



Vuosaaren toimitilaselvitys

8-11/2018 Markku Hietala, Paju Asikainen, Liisa Kovanen, Laura Narvo



1. Johdanto ja työn tavoitteet

2. Sijainti ja suunnittelun lähtökohdat

- Uuden yleiskaavan mukaiset suunnitteluhankkeet väestönkasvuennusteineen
- Saavutettavuus

3. Vuosaaren kaupallinen nykytilanne

- Vuosaarta ympäröivä kaupan palveluverkko
- Kaupan ja palvelujen sijoittuminen

4. Vuosaaren vaikutusalue

- Aluemäärittäminen
- Väestönkasvu
- Väestöennusteet
- Ostovoima ja liiketilatarve
- Kulutuksen siirtymät
- Liiketilatarve ja ennakoitu lisästarve eri asukasmääräennusteilla
- Vuosaaren työpaikka-alueet nykytilanteessa
- Rakennustuotanto
- Toimistotilakanta Vuosaarella
- Työpaikat toimialoittain Vuosaarella
- Työllisen päiväväestön lukumääräkehitys ajassa toimialoittain
- Karkea tilatarve-ennuste toimistoille

5. Liike- ja toimistotilojen suunnittelu ja sijoittaminen

- Kaupallisen kehityksen yleisiä suunnitteluperiaatteita
- Vuosaaren keskustan tavoiteltava kaupallinen rooli ja suunnittelussa huomioitavat seikat
- Lähipalvelukeskusten ja Kallvikintien sisältö, mitoitus ja joustovara
- Toimitilojen tavoitesijoittelu

6. Kaupallisten vaikutusten arviointi

- Kaupallisten muutosten vaikutus alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä kaupan palveluverkkoon
- Arvio asiainn muutoksesta & vaikutukset asiakkaisiin ja asukkaisiin
- Vaikutukset suhteessa kaupungin tavoitteisiin
- Yhteenveto

RAPORTIN TOIMEKSIANTAJA
Helsingin Kaupunki/Kaupunkiympäristö,
Helsingin Kaupunki Yleiskaavoitus, selvitykset ja vaikutusten arvioinnit
Anne Karlsson

TOIMEKSISAAJA
Colliers International Finland Oy
Markku Hietala

Johdanto ja työn tavoitteet

Vuosaari on kooltaan huomattava, **38 000 asukkaan** voimakkaasti **kasvava esikaupunkikeskus**, johon on tulevinakin vuosikymmeninä suunniteltu merkittävää täydennysrakentamista.

Tämän työn tavoitteena on laatia väestöennusteiden ja ympäristön muutosten pohjalta arvio tulevaisuudessa tarvittavalle liike- ja toimistotilamäärälle, sekä suosittaa toimintoille optimaaliset sijainnit yleiskaavan ja alueen muiden suunnitelmien tavoitteet huomioiden.

Yhtenä keskeisimpänä tavoitteena on aikaansaada alueelle sekoittunutta kaupunkirakennetta asuin-, toimisto- ja liiketiloineen. Kaupalliset palvelut on alueella tavoitteena keskittää elinvoiman turvaamiseksi Vuosaaren keskusta-alueelle, kahteen lähipalvelukeskukseen sekä keskeisimpien kulkureittien katujen ja kuten Kallvikintie, sekä suunnitellun Raidejokeri II:n pysäkkien yhteyteen.

Työssä arvioidaan ehdotusten kaupalliset vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupan palveluverkkoon, asukkaiden palveluihin sekä esitettyihin tavoitteisiin.



Sijainti ja suunnittelun lähtökohdat



Sijainti

Vuosaari sijaitsee Itä-Helsingissä ja sen peruspiiriin kuuluvat:

- Meri-Rastila
- Kallahti
- Uutela (virkistysalue)
- Aurinkolahti
- Rastila
- Keski-Vuosaari
- Nordsjön kartano (golf- ja viheralue)
- Niinisaari (Vuosaaren satama) ja
- Mustavuori (virkistysalue)

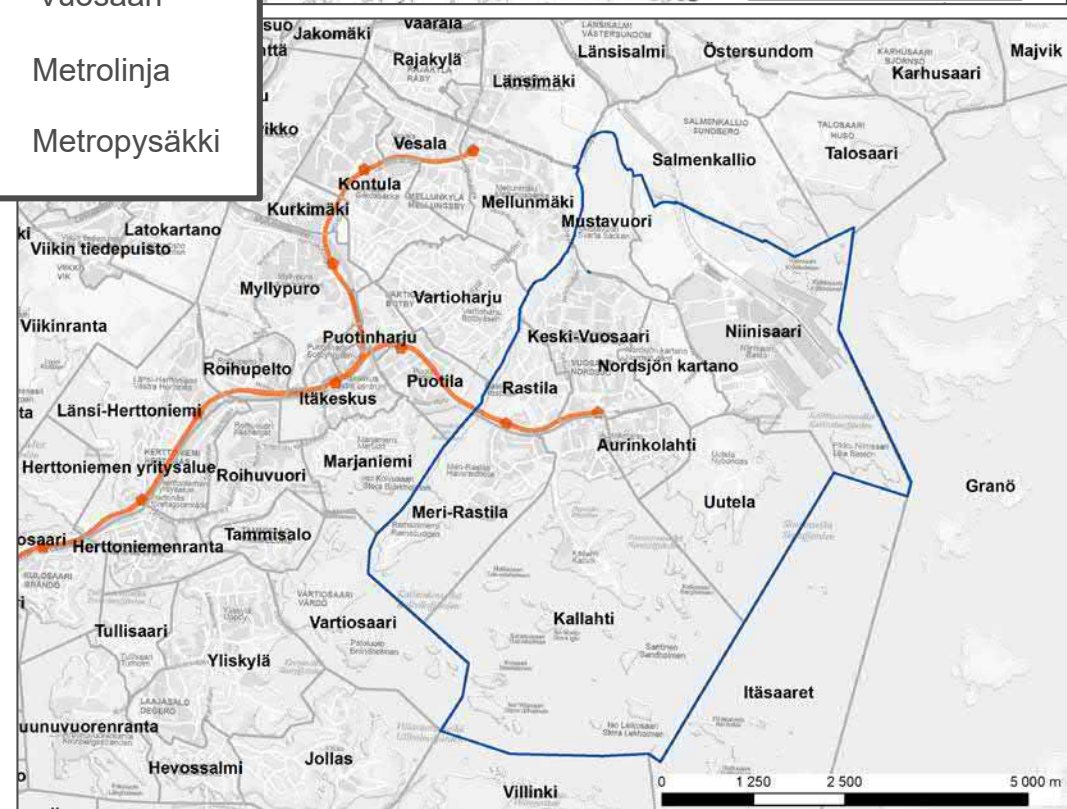
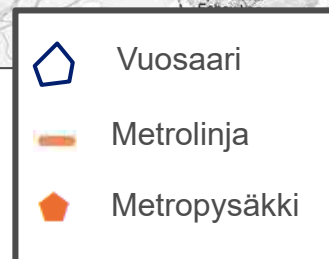
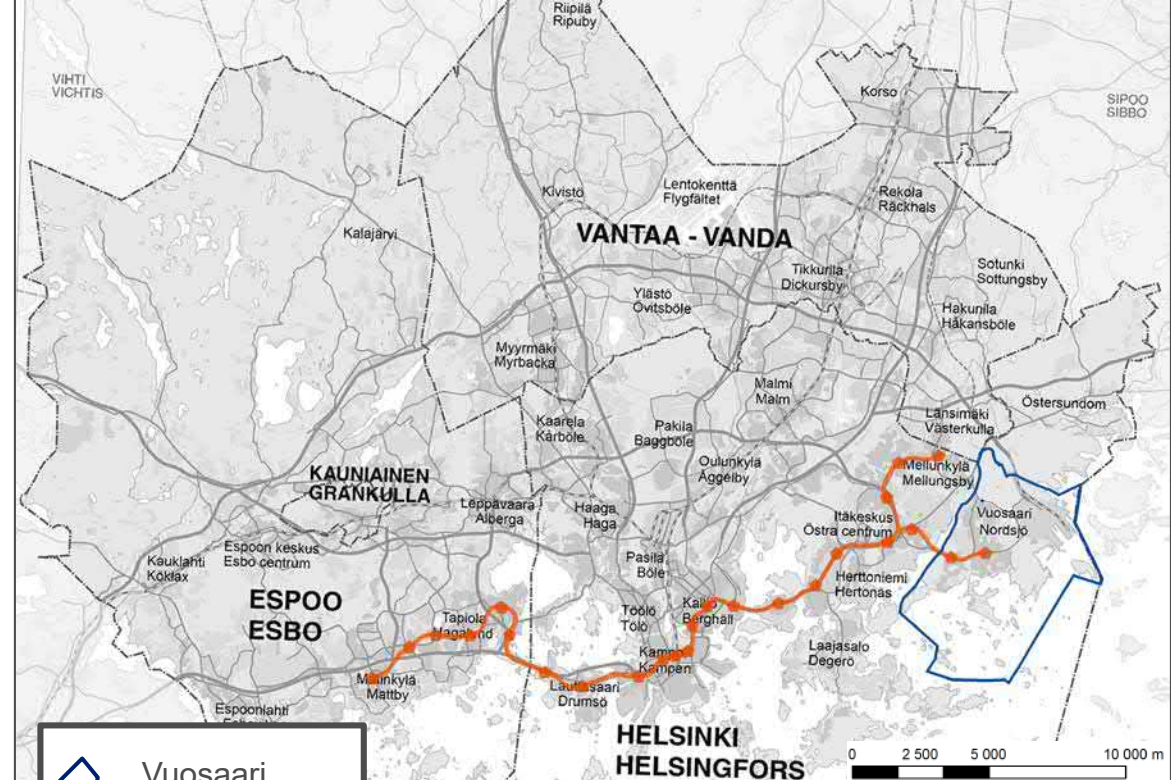
Vuosaari on laajuudeltaan huomattava – pinta-alaltaan se on Helsingin suurin kaupunginosa ja vertailussa sen koko kattaisi koko itäisen ja eteläisen kantakaupungin sekä keskustan ja Ruoholahden kokonaisuudessaan. Asiointietäisyyksistä muodostuu helposti pitkiä. Jos autolla lähdetään liikkeelle, mentaalietäisyys kilpailevaan tarjontaan lyhenee.

Viereisiä peruspiirejä ovat Östersundomin peruspiiri, Mellunkylän peruspiiri, Vartiokylän peruspiiri ja Laajasalon peruspiiri.

Vuosaaren metroasema on pääteasema metrolinjalle M1, joka kulkee väliä Matinkylä - Vuosaari. Aseman vuotuinen käyttäjämäärä on **lähes 8,3 milj./v***. Rastilan metroasemalla käyttäjiä on vuodessa reilut **2,9 miljoonaa***. Runkolinja 560 kulkee Vuosaaren ja Myyrmäen välillä.

Vuosaaren liikenteellinen pääväylä on Vuotie (n. **27 800 ajoneuvoa/vrk v. 2016**), joka yhdistyy lännessä Kehä I:een. Se jakaa Vuosaaren kahtia Rastilan ja Vuosaaren sataman välillä. Vuotie alittaa kuilussa Columbuksen kauppakeskuksen ja siltä on liittymät kauppakeskuksen parkkialueille. Vuosaaren satamatien kautta kulkevan ajoneuvoliikenteen määrä on noin 10 500 ajoneuvoa vuorokaudessa (v. 2016) ja se on toinen Vuosaaren pääväylistä, joskin raskaan liikenteen osuus luvusta on huomattava (25-30%).

*Lähde: HKL, Metron kävijämäärät asemittain 2015



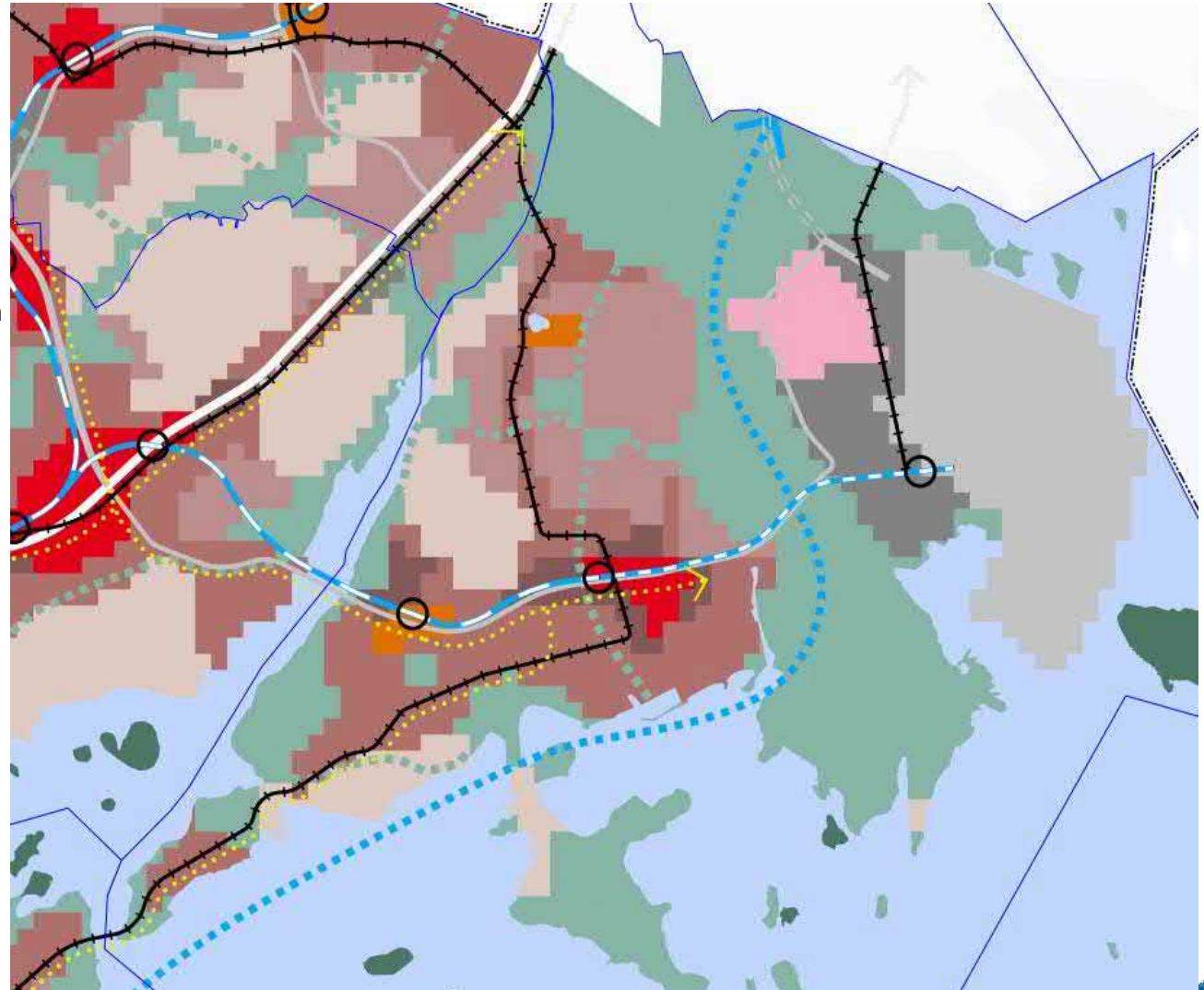
Suunnittelun lähtökohdat Vuosaaren alueella

Työ pohjautuu kaupunginvaltuuston 26.10. hyväksymään yleiskaavaan. KHO:n 8.11.2018 tehtyjä päätöksiä ei ole työssä huomioitu. Uudenmaan maakuntakaavassa Vuosaari on **paikalliskeskus** ja Vuosaaren metroaseman ympäristö on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta.

Helsingin uudessa yleiskaavassa Vuosaaren kaupalliset keskittymät sijoittuvat Vuosaaren keskusta-alueelle (C1-merkintä), kahteen pienempään lähikeskusta Rastilan metroaseman etelä- ja pohjoispuolelle sekä Keski-Vuosaaren pohjoiseen ostoskeskukseen (C3-merkintä).

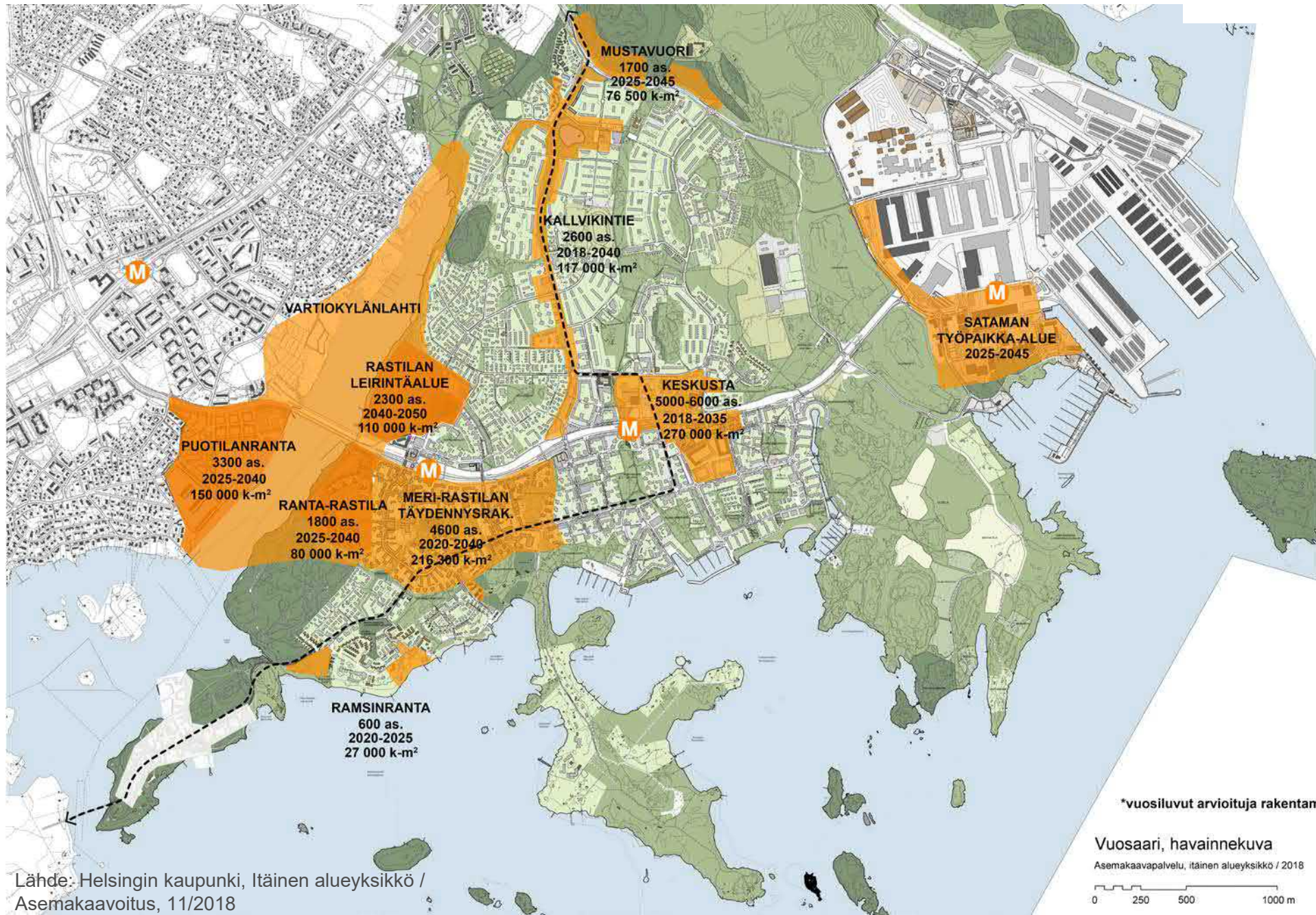
- Vuosaaren kaupallisten keskittymien sijainteihin ei ole tulossa muutoksia Helsingin uudessa yleiskaavassa.
- Raideliikenteen solmukohdassa sijaitsevaa aluetta **tiivistetään** Keski-Vuosaareissa. Merkittävää kaupunkirakenteen tiivistämistä on esitetty Rastilan metroaseman ympärille.
- Tavoitellaan **toiminnallisesti sekoittunutta rakennetta**, jossa kauppa, julkiset palvelut, toimitilat, asuminen ja virkistyminen sekä kulttuuripalvelut ovat lähekkäin.
- **Jalankulkijan mittakaava** on suunnittelussa erityishuomion kohteena
- **Rakennusten maantasokerrokset keskusta-alueella avataan katutilaan.**

Suunnitteluperiaatteet ohjaavat tarkempaa asemakaavoitusta. Vuosaaren keskustaan on laadittu suunnitteluperiaatteet (Kslk 15.11.2016) ja Kallvikintielle ja Vartiokylänlahdelle näitä laaditaan parhaillaan.



Lähde: Helsingin kaupunki, Uusi yleiskaava (Kaupunginvaltuusto 26.10.2016)

Uuden yleiskaavan mukaisia suunnitteluhankkeita väestönkasvuennusteineen



Kehityshankkeiden vyöry

Vuosaaren alueella on käynnissä useita asemakaavan muutoksia. **Tavoitteena on tiivistää Vuosaaren kaupunkirakennetta.**

Suunnitteilla on uusia asuinrakennuksia sekä liike- ja toimitiloja.

Keskusta-aluetta pyritään **monipuolistamaan sekä lisäämään kävelypainotteisuutta.** Alueen kehittämiseksi järjestettiin keväällä 2018 ratkennut arkkitehtuuriopiskelijakilpailu.

Uutta liiketilaa on suunnitteilla pääosin keskusta-alueelle.

- Vuosaaren aluetta kehitetään laaja-alaisesti.
- Vuosaaren on suunnitteilla niin korjaus- kuin täydennysrakentamista.
- Keskusta-aluetta kehitetään ja palveluita lisätään alueella.

Puotilanranta-Niittyrinta Kslk 2007-0582

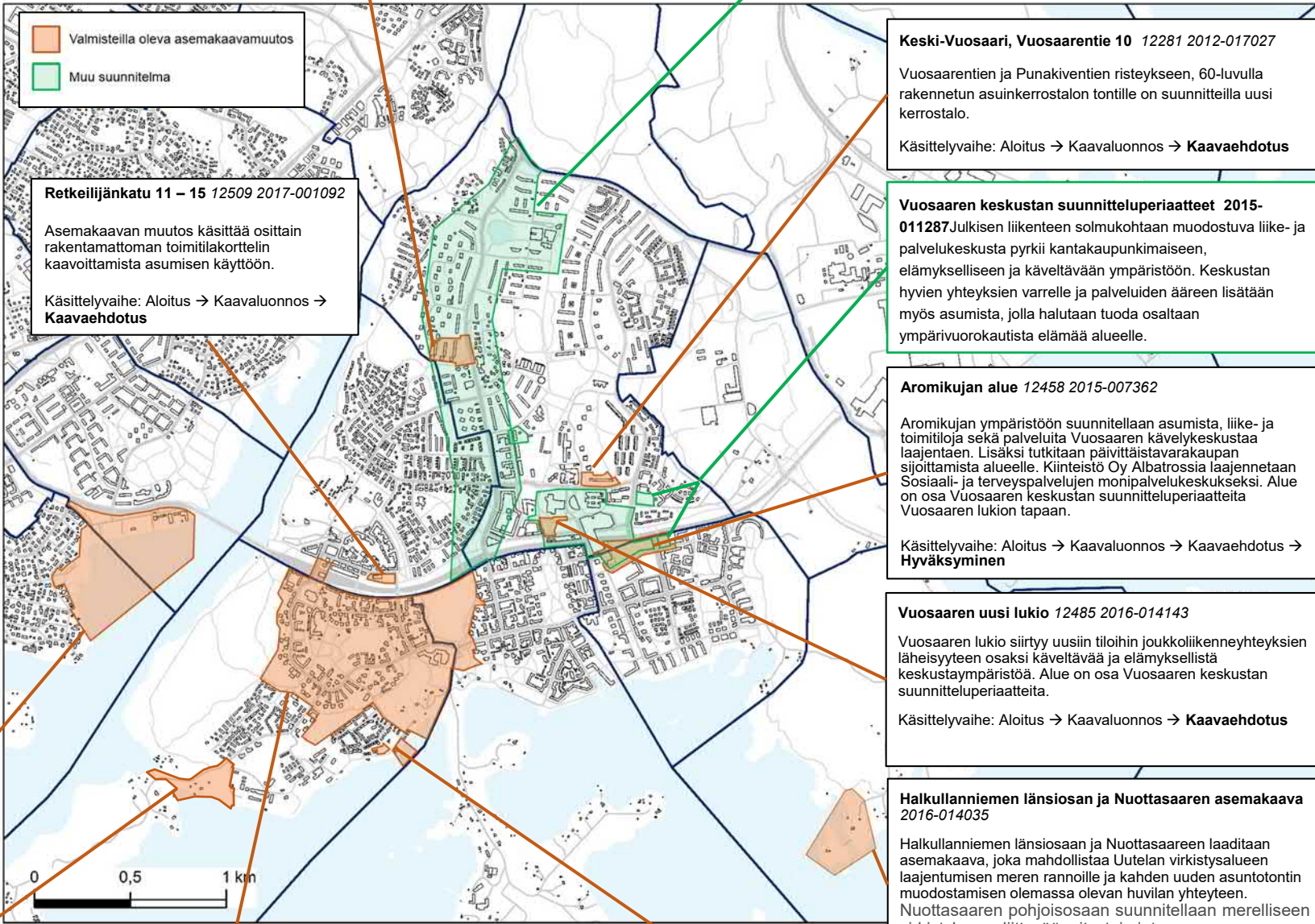
Vuosaaren sillalta Koivuniemen kärkeen ulottuvalle ranta- ja vesialueelle suunnitellaan asumista, venesatamatoimintaa ja alueelle soveltuvaa liiketoimintaa.

Käsittelyvaihe: **Aloitus**

Ramsinranta IV, Visandinkuja ja Ramsinniementie 2018-004905

Ramsinrantaan suunnitellaan Vilsandinkujan ja Ramsinniementien varteen uusia asuinrakennuksia sekä uutta rantaraittia. Vilsandinkujan varressa olevat suojellut rakennukset kunnostetaan tehostetun hoivan yksiköksi ja palveluasumista varten.

Käsittelyvaihe: **Aloitus**



Merikorttikuja 6 2017-010023

Kallvikintien varteen osoitteeseen Merikorttikuja 6 tontille 54048/2 ja tontin sekä katualueen väliselle vihervyöhykkeelle suunnitellaan uusia asuinrakennuksia.

Käsittelyvaihe: Aloitus → **Kaavaluonnos**

Kallvikintien suunnitteluperiaatteet 2017-013137

Kallvikintielle laaditaan suunnitteluperiaatteet, joissa määritetään Raide-Jokeri 2:n tilavaraus sekä suuntaviivat uuden yleiskaavan mukaiselle täydennysrakentamiselle.

Valmisteilla oleva asemakaavamuutos
Muu suunnitelma

Retkeilijänkatu 11 – 15 12509 2017-001092

Asemakaavan muutos käsittää osittain rakentamattoman toimitilakorttelin kaavoittamista asumisen käyttöön.

Käsittelyvaihe: Aloitus → Kaavaluonnos → **Kaavaehdotus**

Keski-Vuosaari, Vuosaarentie 10 12281 2012-017027

Vuosaarentien ja Punakiventien risteykseen, 60-luvulla rakennettuna asuinrakennuksen tontille on suunnitteilla uusi kerrostalo.

Käsittelyvaihe: Aloitus → Kaavaluonnos → **Kaavaehdotus**

Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteet 2015-011287

Julkisen liikenteen solmuksi muodostuva liike- ja palvelukeskus pyrki kantakaupunkimaiseen, elämykselliseen ja käveltävään ympäristöön. Keskustan hyvien yhteyksien varrelle ja palveluiden ääreen lisätään myös asumista, jolla halutaan tuoda osaltaan ympärivuorokautista elämää alueelle.

Aromikujan alue 12458 2015-007362

Aromikujan ympäristöön suunnitellaan asumista, liike- ja toimitiloja sekä palveluita Vuosaaren kävelykeskustaa laajentaen. Lisäksi tutkitaan päivittäistavarakaupan sijoittamista alueelle. Kiinteistö Oy Albatrossia laajennetaan Sosiaali- ja terveyspalvelujen monipalvelukeskukseksi. Alue on osa Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteita Vuosaaren lukion tapaan.

Käsittelyvaihe: Aloitus → Kaavaluonnos → Kaavaehdotus → **Hyväksyminen**

Vuosaaren uusi lukio 12485 2016-014143

Vuosaaren lukio siirtyy uusiin tiloihin joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen osaksi käveltävää ja elämyksellistä keskustaympäristöä. Alue on osa Vuosaaren keskustan suunnitteluperiaatteita.

Käsittelyvaihe: Aloitus → Kaavaluonnos → **Kaavaehdotus**

Halkullanniemen länsiosan ja Nuottasaaren asemakaava 2016-014035

Halkullanniemen länsiosaan ja Nuottasaaren laaditaan asemakaava, joka mahdollistaa Uutelan virkistysalueen laajentamisen meren rannoille ja kahden uuden asuintontin muodostamisen olemassa olevan huvilan yhteyteen. Nuottasaaren pohjoisosaan suunnitellaan merelliseen virkistykseen liittyvää yritystoimintaa.

Käsittelyvaihe: **Aloitus**

Vuosaaren Meri-Rastilan täydennysrakentaminen 2015-002625

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta huomattavasti ja kehittää metroaseman ympäristöä.

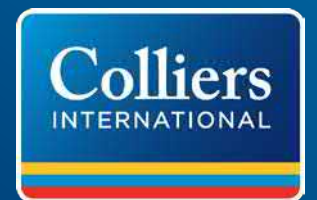
Käsittelyvaihe: Aloitus → **Kaavaluonnos**

Lohiniemenranta, Meri-Rastila 12399 (12377) 2015-009106

Lohiniemenrannan Villa Harbo -huvilan ja Harbo Lounge -saunatilan yhteyteen suunnitellaan koulutus- ja majoitustiloja yrityskäyttöön.

Käsittelyvaihe: Aloitus → Kaavaluonnos → **Kaavaehdotus**

Saavutettavuus



Saavutettavuus julkisilla kulkuvälineillä

Vuosaaren metroasema on Matinkylä – Vuosaari –väliä kulkevan metrolinjan M1 päätepysäkki. Matka-aika metrolla Vuosaaresta Helsingin keskustaan on noin 20 minuuttia, Rastilan metroasemalta pari minuuttia vähemmän. Runkolinja 560 kulkee väliä Vuosaari – Myyrmäki.

Oheiseen julkisen liikenteen ”ovelta ovelle” saavutettavuudesta kertovaan kuvaan on valittu määränpääpisteeksi kauppakeskus Columbus.

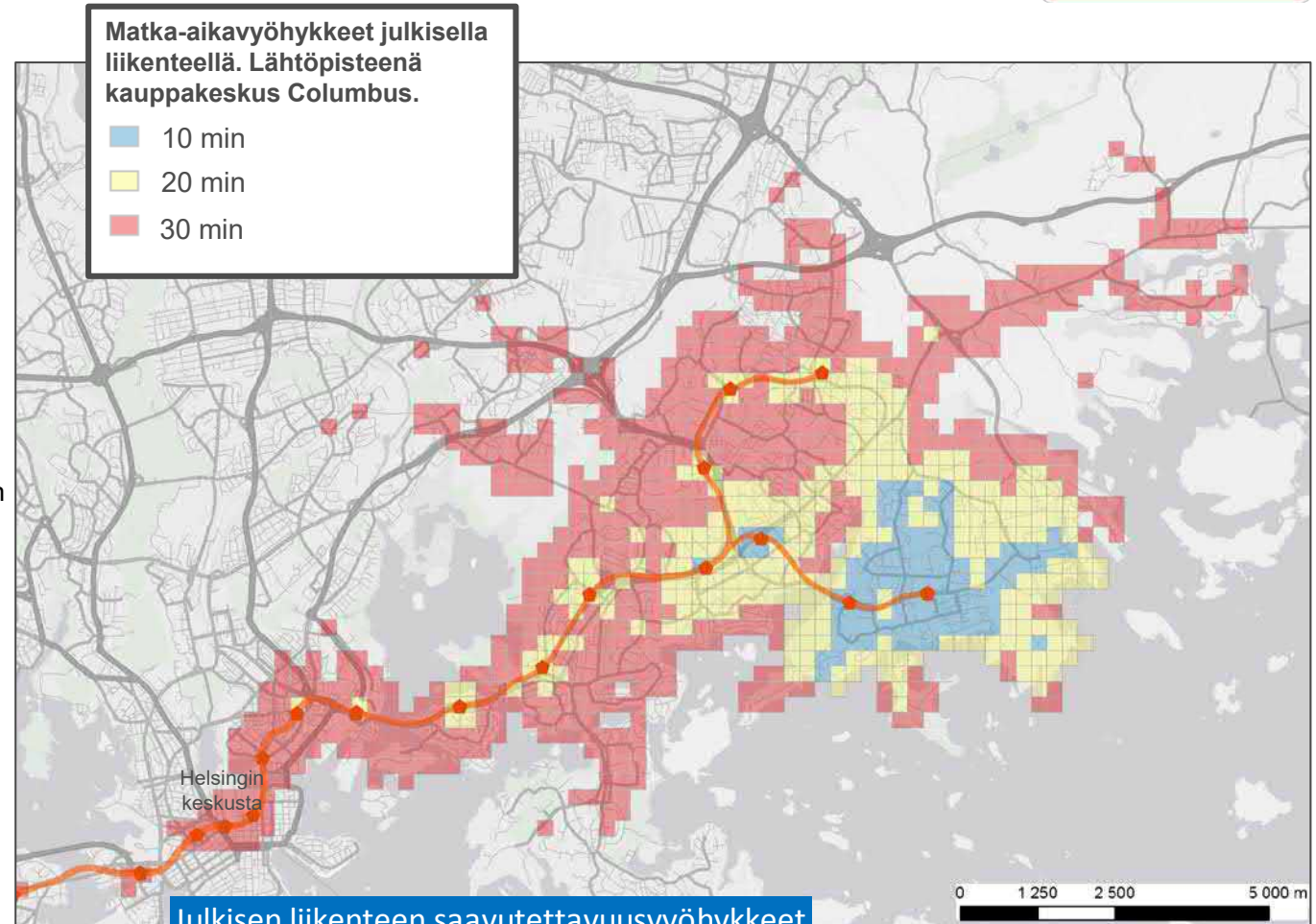
- 10 minuutin saavutettavuusvyöhyke Columbukselta kattaa lähimpien metroasemien ympäristön Siilitielle asti.
- 20 minuutin saavutettavuusvyöhyke kattaa laajemmin Itä-Helsinkiä. Metrorata venyttää 20 minuutin saavutettavuusvyöhykettä kohti Helsingin keskustaa.
- 30 minuutin saavutettavuusvyöhyke kattaa pääosan Lahdenväylän ja Porvoonväylän itäisen puolen Helsinkiä.

10 minuutin julkisen liikenteen saavutettavuusvyöhykkeellä on 36 000 asukasta ja 5 000 työpaikkaa. Vuosaaren rajoittuminen mereen vaikuttaa etenkin 30 minuutin vyöhykkeeseen, jolla on asukkaita noin 216 000 ja työpaikkoja noin 121 000.

→ Vuosaari on laajalti saavutettavissa metrolla ja runkolinjan bussilla 560.

→ Sijainti rannikolla laskee saavutettavuuslukemia sekä alueen ulkopuolelta tulevaa asiointia.

→ **Vuosaaren kohdalla olennaista on huomioida kaupallisen tarjonnan epätasapaino metroasemien varrella. Raide vie asiakkaita Vuosaarelta, muttei välttämättä tuo.**

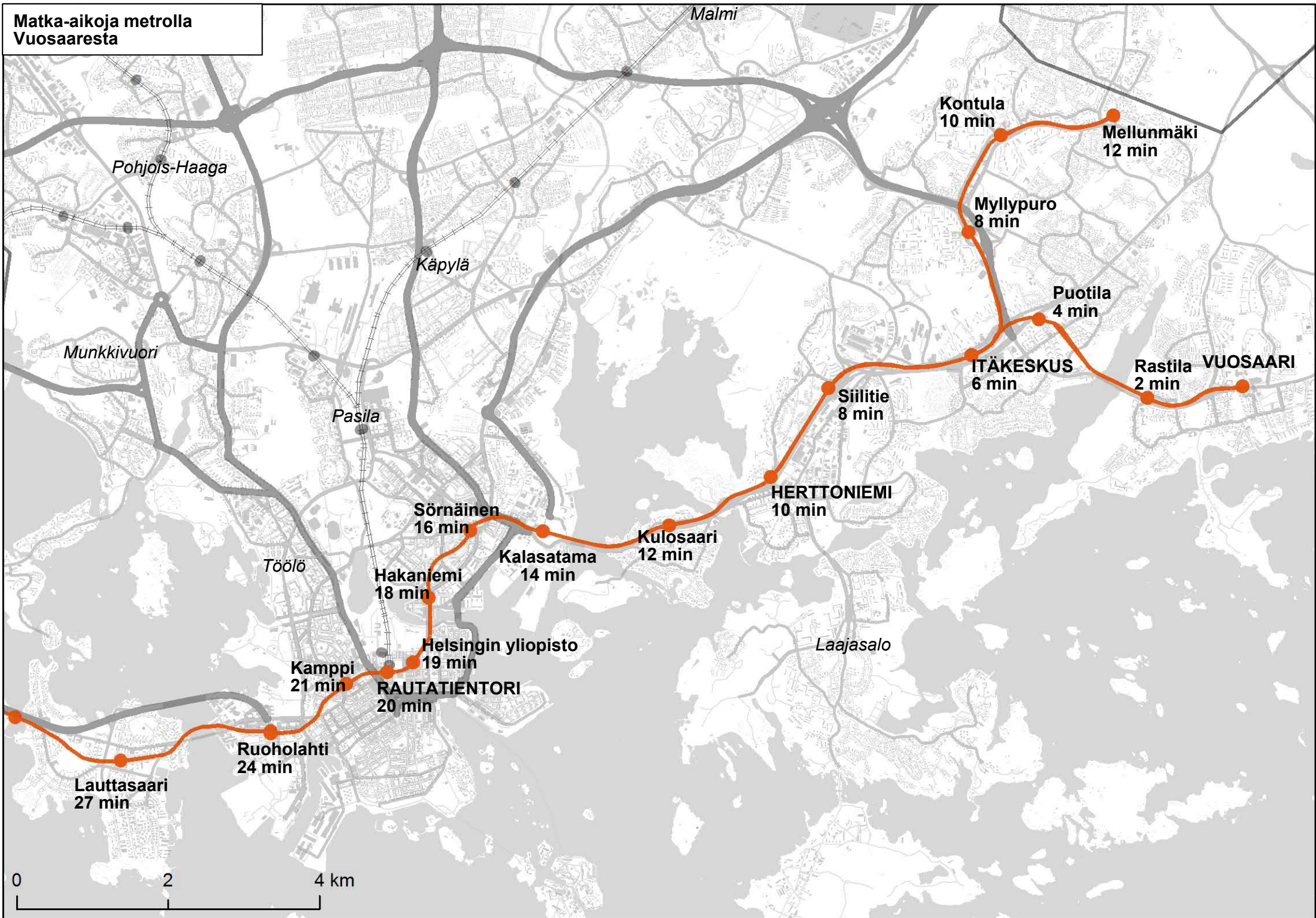


Julkisen liikenteen saavutettavuusvyöhykkeet

Aika	Asukkaat (2015)	Taloudet (2015)	Työpaikat (2014)
0-10min	35 500	17 900	5 100
0-20min	79 400	41 600	19 500
0-30min	215 900	115 900	121 200

Lähde: Ruututietokanta 2016, MetropAccess-reiitin

**Matka-aikoja metrolla
Vuosaaresta**



Saavutettavuus autolla

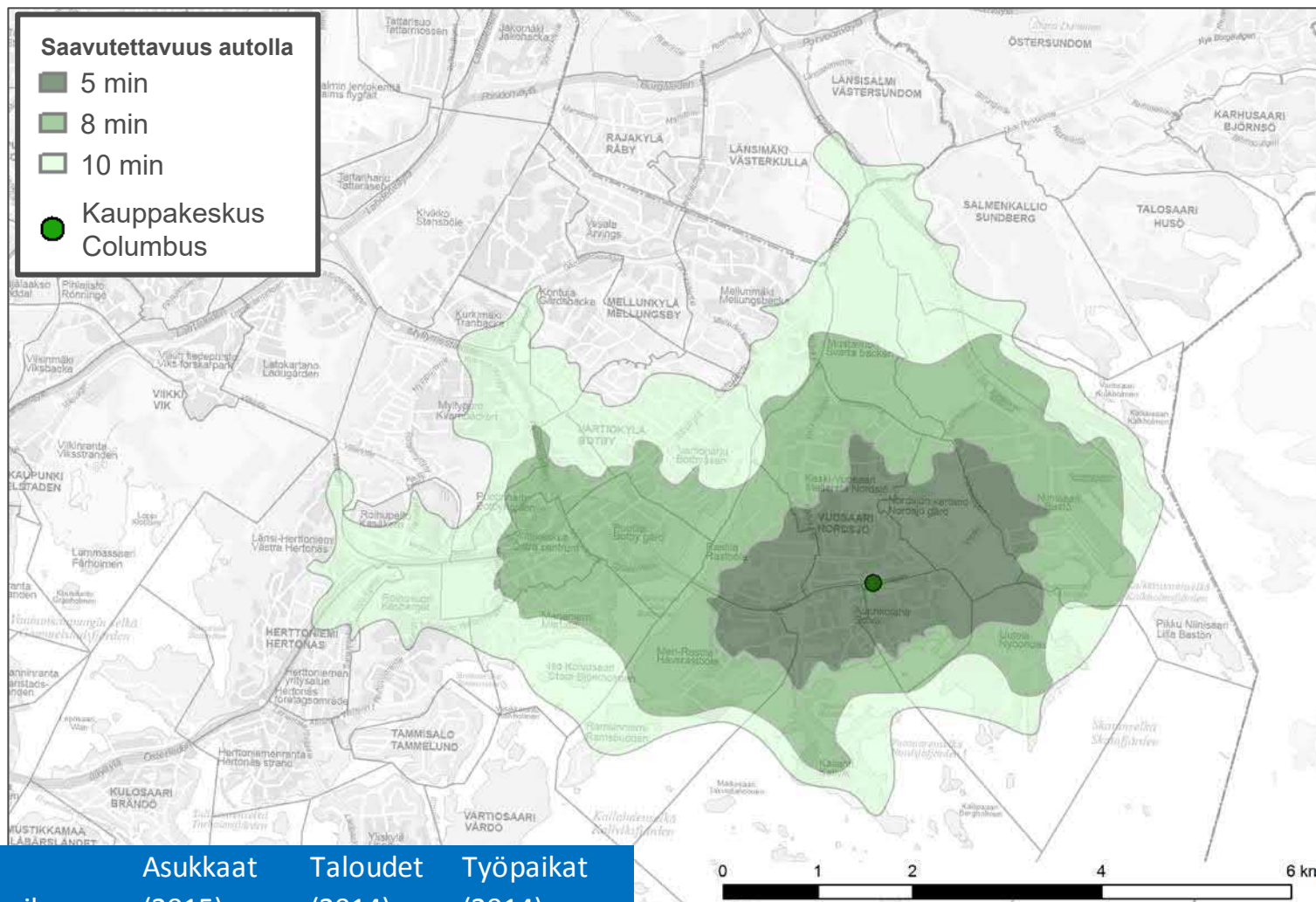
Oheisessa saavutettavuustarkastelussa on tarkasteltu ajoaikoja kauppakeskus Columbukseen. Columbus valittiin tarkastelupisteeksi sen keskeisen sijainnin ja kaupallisen painopistearvonsa vuoksi.

Viiden minuutin saavutettavuusvyöhyke kattaa pääosan Vuosaaren asutuksesta lukuunottamatta Meri-Rastilaa ja Vuosaaren pohjoisosia. 8 minuutin ajoaikavyöhykkeeseen kuuluvat Vuosaaren lisäksi Puotila ja Itäkeskus. 10 minuutissa Columbukseen ajaa Länsimäestä ja Herttoniemestä. Vaikutusalueita rajaavat idässä ja kaakossa meri.

5 minuutin ajoaikavyöhykkeellä on noin 28 000 asukasta ja noin 4 000 työpaikkaa. 10 minuutin vyöhykkeellä asukkaita on noin 73 000 ja työpaikkoja noin 19 000.

Autosaavutettavuuslaskenta ei huomioi pysäköintipaikan etsimiseen kuluvaan aikaan, mutta Vuosaaren pysäköintipaikkatarjonnan ollessa melko runsasta, voidaan esitettyä mallia pitää todellista tilannetta melko hyvin kuvaavana.

→ Vuosaaren linkittyminen Kehiin I ja III parantaa henkilöautosaavutettavuutta, mutta meri puolestaan heikentää sitä.



Ajoaika	Asukkaat (2015)	Taloudet (2014)	Työpaikat (2014)
0 - 5 min	28 300	14 300	4 100
0 - 8 min	52 200	26 500	11 800
0 - 10 min	72 500	36 700	18 500

Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta 2016

Vuotie on autoilijan pääreitti Vuosaareen

Päivässä 27 800 ajoneuvoa

Liikennemäärät pääkaupunkiseudun päiväyllillä syksyn arkipäivänä 2016 (kaikki autot)



Lähde: HSL, https://www.hel.fi/hel2/Helsinginseutu/HS_tunnusluvut/liikennemaara_ja_autonomistus.pdf

Pysäköinti on keskittynyt metron ja kaupallisten keskittymien ääreen

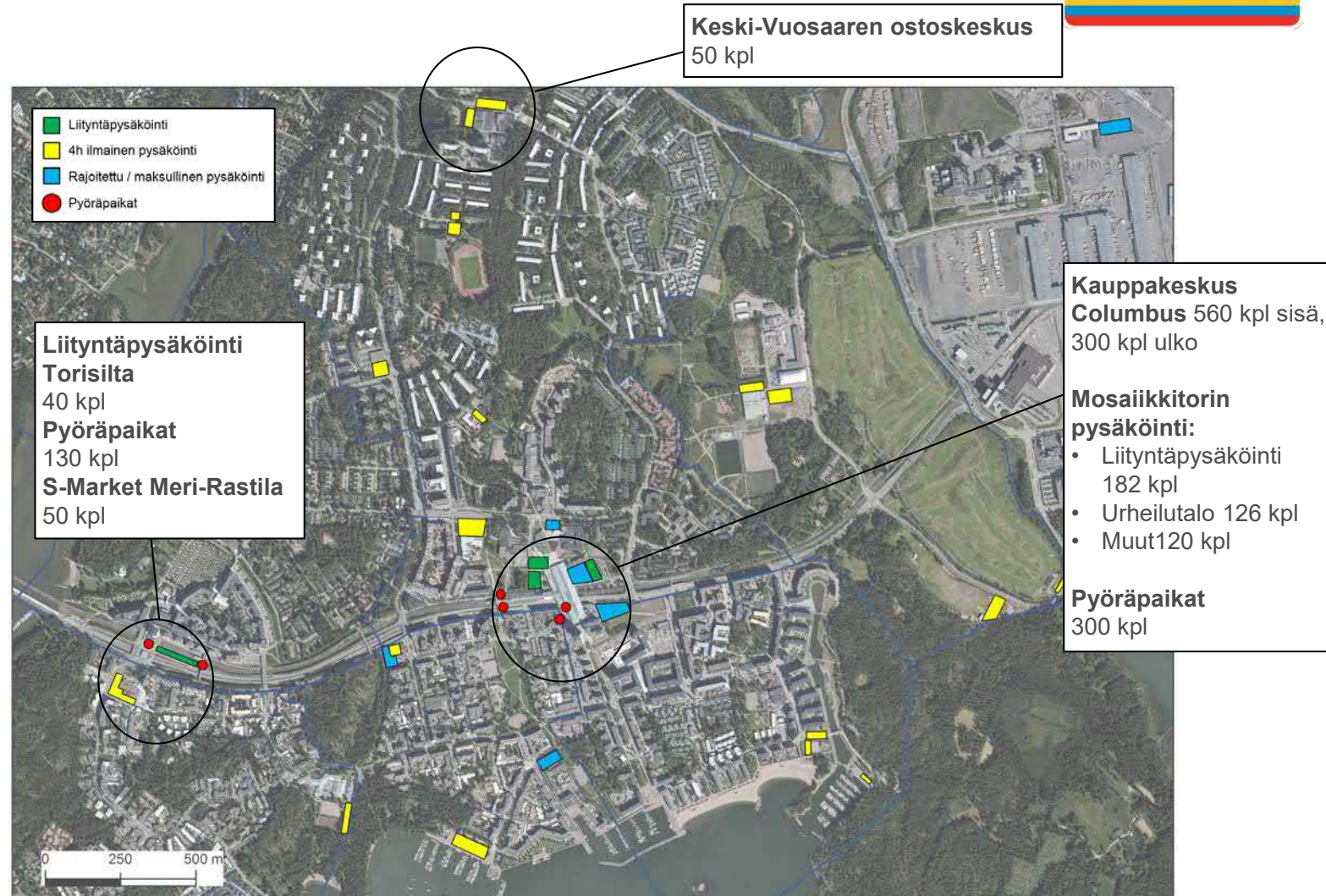
Vuosaaren keskusta-alueella pysäköintipaikkoja on noin 1000, näistä liityntäpysäköintipaikkoja on yli 200. Pyöräilypaikkoja alueelta löytyy noin 300.

Vuosaaren pienemmässä kaupallisessa keskittymässä, Vuosaaren pohjoisessa ostoskeskuksessa pysäköintipaikkoja on noin 50 kpl.

Rastilan metroaseman yhteydessä on noin 40 pysäköintipaikkaa sekä pyöräpaikkoja noin 130. Meri-Rastilan kaupallisen keskittymän yhteydessä pysäköintipaikkoja on noin 50.

Vuosaaren alueelta löytyy useita 4 tunnin pysäköintiin tarkoitettuja parkkipaikkoja. Nämä sijoittuvat urheilukenttien läheisyyteen, satama-alueelle sekä kaupallisen toiminnan läheisyyteen. Parkkipaikkojen lisäksi Vuosaaren alueella on paljon pysäköintipaikkoja kadun varsilla.

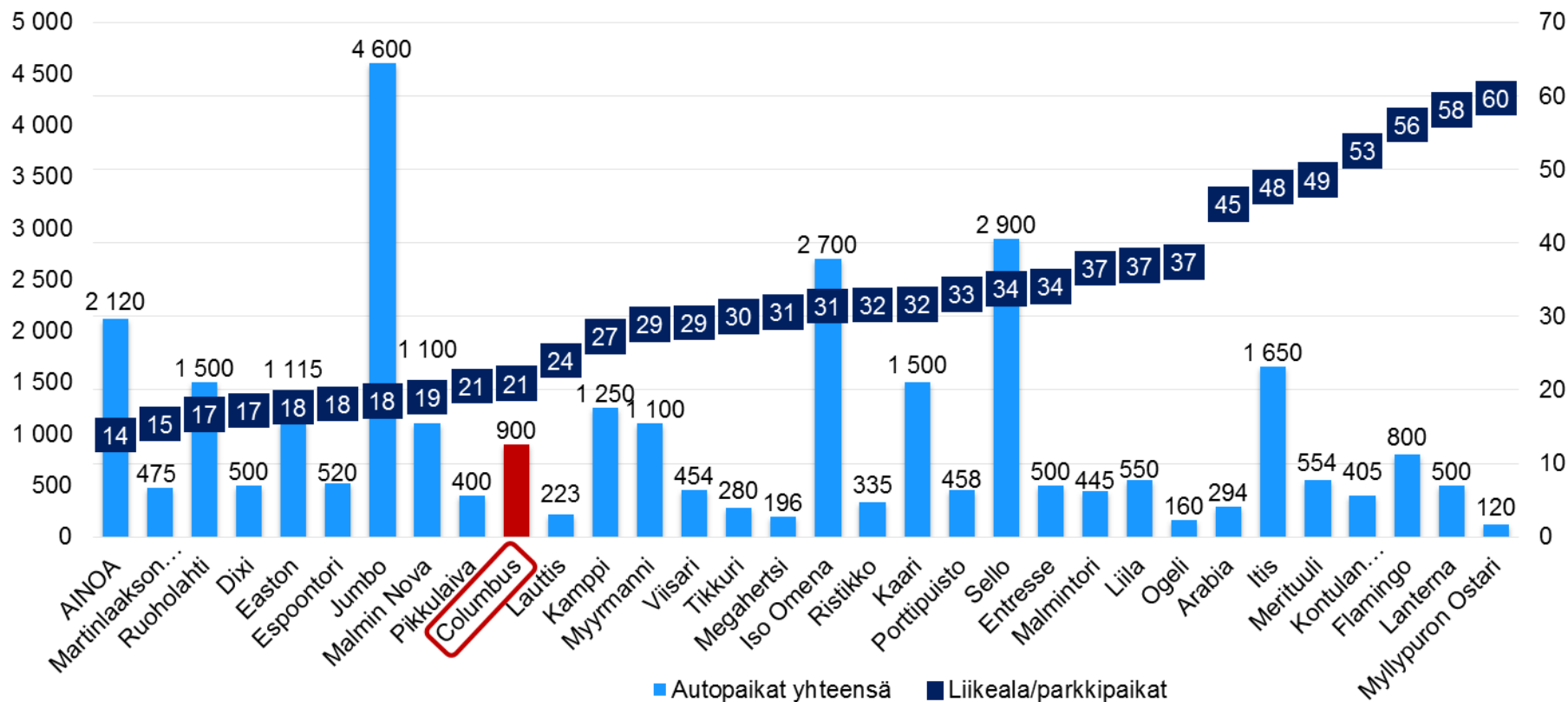
→ **Pysäköinti on keskittynyt Vuosaarissa keskusta-alueelle, kaupallisten keskittymien yhteyteen sekä satama-alueille.**



Määrällisesti pysäköinti on varsin hyvällä tasolla Columbuksessa



Pysäköintipaikat kaupallisissa kohteissa 2018



Lähde: Kauppakeskusyhdistys ry, Kauppakeskukset 2018



Vuosaaren kaupallinen nykytilanne

Kilpailuympäristö, liike- ja palvelutilojen määrä sekä sijoittuminen

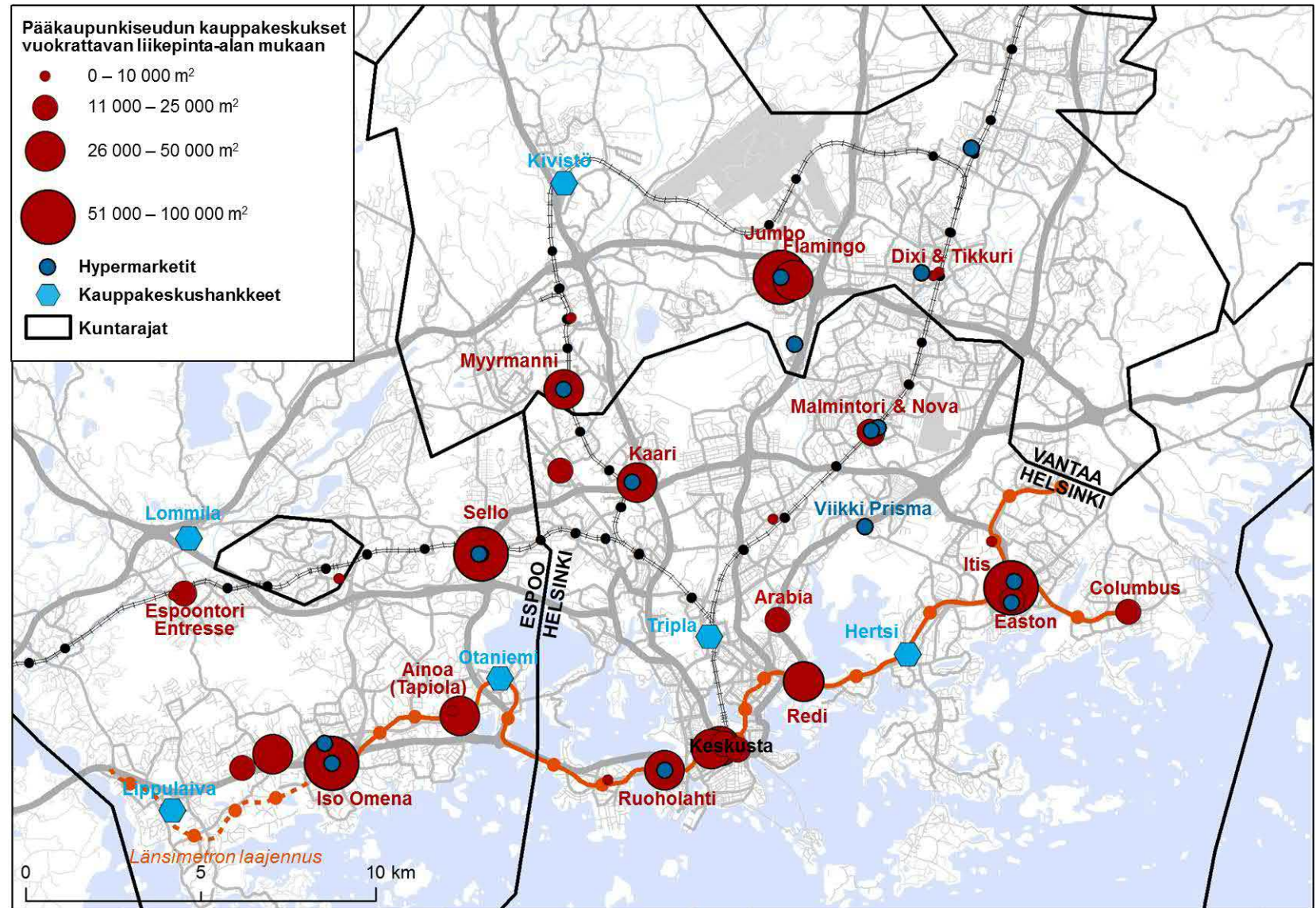


Vuosaarta ympäröivä kaupan palveluverkko

Pääkaupunkiseutu

Vuosaari on pääkaupunkiseudun kaupallisen tarjonnan viimeinen tyysija idässä, ison Itäkeskuksen kainalossa. Pääkaupunkiseudun mittapuulla tarkasteltuna sen kaupallinen tarjonta on pienimmästä päästä.

→ Kaupallisen palvelutarjonnan pohjalta katsottuna kuluttajien asiointi Vuosaaren ulkopuolelta sankoin joukoin on epätodennäköistä.



Vuosaarta ympäröivä kaupan palveluverkko

Lähinaapurit



Vuosaari on kaupalliselta rooliltaan paikalliskeskus, jonka oma väestöpohja on tällä hetkellä noin 39 000 asukasta. Merkittävin kaupallinen keskittymä on n. 19 000 m² vuokrattavaa pinta-alaa sisältävä kauppakeskus Columbus.

Vuosaarta rajaa idässä ja etelässä tehokkaasti meri ja lännessä kulkemista katkoo pitkälle Vartiokylänlahti. Lisäksi harvaan asutun pohjoispuolen suunnalta tulevaa asiointia rajoittaa laaja Mustavuoren ulkoilualue.

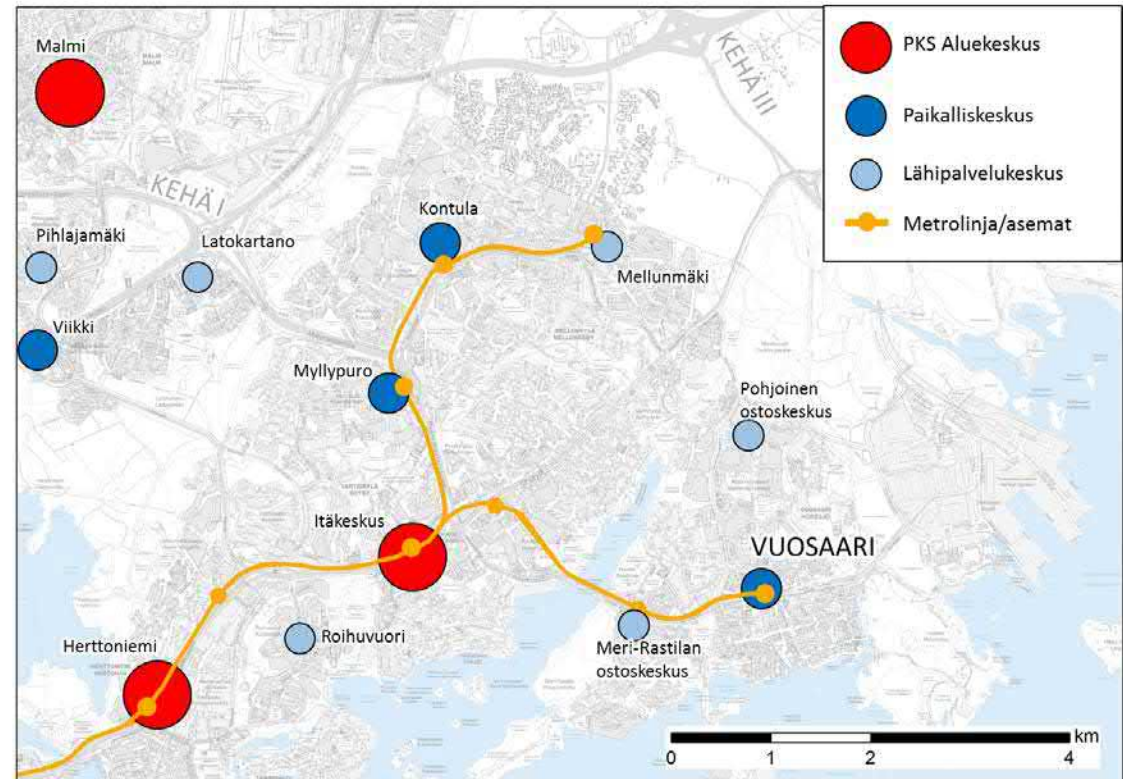
Vuosaari on varsin pitkälle ”saari”, jonka palvelutarjonta on sen oman asujaimistonsa varassa. Muualta tulevaa asiointia on vähän.

Autolla ja julkisilla kulkuvälineillä Vuosaaren keskustasta alle kymmenessä minuutissa saavutettavissa oleva **Itäkeskus** on **koko itäisen Helsingin keskusta**, jossa palvelutarjonta on lähestulkoon kaikenkattavaa. Itäkeskuksessa Suomen viidenneksi suurimman kauppakeskus Itiksen, Prisma Itäkeskuksen ja Citymarket-vetoisen, Columbuksen kokoisen kauppakeskus Eastonin yhdessä aikaansaama kaupallinen vaikutusalue ulottuu pitkälle ympäristöön ja koko Vuosaaren alueelle.

Metrolla Vuosaaresta sujuvasti sujahtaa puolessa tunnissa myös **Helsingin keskustan** palvelutarjonnan ääreen. Metroradan varrelta löytyy myös **Kalasadaman kauppakeskus Redistä** runsaasti kaupallista tarjontaa. Radanvarren **Herttoniemi** on lisäksi kasvava aluekeskus, mutta vielä sen tarjonta vastaa lähinnä paikalliseen kysyntään.

Paikalliskeskuksista Vuosaarta lähimmät ovat Myllypuro (n. 7 800 k-m²) ja Kontula (10 200 k-m²) metrolinjan M2 varrella, mutta niiden kaupallinen palvelutarjonta ei tuo lisää Vuosaaren omaan tarjontaan. Pieni lähipalvelukeskus löytyy myös Mellunmäestä, jossa kaupallinen tarjonta on pitkälti K-Supermarket Masin, apteekin ja R-kioskin varassa.

Lähin tilaa vaativan kaupan alue löytyy Roihupellosta, noin 10 minuutin ajomatkan päästä, tai Siilitien/Herttoniemen metroasemien väliltä.



Kaupan ja palvelujen sijoittuminen

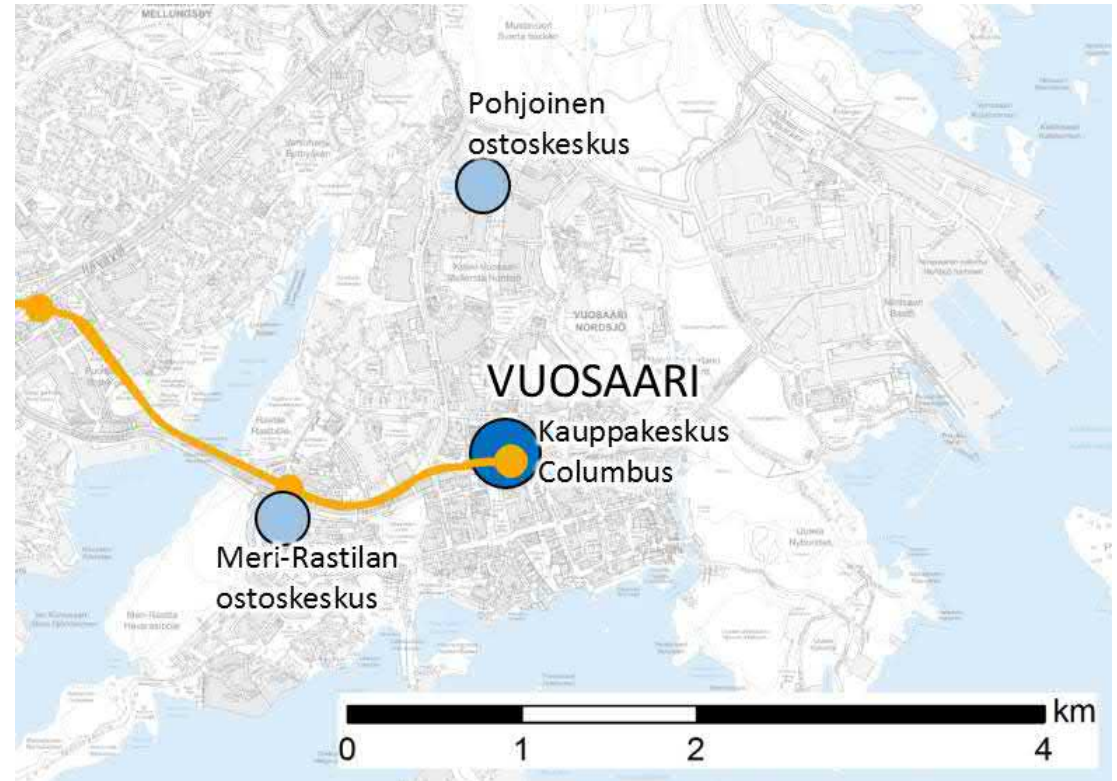
Vuosaassa kauppaa on nykyisellään vahvasti keskittynyt Vuosaaren metroaseman päätepiirteen ympärille, kauppakeskus Columbuksen ja sen lähiympäristöön. Lähipalvelukeskuksia on em. paikalliskeskuksen lisäksi Vuosaassa kaksi, Vuosaaren pohjoinen ostoskeskus sekä Rastilan metroaseman läheisyydessä sijaitseva Meri-Rastilan ostoskeskus.

Keski-Vuosaassa palvelutarjonta päivittäistavarakaupassa on vahvaa ja erikoiskaupassa kaikki **lähipalvelut ovat hyvin saatavilla**. Vertailutuotteissa, kuten pukeutuminen, kalliit kodinkoneet ja kulutuselektronikka, tarjonta on vähäistä sekä asiakaskunnan ja erikoiskaupan itse suunnatessa suuremman tarjonnan äärelle Itäkeskukseen ja Helsingin keskustaan. Asiointietäisyys näihin erikoistavarakaupan keskittymiin on julkisilla vain 20-30 minuuttia, autolla puolet vähemmän. Liiketilat ovat pitkälle kauppakeskuksen sisällä, eivätkä aukea ulospäin elävöittämään katutilaa. Viihdepalveluja on tarjolla vähän.

Columbuksen lisäksi kaupan liiketiloja löytyy Vuosaaren pohjoisen ostoskeskuksen nurkilta yht. noin 6 000 k-m² mutta liiketilaa on alueella vajaakäytössä runsaasti. Meri-Rastilan vanhassa ostoskeskuksessa ja sen läheisyydessä on liiketilaa nykyisellään noin 4 000 k-m².

Kivijalkaliikkeisiin Vuosaassa on sijoittunut lähinnä palveluita: kahviloita ja ravintoloita, sekä destinaatiotyyppeisiä kauneus- ja terveystoimialaan liittyviä yrityksiä, jotka eivät ole toiminnassaan hirvittävän riippuvaisia ohikulkuvirrasta. Liiketilojen sijoittuminen Vuosaassa on nykyisellään jo melko **keskittynyttä**.

Liikerakennusten kerrosala Vuosaaren peruspiirissä vuoden 2016 rakennuskantatilastojen mukaan on noin 50 000 k-m². Keski-Vuosaassa sijaitsevan Columbuksen osuus yksin on noin 20 500 k-m². Columbuksen pinta-alasta noin puolet on päivittäistavaraa.



Vuosaaren liiketilamäärä ja kaupallinen rooli nykyhetkellä



Koko Vuosaaren peruspiirin osa-alueet yhteenlaskettuna Vuosaaren liikerakennusten yhteenlaskettu kerrosala on noin kolmannes Itäkeskuksen vastaavasta. Keskustan (Kamppi+Kluuvi) tarjontaan verrattuna Vuosaaren tarjonta on karkeasti noin kymmenesosa.

Päivittäistavarakaupassa tarjonta on vahvaa, ja vuoto alueen ulkopuolelle on arviolta vain viidennes ostovoimasta. Erikoiskaupasta (pl. sisustus) karanee arviolta noin 60% ostovoimasta Vuosaaren ulkopuolelle.

Etenkin Kallahdessa ja Aurinkolahdessa liikerakennuksia on huomattavan vähän suhteessa asukasmäärään. Myös Meri-Rastilassa ja Rastilassa tilanne on keskimääräistä heikompi. Keski-Vuosaaren osa-alueella, Columbuksen ympäristössä on liikepinta-alaa asukasmäärään nähden eniten Vuosaaressa, mutta sekin jää Helsingin tasolla tarkastelussa jälkeen keskiarvosta. Osa-alue tarkastelussa Keski-Vuosaaren kanssa saman verran liikerakennuskerrosalaa on Vanhassa Munkkiniemessä, Arabianrannassa ja Pihlajamäessä.

→ Erikoiskaupan kilpailussa Vuosaaren mahdollisuudet haastaa ovat heikot

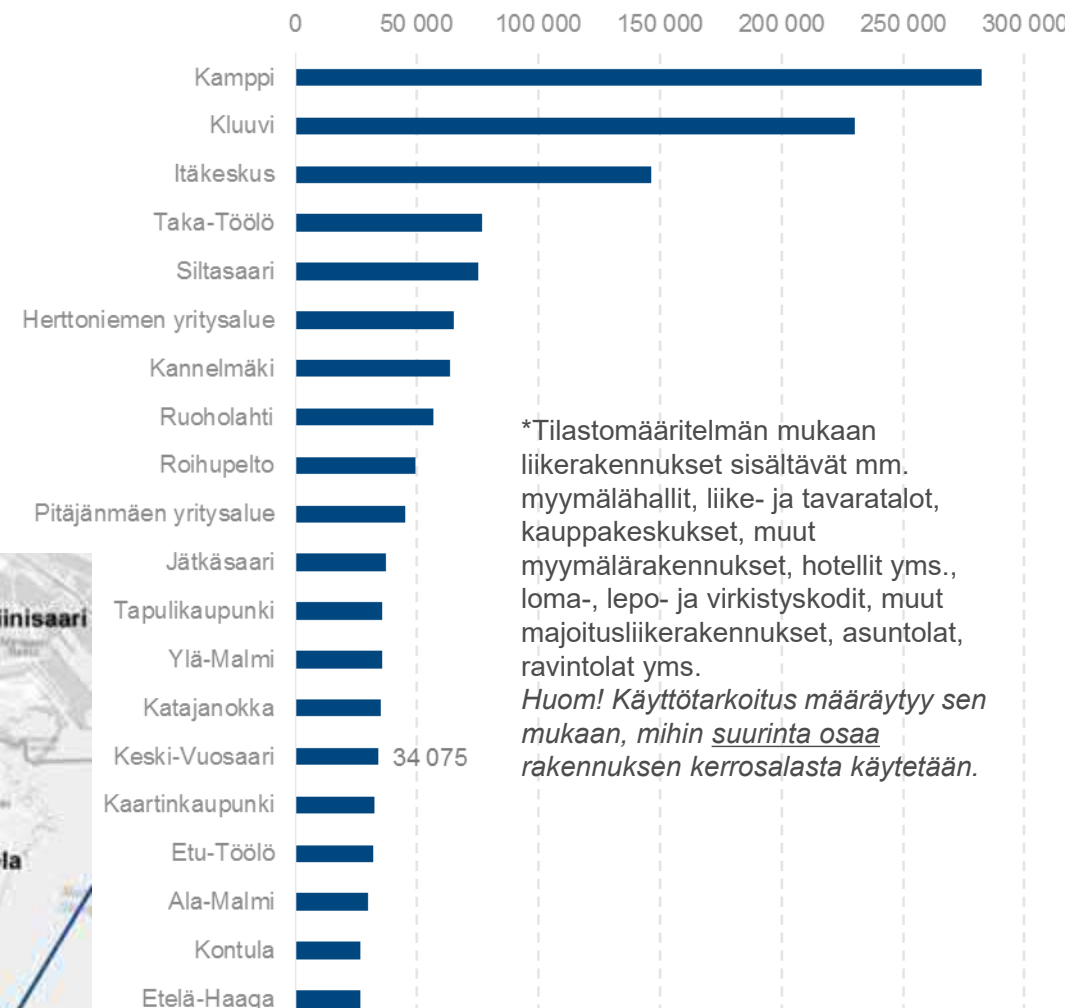
→ Päivittäistavarakaupan kilpailussa Vuosaari pärjää hyvin.

→ Vertailutuotteissa ostovoiman vuoto on väistämätöntä, mutta kulutustuotteet arkeen pystytään tarjoamaan Vuosaaresta.
Tarjontarooli: kaikki arjen lähipalvelut.

Helsingin osa-alue	Liikerakennusten kerrosala 2016	Liikerakennusten k-m ² /asukas, 2016
VUOSAAREN PERUSPIIRI:	50 360	1,3
Uutela	..	
Mustavuori	..	
Keski-Vuosaari	34 075	2,4
Meri-Rastila	8 446	1,6
Rastila	3 629	0,8
Niinisaari	1 963	
Aurinkolahti	1 254	0,2
Kallahti	676	0,1
Nordsjön kartano	317	
Helsinki	2 022 849	3,2



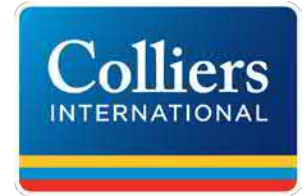
Liikerakennusten* kerrosala osa-alueittain Helsingissä Top-20 osa-alueet v. 2016



*Tilastomääritelmän mukaan liikerakennukset sisältävät mm. myymälähallit, liike- ja tavaratalot, kauppakeskukset, muut myymälärakennukset, hotellit yms., loma-, lepo- ja virkistyskodit, muut majoitusliikerakennukset, asuntolat, ravintolat yms.
Huom! Käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mihin suurinta osaa rakennuksen kerrosalasta käytetään.

Lähde: Helsingin seudun aluesarjat (www.aluesarjat.fi)

Majoitustilat osa liikerakennusten kerrosalaa tilastossa



Edellä esitetystä liikerakennusten kerrosalasta Vuosaaressa osa muodostuu majoitustilojen pinta-alasta. **Hotellitarjonta** Vuosaaressa on kuitenkin **vähäistä** ja toiminta pienimuotoista. Ramsinrannasta löytyy pieni Hotel Rantapuisto (majoituskapasiteetti 131 hlö/vrk) sekä Kallvikinniementä kulttuurikeskuksen yhteydestä Hotel Sofia (majoituskapasiteetti 90 hlö/vrk). Lisäksi on tarjolla leirintäaluemajoitusta Rastilassa.

Majoituspaikat

- Hotel Sofia (Suomen ortodoksisen kulttuurikeskuksäätiön omistamassa kulttuurikeskus Sofiassa), Kallvikinniementie 35, asuinpinta-alaa 2300 k-m² mutta hotellin lisäksi alueella on myös asuntoja. Hotellin pinta-alaosuus on epäselvä.
- Design-kokoushotelli Hotel Rantapuisto (omistaja: Keskinäinen työeläkevakuutusäätiö Varma), Furuborginkatu 3, 7154 k-m²
- Rastila Camping & Summer Hostel Karavaani, Karavaanikatu 4

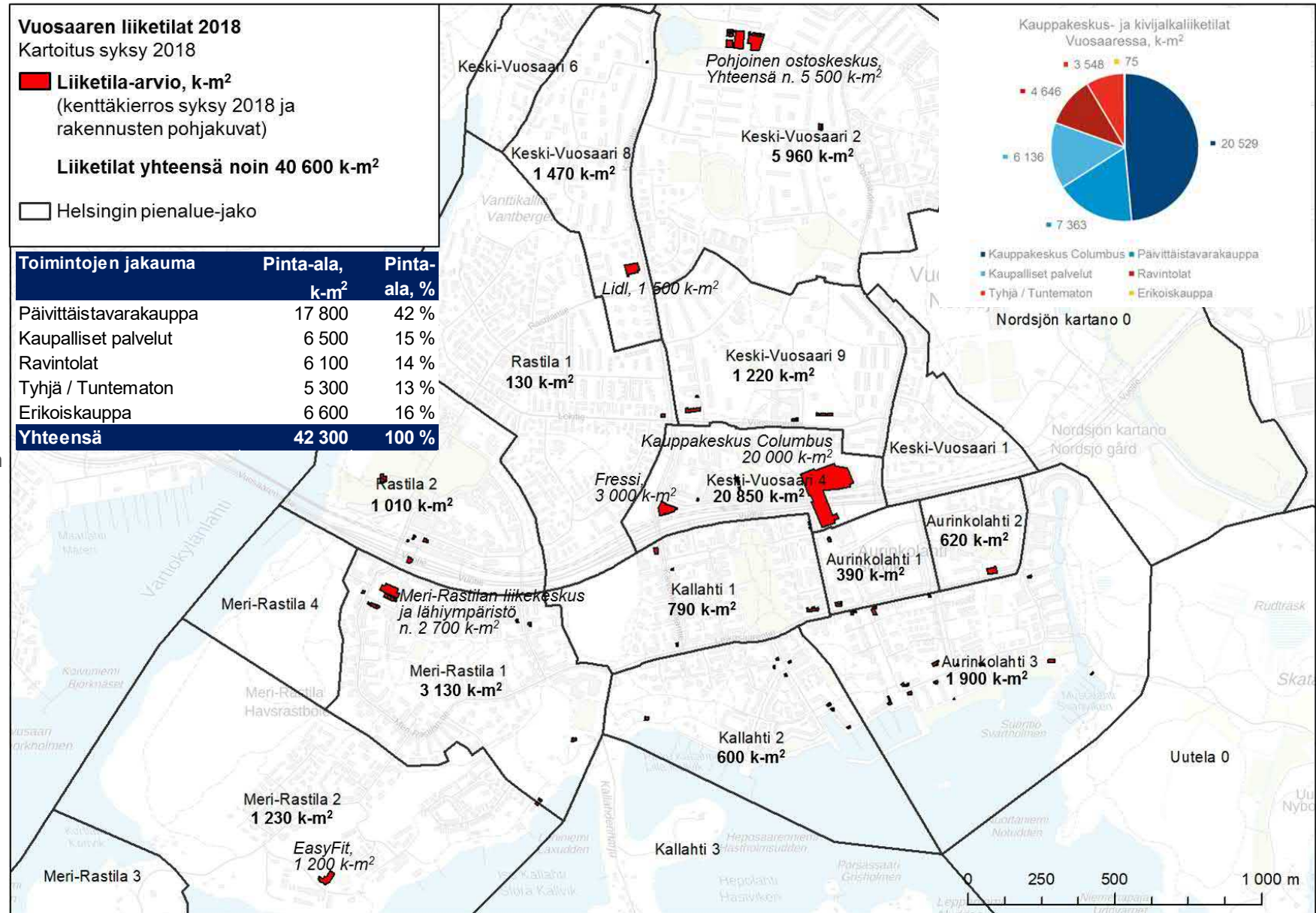
Puotilanrannan puolella on lisäksi pieni ja huomaamaton Guesthouse Stranda osoitteessa Niittyrinta 21.

→ Majoitustarjonta alueella on ollut lähinnä vähenevään päin. Tulevan kysynnän majoitustiloissa arvioidaan olevan Vuosaaressa vähäistä, ja kohdistuvan lähinnä pitkäaikaismajoitustyyppiseen majoitukseen.




Kaupan ja palvelujen sijoittuminen alueella

- Kartoituksen perusteella tehty arvio Vuosaaren liiketilakannasta näyttää noin 42 300 kerrosneliömetrin kokoista tilakantaa, josta lähes puolet on keskittynyt kauppakeskus Columbukseen.
- Aurinkolahtea lukuun ottamatta liiketilat ovat keskittyneet melko hyvin lähelle toisiaan.
- Päivittäistavarakaupan rooli on painava tarjonnassa.
- Erikoiskauppaa on Columbuksen ulkopuolella tuskin nimeksi.
- Tyhjiä liiketiloja oli elokuussa arviolta 13 % kannasta.




Vuosaaren liiketilat 2018

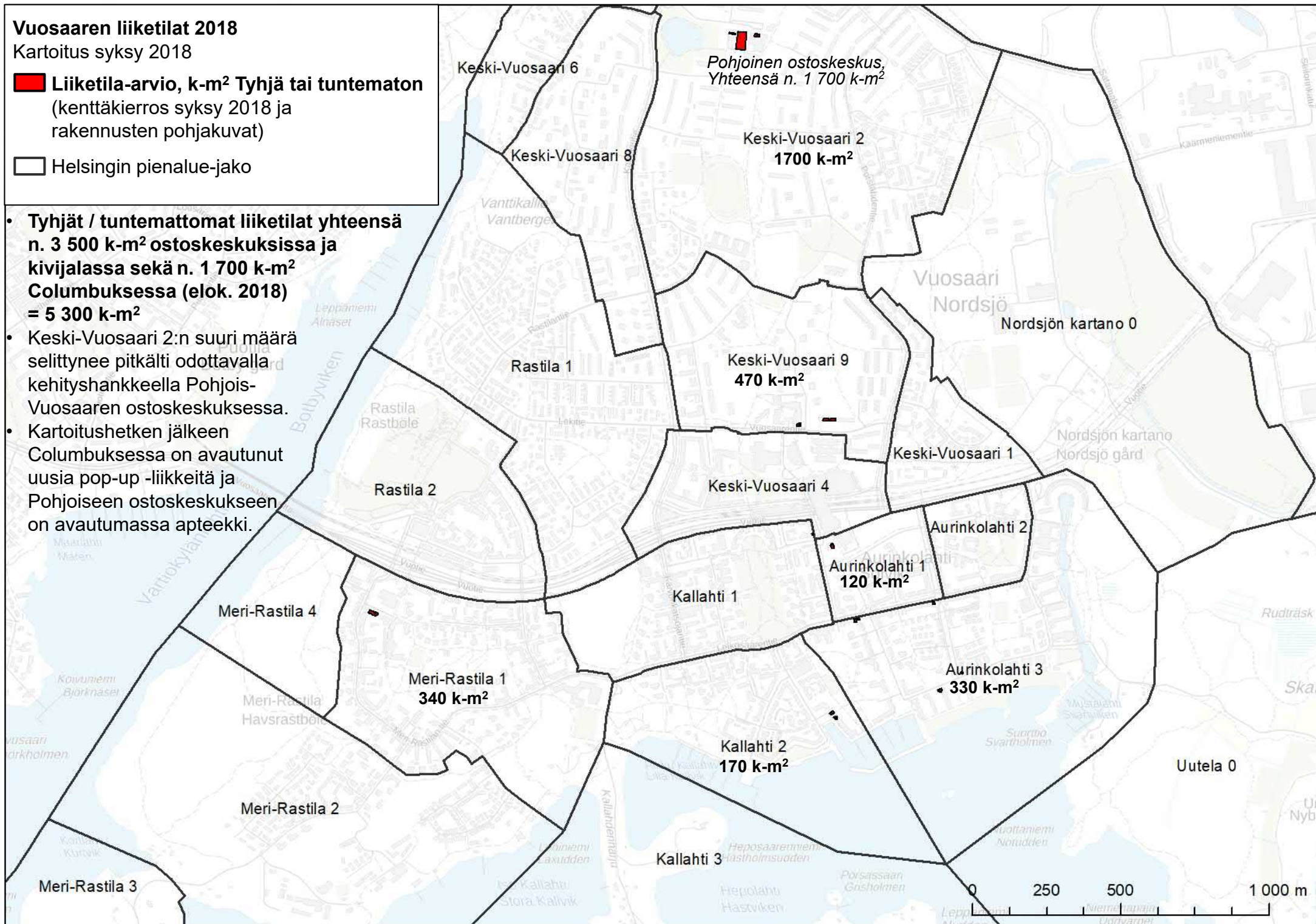
Kartoitus syksy 2018

 **Liiketila-arvio, k-m² Tyhjä tai tuntematon**

(kenttäkierros syksy 2018 ja rakennusten pohjakuvat)

 Helsingin pienalue-jako

- Tyhjtä / tuntemattomat liiketilat yhteensä n. 3 500 k-m² ostoskeskuksissa ja kivijalassa sekä n. 1 700 k-m² Columbuksessa (elokuu 2018) = 5 300 k-m²
- Keski-Vuosaari 2:n suuri määrä selittyy pitkälti odottavalla kehityshankkeella Pohjois-Vuosaaren ostoskeskuksessa.
- Kartoitushetken jälkeen Columbuksessa on avautunut uusia pop-up -liikkeitä ja Pohjoiseen ostoskeskukseen on avautumassa apteekki.



Vuosaaren kaupallinen sydän – Kauppakeskus Columbus vuonna 2007...



Kauppakeskus Columbus muodostaa Vuosaaren kaupallisen sydämen. Se avattiin 1.10.1996 ja kymmenen vuotta myöhemmin, lokakuussa vuonna 2006, noin 7 000 neliömetrin laajennusosa otettiin käyttöön ja keskus saavutti nykyisen laajuutensa. Lähestulkoon 10 000 neliömetrin kokoinen K-Citymarket korvasi Columbuksessa aiemmin toimineen K-Supermarket Meritien. Liikkeitä oli yhteensä 49 kpl.

Pukeutumisen liikkeitä oli laajennuksen avaushetkellä kuusi: mm. Seppälä, Lindex, Dressmann, Change, ja kenkäkauppa Mekka. BR-letut avasi joulukauppaan.

Ensimmäinen täysi toimintavuosi uudella hypermarket-ankkurilla oli vuosi 2007, jolloin keskuksen myynti oli 92,8 miljoonaa euroa ja kävijämäärä 7,5 miljoonaa.

Ankkuriyrityksiä **Anchor tenants**

K-citymarket, S-Market, Alko, Apteekki

Rakentamisvuosi	Built	1997 / 2007
Autopaikat	Parking spaces	900
joista katettu	of which covered	560
*Kävijämäärä, milj.	*Visitors, million	7,5
*Myynti, milj. €	*Sales, million €	92,8

* vuosi 2007 * Year 2007

Omistajat **Owners**

Citycon Oyj	100,00 %
-------------	----------

Kauppakeskusjohto **Shopping center management**

Citycon Oyj

Toimialajako	Business mix	kpl / units	m2 / sq m
Pukeutuminen	Fashion	5	1 400
Kauneus ja terveys	Health and beauty	5	900
Vapaa-aika	Home and leisure	5	1000
Sisustaminen ja kodin tarvikkeet	Furnishing and home supplies	9	1100
Kahvilat ja ravintolat	Cafés and restaurants	6	1 200
Päivittäistavaramyymälät	Grocery stores	5	10 000
Tavaratalomyymälät	Department stores	1	2 900
Muut erikoisliikkeet	Speciality retailers	8	600
Kaupalliset ja julkiset palvelut	Commercial and public services	5	500
Vuokrattavat liiketilat yhteensä	Total	49	19 600

Toimistot ja muut tilat	Offices and additional facilities	kpl / units	m2 / sq m
Toimistot	Offices	4	300
Aputilat	Additional facilities		1 000
Muut vuokrattavat tilat	Total		

Vuokrattava kokonaispinta-ala yhteensä (GLA) 20 900

Lähde: Suomen kauppakeskusyhdisty ry, Kauppakeskukset 2008, s.25

...ja Columbus vuonna 2018

Syksyllä 2016, kymmenen vuotta avaamisensa jälkeen, Citymarket-ankkuri pienentyi takaisin K-Supermarket Vuosaareksi, lähes samanaikaisesti kun kauppakeskus Eastonissa (19 700 m²) avattiin uudistunut K-Citymarket Itäisen kupeeseen. S-market jatkaa toisena päivittäistavara-ankkurina tasaisesti kohteessa. Päivittäistavaran tarjonta ei vähentynyt muutoksessa.

Vuonna 2017 keskuksen kokonaismyynti oli 90,4 miljoonaa euroa ja kävijämäärä 6,4 miljoonaa. **Laajennushetken jälkeiseen ensimmäiseen täyteen toimintavuoteen 2007 verrattuna kymmenessä vuodessa keskuksen myynti on laskenut hieman, 2,4 miljoonaa euroa (-2 %), kun taas kävijämäärissä lasku on ollut huomattavaa (-15 %), samanaikaisesti kuin väestö on alueella kasvanut reippaasti.**

Liikekoko-pano syksyllä 2018 sisältää pukeutumisliikkeitä enää Lindexin, Kenkälusikan ja UFF:in, ja kalliimpia vertailutuotteita keskuksessa myyvät enää optikot sekä koruliikkeet. Valtaosa liikkeistä on kuitenkin yhä samoja.



Omistajat / Owners:

Citycon Finland Oy 100 %

Kauppakeskusjohto / Shopping center management:

Citycon Finland Oy

Rakentamisvuosi / Built	1997/2007
Autopaikat: ei katetut / Parking spaces: uncovered	340
Autopaikat: katetut / Parking spaces: covered	560
Autopaikat yhteensä / Total parking spaces	900
* Kävijämäärä, milj. / Visitors, million	6,4
* Myynti, milj. € / Sales, million €	90,4

* vuosi 2017 * Year 2017

Ankkuriyhtiöitä / Anchor tenants:

K-Supermarket, S-market, Clas Ohlson, JYSK, Tokmanni, Alko

Toimialajako / Business mix	kpl / units	m ² / sq m
6,4% Pukeutuminen / Fashion	5	1 200
4,8% Kauneus ja terveys / Health and beauty	10	900
1,6% Vapaa-aika / Leisure	2	300
10,6% Sisustaminen ja kodin tarvikkeet / Furnishing and home supplies	6	2 000
6,9% Kahvilat ja ravintolat / Cafés and restaurants	8	1 300
51,6% Päivittäistavaramyymälät / Grocery stores	5	9 700
12,2% Tavaratalomyymälät / Department stores	2	2 300
4,3% Muut erikoisliikkeet / Speciality retailers	9	800
1,6% Muut kaupalliset palvelut / Other commercial services	3	300
Julkiset palvelut / Public services		
Vuokrattavat liikeilat yhteensä / Net leasable area (NLA)	50	18 800

Toimistot ja muut tilat / Offices and additional facilities	kpl / units	m ² / sq m
Toimistot / Offices		300
Aputilat / Additional facilities		1 600
Muut vuokrattavat tilat / Other leasable areas		0
Vuokrattava kokonaispinta-ala yhteensä / Gross leasable area (GLA)		20 700

Lähde: Suomen kauppakesküs-yhdistys ry, Kauppakeskukset 2005-2018

Kävijämäärien ja myyntien kehitys Vuosaaren ytimessä, kauppakeskus Columbusessa

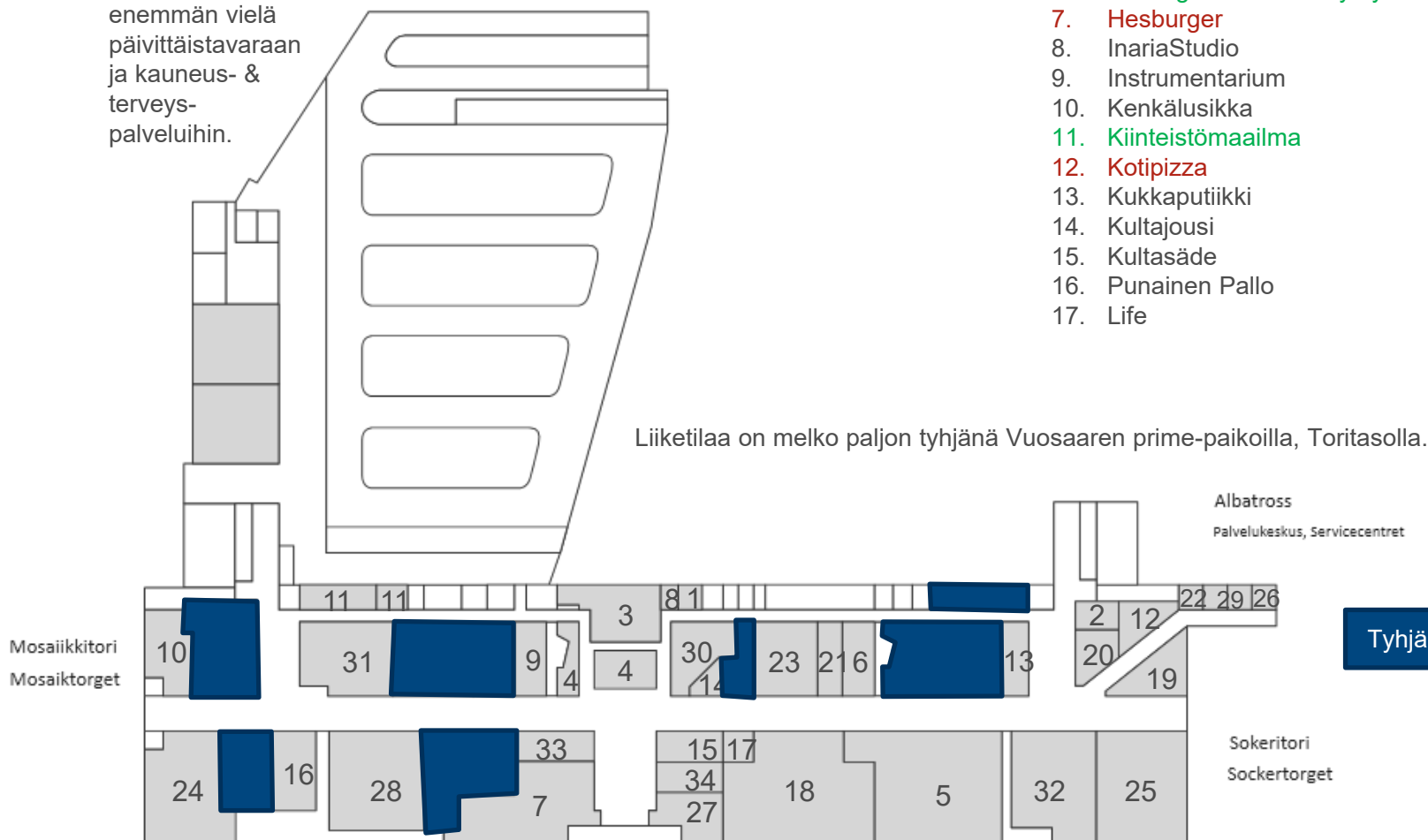


Kauppakeskus Columbus syyskuussa 2018



→ Lukumääräisesti tarjontaa on paljon etenkin palveluissa (14 kpl, merkitty vihreällä), ravintoloissa (8 kpl punaisella) ja päivittäistavarassa (4 kpl sinisellä). Sama tarjontalinja toistuu kadunvarsipaikkojen liiketiloissa, painottuen aavistuksen enemmän vielä päivittäistavaraan ja kauneus- & terveyspalveluihin.

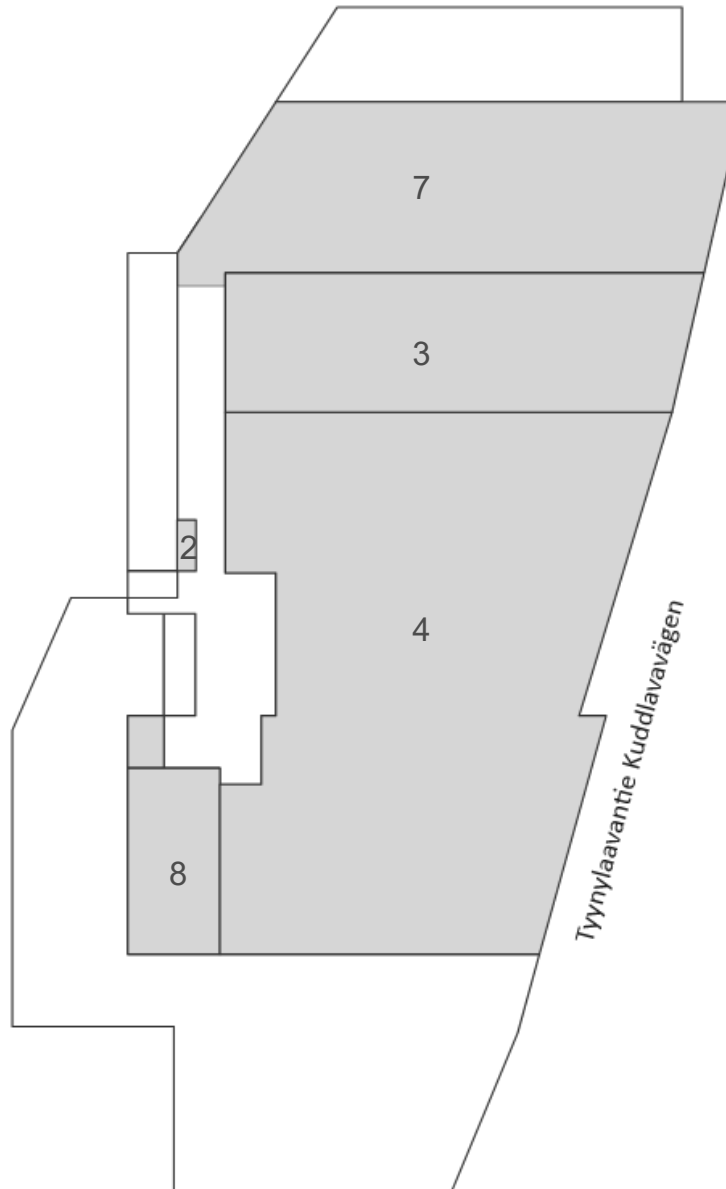
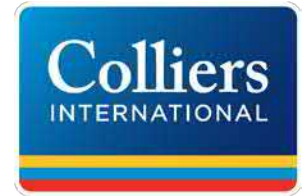
1. Autokoulu Aarre
2. Avainsuutari
3. Beauty Hair Sirpa Mansner
4. Ciao! Caffè
5. Clas Ohlson
6. Helsingin seurakuntayhtymä
7. Hesburger
8. InariaStudio
9. Instrumentarium
10. Kenkälusikka
11. Kiinteistömaailma
12. Kotipizza
13. Kukkaputiikki
14. Kultajousi
15. Kultasäde
16. Punainen Pallo
17. Life
18. Lindex
19. Marian Konditoria
20. Namaskaar
21. New Hairstore
22. Ompelimo Sohrab
23. Pelaamo
24. Ravintola Chico's
25. Ravintola Fregatti
26. Relander Unique LKV
27. R-Kioski
28. Saiturinpörssi
29. Sasha Beauty Nails
30. Subway
31. Suomalainen Kirjakauppa
32. Apteekki
33. Vuosaaren Pantti
34. Vuosaaren Silmäset



Tyhjä liiketila 8/2018

Kauppakeskus Columbus syyskuussa 2018

Päivittäistavarakauppa Ankkuritasolla



METRO

Vuotie Norvägen

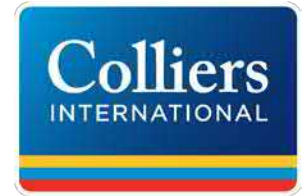
1. Alko
2. H-Design Vuosaari
3. JYSK
4. K-Supermarket
5. Käpy-kukka Tmi Sinikka Hurtta
6. S-market
7. Tokmanni
8. UFF

Pysäköintitasolla länsipäädystä on vielä lisäksi seuraavia palveluja:

1. Autopesu Cleanpark
2. Cityvarasto

Tyhjä liiketila 8/2018

Ostoskeskuksilla uusiutumissuunnitelmia Vuosaaressa



Vuosaaren pohjoinen ostoskeskus

Pohjoisen Vuosaaren vanha liikekeskus on kerrosalaltaan 3252 k-m², joista puolet on tyhjillään S-marketin siirryttyä ostoskeskuksen uuteen laajennusosaan. Kaksikerroksisen rakennuksen yläkerrassa sijaitsee toimistotiloja, ja alakerrasta löytyy perinteinen lähipalvelutarjonta: olut- ja pizza-kebabravintola, R-kioski sekä kampaamo. Tiloissa toimii myös Lähiöasema, toimistoja sekä hammaslääkäri.

Vanhan Vuosaaren keskellä olevan pohjoisen ostoskeskuksen rinnalle vuonna 2016 rakennetun 2462 k-m²:n laajuisen lisäosan ankkurina toimii S-market, jonka lisäksi ostarilta löytyy sushiravintola, kampaamo ja kukkakauppa. Tyhjiä liiketiloja oli jäljellä syyskuussa 2018 vielä kolme, yhteensä noin 230 neliötä vuokrattavaa pinta-alaa. Apteekki on aloittamassa kohteessa syksyllä 2018. Rakennuttaja YIT on myynyt tilat Pohjola Kiinteistösi joitus Oy:lle.

Vanhan ostoskeskusrakennuksen tulevaisuus riippuu omistajien toiveista ja suunnitelmista. Tällä hetkellä Vuosaaren vanhan pohjoisen ostoskeskuksen omistaa Vuosaaren Liikekeskus Oy, jonka omistusrakenne on hajautunut. Kehittämissuunnitelmissa on vanhan ostarin purku ja asuntojen ja liiketilöiden rakentaminen tilalle. Rakennus sijaitsee omalla tontilla.

→ **Liiketilaa on Keski-Vuosaaren pohjoisosissa reilusti tyhjillään, sekä vanhaa että uutta rakennuskantaa.**

Meri-Rastilan liikekeskus

Meri-Rastilan pinta-alaltaan 3 300 k-m² laajuista kaupungin maalla sijaitsevaa kolmikerroksista yksityisomisteista liikekeskusta suunnitellaan purettavaksi. Tilalle on mietitty hybridikorttelia liikekeskukselle ja asunnoille. Ruokakaupan lisäksi kohteeseen tulisi kahvila- ja ravintolatiloja sekä muita liiketiloja. Asunnot rakennettaisiin kaavaluonnoksessa liiketilöiden päälle.

Nykyisellään kohde nojaa S-marketin varaan asiakasvirtojen aikaansaajana. Lisäksi kohteesta löytyy parturi-kampaamo, international call center, pari ravintolaa sekä liikuntatiloja. Ylemmät kerrokset toimivat huonosti liiketiläkäytössä ja niiden näkyvyys kauppakäytävälle on heikkoa. Lähiympäristössä on lisäksi muuta kampaamopalvelutarjontaa sekä ravintolatilaa tori- ja pysäköintialueen laidoilla sekä Meri-Rastilantien ja Meri-Rastilan kujan risteyksessä. Laajahko torialue vieressä on levoton. Yrittäjien toiveissa on saada alueelle pieniä yhteisöllisiä liiketiloja asumisen oheen, sosiaalisen kontrollin piiriin.

→ Keskus aukeaa hyvin katutilaan, mutta muuten sen rakenne on **vanhentunut ja tehoton**.

Vuosaaren pohjoisen ostoskeskuksen laajennus rv. 2016



Pohjois-Vuosaaren ostoskeskus rv. 1965



Meri-Rastilan ostoskeskus ulkoa rv. 1992



Meri-Rastilan ostoskeskus sisältä rv. 1992



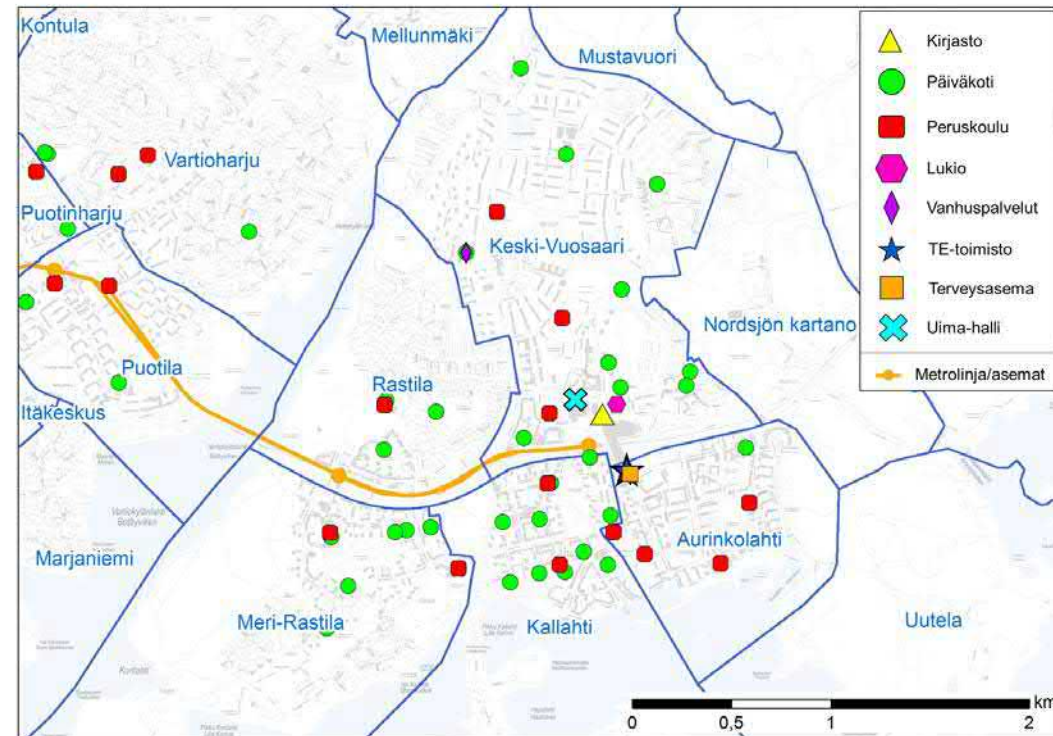
Julkiset palvelut sekä yleiset vapaa-ajan tilat nykytilanteessa

Julkisten palveluiden tarjonta on Vuosaaressa tällä hetkellä varsin kattavaa. Palvelujen painopiste keskittyy tehokkaasti Vuosaaren metroaseman läheisyyteen, johon myös kaupallinen palvelutarjonta on keskittynyt. Vuosaaren kirjasto, uimahalli urheilutiloihin sekä lukio sijaitsevat metroaseman pohjoispuolella, kun taas Terveys- ja sosiaalipalvelut sekä TE-toimisto ovat metroaseman eteläpuolella. Kulttuurikeskus Vuotalo ja Rastis ovat sijoittuneet Vuosaaren keskustaan.

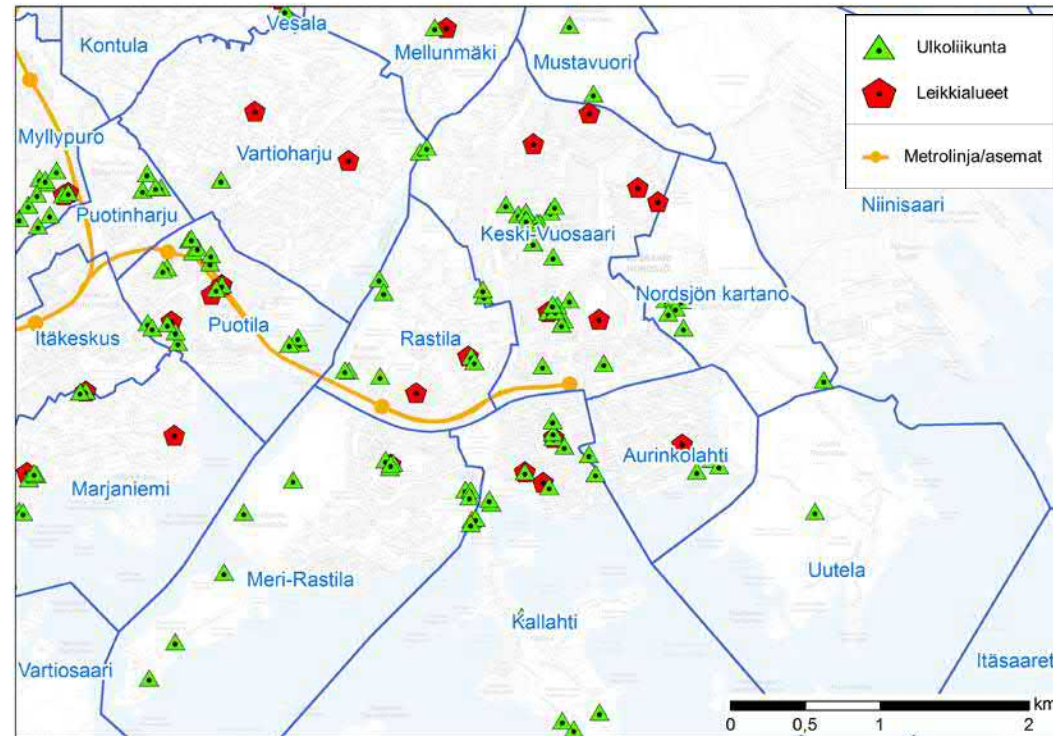
Päiväkodit on hajautettu asuinalueiden yhteyteen ympäri Vuosaarta. Poislukien päiväkodit, Rastilassa ja Meri-Rastilassa julkisten palveluiden verkko vaikuttaa kartan perusteella vähäisemmältä. **Ensisijainen palvelukeskittymä onkin Vuosaaren keskustassa**, joka sijaitsee metropysäkin päässä alueesta.

Vuosaaren alueella on useita poikkeuksellisen hienoja rantoja ja ulkoliikunta-alueita, ja ne muodostavatkin ehkä vahvimman potentiaalin Vuosaaren ulkopuolisen kävijäkunnan houkuttelemiseksi. Erityisesti merimaisemien yhteyteen sekä Heteniityn alueelle Keski-Vuosaareen on keskittynyt runsaasti erilaisia ulkoliikuntamahdollisuuksia. Kallahdessa sijaitsevat melontaranta ja seikkailutalo sekä Kallahden uimaranta. Myös Vartiokylänlahden ympärille on keskittynyt uima-alueita.

- **Julkisten palveluiden tarjonta on tehokkaasti keskitetty Vuosaaren kaupallisen ytimen ääreen, mahdollistaen asiointimatkojen yhdistelyn.**
- **Ulkoilu- ja leikkialuetarjonta on kattavaa alueella. Tämä voi mahdollistaa tulevaisuudessa uuden ”lähimatkailun keihäänkärjen”, syyn miksi matkata Vuosaaren alueen ulkopuolelta.** Nämä asiakasvirrat kasvattavat lähinnä sympaattisten merenrantakahviloiden kysyntää, etenkin Helsingin uuden yleiskaavan hahmottaman Rantaraitin varrella.

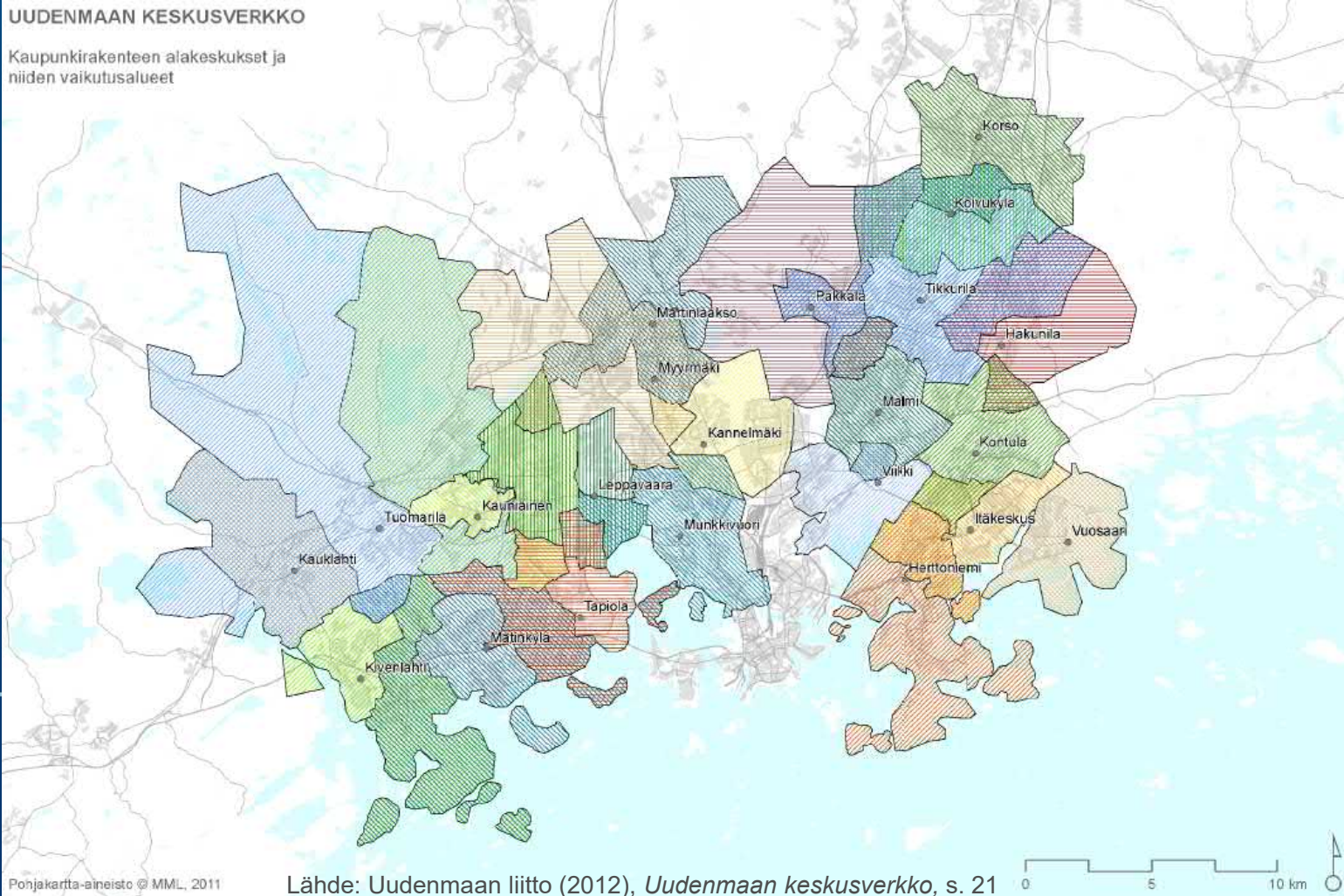


Lähteet: Helsingin kaupungin toimipisteregisteri, <https://www.hel.fi/palvelukartta/>.



UUDENMAAN KESKUSVERKKO

Kaupunkirakenteen alakeskukset ja niiden vaikutusalueet



Vuosaaren vaikutusalue

Vaikutusalue määritys, väestönkasvu, ostovoima ja mitoitus

Taajan asiointin päivittäistavarakauppa määrittää kaupallista vaikutusalueetta

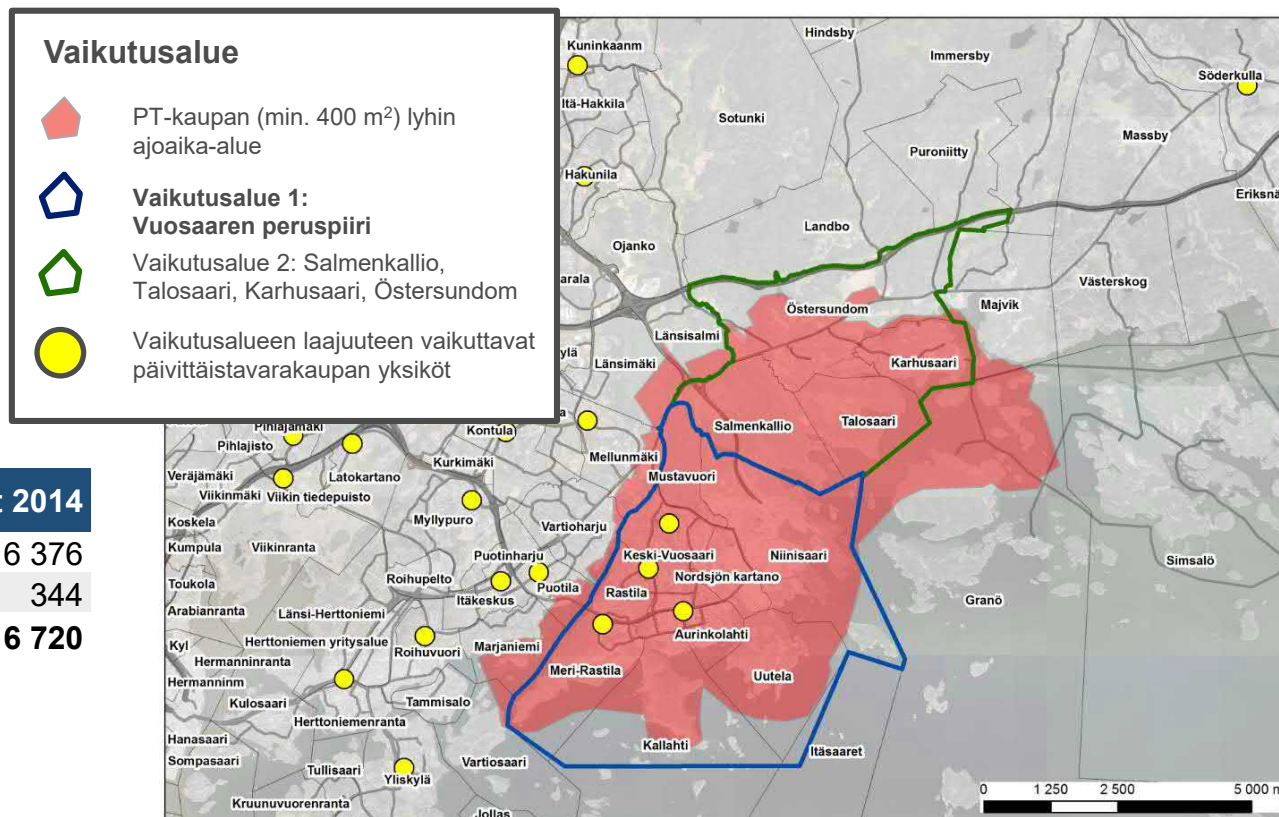
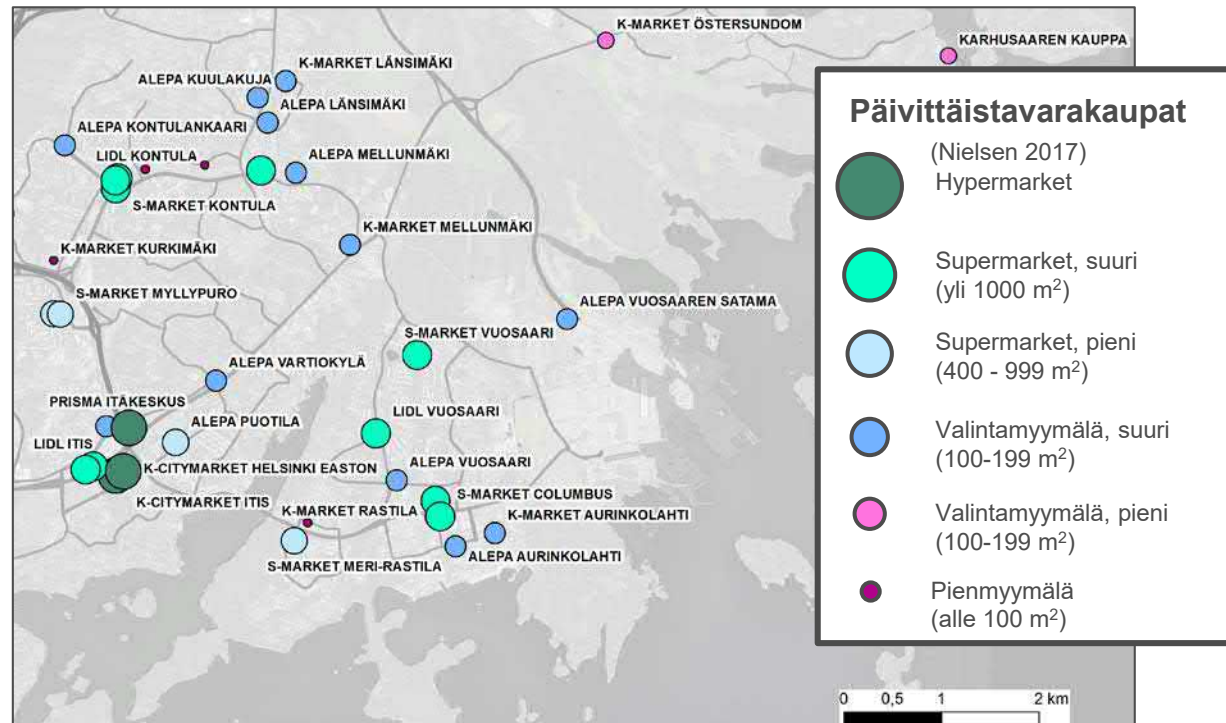
Oheisista päivittäistavaramyymälöiden sijainneista ja kokoluokista on johdettu Vuosaaren päivittäisen asiointin vaikutusalueet. Tarkastelu on tehty vertaamalla lyhimpiä ajoaikoja myymäläpinta-alaltaan vähintään 400 neliön supermarket-kokoluokan päivittäistavara-kauppihin. Lyhimmän ajoajan alueeksi päivittäistavaramyymälöiden välillä muodostui kuvassa vaaleanpunaisella näkyvä alue. Sen pohjalta muodostettiin vaikutusalueet 1 ja 2.

Kilpaileva päivittäistavara-kaupan tarjonta sijoittuu Vuosaaren länsipuolelle. Koillisuunnassa lähimmät vähintään 400 m² supermarket-kokoluokan päivittäistavara-kaupat sijaitsevat tällä hetkellä Söderkullassa asti. Tämän vuoksi kaupallinen vaikutusalue leviää Vuosaaren ulkopuolelle tässä suunnassa, jossa ei toisaalta vielä ole paljoa asukkaita taikka työpaikkoja.

Lähialueella on lisäksi yksittäisiä pienempiä päivittäistavara-kauppoja, mutta näiden ei nähdä toimivan pääasiallisena päivittäistavaran ostospaikkana.

→ **Vaikutusalue 1** kattaa **Vuosaaren kokonaisuudessaan.**

→ **Vaikutusalueeseen 2** kuuluvat **Salmenkallio, Talosaari, Karhusaari ja Östersundom.**



VAIKUTUSALUE	Asukkaat 2015	Työpaikat 2014
Vaikutusalue 1	37 725	6 376
Vaikutusalue 2	1 047	344
Yhteensä	38 772	6 720

Vuosaaren kaupallisen vaikutusalueen väestö on kasvanut reippaasti

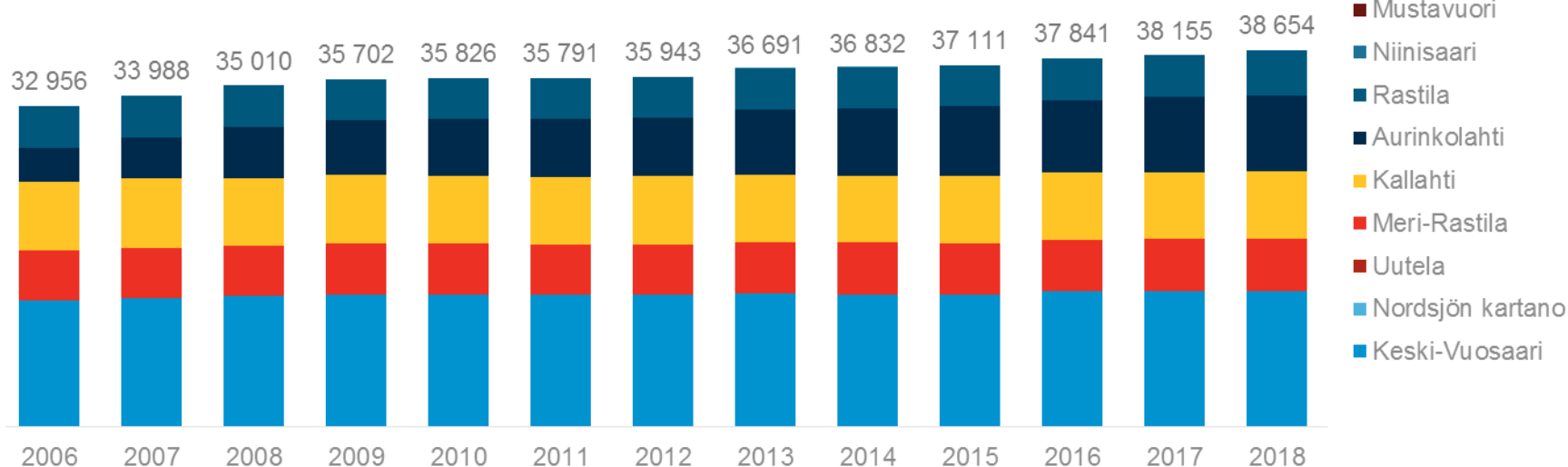


Väestönkehitys vaikutusalueella 1 2006-2018

Lähde: Helsingin kaupunginkanslia / Kaupunkitutkimus ja -tilastot ja Tilastokeskus

Primäärivaikutusalueella eli Vuosaassa asukasmäärä on vuodesta 2006 kasvanut 5 700 asukkaalla ja 17 prosentilla. Kasvua on ollut etenkin Aurinkolahdessa.

Sekundäärivaikutusalueella eli Östersundomissa, Karhusaassa, Talosaassa ja Salmenkalliossa asukasmäärä on pysytellyt tasaisena noin tuhannen asukkaan tienoilla. Kasvua tarkasteluajanjaksolla tuli noin 2%.



Väestö 2006-2018	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Muutos 2006-2018	
														lkm	%
Keski-Vuosaari	12 986	13 166	13 415	13 598	13 569	13 535	13 543	13 677	13 608	13 595	13 917	13 949	13 897	911	7 %
Nordsjön kartano	23	22	6	6	6	3	3	2	1	1	1	0	0	-23	-100 %
Uutela	13	13	7	9	6	6	6	6	6	6	6	7	7	-6	-46 %
Meri-Rastila	5 027	5 125	5 102	5 228	5 224	5 161	5 166	5 261	5 277	5 258	5 251	5 327	5 414	387	8 %
Kallahti	7 127	7 125	6 942	6 985	6 991	6 970	6 992	6 936	6 887	6 919	6 897	6 854	6 853	-274	-4 %
Aurinkolahti	3 491	4 268	5 288	5 647	5 821	5 890	6 021	6 623	6 869	7 170	7 437	7 695	7 841	4 350	125 %
Rastila	4 289	4 269	4 250	4 229	4 209	4 226	4 212	4 181	4 165	4 162	4 332	4 323	4 642	353	8 %
Niinisaari	0	0	0	0	0	0	0	5	19	0	0	0	0	0	0 %
Mustavuori	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 %
Yhteensä	32 956	33 988	35 010	35 702	35 826	35 791	35 943	36 691	36 832	37 111	37 841	38 155	38 654	5 698	17 %

Väestöennusteet povaavat kasvun jatkuvan



Vaikutusalueen väestöennuste on esitetty **Aluesarjojen ennusteen, yleiskaavaennusteen** sekä **alueelle suunniteltujen hankkeiden pohjalta** (asemakaavaennuste). Aluesarjojen tietolähteenä on Helsingin kaupungin tietokeskus, Kaupunginkanslian strategiayksikkö ja kaupunkiympäristön toimiala (ent. Kaupunkisuunnitteluvirasto). Asemakaavaennusteen asukasluvuoriot perustuvat tuleviin kaavahankkeisiin ilman asumisväljyyden kasvusta johtuvan väestön harvenemisen vaikutusta. Asemakaavaennusteen vaikutusalueen 2 luvut pohjaavat yleiskaavaennusteeseen.

Isoimmat erot ennusteiden välillä syntyvät pääosin vaikutusalue 2:n osalla, missä yleiskaavassa Östersundomin, Salmenkallion, Talosaaren ja Karhusaaren alueet kasvavat reippaasti.

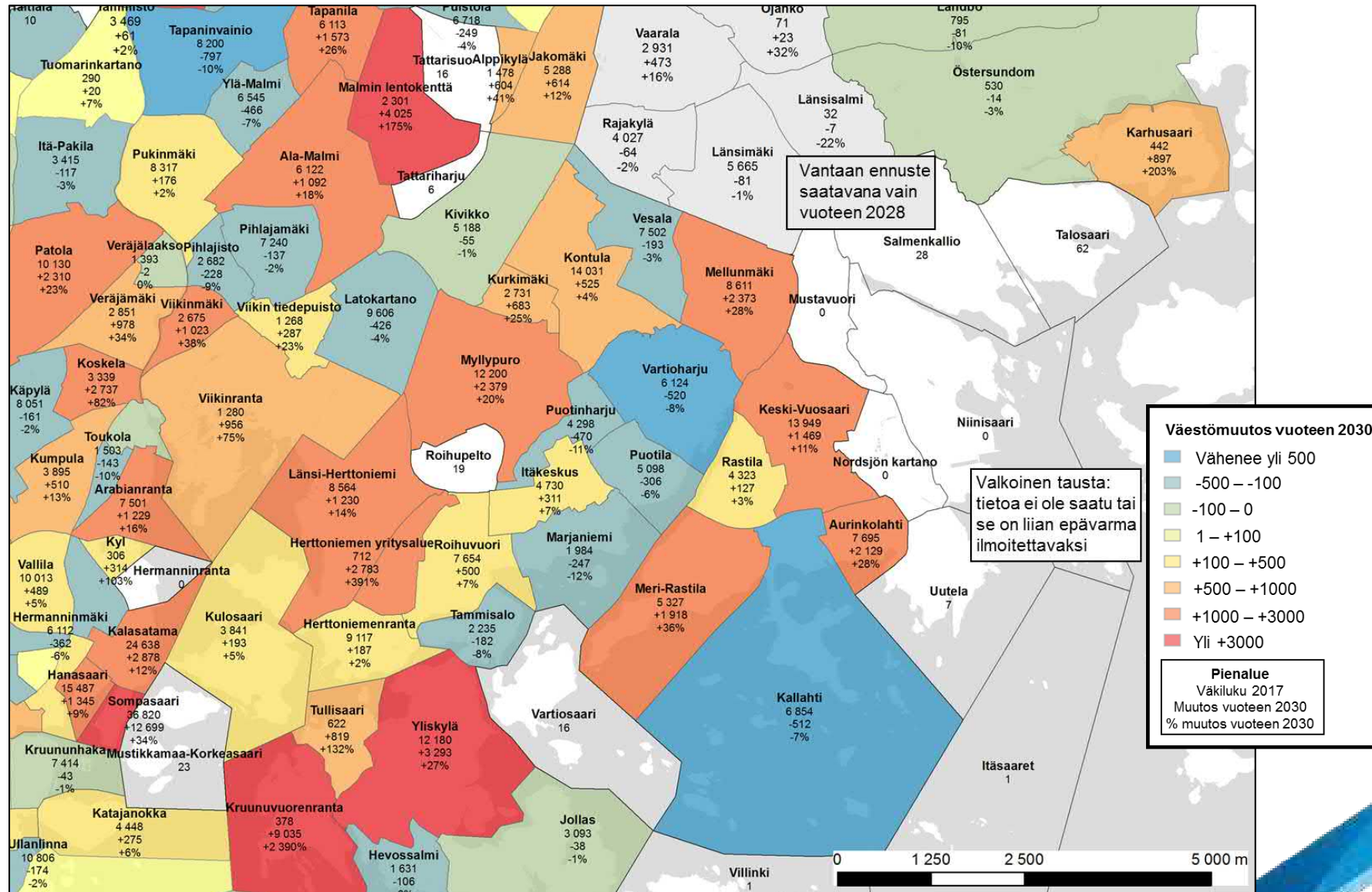
Aluesarjaennusteen pohjalla on "perusuran" mukainen kasvu, ja yleiskaavan pohjana on nopean vaihtoehdon kasvu.

Väestöennusteet	2017	Aluesarjat 2030	Yleiskaava 2030	Yleiskaava 2050	Asema- kaava 2030	Asema- kaava 2050	Aluesarjat, muutos 2017-2030		Yleiskaava, muutos 2017-2030		Yleiskaava, muutos 2017-2050		Asemakaava, muutos 2017-2030		Asemakaava, muutos 2017-2050	
							lkm	%	lkm	%	lkm	%	lkm	%	lkm	%
Keski-Vuosaari	13 949	15 418	16 754	16 512	17 949	20 849	1 469	11 %	2 805	20 %	2 563	18 %	4 000	29 %	6 900	49 %
Nordsjön kartano	0	0	28	78	0	0	0		28		78		0		0	
Uutela	7	..	7	8	12	12			0	-1 %	1	8 %	5	71 %	5	71 %
Meri-Rastila	5 327	7 245	6 369	8 571	8 027	11 227	1 918	36 %	1 042	20 %	3 244	61 %	2 700	51 %	5 900	111 %
Kallahti	6 854	6 342	7 517	6 965	7 354	7 954	-512	-7 %	663	10 %	111	2 %	500	7 %	1 100	16 %
Aurinkolahti	7 695	9 824	9 743	8 974	9 395	9 395	2 129	28 %	2 048	27 %	1 279	17 %	1 700	22 %	1 700	22 %
Rastila	4 323	4 450	4 985	5 631	4 323	6 623	127	3 %	662	15 %	1 308	30 %		0 %	2 300	53 %
Niinisaari	0	0	2	1	0	0	0		2		1		0		0	
Mustavuori	0	0	4	693	500	1 700	0		4		693		500		1 700	
Vaikutusalue 1 yht.	38 155	43 279	45 409	47 432	47 560	57 760	5 124	13 %	7 254	19 %	9 277	24 %	9 405	25 %	19 605	51 %
Vaikutusalue 2 yht.	1 062	1 855	14 800	33 500	14 800	33 500	793	75 %	13 738	1294 %	32 438	3054 %	13 738	1294 %	32 438	3054 %
KAIKKI YHTEENSÄ	39 217	45 134	60 209	80 932	62 360	91 260	5 917	15 %	20 992	54 %	41 715	106 %	23 143	59 %	52 043	133 %

Väestöennusteet Kallahta lukuun ottamatta positiivisia

Määrällisesti suurinta lisäystä Vuosaareen on odotettavissa Aurinkolahteen, suhteellisesti eniten nykyisiin asukasmääriin nähden kasvaa Meri-Rastila. Myös Keski-Vuosaaren kasvu on kaksinumeroista. Kallahden väki vähenee ja Rastilan kasvu on pientä. (Asemakaavoituksen tarkemmassa hanke-ennusteessa Kallahti kuitenkin kasvaa 500 asukkaalla vuoteen 2030 mennessä, ja Meri-Rastila 2700 asukkaalla.)

Päävaikutusalueen väestönkasvu on kuvassa näkyvän Helsingin aluesarjan ennusteen mukaan 13 %, ja vielä optimistisemmän yleiskaavaennusteen mukaan 19 % vuodesta 2017 vuoteen 2030.

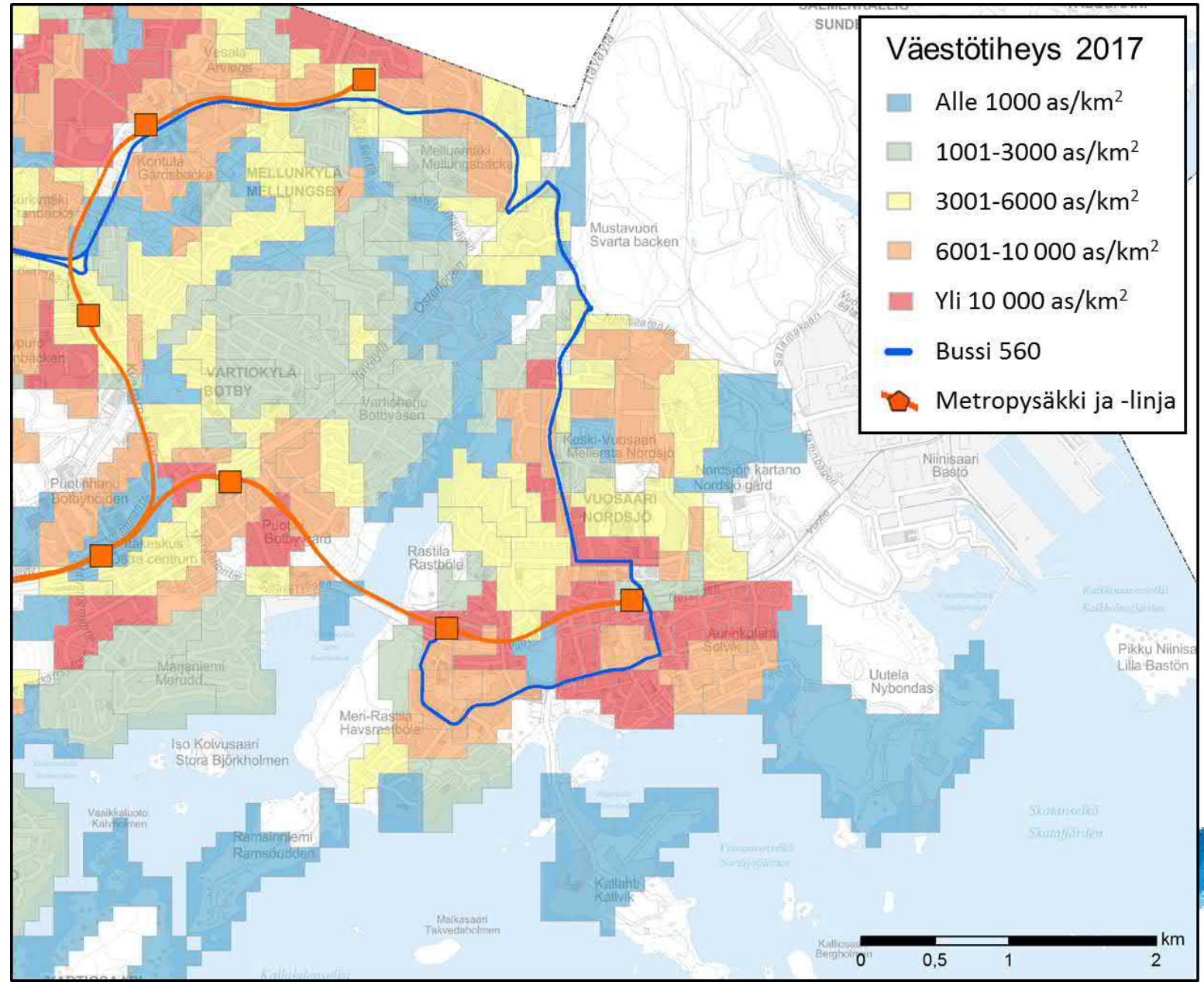


Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus, Kaupunginkanslian strategiayksikkö ja kaupunkiympäristön toimiala (ent. Kaupunkisuunnitteluvirasto), Väestöennuste 1.1.2019 - 2030

Väestötiheys 2017



Tällä hetkellä asutus on tiiveintä radan varrella sekä Kallahden-Aurinkolahden tienoilla.

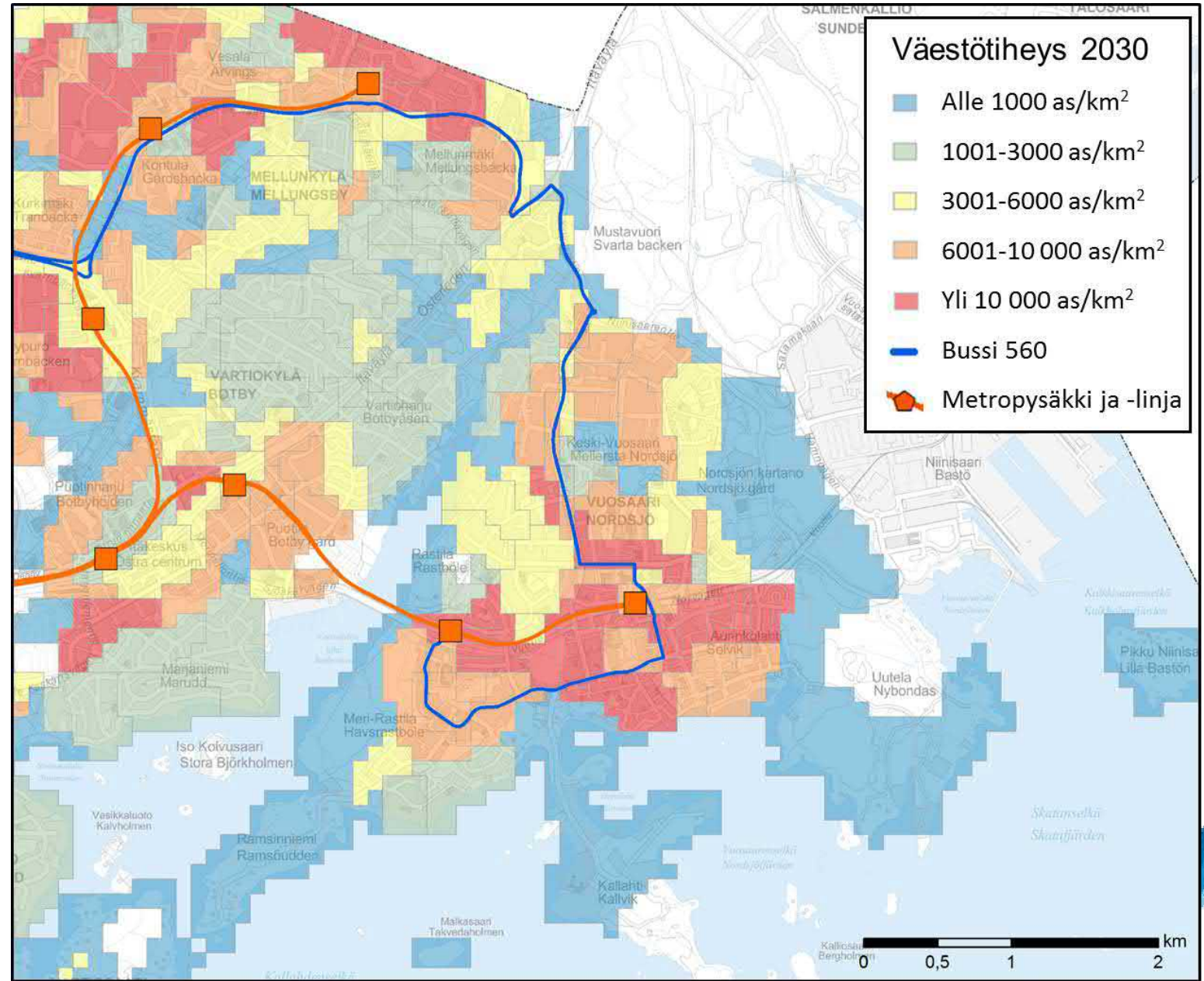


Lähde: Helsingin kaupunki (2017), Yleiskaava 2050 väestöennuste

Väestötiheys 2030 – keskusta ja reuna-alueille laajentuminen

Yleiskaavan väestöarvion mukaan vuoteen 2030 mennessä keskustaa on tiivistetty sekä Meri-Rastilaa täydennysrakennettu. Ranta-Rastilan ja Puotilanrannan rakentaminen on aloitettu. Kallvikintien tiivistäminen on puolivälissä.

Arvio pohjaa kaupunginvaltuuston 26.10. hyväksymään yleiskaavaan, ja KHO:n päätöksiä 8.11.2018 ei ole huomioitu.

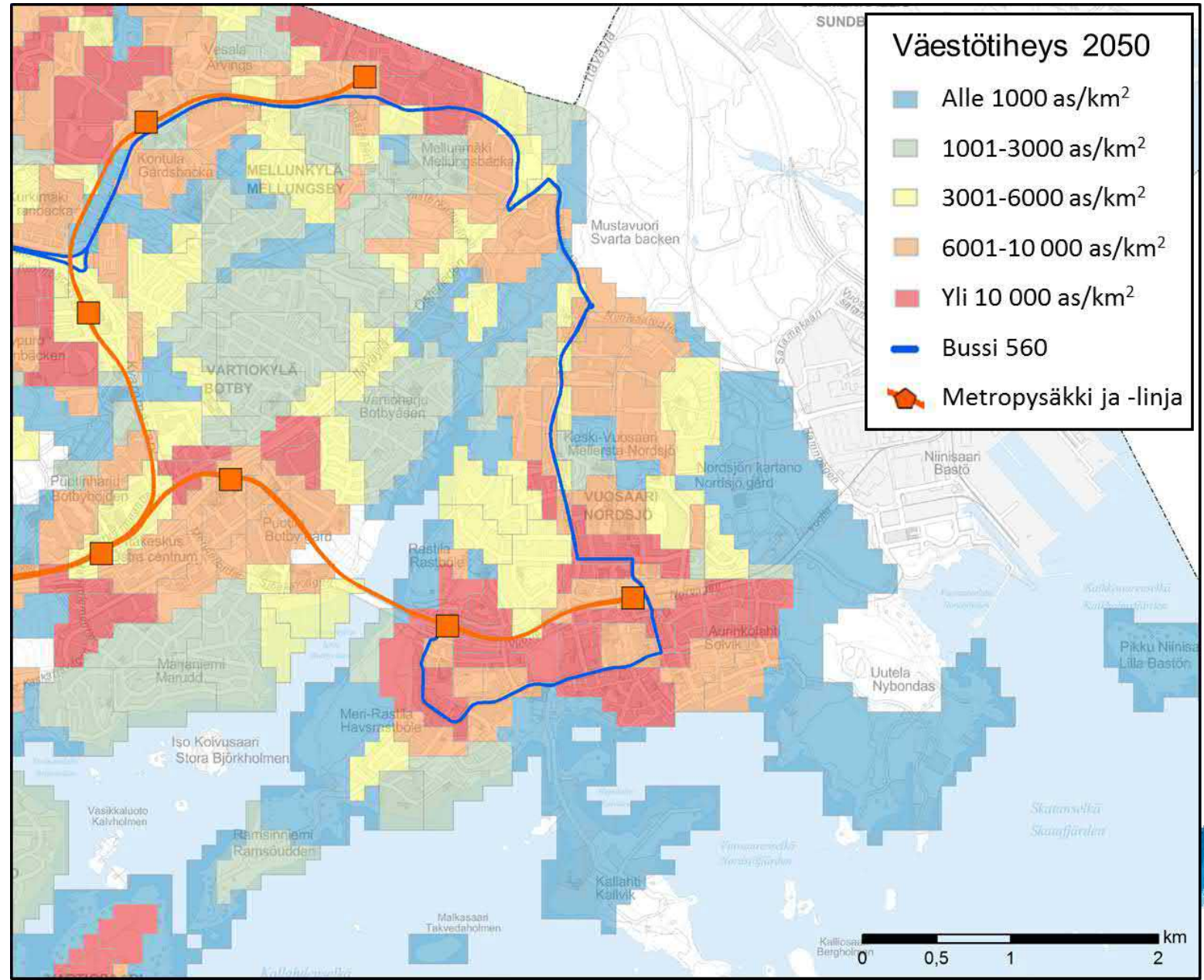


Lähde: Helsingin kaupunki (2017), *Yleiskaava 2050 väestöennuste*

Väestötiheys 2050

Yleiskaavan väestöarvion mukaan vuoteen 2050 mennessä ovat rakentuneet myös viimeiseen suunnitelmavaiheeseen sijoittuvat Rastilan leirintäalue ja Ramsinniemi.

Arvio pohjaa kaupunginvaltuuston 26.10. hyväksymään yleiskaavaan, ja KHO:n päätöksiä 8.11.2018 ei ole huomioitu.



Lähde: Helsingin kaupunki (2017), *Yleiskaava 2050 väestöennuste*

Vaikutusalue 2: Östersundomin alueen suunnitelmat

Östersundomin alueelle on suunnitteilla kuntien yhteinen yleiskaava. **Suunnitelma mahdollistaisi metrolinjan jatkamisen Itäkeskuksesta eteenpäin. Uusi metrolinja kulkisi Östersundomin läpi pysähtyen neljällä uudella asemalla.**

Suunnitelmassa Östersundomin kaupalliset keskittymät muodostuisivat metroasemien ympäristöön sekä pienempiin lähipalvelukeskuksiin. Sakarinmäkeä kehitettäisiin alueen kaupallisena pääkeskuksena, jonne sijoittuisi myös vähittäiskaupan suuryksikkö.

Kaupallisten palvelukeskusten mitoituksesta on tehty laskelmat väestötavoitteiden 80 000 asukkaan ja 100 000 asukkaan mukaisesti.

Sakarinmäen pääkeskuksen ja KM-alueen mitoitus on yli 100 000 k-m² kaikissa väestötavoitteissa. Metroasemien yhteyteen sijoitettavien metrokeskusten mitoitukset vaihtelevat noin 10.000-30.000 k-m² välillä.

Ostovoiman perinteinen kasvu					
k-m ²	Pääkeskus		Metrokeskukset		KM-alue
Väestötavoite 80 000	Sakarinmäki	Länsisalmi	Östersundom	Majvik	Sakarinmäki
Päivittäistavara- ja Alko	19 200	3 500	5 200	7 600	
Erikoiskauppa	66 900	1 200	1 800	2 800	
Kaupalliset palvelut	58 800	4 800	7 000	11 000	6 000
Tiva ja autokauppa	7 600	400	500	900	152 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	152 500	9 900	14 500	22 300	158 000

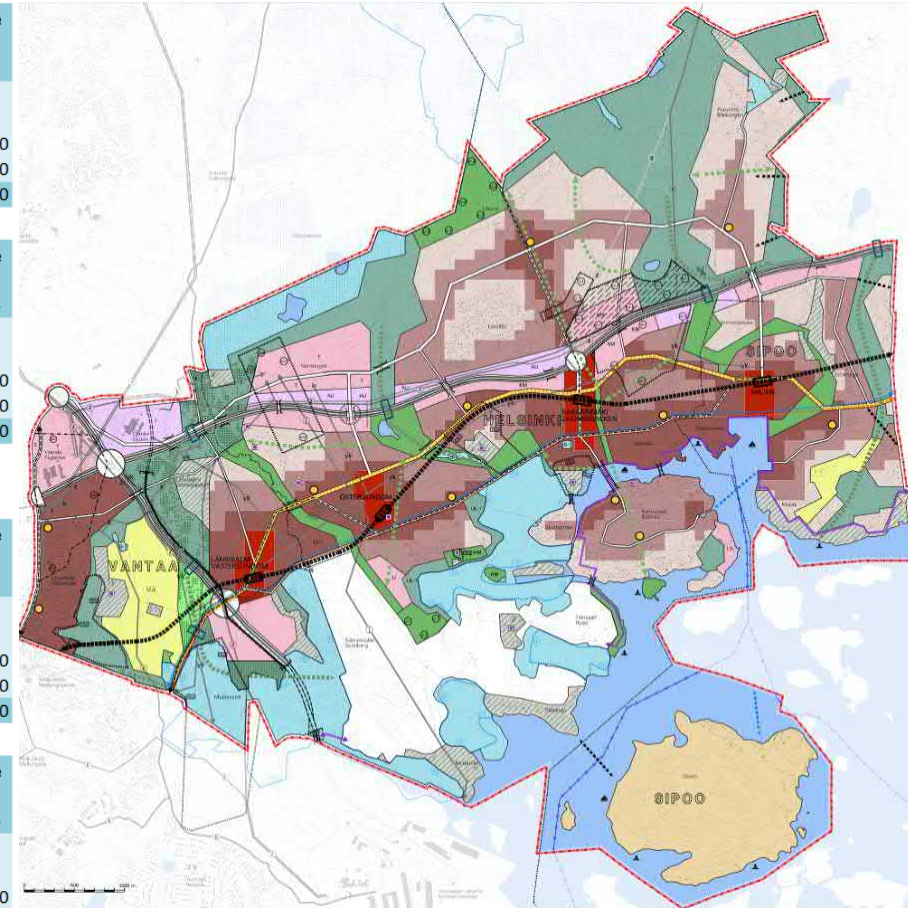
Ostovoiman hidas kasvu					
k-m ²	Pääkeskus		Metrokeskukset		KM-alue
	Sakarinmäki	Länsisalmi	Östersundom	Majvik	KM-alue
Päivittäistavara- ja Alko	15 200	2 900	4 100	6 000	
Erikoiskauppa	43 700	800	1 200	1 800	
Kaupalliset palvelut	50 600	4 100	6 000	9 400	5 000
Tiva ja autokauppa	5 200	300	400	600	104 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	114 700	8 100	11 700	17 800	109 000

Väestötavoite 100 000

Ostovoiman perinteinen kasvu					
k-m ²	Pääkeskus		Metrokeskukset		KM-alue
	Sakarinmäki	Länsisalmi	Östersundom	Majvik	Sakarinmäki
Päivittäistavara- ja Alko	24 100	4 200	6 900	10 200	
Erikoiskauppa	85 200	1 400	2 400	3 700	
Kaupalliset palvelut	74 200	5 700	9 200	14 600	8 000
Tiva ja autokauppa	9 700	400	700	1 100	192 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	193 200	11 700	19 200	29 600	200 000

Ostovoiman hidas kasvu					
k-m ²	Pääkeskus		Metrokeskukset		KM-alue
	Sakarinmäki	Länsisalmi	Östersundom	Majvik	KM-alue
Päivittäistavara- ja Alko	19 000	3 400	5 500	8 100	
Erikoiskauppa	55 400	900	1 500	2 400	
Kaupalliset palvelut	64 100	4 900	8 000	12 600	7 000
Tiva ja autokauppa	6 600	300	500	800	131 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	145 100	9 500	15 500	23 900	138 000

→ Väestönkasvun yhteydessä alueelle rakentuu reippaasti uutta liiketilaa eikä Vuosaaren suuntautuvan asiakaspotentiaalin näinollen odoteta kasvavan.



Lähde: Helsingin kaupunki, 19.6.2018, vaikutusten arviointi – Östersundomin yhteinen yleiskaava

→ Tilaa vaativan kaupan kohdalla alue jopa voi houkuttaa Vuosaarelaisia puoleensa.

Ostovoima ja liiketilatarve

Liiketilarvelaskelma pohjautuu vaikutusalueen väestöennusteeseen, nykyiseen Uudenmaan seudun ostovoimaan sekä oletuksiin ostovoiman ajallisesta kehityksestä.

Ostovoima muunnetaan kaupalliseksi kerrosalaksi toimialakohtaisten myyntitehokkuuksien avulla. Vuosaaren laskelmissa käytetyt myyntitehokkuudet on arvioitu vastaamaan pääkaupunkiseudun myyntitehokkuustasoa. Ostovoiman vuosikasvuoletamat puolestaan perustuvat Uusimaa-kaava 2050 – Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi -raportin olettamiin. Kahviloiden ja ravintoloiden ostovoiman on arvioitu noudattavan erikoiskaupan kehitystä.

Kaupalliset ja julkiset palvelut ovat jo nyt Vuosaarissa tärkeässä roolissa ja niiden merkityksen odotetaan tulevaisuudessa vain kasvavan. Kauppakeskuksissa niiden osuus on Suomessa jo noin 12% liiketilapinta-alasta. Alueen luonne huomioiden, kaupallisten palveluiden tilatarpeen on arvioitu olevan n. 20 % päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja kahviloiden yhteenlasketusta pinta-alasta.

Laskelmissa verkkokaupan kasvun ei ole arvioitu vaikuttavan merkittävästi Vuosaaren liiketilatarpeeseen alueen päivittäistavara- ja palvelupainotteisesta sisällöstä johtuen. Lisätarvelaskelmassa ei ole otettu huomioon myyntitehokkuuden kehitystä ajassa. Laskelmassa ei ole myöskään huomioitu kaavallisia ylimerkityskertoimia.

Vierellä esitetyt liiketilatarpeet (sis. nykytilat) antavat suuntaa antava arvion sillä oletuksella, että ostovoimaa ei karkaa yhtään alueelta ulos.

Ostovoima, €/asukas/v. (Lähde: Santasalo ky, 2015)	Vuoden 2018 oletus-taso, €	Ostovoiman arvioitu vuosikasvu Lähde: Helsingin palveluverkkoselvitys sekä tavoiteverkko 2050	2017-2030	2030-2050
Päivittäistavarat (sis. Alko)	3 405	Päivittäistavarakauppa ja Alko	1,0 %	0,5 %
Keskustahakuinen erikoiskauppa	2 681	Erikoiskauppa	1,9 %	1,0 %
Kahvilat ja ravintolat	1 652	Kahvilat ja ravintolat (Arvio: Colliers)	1,9 %	1,0 %
Tilaa vaativa kauppa	1 462	TIVA-kauppa	1,7 %	0,8 %
Yhteensä	9 200	Yhteensä	1,5 %	0,8 %
		Myyntitehokkuusarviot	€/my-m²/vuosi	
		Päivittäistavarakauppa ja Alko	8 300	
		Erikoiskauppa*	5 400	
		Kahvilat ja ravintolat	3 500	
		Tilaa vaativa kauppa	3 200	

*Lähde: Uusimaa-kaava 2050, Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi 2018, muut arvioita. Pt-arvion pohjalla Nielsenin toteutuneet myyntitehot v. 2017.

Ostovoima yhteensä vaikutusalueella, milj. €	2020	2025	2030	Yleiskaava 2030	Yleiskaava 2050	Asema-kaavoitus 2030	Asema-kaavoitus 2050
Päivittäistavarat (sis. Alko)	139	152	172	230	340	238	383
Keskustahakuinen erikoiskauppa	112	128	150	201	326	208	367
Kahvilat ja ravintolat	69	79	93	124	201	128	226
Tilaa vaativa kauppa	61	69	80	107	167	111	188
Yhteensä	380	428	495	661	1 033	684	1 165
Tilatarve-ennuste, k-m ² mikäli kaikki ostovoima kohdistuisi omalle alueelle (sis. nykytilat)	2020	2025	2030	Yleiskaava 2030	Yleiskaava 2050	Asema-kaavoitus 2030	Asema-kaavoitus 2050
Päivittäistavarat (sis. Alko)	21 000	23 000	26 000	34 600	51 200	35 900	57 700
Keskustahakuinen erikoiskauppa	25 800	29 600	34 800	46 400	75 400	48 100	85 000
Kahvilat ja ravintolat	24 500	28 100	33 100	44 100	71 700	45 700	80 800
Tilaa vaativa kauppa	23 700	26 800	31 300	41 700	65 200	43 200	73 600
Yhteensä	95 000	107 500	125 100	166 900	263 500	172 900	297 100
Kaupalliset ja julkiset palvelut 20 %, pl. Tiva	14 300	16 100	18 800	25 000	39 600	25 900	44 700
Kaikki yhteensä	109 200	123 600	143 900	191 900	303 100	198 800	341 800

Kulutuksen siirtymät



Alueen asukkailtaan saamat asiointiosuudet vaikuttavat kaupalliseen mitoitukseen. Ulos virtaava ostovoima pienentää liiketilatarvetta omalla alueella. Vuosaaren kaupallinen mitoitus on laskettu päivittäistavarakaupassa nykyisellä 80 % markkinaosuusoletuksella.

Kahvila- ja ravintolapalvelujen ostovoimaosuus on arvioitu nykyhetkellä olevan noin 27 %. Tähän laskettiin tavoitelisää pohjaten toimialaan kohdistuvaan lisääntyvään, etenkin iltapainotteiseen kysyntään ja keskustan kehittämistavoitteeseen, jossa kahviloilla ja ravintoloilla on olennainen rooli. Lähipalvelu- ja paikalliskeskuksissa kahvila- ja ravintola palvelujen rooli on korostunut ja ostovoimaosuuslaskelmissa tavoitellaan 30% osuutta alueen ostovoimasta.

Keskustahakuinen erikoiskaupan ostovoimaosuus on tällä hetkellä arviolta noin 41%. Markkinaosuus pidettiin tavoitteellisesti samassa, eli pyritään pitämään nykyisen tasoinen tilanne erikoiskaupassa.

Palvelujen liiketilatarve on laskettu puhtaasti osuutena vähittäiskaupan tilatarpeesta ilman tilaa vaativaa kauppaa. Kauppakeskusmarkkinassa palvelujen osuus on tällä hetkellä jo noin 12 % pinta-alasta. Tässä osuus on tavoitteellinen: 20 %.

Kaikkien oletusten taustalla on, että taajaan ostettava päivittäistavara ja palvelut haetaan läheltä, ja erikoiskaupan vertailutuotteet pääosin Vuosaaren ulkopuolelta.

→ Oletetaan siis, että päivittäistavarakaupan ostovoimasta karkaa 20% alueen ulkopuolelle, ja keskustahakuinen erikoiskaupan ostovoimasta 60 %. Ravintolapalveluista karkaisi 70% ja tilaa vaativa kauppa lähestulkoon kokonaan.

Päivittäistavaramyyntien osuus ostovoimasta vaikutusalueella v. 2017		€ milj.
Vaikutusalueen päivittäistavaramyynnit (Nielsen)		99,2
Arvio muista vaikutusalueen päivittäistavaramyynneistä (sis. Alko)*		8,0
Päivittäistavaramyynnit yhteensä vaikutusalueella		107,2
Vaikutusalueen ostovoima päivittäistavaroihin ja Alkoon		133,5
Päivittäistavarakauppoihin suuntautuva asiointi		80 %

Laskelmissa käytetyt tavoitteelliset ostovoima-osuudet				
Vuosaaren saama osuus vaikutusalueiden asukkaiden ostovoimasta				
	Vaikutusalue I		Vaikutusalue II	
	Päivittäistavarat (sis. Alko)	80 %	Päivittäistavarat (sis. Alko)	7 %
	Keskustahakuinen erikoiskauppa	40 %	Keskustahakuinen erikoiskauppa	0 %
	Kahvilat ja ravintolat	30 %	Kahvilat ja ravintolat	2 %
	Tilaa vaativa kauppa	2 %	Tilaa vaativa kauppa	0 %

Liiketilarave ja ennakoitu lisästarve eri asukasmääräennusteilla



Aluesarjaennuste

Yleiskaavaennuste

Asemakaavahanke-
ennuste

Aluesarja-
ennuste

Yleiskaava-
ennuste

Asemakaavahanke-
ennuste

Tilatarve-ennuste, k-m ² ostovoiman siirtymä huomioiden	2018	2020	2025	2030	2030*	2050*	2030**	2050**	Lisäys- tarve, k-m ² 2018- 2030	Lisäys- tarve, k-m ² 2018- 2030*	Lisäys- tarve, k-m ² 2018- 2050	Lisäys- tarve, k-m ² 2018- 2030*	Lisäys- tarve, k-m ² 2018- 2050*
Päivittäistavarat (sis. Alko)	15 900	16 400	17 900	20 000	21 500	25 500	22 500	30 700	4 100	5 600	9 600	6 600	14 800
Keskustahakuinen erikoiskauppa	9 600	10 100	11 500	13 300	14 000	17 700	14 700	21 500	3 700	4 400	8 100	5 100	11 900
Kahvilat ja ravintolat	6 900	7 200	8 200	9 500	10 200	13 200	10 700	15 900	2 600	3 300	6 300	3 800	9 000
Tilaa vaativa kauppa	400	500	500	600	600	800	700	900	200	200	400	300	500
Yhteensä	32 800	34 200	38 100	43 400	46 300	57 200	48 600	69 000	10 600	13 500	24 400	15 800	36 200
Kaupalliset ja julkiset palvelut, 20 % päälle	6 500	6 700	7 500	8 600	9 100	11 300	9 600	13 600	2 100	2 600	4 800	3 100	7 100
Kaikki yhteensä	39 300	40 900	45 600	52 000	55 400	68 500	58 000	82 700	12 700	16 100	29 200	18 700	43 400

*Pohjaa asemakaavahankkeiden mukaiseen väestöennusteeseen vaikutusalueella 1 ja yleiskaavan väestöennusteeseen vaikutusalueella 2.

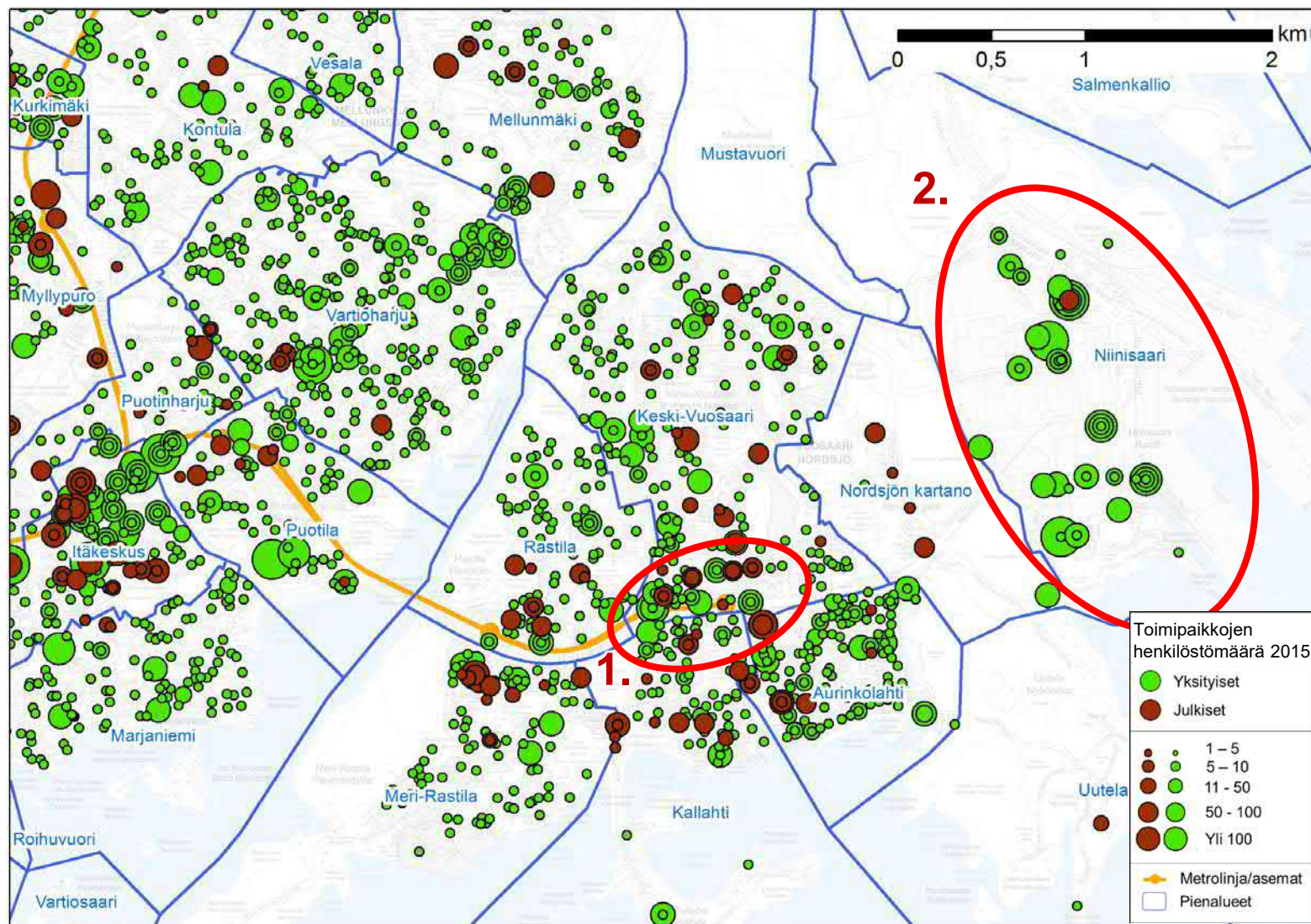
Vuosaaren työpaikka-alueet nykytilanteessa

Vuosaaren työpaikat ovat keskittyneet julkisen liikenteen solmukohtaan Vuosaaren metroaseman ympärille. Toinen merkittävä työpaikkakeskittymä Vuosaarissa on Niinisaaren satama-alue (2 400 työpaikkaa v. 2015).

1. Vuosaaren keskusta on jo nykyisellään sekoittunutta työpaikka-alueita, josta löytyy sekä yksityisiä että julkisia työpaikkoja. Columbuksen naapurissa sijaitsevat kirjasto, terveysasema, TE-toimisto, lukio ja uimahalli.
2. Satama-alueella työpaikat ovat keskittyneet logistiikka- ja teollisuustoimintoihin.

Muita Vuosaaren mittapuussa merkittäviä työpaikka-alueita ovat Rastilan metroaseman alue, Puotilan venesatama, sekä Aurinkolahden luoteisnurkka.

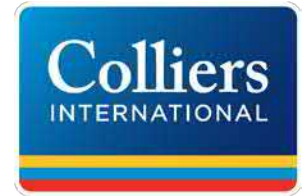
Työpaikkojen yhteismäärä on Vuosaaren peruspiirissä yhteensä noin 6 200 (2015).



Lähde: SeutuCD'17, yritys- ja toimipaikka-aineistot YrTP15 ja JulkTP15

Rakennustuotanto Vuosaarella vuosina 2003 – 2017

Liiketiloiissa pientä lisäystä, toimistotiloissa hiljaista



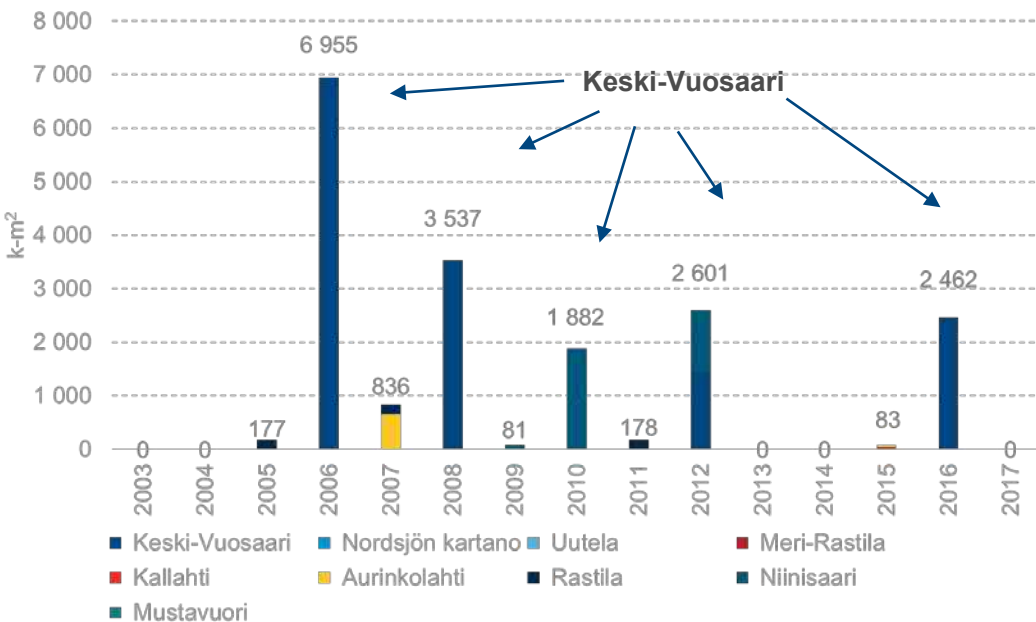
Vaikka historia ei ole tae tulevaisuudesta, on hyvä katsoa mennyttä rakennustuotantoa Vuosaarella suhteuttaakseen suunniteltua rakentamista toteumaan ja nähdäkseen viimeaikaisen kysynnän tilatyypeille. Edellisten 14 vuoden aikana liiketilarakentamisesta kolme neljäsosaa on toteutunut Keski-Vuosaareen, kuudesosa Niinisaareen. Toimistorakentaminen on keskittynyt lähes 90 prosenttisesti satama-alueelle Niinisaareen. Rakentaminen on toteutunut lähes kerralla, vuonna 2008, samana vuonna kuin satama avattiin. Rastilaan on rakennettu 3900 k-m² toimistotilaa jo vuonna 2003.

Vuosien 2003 – 2017 keskiarvotuotannolla kerrottuna rakentamisennuste tulevaisuuteen tuottaisi tästä hetkestä vuoteen 2030 mennessä uutta liiketilaa 16 000 kerrosneliometriä, ja uutta toimistotilaa 30 000 kerrosneliometriä. Vuoteen 2050 luvut olisivat vastaavasti 41 000 k-m² uutta liiketilaa ja 77 000 k-m² uutta toimistotilaa. Taustalla on kuitenkin tieto sataman aiheuttamasta enemmänkin kertaluonteisesta toimistotilararpeesta, joka ei varsinaisesti ole riippuvainen kasvavasta asukasmäärästä vaan sataman tarpeista.

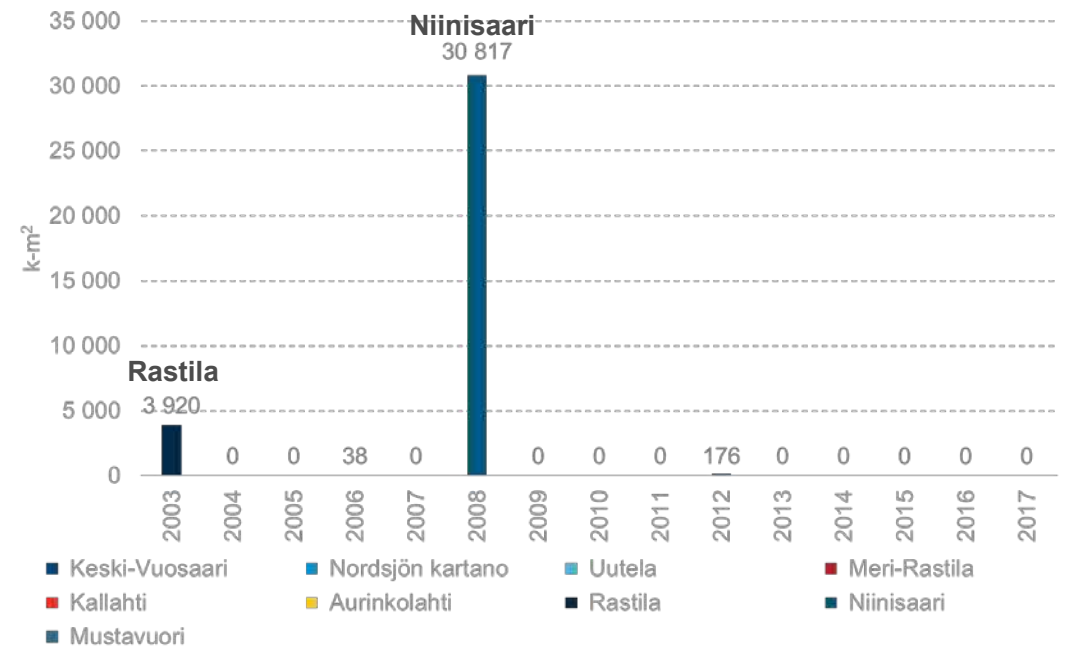
→ Historiaan pohjaava ennuste näyttää tuottavan huonon arvion tulevasta tarpeesta toimistorakennusten osalta. Liiketilatarve puolestaan kasvaa jossain suhteessa asukkaiden myötä ja asukasluku jatkaa yhä ennusteiden mukaan kovaa kasvuaan.

Vuosaaren peruspiirissä valmistuneet rakennukset	Rakennustuotanto yhteensä 2003-2017, k-m ²	Keskiarvotuotanto aikavälillä 2003-2017, k-m ² /vuosi	Historiaan nojaava rakentamisennuste 2018-2030, k-m ²	Rakentamisennuste 2018-2050, k-m ²
Liikerakennukset	18 792	1 253	16 000	41 000
Toimistorakennukset	34 951	2 330	30 000	77 000

Toteutunut liiketilarakentaminen (k-m²) Vuosaaren peruspiirissä v. 2003-2017



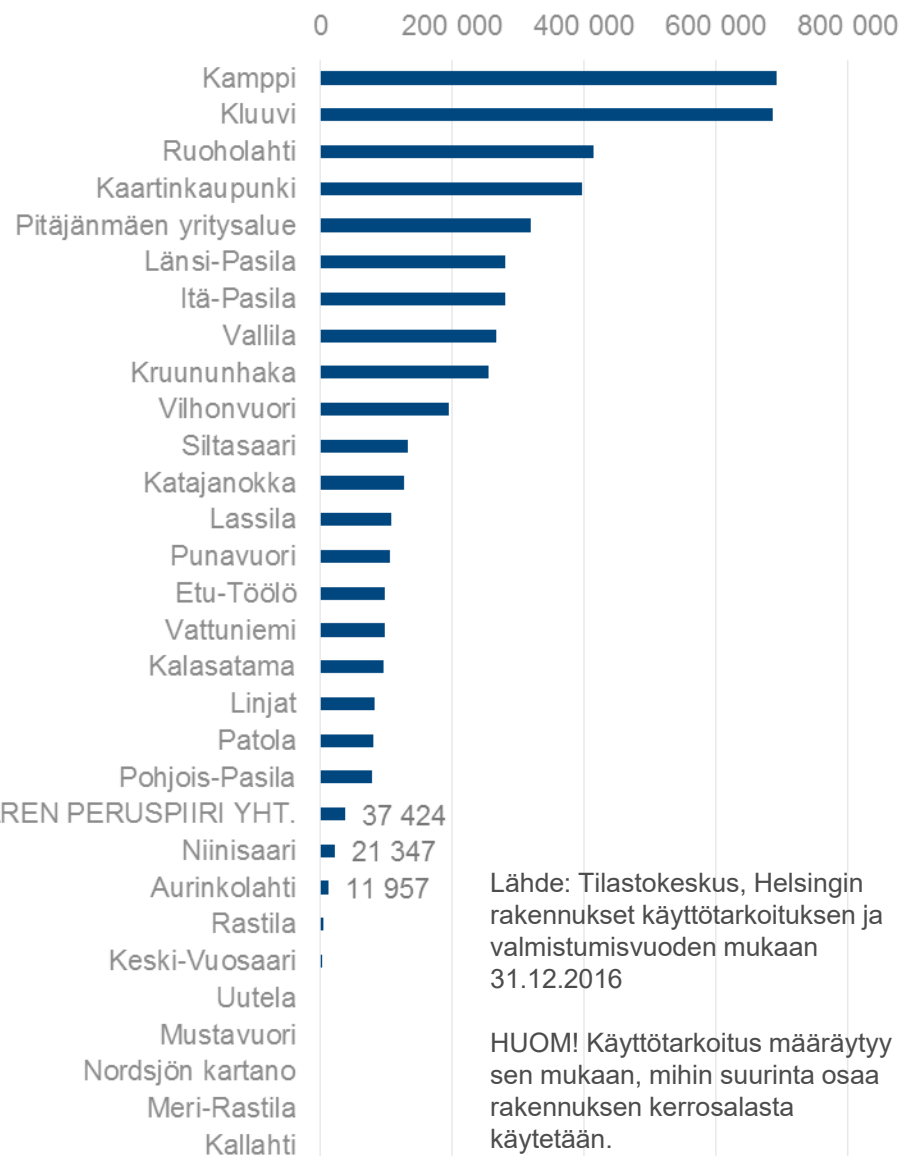
Toteutunut toimistorakentaminen (k-m²) Vuosaaren peruspiirissä v. 2003-2017



Toimistotilakanta Vuosaassa

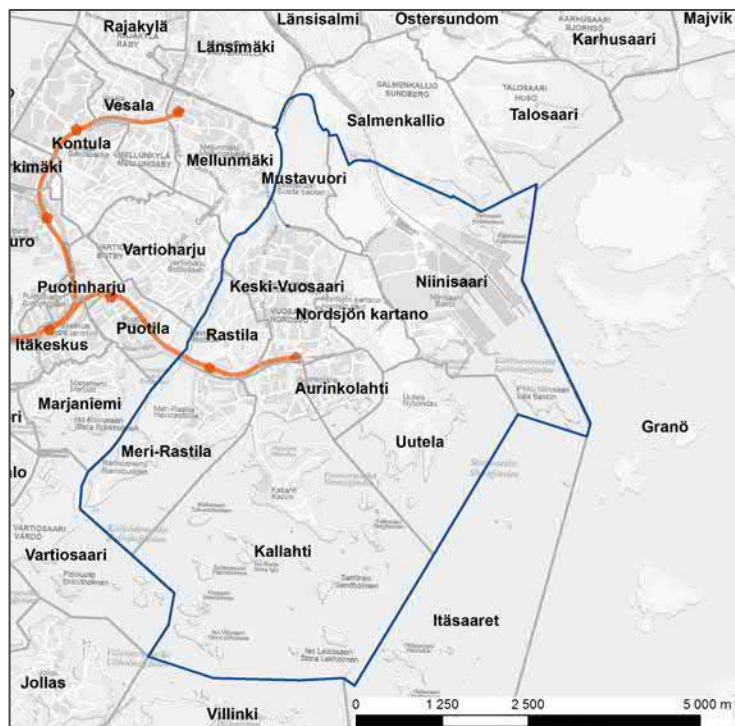
- Vuoden 2016 tilaston mukaan toimistorakennusten kerrosala on Vuosaaren peruspiirissä reilut 37 000 kerrosneliometriä. Määrä vastaa noin Ullanlinnan toimistotilakantaa, jakautuneena huomattavasti laajemmalle alueelle.
- Toimistorakennuskannasta reilusti yli puolet sijaitsee Niinisaassa ja vajaa kolmannes Aurinkolahdessa.
- Keski-Vuosaassa ei näytä juurikaan olevan rakennuksia, joissa toimistotilojen osuus ottaisi suurimman osan kerrosalasta.

Helsingin toimistorakennusten kerrosala
osa-alueittain TOP-20 ja Vuosaari v. 2016



Lähde: Tilastokeskus, Helsingin rakennukset käyttötarkoituksen ja valmistumisvuoden mukaan 31.12.2016

HUOM! Käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mihin suurinta osaa rakennuksen kerrosalasta käytetään.



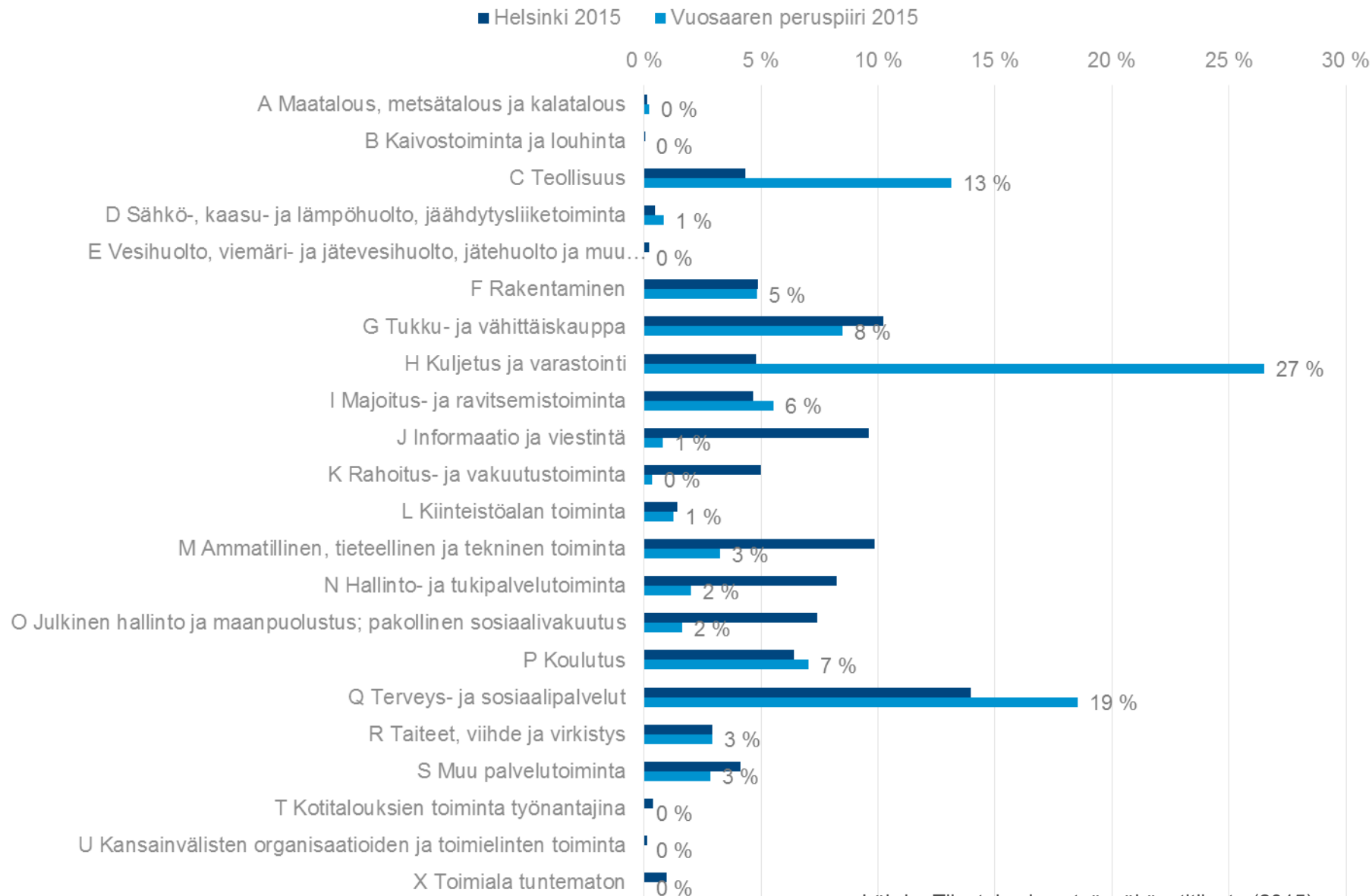
Työpaikat toimialoittain Vuosaassa



- Vuosaassa kuljetus ja varastointi on selvästi suurin toimiala, 27 % työpaikoista.
- Terveys- ja sosiaalipalvelut muodostavat nekin lähes viidenneksen työpaikoista alueella (19 %).
- Teollisuuden työpaikkojen osuus on myös huomattava alueella, ja selvästi korostunut, kun osuutta verrataan koko Helsingin lukemaan.
- Toimistotilakysyntää oletettavasti paljon synnyttävät toimialat J, K, M, N, O, P muodostavat vain 15 % kaikista Vuosaaren työpaikoista. Koko Helsingissä näiden toimialojen osuus on 46 %.

→ Nykyinen työpaikkarakenne ei tue suurimittaista toimistorakentamista.

Toimialojen osuudet työpaikoista, %



Lähde: Tilastokeskus, työssäkäyntitilasto (2015)

Karkea tilatarve-ennuste toimistoille



- Uutta toimistotilaa ei ole rakennettu Vuosaaren lähestulkoon yhtään sitten vuoden 2008 Niinisaaren rakentamisen.
- Vuosaaren satamassa on vapaana toimistotilaa tällä hetkellä tuhansia neliöitä.
- Vuosaaren keskustassa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella toimistotilaa ei juurikaan ole.
- Tämänhetkinen työpaikkarakenne ei erityisesti tue toimistorakentamista.
- Yritykset eivät ole kovin kiinnostuneita sijoittumaan Itä-Helsinkiin toimistotiloihin.
- Yritysten silmissä Itä-Helsingiltä ja myös Vuosaarelta puuttuu toimistoalueprofiili.
- Suurten toimistoyksiköiden kysyntä on pientä, joskin modernia tarjontaa ei Helsingissä isossa mittakaavassa paljoa ole.
- Isot toimistotontit Vuosaareissa eivät ole herättäneet kiinnostusta yritysten keskuudessa.

→ Sekoittunut kaupunkirakenne tarvitsisi kuitenkin moderneja, yhteisöllisiä ja joustavia toimistotiloja. Sen vuoksi suosittelemme alueella toimivien pienyritysten ja asukkaiden käyttöön yhteisöllistä monikäyttötilaa. Tilojen on sijaittava katutasossa aivan Vuosaaren keskustassa.

→ Työ- ja elinkeinoministeriön mukaan etätö on viime vuosina yleistynyt reippaasti. Säännöllisesti etätöitä teki noin 20% palkansaajista. Vuonna 2017 palkansaajista 68 % teki ainakin joskus etätöitä.*

→ 20% * 15 650 työllistä vaikutusalueella = noin 3100 työllistä palkansaajaa, jotka tekevät säännöllisesti etätöitä. Ainakin joskus etätöitä tekee vaikutusalueella näillä oletuksilla noin 10 600 työllistä. Potentiaalia yhteisöllisille toimistotiloille alueella on. Toimistotilan määrällinen mitoitus voisi olla yhteensä arviolta noin 2 000 – 3 000 k-m². Tilat suositellaan sijoitettavan kivijalkaan, jossa ne voivat toimia joustovarana liiketilakysyntää ajatellen. Kaava sallisi siten jouston toimisto- ja liiketilojen välillä.

Työlliset Vuosaaren vaikutusalueella

Työlliset 2014	Työttömät 2014	Työvoima 2014
15 650	2 816	18 466
85 %	15 %	100 %

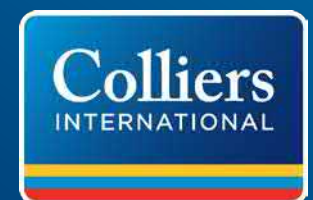
Lähde: Tilastokeskus, Työvoima, 2014

Esimerkkejä coworking-tiloista Suomessa, pk-seutu

Tila	Yritys	Sijainti	Pinta-ala
MOW (Mothership of Work)	Sponda	Helsinki, Kaartinkaupunki	2 200 m ²
UMA Workspace	Technopolis	Helsinki, Esplanadi (lisäksi UMA-verkosto kattaa työpisteineen 12 kaupunkia ja viisi maata)	
Hub13	Hub13	Helsinki, Kaisaniemi	600 m ²
Urban Mill	Urban Mill (yhteistyö Aalto-yliopiston kanssa)	Espoo, Otaniemi	1 000 m ² (arvio)



Liike- ja toimistotilojen suunnittelu ja sijoittaminen

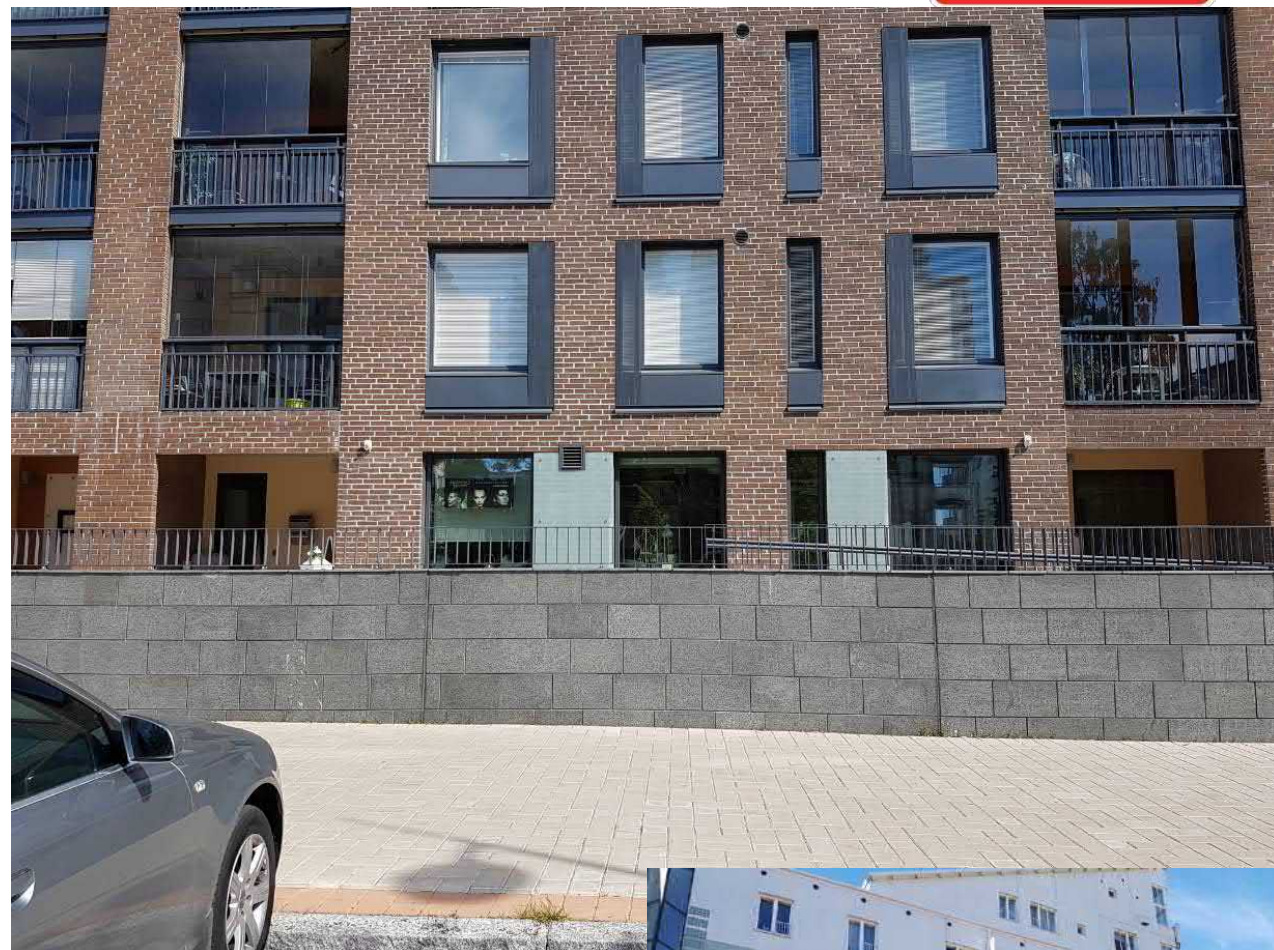


Kaupallisen kehityksen yleisiä suunnitteluperiaatteita koko alueelle

- Varaudutaan **terassialueisiin ja kasvavaan ravintolatilakysyntään** suunnittelussa.
- Muistetaan **asiakaspysäköintitarpeet**, etenkin päivittäistavarakaupan kohdalla.
- Sijoitetaan **kauppa ja palvelut lähemmäksi** yhtenäisille kauppa-alueille, tukemaan toinen toistensa asiakasvirtoja ja tuomaan yrittäjille turvaa ja yhteisöllisyyttä. Tämä helpottaa myös kuluttajan asiointia.
- **Muistetaan että liiketilojen tulee myös näyttää liikeliloilta**, eikä esim. pyörävarastolta. Isot ikkunat, hätäpoistumistie, esteetön kulku. Vältetään näkemäesteitä, portaita, lippoja ja peittävää koristekasvillisuutta. Erotetaan asiakas- ja huoltoreitit toisistaan, mikäli mahdollista.
- Pyritään suunnittelussa ja kaavoituksessa **joustavuuteen** muuttuvassa toimintaympäristössä. Koskee niinkään tilakokoa, käyttötarkoitusta ja jopa vesipisteiden sijoittelua tarkemmassa suunnittelussa. Joustoa liiketilojen ja toimistotilojen välille kaavaan ja käyttöön.
- **Sijoittuminen** näkyviin ja vilkkaisiin liikenteen **solmukohtiin**, riittävän asukas/asiakas pohjan äärelle.
- **Tiivis rakenne yhdistettynä** sopivasti **vehreyteen** parantaa tyytyväisyyttä alueeseen.
- Muodostetaan luonnollisia tapaamispaikkoja keskustaan.
- Liiketilojen hyvä näkyvyys, esteettömyys ja vaivaton poikkeaminen kadun molemmille puolille keskusta-alueella olisi toivottavaa.



Hieman toimimattomia ratkaisuja on uudessakin rakennuskannassa



Tavoitteena on aikaansaada esteettömät lähestymiset ja helpot poikkeamiset kadulta sisään liikkeisiin. Tuotteiden ja palvelujen esillepano on tehtävä helpoksi.



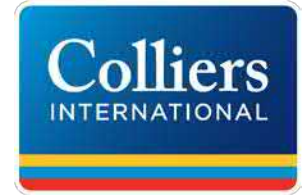
Vuosaaren keskustan tavoiteltava kaupallinen rooli



Vuosaaren keskusta on lähes täysi palvelupaletti: päivittäistavaraa, erikoiskauppaa, viihdettä, palveluankkureita, pientoimistoja, kahviloita & ravintoloita

- Keskitetään kaikki keskitettävissä oleva erikoiskauppa keskustaan Columbuksen seudulle. Keskustasta löytyisi melkein se kaikki tarvittava.
- Keskusta-alueella kävijävirtoja aikaansaavina ankkureina toimivat Columbuksen lisäksi metroasema, liityntäpysäköinti sekä kattava julkinen palvelutarjonta. **Reilulla, asemille ja Vuotielle hyvin näkyvällä ja tiiviillä liiketilamitoituksella keskusta antaa lupauksen kaupallisuudesta ja suuruudesta. Kaupan mitoituksen on oltava reilua tässä asiakasvirtojen kannalta potentiaalisimmassa osassa koko Vuosaarta.**
- Varaudutaan mitoituksessa kahvila- ja ravintolapalveluiden kasvavaan kysyntään.
- Kaavoitetaan yhteisöllisiä työtiloja Vuosaaren ydinkeskustaan katutasoon, (yksikkökoko noin 1250 k-m²). Julkisen liikenteen saavutettavuudella (ja lounastarjonnalla) on näiden käyttäjille merkittävä rooli.
- Nostetaan **ydinalueen profiilia yhä edelleen** korkealaatuisella arkkitehtuurilla ja luodaan sisä- ja ulkokohtaamispaikkoja – toritapahtumat ja markkinat mahdollistetaan kohtaamispaikoilla. Varmistetaan samalla tilojen avautuminen aukioiden suuntaan.
- Lisätään kivijalkaan supermarket-kokoluokan päivittäistavarayksikkö, pysäköintialueen äärelle (60-80 autopaikkaa, mielellään enemmänkin)
- Varaudutaan henkisesti erikoiskaupan osittaiseen siirtymään Itäkeskukseen ja Helsingin keskustaan. Kalliiden vertailutuotteiden ja pukeutumisen osalta peli on aikalailta menetetty. Liiketilojen yksikkökoko päivittäistavaraa ja coworking-tiloja lukuun ottamatta tulee olemaan pientä.
- "Palveluhybridi": Kaupallisia ja julkisia palveluja sijoitetaan lähekkäin toinen toistaan tukemaan.
- Aromikujan kortteleissa liiketilojen vuokrausta ja hallinnointia voisi ajatella hoidettavana toimeksiantona esim. kauppakeskus Columbuksen omistajan toimesta. Keskustan olisi hyvä olla sijoittelun ja sisältötarjonnan osalta suunniteltu kokonaisuus.

Keskusta-alueen suunnittelussa huomioitavaa



- **Kadunvarsitarjonnan tulee keskusta-alueella olla tiivistä, esteetöntä ja mahdollisimman katkeamatonta.** Keskustassa haetaan ulkotilassa kauppakeskusmaista tai kantakaupunkimaista tiiviyttä ja liiketilajatkumoa. Hyvät näkö- ja jalankulkuyhteydet lisäävät liikkeiden välistä ristiin asiointia.
- Tiiviisti rakennettu asuntokanta keskustassa yhdessä taajan joukkoliikenteen pysäkkitiheyden ja risteystiheyden kanssa lisää kävelyn määrää. Urheilupaikat lisäävät myös kävelyn määrää.
- Luodaan keskustaan **luontaisia katkeilemattomia kävely- ja pyöräilyreittejä**, joiden varrella myymälät ja palvelut voivat menestyä.
- Tietynlainen "ahtaus" mitoituksessa mahdollistaa paremmin kaupunkikulttuurin. Mosaiikkitorilla olisi varaa tiivistää.
- **Market-tasoinen päivittäistavarakaupan (<500 k-m²)** tarjonta pyritään tuomaan mahdollisuuksien mukaan asukkaille **maksimissaan 500 metrin asiointimatkan päähän kodista.** Pienien markettien sijoittelussa näkyvyys ajoneuvoliikenteelle, julkisen liikenteen läheiset pysäkkisijainnit sekä viitisen asiakaspysäköintipaikkaa myymälän edessä ovat tärkeitä.
- Oleskelualueita, aukioita, liikuntapisteitä ja vehreyttä liiketilojen yhteyteen kulkureittien varrelle.
- Keskustaan suunniteltujen **kohtaamispaikkojen äärelle** kootaan keskeisin **palvelutarjonta ankkureiksi**, ja niiden väliin muodostuville reiteille sijoitetaan yhtenäisenä ketjuna koko kaupallinen tarjonta. Pienessä keskustassa **asiakasvirtoja ei pidä hajauttaa** liialti kilpaileville samansuuntaisille reiteille.
- Pysäköintikriteerejä unohtamatta kaavan kannattaa keskusta-alueella mahdollistaa iso päivittäistavaramyymälä katutasoon, ettei olla pelkästään Columbuksen alakerran supermarkettien varassa.
- Pienten tilojen kysynnän voi ennustaa suureksi palvelutoimintoja ja pienyrittäjiä tavoiteltaessa. Myyntipinta-alana todennäköisesti 40-50 neliöiset tilat kiinnostavat eniten. Ravintoloiden osalta tyypillisin tilakoko on lähempänä 150 my-m². Tilojen helppo **yhdisteltävyys ja pilkottavuus** on toivottavaa.
- Columbuksen julkisivu avautuisi tavoitetilassa enemmän ulos metroaseman suuntaan, esimerkiksi ravintolaterassein.
- Kohtaamispaikkojen äärelle voisi laatia liiketiloille laajenemisvaraa siten, että isoimpien toimijoiden liiketilat pystytään sijoittamaan näyttävästi kahteen kerrokseen. Kohtaamispaikkoja reunustavat rakennukset voisi ehkä kaavoittaa ja suunnitella joustavasti siten, että toisen kerroksen tiloja voi kysynnän mukaan muuntaa asunnoista liike- tai toimistotiloiksi. Tämä malli voisi toimia ratkaisuna esitettyyn toimitilamitoituksen tulevan kysynnän arviointiongelmaan. Kuitenkin **pääperiaatteena voisi pitää toimistotilojen sijoittamista katutasoon**, ja vain aivan poikkeuksellisen houkuttelevissa sijainneissa olisi ratkaisuna kaksikerroksisuus. Kaava joustaisi liike- ja toimistotilojen välillä tarpeen mukaan.

Lähipalvelukeskusten ja Kallvikintien sisältö, mitoitus ja joustovara



Ostoskeskuksiin kattavasti päivittäistavara, välttämättömyystarvikkeet ja lähipalvelut

- Suuremmat, supermarket-kokoluokan päivittäistavaramyymälät tulisi ensisijaisesti sijoittaa Vuosaaren keskusta-alueelle sekä lähipalvelukeskuksiin Meri-Rastilaan ja Vuosaaren pohjoisen ostoskeskukseen. Lisäksi Meri-Rastilantiellä pysäköinnin yhteydestä ja Kallvikintien Lidlin viereltä joukkoliikennepysäkin kohdalta löytyy näkyviä supermarketille soveltuvia sijainteja. Kaavallisesti varauduttava kahteen supermarkettiin ostoskeskusten kohdalla.
- Supermarkettien yhteyteen ostoskeskuksiin tulisi sijoittaa reilusti pieniä, n. 50 k-m² tiloja kaupallisille palveluille. Helppo yhdisteltävyys tiloihin on huomioitava suunnittelussa. Meri-Rastilassa oli yrittäjien parissa mietitty jopa torimarkkinan kaltaisia liiketiloja. Ehkä mini-kauppahalli sijoittuu moderniin ostoskeskukseen?
- Yksi supermarket tarvitsee jo asiakaspysäköintiä vähintään 60-80 autopaikkaa, usein toiveissa on sata autopaikkaa.
- Päivittäistavarakaupan, etenkin supermarketin tuomaa asiakasvirtaa ei saa jättää hyödyntämättä liiketilojen sijoittelussa, eli missä päivittäistavarakauppa, siellä ohessa muitakin liiketiloja sisäänkäynnin lähellä.
- Tilatarpeet supermarketeilla ovat 1800-2500 k-m², marketilla n. 500 k-m².
- Joustoa toimisto- ja liiketilojen osalta kaavaan, jotta vaikutusalueen **asukasmäärän ja liiketilakysynnän kasvaessa lähipalvelukeskuksia voisi edelleen laajentaa**. Vain erityissijainnilla (omaleimainen destinaatio) oleva kahvila tai ravintola sijaitsisi yksinään, muihin tapauksiin sovelletaan **useamman liiketilayksikön keskittämistä**.

Kallvikintielle pt-market, mahdollisuus toiseen supermarkettiin sekä olevan supermarketin yhteyteen pientä kadunvarsiliiketila tiiviisti

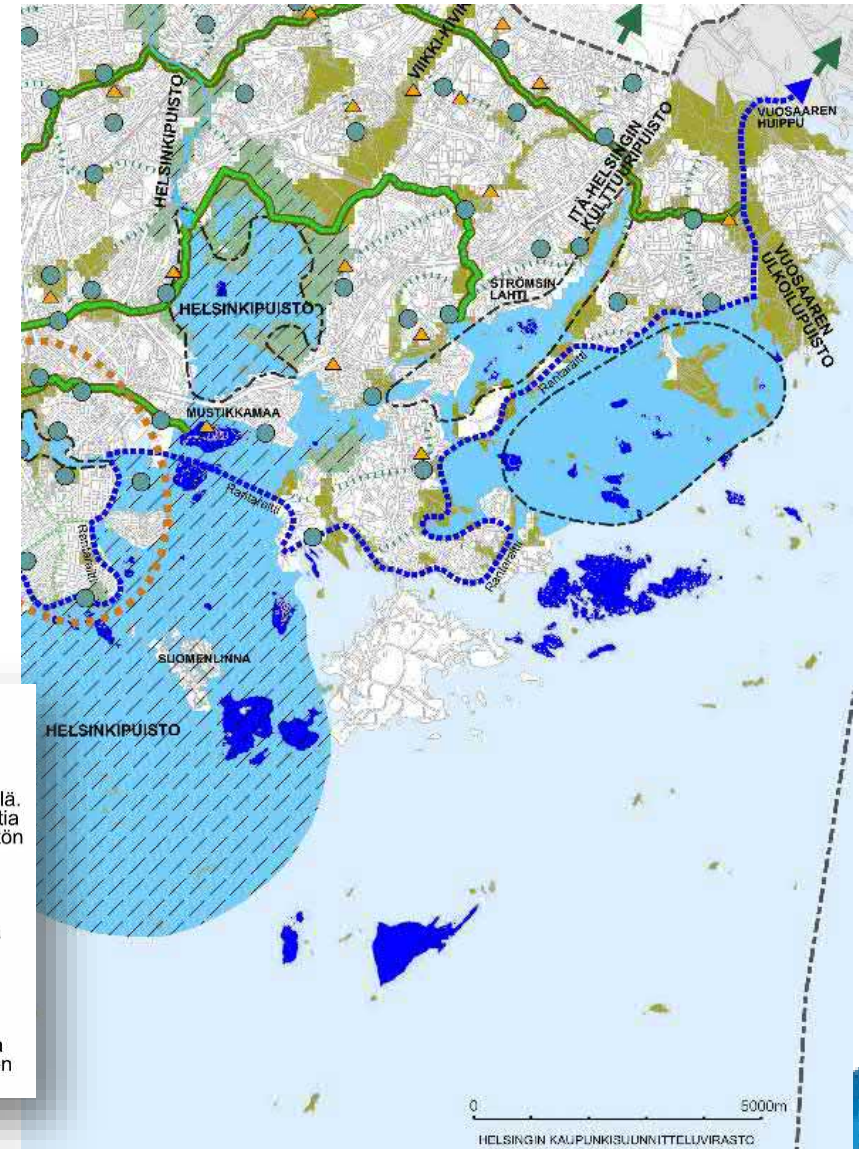
- Supermarketin vierelle tulisi sijoittaa kivijalkaan pieniä tiloja kaupallisille palveluille.
- Market-kokoluokan päivittäistavaramyymälää ei kannata sijoittaa ihan supermarketin lähelle. Sijoittelua esitetään Kallvikintiellä joukkoliikennepysäkkien yhteyteen.
- **Kallvikintien ja Mustalahdentien risteysalueen järjestämisellä on olennainen merkitys Pohjois-Vuosaaren ostoskeskuksen menestymiselle. Ostoskeskuksen tarjonta tulisi näkyä hyvin Kallvikintielle**, ja etäisyyden ostoskeskuksen ja Kallvikintien välillä pitäisi tuntua mahdollisimman lyhyeltä. Kaupallista tarjontaa, esim. ravintoloita tulisi sijoittaa Mustalahdentielle asiointia edistämään. Nopean asioinnin market-paikkaa on esitetty tähän risteykseen.
- Tilatarpeet tienvarsimarketeilla ovat edellä mainitut n. 500 k-m² ja autopaikkatarve noin viisi lyhytaikaista asiakaspysäköintipaikkaa.

Vuokralainen	k-m ²
ravintola	190
gastropubi	160
rento ruokaravintola	130
kahvila	60
leipomo/deli	80
supermarket + posti	2 500
supermarket	2 500
Alko	190
kioski	100
apteekki	190
parturi-kampaamo	80
kauneushoitola	60
kuntosali	600/(1 500)
pesula	50
suutari-avainpalvelu	30
	6 270

Esimerkki ravintolapainotteisen lähipalvelukeskuksen sisällöstä

Vehreys valtiksi, brändäys etenkin aluemarkkinointiin

- Vihreys yhdessä tiiviin rakennetun ympäristön kanssa tuottaa tutkitusti hyvää elinympäristöä. Vihreä vapaa-aika on valtava meriitti!
- Liiketilatarjontaan ja mitoitukseen viheralueilla ei ole niin huomattavaa vaikutusta. Lähinnä vihreiden virkistysalueiden yhteyteen suosituimpien kulkureittien varrelle tulisi sijoittaa kahvila- ja ravintolapalveluja (pienessä määrin).
- Teemoitettu **majoitusliike** virkistysalueiden yhteydessä, tai extended stay -hotelli voisi tuoda alueelle lisää majoituskapasiteettia.
- Yhteydet Sipoonkorpeen tulevaisuuden valtiksi?



MERELLINEN VIRKISTYSVYÖHYKE ELI "SINIKÄMMEN"

Lahtien virkistyskokonaisuudet

Vihersormet jatkuvat sisälahtien ympärille kiertyvinä yhteyksinä ja maisematiloina. Sisälahdet muodostavat suojaisia merellisiä virkistyskokonaisuuksia ja linkin vihersormien ja merellisen Helsingin välillä. Sisälahtia kehitetään toiminnallisina ja visuaalisina kokonaisuuksina. Lahtia kiertävien reittien jatkuvuudesta huolehditaan ja reitit vaihtelevat ympäristön mukaan poluista rantapromenadeihin.



Rantaraitti

Pääosin merenrantaa seurailevan rantaraitin jatkuvuudesta huolehditaan. Rantaraitin varrelle, paikoissa mihin on hyvä julkisen liikenteen yhteys, osoitetaan vesiliikenteen laituripaikkoja.



Merellisen virkistys- ja matkailun alueet

Pääasiallisesti virkistyskäyttöön tarkoitetut alueet, joiden saavutettavuutta vesiliikenteellä parannetaan. Saarten suunnittelun lähtökohdina ovat niiden luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot.

Toimitilojen tavoitesijoittelu

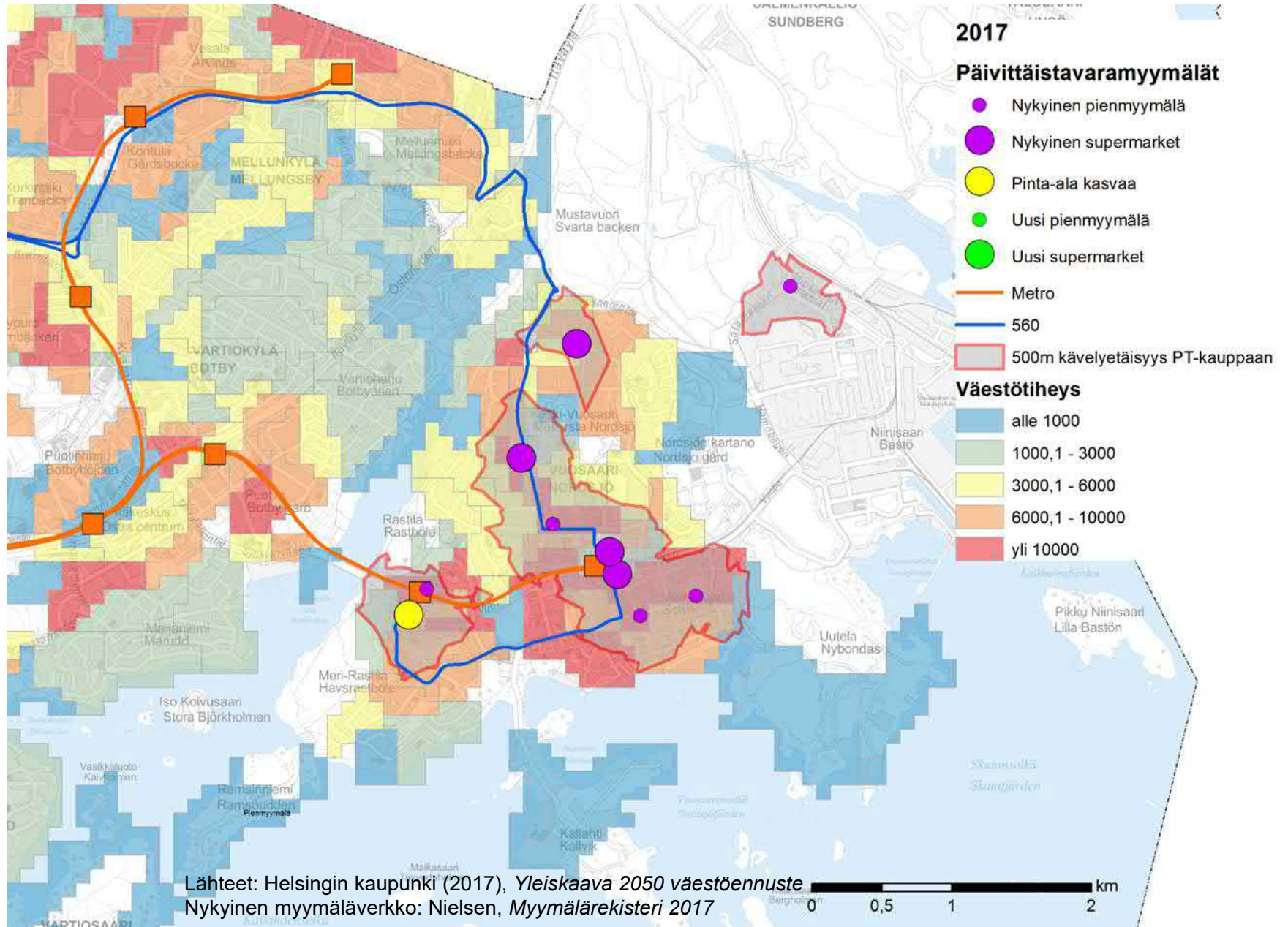


- Keskustahakuinen erikoiskauppa *niin pitkälle kuin mahdollista* seuraaville alueille:
 - Keski-Vuosaari, pienalue 4
 - Aurinkolahti, pienalue 1
- Päivittäistavara:
 - Uudet supermarketisijainnit: $5 \times 2500 \text{ k-m}^2 = 12\,500 \text{ k-m}^2$
 - Rastilan supermarket-laajennusvara: 1500 k-m^2
 - Marketit $6 \text{ kpl} \times 500 \text{ k-m}^2 = 3\,000 \text{ k-m}^2$
 - Yhteensä $17\,000 \text{ k-m}^2$ (Kaavahankkeisiin pohjaavan väestöennusteen mukainen tarvelisäys olisi $14\,800 \text{ k-m}^2$, ylimitoitusta n. 15%.)
- Kahvilat ja ravintolat:
 - Keskustahakuisen erikoiskaupan yhteyteen
 - Ostoskeskuksiin
 - Virkistysreittien varrelle
 - Mustalahdentien varrelle ohjaamaan Kallvikintieltä Pohjoiseen ostoskeskukseen
- Tiva: Niinisaareen, jos johonkin
- Kaupalliset ja julkiset palvelut: liiketilojen yhteyteen, isojen ja vetovoimaisten yksiköiden keskittäminen Keski-Vuosaareen pienalueelle 4 ja Aurinkolahden pienalueelle 1.

<u>Tilatarve-ennuste kerrosalana, kun ostovoiman suuntautuminen huomioitu</u> <u>Vaikutusalue I+II yhteensä</u>	Muutos 2018->2030 (Aluesarjat)	Muutos 2018 -> 2050 (Yleiskaava)	Muutos 2018 -> 2030 (Asemakaavahankkeet)	Muutos 2018 -> 2050 (Asemakaavahankkeet)
Päivittäistavarat (sis. Alko)	4 100	9 500	6 600	14 800
Keskustahakuinen erikoiskauppa	3 800	8 100	5 100	11 900
Kahvilat ja ravintolat	2 700	6 400	3 800	9 100
Tilaa vaativa kauppa	200	300	200	500
Yhteensä	10 700	24 300	15 700	36 300
Kaupalliset ja julkiset palvelut, 20 % pt-, erikoiskauppa- ja ravintola-alasta	2 100	4 800	3 100	7 200
Kaikki yhteensä	12 800	29 100	17 800	41 100

Päivittäistavaramyymälöiden nykytila

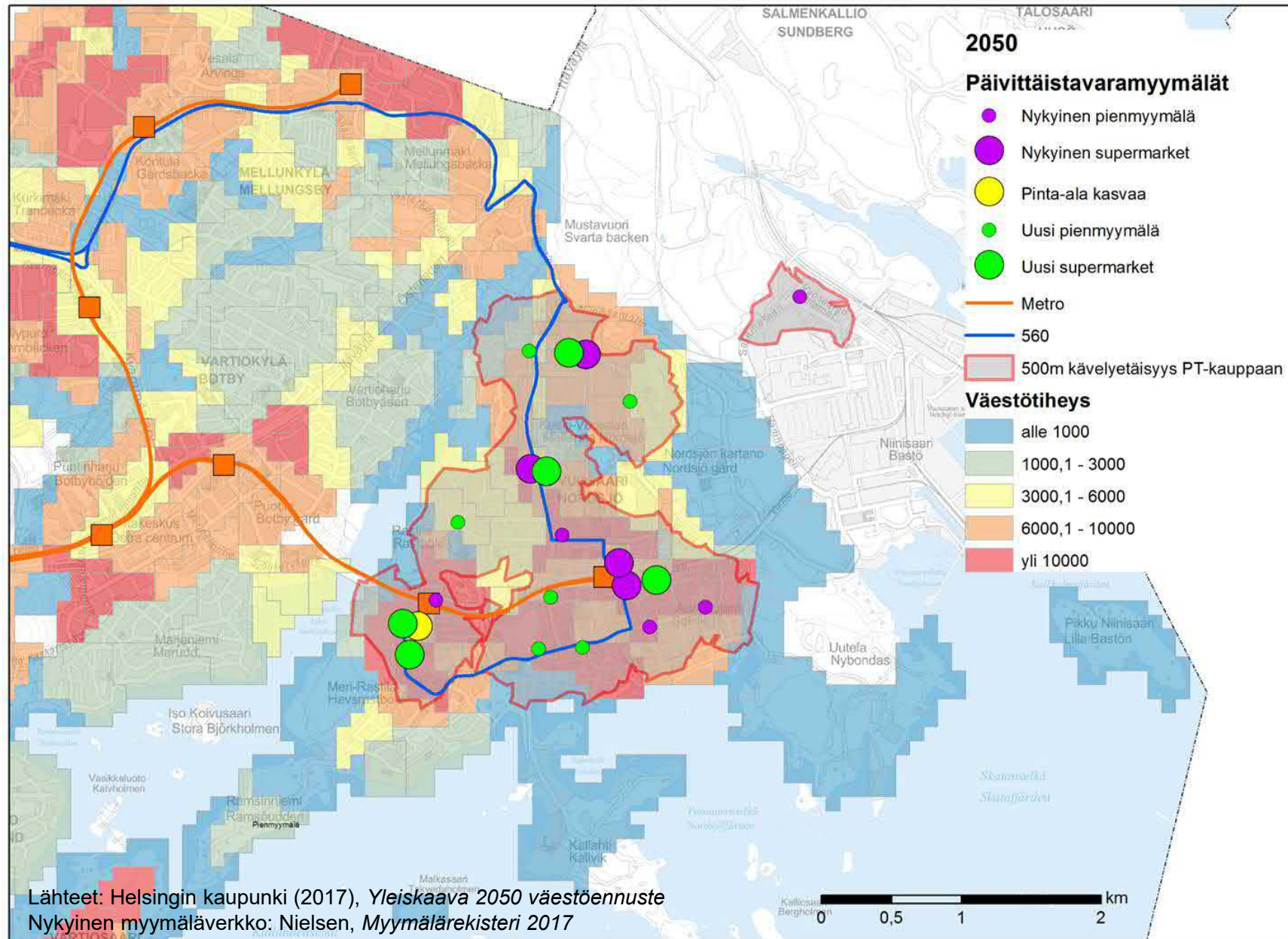
- Vieressä on esitetty vuoden 2017 tilanteen mukainen päivittäistavaramyymäläverkko ja väestö. Myymälöiden ympärille on laskettu 500 metrin kävelyetäisyys.
- Useita verrattain tiiviisti asutettuja alueita jää 500 metrin kävelyetäisyyden ulkopuolelle lähimmästä päivittäistavaramyymälästä.
- Nykyiset myymälät ovat kuitenkin jo nykyisellään sijoittuneet melko hyvin metroasemien sekä linja-autoverkoston runkolinjan 560 varrelle.



Esimerkki päivittäistavaramyymälöiden tavoitesijoittelusta

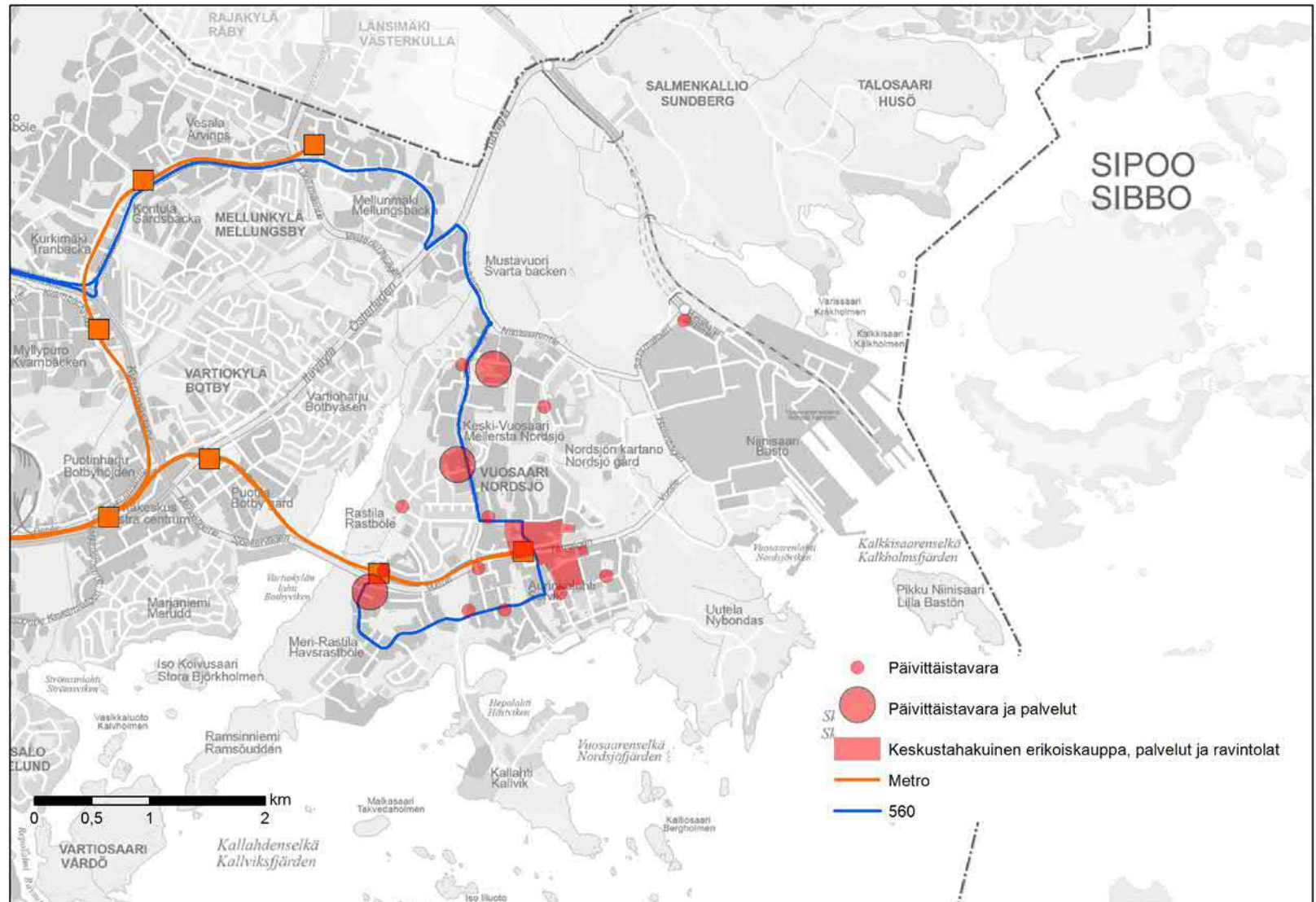


- Oheisessa kartassa esitetään esimerkki vuoden 2050 tilanteen päivittäistavaramyymäläverkosta. Uusia supermarket-kokoluokan päivittäistavaramyymälävarauksia esitetään keskustaan Aromikujan alueelle, kumpaankin ostoskeskukseen yksi lisää sekä Meri-Rastilantien varteen sekä Kalvikintielle Lidlin viereen. Meri-Rastilan ostoskeskuksen nykyisen yksikön odotetaan kasvattavan pinta-alansa isoksi supermarketiksi.
- Loput myymälälisäyksestä olisi noin 500 k-m²:n pienmyymälöitä, jotka sijoittuisivat joukkoliikenteen pysäkkien yhteyteen ja vilkkaimpien ajoreittien varrelle näkyviin sijainteihin.
- Tiheimmin asutut alueet saadaan melko kattavasti 500 metrin kävelyetäisyydelle päivittäistavaramyymälästä.
- Esityksessä on yhden supermarket-myymlän tai noin viiden marketin verran kaavallista ylimitoitusta. Lähi- ja palvelukeskuksiin saadaan kaikkiin näin vähintään kahden supermarketin kilpailua tukeva mitoitusmahdollisuus.



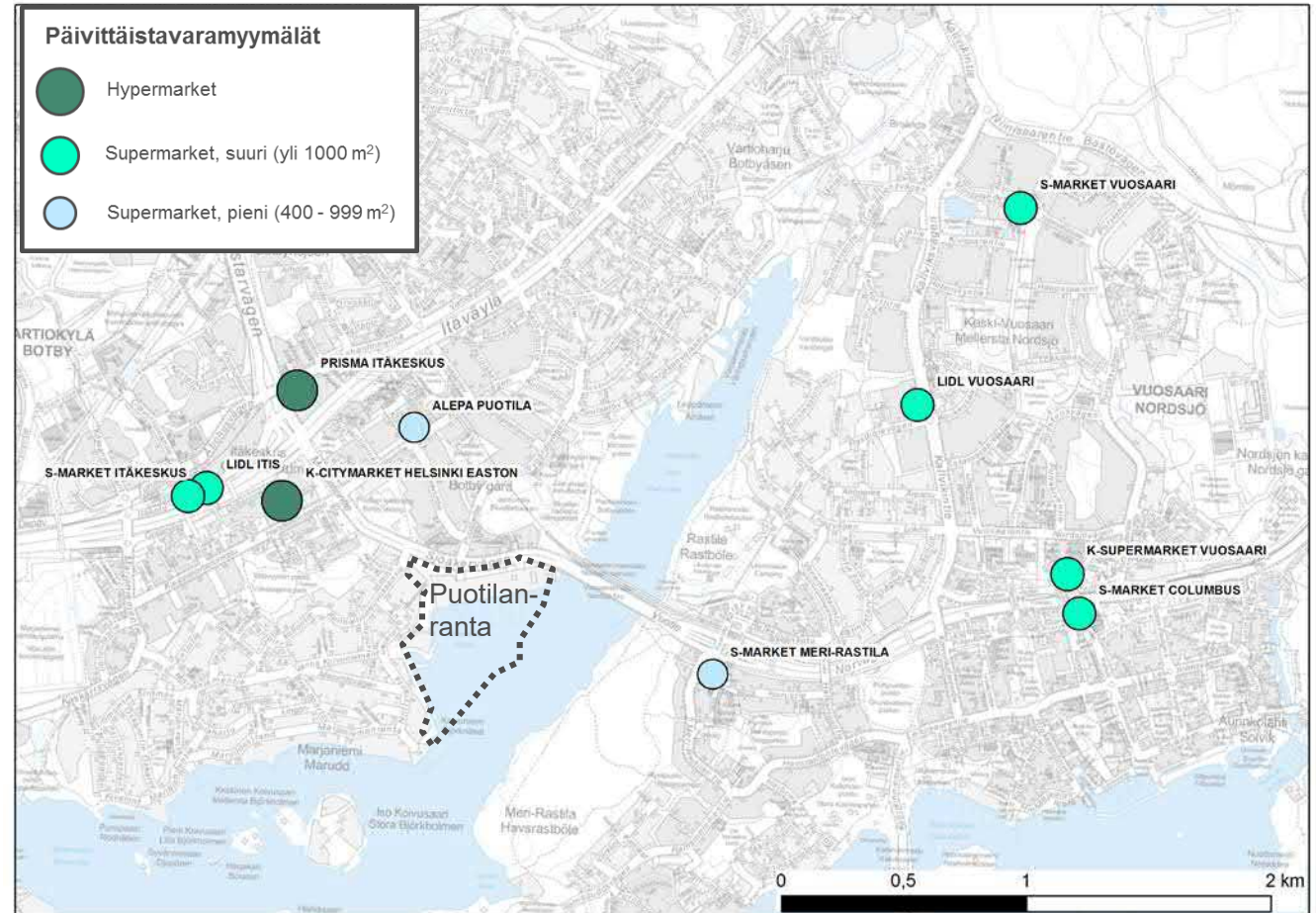
Karttayhteenvedo – Kaupallisten palvelujen sijoittaminen

- Keskustahakuinen erikoiskauppa, palvelut ja ravintolat niin suuressa määrin Vuosaaren keskusta kuin katutasossa on mahdollista.
- Supermarket-tasoinen päivittäistavarakauppa ja palvelut lähipalvelukeskuksen mittakaavassa nykyostoskeskusten kohdille sekä näkyvästi Lidlin vierelle Kallvikintien varrelle.
- Päivittäistavarakaupan pienmyymälät näkyviin tienristeyksiin ja julkisen liikenteen äärelle.
- Yksittäisiä kivijalkamyymälöitä vältetään.



Puotilanrannan sisältö ja mitoitus

- Puotilanranta muodostaa yhdessä Rastilan kanssa merellisen kokonaisuuden Vartionkylänlahden molemmin puolin. Venesatamaa on suunniteltu siirrettävän ulommas, tehden tilaa asuntorakentamiselle. **Alueesta tulee asuntovaltainen.** Väestöennuste povaa alueelle noin 3300 uutta asukasta aikavälillä 2025-2040.
- Päivittäistavarakaupan ostovoiman kasvaessa prosentilla vuosittain vuoteen 2025 asti, ja sen jälkeen 0,5%:n lisäyksellä vuosittain, vuonna 2040 uusien asukkaiden aikaansaama päivittäistavarakaupan ostovoima (sis. Alko) olisi alueella karkeasti ottaen 4000 €/asukas. 10 600 euron nelömyyntiteho-olettamalla, 1,25 myyntipinta-ala – kerrosala muuntokertoimella, ja 50% markkinaosuudella ostovoimasta, **päivittäistavarakaupan lisäkerrosalatarve on alueella juuri ison valintamyymälän verran, n. 500 k-m².**
- Arjen asiointi Puotilanrannasta suuntautuu selkeästi kohti Puotilaa ja Itäkeskusta, eli erikoiskaupan ostovoima virtaa alueelta luoteeseen.
- Venesatamapalvelut venekerhoineen alustavien suunnitelmien mukaan ilmeisesti jäävät alueelle, joka olisi siten luonteva ja näkyvä sijainti veneilytarvikeliikkeiden klusterille. Vastaavia nykyisiä keskittymiä löytyy Herttoniemestä ja Lauttasaaresta.
- Lisäksi pieniä kahvilapalveluja voi ajatella sijoitettavan virkistysreittien ja pienvenesatamien äärelle.



Lähteet: Nielsen, *Myymälärekisteri 2017*, pohjakartta: Helsingin karttapalvelu, wms

- Satamaan on tällä hetkellä sijoittunut yksi pieni päivittäistavaramyymälä pitkällä aukioloajoilla ja pankkiautomaatilla. Lisäksi alueelta löytyy muita autoilijan palveluita kuten rengasliike, autopesuloita sekä polttonestejakelua. Ravintolatarjontaa on pienessä määrin.
 - Liiketilojen osalta alueelle voisi sijoittaa pienessä määrin autoilijoita palvelevia tilaa vaativan kaupan kategorian liikkeitä.
 - Varasto- ja logistiikatilaa on tällä hetkellä hyvin runsaasti vapaana, ja toimistotilaa tuhansia neliöitä. Osa tiloista on ollut valmistumisesta asti eli vuosikymmenen verran tyhjillään. Kysyntää ei ole hirveästi.
 - Etenkin julkisen liikenteen huonot yhteydet ja syrjäiseksi katsottu sijainti heikentävät toimistotilakysyntää.
 - Raskaan liikenteen pysäköintialueelle on huutava tarve Vuosaarassa. Öisin kysyntä ylittää reippaasti pysäköintialuetarjonnan. Väliaikaisratkaisuna tätäkin käyttöä voisi ajatella maksullisena palveluna Satamaan. Nykyinen palvelurakenne kattaa jo pitkälle kuljettajien minimi-toiveet (polttonestetasemat, suihku- ja wc-tilat, ravintola, valaistus).
 - Mahdollisen lakimuutoksen myötä, joka edellyttäisi raskaan liikenteen kuljettajien pitkä lepotauot pidettävän muualla kuin ajoneuvossa, voisi edullisen budjettihotellin kysyntä alueella kasvaa merkittävästi. Raskaan liikenteen kuljettajille suunnatut edulliset majoituspalvelut Vuosaaren satama-alueelle ovat myös yksi mahdollinen vaihtoehto. Kokoluokka tämän tyyppiselle majoitustoiminnalle olisi noin 1900 k-m².
- Alue kehittynee satamatoimintojen lisäyksen ja joukkoliikenneyhteyksien parantamisen jälkeen vahvemmin..



Kaupallisten vaikutusten arviointi



Kaupallisten muutosten vaikutus alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä kaupan palveluverkkoon

- **Kyseessä on vaiheittainen, vähitellen tapahtuva lisäys jossa osin korvataan vanhaa tilakantaa.** Suuria muutosvaikutuksia ympäristöön ei ehdotuksen kautta tule. Uutta liiketilaa ehdotetaan lisäävän vaiheittain väkimäärän ja ostovoiman kasvun suhteessa, Vuosaaren keskustan ensisijaisuutta painottaen. **Keskustahakuinen erikoiskauppa ja valtaosa ravintolatarjonnasta sijoitetaan ensisijaisesti Vuosaaren keskustaan** kauppakeskus Columbuksen välittömään läheisyyteen, missä se lisää keskustan vetovoimaa kriittistä massaa kasvattamalla. Suurta, äkillistä muutosvoimaa ei kohdistu olemassa olevaan palveluverkkoon. **Olemassa olevia kauppapaikkoja pyritään ehdotetuilla muutoksilla vahvistamaan.**
 - **Yhdyskuntarakenne ei hajaudu, vaan tiivistyy esitettyjen ehdotusten myötä.** Asiointi helpottuu kaupallisten ja julkisten palvelujen sijaitessa lähellä toisiaan. **Tiiviisti lähekkäin sijoitellut kadunvarsiliiketilat elävöittävät keskustaa ja auttavat pitämään sekä nykyiset palvelut että ostovoiman alueella paremmin.** Taajaan asioitu päivittäistavara on sijoitettu joukkoliikenneyhteyksien äärelle.
 - **Tavoitellut ostovoimaosuudet ja mitoitus noudattelevat pitkälti nykyistä tilannetta.** Tavoitellut ostovoimaosuudet ovat samoja kuin nykytilanteessa alueella havaitut, lukuun ottamatta kahvila- ja ravintolapalveluja, joissa haetaan vähän nykyistä suurempaa ostovoimaosuutta asukkaiden lompakosta. Palvelupainotteista tarjontaa lisätään nykyisten ostoskeskusten sijainteihin, erikoiskauppaa keskustaan ja päivittäistavaraa sijoitetaan joukkoliikenteen pysäkkien yhteyteen alueille, missä kaupunkirakenteen tiivistämissuunnitelmia ja asukkaita on eniten. Sijoittelussa on pyritty lyhentämään asukkaiden päivittäistavarakaupan asiointietäisyyksiä alle 500 metriin mahdollisimman monelle.
- Päivittäistavarakaupan palveluverkko tihenee kasvavan väkimäärän mahdollistaessa alueelle entistä tiheämmän myymäläverkon. Vuosaaren keskustan ja ostoskeskusten roolit vahvistuvat hieman modernin liiketilan lisäyksen myötä. Kaupan keskittymien sijainnit pysyvät lähestulkoon ennallaan ja muutokset ovat vähitellen tapahtuvia.



Arvio asiointin muutoksesta & vaikutukset asiakkaisiin ja asukkaisiin



- **Erikoiskaupan voimakkaampi keskittäminen Vuosaaren keskustaan, ja kahvila- ja ravintolapalvelujen lisäys alueella auttaa säilyttämään nykytasoiset erikoiskaupan palvelut vuosaarelaiskuluttajien lähellä.** Läheltä hankittavat kestokulutushyödykkeet, jotka eivät ole vertailutuotteita, on tavoitteena tuoda keskitetysti kuluttajien lähelle keskustaan ja supermarket-sijaintien yhteyteen, jolloin asiointimatkojen yhdistely helpottuu.
- Ehdotettu päivittäistavarakaupan verkko sijoittuu tiivistettäville alueille ja lisää 500 metrin etäisyysalueen sisällä asuvien kuluttajien osuutta. **Asiointimatkat lyhentyvät ja vuonna 2050 noin 96% yleiskaavaennusteen mukaisesta väestöstä saadaan 500 metrin kävelyetäisyysalueen sisään lähimmästä päivittäistavaramyymälästä.**

	<u>2017</u>	<u>Yleiskaava 2030</u>	<u>Yleiskaava 2050</u>
Vaikutusalue 1, asukkaat	39 686	45 409	47 432
Asukkaat 500 m etäisyydellä nykyisistä pt-kaupoista	20 171	23 704	42 091

Osuus asukkaista, jotka sijaitsevat alle 500 m kävelyetäisyydellä lähimmästä päivittäistavaramyymälästä

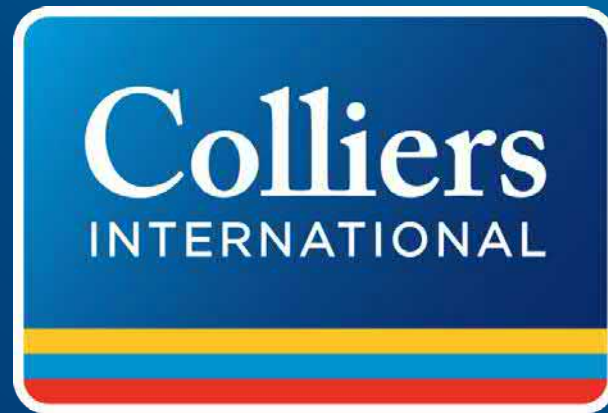
51 %	v. 2017 500 m etäisyydellä pt-kaupasta
96 %	v. 2050 500m etäisyydellä pt-kaupasta
(89 %)	(2050 väkimäärä, nykyinen kauppaverkko)

Vaikutukset suhteessa kaupungin tavoitteisiin



- Esitys **keskittää palvelutarjonnan raideliikenteen solmukohtien ääreen**, tiivistettävien asuinalueiden yhteyteen lähipalvelukeskuksiin ja kadunvarsitiloihin kaavamääräysten mukaisesti. Toiminnot tiivistyvät ja kaupalliset keskittymät vahvistuvat alueella.
- Palvelujen keskittäminen toistensa läheisyyteen **parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja edistää kävelykeskustan syntyä.**
- Keskustahakuisen erikoiskaupan ja kahviloiden sekä ravintoloiden enenevä sijoittaminen Vuosaaren keskusta kadunvarsiliiketilaa synnyttää suunnittelun onnistuessa vetovoimaisen ja joukkoliikenteeseen tukeutuvan esikaupunkikeskustan, joka tiheydessään vertautuu kauppakeskukseen. Se on kuitenkin julkista tilaa, joka on vapaata aluetta kaupunkikulttuurille.
- **Palvelurakenteen nykytilan kaltainen monipuolisuus onnistuttaneen säilyttämään esitetyillä muutoksilla.** Vastedeskin kalliimpia kestokulutushyödykkeitä ja pukeutumista tullaan nykyisessä määrin hankkimaan Vuosaaren ulkopuolelta.
- Toimistotilaa ehdotuksessa on esitetty vain pienessä määrin, ja se kaikki on sijoitettu Vuosaaren keskusta katutasoon. Liike- ja toimistotilojen välinen kaavallinen jousto ehdotuksessa auttaa sekoittuneen kaupunkirakenteen tavoittelussa. Matalasta toimistotilakysynnästä johtuvien seikkojen vuoksi **Vuosaaresta ei kehkeydy tarkasteluajanjaksolla ehdotusten mukaisilla muutoksilla toiminnoiltaan kuitenkaan kovinkaan vahvasti sekoittunutta työpaikka-, liiketila- ja asuinalueyhdistelmää. Toimistotilat jäävät suuressa mittakaavassa tästä kokonaisuudesta.** Ensimmäiset askeleet toimitilojen lisäyksessä suositellaan otettavan pienessä määrin joustavina coworking-tiloina keskusta-alueen katutasossa.

- Päivittäistavarakaupan rooli Vuosaaren kaupallisessa tarjonnassa on vahvaa ja alue pitää hyvin ostovoiman alueella. Erikoiskauppa on jo nyt keskittynyt keskustaan, kauppakeskus Columbukseen. Kivijalasta löytyy pääasiassa kaupallisia palveluja. Erikoiskaupassa ostovoimaa karkaa alueelta ja tilanne näyttäisi olevan hieman heikkenemään päin. Vahva väestönkasvuennuste ja useat suunnitteilla olevat kaavahankkeet yhdessä mahdollistavat kuitenkin suunnan muutoksen ja tilanteen paikkaamisen.
- Muualta kuin Vuosaaresta tulevaa asiakasvirtaa on hyvin vähän, ja tähän ei odoteta tulevan merkittävää muutosta.
- Lisäämällä modernia liiketilaa ja palveluja tiiviisti keskustaan, runsaan asujaimiston äärelle, on mahdollista luoda mielenkiintoisia ja viehättäviä asiointipaikkoja, jotka lyövät asiointikokemuksessa ja asiointireissujen yhdistelyssä vertoja lähellä sijaitseville isoille erikoiskaupan yksiköille. Tiiviys, vehreys ja kohtaamispaikat ovat onnistuneessa suunnittelussa avainasemassa. Keskustan vahvistaminen torppaa ostovoiman karkaamista enenevässä määrin läheisiin isoihin keskittymiin ja auttaa säilyttämään nykyisenlaisen monipuolisuuden tarjonnassa.
- Tuleva liiketilamitoitus on tehty maltillisesti tavoitteena pääasiassa nykyisen markkina-aseman säilyttäminen. Tavoiteltua markkinaosuutta on kuitenkin hieman lisätty kahvila- ja ravintolapalveluissa, joiden kulutus on odotetusti kasvussa, ja joiden merkitys elinvoimaiselle keskustalle on ratkaiseva. Toimialapainotus sopii myös erinomaisesti virkistysreittien yhteyteen.
- Ehdotetuissa muutoksissa päivittäistavarakaupan myymäläverkko tiivistyy, tuoden jalankulkuetäisyydellä tehtävän asioinnin yhä useamman ulottuville. Palvelut ja erikoiskauppa tiivistyvät olemassa oleviin kaupan yksiköihin kasvavan väestömäärän äärelle.
- Toimistotilan määrää lisätään keskusta-alueella maltillisesti. Kohderyhmänä näillä tiloilla ovat mikroyritykset ja alueella asuvat satunnaiset etätyöläiset. Jousto liiketila- ja toimistotilakäytön välillä edesauttaa näiden tilojen syntyä ja parantaa tehokkuutta.



Accelerating success.