

Vastaanottaja
Vuosaaren liikekeskus Oy

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
23.1.2024

POHJOIS-VUOSAAREN KAUPALLINEN SELVITYS



Päivämäärä **23.1.2024**
Laatijat **Eero Salminen**

SISÄLTÖ

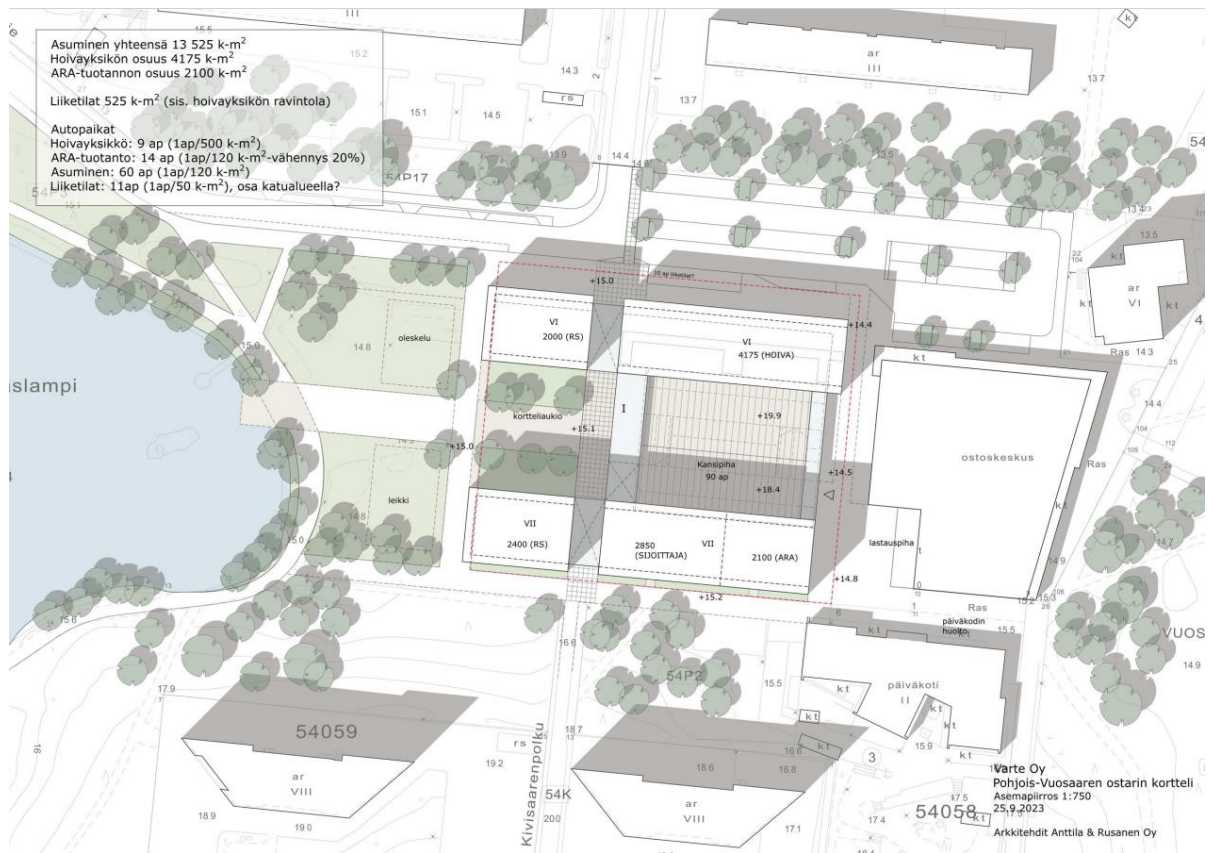
1.	ALKUSANAT	3
2.	LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	Kaavoitustilanne	4
2.1.1	Maakuntakaava	4
2.1.2	Helsingin yleiskaava	6
3.	SUUNNITTELUALUE	7
4.	TOIMINTAYMPÄRISTÖN ANALYYSI	8
4.1	Kaupan palvelujen tarjonta ja Pohjois-Vuosaaren ostarin vaikutusalueella	8
4.2	Kaupan palvelujen kysyntä	10
4.2.1	Väestömäärä ja asutuksen sijoittuminen	10
4.2.2	Työpaikat	12
4.2.3	Kaupan palvelujen saavutettavuus	13
5.	VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA TILANTARVE	14
5.1	Vähittäiskaupan ostovoima	14
5.2	Liiketilän laskennallinen lisätarve	15
6.	POHJOIS-VUOSAAREN OSTARIN YMPÄRISTÖN MITOITUS JA KAUPALLINEN SISÄLTÖ	16
6.1	Kehittämisen lähtökohtia	16
6.2	Mitoitus ja kaupallinen sisältö	17
7.	JOHTOPÄÄTÖKSET	18
8.	LÄHTEET	19
	LIITE 1. VÄHITTÄISKAUPAN TOIMIALAT	19

1. ALKUSANAT

Pohjois-Vuosaaren ostarille suunnitellaan muutosta, jossa vanhan, vuonna 1965 rakennetun lähiö-ostarin (n. 3 500 k-m²) tilalle toteutettaisiin asumisen, hoivatilojen ja liiketilojen hybridikokonaisuus. Suunnitelman mukaisesti hankkeessa olisi:

- Asumista 13 525 k-m²
 - o Hoiva-asuminen 4 175 k-m²
 - o ARA-tuotanto 2 100 k-m²
- Liiketilöj 525 k-m²

Kiinteistön omistaa Vuosaaren Liikekeskus Oy. Yhtiö koostuu yhdestä rakennuksesta. Yksi osa rakennuksesta on kaksikerroksinen, muilta osin tilat ovat yhdessä tasossa. Liikehuoneistoja on 11, toimistoja 7. Lisäksi yhtiössä on kaksi varastotilaa. Kuntoarvion mukaan yhtiön rakennustekninen kunto on pääosin tyydyttävä.



Kuva 1 Alueen alustava suunnitelma (Lähde: Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy)

Alueella on käynnissä asemakaavoitus. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on osoitettu kaava-alue sekä korttelialuekohtaiset tavoitteet.



Kuva 2 Asemakaava-alue sekä korttelialuekohtaiset tavoitteet (Lähde: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma)

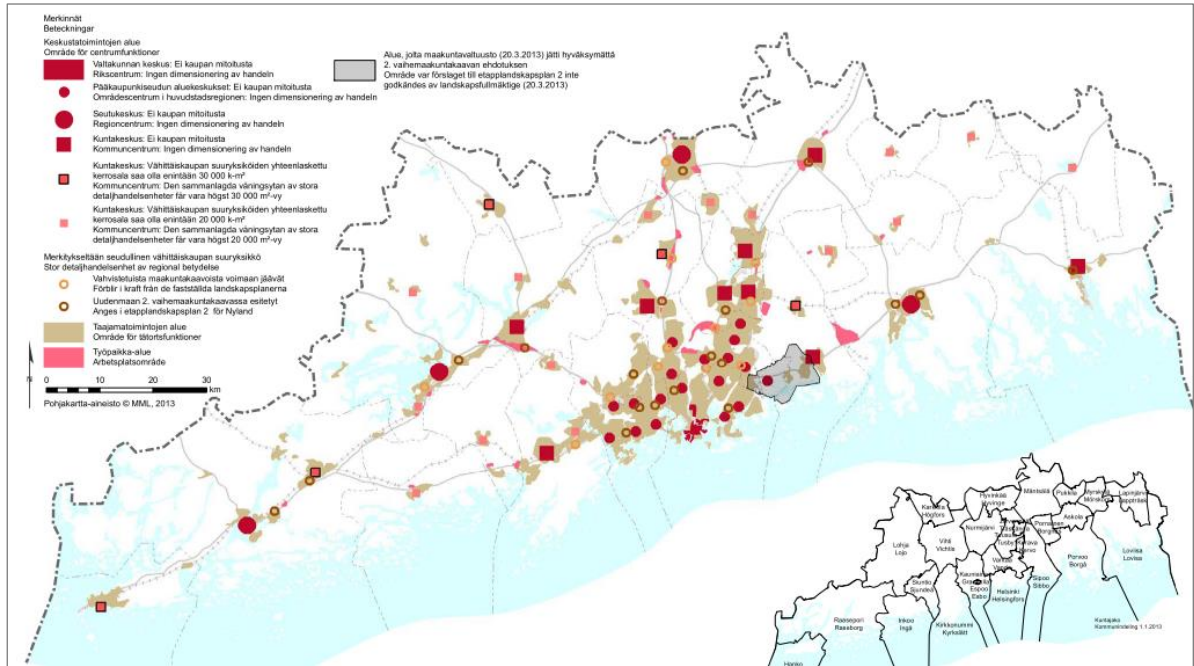
Tässä selvityksessä arvioidaan laajemmin Pohjois-Vuosaaren alueen kaupallinen kehittämispotentiaali ja -mahdollisuudet sekä arvioidaan hankkeen liiketilojen suunniteltua määrää verrattuna arvioituun kaupalliseen potentiaaliin. Tarkastelualueena on hankkeen arvioitu vaikutusalue huomioiden rajaavina kaupan alueina mm. Itäkeskus ja Vuosaaren keskus.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Kaavoitustilanne

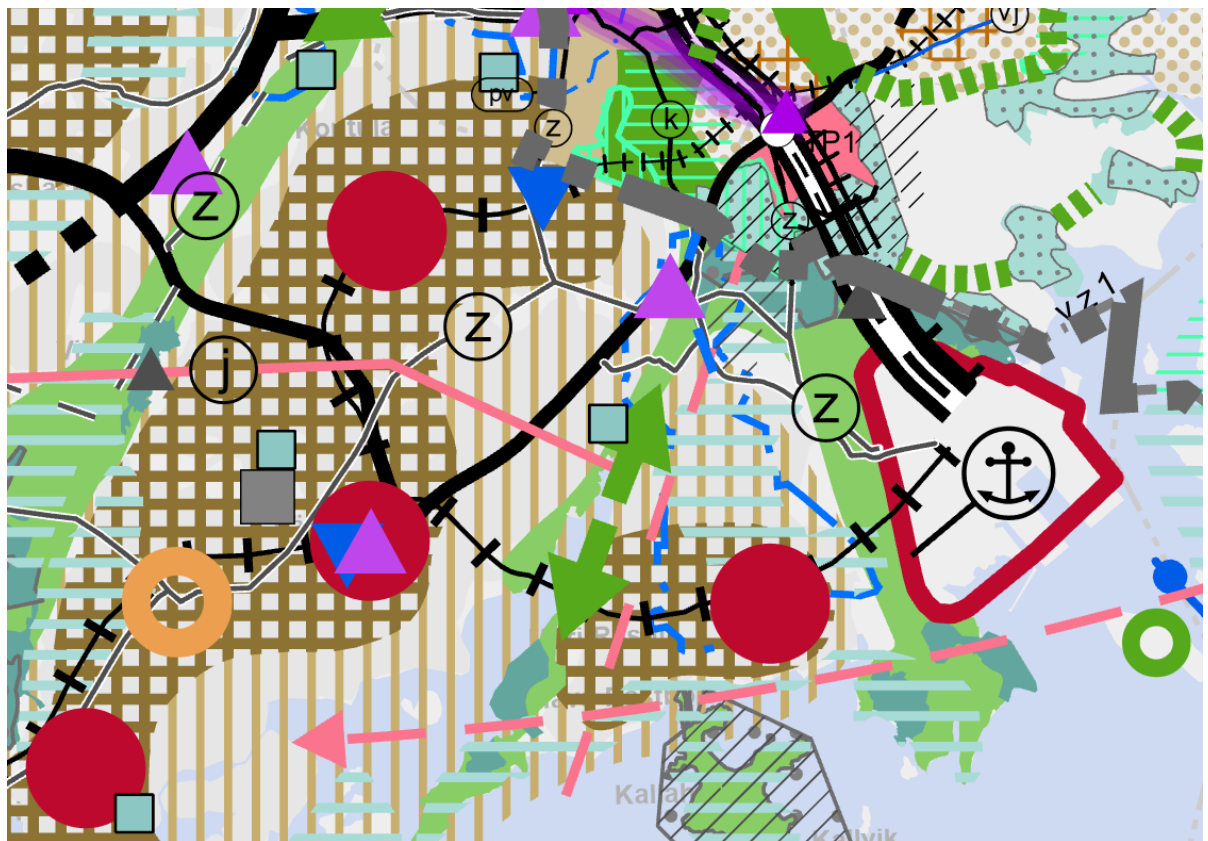
2.1.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (2006), Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (2010) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (2014) sekä Uusimaa-kaava 2050. Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä **Uusimaa 2050 -kaavan** selostuksessa kaupan palveluverkon kokonaisratkaisu muodostuu keskustatoimintojen alueiden, kaupan alueiden, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden, uusien raideliikenteeseen tukeutuvien taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden, palvelukeskittymien sekä lentoaseman liikennealuetta koskevien merkintöjen ja määräysten kokonaisuudesta.



Kuva 3 Kaupan ohjaukseen liittyvät maakuntakaavamerkinnot (Uudenmaan liitto 2014a).

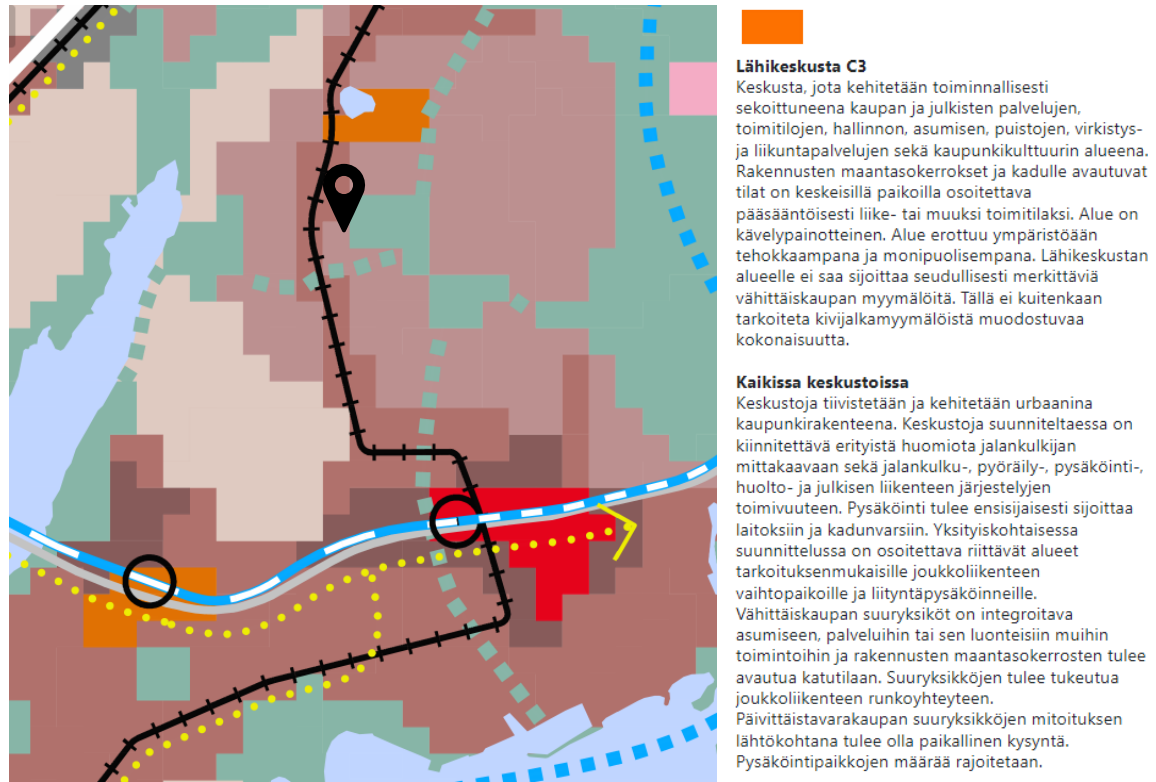
Oheisessa maakuntakaavojen yhdistelmässä Pohjois-Vuosaari on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeenä sekä taajamatoimintojen alueena. Kaupallisesti merkittäviä kohde- ja aluemerkinntöjä maakuntakaavassa ovat Vuosaaren, Kontulan ja Itäkeskuksen keskustatoimintojen kohde-merkinnät sekä Roihupellon kaupan merkintä.



Kuva 4 Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta (Uudenmaan liitto)

2.1.2 Helsingin yleiskaava

Helsingin nykyinen yleiskaava (yleiskaava 2016) on tullut voimaan joulukuussa 2018. Yleiskaavassa Pohjois-Vuosaaren ostarin alue on osoitettu lähikeskustana (C3), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena.



Kuva 5 Ote Helsingin yleiskaava 2050:stä (Helsingin kaupunki)

3. SUUNNITTELUALUE

Pohjois-Vuosaaren ostarin alueen kaupallinen toiminta jakautuu vanhaan läntiseen ostarikokonaisuuteen vuodelta 1965 (kerrosala n. 3 500 m²) sekä vanhan ostarin itäpuolella sijaitsevaan S-marketin kiinteistöön. S-market on avattu vuonna 2016 ja kiinteistön kerrosala on noin 3 000 m².



Kuva 6 Pohjois-Vuosaaren ostarin alue (Lähde: Google Earth)

Pohjois-Vuosaaren ostarilla ja naapurikiinteistössä (S-marketin myymäläkiinteistö) nykyisin toimivia yrityksiä:

Vanha ostarikiinteistö (yhteensä noin 3 500 k-m²):

- 2 Pubia: Pub Cheers ja Night Club Hang Out
- R-kioski
- Parturi-kampaamo Salon Pinky
- Vuosaaren Kebab Pizza
- Lähiöasema
- FC Viikingit toimipiste (2. krs)
- Meri-Vuosaaren työttömät Ry toimipiste (2. krs)

S-marketin kiinteistö (yhteensä noin 3 000 k-m²):

- S-market (noin 1700 k-m²)
- Apteekki
- Parturi
- Pizzeria
- Kukkakauppa

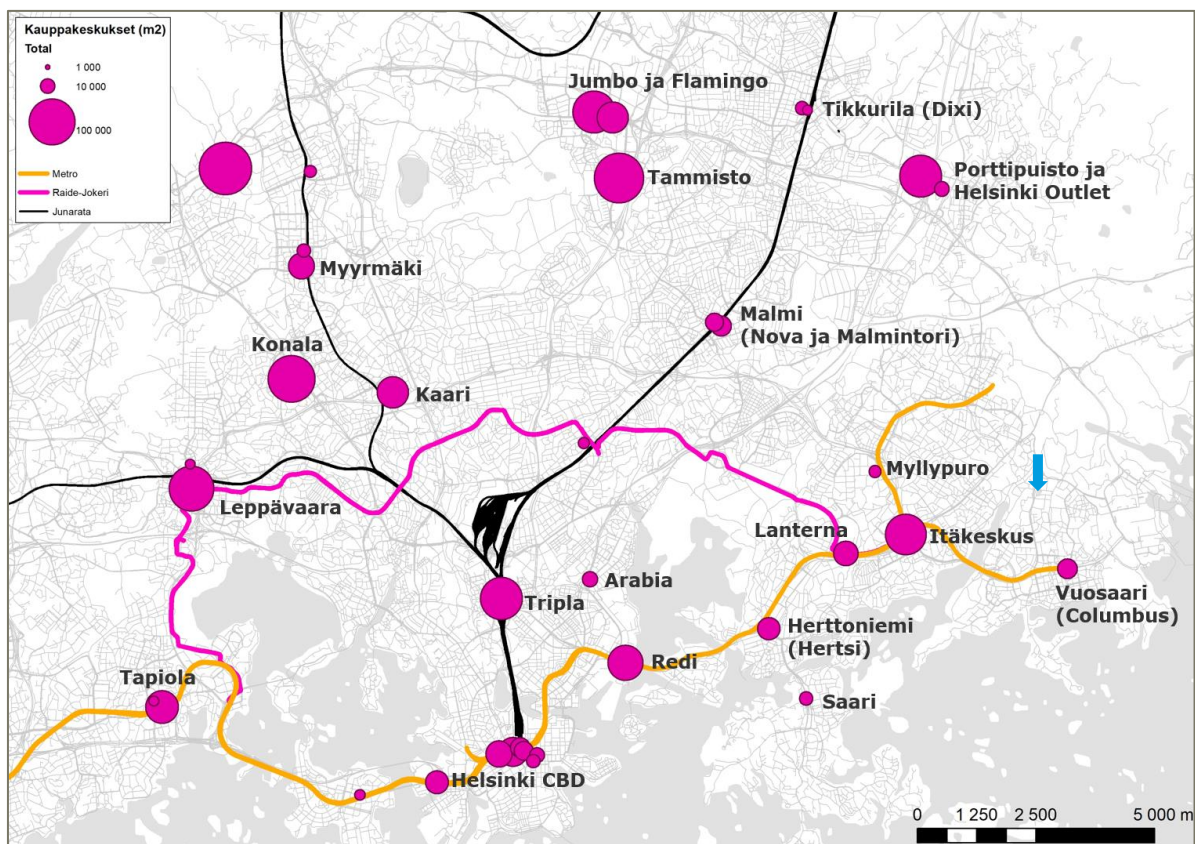
Alueelta löytyy myös runsaasti tyhjiä ja vajaakäyttöisiä liiketiloja. Vanhan ostarin entinen S-marketin myymälätila (kerrosala 1 760 m²) on tyhjillään, minkä lisäksi vanhassa ostarikiinteistössä on muita pienempiä tyhjiä liiketiloja.

4. TOIMINTAYMPÄRISTÖN ANALYYSI

4.1 Kaupan palvelujen tarjonta ja Pohjois-Vuosaaren ostarin vaikutusalueella

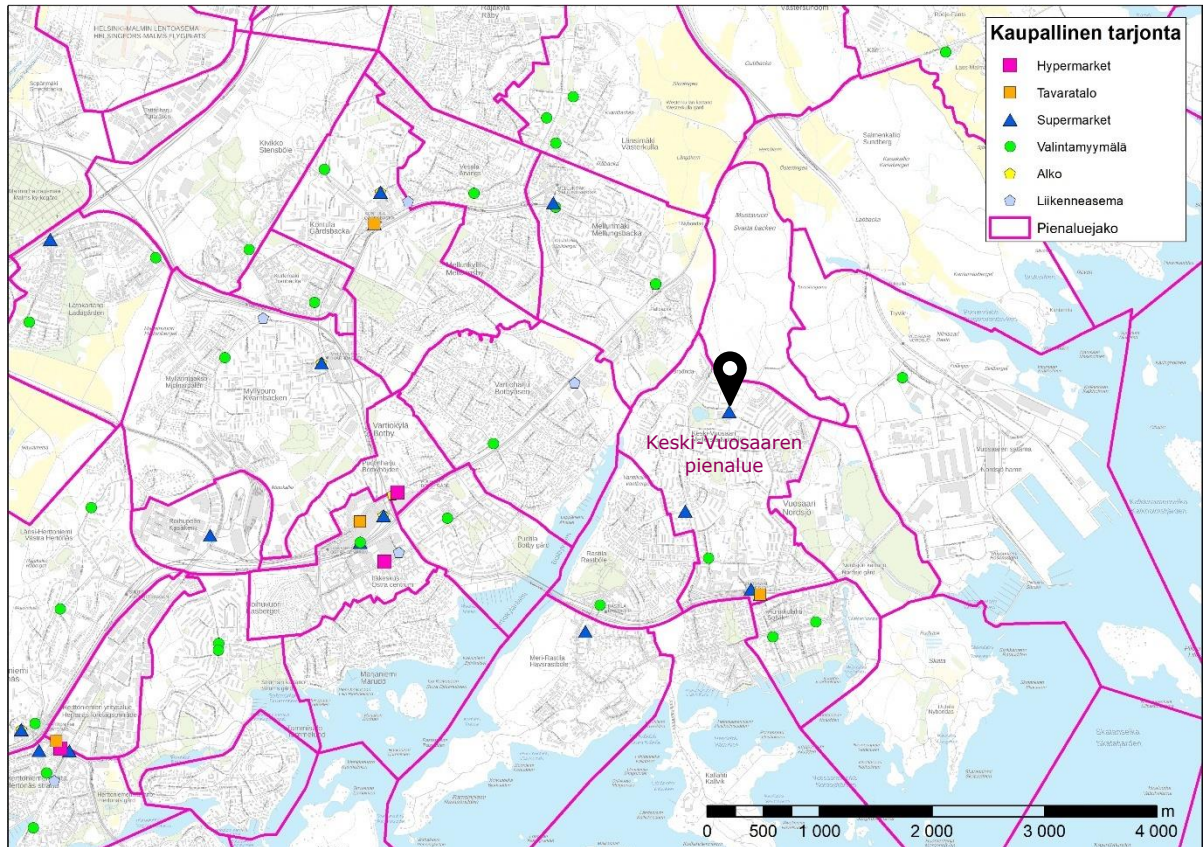
Kaupallisten palveluiden osalta Pohjois-Vuosaaren ostarin alue jää itäisen pääkaupunkiseudun merkittävimpien keskittymien vaikutusalueiden piiriin; erityisesti Vuosaaren (Columbus) ja Itäkeskukseen alueiden kaupalliset palvelut vetävät puoleensa merkittävässä määrin myös Pohjois-Vuosaaren ostariympäristön asukkaiden ostovoimaa. Seuraavassa on havainnollistettu muutamia etäisyyksiä ja matka-aikoja lähellä sijaitseviin kaupallisiin keskuksiin:

- Vuosaari (Columbus) 2 km (22 400 m² vuokrattavaa kaupan pinta-alaa)
- Itäkeskus 4 km
 - Itis 78 600 m² vuokrattavaa pinta-alaa
 - Easton 27 000 m² vuokrattavaa pinta-alaa
- Mellunmäki 3 km

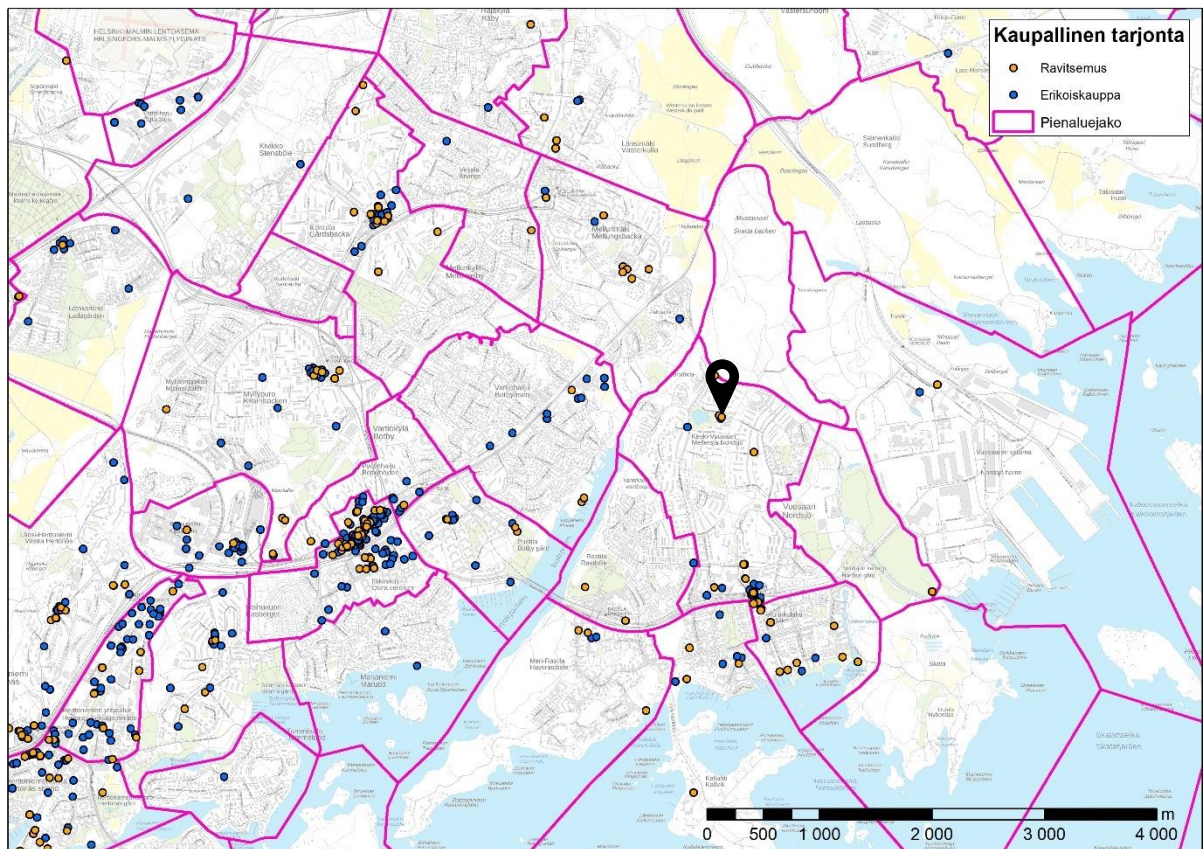


Kuva 16 Kaupan palveluverkko itäisen pääkaupunkiseudun alueella

Perustuen erittäin monipuoliseen ja vahvaan kaupan palvelutarjontaan Pohjois-Vuosaaren välittömässä läheisyydessä, erityisesti Columbuksen kauppakeskuksessa, on sen kaupallinen rooli varsin lähipalvelupainotteinen. **Pohjois-Vuosaaren kaupallinen ydinvaikutusalue on hyvin paikallinen ja** rajoittuu tästä johtuen Keski-Vuosaaren tilastoalueelle (pienalue). Seuraavilla kartoilla on havainnollistettu kaupan ja palveluiden palveluverkkoa lähialueella. Päivittäistavarakaupassa lähimmät laajemman palvelutason keskittymät ovat Vuosaaren keskustassa (Columbus: K-Supermarket, S-market ja Lidl) sekä Kallvikintien varrella (Lidl). Columbuksen kauppakeskuksessa sijaitseva K-Supermarket ollaan laajentamassa vuoden 2024 aikana hypermarket-kokoluokan K-Citymarketiksi, mikä laajentaa merkittävästi koko vaikutusalueen kaupallista tarjontaa erityisesti päivittäistavara-kaupassa, mutta myös käyttötavaroiden osalta. Erikoiskaupan ja palveluiden osalta Pohjois-Vuosaaren ostarin tuntumassa sijaitsee joitakin yksittäisiä palveluita, mutta myös näiden suhteen suurimmat palvelukeskittymät ovat Vuosaaren keskustassa sekä Itäkeskuksessa.



Kuva 17 Päivittäistavarakaupan myymälät Vuosaarissa ja lähialueella 2021

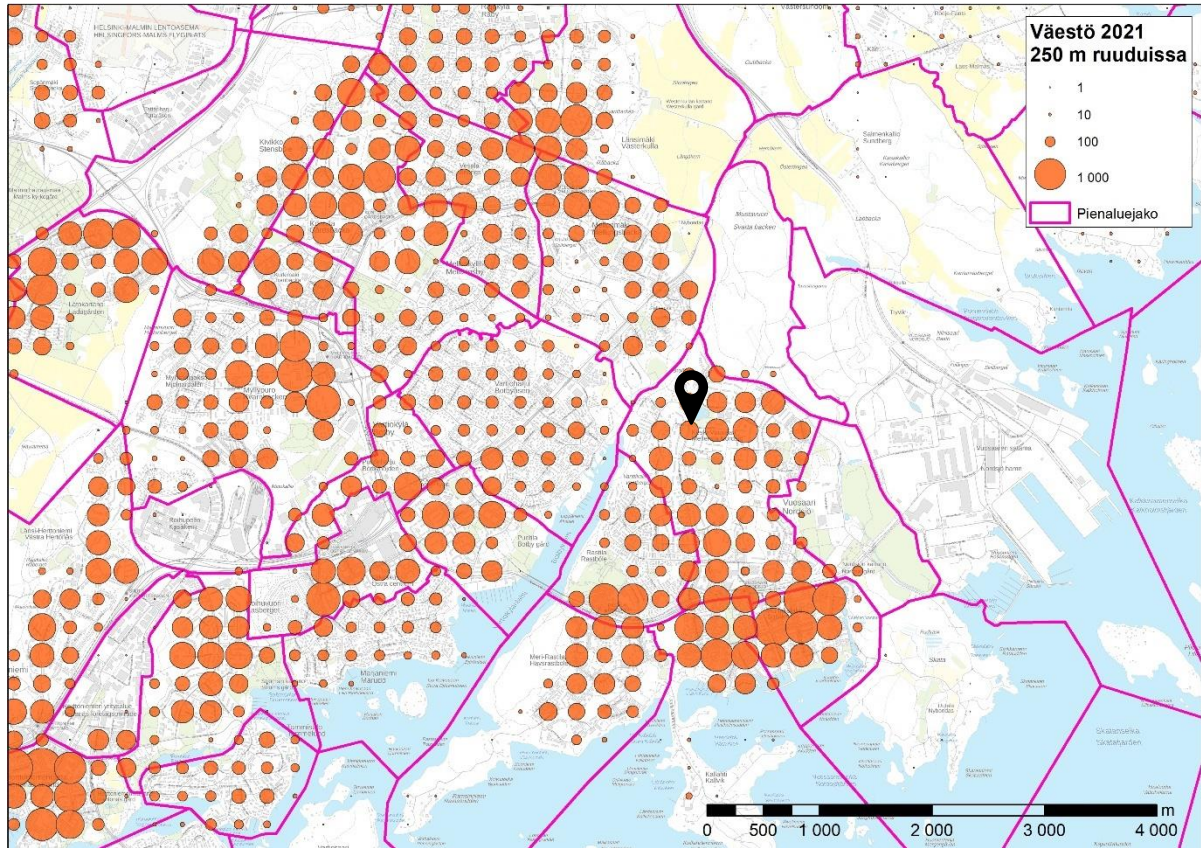


Kuva 18 Ravitsemustoiminnan ja erikoistavarakaupan palveluita Vuosaarissa ja lähialueilla

4.2 Kaupan palvelujen kysyntä

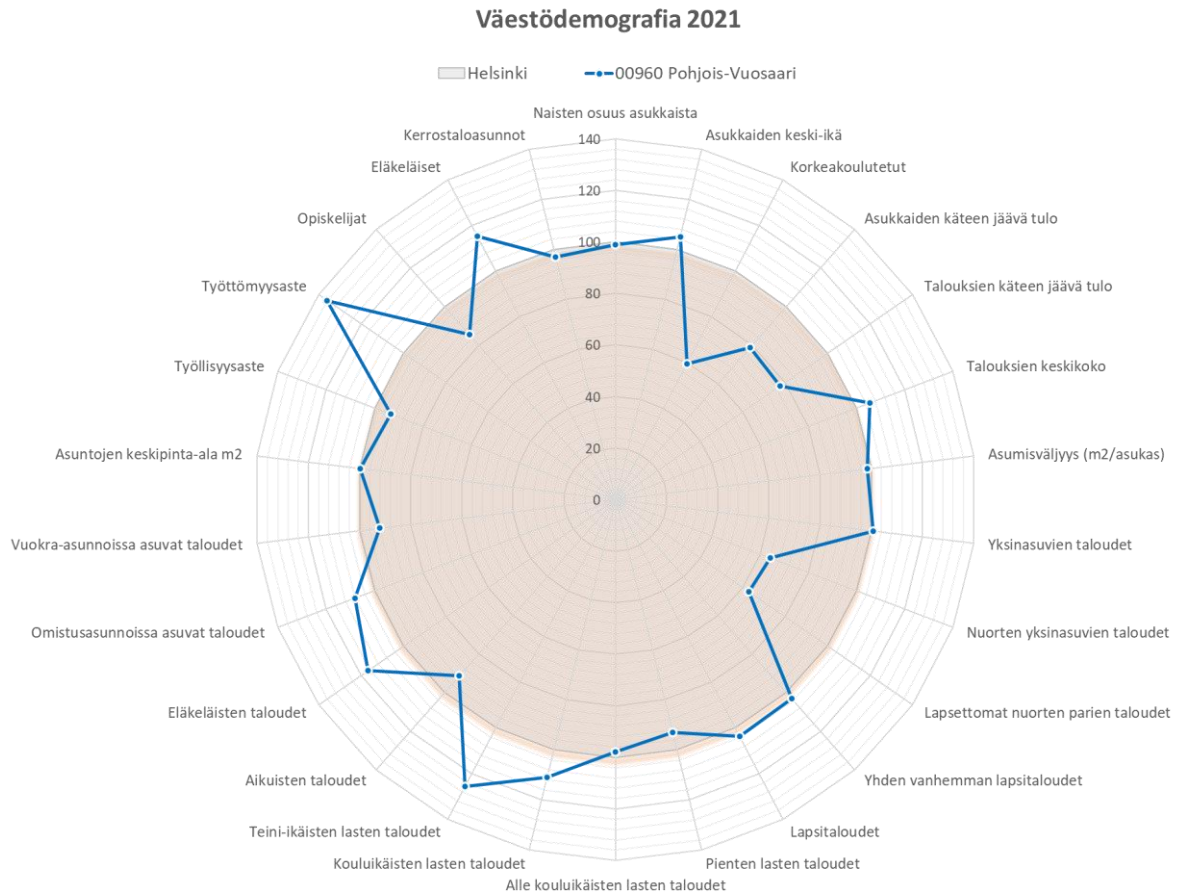
4.2.1 Väestömäärä ja asutuksen sijoittuminen

Helsingin seudun Aluesarjojen mukaan Pohjois-Vuosaaren tilastoalueella asui vuoden 2022 lopulla 13 958 asukasta. Seuraavassa kartassa on tarkemmin osoitettu väestön sijoittumista 250 metrin tilastoruuduissa. Kartalta voidaan havaita, että Vuosaaren alueen väestöllinen painopiste sijaitsee alueen eteläosassa.

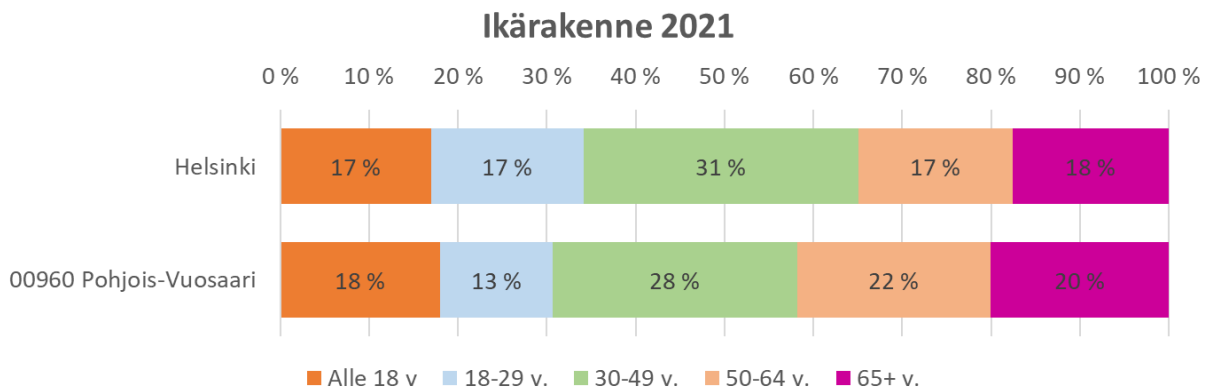


Kuva 20 Väestön sijoittuminen Pohjois-Vuosaarella ja lähialueilla 250 metrin tilastoruuduissa vuonna 2021 (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta)

Väestödemografian mukaan Pohjois-Vuosaarella asuvat ovat tulotasoltaan Helsingin keskimääräistä tasoa matalammalla, minkä lisäksi alueella korostuvat työttömien ja eläkeläisten keskimääräistä suurempi osuus. Alueen talouksista on lapsitalouksia keskimäärin yhtä suuri osuus kuin Helsingissä keskimäärin; korostuvana lapsiperheryhmänä ovat teini-ikäisten lasten perheet. Ikärakenteen suhteen alueella asuvista noin 42 % on yli 50-vuotiaita, kun Helsingissä vastaava tunnusluku on 35 %.

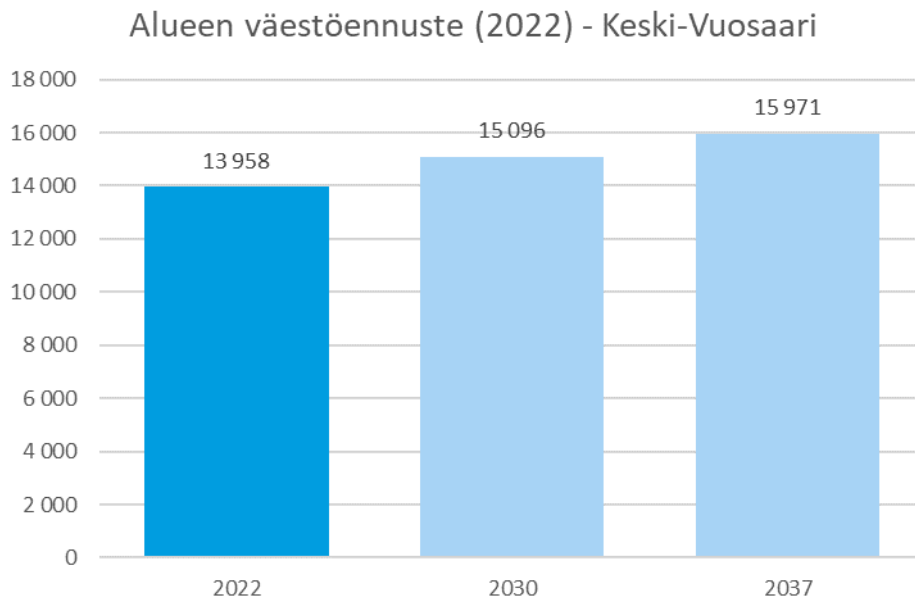


Kuva 21 Väestö- ja talousrakenne Pohjois-Vuosaassa verrattuna Helsinkiin keskimäärin (indeksi = 100, lähde: Paavo-postinumeroalueet, Tilastokeskus)



Kuva 22 Väestön ikärakenne Pohjois-Vuosaassa verrattuna Helsinkiin keskimäärin 2021 (Lähde: Paavo-postinumeroalueet, Tilastokeskus)

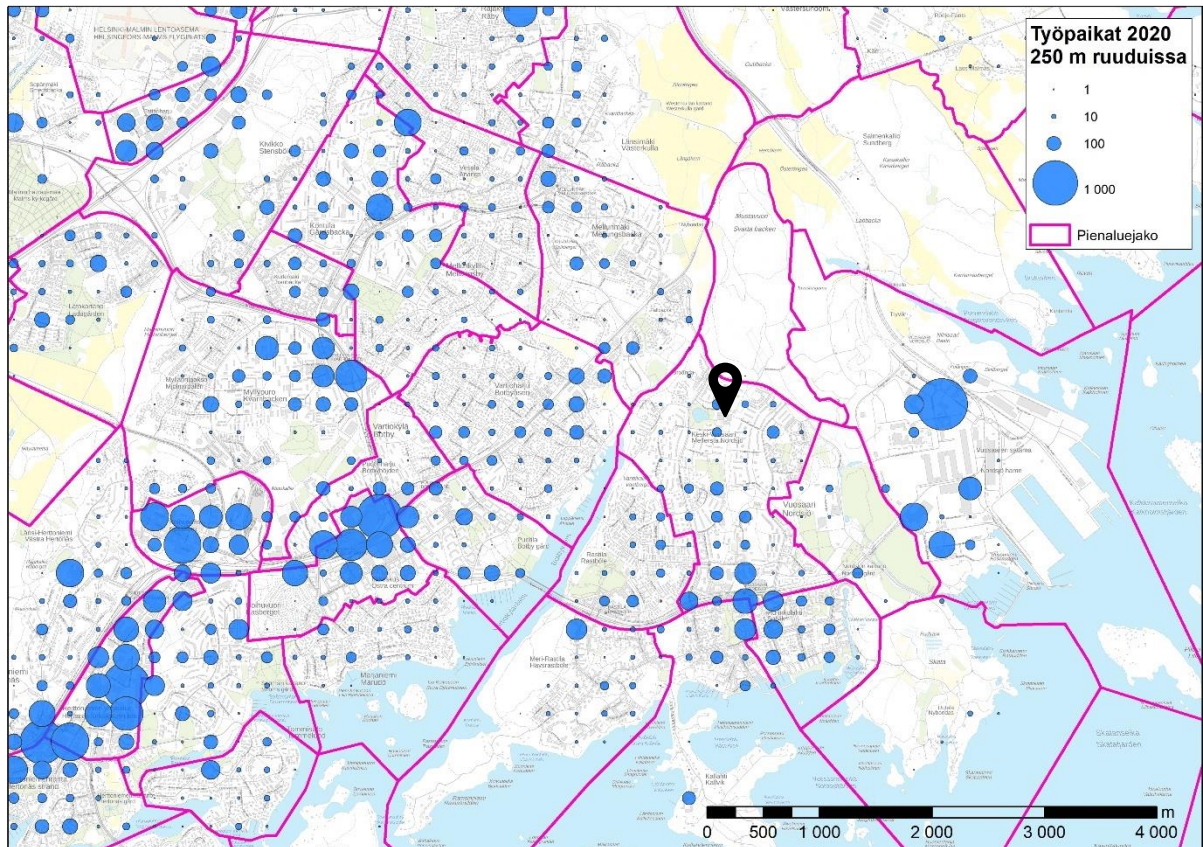
Pienalueittaisen **väestöennusteen** (Helsingin kaupunki / Aluesarjat.fi) mukaan Pohjois-Vuosaaren väestömäärä kasvaa hieman vuoteen 2037. Vuonna 2022 laaditun ennusteen mukaan väestömäärä kasvaisi nykyisestä noin 13 960 asukkaasta noin 15 970 asukkaaseen (+2000 as / +14 %) vuonna 2037.



Kuva 23 Väestöennuste 2022–2037 (Lähde: Aluesarjat)

4.2.2 Työpaikat

Keski-Vuosaaren-Vuosaaren pienalueella sijaitsevat vuoden 2019 lopulla yhteensä 1 560 työpaikkaa, joiden sijoittumisesta on tarkemmin havainnollistettu 250 metrin tilastoruuduissa oheisella kartalla. Työpaikat sijaitsivat pääosin Columbuksen kauppakeskuksen tuntumassa.



Kuva 24 Työpaikkojen sijoittuminen 250 metrin tilastoruuduittain Vuosaarissa ja lähialueella vuoden 2019 lopulla (Lähde: Tilastokeskus, Ruututietokanta)

Työpaikkarakennetta Pohjois-Vuosaaren postinumeroalueella on havainnollistettu seuraavassa kaaviossa. Työpaikkamäärältään suurin toimiala on terveys- ja sosiaalipalvelut. Tukku- ja vähittäiskaupan työpaikkoja on yhteensä 33 kpl (10 %) sekä majoitus- ja ravitsemistoimialalla 11 kpl (3 %).

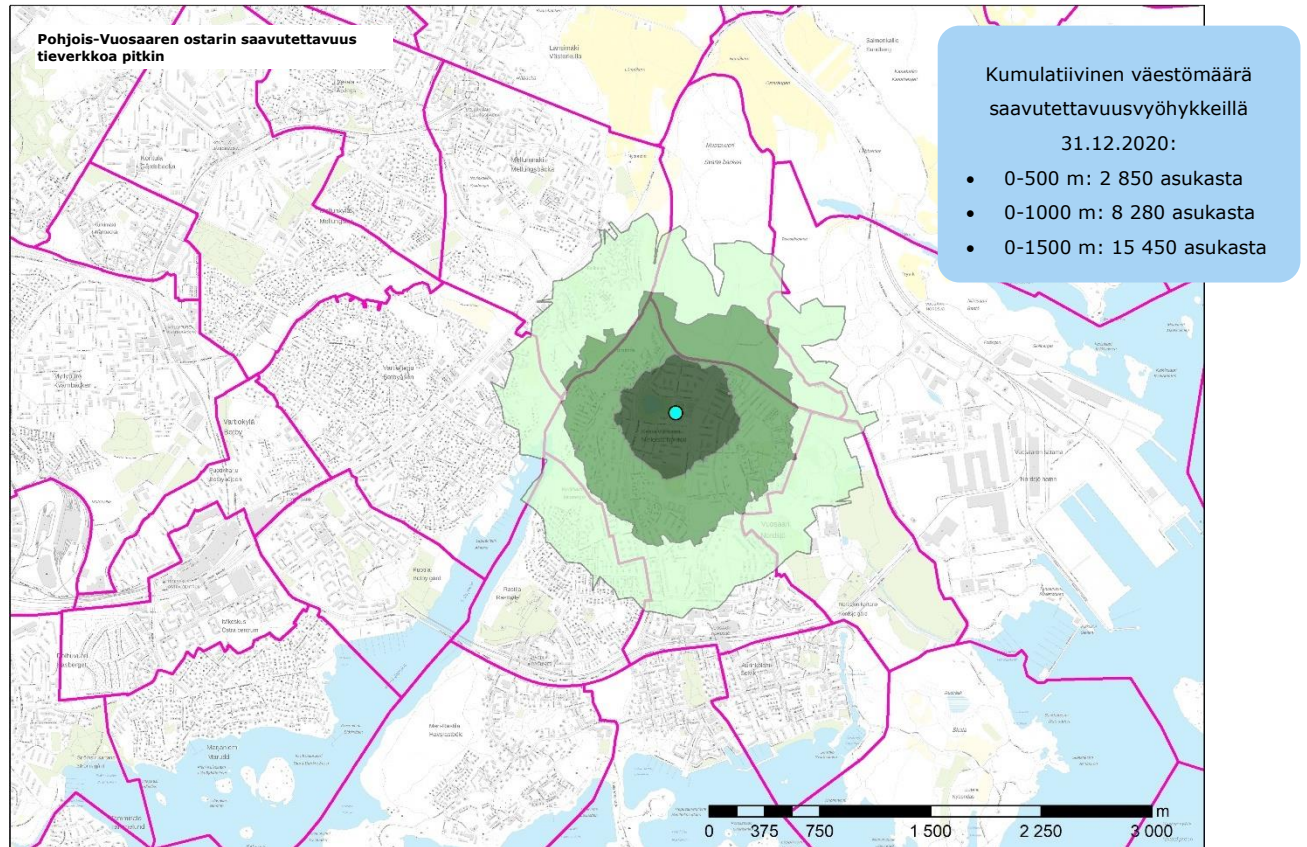
Työpaikat 2020 - 00960 Pohjois-Vuosaari



Kuva 25 Työpaikkarakenne Pohjois-Vuosaaren alueella vuoden 2020 lopulla (Lähde: Tilastokeskus, Paavo-postinumeroalueet)

4.2.3 Kaupan palvelujen saavutettavuus

Pohjois-Vuosaaren ostari sijaitsee kohtalaisen tiiviisti asutulla alueella. Tie- ja katuverkkoa pitkin alueen lähietäisyydellä (1 500 m) 15 450 asukasta. Välittömässä läheisyydessä (alle 500 m) asui vuonna 2020 yli 2 800 asukasta. Pohjois-Vuosaaren kaupallisen vaikutusalueen näkökulmasta on huomioitava, että 1 500 metrin säteen tuntumaan jää myös kaupallisesti merkittävästi suurempi Columbuksen kauppakeskus.



Kuva 26 Pohjois-Vuosaaren ostarin saavutettavuus tie- ja katuverkkoa pitkin

5. VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA TILANTARVE

5.1 Vähittäiskaupan ostovoima

Kaupan palvelujen kysynnän arviointi perustuu väestömäärään ja keskimääräiseen asukaskohtaiseen kulutukseen, jotka muodostavat alueen vähittäiskaupan ostovoiman. Ostovoiman arvioinnin lähtökohdaksi otettiin vuoden 2022 lopun väestömäärä (13 960 hlö) Keski-Vuosaaren tilastoalueella. Vuoden 2037 väestömääräksi arvioitiin 15 970 asukasta perustuen Aluesarjojen väestönkasvu- arvioihin. Väestönkasvua on näin ollen ostovoimalaskelmissa noin 2 000 asukasta (14 %).

Ostovoiman kehitys vuoteen 2037 arvioitiin väestömäärien ja yksityisen kulutuksen kasvu- arvioiden mukaan. Yksityisen kulutuksen kasvu- arviona käytettiin päivittäistavarakaupassa 0,5 %/vuosi, erikoiskaupassa 1 %/vuosi sekä ravintola- ja kahvilapalveluissa 2 %/vuosi. Eri tahojen tekemät arviot yksityisen kulutuksen kasvusta voivat poiketa merkittävästi toisistaan. Kasvu- arviot vaihtelevat myös toimialoittain. Tässä selvityksessä käytetyt kasvu- arviot kuvaavat maltillisesti ja realistisesti kulutuksen kehitystä, minkä vuoksi niitä käytetään yleisesti kaupan selvityksissä.

Seuraavassa taulukossa on kuvattu Keski-Vuosaaren pienalueen asukkaiden muodostamaa vähittäiskaupan ostovoimaa vuosina 2022-2030-2037. Ostarityyppisellä alueella ei ole tarkoituksenmukaista kehittää tilaa viedän kaupan tai autokaupan toimintoja, minkä vuoksi niiden osalta asukkaiden ostovoima realisoituu myynniksi muualla kuin Pohjois-Vuosaassa. Nykyisin päivittäistavara- kauppaan, keskustahakuiseen erikoiskauppaan ja ravintolapalveluihin kohdistuva ostovoima on noin 121 miljoonaa euroa ja sen arvioidaan kasvavan vuoteen 2037 mennessä noin 34 miljoonaa euroa. Kasvu perustuu väestömäärän kasvuun sekä vuosittaisiin kulutuksen kasvu- arvioihin.

Taulukko 1 Vähittäiskaupan ja ravintolapalveluiden ostovoima Keski-Vuosaassa 2022-2037.

	Ostovoima milj. €			Muutos 2022-2037	
	2022	2030	2037	Milj. €	%
Päivittäistavarakauppa	49	55	60	11	23 %
<i>Tilaa vaativa kauppa</i>	26	31	35	9	33 %
<i>Autokauppa</i>	26	30	34	8	33 %
Muu erikoiskauppa	50	58	66	16	33 %
Ravintolat ja kahvilat	22	25	29	7	33 %
Yhteensä	150	174	195	45	30 %

5.2 Liiketilän laskennallinen lisätarve

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet. Nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilän lisätarve arvioitiin Keski-Vuosaaren tilastoalueen asukkaiden ostovoiman kasvun ja kaupan tunnuslukujen perusteella. Liiketilän lisätarve on laskennallinen luku, joka ei liity kaupan olemassa olevan liiketilän määrään. Tilantarve kuvaa liiketilän lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustantaan eli uusiin myymälöihin. Käytännössä osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun sekä tehostuvaan tilankäyttöön ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta ostovoiman vuodon vähentäminen, myymäläkannan poistuma ja alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima lisäävät liiketilän tarvetta. Keskeinen tilantarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee erikoiskaupassa toimialoittain ja päivittäistavarakaupassa myymälätyypeittäin (korkein suurissa yksiköissä). Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilantarpeeseen. Liiketilän laskennallinen tarve perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25
- myyntitehokkuus päivittäistavarakaupassa 9 200 €/k-m² ja erikoiskaupassa sekä ravintolatoiminnassa 4 400 €/k-m²
- liiketilän poistuma 0 k-m²
- kokonaan uusperustantaa
- ei huomioitu verkkokaupan vaikutusta

Seuraavassa taulukossa on osoitettu vähittäiskaupan ja ravintolapalveluiden laskennallinen tilantarve Keski-Vuosaaren alueella. Nykyinen tilantarve on päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan sekä ravintolapalveluiden osalta noin 22 000 k-m² ja sen arvioidaan kasvavan vuoteen 2030 mennessä noin 6 800 k-m²:lla. Merkittävin osa tilantarpeen kasvusta kohdistuu muuhun (keskustahakuiseen) erikoistavarakauppaan. Taulukkoa tarkasteltaessa on huomioitava, että laskennallinen tilantarve ei tarkoita sitä, että sen tulisi toteutua Keski-Vuosaaren tilastoalueen sisällä; tilantarve voi toteutua muissa kaupallisissa keskuksissa ja osa tilantarpeesta kohdistuu myös verkkokauppaan. Luonnollisimmin Vuosaassa ostovoima realisoituu uutena liiketilana nykyisin jo vahvoilla alueilla, erityisesti kauppakeskus Columbuksen yhteydessä. Pohjois-Vuosaaren ostarin sijainti- ja kysyntätekijöiden johdosta voidaankin sanoa, että vain murto-osa kokonaistilantarpeesta toteutuu lähialueella. Tarkemmin tilantarpeen toteutumista kaupan mitoituksena on arvioitu seuraavassa luvussa.

Taulukko 2 Vähittäiskaupan ja ravintolapalveluiden laskennallinen tilantarve Keski-Vuosaassa 2022-2037

	Tilantarve k-m ²			Muutos 2022-2037	
	2022	2030	2037	k-m ²	%
Päivittäistavarakauppa	5 600	6 300	6 900	1 300	23 %
<i>Tilaa vaativa kauppa</i>	4 500	5 300	6 000	1 500	33 %
<i>Autokauppa</i>	4 400	5 200	5 900	1 500	34 %
Muu erikoiskauppa	11 300	13 200	15 000	3 700	33 %
Ravintolat ja kahvilat	5 400	6 300	7 200	1 800	33 %
	31 200	36 300	41 000	9 800	31 %

6. POHJOIS-VUOSAAREN OSTARIN YMPÄRISTÖN MITOITUS JA KAUPALLINEN SISÄLTÖ

6.1 Kehittämisen lähtökohtia

Pohjois-Vuosaaren ostarin kaupallisen kehittämisen lähtökohtina korostuvat seuraavat tekijät:

- Kaupallinen rooli on paikallinen; lähimarkkina-alue rajautuu Keski-Vuosaaren tilastoalueen noin 13 960 asukkaaseen, joista merkittävä osuus asuu lähempänä Columbuksen kauppakeskuksen kaupallista palvelutarjontaa
- Ostarin alueella ei ole asukkaiden lisäksi juurikaan muita lisäostovoimaa tuovia tekijöitä (työpaikkoja, matkailutoimintoja, merkittäviä ohikulkuvirtoja tms.)
- Ostovoiman virtaus ulos merkittävä erityisesti Columbuksen ja Itäkeskuksen suuntiin
- Vetovoimaisten ja monipuolisten kaupallisten palvelukeskittymien osalta ennen kaikkea korostuu tarjonnan monipuolisuus; tarjonnan tulee olla laajaa, jotta alue voi houkuttaa merkittävästi asiointeja puoleensa.
- Tulevaisuudessa kaupan toimintaympäristö on entistä haastavampi ja trendit muuttuvat entistä nopeammin. Kaupallisilta tiloilta edellytetään esimerkiksi uusia konsepteja mahdollistavaa joustokäyttöä ja muuntojoustoa, esteettömyyttä, näkyvyyttä sekä ylipäätään kaupallista toimivuutta

Ihmisten arjen sujuvuudessa yksi merkittävimmistä asioista on kaupan, erityisesti päivittäistavara-kaupan, palvelujen saatavuus ja saavutettavuus. Saavutettavuuden käsite voidaan ymmärtää ja sitä voidaan mitata monin eri tavoin. Esimerkiksi etäisyys myymälään on helposti mitattavissa ja ymmärrettävissä, mutta se ei yksinään kerro koko totuutta. Lyhytkin kävely lähimpään myymälään voidaan kokea vaivalloisemmaksi kuin usean kilometrin ajomatka johonkin toiseen myymälään. Tämä kuvaa osuvasti liikkuvien ja suhteellisen helposti liikkumaan kykenevien kuluttajien kokemaa saavutettavuutta.

Muut kuin edellä mainitut kuluttajat voivat kokea saavutettavuuden hyvinkin eri tavalla. Tähän ryhmään kuuluvat esimerkiksi heikkokuntoiset vanhukset, liikuntarajoitteiset henkilöt ja autottomat. Tälle ryhmälle kulkutavan valinnan ohella ja jopa sijasta saavutettavuudessa voi olla kysymys myös asiointimahdollisuuksista. Tähän taas vaikuttavat mm. kauppamatkan pituus, palvelujen laatu, kulkuyhteydet ja -mahdollisuudet, käytettävissä olevat tulot ja myymälöiden hintataso.

Kaupan palvelujen saavutettavuutta voidaan siis tarkastella sekä liikkumiseen perustuvana fyysisenä saavutettavuutena (etäisyytenä myymälään) että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa pelkkää etäisyyttä moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee tavaroita hankkiessaan. Jos päivittäistavaroiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono - mikäli se aiheuttaa vähän vaivaa, on saavutettavuus hyvä. Erikoistavaroiden koetulla saavutettavuudella tarkoitetaan kotitalouksille erikoistavaroiden hankkimisesta aiheutuvaa vaivaa, ajankäyttöä ja kustannuksia. Kuluttajille tärkeitä asioita ovat lisäksi tiedon saanti tuotteesta, valikoimat ja vertailumahdollisuudet. Viimeksi mainittujen tekijöiden merkitys painottuu erikoiskaupassa selvästi päivittäistavarakauppaa enemmän.

Keski-Vuosaaren ostari sijaitsee keskeisesti suhteessa lähialueen asutukseen. Kaupallinen tarjonta tukee alueen asukkaiden arjen sujuvuutta sekä palveluiden saavutettavuutta. Alueelta on kuitenkin varsin lyhyt etäisyys myös laajemman palvelutason keskuksiin, erityisesti Vuosaaren kauppakeskus Columbukseseen, minkä ansiosta kokonaissaavutettavuus (fyysinen etäisyys + koettu palvelutaso) on erittäin hyvällä tasolla.

6.2 Mitoitus ja kaupallinen sisältö

Vaikutusalueen asiointisuuntautuminen vaikuttaa Pohjois-Vuosaaren lähipalveluiden kaupalliseen mitoittamiseen ja toisaalta palvelutarjonta vaikuttaa siihen, kuinka suuren osan ostovoimasta palvelutarjonta vetää puoleensa.

Lähtökohtana mitoituksen osalta on se, että Pohjois-Vuosaaren lähipalvelut, ml. ostarin ympäristöön sijoittuvat kaupalliset toiminnot, toimivat alueen asukkaiden arjen lähi- ja täydennysostoskeskittymänä. Alueen asukkaiden ostovoimasta merkittävä osa kohdistuu jatkossakin Columbuksen kauppakeskukseen, jossa sijaitsevat mm. Lidl, S-market ja K-Supermarket (vuoden 2024 aikana laajenee hypermarket-kokoluokan K-Citymarketiksi) ja lähistöllä sijaitsee myös Lidl Kallvikintiellä. Erityisesti päivittäistavarakaupassa asiointeja tehdään tyypillisesti lähellä kotia. Erikoiskaupat sijoittuvat keskittyneemmin kaupunkikeskustoissa, kauppakeskuksissa sekä suurten ankkuritoimintojen (hypermarketit yms.) yhteydessä.

Pohjois-Vuosaaren lähipalveluiden mitoittamista on arvioitu perustuen ostovoima- ja tilantarvelaskelmaan sekä siinä osoitettuun laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen vuoteen 2037. Alueen asukkaiden asiointien suuntautumisen mukaisesti myös ostovoiman kasvu suuntautuu Pohjois-Vuosaaren alueella sijaitseviin lähipalveluihin sekä Vuosaaren muihin kaupallisiin keskuksiin (Columbus ja olemassa olevat myymälät), Vuosaaren ulkopuolelle (esim. Itäkeskukseen) sekä enenevässä määrin verkkokauppaan, myös päivittäistavarakaupan osalta. Kasvu on suunnattu oheisessa taulukossa esitettyjen osuuksien mukaisesti; prosenttiosuus kuvaa arviota siitä, miten suuri osa vaikutusalueen ostovoiman – ja näin ollen myös lisäliikepinta-alantarpeen – kasvusta suuntautuisi realistisesti Pohjois-Vuosaaren alueelle. Huomioitavaa on se, että alueen asukkaista merkittävä osa (noin 6 000 nykyisestä 14 000 asukkaasta, noin 43 % vaikutusalueen kaikista asukkaista) asuu lähempänä Columbuksen kaupallisia palveluita kuin Pohjois-Vuosaaren ostaria. Perusteet suuntausprosentteille:

- Päivittäistavarakaupassa asiointit tehdään tyypillisesti lähellä kotia. Vuosaaren alueella on monipuolinen kaupan verkosto ja lähellä sijaitsee sekä super- että hypermarket-kokoluokan yksiköitä (vuodesta 2024 alkaen K-Citymarket). Yli 40 % laajan vaikutusalueen asukkaista asuu lähempänä Columbusta, josta löytyy monipuolisempi kaupan tarjonta. Tämän vuoksi arvio 20-40 % ostovoiman suuntautumisesta Pohjois-Vuosaaren alueen lähipalveluihin on realistinen ja osin jopa yläkanttiin.
- Tilaa vaativan ja autokaupan osalta palvelutarjonta keskittyy autolla hyvin saavutettaviin kohteisiin, joissa on laajasti toimialan muita toimijoita. Pohjois-Vuosaaren alue ei ole luonteva sijoittumispaikka johtuen alueen luonteesta ja toisaalta konseptien autosaaavutettavuus- ja tilantarpeista (esim. suuret hallitilat, logistiikka).
- Muun erikoiskaupan osalta palvelut keskittyvät voimakkaasti olemassa oleviin kaupan keskittymiin sekä entistä enemmän verkkokauppaan. Erikoiskaupan osuus on marginaalinen ja tässä esityksessä 3-5 % ostovoiman kasvusta. Alueelle ei ole ollut juurikaan kysyntää erikoiskaupan palveluille, vaan alueella on merkittävästi tyhjiä liiketiloja.
- Ravintolat ja kahvilat ovat päivittäistavarakaupan tavoin arjen lähipalveluita, mutta myös niille on tunnusomaista keskittyä olemassa oleviin kaupan keskittymiin, keskustoihin ja kauppakeskuksiin. Lähiö-/asuinalueityyppisen alueen voidaan arvioida ottavan noin 15-20 % alueen ostovoimasta.

Taulukko 3 Pohjois-Vuosaaren alueen lähipalveluiden mitoitus perustuen suunnattuun ostovoimaan

	Suuntaus (%-osuus)	Mitoitus (k-m²)
Päivittäistavarakauppa	20 % - 40 %	300 - 500
Tilaa vaativa kauppa	0 % - 0 %	0 - 0
Autokauppa	0 % - 0 %	0 - 0
Muu erikoiskauppa	3 % - 5 %	100 - 200
Ravintolat ja kahvilat	15 % - 20 %	300 - 400
Yhteensä		700 - 1 100

Edellä esitetyn mitoitustaulukon perusteella Pohjois-Vuosaaren alueelle sijoittuvien uusien kaupan lähipalveluiden realistinen mitoitus on noin 700-1 100 k-m². Mitoitus voi toteutua ostarikiinteistössä sekä muualla lähialueella. Suunnitelmassa esitetty 525 k-m² liiketiloja, mikä on hieman vähemmän kuin arvioitu mitoitushaarukka. Alueelle sijoittuvat kaupalliset tilat voivat kuitenkin toteutua ostarin lisäksi myös esim. nykyisen S-marketin yhteydessä tai ympäröivissä kiinteistöissä kivijalkaliiketiloina.

7. JOHTOPÄÄTÖKSET

Selvityksessä on tarkasteltu Pohjois-Vuosaaren alueen kaupallista potentiaalia ja tavoitteellista kaupallista mitoitusta. Alueen asukasluvun arvioidaan kasvavan noin 2 000 asukkaalla vuoteen 2037 mennessä. Tämä lisää ostovoimaa ja siitä syntyvää pinta-alantarvetta yhteensä noin 10 000 k-m²:lla, mistä merkittävä osa toteutuu liiketiloina muualla, nykyisin vahvemmissa kaupallisissa keskittymissä kuten Columbuksessa ja Itäkeskuksessa. Erikoiskaupan, sekä merkittävämmissä osin myös päivittäistavara-kaupan ostovoima siirtyy tulevaisuudessa verkkoon, mikä vähentää tarvetta fyysisille liiketiloille.

Pohjois-Vuosaaren ostarin liiketilat ovat nykyisellään vajaakäytössä; ostarilla sijaitsee noin 1 800 k-m² suuruinen tyhjä liiketila sekä yksittäisiä muita tyhjiä tiloja sekä toimistokäytössä olevia liiketiloja. Pohjois-Vuosaaren asukkaiden tärkein kaupallinen lähipalvelukeskittymä sijaitsee Columbuksen kauppakeskuksessa, mihin on etäisyyttä 2 km. Alueen sijainti muiden kaupallisten keskusten puristuksessa sekä Pohjois-Vuosaaren toiminnallinen rooli ja saavutettavuustilanne huomioiden lähipalveluiden sijoittuminen alueelle merkittävässä määrin on haastavaa.

Alueen ostovoiman suuntaukseen perustuvan arvioinnin perusteella Pohjois-Vuosaaren alueelle sijoittuvien lähipalveluille osoitettavien liiketilojen tavoitteellisena mitoituksena voidaan pitää 700-1 100 kerrosneliömetriä. Tämä mitoitus ei kuitenkaan ole yksistään nykyisen ostarialueen mitoitus, vaan osa mitoituksesta voi toteutua nykyisen ostarikiinteistön alueella ja osa lähipalveluina ja kivijalkaliiketiloina muualla Pohjois-Vuosaaren alueella. Hyvänä esimerkkinä lähipalveluiden toteutumisesta on Kallvikintien varrella sijaitseva Villenkallion kaavahanke, jossa on esitetty kivijalkaliiketiloihin noin 400 k-m² kaupallista mitoitusta. Vastaaventyyppisten hankkeiden sijoittuminen hajautetusti niin nykyisen ostarin alueelle kuin laajemmin Pohjois-Vuosaaren alueelle elävöittää ympäristöä sekä kehittää palveluiden saavutettavuutta koko alueella.

8. LÄHTEET

HE 334/2014 vp (2014). Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännöksen muuttamisesta.

Laitinen, Karitta (2012). Helsingin ostoskeskukset - uutta, modernia ja kadonnutta. Aalto-yliopiston julkaisusarja. Tiede + teknologia 12/2012.

Laitinen, Karitta (2013). *Ostoskeskusten kaupallinen ja julkinen toimialavalikoima*. Julkaisussa: Hyvät kaupungat – Kivijalka ja Ostari rakennemuutoksessa. Mervi Ilmonen (toim.). Aalto-yliopiston julkaisusarja. Tiede + teknologia 11/2013.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (2016). Esitys maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE251/2016).

<https://www.munkkivuori.com/kartta>

Suomen Kauppakeskusyhdystys ry (2022). Kauppakeskukset 2022 -julkaisu.

Uudenmaan liitto (2014). Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, selostus.

Ympäristöministeriö (2007). Kauppa maakuntakaavoituksessa. Ympäristöministeriön raportteja 23/2007.

LIITE 1. VÄHITTÄISKAUPAN TOIMIALAT

PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA (A.C.Nielsen Finland Oy)

Hypermarket

- Myyntipinta-ala 2 500 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3

Tavaratalo

- Myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä alle 2/3

Supermarket, iso

- Myyntipinta-ala 1 000 m² tai yli, päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3

Supermarket, pieni

- Myyntipinta-ala 400 - 999 m², päivittäistavaroiden osuus myynnistä yli 2/3

Valintamyymälä, iso

- Myyntipinta-ala 200 - 399 m²

Valintamyymälä, pieni

- Myyntipinta-ala 100 - 199 m²

Pienmyymälä

Erikoismyymälä

KESKUSTAHAKUINEN ERIKOISKAUPPA (Tilastokeskus)

Tavaratalokauppa

- Itsepalvelutavaratalot (yli 2 500 m²)
- Pienoistavaratalot ja muut erikoistumattomat myymälät enintään 2 500 m²)

Alkot ja apteekit ym.

- Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
- Apteekit
- Terveystarvikkeiden vähittäiskauppa
- Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa

- Naisten vaatteiden vähittäiskauppa

- Miesten vaatteiden vähittäiskauppa
- Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
- Lastenvaatteiden vähittäiskauppa
- Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
- Vaatteiden yleisvähittäiskauppa
- Jalkineiden vähittäiskauppa
- Laukkujen vähittäiskauppa
- Tietotekninen erikoiskauppa
- Tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen vähittäiskauppa
- Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
- Viihde-elektronikan vähittäiskauppa
- Muu erikoiskauppa
- Kankaiden vähittäiskauppa
- Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
- Mattojen vähittäiskauppa
- Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
- Kumi- ja muovitavaroiden vähittäiskauppa
- Taloustavaroiden vähittäiskauppa
- Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
- Kodintekstiilien vähittäiskauppa
- Muu sisustustekstiilien ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- Kirjojen vähittäiskauppa
- Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
- Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
- Urheilualan vähittäiskauppa
- Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
- Kukkien vähittäiskauppa
- Kukkakioskit
- Lemmikkieläinten vähittäiskauppa
- Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
- Taideliikkeet
- Valokuvausalan vähittäiskauppa
- Optisen alan vähittäiskauppa
- Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
- Muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
- Antiikkiliikkeet
- Antikvariaattikauppa
- Muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

TILAA VAATIVA ERIKOISKAUPPA (Tilastokeskus)

Autokauppa

- Henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- Matkailuvaunujen ja muualla luokittelemattomien moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa
- Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa (pl. renkaat)
- Renkaiden vähittäiskauppa
- Moottoripyörien sekä niiden osien ja varusteiden vähittäiskauppa

Rautakauppa

- Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
- Maalien vähittäiskauppa
- Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden vähittäiskauppa
- Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa

- Lukkoseppä- ja avainliikkeet
- Kodintekniikkakauppa
- Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa
- Huonekalukauppa
- Huonekalujen vähittäiskauppa
- Muu tilaa vaativa kauppa
- Tapettien ja lattiapäällysteiden vähittäiskauppa
 - Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa
 - Puutarha-alan vähittäiskauppa