



# Turun Pihlajaniemen alueen kaupallinen selvitys

29.3.2021

REALiDEA

# Sisällysluettelo ja johdanto

1. Pihlajaniemen koko suunnittelualueen kehitys ja
2. Viitesuunnitelma AL-korttelista
3. Maakuntakaava ja yleiskaavaehdotus kaupan mitoituksen kannalta
4. Alueen sijainti kaupunkirakenteessa
5. Liikenne kaupallisesta näkökulmasta
6. Ympäröivä päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja palveluiden sekä liikuntapalveluiden kilpailutilanne
7. Lähialueen nykyiset kaupalliset toimijat ja julkiset palvelut
8. Pihlajaniemen asemakaava-alueen liiketilojen arvioitu markkina-alue
9. Vähittäiskaupan, ravintoloiden ja kaupallisten palveluiden laskennallinen liiketilakysyntä- ja mitoitus
10. Näkemykset alueen muiden toimitilojen konsepteista
11. Liiketilojen sijoittelusta Pihlajaniemen alueella
12. Liiketilojen mitoitus- ja sijoittelumahdollisuudet asemakaava-alueella ja muualla Pihlajaniemessä
13. AL-korttelin liiketilamitoituksen mahdollisuudet esimerkkitarkastelun perusteella ja sijoittumisperiaatteet
14. Liikenneyhteydet, pysäköinti ja huolto

Liite: Karttakyselyn toiveita palveluista (Mapita Oy, kevät 2019)

Turun Pihlajaniemeen suunnitellaan uutta kaupunginosaa vähintään 5 000 asukkaalle koko yleissuunnitelma-alueen valmistuessa. Tavoitteena on rakentaa ympäröivään kaupunkirakenteeseen liittyvä uusi vetovoimainen, merellinen ja urbaani kaupunginosa

Alueen pohjoisosaan on vireillä asemakaavamuutos, jossa on tavoitteena mahdollistaa myös kaupallisten palveluiden sijoittuminen alueelle.

**Tässä selvityksessä tarkastellaan koko Pihlajaniemen yleissuunnitelma-alueen kaupallisten palveluiden mitoittamista ja sijoittelua. Selvityksessä keskitytään etenkin alueen pohjoisosaan.** Suositusten taustalla ovat alueen sijaintiin ja saavutettavuuteen liittyvät tekijät, kaupan ja palveluiden kilpailutilanne, markkina-alueen asukasmäärän ja ostovoiman kehitys sekä suunnittelualueen potentiaalinen asema kaupan palveluverkostossa.

Tämä selvitys on tehty Senaatti-kiinteistöjen toimeksiannosta. Tilaajan edustajana toimi Otto Virenius sekä alikonsultti Urbanityn Pekka Saarinen.

Raportin laati Realidea Oy, tekijöinä Markku Hietala, Saku Järvinen ja Jori Heinonen.

# Pihlajaniemen koko suunnittelualueen kehittyminen

Turun Pihlajaniemen alueelle suunnitellaan uutta vähintään 5 000 asukkaan kaupunginosaa (koko yleissuunnitelma-alue). Tästä noin 2 500-3 000 asukasta sijoittuu Pihlajaniemi 1 -asemakaavamuutosalueelle.

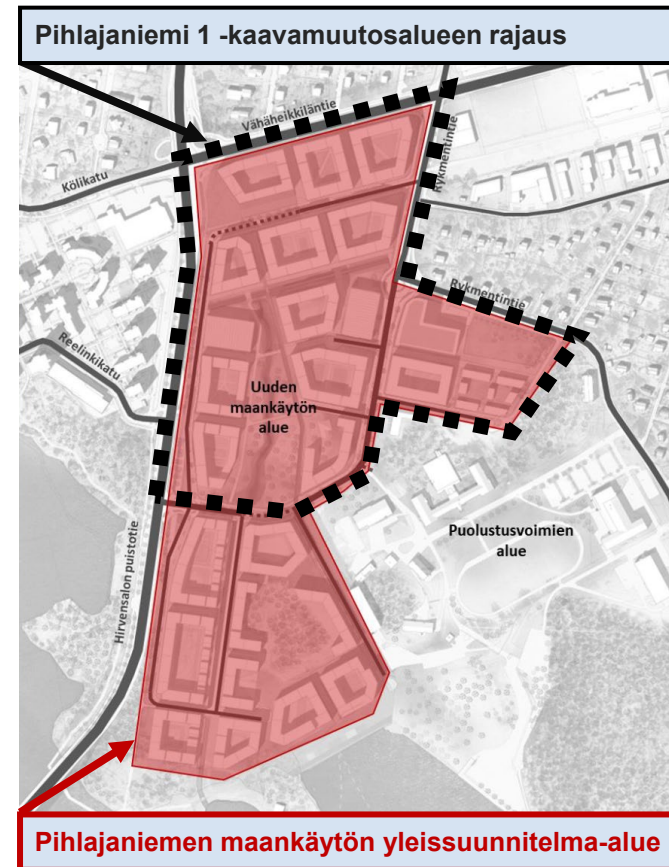
Pihlajaniemi 1 kaavamuutosalue käsittää Pihlajaniemen alueen pohjoisosan, jonne myös suurin osa Pihlajaniemen kaupan ja kaupallisten palveluiden tiloista kannattaa sijoittaa. Alue on nykyään pääosin rakentamatonta aluetta.

Pääosa alueen liiketiloista on suunniteltu sijoittuvan pohjoisosan AL-kortteliin. Korttelin sijainti Vähäheikkiläntien ja Hirvensalon puistotien risteysalueen vieressä on mahdollisen päivittäistavarakaupan ja sitä täydentävien muiden liiketilojen menestymisen kannalta paras sijainti. Lisäksi alueelle voi sijoittaa pieni määrä liiketiloja kortteleiden katutasoon sopiville paikoille

**Tässä selvityksessä on esitetty arvio kaupan ja kaupallisten palveluiden mitoituksesta ja sijoittelusta koko Pihlajaniemen alueelle. Eryttä huomiota on kiinnitetty alueen pohjoisosan Pihlajaniemi 1 -asemakaavamuutoksen alueelle.**

**Alueen toteutumisen aikataulu** riippuu suunnittelun ja kaavoituksen nopeuden lisäksi myös yleisestä talouden kehitymisestä ja asuntomarkkinoiden kilpailutilanteesta. Ensimmäiset asunnot voisivat valmistua arviolta aikaisintaan vuonna 2023. Parhaassa tapauksessa alue voisi olla kokonaan valmis 2030-luvun alkupuolella, ja huonoimmassa tapauksessa lähes 10 vuotta myöhemmin.

Viereisessä taulukossa on esitetty kaksi vaihtoehtoista skenaariota koko yleissuunnitelma-alueen asukasmäärän kehityksestä. **Tässä selvityksessä tehtyjen ostovoimalaskelmien pohjana on käytetty oletusta nopeammasta kasvusta, jonka mukaan koko alueella voisi asua noin 5 000 asukasta vuoteen 2032 mennessä.**



Lähde: Uuden maankäytön suunnittelualue. Pihlajaniemen alue Liikenneselvitys, luonnos 15.1.2020

**Pihlajaniemen yleissuunnitelma-alueen oletettu asukasmäärän kehitys**

Skenaario	2023	2025	2030	2032	2035	2039
Kasvu 300 / vuosi	300	900	2 400	3 000	3 900	<b>5 000</b>
Kasvu 500 / vuosi	500	1 500	4 000	<b>5 000</b>		

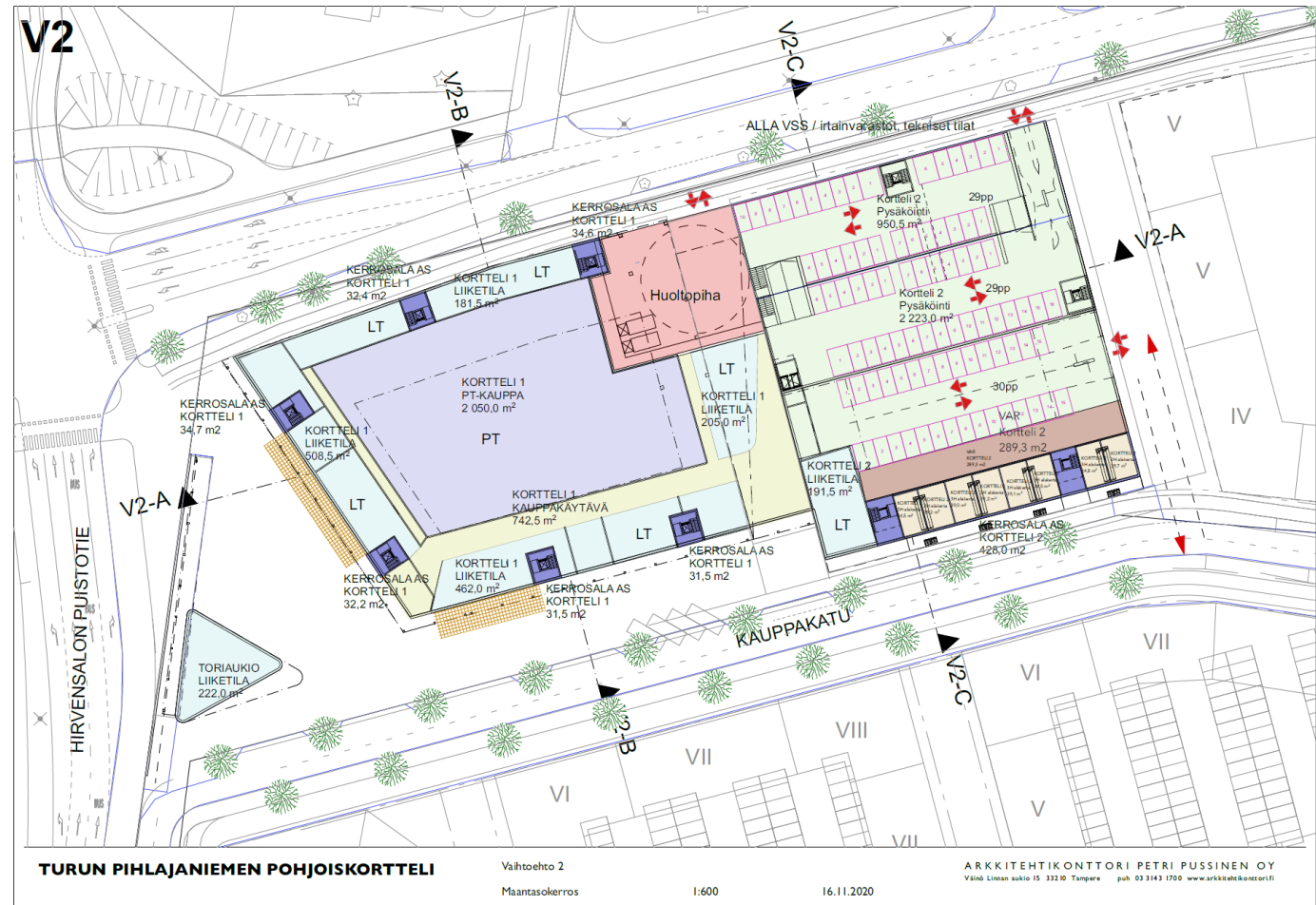
# Viitesuunnitelma AL-korttelista

Pihlajaniemi 1 –asemakaavamuutoksen AL-korttelin kaavoituksen valmistelussa on teetetty viitesuunnitelma (Arkkitehtikonttori Petri Pussinen Oy 16.11.2020) kaupallisten palveluiden, asuntojen, pysäköinnin, huollon ja muiden mahdollisten toimintojen sijoittamisesta kortteliin.

Viereisen alustavan suunnitelman maantaso-kerroksen mukainen kokonaisuus mahdollistaisi esimerkiksi oheisen yli 2 000 kerrosneliön päivittäistavarakaupan sekä yhteensä noin 2 300 kerrosneliön verran muita liiketiloja yhdessä kerroksessa. Lisäksi toriaukiolle voisi sijoittaa esimerkiksi ravintolatilaa reilut 200 neliötä. Tällöin kortteliin voisi sijoittua liiketilaa katutasoon yhteensä noin 4 500 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakauppa voi olla myös jonkin verran viitesuunnitelmassa esitettyä suurempi.

Liiketilojen määrää ja esimerkiksi päivittäistavara-kaupan suuruutta on mahdollista jatkosuunnittelussa tarkentaa. Ilman suurta päivittäistavara-kauppaa liiketilojen kokonaismitoitus jäisi viitesuunnitelmaa selvästi pienemmäksi.

Kortteliin on suunniteltu myös asuntoja kerroksiin 2-7 sekä pysäköintilaitos liiketilojen ja asuntojen tarpeisiin. Erityisesti päivittäistavara-kaupan asiakaspysäköinnin toimivuuden kannalta olisi tärkeää saada ajoyhteydet suoraan Vähäheikkiläntieltä pysäköintilaitokseen.



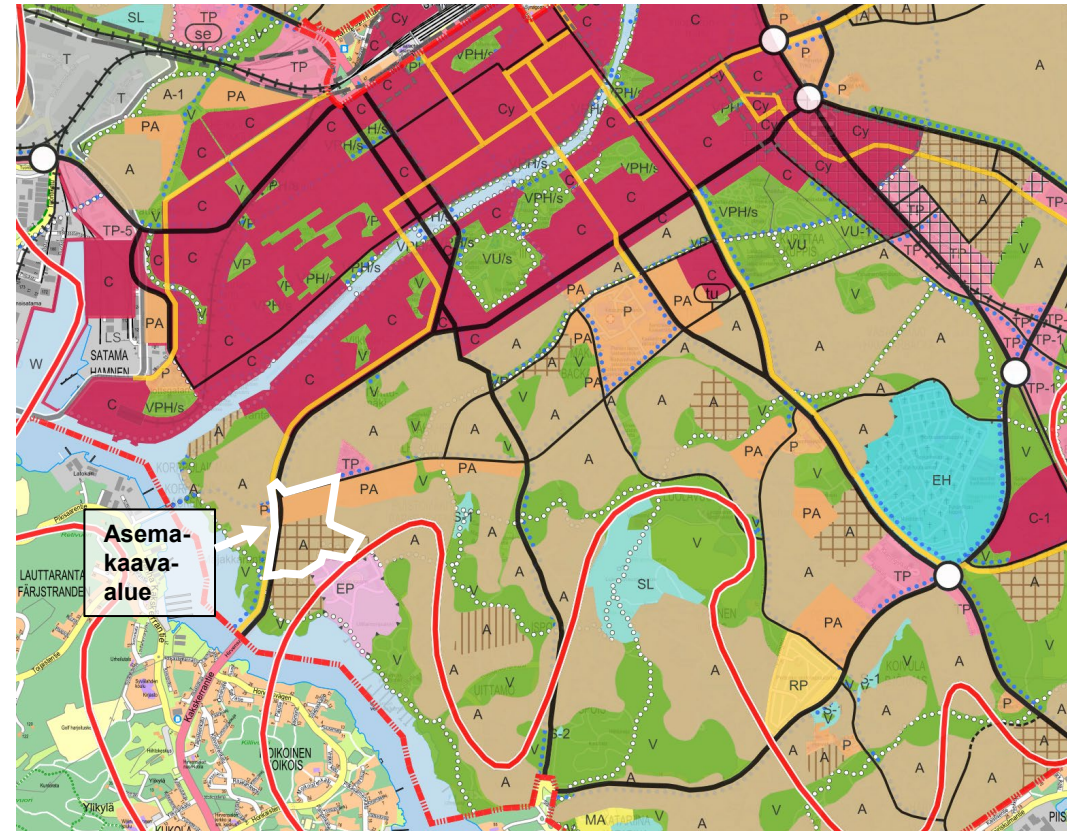
Lähde: Turun Pihlajaniemen pohjoiskorttelin viitesuunnitelma, Arkkitehtikonttori Petri Pussinen Oy, 16.11.2020

# Maakuntakaava ja yleiskaavaehdotus Pihlajaniemen kaupan mitoituksen kannalta

Voimassa olevassa maakuntakaavassa koko suunnittelualue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen sekä taajamatoimintojen alueeseen. Seudullisesti merkittävän päivittäis- ja erikoistavarakaupan suuryksikön tai liikkeiden keskittymän alaraja on alueella 10 000 k-m<sup>2</sup>, minkä alittava mitoitus mahdollistaa kaava-alueelle melko suuren paikallistasoisen kaupan mitoituksen.

**Yleiskaavaehdotuksessa 2029** Pihlajaniemen asemakaava-alue sijaitsee lähellä laajentuvaa ydinkeskusta-aluetta ja osana tiivistyvän kaupunkirakenteen vyöhykettä. **Asemakaava-alueen pohjoisosa on palvelujen ja asumisen aluetta (PA).** Muu alue on uutta tai olennaisesti muuttuvaa asuinalueita (A). PA-alueiksi on osoitettu muuntuvia alueita, joilla palvelujen ja asumisen suhde tulevaisuudessa on vielä epävarma. **Tarkemmassa suunnittelussa tehtävät ratkaisut tulee perustua asianmukaisiin selvityksiin niin asumisen soveltuvuuteen kuin mahdollisten muutosten vaikutuksista alueen palvelutarjontaan.** Yleiskaavassa ei ole otettu kantaa kaupan mitoitukseen Pihlajaniemen asemakaava-alueella, joten maakuntakaavan suuryksiköiden alarajamitoituksia voidaan pitää lähtökohtana alueen kaupan maksimimitoitukselle.

Pihlajaniemen asemakaava-alueen kaupallista mitoitusta mietittäessä on huomioitava myös Hirvensalon kehittyminen ja sinne mahdollisesti tulevat kaupan palvelut. **Hirvensalon osayleiskaavaehdotuksessa (kv 11.6.2018) varaudutaan Hirvensalon asutuksen laajenemiseen nykyisestä 9 500 asukkaasta yli kaksinkertaiseksi.** Kaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alueita (C-1). Hirvensalon palvelut tulevat kehittymään asukasluvun kasvun myötä. Kaavan tavoitteena on sijoittaa saarelle palveluita, jotka vähentävät liikkumistarvetta siltojen yli Turun keskustaan. Saaren tuleva väestöpohja ei riittäne lähipalveluja suurempaan palvelutarjontaan.



- A** Uusi tai olennaisesti muuttuva asuinalue  
Merkinällä osoitetaan alueet, joiden käyttötarkoitus muuttuu tai maankäyttö tehostuu oleellisesti.
- PA** Palvelujen ja asumisen alue  
Alue varataan julkisille ja yksityisille palveluille ja asumiselle. Alueen palvelujen tulee olla asumisen yhteyteen soveltuvia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Asumisen ja palvelujen määrä ja sijoittuminen ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.
- Red outline** Tiivistävä kestävä kaupunkirakenteen vyöhyke  
Maankäytön ensisijainen kehittämisen kohdealue. Täydennysrakentamista ohjataan keskuksista, asuintiivistymistä, kestävästä liikkumisesta ja lähipalveluista muodostuvalle vyöhykkeelle. Alueen yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja rakentamistehokkuutta lisätään. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Vyöhykkeellä tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkivihreyden ja hulevesien hallintaan. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

Lähde: Turun yleiskaavaehdotus 22.11.2020

# Alueen sijainti kaupunkirakenteessa

Pihlajaniemen alueen ja erityisesti sen pohjoisosan mahdollisen kaupan keskittymän sijainnissa yhdistyvät seuraavat tekijät:

- Hirvensalon Puistotien ja Vähäheikkiläntien **vilkas risteys**sijainti
- Naapurissa Heikkilän kasarmialueen Puolustusvoimien käytössä säilyviä rakennuksia ja toimintoja
- Sijainti Turun keskustan ja Hirvensalon välissä **tiivistyvän kaupunkirakenteen ytimessä**
- Osa joukkoliikenne- ja pyöräilykaupunkia
- Vieressä Majakkaranan vuosina 1994-2005 valmistunut noin 2 000 asukkaan kerrostalo-alue
- Vieressä Vähäheikkilän asuin- ja työpaikka-alueeksi kehittyvä teollisuusalue
- Muutoin pientaloalueiden ympäröimä
- Sijaitsee S-marketin ja Lidlin välissä
- Yleissuunnitelma-alueen eteläosa **meren rannalla tulevien rantaraittien varrella** ja viheralueiden ympäröimänä

Pihlajaniemen asemakaava-alueen pohjoisosan etäisyyksiä autoteitä pitkin



# Liikenne kaupallisesta näkökulmasta

Pihlajaniemen alueesta on tehty erillinen liikenneselvitys (Pihlajaniemen alue. Liikenneselvitys Luonnos 15.1.2020. WSP).

Alla on huomioita Pihlajaniemen saavutettavuudesta eri liikennevälineillä kaupan ja palveluiden näkökulmasta.

## Autoliikenne

Alue on liikenteellisesti erittäin vilkkaalla paikalla jo nykyisin. Liikennemääriltään asemakaava-alueen pohjoisosa on erittäin kiinnostava kaupan paikkana jo nykytilanteessa, ja se säilyttää asemansa riippumatta Hirvensalon toisen sillan toteutuksesta.

Etenkin AL-korttelia koskien on kaupan kannalta tärkeää suunnitella kaistajärjestelyt, liittymät ja pysäköinti siten, että asiointi on vaivatonta autolla saapuville. Kortteliin olisi tärkeää saada mahdollisimman helpot ajoyhteydet kaupallisten palveluiden yhteydessä olevaan pysäköintilaitokseen suoraan Vähäheikkiläntieltä.

## Joukkoliikenne

Joukkoliikennesaavutettavuus keskustan suuntaan on jo nykyisin hyvä ja paranee lähitulevaisuudessa. Bussimatka kaupparille kestää noin 10 minuuttia. Hyvä joukkoliikennesaavutettavuus on tärkeää etenkin autottomien asukkaiden ja alueen työntekijöiden helpon saavutettavuuden kannalta. Joukkoliikennepysäkin vieressä sijaitsevat kaupan palvelut ovat luonnollisten kävelyreittien varrella ja siksi niissä asiointi on helppoa myös ilman autoa. Hirvensalosta keskustaan kulkee jo muutaman vuoden päästä tiheä runkolinja, joka parantaa Pihlajaniemen saavutettavuutta raitiotiestä riippumatta. Nykyiset bussipysäkit sijaitsevat AL-korttelin kohdalla Vähäheikkiläntien ja Hirvensalon puistotien risteyksessä.

Turun raitioliikenteen toteuttamisesta ei ole tehty vielä päätöksiä. Hirvensalon puistotietä kulkeva Turun keskustan ja Hirvensalon yhdistävä linja olisi raitiotiehankkeen 2. tai 3. vaihe. Mahdollinen raitiotiepysäkki olisi suoraan AL-korttelin kohdalla. Tämä tukee hyvin alueen pohjoisosan kaupallisten palveluiden saavutettavuutta.

## Kävely ja pyöräily

Pihlajaniemen asemakaava-alue on selvästi syrjässä nykyisistä pyöräily- ja kävelyreiteistä. Vuoden 2018 pyöräilyn tavoiteverkoston mukaisesti pyöräilysaavutettavuus paranee. Suunnitelmassa uusi laatukäytävä kulkee alueen ohi Hirvensalon puistotietä pitkin ja rantareitit mahdollisesti paranevat.

Kaupan ja kaupallisten palveluiden kannalta on tärkeää kiinnittää huomiota helppoihin ja miellyttäviin kävely- ja polkupyöräyhteyksiin. Myös polkupyöräpysäköintipaikat on toteutettava laadukkaasti. Suurin osa Pihlajaniemen asemakaava-alueen kaupan palveluiden asiakkaista tulee lähialueelta. Lähialueen ulkopuolelta tulevien kävelijöiden ja pyöräilijöiden osuus kaupallisten palveluiden asiakkaita on pieni. Silti esimerkiksi rannan mahdollisten palveluiden kehittämistä helpottaa, jos polkupyörä- ja kävely-yhteydet rantaraitteineen muualta kaupungista Pihlajaniemen rantaan ovat hyvät.

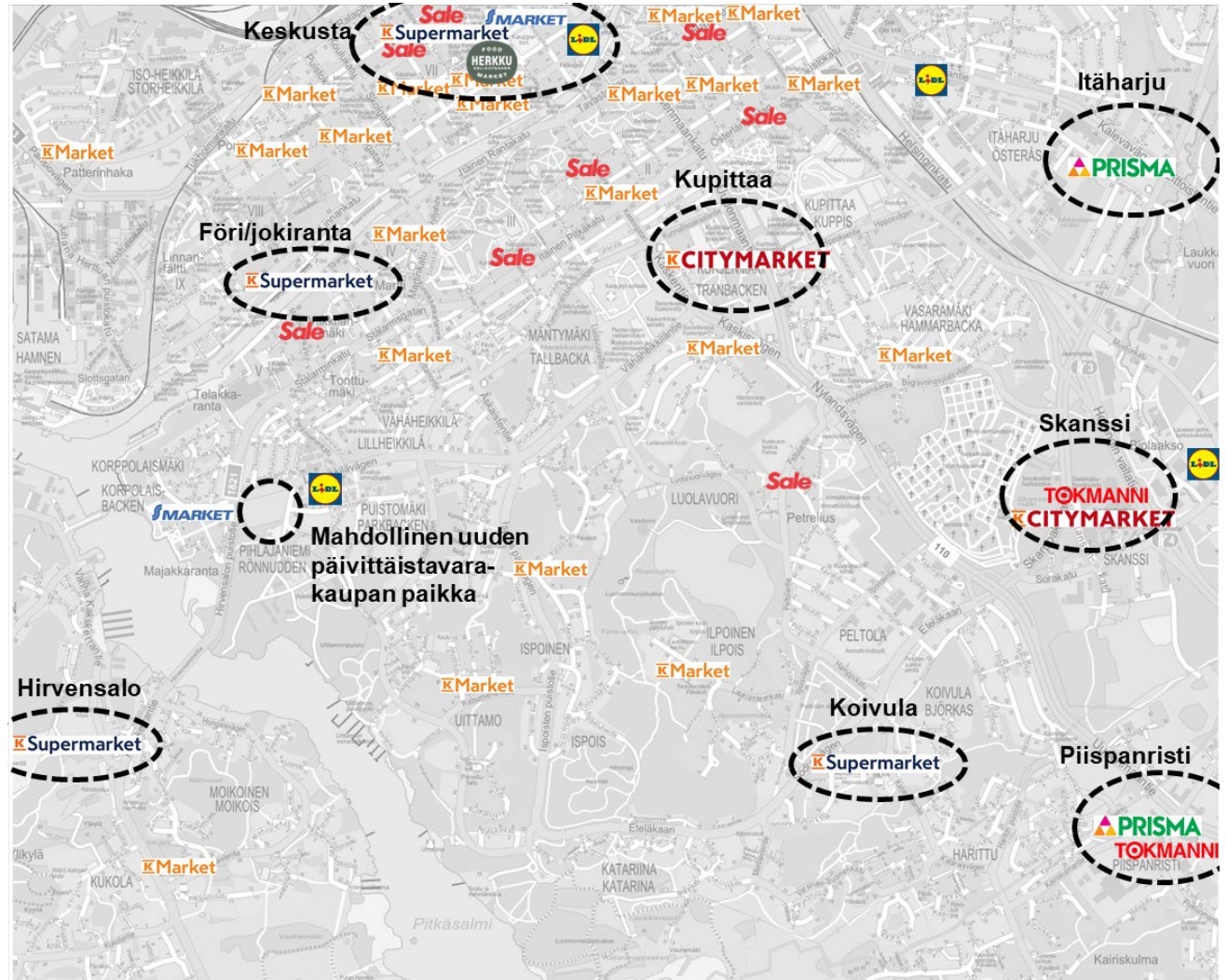
# Ympäröivä päivittäistavarakaupan kilpailutilanne

Alueen päivittäistavarakaupan tarjonta on jo nykytilanteessa hyvä viereisten S-marketin ja Lidl:n myötä. Yhteensä nämä myymälät käsittävät lähes 4 000 k-m<sup>2</sup> (3 000 my-m<sup>2</sup>) päivittäistavara-kauppaa. Kauppojen sijainti kaava-alueen molemmilla puolilla takaa Pihlajaniemen tulevien asukkaiden lähipalveluiden hyvän saavutettavuuden. Kaupat ovat lähes kaikille Pihlajaniemen uusille asukkaille alle 500 m kävelymatkan päässä.

Uuden liiketilan mitoituksessa päivittäistavara-kauppa on olennainen, sillä suuremman päivittäistavara-kaupan yhteydessä pärjäävät paremmin myös pienemmät liiketilat.

Alueen uuden päivittäistavara-kaupan mitoitusta ja markkina-alueita rajoittavat eniten:

- **S-market Majakkaranta** (uudistettu 11/2018, myyntiala 1 500 m<sup>2</sup>, 140 autopaikkaa, joista 86 lämpimässä kellarissa)
- **Lidl Vähäheikkilä** (avattu 3/2019, myyntiala 1 400 m<sup>2</sup>)
- **K-supermarket Hirvensalo** (uudistettu 11/2016, 1 200 m<sup>2</sup>) + **Alko**
- **K-supermarket Föri** (900 m<sup>2</sup>)
- **K-citymarket Kupittaa** (24h) + **Alko**
- Keskustan monipuolinen tarjonta
- Kauppakeskus Skanssi, sis. K-citymarket
- Itäharjun ja Piispanristin Prisma





Lähellä sijaitsevat supermarketit ovat tyypillisiä, pääosin kenttäpysäköinnin ympäröimiä päivittäistavara-kaupan yksiköitä.

Viereisissä S-market Majakkaranassa ja Lidl Vähäheikkilässä ei päivittäistavaramyymälän lisäksi ole muita myymälöitä.



S-market Majakkarananta



Lidl Vähäheikkilä



K-supermarket Föri



K-supermarket Hirvensalo



K-market Moikoinen (Hirvensalo)

# Ympäröivä erikoiskaupan ja palveluiden kilpailutilanne

Turun kaupunkiseudun suurimmat kaupan keskittymät ovat keskustan länsipuolella kauppakeskus **Myllyn** ja **Länsikeskuksen** alueet sekä idässä kauppakeskus **Skanssi**. Kauppakeskus- ja hypermarketverkosto on Turun seudulla melko tiheä, mutta **Pihlajaniemen lähialueella ja Hirvensalossa ei ole suuria hypermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan yksiköitä tai erikoiskauppoja.**

Seuraavat merkittävimmät kaupalliset keskuksat vaikuttavat Pihlajaniemen asemakaava-alueen erikoiskaupan ja palveluiden mitoittukseen.

- **Turun keskusta:** Tavaratalot, muoti, ravintola- ja viihdepalvelut, kulttuuri
- **Kauppakeskus Skanssi:** Hypermarket, muoti- ja erikoiskaupan monipuolinen tarjonta, ravintoloiden perustarjonta
- **Muut hypermarket-keskukset** (Itäharju, Kupittaa, Piispanristi)
- **Lähipalvelukeskukset** (Hirvensalo)

**Pihlajaniemen asemakaava-alueen läheisyydessä ei ole tiedossa merkittäviä kaupan hankkeita.**

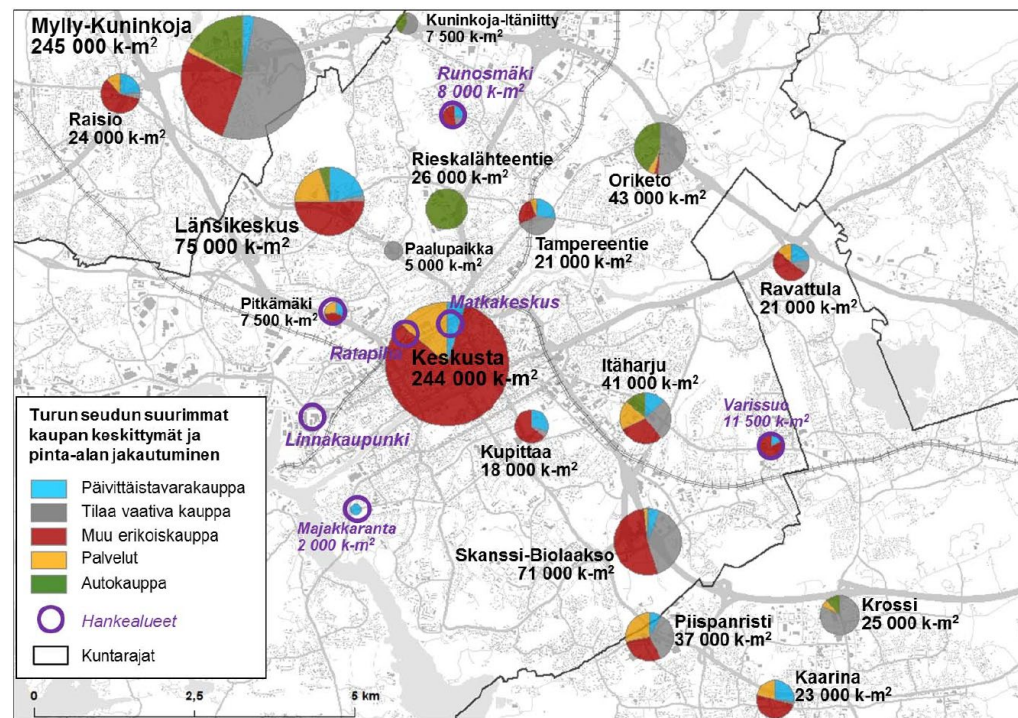
Yleiskaavaehdotuksen Vähäheikkiläntien varren PA-alue ja voimassa oleva KTY-asemakaava mahdollistavat aivan Pihlajaniemen asemakaava-alueen itäpuolelle noin 2 500 k-m<sup>2</sup> uutta liikelilaa rakentamattomalle tontille. Periaatteessa tontille mahtuu myös supermarket-tasoinen päivittäistavarakauppa. Mikäli uusi päivittäistavarakauppa rakentuu asemakaava-alueen viereen, vaikuttaa se merkittävästi Pihlajaniemen AL-korttelin potentiaaliseen liikelilamitoittukseen. Vaikutusalueelaskelmien perusteella alueelle mahtuu vain yksi uusi suurempi päivittäistavarakauppa.

Myös Hirvensalon osayleiskaavan mahdollistamat tulevat kaupan ratkaisut voivat vaikuttaa jonkin verran asemakaava-alueen kaupan mitoittukseen.

Lisäksi Kupittaa ja Itäharjun kehittäminen mahdollistaa todennäköisesti kaupan tarjonnan lisäämistä ko. alueilla, mutta näillä ei ole juurikaan merkitystä

Pihlajaniemen mitoittukseen. Myöskään Skanssi-Biolaakso -alueen mahdolliset hankkeet eivät kilpaile Pihlajaniemen alueen kanssa.

Erikoiskaupassa tarjonta keskittyy tulevaisuudessakin pääosin keskustaan ja muihin suuriin kauppakeskuksiin. **Ns. keskustahakuisen erikoiskaupan potentiaalinen rooli on erittäin pieni Pihlajaniemen asemakaava-alueella.**



Lähde: Datscha 2017, Ramboll 2013 ja 2017, Santasalo 2013, Realprojekti kenttäkierrokset 2017  
Lähde: Turun kaupan palveluverkkoselvitys 2029. Realprojekti Oy 29.3.2018

# Ympäröivä liikuntapalveluiden kilpailutilanne

**Turun julkiset liikuntapalvelut** ovat keskittyneet kolmeen liikuntakeskukseen eikä kaupungilla ole tarkoitus lisätä julkisia liikuntapalveluita Pihlajaniemen alueelle (Liikuntapaikkasuunnitelma 2029).

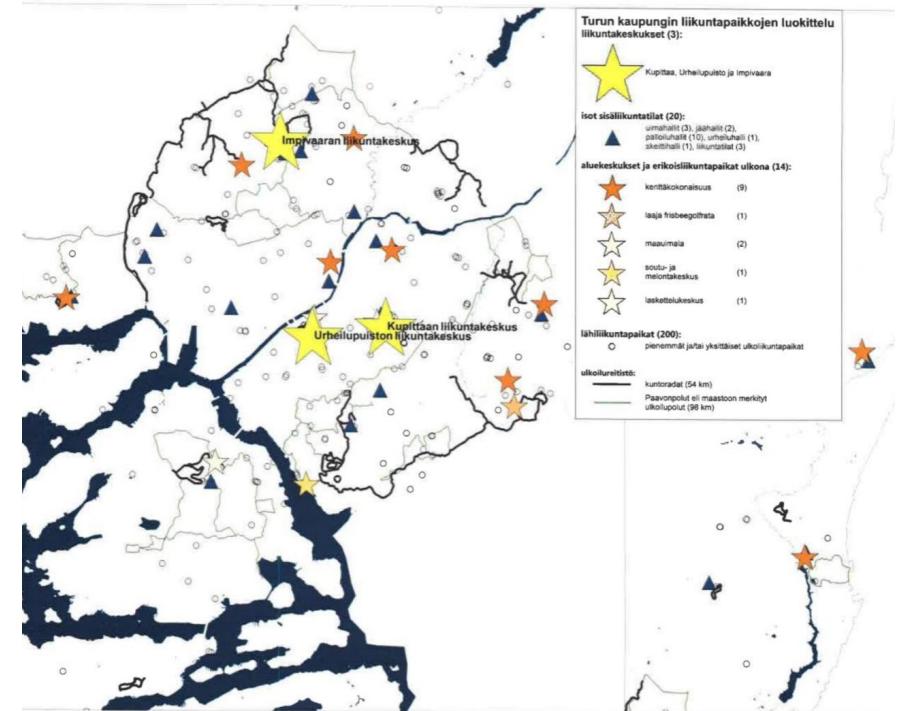
Pihlajaniemen lähellä on nykyisin vain melontakeskus ja koulujen liikuntatilat.

**Yksityiset kuntokeskukset** ovat yleistyneet viime vuosina selvästi. Suurin osa yksityisistä kuntosaleista on keskittynyt keskustaan, Kupittaaalle tai kaupan keskittymäalueille. Pihlajaniemen asemakaava-alueen lähialueella yksityisten kuntokeskusten tarjonta on lähes olematonta, joten **kaupalliset liikuntapalvelut ovat mahdollisia tulevaisuuden toimintoja alueella.**

**Lisäksi Pihlajaniemen kehittyvällä ranta-alueella voi olla mahdollisuuksia mm. yksityisille melonta-, sup-lautailu- ja muille vesiliikuntatoiminnoille osana rannan virkistysalueita.**

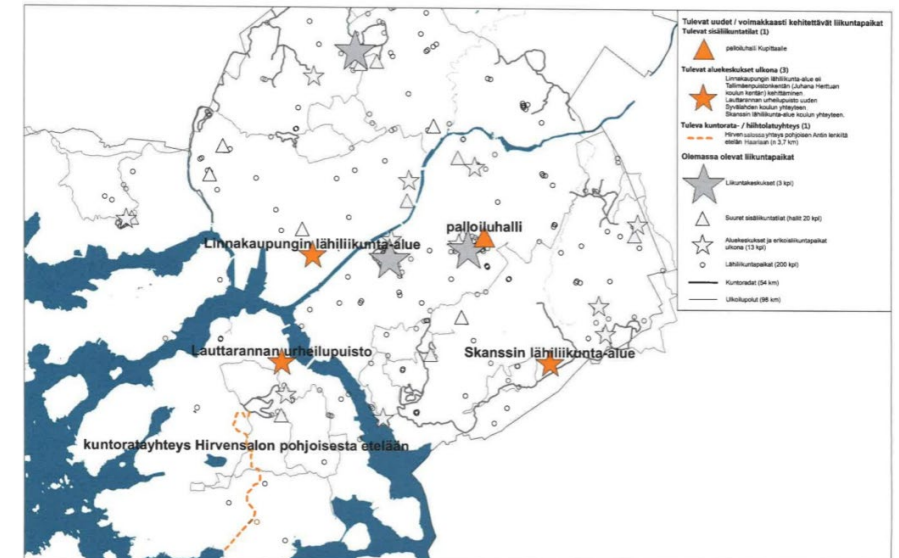
Myös erilaiset aktiviteettipuistot ovat lisääntyneet, mutta ne keskittyvät pääosin kaupan alueille ja kauppakeskuksiin.

Turun kaupungin liikuntapaikkaverkoston luokittelu



Lähde: Turun kaupungin liikuntapaikkaverkoston luokittelu

Merkittävimmät uudet kehityskohteet Turun kaupungin liikuntapaikkaverkostossa



Lähde: Turun kaupungin liikuntapaikkaverkoston luokittelu

Lähde: Liikuntapaikkasuunnitelma 2029 (2016)

# Lähialueen nykyiset kaupalliset toimijat

Ympäröivien supermarkettien lisäksi lähialueella ei ole nykyisin juurikaan muita kauppiaita tai palveluita. Lähialueella on vain muutamia yksittäisiä ravintoloita ja kivijalkamyymälöitä.

Majakkarannassa, Hirvensalossa ja Vähäheikkilässä ei ole juurikaan liiketiloja uusille palveluille. Noin 2 000 asukkaan Majakkarannassa ei ole yhtään kivijalkaliiketilaa. Myös muualla lähialueella on nykyään vain muutamia yksittäisiä liiketiloja kadunvarressa. Esimerkiksi Telakkarannan ja Korppolaismäen uusien merenrantakerrostalojen kivijalkatiloissa on pääosin vain pyörävarastoja. Vähäheikkilässä on mm. Wurth ja autoiluun liittyviä myymälöitä ja palveluita. Majakkarannan S-marketissa ja Vähäheikkilän Lidlessä ei ole päivittäistavara-kauppojen lisäksi muita etumyymälöitä.

Lähimmät aktiivisemmat liiketilavyöhykkeet sijaitsevat Martissa lähes 2 km päässä ja yhtenäisemmin joen toisella puolella keskustassa 2,5 km päässä.

Majakkarantaan on mahdollisuus rakentaa hiukan uusia liiketiloja. Port Aboan asemakaava mahdollistaa 400 m<sup>2</sup>:n ravintolarakennuksen, johon sijoittuisi terasseineen yhteensä 217 asiakaspaikkaa (Turun Sanomat 15.11.2018).

Hirvensalossa K-supermarketin etumyymälänä on myös Alko. Lisäksi Hirvensalossa on K-marketin ympärillä pieni ostoskeskus, jossa toimii mm. apteekki.

Pihlajaniemen alueella on todennäköisesti kysyntää hyvälle liiketilalle, jos ne sijoitetaan helposti saavutettaville paikoille mielellään päivittäistavara-kaupan yhteyteen.



# Lähialueen julkiset palvelut

Julkisista palveluista etenkin kirjastot, nuorisopalvelut ja sosiaali- ja terveystyö ovat usein osana uuden kaupunginosan keskusta.

Julkisten palveluiden sijoittaminen samaan kokonaisuuteen kaupallisten palveluiden kanssa on sekä asukkaiden että keskuksen yritysten kannalta toivottavaa.

Museot ja kulttuuripalvelut ovat keskittyneet Turussa kaupungin keskustaan tai sen tuntumaan, eivätkä ole kovin todennäköisiä sijoittumaan Pihlajaniemeen.

Esimerkkejä erilaisia julkisia palveluita yhdistävistä kokonaisuuksista Turussa ovat:

- **Syvälahden monitoimitalo** Hirvensalossa K-supermarketin lähellä: neuvola, päiväkoti, koulu (luokat 1-9), liikuntasali ja palloiluhalli, nuorisotilat, Hirvensalon kirjasto
- **Skanssin yhteispalvelupiste Monitori osana kauppakeskusta:** Turun kaupungin, Varsinais-Suomen työ- ja elinkeinotoimiston, Kelan, Poliisin, maistraatin sekä Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän sekä Baana-hankkeen (ESR) yhteinen palvelupiste.

Lisäksi muissakin kunnissa on laajastikin julkisia palveluita osana kaupunginosien keskuksina toimivia kauppakeskuksia, mm. Espoossa (Leppävaaran Sello ja Matinkylän Iso Omena) ja Helsingissä (Laajasalon Saari ja Herttoniemen Hertsu).



Lähimmät kirjastot ja nuorisotilat



Lähimmät päiväkodit ja koulut

# Pihlajaniemen asemakaava-alueen liiketilojen arvioitu markkina-alue lähipalveluiden kannalta

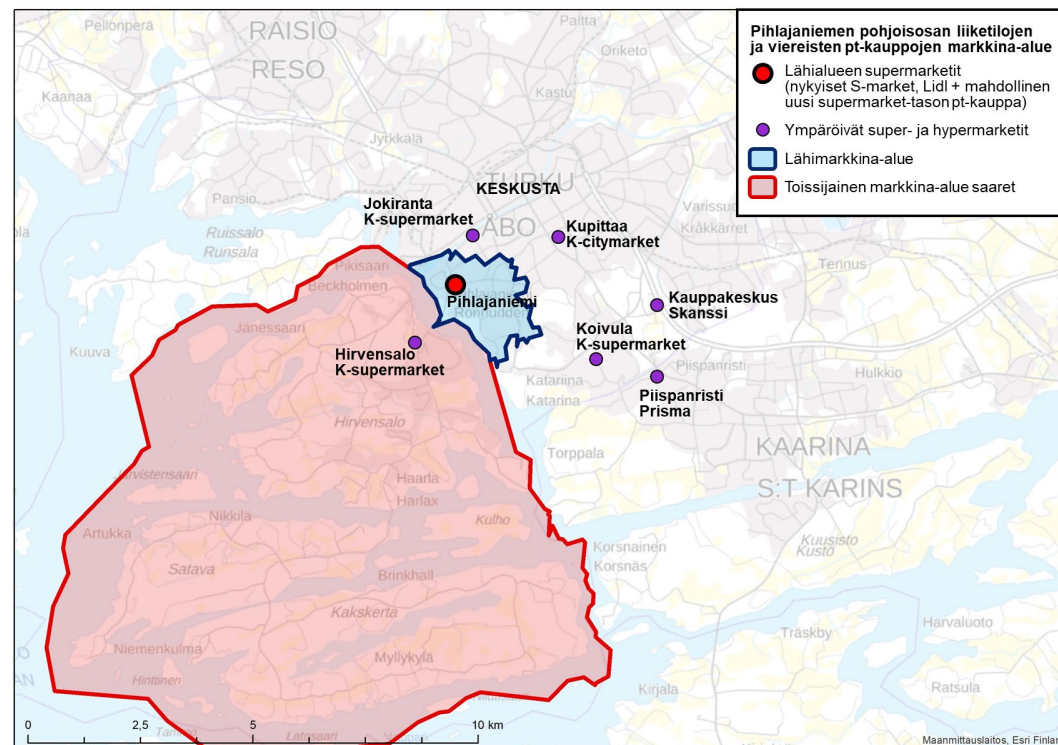
Pihlajaniemen asemakaava-alueen kaupan mitoitus- ja sijoittelusuositukset perustuvat arvioidun lähimarkkina-alueen ostovoimaan. Lähikysynnän on oltava tarpeeksi suurta, jotta lähipalveluita voidaan sijoittaa alueelle riittävällä volyyymilla ja kannattavasti.

**Markkina-alueen laajuus on riippuvainen tarjonnasta ja ympäröivästä kilpailutilanteesta.** Jo nykyisellään alueella on kaksi supermarketia (S-market ja Lidl), joiden lähimarkkina-alueita rajoittavat ympäröivät supermarketit. Mikäli Pihlajaniemeen sijoittuu lisää kaupan palveluita, voi markkina-alue laajentua etenkin Hirvensalon suuntaan.

K-citymarket Kupittaa, kauppakeskus Skanssi ja Turun keskustan kaupat ja palvelut ovat erittäin vahvoja kilpailijoita, jotka houkuttelevat asiakkaita myös Pihlajaniemestä, Majakkarannasta ja Hirvensalosta. Myös Piispanristin Prisma on laajentunut. Pihlajaniemen markkina-alueen laajentuminen näiden kilpailijoiden suuntaan on epätodennäköistä satunnaista asiointia lukuun ottamatta.

**Kilpailun rajoittamalla arvioidulla lähimarkkina-alueella asuu jo nykyisin lähes 10 000 asukasta. Hirvensalon myötä markkina-alueen väkimäärä nousee noin 11 000 asukkaalla.** Hirvensaloa voidaan kuitenkin pitää toissijaisena markkina-alueena, ja saaren oman kaupan tarjonnan kehittyminen vaikuttaa ostovoiman siirtymiin Hirvensalosta Pihlajaniemeen.

**Asukasmäärän oletetaan kasvavan lähimarkkina-alueella 5 000 asukkaalla** (Pihlajaniemen asemakaava-alueen väestönkasvun mukaisesti) ja saaristossa 1 600 asukkaalla (Yleiskaava 2029 ehdotusvaiheen 22.10.2020 mukaisesti).



	Asukkaat 2017/2019	Asukkaat n. 2030	Työpaikat 2016
<b>Lähimarkkina-alue</b>	9 180	14 200	2 200
<b>Toissijainen markkina-alue saaret</b>	11 520	13 100	1 500
<b>Koko markkina-alue yhteensä</b>	<b>20 700</b>	<b>27 300</b>	<b>3 700</b>

Asukas- ja työpaikkamäärien lähde: Tilastokeskus Ruututietokanta 2018 (ruudut 250x250 m) ja Yleiskaava 2029 (kaavaselostus, ehdotusvaihe 22.10.2020)

# Vähittäiskaupan, ravintoloiden ja kaupallisten palveluiden laskennallinen liiketilakysyntä ja -mitoitus

Pihlajaniemen liiketilatarve on laskettu markkina-alueen asukasmäärän, ostovoiman ja markkinaosuuksien kautta. Mitoituslaskelman antamat pinta-alat ovat suuntaa antavia.

**Markkinaosuuksissa on oletettu toteutuvaksi supermarket-tasoinen paikallinen lähipalvelukeskus, johon suurin osa liiketiloista on keskitetty.** Pienempi lähikauppa ja liiketilojen hajautuminen alentaisivat markkinaosuuksia selvästi. Tällä hetkellä lähimarkkina-alueella on päivittäistavaraa noin 4 000 k-m<sup>2</sup>, mikä on noin 70 % lähimarkkina-alueen päivittäistavara-kaupan laskennallisesta kokonaispinta-alan tarpeesta.

Kaava-alueen liiketilojen markkinaosuudeksi on arvioitu pt-kaupassa lähialueelta 30 % ja saarilta 10 %. Sijainti ja tavoiteltu asema ei mahdollista juurikaan erikoiskauppaa, jonka markkinaosuudeksi on arvioitu vain 4 % ja 2 %. Ravintoloiden markkinaosuus voi olla hieman suurempi, noin 15 % ja 5 %.

**Ostovoimalaskelman perusteella Pihlajaniemen alueen päivittäis- ja erikoistavara-kauppojen sekä kahviloiden ja ravintoloiden kokonaismitoitus voisi olla noin 6 500 k-m<sup>2</sup> 2030-luvulla.**

Tämän lisäksi alueelle voi sijoittua muita kaupallisia palveluita parhaimmillaan arviolta 25 % lisää eli noin 1 600 k-m<sup>2</sup> (esim. parturi-kampaamo, kauneudenhoito, kuntosali).

**Yhteensä alueella on laskelman perusteella kysyntää noin 8 000 k-m<sup>2</sup> suuruiselle liiketilamäärälle 2030-luvulla.** Lisäksi mahdolliset julkiset palvelut voivat kasvattaa liiketilakysyntää.

Laskennallisesti Pihlajaniemen alueella on jo nykytilanteessa hieman tarvetta uudelle liiketilalle, mutta käytännössä uusi tarjonta edellyttää uusia asukkaita. Kasvavalle Pihlajaniemen alueelle on perusteltua mitoitaa uusi supermarket-kokoluokan päivittäistavara-kauppa, jonka yhteyteen kannattaa keskittää myös muita liike- ja palvelutiloja.

**Markkina-alueen vähittäiskaupan, ravintoloiden ja palveluiden laskennallinen pinta-alan tarve Pihlajaniemen alueella (k-m<sup>2</sup>), olettaen että alueelle rakentuu uusi supermarket kaava-alueen pohjoisosaan**

	Asukkaat 2017			Asukkaat 2030-luvulla (lisätty kaava-alue ja Hirvensalo-Kakskerta)		
	Lähi-markkina-alue	Saaret	Yhteensä	Lähi-markkina-alue	Saaret	Yhteensä
Asukkaiden lukumäärä	9 200	11 500	20 700	14 200	13 100	27 300
<b>Asukkaiden ostovoima yhteensä</b>	<b>86</b>	<b>108</b>	<b>194</b>	<b>147</b>	<b>137</b>	<b>284</b>
Pt-kauppa	37	47	84	61	57	118
Erikoiskauppa	39	50	89	69	64	134
Ravintolat	9	12	21	17	15	32
<b>Kokonaispinta-alantarve</b>	<b>23 300</b>	<b>29 200</b>	<b>52 500</b>	<b>40 300</b>	<b>37 300</b>	<b>77 600</b>
Pt-kauppa	5 800	7 300	13 100	9 600	8 900	18 500
Erikoiskauppa	14 100	17 700	31 800	24 800	23 000	47 800
Ravintolat	3 400	4 200	7 600	5 900	5 500	11 400
<b>Markkinaosuudet</b>						
Pt-kauppa	30 %	10 %		30 %	10 %	
Erikoiskauppa	4 %	2 %		4 %	2 %	
Ravintolat	15 %	5 %		15 %	5 %	
<b>Pihlajaniemen suunnattu pinta-alantarve yhteensä</b>	<b>3 500</b>	<b>1 600</b>	<b>5 100</b>	<b>5 900</b>	<b>2 000</b>	<b>8 000</b>
Pt-kauppa	1 700	700	2 500	2 900	900	3 800
Erikoiskauppa	600	400	900	1 000	500	1 500
Ravintolat	500	200	700	900	300	1 200
Kaupalliset palvelut	700	300	1 000	1 200	400	1 600

Laskelmissa on käytetty samoja oletuksia kuin Turun kaupan palveluverkkoselvityksessä 2018:

- **Kulutuksen asukasokhtainen kasvu:** pt-kaupassa 0,5 %/vuosi ja erikoiskaupassa sekä ravintoloissa 1 %/vuosi (vuosina 2019-2032).
- **Myyntitehokkuusluvut:** päivittäistavaroissa 8 000 €/my-m<sup>2</sup>, erikoistavaroissa 3 500 €/my-m<sup>2</sup>, ravintoloissa 3 500 €/m<sup>2</sup>, muiden kaupallisten palveluiden voidaan olettaa olevan lisäksi 25 % vähittäiskaupan ja ravintoloiden tilantarpeesta

**Kulutusluvut on päivitetty uusimpiin (Kaupan Tekijät 2020/Santasalo Ky):**

päivittäistavarat (ml. Alko): 4 053 €/asukas, erikoistavarat (ml. tilaa vaativa erikoiskauppa): 4 302 €/asukas, ravintolat: 1 023 €/asukas, yhteensä: 9 378 €/asukas

# Näkemykset alueen muiden toimitilojen konsepteista

**Julkisten palveluiden** sijoittaminen tekisi Pihlajaniemen keskuksesta ja alueesta entistä vetovoimaisemman alueen asukkaille. Ne täydentävät lähipalvelutarjontaa ja vähentävät asiointin tarvetta muualle. Yhdessä kaupungin kanssa tutkittavia mahdollisuuksia Pihlajaniemessä ovat esimerkiksi:

- Kirjasto
- Nuorisotilat
- Päiväkoti
- Koulut
- Sosiaali- ja terveystilat (terveysasema, hammaslääkäri, neuvola...)
- Yhteis palvelupiste
- Seurakunnan palvelupiste

Näistä **kirjasto, nuorisotilat ja erilaiset palvelupisteet sopisivat parhaiten osaksi kaupallista keskustaa, ja niiden pinta-ala voisi olla yhteensä jopa 1 000 k-m<sup>2</sup>**. Muut toiminnot voisi sijoittaa muualle asuinalueelle. Julkisia palveluita ei ole huomioitu edellisen sivun mitoituspotentiaalissa tai muissa tämän raportin laskelmissa.

**Asukkaiden yhteiskäyttötilat** sekä **pienet toimistotilat katutasossa** voivat täydentää alueen palvelutarjonnan kokonaisuutta. Kadunvarsien tiloihin voi sijoittaa asuntojen ja liiketilojen lisäksi myös esimerkiksi:

- Coworking / Pientoimitilaa
- Kokoustiloja
- Catering- ja juhlatiloja
- Taloyhtiöiden kuntosali
- Yhteiskäyttötilat – asumisen palvelukorttelissa asujille ja työskenteleville sekä jopa ulosvuokrattavissa muille (verstas, ompelu, lukutila, keittiö, yms.)
- Korttelisauna

**Asukkaiden yhteistilojen toteuttaminen keskitetysti yhdessä kokonaisuudessa voi olla tarkemmin tutkittava mahdollisuus**, joka voi mahdollistaa laajat yhteisölliset tilat useiden taloyhtiöiden asukkaille hyvällä käyttöasteella sekä parantaa alueen elävyyttä.

Monipuolisten asuntotyyppien lisäksi alueella voi sijaita myös esimerkiksi **hoivakoteja ja muuta erityisasumista**, kuten opiskelija- tai senioritaloja.

**Lasten leikkipaikat, ulkoliikuntalaitteet sekä viihtyisät oleskelu- ja viheralueet** luovat myös viihtyisää ja elävää kaupunkitilaa alueelle. Ranta-alueesta venepaikkoinen voi parhaimmillaan tulla alueen positiivista imagoa luova vetovoimatekijä, jos se suunnitellaan hyvin.

**Hotellin tai huoneistohotellin sijaintina alue ei ole kovin todennäköinen.** Keskusta, Kupittaa, satama ja yliopiston läheiset alueet ovat ensisijaisia alueita majoitustoiminnoille. Vuonna 2020 Kupittaaalle ja Kakolanmäelle avautui uudet hotellit. Tämän lisäksi käynnissä olevia hotellihankkeita ovat Grand Marinan laajennus sekä Scandic Hamburger Börsin uudisrakennus.

**Toimistosijaintina alue on erittäin haastava. Erillistä toimistorakentamista ei suositella.** Toimistot keskittyvät Turussa vahvasti Kupittaaan alueelle ja keskustaan sekä pienessä mittakaavassa sataman läheisyyteen. Turun seudun uuden toimistotilan rakentamismäärät ovat melko maltillisia. Luontaista toimistokysyntää Pihlajaniemen asemakaava-alueella ei ole. **Sen sijaan katutaso liiketiloihin on mahdollista sijoittaa jonkin verran toimistotyyppisiä tiloja pienyrityksiä varten.**



# Liiketilojen sijoittelusta Pihlajaniemen alueella

Ympäröivien asuinalueiden ja Pihlajaniemeen tulevien asukkaiden kannalta keskeisesti sijoittuva lähipalvelukeskus on hyvä mahdollisuus parantaa alueen palveluiden saavutettavuutta. **Hyvän saavutettavuuden ja näkyvyyden ansiosta paras sijainti lähipalvelukeskukselle on Pihlajaniemen asemakaava-alueen pohjoisosa** joukkoliikenteen, jalankulku- ja pyöräilyliikenteen sekä autoliikenteen solmupisteessä. Joukkoliikennepysäkki sijaitsee tulevaisuudessakin alueen pohjoisosassa. Samalla yhteydet viereisiin nykyisiin pt-kauppoihin (Lidl, S-market) ovat mahdollisimman lyhyet.

**Pohjoisosan keskittymän lisäksi Pihlajaniemen koko yleissuunnittelu-alueenkaan 5 000 asukasta eivät riitä elättämään kovin suurta määrää muita kadunvarsiliiketiloja.** Alue ei ole luonnollinen ohikulkualue naapurikaupunginosien asukkaille. Hirvensalon puistotie erottaa luonnolliset kävelyvirrat Majakkarannan alueesta. Myöskään mahdollinen rantareitti ei houkuttele ympärivuotisia ihmisvirtoja alueen ulkopuolelta. Siksi liiketiloja kannattaa sijoittaa pohjoisosan keskittymän ulkopuolelle vain hyvin rajallinen määrä.

**Pieni määrä kahviloita, ravintoloita ja kaupallisia palveluita voi sijainta myös muualla Pihlajaniemen alueella katutaso liiketiloissa ja ranta-alueella, mutta näiden liiketilojen kohderyhmänä ovat lähes pelkästään alueen omat asukkaat.** Tällöinkin palvelut alueella kannattaa keskittää tiettyihin pisteisiin, eikä hajauttaa yksittäisinä liiketiloina ympäri koko aluetta.

Myös karttakyselyssä (Mapita Oy, kevät 2019) suurin vastaajista osa toivoi palveluita alueen pohjoisreunaan (ks. liite). Asukkaiden toiveissa pohjoiselle ”palveluiden alueelle” oli pääosin palveluita (kahvilat, ravintolat, liikunta, kirjasto) ja vähemmän kauppa (erikoiskauppa ja ruokakauppa). **Ranta-alueelle** toiveissa korostuivat monipuoliset ulkoilualueet ja lisäksi kahvilat ja ravintolat.

**Pienliikkeiden sijoittelu kannattaa toteuttaa niin, että kyseiselle aukiolle tai kadunvarteen tulee riittävä määrä liiketiloja, jotta ne synnyttävät tarpeeksi vetovoimaa sekä urbaania katutilaa.** Miellyttävä kaupunkiympäristö ja sijainti luontevien kulkureittien varrella on tärkeää. Keskeiset risteykset tai aukiot, joiden ohi kulkee riittävän paljon alueen asukkaita, ovat mahdollisia liiketilojen paikkoja.

**Parhaita sijainteja liiketiloille ovat joukkoliikennepysäkkien lähellä olevat tilat, jonne myös autosaavutettavuus kadunvarsipysäköintipaikkoineen on mahdollista.** Esimerkiksi suunnitelmassa näkyvä Hirvensalon puistotien eteläisempi joukkoliikennepysäkki voi olla pienemmän liiketilakeskittymän paikka. Myös autojen kadunvarsipysäköinnillä tuetaan lähisaavutettavuutta.

**Kivijalkaliiketiloja toteutuu asuntorakentamisen tahdissa.** Alkuvaiheessa kysyntää kivijalkapalveluille ei kuitenkaan juuri ole, koska asukasmäärä on alueella vielä vähäinen. Liiketilakysyntä kasvaa pikkuhiljaa, joten **on tärkeää, että liiketilat ovat monikäyttöisiä.** Kivijalkatiloja pitäisi voida käyttää erilaisiin käyttötarkoituksiin, ja niiden tulisi olla muuntojoustavia ympäröivän tilanteen ja kysynnän kehittyessä: korkeampaa tilaa, joka voi toimia monikäyttötilana, liiketilana, asuntojen yhteiskäyttötilana ja myös asuntolina. Liiketiloihin voi sijoittua kaupan ja palveluiden lisäksi myös pienimuotoista muuta yritystoimintaa.

Kaikkien kaupallisten palveluiden sijoittamisessa on tärkeää **keskittäminen ja tiiviys.** Liiketilojen **näkyvyys ja saavutettavuus** ovat kaupallisen keskuksen lisäksi tärkeitä myös kivijalkaliiketilaille.

# Liiketiloiden mitoitus- ja sijoittelumahdollisuudet asemakaava-alueella ja muualla Pihlajaniemessä

Alueen potentiaalisten liiketiloiden määrä riippuu etenkin AL-pohjoiskorttelin osalta päivittäistavarakaupasta. **Koko yleissuunnitelma-alueen kaupallinen kokonaismoitus voi olla jopa yli 8 000 k-m<sup>2</sup>, mutta ilman supermarket-tasoista päivittäistavarakauppaa kokonaismoitus on todennäköisesti alle 5 000 k-m<sup>2</sup>. Huom! Liiketiloiden mitoituksessa ei ole huomioitu mahdollisia julkisia palveluita (kuten kirjasto, päiväkodit, koulut, terveysasemat).**

**Liiketiloiden sijoittelusuositukset ja mahdollinen esimerkkimitoitus Pihlajaniemen alueelle (alueen ollessa kokonaan rakentunut):**

**1** Pohjoiskorttelin kaupallinen keskus (AL-kortteli). Mitoitussuositus enintään noin 5 000 k-m<sup>2</sup> katutasossa.

- Esimerkiksi seuraavan sivun mukainen kaupallinen keskus
- Sijainti näkyvällä paikalla ja helpot ajoyhteydet parkkihalliin
- Liiketilat mahdollisimman keskitetyksi niin, että ne hyötyvät erityisesti mahdollisen päivittäistavarakaupan asiakasvirroista
- Lisäksi tiettyjä palveluita voi sijoita myös esimerkiksi 2. kerroksessa

**2** Osa aukion ympärille keskittyvistä palveluista voi sijaita myös viereisten KL- ja AK-kortteleiden katutason liiketiloissa. Mitoitussuositus yhteensä maksimissaan 500 - 1 000 k-m<sup>2</sup>

**3** Katutason liiketilat alueen mahdollisen toisen sisääntuloväylän varrella. Mitoitussuositus yhteensä maksimissaan 500 - 1 000 k-m<sup>2</sup>

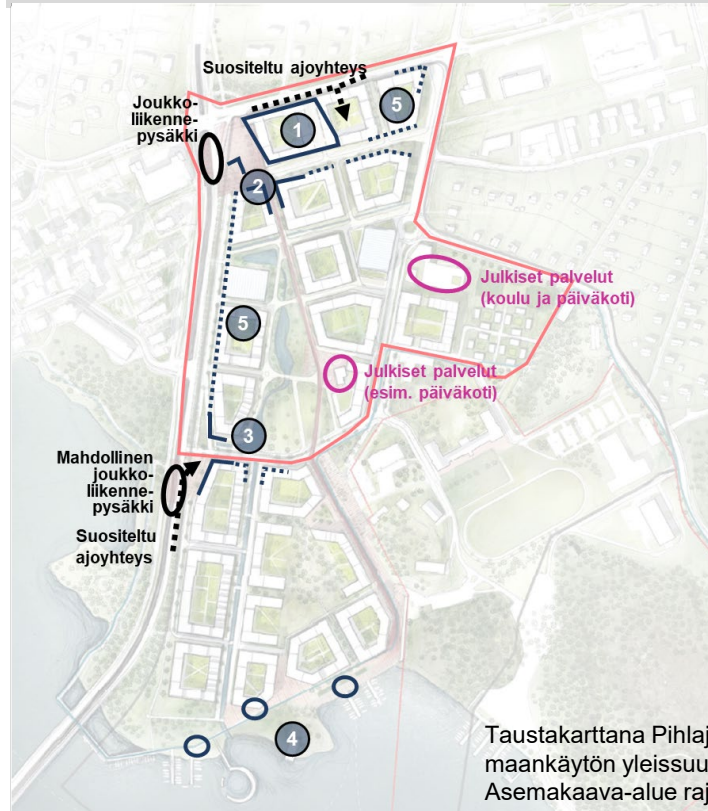
**4** Ranta-alue mahdollistaa muutamia destinaatiopalveluita. Mitoitussuositus yhteensä 300 - 500 k-m<sup>2</sup> (3-5 liiketilaa)

- Kahvila, ravintola, kioski – vähintään kausitoiminnot. Liikuntatoiminnot (sup, kanootti, yms). Merellisyys, merinäköalat ja kevyen liikenteen yhteydet rannassa. Mahdolliset erillsrakennukset.

**5** Toissijaisia kadunvarren liiketiloja näkyvillä ja hyvin saavutettavilla paikoilla. Mitoitussuositus yhteensä 500 - 1 000 k-m<sup>2</sup>

**Pihlajaniemen mahdollinen katutason liiketiloiden maksimitoitus (k-m<sup>2</sup>), oletuksena päivittäistavarakauppa AL-korttelissa**

Korttelit	Pihlajaniemi 1	Alue eteläosa	Yhteensä
AL-kortteli (1)	5 000		5 000
AK-korttelit (2, 3, 5)	1 500	1 000	2 500
Ranta-alue (4)		500	500
<b>Yhteensä</b>	<b>6 500</b>	<b>1 500</b>	<b>8 000</b>



Taustakarttana Pihlajaniemen maankäytön yleissuunnitelma 6.9.2019. Asemakaava-alue rajattuna punaisella.

# AL-korttelin liiketilamitoituksen mahdollisuudet esimerkkitarkastelun perusteella

Kaavaehdotuksen AL-korttelin kaupan mitoitus riippuu suuresti mahdollisen päivittäistavarakaupan kiinnostuksesta sijoittua kortteliin. Päivittäistavarakaupan todennäköisin mitoitus on enintään noin 2 000 – 3 000 k-m<sup>2</sup> (VE1). Toisaalta kortteli voi jäädä myös kokonaan ilman pt-kauppaa (VE2), sillä lähialueella on muitakin mahdollisia uuden pt-kaupan sijaintipaikkoja. Tällöin korttelin kaupallinen mitoitus on selvästi pienempi.

**Päivittäistavarakauppa** on ankkuritoiminto, joka houkuttelee asiakkaita myös kävelyetäisyyden ulkopuolelta, jos sen näkyvyys ja saavutettavuus pääteille on hyvä. Samaan yhteyteen tai lähelle sijoittuvat myymälät ja palvelut hyötyvät kaupan synnyttämistä asiakasvirroista. **Lähiasukkaita ja muita supermarketin asiakkaita palvelevia perustoimintoja** ovat esim. kioski, parturi-kampaamo, kukkakauppa ja ravintolat sekä muut kaupalliset palvelut. Osa näistä pienmyymälöistä voi sijaita myös katutason liiketilassa varsinaisen kaupallisen keskuksen vieressä, mikäli ne pystyvät hyötymään pt-kaupan asiakasvirroista. Liikunta- ja terveystilapalvelut sekä muut kaupalliset palvelut ovat usein osa lähialuekeskusta. Näitä palveluita voidaan tarvittaessa sijoittaa myös keskuksen 2. kerrokseen tai viereisten kortteleiden katutasoon. Lisäksi julkisista palveluista etenkin kirjasto- ja nuorisotilat sopivat hyvin samaan kokonaisuuteen.

Oheisessa taulukossa on esitetty esimerkit liiketilamitoituksesta:

## VE1: Supermarket-tasoinen päivittäistavarakaupan kanssa (=katutason maksimimitoitus)

- 3 000 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakauppaa (= suuri supermarket-tason kauppa)
  - 2 000 k-m<sup>2</sup> muuta liiketilaa (erikoisliikkeitä, ravintoloita ja kaupallisia palveluita)
- (päivittäistavarakaupan ja muiden liiketilojen mitoitus voi olla myös pienempi)

## VE2: Ilman päivittäistavarakauppaa (=katutason minimimitoitus)

- 700 k-m<sup>2</sup> erikoisliikkeitä, ravintoloita ja kaupallisia palveluita tai muita liiketiloja

Taulukossa on esitetty **AL-korttelin katutason esimerkkimitoitukset vaihtoehdoissa 1 ja 2**. Seuraavalla sivulla on esitetty liiketilojen sijaintisuositukset.

Katutason lisäksi myös toiseen kerrokseen on periaatteessa mahdollista sijoittaa joitakin kaupallisia tai julkisia palveluita taulukossa esitettyjen toimintojen lisäksi.

Toiminto (Esimerkki)	Toimiala (Esimerkki)	VE1: Pt-kauppa ankkurina*		VE2: Ei pt-ankkuria	
		Pinta-ala, k-m <sup>2</sup>	Kpl	Pinta-ala, k-m <sup>2</sup>	Kpl
Supermarket-tasoinen	Päivittäistavarakauppa	3 000			
Alko / Eläintarvike	Päivittäistavarakauppa	200			
R-kioski	Päivittäistavarakauppa	90		90	
Kukkakauppa	Erikoiskauppa	50		50	
Optikko	Erikoiskauppa	80			
Apteekki	Erikoiskauppa	190			
Pikaruoka	Kahvilat ja ravintola	80			
Ravintola	Kahvilat ja ravintola	150		100	
Kahvila	Kahvilat ja ravintola	100		80	
Pikaruoka	Kahvilat ja ravintola	80			
Pikaruoka	Kahvilat ja ravintola	70		70	
Olutravintola	Kahvilat ja ravintola	150			
Kiinteistönvälitys	Kaupalliset palvelut	100		100	
Fysioterapia/ hieronta	Kaupalliset palvelut	50		50	
Parturi-kampaamo	Kaupalliset palvelut	100			
Parturi-kampaamo	Kaupalliset palvelut	60		60	
Pesula	Kaupalliset palvelut	80			
Isännöinti/toimisto	Toimisto	100		100	
<b>Yhteensä</b>		<b>4 730</b>	<b>18</b>	<b>700</b>	<b>9</b>
	<i>Päivittäistavarakauppa</i>	<i>3 290</i>	<i>3</i>	<i>90</i>	<i>1</i>
	<i>Erikoiskauppa</i>	<i>320</i>	<i>3</i>	<i>50</i>	<i>1</i>
	<i>Kahvilat ja ravintola</i>	<i>630</i>	<i>6</i>	<i>250</i>	<i>4</i>
	<i>Kaupalliset palvelut</i>	<i>390</i>	<i>5</i>	<i>210</i>	<i>4</i>
	<i>Toimisto</i>	<i>100</i>	<i>1</i>	<i>100</i>	<i>1</i>

\* Katutason lisäksi kortteliin olisi mahdollista toteuttaa toiseen kerrokseen joitakin kaupallisia ja julkisia palveluita.

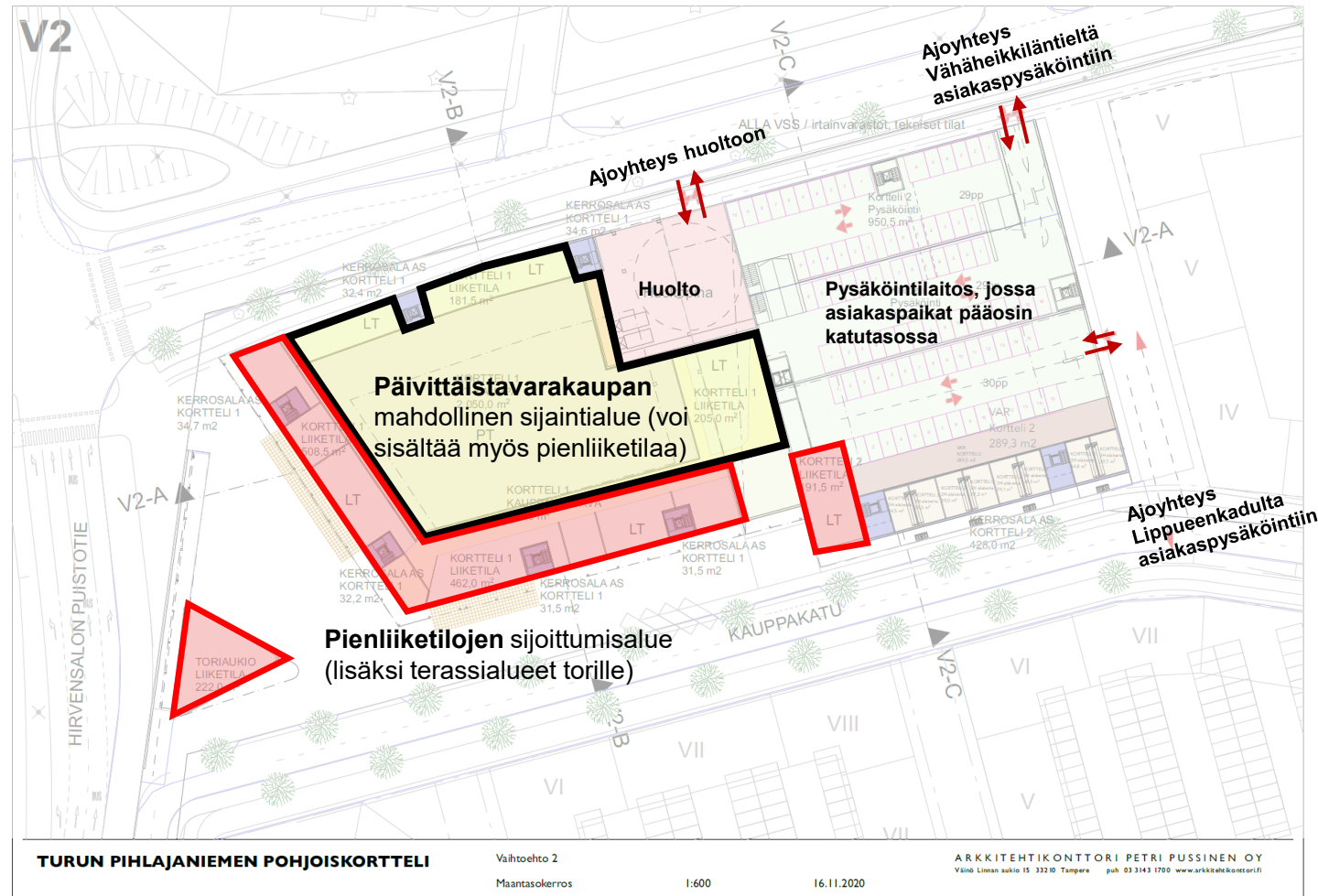
# AL-korttelin liiketilojen mahdolliset sijoittumisperiaatteet

AL-korttelista tehdyn viitesuunnitelman katutason pohjakuvan päällä on vierellä osoitettu yhtenä esimerkkinä mahdollisen päivittäistavarakaupan sekä pienliiketilojen sijoittelumahdollisuudet.

Yhteensä AL-korttelin katutasoon mahtuu liiketiloja, pysäköinti ja huolto huomioiden, alle 5 000 k-m<sup>2</sup>. Kuvan mukainen sijoittelu vastaa suuruusluokaltaan edellisen sivun VE1:n mitoitus.

Lisäksi kortteliin olisi mahdollista toteuttaa toiseen kerrokseen joitakin kaupallisia ja julkisia palveluita.

Myös naapurikortteleihin voi sijoittua yksittäisiä kadunvarren liiketiloja hyödyntämään päivittäistavarakaupan tuomaa asiakasvirtaa.



# Liikenneyhteydet, pysäköinti ja huolto

Olellaisena osana AL-korttelin liiketilojen toiminnallisuutta ovat toimiva asiakaspysäköinti ja kauppojen huolto sujuvilla ajoyhteyksillä.

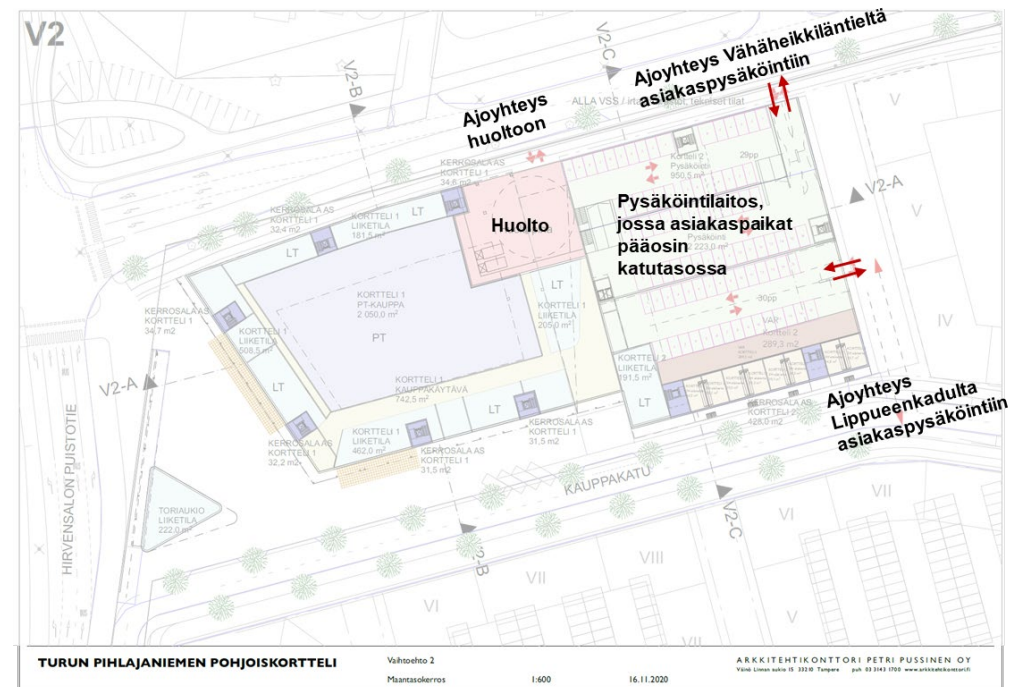
Päivittäistavarakaupan kannalta on tärkeää, että ajoyhteydet ovat mahdollisimman helpot. Huollon ja asiakaspysäköinnin kannalta olisi tärkeää mahdollistaa ajoyhteys kortteliin suoraan Vähäheikkiläntieltä. Tällöin Pihlajaniemen päivittäistavarakaupan toimintaedellytykset olisivat mahdollisimman tasavertaiset alueen nykyisiin supermarketeihin (S-market, Lidl) verrattuna.

Noin 5 000 neliön kaupalliselle keskukselle, jossa on yli 2 000 myyntineliön päivittäistavarakauppa, lyhytaikaisten asiakaspysäköintipaikkojen tavoitemäärä on vähintään 200 autopaikkaa. Päivittäistavarakauppa vaatii pysäköintipaikkoja katutasossa, joista osan olisi hyvä sijaita myymälän sisäänkäynnin lähellä. Myös yhteiskäyttöinen pysäköintilaitos on kaupalle mahdollinen, jos katutasokerroksen paikat on osoitettu lyhytaikaiseen asiakaspysäköintiin suoralla kulkuyhteydellä kauppoihin. Kellaripysäköinti on myös mahdollinen, mutta kallis ratkaisu, joka saattaa viivästyttää tai jopa estää hankkeen.

Päivittäistavarakaupan huolto on järjestettävä tehokkaasti. Huollon aiheuttamat meluhaitat täytyy huomioida alueen asuinrakennusten suunnittelussa. Kaupan kanssa samaan rakennukseen sijoitettavat asunnot ovat mahdollisia, kunhan suunnittelussa huomioidaan meluhaitat.

Myös alueen muiden liiketilojen läheisyyteen olisi hyvä sijoittaa kadunvarrelle muutamia lyhytaikaisia asiakaspysäköintipaikkoja. Nämä helpottavat autolla liikkuvien asiakkaiden asiointia ja parantavat siten myymälöiden toimintaedellytyksiä.

Autojen pysäköintipaikkojen lisäksi myös polkupyörien pysäköinnin helppoutteen myymälöiden vieressä kannattaa panostaa. Osana kadunvarsitoimintoja voivat olla myös polkupyörien säilytystilat ja huoltopiste.



# Liitteet

# Karttakyselyn toiveita palveluista (Mapita Oy, kevät 2019)

Vastaajien toiveissa Pihlajaniemen alueen uusista palveluista korostuvat **kahvilat ja ravintolat** sekä **liikuntapalvelut ja ruokakauppa**.

Suurin osa toivoi palveluita **alueen pohjoisreunaan**. Asukkaiden toiveissa pohjoiselle ”**palveluiden alueelle**” oli pääosin palveluita (kahvilat, ravintolat, liikuntapalvelut, kirjasto) ja vähemmän kauppaa (erikoiskauppa ja ruokakauppa).

**Ranta-alueelle** toiveissa olivat monipuoliset ulkoilualueet, uimaranta, venepalvelut sekä kahvilat ja ravintolat.

Muita ideoita alueelle olivat esimerkiksi **vanhusten hoitokoti** ja **vuokrattavat työtilat**.

