita vetovoimaisia ankkuritoimintoja ovat kaksi apteekkia, Kierrätyskeskus, Postin toimipiste sekä pikaruokaravintolat Burger King ja Subway. Erikoiskauppaa ostoskeskuksessa ei juurikaan ole.

Kontulan ostoskeskuksessa on yli 16 000 k-m² vähittäiskauppaan ja palveluihin kohdistuvia liiketiloja. Tämä kattaa n. 90 % vaikutusalueen liiketiloista.

Toimiala	Kerrosala (k-m ²)	Osuus liikealasta	Liiketilojen lukumäärä
Päivittäistavaramyymälät	7 500	34 %	8
Kahvilat & ravintolat, pubit	3 600	16 %	30
Kaupalliset palvelut	2 000	9 %	13
Kauneus & terveys	1 300	6 %	15
Muut erikoisliikkeet	800	4 %	4
Tavaratalomyymälät	800	4 %	2
Tyhjä	300	2 %	2
Vähittäiskauppa yhteensä	16 300	73 %	74
<i>Julkiset palvelut</i>	<i>6 000</i>	<i>27 %</i>	<i>4</i>
Kauppa & julkiset palvelut yhteensä	22 300	100 %	78
<i>Erillisvarastot</i>	<i>2 400</i>		
<i>Ostoskeskuksen muut tilat (ml. käytävä, toimistot)</i>	<i>2 500</i>		
Kerrosala yhteensä, Kontulan ostoskeskus	27 200		
<i>Metroaseman liiketilat (2 kpl)</i>	<i>n. 50</i>		



Kontulan ostoskeskuksen omistus- ja vuokraoikeuden haltijat



Kontulan ostoskeskuksen maa-alueen, joka jakaantuu vuokra-alueisiin, omistaa kokonaisuudessaan Helsingin kaupunki. Vuokraoikeus ostoskeskuksen osalta on voimassa 31.12.2020 asti. Vuokraoikeudet jakautuvat neljälle eri osakeyhtiölle, joita ovat:

- Kiinteistö Oy Kontulan Asemakeskus 44 %
- Kontulan Ostoskeskus Oy 32 %
- Kontulan Palvelutalo Oy 13 %
- Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat 10 %

Kiinteistö Oy Kontulan Asemakeskus sisältää yli 40 % ostoskeskuksen kerrosalasta. Osakeyhtiöön sisältyvät mm. K-Supermarket Kontumarket, Sympis virastotalo, keskusaukion ympyrärakennus sekä alueen eteläinen liikerakennus. Vanhempi osa Kontulan ostoskeskus Oy kattaa kolmanneksen kerrosalasta ja siihen kuuluvan ostoskeskuksen liiketilaa sisältävät siivet A-D.

Myöhemmin kokonaisuuteen rakennettu Kontulan palvelutalo Oy koostuu vuonna 1970 rakennetusta uimahallista sekä 1975 rakennetusta kirjastosta. Kirjaston yhteydessä toimii myös alueen nuorisotalo. Kontulan terveysasema valmistui vuonna 1988.

→ Kontulan ostoskeskuksen jakautuminen neljään osakeyhtiöön aiheuttaa haasteita ostoskeskuksen kokonaisvaltaiselle kehittämiselle.

→ Vuokraoikeuden päättymisen vuoden 2020 lopussa lähestyy.



Osakeyhtiö	Rakennusvuosi	Kerrosala (k-m ²)	Osuus kokonaisalasta
■ Kiinteistö Oy Kontulan Asemakeskus	1988	12 100	44 %
■ Kontulan Ostoskeskus Oy	1967	8 800	32 %
■ Kontulan Palvelutalo Oy	1970, 1975	3 700	13 %
■ Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat	1988	2 700	10 %
Yhteensä		27 200	100 %

Kontulan ostoskeskuksen liike- ja palvelutilojen omistussuhteet



Kontulan ostoskeskuksen osakeyhtiöiden omistussuhteet jakautuvat useiden eri osakkeenomistajien kesken.

Kiinteistö Oy Kontulan Asemakeskuksen enemmistöosakas on eQ Liikekiinteistöt 51 % osuudella osakkeista. Lisäksi suurimpia osakkeenomistajia yhtiössä on CM Hiustalo Oy 6 % osuudella, Kontulan Huolto Oy 5 % osuudella sekä Metrokappeli-yhdistys 4 % osuudella. Lisäksi yksittäisiä osakkeenomistajia on yhteensä 32 kappaletta 33 % osuudella. Nämä osakkaat omistavat yleensä liiketilan, jossa itse toimivat.

Kontulan Ostoskeskus Oy suurimmat osakkeenomistukset jakautuvat neljän yhtiön kesken. Suurimpana osakkeenomistajana toimii Lidl Suomi Kommandiittiyhtiö 23 % osuudella. Tämän jälkeen suurimpia ovat Trophi Kontula Holding Oy 20 % osuudella, Sponda Osaomisteiset Oy 15 % osuudella, Alko Oy 10 % osuudella sekä Yd Investments Oy 3 % osuudella. Lisäksi yksittäisiä osakkeenomistajia on yhteensä 23 kappaletta 30 % osuudella. Nämä osakkaat omistavat yleensä liiketilan, jossa itse toimivat.

Helsingin kaupunki omistaa Kontulan Palvelutalo Oy:n ja Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat.

→ Kontulan ostoskeskuksen liike- ja palvelutilojen osakkeenomistus on jakautunut monien eri toimijoiden kesken.

→ Yksittäiset osakkeenomistajat omistavat yleensä vain liiketilan, jossa itse toimivat.

→ Omistusrakenne on pirstaleinen ja vaikeasti hallittavissa omistajien suuren lukumäärän vuoksi.

→ Hajaomisteisuus vaikeuttaa kiinteistön kehittämistä.

Kiinteistö Oy Kontulan Asemakeskus

Omistaja	Osakkeiden määrä	%-osuus
eQ Liikekiinteistöt	51 000	51 %
CM Hiustalo Oy	6 000	6 %
Kontulan Huolto Oy	5 000	5 %
Metrokappeli-yhdistys ry	4 000	4 %
Muut (32 kpl)	33 000	33 %
Yhteensä (36 kpl)	99 000	100 %

Kontulan Ostoskeskus Oy

Omistaja	Osakkeiden määrä	%-osuus
Lidl Suomi Kommandiittiyhtiö	1 800	23 %
Trophi Kontula Holding Oy	1 600	20 %
Sponda Osaomisteiset Oy	1 100	15 %
Alko Oy	700	10 %
Yd Investments Oy	300	3 %
Muut (23 kpl)	2 300	30 %
Yhteensä (28 kpl)	7 800	100 %

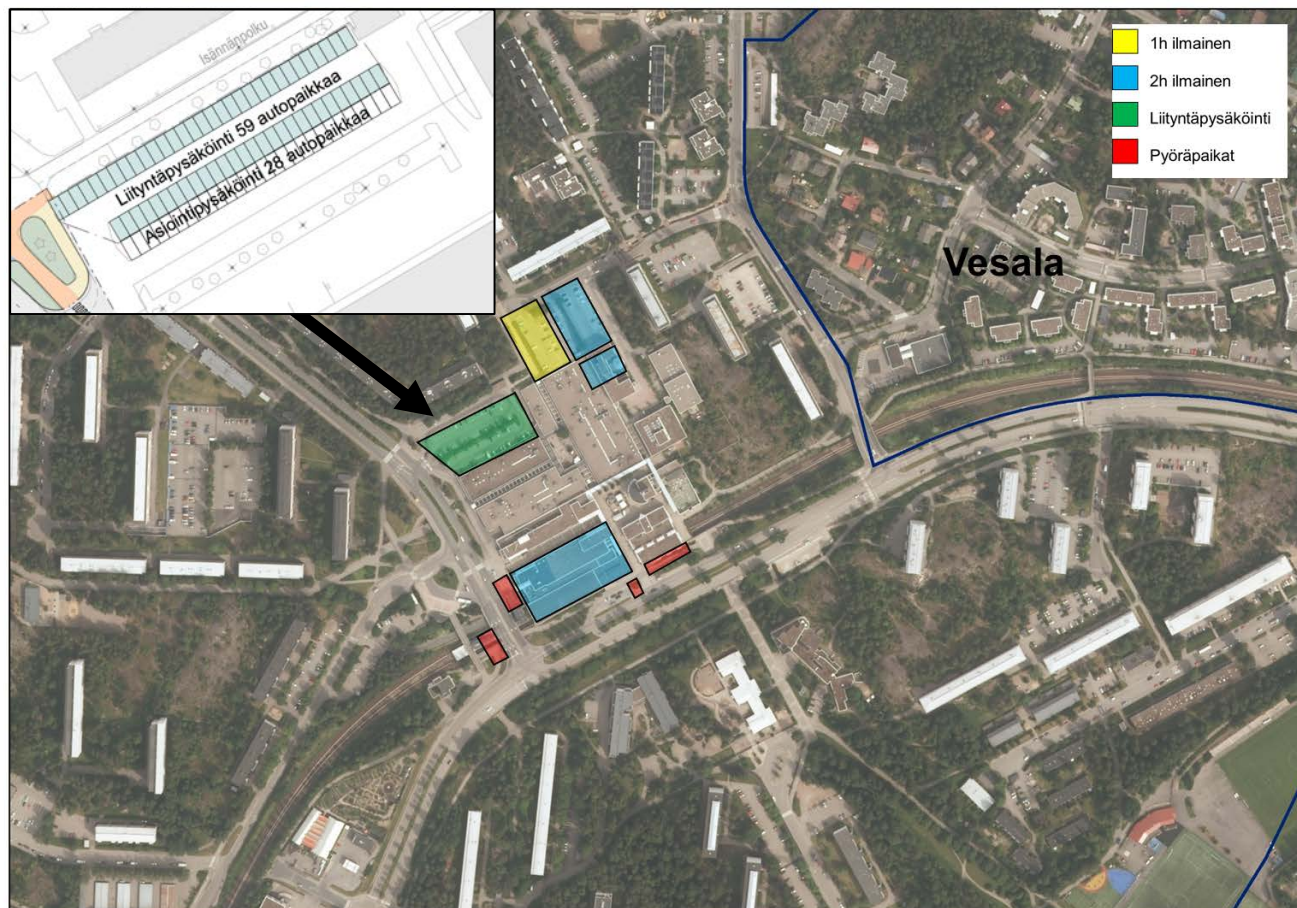
Pysäköinti

Kontulan pysäköinti keskittyy pääosin Kontulan ostoskeskuksen alueelle. Ostoskeskuksen ympäristön lisäksi pysäköintipaikkoja löytyy katujen varsilta.

Kontulan ostoskeskuksessa on yhteensä n. 400 pysäköintipaikkaa, joista n. 15 % on tarkoitettu liityntäpysäköintiä varten. Liiketilaa ostoskeskuksessa on 53 m² parkkipaikkaa kohden, jota voidaan pitää suurena määränä pääkaupunkiseudun tasoon nähden.

Pysäköintipaikat ostoskeskuksen läheisyydessä:

- Liityntäpysäköintipaikkoja 59 autolle.
- Tunnin ilmaisia paikkoja noin 60 autolle.
- Kahden tunnin ilmaisia paikkoja ostoskeskuksen pysäköintihallissa 200 autolle, Ostoskujan varrella noin 60 autolle sekä terveyskeskuksen pysäköintihallissa 28 autolle.
- Pyöräpaikkoja löytyy neljästä eri sijainnista ostoskeskuksen ympäriltä yhteensä noin 200 pyörälle.



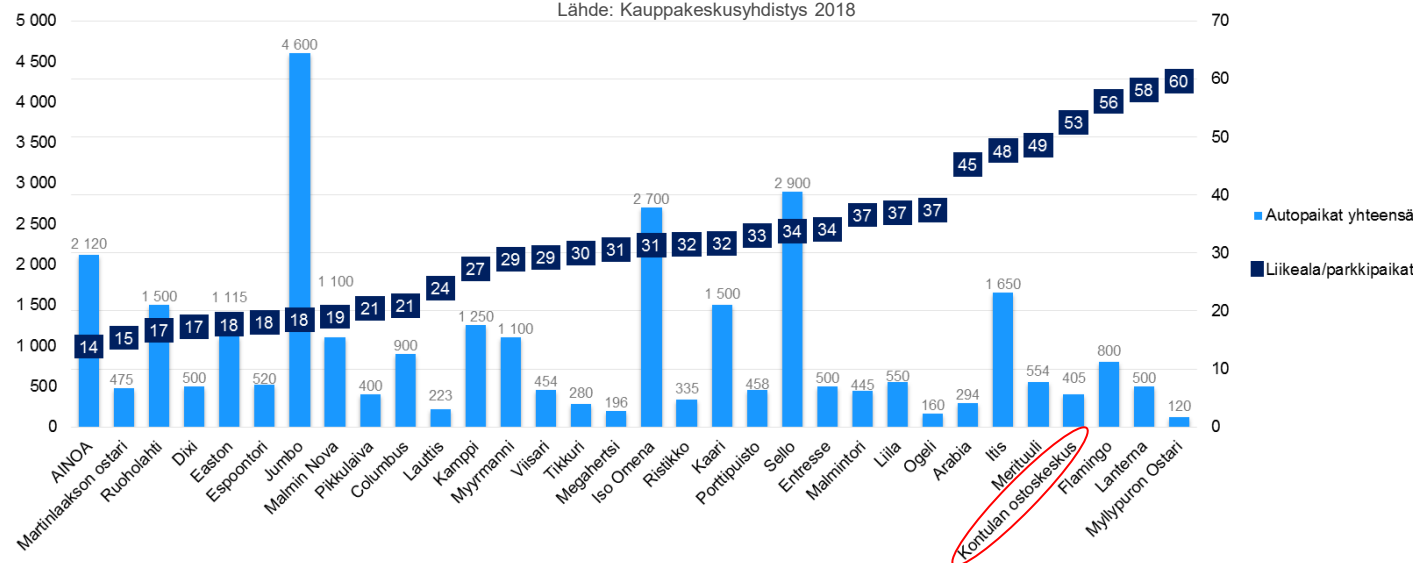
→ Pysäköinti on keskittynyt Kontulassa ostoskeskuksen ja metroaseman läheisyyteen

→ 15 % pysäköintipaikoista ovat liityntäpysäköintiin tarkoitettuja.

→ Pysäköintipaikkoja on vähän liiketilaan nähden suhteessa muihin pääkaupunkiseudun kaupallisiin kohteisiin. Kontulan ostoskeskus nojaa vahvasti julkisen liikenteen saavutettavuuteen.

Pysäköintipaikat kaupallisissa kohteissa 2018

Lähde: Kauppakeskusyhdistys 2018



Kehityshankkeet



Kontulan pohjoispuolta kehitetään ja alueelle suunnitellaan täydennysrakentamista.

Kontulassa on valmisteilla kaksi asemakaavan muutosta. Molemmista kaavahankkeissa suunnitellaan uusia asuinrakennuksia.

Kontulan ostoskeskuksen länsipuolelle rakennetaan uusi asuinrakennus. Tälle alueelle asukkaita tulee noin 500.

Kontulan ostoskeskuksen itäpuolella sijaitseva Kostinkallion puisto uudistetaan viihtyisäksi urheilu-, oleskelu-, ja tapahtumapaikaksi.

Kontulan ostoskeskuksen uudistamisen mahdollisuuksia selvitetään.

→ Kontulan aluetta kehitetään täydennysrakentamisen ja asuinrakentamisen avulla.

→ Uudisrakentaminen parantaa alueen imagoa

→ Asuinrakentamisen myötä alueen asukasluku ja ostovoima kasvavat ostoskeskuksen välittömässä läheisyydessä.

→ Yhteisöllisyyttä ja viihtyisyyttä Kontulassa lisätään Kostinkallion puiston uudistamisella.

Kontulan kerrostaloalueen täydennysrakentamisperiaatteet
Muu suunnitelma 2015-012847
Kontulan kerrostaloalueelle laaditaan täydennysrakentamisperiaatteet ohjaamaan alueen kehittämistä sekä yksittäisten tonttien täydennysrakentamista.



Keinutie 9
Asemakaava 2017-003110
Keinutie 9 tontille suunnitellaan uutta kahdeksankerroksista asuinrakennusta. Uudet autopaikat sijoittuvat olemassa olevan pysäköintialueen yhteyteen. Suunnitelman käsittelyvaihe: **Kaavaehdotus** (nähtävillä 28.9.-29.10)

Keinulaudantie, Lirokuja
Asemakaavan muutos 12088, voimaantulo 28.7.2018
Rakentamistyöt aloitettu



Kontulan Kelkkapuisto
Helsingin kaupungin rakennusvirasto laati Kontulan Kelkkapuiston parantamiseen tähtäävän suunnitelman. Puistoon on suunniteltu kansainväliset mitat täyttävä skeittialue. Puiston toimintojen ja tilojen mitoituksissa varaudutaan massatapahtumiin ja tapahtumien aikaiseen pysäköintiin.

Lähteet:
Helsingin karttapalvelu
Uutta Helsinkiä: Kontulan Kelkkapuiston suunnitelmaluonnos
Kostinkallio kuvat: Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy. 2014. Kontulan Kalliipuiston yleissuunnitelma.
Keinulaudantie, Lirokuja kuvat: Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto. 2011. Kontulan keskus, Lirokujan ja Keinulaudantien alue. Asemakaavan muutoksen selostus.

Leikkikuja 5
Asemakaava 2018-002512
Osoitteeseen Leikkikuja 5 suunnitellaan uusia asuinrakennuksia. Tavoitteena on mahdollistaa kahden kahdeksankerroksisen asuinrakennuksen täydennysrakentaminen Leikkikujan varteen. Suunnitelman käsittelyvaihe: **Kaavaehdotus** (nähtävillä 4.12.2018-2.1.2019)

Kontulan Kostinkallio
Puistosuunnitelma, valmistuu keväällä 2019



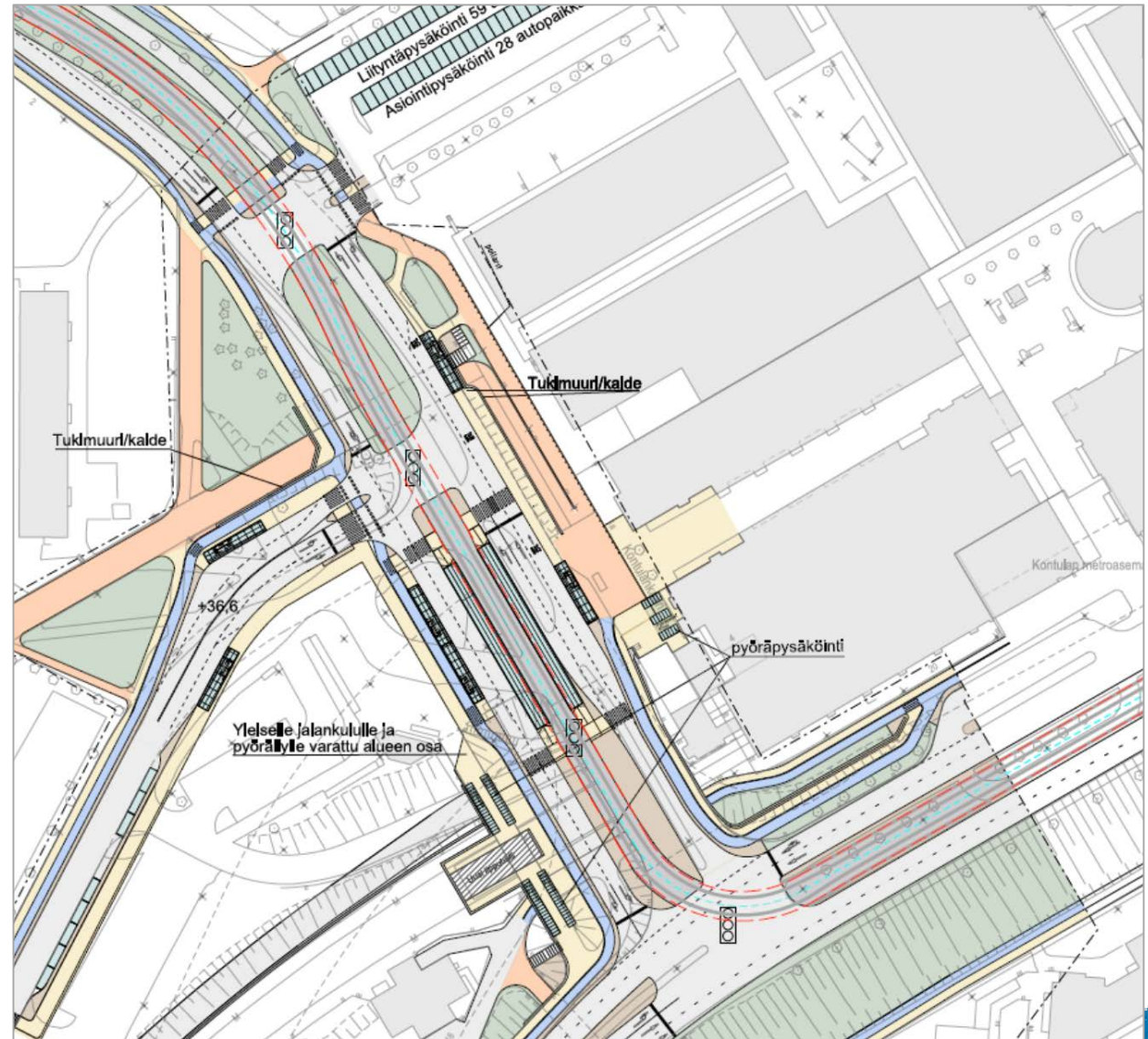
Kontulan ostoskeskus
Kontulan ostoskeskuksen täydennysrakentamista suunnitellaan. Tavoitteena lisätä asumista. **Asemakaava 12245 2013-011059**
Asemakaavanmuutos ei ole mennyt kaavaehdotuksesta eteenpäin.
Kiinteistöalautakunnan lausunto: rakennusoikeuden mahdollistaminen metrovyöhykkeellä teknisesti/juridishallinnollisesti ja taloudellisesti liian vaativa, tutkitaan vaihtoehtoja.
Koy Asemakeskuksen muistutus: Täydennysrakentaminen eteläisten rakennusten päälle vaikeuttaa liiketoimintaa.

Raidejokeri II

Alueelle suunniteltu Raidejokeri II -yhteys linkittäisi Kontulaa vahvemmin Pohjois-Helsinkiin sekä Vantaalle. Alueellista pysäkkiä on suunniteltu Kontulan ostoskeskuksen länsipuolelle.

Raideyhteyden on suunniteltu liikennöivän Vuosaaresta Mellunmäen ja Kontulan metroasemien kautta Malmin läpi Vantaalle Myyrmäkeen. Raidejokeri II:n toteutuksesta ja aikataulusta ei ole toistaiseksi tehty päätöstä.

- Kaupallisesta näkökulmasta Raidejokeri helpottaisi Kontulan saavutettavuutta alueilta, joissa on jo valmiiksi vahva kaupallinen tarjonta. Näitä alueita ovat esimerkiksi Malmi ja Vuosaari.
- **Raidejokeri ei muuttaisi Kontulan roolia ensisijaisena kaupallisten lähipalveluiden keskittymänä alueen asukkaille**, mutta erikoistavarakaupan osalta Raidejokeri saattaisi siirtää asiointitiheyttä Malmiin sekä Vuosaareen.
- Raidejokeri voi myös aiheuttaa paikallisten ostajien siirtymää kilpaileville alueille, kuten Malmille ja Vuosaareen.



Luonnos Raidejokeri 2:n mukaisista liikennejärjestelyistä Kontulassa (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto liikennesuunnitteluosasto)

Väestö ja työpaikat

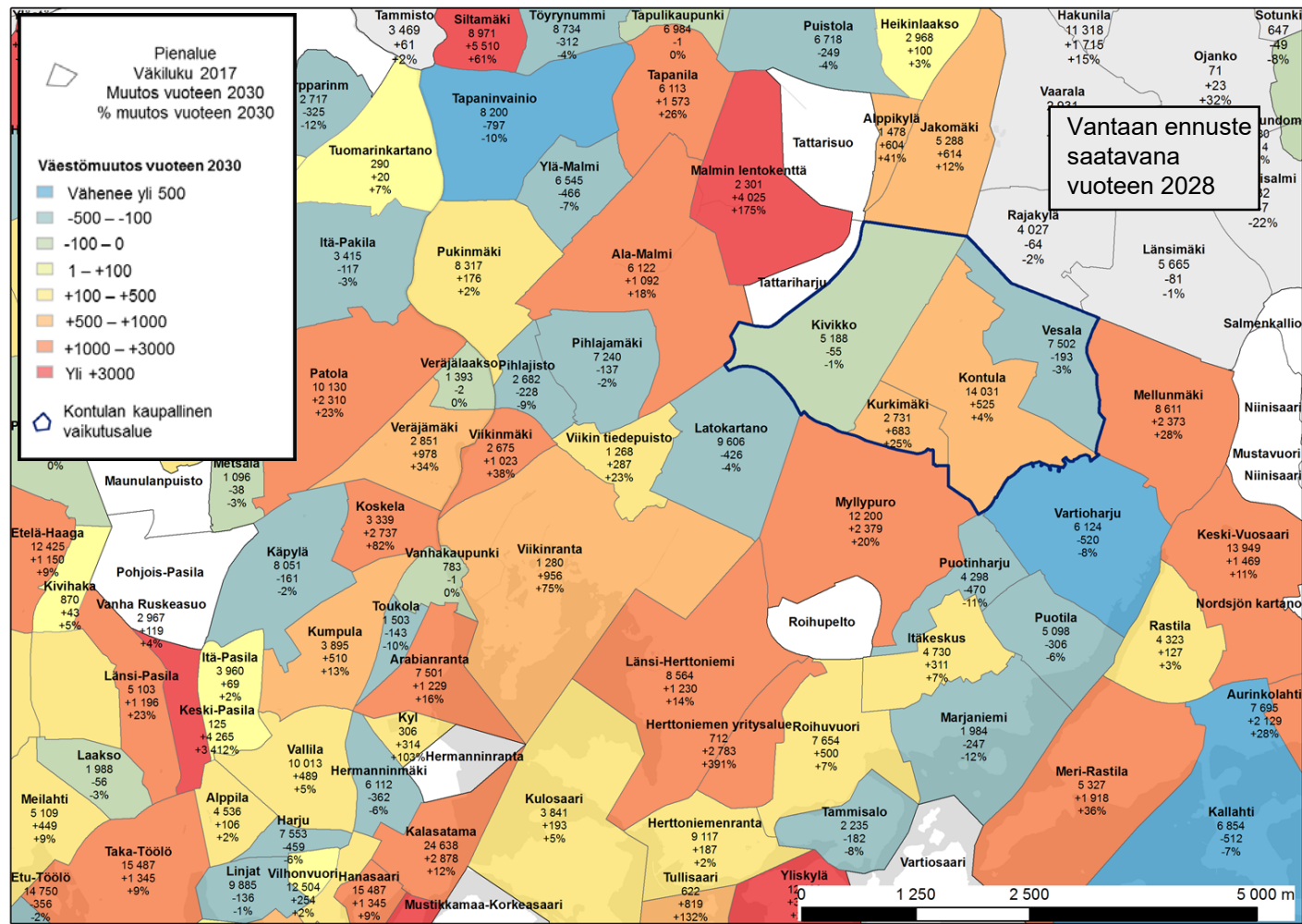


Väestöennuste vaikutusalueella

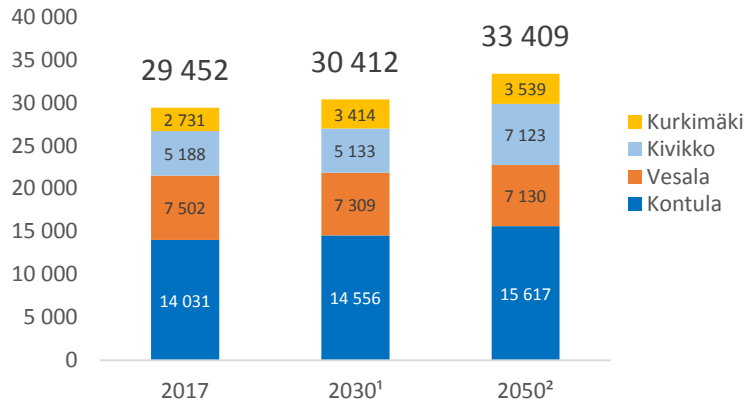
Helsingin kaupungin väestöennusteen ja yleiskaavan väestöarvion mukaan väestö vaikutusalueella tulee kasvamaan vuoteen 2030 sekä 2050 mennessä. Suurimpia muutoksia on ennustettu Kontulan sekä Kivikon alueelle, joissa molemmissa väestön on arvioitu kasvavan yli 1 500 asukkaalla vuoteen 2050 mennessä. Vesalassa väestön on ennustettu vähenevän n. 400 henkilöllä.

Kontulan kaupallisella vaikutusalueella oli n. 29 500 asukasta vuonna 2017. Väestön on ennustettu kasvavan tuhannella asukkaalla vuoteen 2030 mennessä ja lähes neljällä tuhannella asukkaalla vuoteen 2050 mennessä.

→ Ennustettu n. 4 000:n asukkaan väestönkasvu puoltaa kaupallisten lähipalvelutoimintojen lisäämistä vaikutusalueelle.



Väestöennuste vaikutusalueella 2017-2050



Väestöennuste 2017-2050

	Väestöennuste 2017-2050			Muutos 2017-2030		Muutos 2030-2050		Muutos 2017-2050	
	2017	2030 ¹	2050 ²	Ikkm	%	Ikkm	%	Ikkm	%
Kontula	14 031	14 556	15 617	525	4 %	1 061	7 %	1 586	11 %
Vesala	7 502	7 309	7 130	-193	-3 %	-179	-2 %	-372	-5 %
Kivikko	5 188	5 133	7 123	-55	-1 %	1 990	39 %	1 935	37 %
Kurkimäki	2 731	3 414	3 539	683	25 %	125	4 %	808	30 %
Yhteensä vaikutusalue	29 452	30 412	33 409	960	3 %	2 997	10 %	3 957	13 %

Lähde:

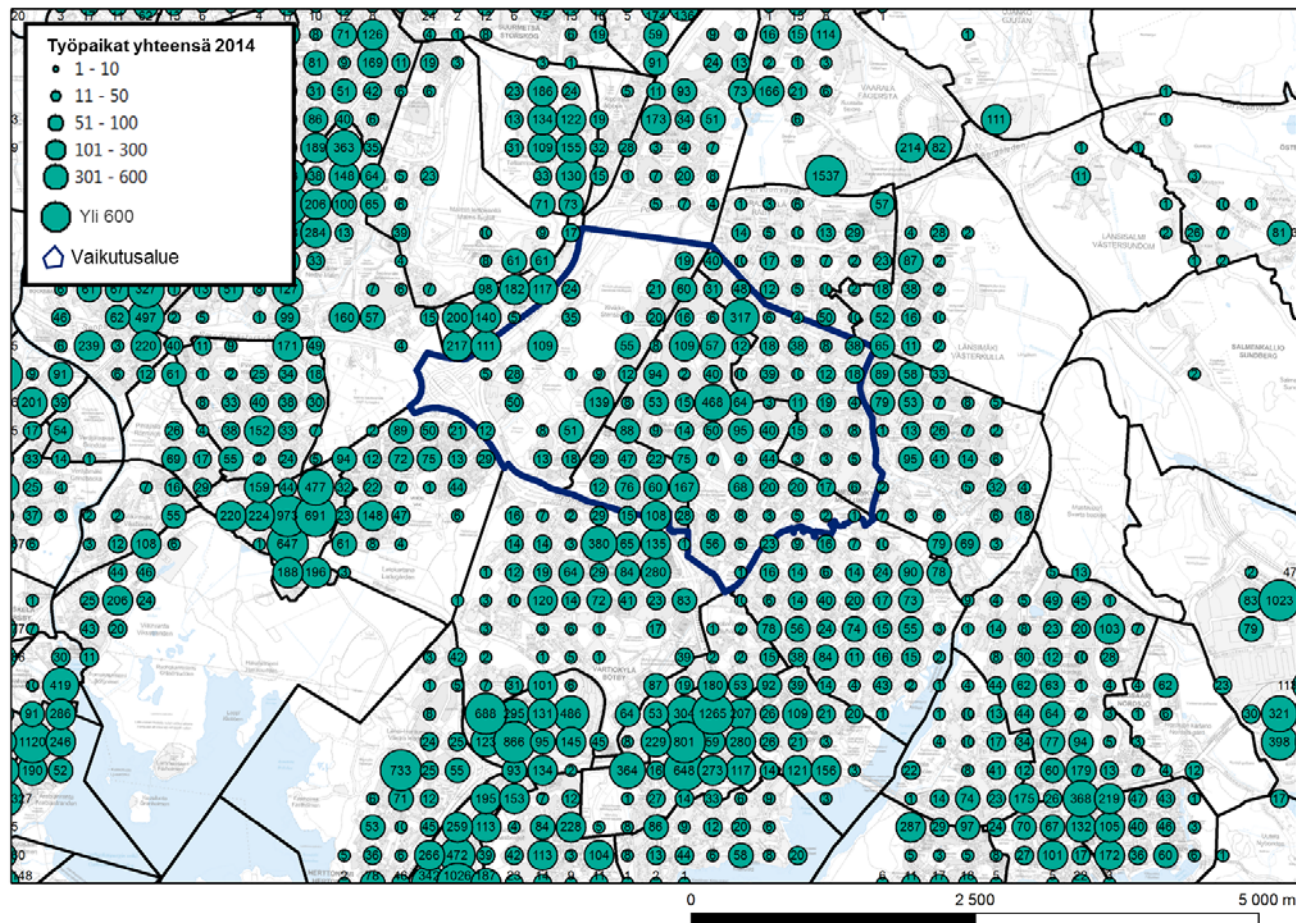
- Helsingin kaupunki, väestöennuste 2030
- Helsingin kaupunki, yleiskaavan pohjalta laadittu väestöarvio vuodelle 2050.

Toimitilat ja työpaikat

Työpaikat Kontulan kaupallisella vaikutusalueella ovat keskittyneet ostoskeskukseen, Kontulantien yhteyteen Kurkimäen alueelle sekä pohjoiseen Kontulan palvelutalon ja Vesalan koulun yhteyteen.

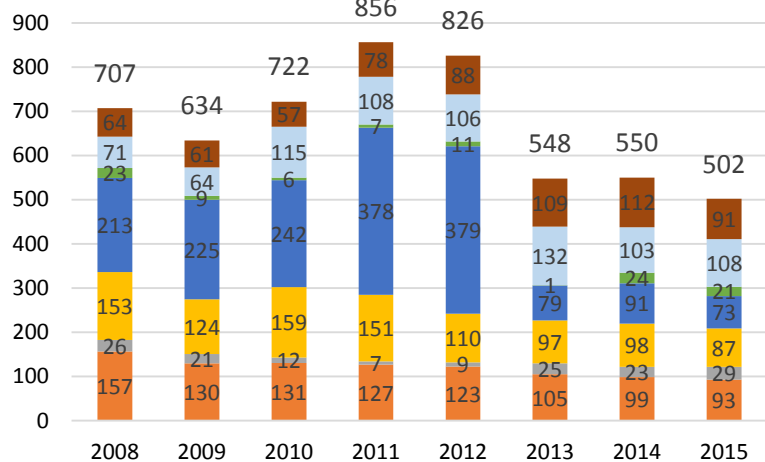
Työpaikat vaikutusalueella ovat säilyneet suhteellisen vakaalla tasolla. Tiettyjä toimialakohtaisia muutoksia alueella on kuitenkin tapahtunut kahdeksan vuoden tarkastelujakson aikana. Terveys- ja sosiaalipalvelut alueella ovat kasvaneet, kun taas **kuljetus- ja varastointipalveluiden työpaikat ovat supistuneet alueella**. Tukku ja vähittäiskaupan työpaikat ovat säilyneet vajaan viidensadan ja kuudensadan työpaikan välillä. Kurkimäki on kattanut kuljetus- ja varastointitoiminnan työpaikoista yli puolet vaikutusalueella.

→ Kurkimäen rooli kuljetus- ja varastointitoimialan työpaikka-alueena on vähentynyt vuodesta 2008. Muuten alueen työpaikkamäärät ovat säilyneet tasaisina.

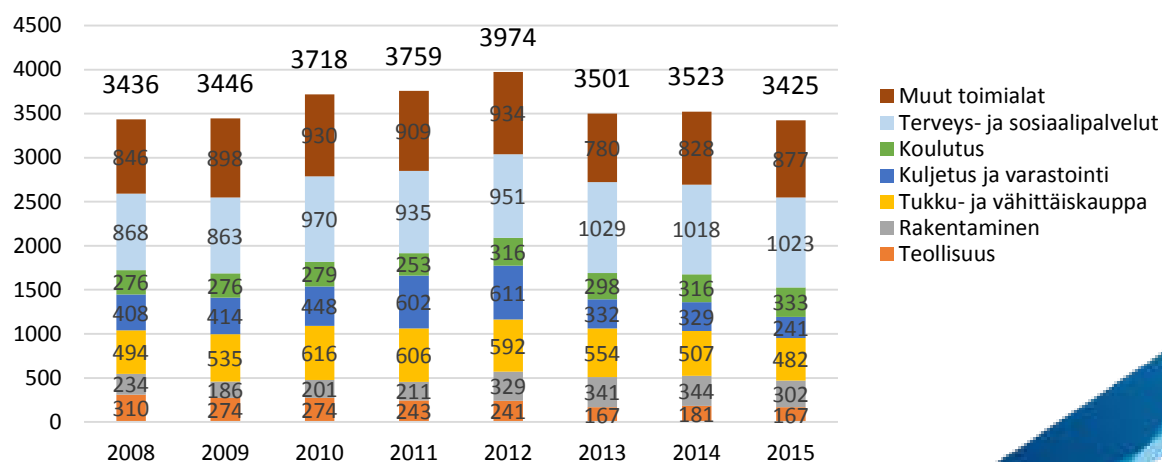


Lähde: Tilastokeskus Ruututietokanta 2016

Työpaikkojen kehitys Kurkimäessä 2008-2015



Työpaikkojen kehitys vaikutusalueella 2008-2015



Lähde: Aluesarjat.fi, Tilastokeskus työpaikat 2018

Kurkimäen työpaikka-alue

Kontulantien yhteydessä sijaitsevat tuotantorakennukset ovat pääosin 1980-luvulla valmistuneita rakennuksia. Rakennukset sijaitsevat Helsingin kaupungin omistamalla maalla.

Työpaikka-alueelle on rekisteröity n. 290 työpaikkaa. Osa-aikaiset työntekijät on määritetty mukaan desimaalimäärinä työsuhteen mukaan. Työpaikkatehokkuus on n. 120 k-m²/työntekijä.

Alueella on julkisen liikenteen pysäkkejä toimistorakennusten läheisyydessä Kontulanttiellä.

→ **Osa kiinteistöjä on vajaakäyttöisiä.** Rakennuksissa hyvin vähän työpaikkoja suhteessa kerrosalaan.

→ **Kurkimäen alue on yleiskaavassa toimitila-alueita, joten alueen kehittäminen asuinpainotteiseksi ei ole mahdollista.** Sijainti metroradan ja Kontulantien välisellä risteysalueella on haastava asumisen kannalta.

Tonttiala: 4 550m²
Rakennusoikeus: 4 550m²
Kerrosala: 4 560m²
Asuinpinta-ala: 0m²
Rakennuksen valmistumisvuosi: 1986
Käyttötarkoitus: Muut teollisuuden tuotantorakennukset
Maanomistaja : Helsingin kaupunki
Työpaikat*: n. 44

Tonttiala: 4 550m²
Rakennusoikeus: 4 550m²
Kerrosala: 6 250m²
Asuinpinta-ala: 375m²
Rakennuksen valmistumisvuosi: 1989
Käyttötarkoitus: Muut teollisuuden tuotantorakennukset
Maanomistaja : Helsingin kaupunki
Työpaikat*: n. 51

Tonttiala: 7 644m²
Rakennusoikeus: 7 644m²
Kerrosala: 6 112m²
Asuinpinta-ala: 0m²
Rakennuksen valmistumisvuosi: 1988
Käyttötarkoitus: Muut teollisuuden tuotantorakennukset
Maanomistaja: Helsingin kaupunki
Työpaikat*: n. 50

Tonttiala: 11 025m²
Rakennusoikeus: 11 025m²
Kerrosala: 10 815m²
Asuinpinta-ala: 76m²
Rakennuksen valmistumisvuosi: 1987
Käyttötarkoitus: Muut teollisuuden tuotantorakennukset
Maanomistaja: Helsingin kaupunki
Työpaikat*: n. 90

Kontulan Ostoskeskus

Colliers
INTERNATIONAL

Tonttiala: 2 006m²
Rakennusoikeus: 300m²
Kerrosala: 237m²
Asuinpinta-ala: 0m²
Rakennuksen valmistumisvuosi: 1995, 2004
Käyttötarkoitus: Autotallit sekä ajoneuvojen huoltorakennukset; Ravintolat, ruokapaikat, baarit ja muut senkaltaiset
Maanomistaja : Helsingin kaupunki
Työpaikat*: n. 1

Tonttiala: 2 756m²
Rakennusoikeus: 2 756m²
Kerrosala: 2 756m²
Asuinpinta-ala: 0m²
Rakennuksen valmistumisvuosi: 1989
Käyttötarkoitus: Muut teollisuuden tuotantorakennukset
Maanomistaja : Helsingin kaupunki
Työpaikat*: n. 2

Tonttiala: 5 350m²
Rakennusoikeus: 5 350m²
Kerrosala: 3 557m²
Asuinpinta-ala: 0m²
Rakennuksen valmistumisvuosi: 1988
Käyttötarkoitus: Muut teollisuuden tuotantorakennukset
Maanomistaja : Helsingin kaupunki
Työpaikat*: n. 44

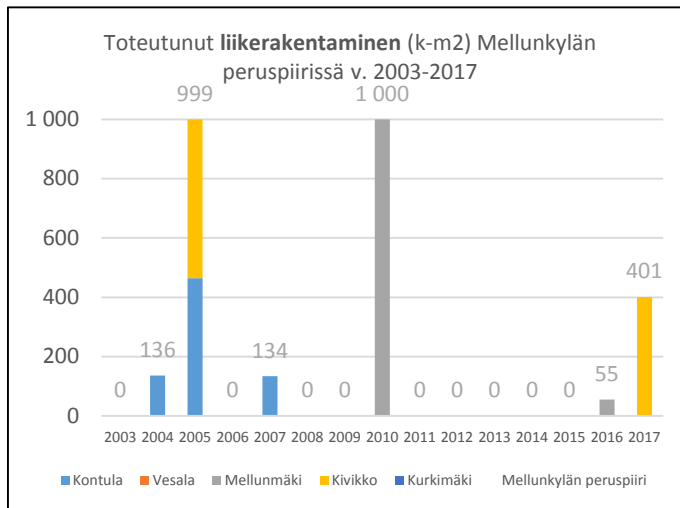
Kurkimäen työpaikka-alueen ja Kontulan kehittämisen mahdollisuuksia

Työpaikkojen ja erityisesti kuljetus- ja varastointialan toimintojen merkittävä väheneminen tarkastelualueella ovat realisoituneet viimeisen kymmenen vuoden aikana. Tämän seurauksena toimipaikkojen säilyttämistavoitetta on syytä tarkastella kriittisesti.

Tarkastelualueella ei ole rakennettu toimistoja viimeisen kymmenen vuoden aikana. Alueella ei ole ollut modernin toimistotilan kysyntää joskaan ei myöskään tarjontaa. Tämä johtuu siitä, ettei alue ole aiemmin profiloitunut toimistorakentamisen alueeksi.

Kontulan keskusta-alueella on potentiaalia sekoittuneille toiminnoille, joissa asuminen, kaupalliset tilat, julkiset palvelut ja muut toimitilat ovat rinnakkain. Tämä tulee huomioida ostoskeskuksen alueen kaavoituksessa. Toimistorakentamisen roolin suositellaan olevan kuitenkin suhteellisen vähäistä Kontulan asuinpainotteisella lähiöalueella. Tehokas asuinrakentaminen keskusta-alueelle mahdollistaa osaltaan myös toimitilojen rakentamista. Konseptiltaan tämän alueen toimistorakentaminen voisi olla pienyritysten toimintaa tukevaa toimitilaa yhdistettynä esimerkiksi coworking-tiloihin. Kontula ei varsinaisesti ole toimistorakentamisen aluetta, joten toimistotilan roolin suositellaan olevan vähäistä ja muihin keskustatoimintoihin sekoittunutta.

Mikäli raidejokeriyhteyden rakentaminen aloitetaan tulevaisuudessa, voi muutosten myötä Kontulan alueelle muodostua työpaikkapotentiaalia raideliikenteen sekä metron solmukohtaan.



Lähde: Tilastokeskus Rakennustuotantotilastot 2018

→ **Varasto- ja logistiikkatoimintojen määrä on vähentynyt tarkastelualueella.** Mellunkylän peruspiirissä ei myöskään ole rakennettu toimistotilaa viimeiseen kymmenen vuoden aikaan lainkaan.

→ Tarkastelualueella on vahva rooli asuinpainotteisena alueena, jota kaupalliset lähipalvelut tukevat metron yhteydessä.

→ **Mikäli Kurkimäen vajaakäytöllä olevien rakennusten käyttö vähenee entisestään lähitulevaisuudessa, on alueelle suositeltavaa harkita uudenlaista rakentamista, joka tukee pienyrityksiä.** Tilat voisivat sisältää pienimuotoisen tuotannon sekä toimistotilan yhdistelmiä.

→ Mikäli alueelle halutaan sekoittunutta kaupunkirakennetta coworking-tiloihin, on nämä suositeltavaa sijoittaa metroaseman yhteyteen liikenteen solmukohtaan. Roolin suositellaan olevan vähäistä alueen toimistotilan kysynnän puutteesta johtuen.

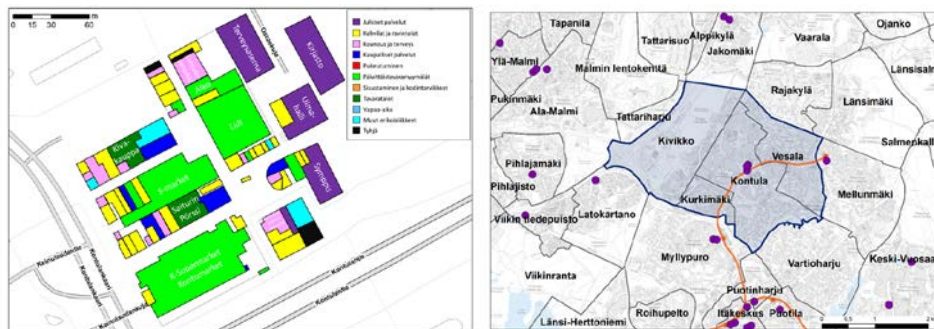


Johtopäätökset nykytilanteesta ja lähtökohdat kaupalliselle mitoitukselle

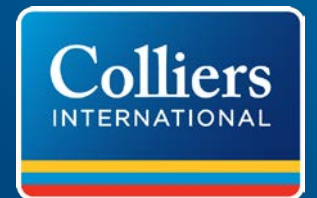
Kontula on nykytilanteessa paikalliskeskus, jossa kaupan tarjonta on keskittynyt ostoskeskukseen Metroaseman varrelle. Kaupallinen tarjonta koostuu pääasiassa päivittäistavarasta, ravintoloista ja kaupallisista palveluista. Erikoiskauppaa alueella on hyvin vähän. Kontula toimii käytännössä vahvana lähipalvelukeskuksena selkeästi rajatulla alueella.

Kilpailu Kontulan lähistöllä on suurta, sillä muiden metroasemien yhteyteen on kehittynyt oma kaupallinen tarjontansa. Lisäksi muutaman kilometrin säteellä sijaitsevat suuret erikoiskaupan keskittymät hypermarketteineen, kuten Itäkeskus, Malmi ja Viikki, rajoittavat Kontulan vaikutusalueen maantieteellistä laajenemista. Tästä johtuen alueen kaupallisen mitoituksen on suositeltavaa perustua nykyisen vaikutusalueen väestönkasvuun. Vaikutusalueen laajenemista rajoittaa myös fyysisesti Valtatie 4 pohjoisesta.

- Kilpailusta johtuen Kontulan kaupallista vaikutusaluetta on haastavaa laajentaa maantieteellisesti. Tämän seurauksena kaupallisen mitoituksen on lähtökohtaisesti perustuttava nykyisen vaikutusalueen väestönkasvuun.
- Erikoiskaupan merkittävä lisääminen Kontulassa on haastavaa merkittävien erikoiskaupan keskuksien läheisyydestä johtuen. Kontulan kehittäminen erikoiskaupan alueeksi toisi haasteita liiketilojen vuokrauksen ja alueen vetovoimaisuuden osalta, sillä alue ei kestäisi merkittävässä määrin kaupan toimintoja valmiiksi vetovoimaisten erikoiskaupan alueiden ympäröimänä.
- Kilpailusta ja rajoittuneesta vaikutusalueesta johtuen aluetta suositellaan säilytettävän kaupallisia palveluita painottavana paikalliskeskuksena.



Kauppan mitoitus ja potentiaali selvitysalueella



Ostovoima ja laskennallinen liiketilatarve

Liiketilatarvetta Kontulan kaupallisella vaikutusalueella tutkitaan väestöennusteen ja ostovoiman kehityksen kautta. Alueelle arvioitun ostovoiman suuruus rinnastetaan kaupalliseksi kerrosalaksi toimialakohtaisten myyntitehokkuuksien avulla. Kontulan toimialakohtaiset myyntitehokkuudet on arvioitu vastaamaan pääkaupunkiseudun nykyisiä myyntitehokkuustasoja. Kahviloiden ja ravintoloiden myyntitehokkuus on arvioitu olevan n. 4 300 €/k-m², koska paikallisten ravintoloiden ja pubien liikekoot ovat alueella pieniä.

Kontulan paikalliskeskusluontaisesta roolista johtuen alueen on arvioitu sisältävän tulevaisuudessa myös kaupallisia palveluita. Kaupallisten palveluiden on arvioitu suuntaa antavasti olevan n. 20 % vähittäiskaupan liiketilatarpeesta.

Kontulan vaikutusalueelle on arvioitu liiketilalaskelmissa sijoittuvan keskustapalveluita alueen palvelupainotteisesta roolista johtuen. Alue ei ole sisältänyt tilaa vaativaa kaupaa tai merkittävässä määrin autokauppaa tai autohuoltamoita. **Lähialueen laajasta kilpailusta johtuen Kontulan roolia säilytetään laskelmissa seudullisena palvelukeskuksena, joka tarjoaa vaikutusalueen asukkaille lähipalveluita.** Tästä johtuen laskennallinen liiketilatarve on määritetty keskustahakuisille palveluille, kuten päivittäistavarakaupalle, keskustahakuisille erikoiskaupoille ja kaupallisille palveluille. Laskelmissa verkkokaupan kasvun ei ole arvioitu vaikuttavan merkittävästi Kontulan liiketilatarpeeseen alueen lähipalvelukeskuksen luonteesta johtuen.

Kontulan keskustahakuinen liiketilatarve on suuntaa-antava arvio. Laskelmien mukaan nykyinen väestö tarvitsee n. 57.000 m² keskustapalveluhakuista liiketilaa oletuksella, että ostovoima käytettäisiin pelkästään alueellisesti. On kuitenkin huomioitava, että **laaja kaupan tarjonta lähialueilla johtaa asukkaita käyttämään ostovoimaa kilpailevilla alueilla.** Laskelmien tueksi on syytä määrittää vaikutusalueen ostovoiman siirtymät, jotta alueen todenmukainen liiketilatarve saadaan määritettyä pääkaupunkiseudun suuresta kilpailusta johtuen.

Ostovoiman arvioitu vuosikasvu	2017-2030	2030-2050
Lähde: Helsingin palveluverkkoselvitys sekä tavoiteverkko 2050		
Päivittäistavarakauppa ja Alko	1,0 %	0,5 %
Erikoiskauppa	1,9 %	1,0 %
Kahvilat ja ravintolat*	1,0 %	0,5 %
TIVA-kauppa, autokauppa ja huoltamot	1,7 %	0,8 %
Yhteensä	1,5 %	0,8 %

*Kahviloissa on käytetty erikoiskauppaa vastaavaa kasvuennustetta.

Arviot myyntitehokkuuksille	€/k-m/vuosi	€/my-m ² /vuosi
Lähde: Helsingin palveluverkkoselvitys sekä tavoiteverkko 2050		
Päivittäistavarakauppa ja Alko	8 500	10 600
Erikoiskauppa	4 300	5 400
Kahvilat ja ravintolat	4 300	5 400
Tilaa vaativa kauppa	2 500	3 200
Autokauppa	8 800	11 000

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

Ostovoima vaikutusalueella	€ milj.			Muutos 2017-2030		Muutos 2017-2050	
Kantaluvun lähde: Santasalo 2015, Vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima asukasta kohden 2015 (€/asukas)	2017	2030	2050	€ milj	%	€ milj	%
Päivittäistavarakauppa ja Alko	102	120	145	17	17 %	43	42 %
Keskustahakuinen erikoiskauppa	82	107	144	25	31 %	62	75 %
Tilaa vaativa kauppa	45	57	73	12	27 %	29	64 %
Vähittäiskauppa yhteensä	229	284	362	55	24 %	133	58 %
Autokauppa ja huoltamot	121	155	199	33	27 %	78	64 %
Kahvilat ja ravintolat	50	58	70	8	17 %	21	42 %
Ostovoima yhteensä	400	496	632	96	24 %	232	58 %

Laskennallinen liiketilatarve vaikutusalueella (k-m ²)	Muutos 2017-2030		Muutos 2017-2050				
olettaen, että ostovoima käytetään pelkästään alueellisesti	2017	2030	2050	k-m ²	%	k-m ²	%
Päivittäistavarakauppa ja Alko	12 000	14 000	17 000	2 000	17 %	5 000	42 %
Keskustahakuinen erikoiskauppa	19 000	25 000	33 000	6 000	31 %	14 000	75 %
Kahvilat ja ravintolat	12 000	13 000	16 000	2 000	17 %	5 000	42 %
Muut kaupalliset palvelut	15 000	19 000	24 000	4 000	26 %	9 000	63 %
Keskustapalvelut yhteensä	57 000	71 000	91 000	14 000	24 %	33 000	58 %

Ostovoimasiirtymät ja kaupan palveluiden mitoitus

Asiointiosuudet vaikuttavat Kontulan vaikutusalueen kaupalliseen mitoitukseen. Tämän vuoksi **ostovoiman siirtymät huomioidaan laskelmissa**, jotta kaupan mitoitus alueella on mahdollista määrittää.

Kontulan vaikutusalueen kaupallinen mitoitus on laskettu tavoitteellisella oletuksella, että alue säilyttää nykyisen roolinsa lähipalveluita korostavana paikalliskeskuksena. Jo nykytilanteessa erikoiskaupan rooli on vähäistä Kontulassa, eikä laajojen pääkaupunkiseudun kaupallisten aluekeskusten välittömästä läheisyydestä johtuen alueelle ole arvioitu syntyvän erikoiskaupan merkittävää lisätarvetta.

Päivittäistavarakaupan osalta vaikutusalue säilyttää n. 70 prosenttia ostovoimasta kolmen suuren päivittäistavarakauppansa ansiosta. Muiden keskustapalveluiden osalta asiointiosuutta laskelmissa on tutkittu teoreettisella myynnillä, joka on johdettu alueellisen myyntitehon ja kerrosalan tulona. Myös teoreettisella laskelmalla Kontulan päivittäistavarakaupat saavuttavat n. 70 % vaikutusalueen ostovoimasta. Päivittäistavarakauppojen myyntitehon voidaan katsoa tämän perusteella olevan pääkaupunkiseudun tasolla Kontulan vaikutusalueella.

Nykytilanteen säilyttävässä paikalliskeskusroolissa Kontulan kaupallinen vaikutusalue säilyttää pienen osuuden erikoiskaupan ostovoimasta (n. 10 %) erikoiskaupan suuryksiköiden siirtäessä ostovoimaa alueelta muualle. Muiden kaupallisten palveluiden asiointiosuuden on katsottu Kontulan kaltaisella lähipalvelupainotteisella alueella olevan 20 %.

Lähipalvelupainotteisen nykytilanteen säilyttävässä skenaariossa Kontulan on laskettu tarvitsevan n. 8 800 k-m² keskustahakuksia palveluita vuoteen 2050 mennessä, jotta väestönlisäyksestä ja ostovoiman vuosikasvusta aiheutuvat vähittäiskaupan kulutustarpeet saadaan täytettyä.

→ Kontulan kaupallinen vaikutusalue vaatii nykyisen paikalliskeskusroolinsa säilyttääkseen 8 800 k-m² liiketilaa väestönkasvusta ja ostovoiman kasvusta johtuen vuoteen 2050 mennessä. 3 500 k-m² mitoitustarpeesta on päivittäistavarakauppaa.

Päivittäistavaramyyntien osuus ostovoimasta vaikutusalueella vuonna 2017	€ milj.
Vaikutusalueen päivittäistavaramyynnit (AC Nielsen)	61,8
Arvio muista vaikutusalueen päivittäistavaramyynneistä (sis. Alko)*	7,3
Päivittäistavaramyynnit yhteensä vaikutusalueella	69,1
Vaikutusalueen ostovoima päivittäistavaroihin ja Alkoon	102,3
Päivittäistavarakauppoihin suuntautuva asiointi	68 %

*Arvio on laskettu kertomalla pienten päivittäistavarakaupan kerrosala arvioidulla pääkaupunkiseudun PT-myyntiteholla 8 500 €/m².

Alueellinen osuus ostovoimasta	Kerrosala (k-m ²)	Myyntiteho, kerrosala (€/k-m ² /vuosi)	Teoreettinen myynti 2017 (milj. €)	Ostovoima 2017	Vaikutus-alueelle suuntautuva asiointi
Päivittäistavarakauppa ja Alko	8 600	8 500	73	102	72 %
Erikoiskauppa	2 400	4 300	10	82	12 %
Kahvilat ja ravintolat	4 500	4 300	19	50	39 %

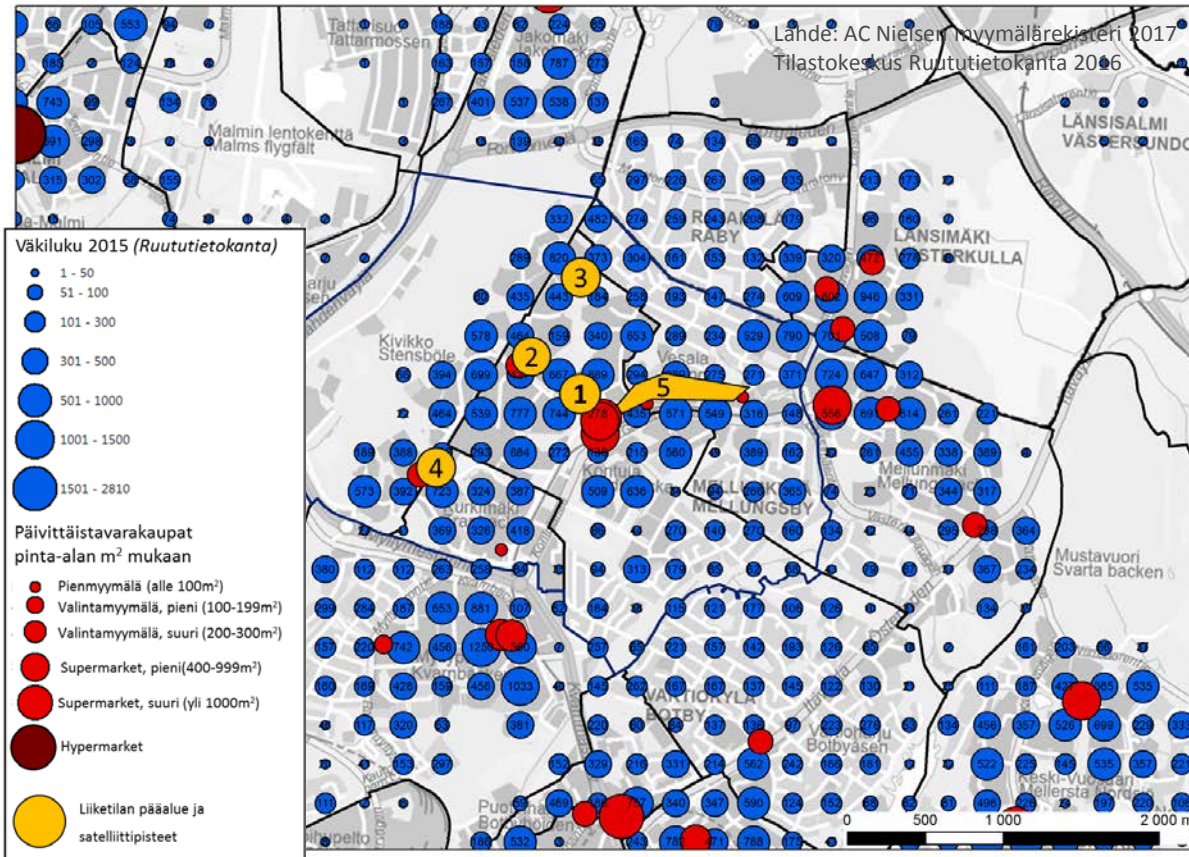
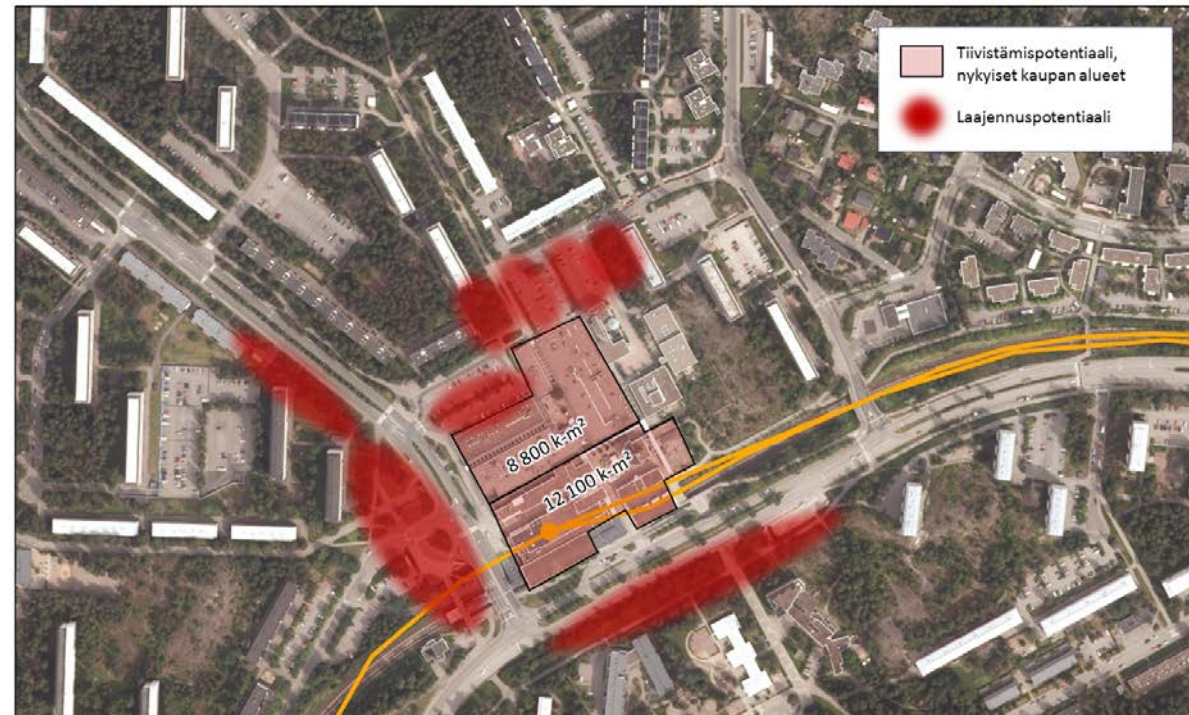
Laskelmissa käytettävät tavoitteelliset asiointiosuudet	Vaikutus-alueelle suuntautuva asiointi
Päivittäistavarakauppa ja Alko	70 %
Erikoiskauppa	10 %
Kahvilat ja ravintolat	40 %
Muut kaupalliset palvelut	20 %

Kaupan mitoitus vaikutusalueella (k-m ²) siirtymä huomioiden	2017			Muutos 2017-2030		Muutos 2017-2050	
	2017	2030	2050	k-m ²	%	k-m ²	%
Päivittäistavarakauppa ja Alko	8 400	9 900	12 000	1 400	17 %	3 500	42 %
Keskustahakuinen erikoiskauppa	1 900	2 500	3 300	600	31 %	1 400	75 %
Kahvilat ja ravintolat	4 600	5 400	6 600	800	17 %	1 900	42 %
Muut kaupalliset palvelut	2 900	3 700	4 800	800	26 %	1 800	63 %
Keskustapalvelut yhteensä	17 900	21 400	26 600	3 600	20 %	8 800	49 %

Optimaaliset alueet liike- ja palvelutiloille

Pääsääntöisesti Kontulan kaupan vyöhykkeen liiketilaisijoittelua suositellaan keskittämään ostoskeskuksen ja vilkkaan metroaseman yhteyteen, joka on jo nykytilanteessa vakiintunut lähipalveluiden alueeksi. Kaupallisten toimintojen keskittäminen muodostaa vetovoimaisen kokonaisuuden, joka kerää asiakaskuntaa myös ympäröiviltä pienalueilta. Näin Kontulan ostoskeskus säilyttäisi roolinsa vetovoimaisena lähipalveluiden keskittymänä myös tulevaisuudessa.

Muiden laajennusalueiden osalta liiketilaisiä suositellaan pidettävän vähäisenä. Erinäisiä satelliittipisteitä on mahdollista sijoittaa nykyisten päivittäistavarakauppojen läheisyyteen sekä tulevaisuuden Raidejokeri II:n pysäkkien yhteyteen. Satelliittipisteiden sisältö on suositeltavaa säilyttää pienimuotoisissa kaupallisissa palveluissa sekä nopean asiointin ravintolarajonassa, jonka vuoksi liikekoot on suunniteltava pieniksi. Kontulan kaupallisen alueen päivittäistavaraverkosto on nykyisellään suhteellisen kattava, jonka takia päivittäistavarakaupan lisääminen on suositeltavaa suorittaa olemassa olevien liikkeiden vähäisellä laajenuksena. Kontulankaaren itäpäädyn asumisen sekä koulun ja palvelutalon yhteyteen on mahdollista sijoittaa pieni päivittäistavarakauppa, joka palvelisi myös Vesalan ja Rajakylän asukkaita.

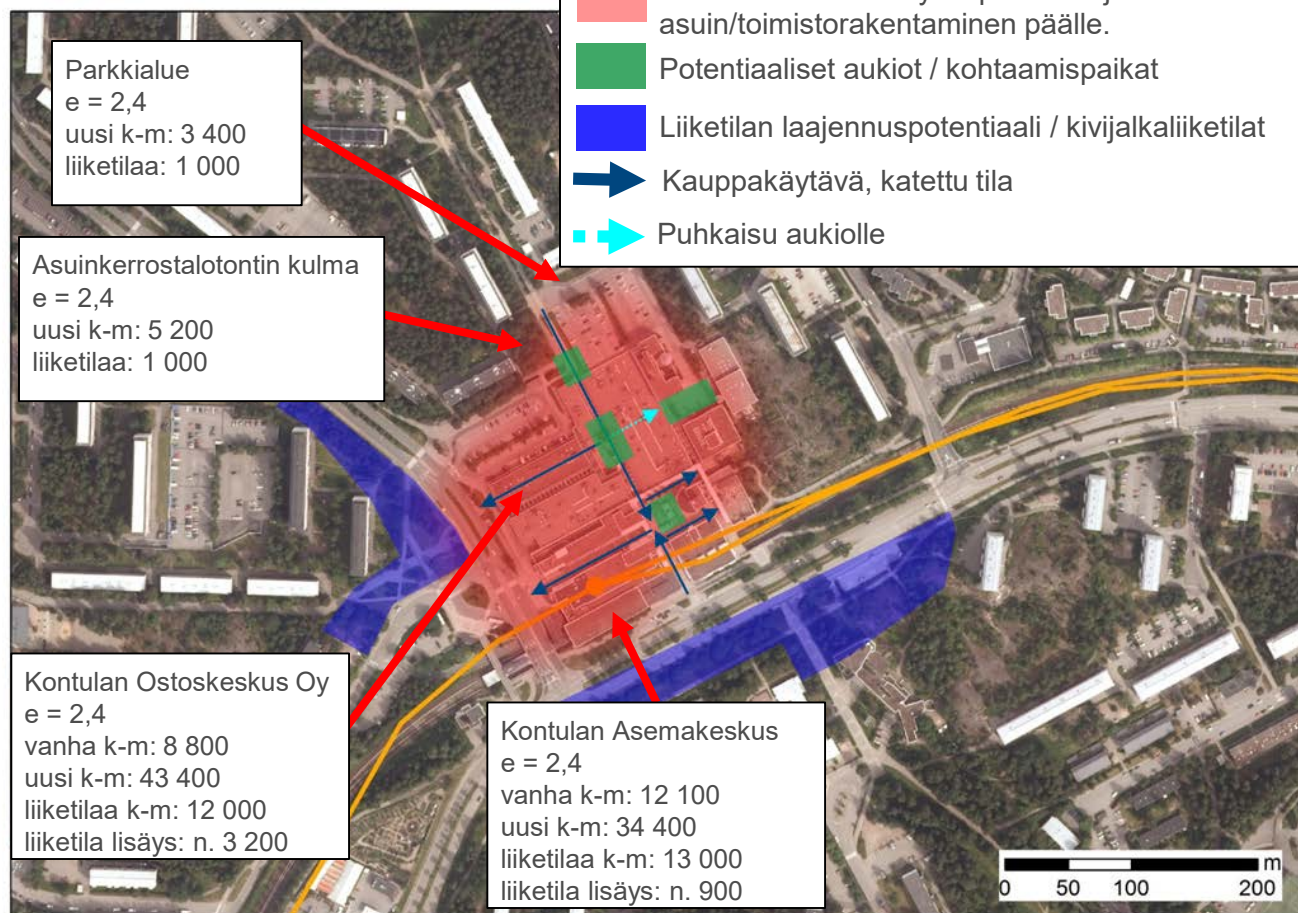


NRO	Alue	Laajennus-kapasiteetti (k-m ²)	Kommentit ja liiketilaisiä
1	Kontulan ostoskeskus laajennus	2 000 – 6 000	Lähipalvelut: päivittäistavarakaupan laajentaminen, ravintolatilat sekä kaupalliset sekä julkiset palvelut. Mahdollinen teatteri mahdollista sijoittaa kokonaisuuteen.
2	Kontulankaari Alepan ympäristö	100 – 600	Liiketilaa kivijalkaliikkeisiin: Kaupalliset palvelut, ravintolat ja päivittäistavarakaupan laajennuspotentiaali
3	Kontulankaaren itäpääty	100 – 600	Liiketilaa kivijalkaliikkeisiin asutuksen, koulun ja palvelutalon lähelle: Kaupalliset palvelut, ravintolat ja potentiaali pienelle päivittäistavarakaupalle
4	Kivikon K-marketin alue	100 – 600	Vähäinen liiketila päivittäistavarain yhteyteen: kaupalliset palvelut ja ravintolat.
5	Raidejokeri II:n pysäkit	100 – 600	Vähäinen kivijalkaliiketila. Pääsääntöinen sijoitus pysäkkien yhteyteen. Kioskit ja kaupalliset palvelut.

Ostoskeskuksen tilasijoittelu ja tiivistämismahdollisuudet

Ostoskeskuksen tiivistämissuunnitelman on pohjaututtava selkeisiin kaupan vyöhykkeisiin ja käveltäviin päävyöhyliin aukioineen. Vanhan puolen tiivistäminen ja laajentaminen ostoskeskuksen reuna-alueille mahdollistaa selkeät vyöhykkeet lähipalveluille. Hankkeen taloudellista kannattavuutta ja tiivistä kaupunkirakennetta vahvistaa myös asuinrakentamisen linkittäminen hankkeeseen tarvittaessa. **Liiketilä sijoitetaan pääsääntöisesti ensimmäiseen kerrokseen, ja potentiaalinen asuinrakentaminen sijoitetaan liiketilan päälle seuraaviin kerroksiin.** Yläkerran tiloja voi käyttää myös toimistotiloina tai yhteiskäyttötiloina.

Ostoskeskuksen vanhan ja uuden osan asteittainen purku sekä tiivistäminen yhdistettynä liiketilaosion laajentamiseen parkkialueille mahdollistaisi alueellisella $e = 2,4^*$ tonttitehokkuudella yli 86 000 k-m² rakentamista, joka puolestaan loisi edellytykset n. 6 000 k-m² liiketilalisäyksen nykytilanteeseen nähden (tarvittaessa palvelutilaa voi lisätä myös ylempiin kerroksiin). Kyseinen tonttitehokkuus toisi lisäarvoa rakennusoikeuden määrän lisääntymisen myötä noin 36 milj. €. Asuinrakentamisen linkittäminen liiketilakokonaisuuteen hillitsee liiketilan tuottovaatimuksia ja mahdollistaa vuokratasojen säilymisen maltillisena.



Alue	Tonttiala	Nykyinen kerrosala	Nykyinen tontti-tehokkuus	Rakennus-oikeuden lisäys	Kerrosala uudella tonttitehokkuudella (e = 2,4)	Yläkerroksen tilat		Kaava-muutoksen tuoma lisäarvo rakennus-oikeuteen (€)
						Liike-tilaa katu-tasoon	(asunnot, palvelut, toimistot yms).	
Kontulan Ostoskeskus Oy (sis. parkkipaikka)	17 700	8 800	0,5	34 700	43 400	12 000	31 400	19 100 000
Kontulan Asemakeskus	14 000	12 100	0,9	22 300	34 400	13 000	21 400	12 300 000
Parkkialue (koillinen)	1 400	0	0	3 400	3 400	1 000	2 400	1 900 000
Asuinkerrostalotontin kulma / tie	2 100	0	0	5 200	5 200	1 000	4 200	2 800 000
Yhteensä	35 300	20 800	-	65 600	86 400	27 000	59 400	36 100 000

Liiketilan lisäys nykytilanteeseen: n. 6 000

Toimintojen sijoittamisen pääperiaatteet:

- **Liiketilät keskitettävä pääosin katutasoon** – 2. kerroksen liiketilät toimivat vain jos niihin on luonnollinen kävely-yhteys
- **2. kerroksen mahdollisia toimintoja ovat palvelutilat, liikuntatilat, toimistot**, coworking- ja yhteiskäyttötilat yms.
- Liiketilöjen päälle 2. tai 3. kerroksesta lähtien pääosin asuntoja – mahdollisuuksien mukaan toimistoa
- Pysäköinnin toteuttaminen maan alle vapauttaisi tilaa maanpäälliselle lisärakentamiselle, mutta saattaa kalleutensa vuoksi hidastaa tai estää hankkeita, muitakin rakenteellisia ratkaisuja, esim kattoparkkia kannattaa tutkia.
- **Liiketilöjen muodostettava yhtenäisiä kokonaisuuksia**

**HUOMI! Tonttitehokkuutena on käytetty viereisen Keinuladantien uutta asuinkerrostalohanketta, jotta tehokkuus mukautuisi rakennettuun ympäristöön. Rakennusoikeuden arvona on käytetty arvoa 550 €/k-m² perustuen alueellisiin transaktioihin.*

Kontulan ostoskeskuksen konsepti ja uusi tarina



Kontulan kaupallinen konsepti ja uusi tarina – Kontulan minikaupunki

Kontulasta on hyvien liikenneyhteyksinensä ja vaikutusalueen väestöpohjansa ansiosta mahdollista ylläpitää ja kehittää tulevaisuudessakin nykyisen paikalliskeskuksen aseman säilyttävä kaupallinen palvelukeskittymä, jossa pääpaino säilyy päivittäisasioinnissa sekä lähipalveluissa. Kontulan julkiset palvelut tukeutuvat entistä monipuolisemmin kauppakeskusrakenteeseen (ja päinvastoin) ja alueelle on mahdollista tuoda myös uusia kulttuuripalveluita, kuten paikallinen teatteri/kulttuuri tila.

Kokonaisuutta tukevat ja modernin työnteon mahdollistavat nykyaikaiset coworking-tilat sekä asunnot kaupallisen kokonaisuuden välittömässä läheisyydessä luovat synergiaa kaikille toiminnoille. **Tehokkaan asumisen sekä palvelu- ja toimistotilojen myötä Kontulan ostoskeskuksesta muodostuisi kompakti keskustakokonaisuus, jossa kaikki toiminnot löytyvät samasta korttelista.** Eri toiminnot antavat elinvoimaa kaupallisille toiminnoille ja ylläpitävät monipuolisuutta. Kulkureitit olisivat pääosin katettuja alueita, ja pysäköinti on kaikille toiminnoille riittävää.

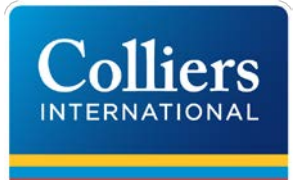
Tavoitteena olisi, että ostoskeskukseen muodostuisi luontaisia, miellyttäviä kävelyreittejä, joiden varrelle myymälät ja palvelut ovat sijoittuneet. Liiketilojen on tärkeää muodostaa yhtenäisiä kaupan vyöhykkeitä. Myymälät ja palvelut hyötyvät toisten myymälöiden läheisyydestä, ja etenkin päivittäistavarakauppa luo asiakasvirtoja myös viereisille erikoisliikkeille ja palveluille. Ravintolat toimivat Kontulan ostoskeskuksessa ”sisäänheittäjinä”, jotka kutsuvat parhaimmillaan alueen asukkaita viettämään aikaa sekä viihtymään alueelle. Nykyistä laajemmin katetut julkiset tilat houkuttelevat asioimaan vuodenajasta ja säästä riippumatta. Tiivis rakentaminen Kontulan ostoskeskuksessa luo selkeät julkiset väylät sekä kaupalliset vyöhykkeet. Kontulasta tulisi löytyä myös useita miellyttäviä sisä- ja ulkokohtaamispaikkoja alueen ihmisille.

Ostoskeskusalueella on mahdollista kehittää myös muita viihtyisiä elementtejä, kuten valotaidetta, viheristutuksia, istuma-alueita, mainosnäyttöjä sekä interaktiivisia opastenäyttöjä. **Alueelle on syytä säilyttää myös ainakin yksi monikäyttöinen aukio, jossa on mahdollista järjestää erilaisia tapahtumia.**

Kontulan ostoskeskuksen johtamista ja markkinointia on syytä kehittää voimakkaasti tulevaisuudessa. Ammattimainen manageeraus, markkinointi ja tapahtumajärjestely ovat vahva lähtökohta kaupallisen toiminnan tueksi. **On syytä perustaa ostoskeskuksen kokonaisuutta ajava yhteisö,** jossa ovat osakkaina esim. kiinteistönomistajat, ostoskeskuksen toimijat, yrittäjäjärjestöt ja asukasyhdistykset. Yhteisö järjestäisi kiinteistön alueella yleisiä tapahtumia ja huolehtisi keskuksen brändistä ja markkinoinnista.

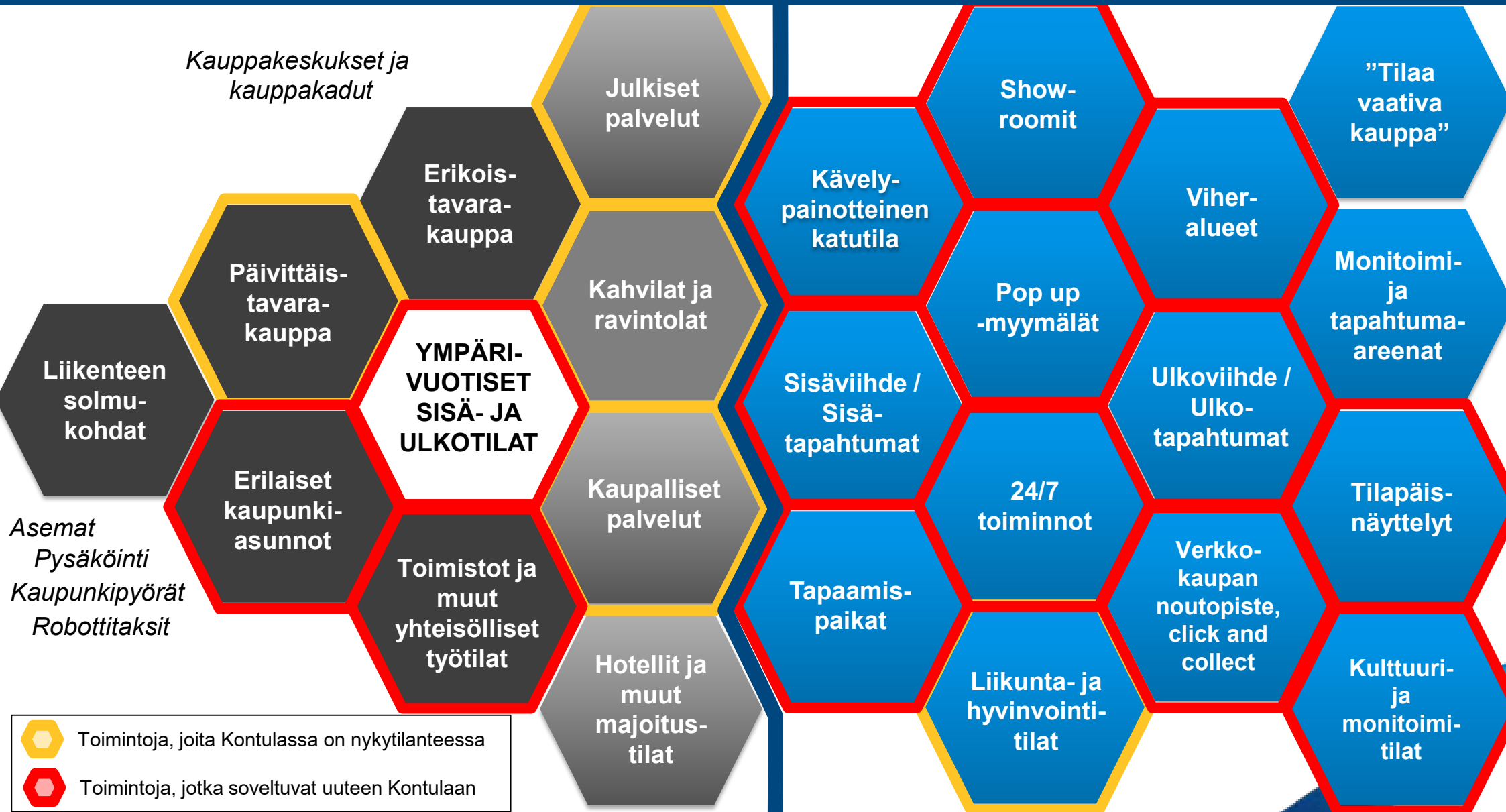


Elinvoimaisuus ja elämyksellisyys sekoittuneista toiminnoista – Kontulan mahdollisuudet



Perinteiset keskustatoiminnot

Modernit keskustatoiminnot



Modernit keskustatoiminnot Kontulaan: tapahtuma- ja kohtaamispaikat sekä viihde-elementit

Moderneja keskustatoimintoja lisäämällä alueen kaupallista viihtyvyyttä ja tätä myötä asiointiheyttä voidaan lisätä. Kaupallisissa kohteissa elämyksellisyys, tapahtumat sekä viihde-elementit tuovat kohteelle identiteettiä ja erottaisivat Kontulaa kilpailevista alueista. Toiminnot ja ylläpito vaativat osaavaa kauppakeskusjohtoa. Esimerkkejä viihde-elementeistä:

1. Valotaideteokset ja -installaatiot

Esimerkinä Kruunuvuorenranta, jota rakennetaan valon kaupunginosaa.

2. Viherseinien mahdollisuus lämpimiin sisätiloihin

Esimerkinä Kämp Galleria Helsingin keskustassa.

3. Myyntipisteet julkisille käytäville

Esimerkinä promootiot kauppakeskus Sellossa.

4. Tapahtumat

Esimerkinä mm. kauppakeskus Sellon tapahtumat.

5. Istuma-alueet, kännykän latauspisteet Wifi-yhteydellä

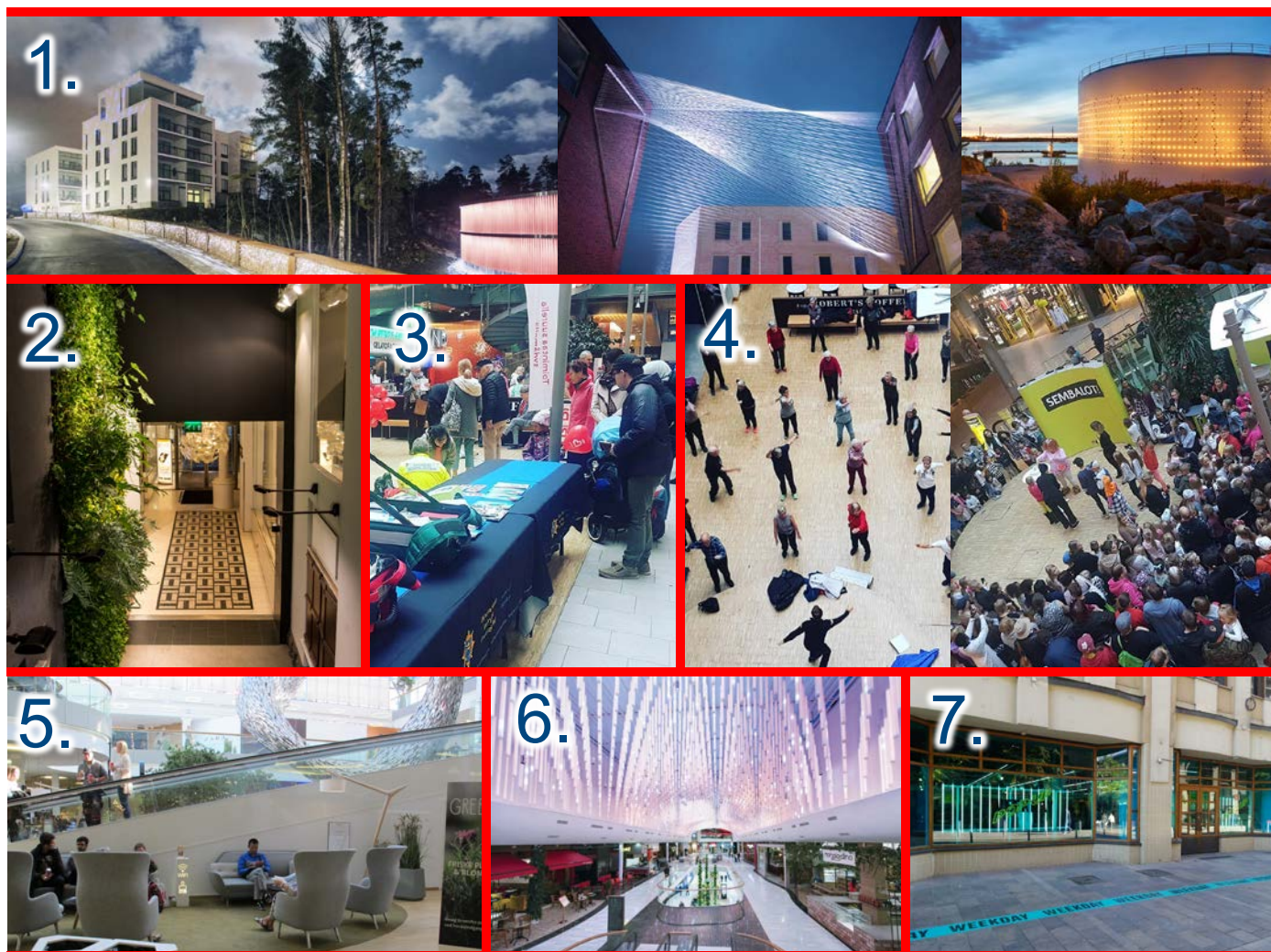
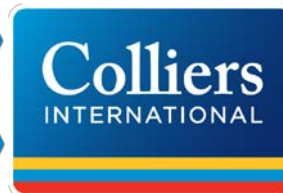
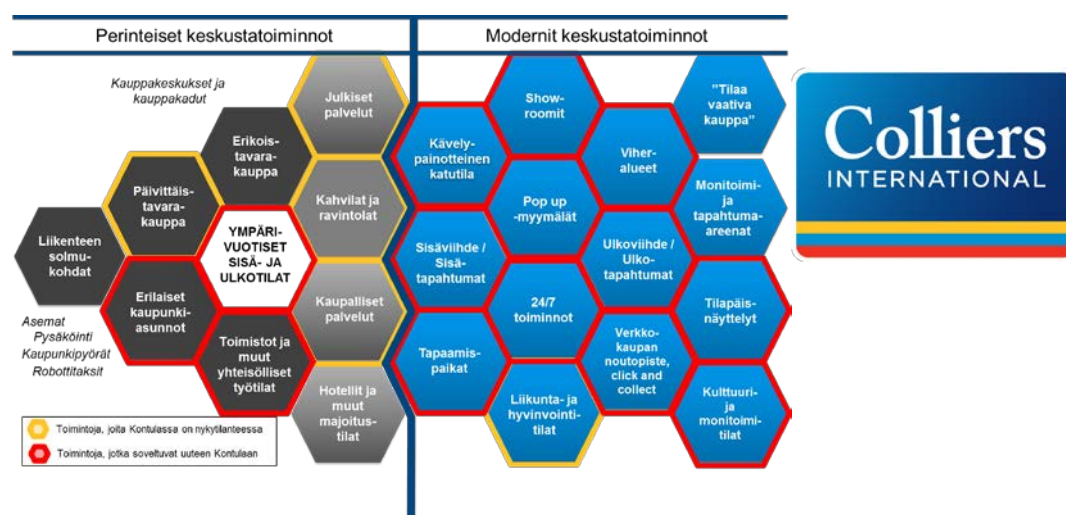
Fisketorvet-keskuksen latauspistetuolit wifi-yhteydellä Tanskassa.

6. Teema-alueet

Mall of Scandinavian elementtialueet Ruotsissa.

7. Pop-up / showroomit / tilapäisnäyttelyt

Weekday pop-up Mikonkadulla Helsingissä.



Vaihtoehtoisia keskusta-alueen kehityssuuntia



Nollavaihtoehto: Liiketilaa ei rakenneta lisää, vanhaa kantaa ylläpidetään

Kontula on nyt kaupallisesti suhteellisen vakaalla pohjalla lähipalvelutarjontansa, erityisesti päivittäistavaratarjonnan turvin, Vähäisellä korjaustyöllä ja kiinteistökannan kestäväällä ylläpidolla voidaan säilyttää kaupallinen tarjonta jollain tasolla.

Haasteena ja uhkana kuitenkin on, että nykyinen kaupan mitoitus ei kestä väestölisäystä, joka taas uhkaa siirtää kaupallisia toimintoja kilpaileville alueille. Mikäli ikääntyvän ostoskeskuksen kunto huonontuu merkittävästi lähitulevaisuudessa, uhkaa siirtymä kasvaa entisestään erityisesti kehittyvään Itäkeskukseen metron varrella. **Nollavaihtoehto sisältää paljon riskejä alueen vetovoimaisuuden säilymisen kannalta**, jonka takia aluetta suositellaan kehitettävän nykytilannetta ylläpitävää vaihtoehtoa laajemmin tulevaisuudessa.

Haastava vaihtoehto: Erikoiskauppaa ostoskeskukseen

Kontulan voi vakiintuneena kaupallisena keskittymänä lisätä erikoiskaupan tarjontaa tulevaisuudessa. Lähialueen kattavassa kilpailutilanteessa kehittäminen on kuitenkin lähtökohtaisesti haastavaa.

Erikoiskaupan tuominen ostoskeskukseen merkittävässä määrin vaatisi uusia laajoja kaupallisia suunnitelmia ja vanhan tilan purkua / modernisoimista, jotta hanke keräisi uskottavuutta kaupallisten toimijoiden näkökulmasta. Uutta asumista olisi syytä sijoittaa merkittävästi osaksi alueen kokonaisuutta, jotta erikoiskaupan toimijat kiinnostuisivat hankkeesta.

Lähtökohtaisesti erikoiskauppaa ei suositella tuotavan merkittävästi lisää ostoskeskukseen nykyisestä kilpailutilanteesta johtuen. Panostuksen olisi oltava suuri ja riskit ovat tämän myötä suuret. Vähäinen erikoiskaupan lisääminen voi olla mahdollista, mutta tämä vaatii nykyisen liiketilakannan uudistamista.

Kontulan vähäinen kehittäminen työpaikka-alueena

Julkisten liikenneyhteyksien kehittämisen myötä Kontulasta on mahdollista kehittää myös pienimuotoinen työpaikkakeskittymä. **Tilat olisi lähtökohtaisesti suunnattava lähinnä pienyrittäjiä ja asukkaiden työskentelyä tukevaksi toiminnoiksi** ja sijainti olisi pääsääntöisesti kytkettävä metroaseman yhteyteen ja ehkä ostoskeskuksen tilojen yläkertoihin.

Haasteena on alueen toimisto vetovoimaisuuden lisääminen, sillä nykyisessä tilanteessa toimistotilojen kysyntää ei ole merkittävästi havaittu alueella. Nykyiset ostoskeskuksen vähäiset toimistotilat yläkerrassa eivät ole täyteen vuokrattuja. Toteutuakseen toimitila-alueella on markkinoitava uudestaan hyvien liikenneyhteyksiensä avulla joustavana, modernina, pienyrittäjiä tukevana alueena. Tarjottavien tilojen taso on oltava kilpailukykyinen. Kaupallisen roolin tulee yhä säilyä pääsääntöisenä toimena ostoskeskuksen alueella. Myös Kurkimäen toimitilat ovat vajaakäytöllä nykytilanteessa.

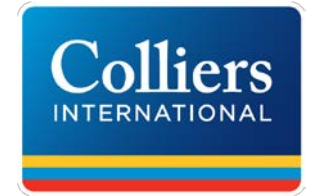
Johtopäätökset vaihtoehtoisista etenemissuunnista

- Kontulalla on jo nykytilanteessa vakiintunut rooli asuinlähiönä, jossa keskustana toimivat metroasema sekä hyvät lähipalvelut tarjoava ostoskeskus.
- **Alueen roolin merkittävä muuttaminen on haastavaa ja vaatii merkittäviä rakenteellisia uudistamistoimenpiteitä**, jonka takia uudistamista tärkeäksi erikoiskaupan alueeksi tai suureksi työpaikkakeskittymäksi ei suositella laajassa mittakaavassa.
- Työpaikkojen sekä erikoiskaupan toimintojen vähäinen linkittäminen osaksi metroasemasijaintia ja ostoskeskuskokonaisuutta on mahdollista.
- Mikäli mitään uudistuksia ja rakenteellisia muutoksia ei tehdä, on uhkana ostoskeskuksen rapistuminen sekä asiakasvirran siirtyminen kilpaileville alueille Itäkeskukseen sekä uuden raideyhteyden myötä esim. Malmille.
- **Kontulan keskusta suositellaan säilytettäväksi ja kehitettäväksi merkittävänä asumisen ja hyvien lähipalveluiden alueena.**

Kaupallisten vaikutusten arviointi



Kaupallisten muutosten vaikutus kaupunkikehitykseen, asukkaiden arkeen sekä kilpailijoihin nähden



Kontulan roolin säilyminen lähipalveluita keskittävänä ja tukevana paikalliskeskukseksi ylläpitää alueen kaupallisen elinvoimaisuuden tiukassa kilpailutilanteessa, jossa Itäkeskuksen sekä Malmin pks-keskukset sekä Myllypuron ja Mellunmäen kaupallinen lähipalvelutarjonta rajoittavat vaikutusalueita selkeästi.

Suosittelut liiketilaisäykset säilyttävät ja vahvistavat Kontulaa lähipalveluita tarjoavana paikalliskeskukseksi, joka kohdistaa palvelunsa alueen asukkaille. Roolin voidaan katsoa soveltuvan nykyiseen vakiintuneeseen vaikutusalueeseen metroaseman varrella, johon suuryksiköt ovat jo kehittyneet. Liiketilatarpeen sijoittaminen jo nykyisellään vahvan ostoskeskuksen yhteyteen tuo kaupallista synergiaa sekä uudistaa ja vahvistaa alueen kaupallista roolia metroaseman yhteydessä. Alueesta muodostuisi katettujen kauppakäytävien sekä selkeiden aukioratkaisuiden myötä nykyistä selkeämpi ja houkuttelevampi kaupallinen kokonaisuus, joka kannustaa viihtymään miellyttävässä ympäristössä. Julkiset palvelut, kuten uimahalli, terveyskeskus sekä kirjasto- ja nuorisotila, tukevat kaupallista tarjontaa ja tekevät Kontulan ostoskeskuksesta välttämättömien lähipalvelutoimintojen hyvän keskittymän. Tulevaisuudessa julkisen palvelun tarjontaa voi myös rikastaa esimerkiksi teatteri/kulttuuritalilla.

Uusi yleiskaava mahdollistaa ostoskeskuksen yhteyteen muuta aluetta tehokkaampaa rakentamista, jonka myötä Kontulan ostoskeskuksen roolia on mahdollista vahvistaa sekoittuneiden toimintojen alueena. **Asumisen tiivistäminen ostoskeskuksen yhteyteen tuo synergiaa kaupallisille toimijoille sekä luo elävän kokonaisuuden, jossa kaikki toiminnot löytyvät läheltä.**

Vähäisten kaupallisten satelliittipisteiden sijoittaminen alueella uusien rakennushankkeiden myötä nykyisten päivittäistavarakauppojen yhteyteen lisäävät välttämättömien päivittäistavaraasiointien helppoutta ja nopeutta paikallisille asukkaille erityisesti Kivikossa, Kurkimäellä ja Vesalassa. Satelliittipisteet eivät merkittävässä määrin kilpaile Kontulan ostoskeskuksen kanssa, sillä asiointin rooli satelliittipisteissä korostaa välttämättömän täydentävän päivittäisasiointin toimintoja.

Modernien keskustatoimintojen ja kulttuuri/viihtymiselementtien tuominen ostoskeskuksen alueelle korostaisivat ostoskeskuksen roolia viihtyisänä ja elämyksellisenä kaupan paikkana, joka kannustaisi asiointia myös vaikutusalueen ulkopuolelta tulevaisuuden Raidejokerin varrelta sekä metroasemien yhteydestä.

Tehokkaamman rakentamisen myötä alueen maan arvo kasvaisi merkittävästi rakennusoikeuden lisäämisen myötä. Nykyisellään ostoskeskuksen vanhan osan tonttitehokkuus on n. e = 0,6, jonka voidaan katsoa olevan väljää kaupunkirakennetta metroaseman yhteydessä. Alue ei vastaa uuden yleiskaavaluonnoksen tavoitetta, jossa alueelle on mahdollista rakentaa muuta ympäristöään tehokkaampaa rakentamista. Mikäli alue vastaisi esim. ympäröivien uusien kerrostalorakentamisen tonttitehokkuutta 2,4 Keinulaudantielle sekä Lirokujalle, tukisi tämä yleiskaavaehdotuksen tavoitetta tiiviimmän rakentamisen puolesta. Ostoskeskus myös sopeutuisi paremmin nykyiseen rakentuvaan ympäristöönsä. Uusi tonttitehokkuus toisi arviolta n. 36 milj. € lisäarvoa uuden rakennusoikeuden arvon myötä ostoskeskuksen alueelle, jonka voidaan katsoa olevan merkittävä taloudellinen mahdollisuus ja kannustin kohteen kehittämiseksi.

Kaupunkirakennetta tiivistämällä ja kaupallisen liiketilan lisätarpeen osoittamisella nykyisen ostoskeskuksen yhteyteen alue säilyttää vetovoimaisuutensa ja hyvän palvelurakenteensa. Ostoskeskuksen nopea saavutettavuus vaikutusalueen asukkaille sekä asemakeskuksen rooli julkisen liikenteen solmukohtana tukevat kaupallisten toimintojen sijoittamista alueelle myös tulevaisuudessa. Tulevaisuudessakin toimiva keskus oikealla palvelurakenteella lisää koko alueen asumisviihtyisyyttä ja tukee uudistumiskehitystä nyt jo suhteellisen ikääntyneelle kaupunkirakenteelle.

Suosituksia maankäyttöön ja kaavoitukseen

Kontulan Ostoskeskus

Helsingin uusi yleiskaava mahdollistaa Kontulan ostoskeskuksen alueelle muuta aluetta tiiviimpää rakentamista. Alueelle suositellaan kaavoitettavan kaavamerkinnältään joustavaa asemakaavaa, joka mahdollistaa monipuolisten keskustatoimintojen, kuten asumisen, liiketilan, toimitilan sekä pysäköinnin, sijoittamisen alueelle. Erityisesti rooliltaan pienimuotoisen toimitilan määrään kaavan suositellaan antavan riittävästi joustovaraa, jotta rakennusten toimintoja voidaan tarvittaessa muuttaa kiinteistömarkkinan kehityksen ja alueellisen kysynnän mukaan. Alue on syytä säilyttää kävelypainotteisena alueena, jolloin kaavoituksen avulla pysäköintiä suositellaan keskitettävän kiinteistön reuna-alueille tai maan alle.

Kaavoituksessa on suositeltavaa kuulla erityisesti liiketilojen omistajia sekä osallistaa heitä kaavoituksen suunnitteluun. Lisäksi kaavoituksen tueksi on syytä harkita suunnittelukilpailun järjestämistä kokonaisvaltaisen kehittämissuunnitelman saavuttamiseksi.

Kurkimäen tuotantorakennusten alue

Kurkimäen tuotantorakennusten osalta asemakaavoituksen suositellaan käynnistettävän, mikäli tuotantorakennukset tyhjenevät merkittävästi ja rakennusten omistajat sekä vuokralaiset osoittavat kiinnostusta alueen kehittämiselle. Alue sijaitsee Helsingin uudessa yleiskaavassa toimitila-alueella, jota tulee kehittää ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistykseen käyttöön. Asumisen sijoittaminen alueelle on Helsingin uuden yleiskaavan vastaista.

Asemakaavan tulee turvata elinkeinoelämän toimintaedellytykset mahdollistamalla riittävästi toimitilatontteja alueelle. Kaavan suositellaan mahdollistavan alueelle pienyrittämistä tukevia tuotantotiloja sekä toimistotiloja. Asemakaavan suositellaan sisältävän joustovaraa tuotanto- ja toimitilan määrän suhteen, jotta rakennusta on mahdollista kehittää tilanteen ja paikallisen kysynnän mukaisesti.

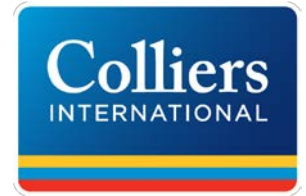
Asemakaavoituksessa on syytä huomioida tarpeeksi leveät liityntäreitit kiinteistöihin.

39 Tuotantotiloihin tulee olla vaivaton pääsy myös suurilla ajoneuvoilla, jotta elinkeinoelämän toimintaedellytykset kaavoitettavalla alueella täytetään.



Keskustan uudistamisen toteutusprosessin malli

HUOM! Esivalmisteluvaihe ja kaavoitusvaihe on mahdollista suorittaa limittäin



Esivalmisteluvaihe (1-2 vuotta)

1
Projektiryhmän muodostaminen, suunnittelun rahoitus

2
Hankkeen tavoitetilan, riskitason ja tarinan määrittely

3
Yhteisön osallistaminen, avoin keskustelu mahdollisuuksista, optimaalisen ratkaisun löytäminen

4
Yleissuunnitelma: massoittelemien ja modernisoinnin suunnittelu, tuotto- ja kustannuslaskelmat sekä vaiheistus

5
Maahankinta tai sopimusjärjestely hajaomisteisuuden ratkaisemiseksi

Suunnittelu, kaavoitus ja rakentaminen (2-3 vuotta)

6
Kaavoituksen käynnistäminen sekä suunnittelukilpailu ostoskeskuksen kehittämisestä

7
Ympäröivien maanomistajien ja paikallisten toimijoiden osallistaminen suunnitteluun

8
Investointipäätös ja rahoituksen hankkiminen

9
Vaiheittainen purku sekä rakentaminen, väistötilat toimintojen säilyttämistä varten rakennusaikana

10
Kaupallisen ja teknisen manageerauksen sitouttaminen jo rakennusvaiheessa

Käyttöönottovaiheen lähestyminen (1-2 vuotta)

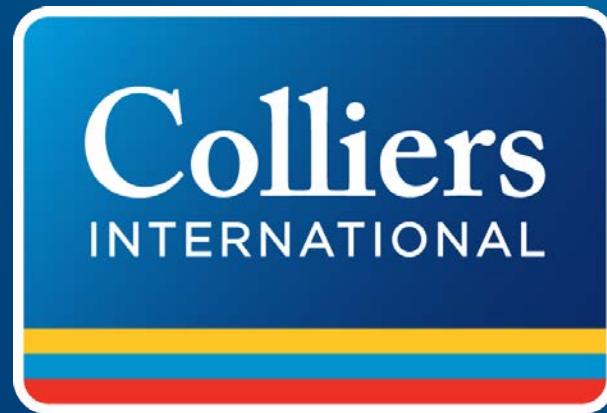
11
Ostoskeskuksen brändin luominen, vuokraus-suunnitelma ja vuokrausesitteen laatiminen

12
Ostoskeskuksen alustava markkinointi sekä vuokraus

13
Täysimääräinen vuokraus

14
Markkinointi asiakaspintaan

15
Ostoskeskuksen avajaiset, yhteisön kuuleminen ja jatkuva kehittäminen palautteen pohjalta



Accelerating success.