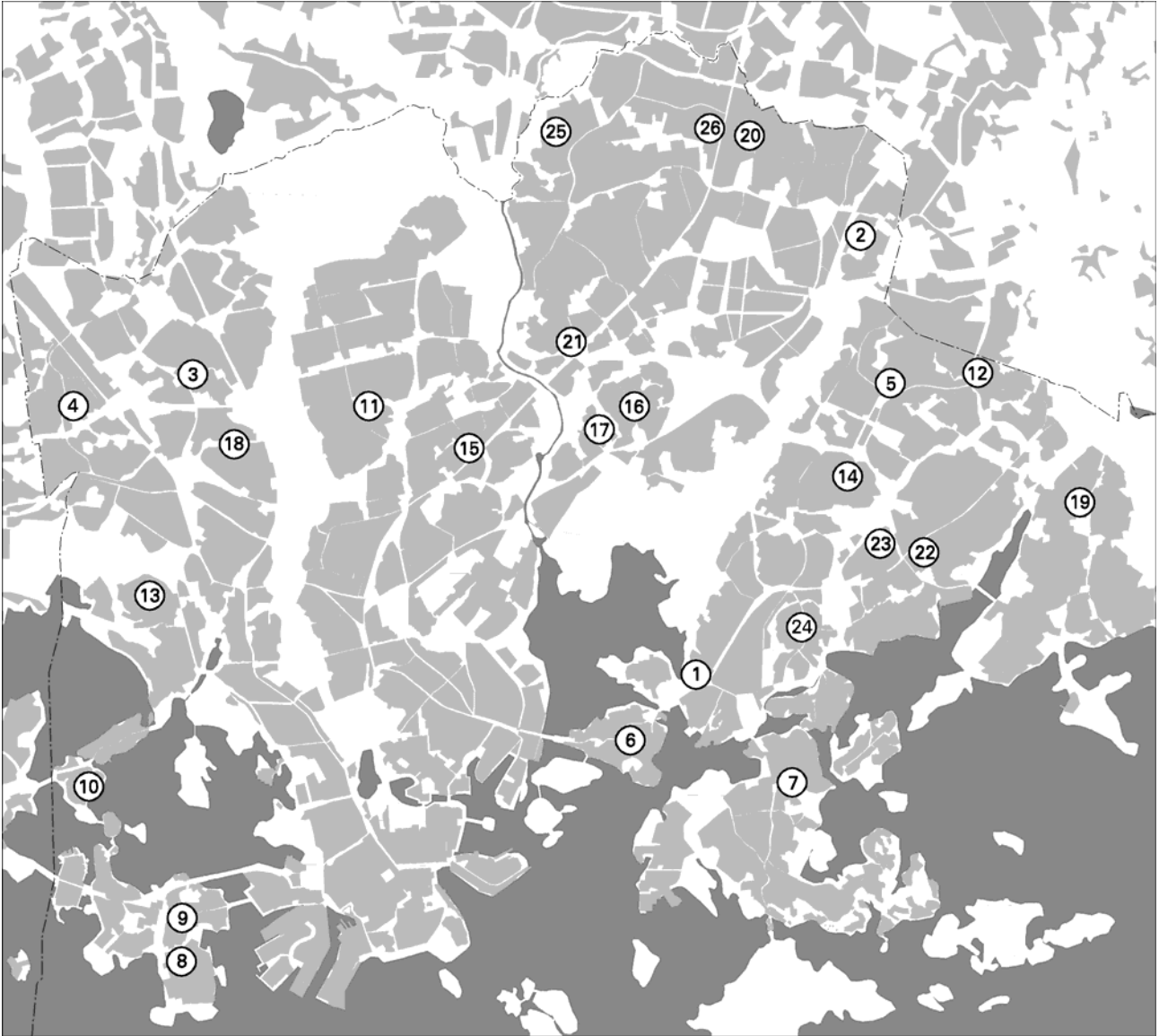


SELVITYS HELSINGIN OSTOSKESKUKSISTA 2004



- | | | |
|---|----------------------|--------------------|
| 1. Herttoniemi | 10. Lehtisaari | 21. Pukinmäki |
| 2. Jakomäki | 11. Maunula | 22. Puotila |
| 3. Kannelmäki | 12. Mellunmäki | 23. Puotinharju |
| 4. Konala | 13. Munkkivuori | 24. Roihuvuori |
| 5. Kontula | 14. Myllypuro | 25. Siltamäki |
| 6. Kulosaari | 15. Oulunkylä | 26. Tapulikaupunki |
| 7. Laajasalo | 16. Pihlajamäki | |
| 8. Lauttasaari,
Itälahdenkatu 27 | 17. Pihlajisto | |
| 9. Lauttasaari
Lauttasaarentie 28-30 | 18. Pohjois-Haaga | |
| | 19. Pohjois-Vuosaari | |
| | 20. Puistola | |

Selvitys Helsingin ostoskeskuksista 2004

1. Johdanto

Selvityksen piiriin kuuluvat ns. vanhat ostoskeskukset, jotka on rakennettu pääasiassa 1960- luvulla ja 1970- luvun alussa. Monia niistä on laajennettu myöhemmin 1980- ja 1990- luvuilla. Keskimäärin ostoskeskukset ovat kooltaan melko pieniä verrattuna uusiin ja suuriin kauppakeskuksiin kuten Itäkeskukseen ja Vuosaaren Columbukseen.

Useiden ostoskeskusten toimintaympäristö on muuttunut tai tulee muuttumaan lähivuosina paljon. Monissa tapauksissa uudet asuinalueet tai täydennysrakentaminen tuovat alueelle lisää asukkaita ja parantavat alueen yritysten toimintaedellytyksiä. Joissakin tapauksissa ympäristön muutokset, pääasiassa uusien suurten kauppakeskusten rakentaminen, heikentävät ostoskeskusten toimintaedellytyksiä tai jopa vievät ne kokonaan.

Viime vuosina tehdyt tai meneillään olevat kaavamuutokset vaikuttavat melkein kaikkiin selvityksessä mukana oleviin ostoskeskuksiin. Menestyminen muuttuneissa olosuhteissa edellyttää investointeja ja toiminnan kehittämistä.

2. Sisältö

Vastaava selvitys on tehty ensimmäisen kerran vuonna 2000, jolloin tutkittiin 27 ostoskeskusta. Neljän vuoden kuluessa ovat toimintansa lopettaneet Vuosaaren Liikekeskus Oy eli ns. Etelä - Vuosaaren ostoskeskus ja Kiinteistö Oy Ulappasaarentie 2. Viime selvityksestä puuttunut Lauttasaaren Liikekeskus Oy on nyt mukana tutkittujen ostoskeskusten joukossa.

Jokaisesta ostoskeskuksesta on kartoitettu yhtiön omistajat ja mikäli mahdollista vastaavasti tiloissa toimivat yritykset. Palvelujen rakennetta on kuvattu ryhmittelemällä yritykset neljään ryhmään yrityksen tai yhteisön toimialan mukaan.

Lisäksi selvityksessä on pyritty tuomaan julki ostoskeskuksen edustajien ajatuksia yritysten toimintaedellytyksistä ja ostoskeskusten kehittämistarpeista sekä suunnitelmista.

Selvitys perustuu pääasiassa Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kaavoittajilta saatuihin tietoihin sekä ostoskeskusyhtiöiden osalta isän-

nöitsijöiltä saatuihin tietoihin. Joissakin tapauksissa on keskusteltu myös yhtiön omistajien ja ostoskeskuksessa toimivien yrittäjien kanssa.

3. Palvelut

Kussakin ostoskeskuksessa tarjolla olevien palvelujen rakennetta on kuvattu jakamalla yritykset neljään ryhmään: päivittäistavarakauppa, ravintolat ja kahvilat, muut kaupalliset palvelut sekä julkiset palvelut ja yhdistykset.

Palvelujen tarjonta on yksipuolistunut voimakkaasti viimeisten noin 10 - 15 vuoden aikana. Viime vuosina monia ostoskeskuksia vaivannut "kirpputori-olutkapakkasuuntaus" näyttää kuitenkin pysähtyneen. Kehityksessä on ilmeisesti saavutettu vaihe, jossa ostoskeskuksista erottuvat elinkelpoiset ja toisaalta taantuvat tai peräti toimintansa lopettavat ostoskeskukset.

Selvityksen mukaan seitsemässä ostoskeskuksessa harkitaan toiminnan lopettamista. Samoin seitsemässä on suunnitteilla toiminnan laajentaminen tai muuten sen kehittäminen. Neljässätoista ostoskeskuksessa toimintaa on tarkoitus jatkaa ilman merkittäviä uudistuksia. Monissa näistä toimintaedellytykset ovat paikallisina toimijoina edelleen hyvät, mutta joissakin ostoskeskuksissa on odotettavissa lähitulevaisuudessa uusien kauppakeskusten kilpailusta johtuvia ongelmia.

4. Omistus ja yritykset

Selvityksessä on kartoitettu kunkin ostoskeskuksen omistajat ja vastaavasti ostoskeskuksessa toimivat yritykset. Ostoskeskusten omistussuhteissa on aikaisemmin tehtyyn selvitykseen nähden tapahtunut paljon yksittäisiä muutoksia.

Eniten muutoksia on tuonut HOK:n ja Elannon fuusio. HOK ja Elanto olivat jo aikaisemmin omistajina varsin monessa ostoskeskuksessa. Uusi HOK-Elanto onkin nyt osakkaana suurimmassa osassa ostoskeskuksia. Varsin monessa on osakkaana myös Citycon Oyj ja joissakin Kesko Oyj, Vasa – Sijoituskiinteistöt Oy, Realinvest Oy sekä Helsingin kaupunki. Muuten omistajat ovat hyvin usein pieniä yrityksiä ja yrittäjiä. Uutena ilmiönä voi pitää ulkomaalaistaustaisten yrittäjien lisääntyntä määrää yhtiöiden osakkaina, vaikka osakkuus kokonaisuutena onkin edelleen harvinaista.

5. Helsingin kaupunginmuseon julkaisu "Ostari, lähiön sydän"

Helsingin kaupunginmuseo on julkaissut joulukuussa 2004 rakennushistoriallisen selvityksen "Ostari, lähiön sydän" (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2004, Sari Saresto, Anne Salminen, Mira Vierto). Selvityksessä käsitellään Helsingin ostoskeskusten arkkitehtuuria ja kulttuurihistoriallista taustaa.

Kaupunginmuseon selvityksessä ostoskeskukset on arvotettu kolmeen luokkaan seuraavin perustein:

- Luokka 1: Sisältää arkkitehtuuriltaan erittäin harkittuja ja viimeistelyjä, hyvin säilyneitä tai ympäristöarvoltaan erittäin merkittäviä ostoskeskuksia.
- Luokka 2: Sisältää arkkitehtuuriltaan harkittuja ja viimeistelyjä, melko hyvin säilyneitä tai ympäristöarvoltaan merkittäviä ostoskeskuksia.
- Luokka 3: Ostoskeskusten arkkitehtoniset, ympäristö- tai säilyneisyysarvot eivät ole merkittäviä.

Tekstissä mainitaan edellä mainittu luokka, mikäli ostoskeskus sisältyy Kaupunginmuseon selvitykseen.

6. Selvitykseen sisältyvät seuraavat ostoskeskukset:

	Sivu
1. Herttoniemi	6
2. Jakomäki	8
3. Kannelmäki	10
4. Konala	13
5. Kontula	15
6. Kulosaari	20
7. Laajasalo	23
8. Lauttasaari, Itälahdenkatu 27	26
9. Lauttasaari, Lauttasaarentie 28-30	28
10. Lehtisaari	31
11. Maunula	34
12. Mellunmäki	36
13. Munkkivuori	38
14. Myllypuro	41
15. Oulunkylä	43
16. Pihlajamäki	47
17. Pihlajisto	50
18. Pohjois-Haaga	51
19. Pohjois-Vuosaari	54
20. Puistola	57
21. Pukinmäki	59
22. Puotila	61
23. Puotinharju	64
24. Roihuvuori	67
25. Siltämäki	70
26. Tapulikaupunki	73

Kiinteistö Oy Hiihtäjäntie 1, Herttoniemi

Hiihtäjäntie 1, 00800 Helsinki

1. Yleistä

Kiinteistö sijaitsee Hiihtäjäntiellä Herttoniemen Metro-aseman läheisyydessä vastapäätä joitakin vuosia sitten rakennettua K-Market Hertan kiinteistöä.

Ostoskeskus on rakennettu vuosina 1959 -1960 ja se sijaitsee kaupungin omistamalla tontilla, jonka vuokra-aika päättyy 31.12.2009. Rakennukseen on tehty rakennusteknisiä korjauksia, mutta ulkoapäin se vaikuttaa kuluneelta jopa hieman ränsistyneeltä. Kaupunki pyrkii neuvottelemalla omistajien kanssa lyhentämään tontin vuokra-aikaa, jotta alue vapautuisi muuhun käyttöön.

Helsingin kaupunginmuseon selvityksessä on ostoskeskus määritelty luokkaan 3.

2. Yritykset ja palvelut

Toimitilojen pinta-ala on yhteensä noin 1800 m². Ne jakaantuvat toimialoittain seuraavasti:

-päivittäistavarakauppa	-
-ravintolat ja kahvilat	22 %
-muut kaupalliset palvelut	50 %
-julkiset palvelut ja yhdistykset	26 %
-tyhjänä	2 %

K-marketin tulo toiselle puolelle katua joitakin vuosia sitten paransi Kiinteistö Oy Hiihtomäentie 1:n asemaa liikepaikkana, mutta Megahertsin kauppakeskuksen ja Lidl:n tulo Itäväylän vastakkaiselle puolelle on siirtänyt palveluiden painopistettä selvästi Itäväylän itäpuolelle. Viime vuosina suurin yksittäinen muutos on ollut Alkon siirtyminen Megahertsin tiloihin.

Ilmeisesti alue tulee kokemaan lähi vuosina suuria muutoksia. Mahdollisesti ostoskeskus tullaan purkamaan ja tilalle suunnitellaan kaavoitettavaksi lähinnä asuntorakentamista.

3. Toimitilojen omistus

Kiinteistöyhtiön suurimmat omistajat ovat:

Helsingin kaupunki
Alko Oy
HOK-Elanto

Edellä mainitut omistavat yhtiöstä noin 89 %:a. Suurimpien omistajien kohdalla ei ole viime vuosina tapahtunut muita muutoksia kuin HOK:n ja Elannon fuusion aiheuttama muutos.

Ostoskeskuksessa toimivien yritysten ja osakkaiden luettelo on seuraava:

Yritykset

Toimitilan omistaja

Oranssi ry, nuorten harrastetiloja	Helsingin kaupunki	466 m2
Aholaita	Alko Oy	450 m2
Pub Herttua	HOK-Elanto	364 m2
Videofirma Makuuni		
Tstotarvike Atomic	HOK-Elanto	300 m2
R-Kioski	Rautakrja Oyj	37 m2
tyhjä	Eva Garros	36 m2
Peach Garden Take Away	Chenk-Hung Oy	34 m2
Kellarivarasto	Medusa Production Oy	45 m2
	Janne Lahti	45 m2

4. Tulevaisuuden näkymät

Neuvottelut toiminnan lopettamisesta ennen vuokrasopimuksen päättymistä ovat käynnissä.

Jakomäen ostoskeskus, Jakomäki

Jakomäen Kauppakeskus Oy, Huokotie 1, 00770 Helsinki

1. Yleistä

Jakomäen ostoskeskus on rakennettu vuonna 1969. Peruskorjaus on tehty vuosina 1998 -1999. Ostoskeskuksen läheisyydessä on julkisia palveluja kuten nuorisotalo, terveyskeskus ym., jotka tukevat osaltaan sen toimintaa.

Ostoskeskus sijaitsee Helsingin kaupungin omistamalla tontilla. Vuokrasopimus päättyy 31.12.2030.

Helsingin kaupunginmuseon selvityksessä on ostoskeskus määritelty luokkaan 3.

2. Yritykset ja palvelut

Toimitilojen pinta-ala on yhteensä noin 3000 m². Liiketilojen jakautuma toimialoittain on seuraava:

-päivittäistavarakauppa	80 %
-rahallaitokset	-
-ravintolat ja kahvilat	13 %
-muut kaupalliset palvelut	7%
-julkiset palvelut ja yhdistykset	-
-tyhjänä	-

Ostoskeskusta hallitsee selvästi päivittäistavarakauppa, joka perustuu yhteen S-markettiin. Pankit, joita oli alun perin kaksi, ovat lopettaneet. Samoin Nordea lopetti ostoskeskusta vastapäätä sijainneen konttorinsa vuoden 1999 elokuussa. Jakomäessä ei tämän jälkeen ole varsinaista pankkikonttoria ollenkaan. Muutenkin palvelujen valikoima on vaatimaton.

Viime vuosina palvelurakenteessa ei ole tapahtunut kovin suuria muutoksia. Nykyisin toimiva ravintolakin aloitti entisissä STS-Pankin tiloissa jo vuonna 1993.

Pysäköintipaikkoja on tarpeeseen nähden riittävästi. Järjestyshäiriöitä ja ilkivaltaa esiintyy varsin vähän.

3. Toimitilojen omistus

Jakomäen Kauppakeskus Oy:n suurin omistaja on HOK-Elanto, joka omistaa yhtiöstä yksin noin 80 %:a. Elannon lopetettua Jakomäessä vuonna 1993 HOK osti Elannon tilat. Edelleen vuonna 1998 HOK osti

Keskolta sen Tukon kautta omistamat tilat. Näiden järjestelyjen jälkeen HOK oli halukas tekemään kiinteistössä peruskorjauksen, johon muut osakkaat oli helppo saada mukaan. Suuren omistajan vaikutus alkoi näkyä yhtiön toiminnassa. Viime vuosina omistuksessa ei ole tapahtunut muutoksia.

Ostoskeskuksessa toimivien yritysten ja osakkaiden luettelo on seuraava:

Yritykset	Toimitilan omistaja	
S-market	HOK-Elanto	
Suutari, avainpalvelu	HOK-Elanto	
Salon Hair Street	HOK-Elanto	
Kioski, Nami Video	HOK-Elanto	2400 m2 yhteensä (HOK-Elanto)
	Anita Pajalin (kioskiyrittäjä)	15 m2
Kukkakauppa	Masalan Yritystalo Oy	
Flamingo Pizzeria	Masalan Yritystalo Oy	130 m2 yhteensä
Ravintola Pohjanpoika	Jakomäen Kauppakeskus Oy	135 m2
	Il Treno Oy	135 m2
R-Kioski	Rautakirja	n. 90 m2
Jakomäen Apteekki	Sirkka Tuomaala (apteekkari)	n. 90 m2

4. Tulevaisuuden näkymät

Rakennemuutos on Jakomäessä ollut enimmäkseen positiivinen. HOK:n ostettua riittävästi tilaa kannattavalle marketille syntyi myös edellytykset peruskorjauksen tekemiseen. Toisaalta pankkien menetys on ollut selvästi takaisku.

Lahdenväylän ja Tattariharjuntien väliselle alueelle kaavoitettava Alppikylän pientaloalue tulee lisäämään ostoskeskuksen asiakasmääriä. Uuden alueen asukasmäärä tulee olemaan noin 1500 henkilöä.

Jakomäen asukasluvun arvioidaan laskevan noin 6000 henkilöstä vuoteen 2011 mennessä noin 5 %:lla.

Kannelmäen ostoskeskus, Kannelmäki

Kannelmäen Ostoskeskus Oy, Vanhaistentie 1, 00420 Helsinki

1. Yleistä

Kannelmäen ostoskeskus on rakennettu vuonna 1959 ja peruskorjattu vuonna 1992. Ostoskeskusyhtiöön kuuluu kolme eri rakennusta. Kokonaisuuteen liittyy vielä kaksi vieressä sijaitsevaa liikerakennusta, jotka eivät kuulu Kannelmäen Ostoskeskus Oy:n.

Ostoskeskuksessa on pinta-alaa noin 3700 m² ja yhtiö sijaitsee kaupungin vuokramaalla. Vuokrasopimus päättyy 31.12.2010.

Helsingin kaupunginmuseon selvityksessä on ostoskeskus määritelty luokkaan 3.

2. Yritykset ja palvelut

Toimitilojen jakaantumisesta toimialoittain ei ollut kohtuullisella vaivalla saatavissa tarkkaa tietoa. Liitteessä esitetyt yrityskohtaiset tiedot on korvattu yhtiön omistajien osakkeiden lukumäärällä, joka ei täysin noudata pinta-alojen mukaista jakoa.

Kaupallisten palvelujen tarjonta alueella on melko monipuolinen. Ostoskeskuksessa ja viereisessä liiketalossa on yhteensä kaksi suurehkoa päivittäistavarakauppaa. Palvelut ovat Kannelmäessäkin kuitenkin vuosien mittaan yksipuolistuneet. Viimeisin menetys on ollut kirjakaupan lopettaminen.

Palveluvalikoimaltaan Kannelmäki on kuitenkin pitänyt melko hyvin pintansa. Ongelmana ovat ajoittain esiintyvät lähinnä ravintola-asiakkaiden aiheuttamat häiriöt, mutta niihin on pyritty puuttumaan ajoissa.

Julkisia palveluja ei ostoskeskuksessa mukaan luettuna viereiset liike-talot ole tarjolla ollenkaan. Pysäköintipaikkoja on asiakkaiden tarpeeseen nähden riittävästi.

3. Toimitilojen omistus

Kannelmäen Ostoskeskus Oy:n suurimmat omistajat ovat:

Suomen Posti Oyj
Rautatievirkamiesliitto ry
HOK-Elanto
Anita Oksanen
Citycon Oyj

Citycon Oyj on pörssissä noteerattu vähittäiskaupan liiketiloihin keskittynyt kiinteistösijoitusyhtiö.

Edellä mainitut omistavat yhtiön osakkeista noin 67 %:a. Ostoskeskuksen omistus jakaantuu melko tasaisesti useiden omistajien kesken. Selkeästi erottuvaa yhtä suurta omistajaa ei ole. Suurimpien omistajien joukossa ei viime vuosien aikana ole tapahtunut muutoksia.

Ostoskeskuksessa toimivien yritysten ja osakkaiden luettelo on seuraava:

Yritykset	Toimitilan omistaja	Osakkeita kpl
Rakennus 1		
Posti	Suomen Posti Oyj	536
Cafe Kannel, Turkin herkkuja	Yildiz Nurettin	133
Etelä-Kaarelan Apteekki	Anita Oksanen	296
Lucky Bar	Risto Tiittanen	14
Ihokas Oy	Eeva Halonen	26
Salon Kanteletar	Eeva Halonen	35
Alakerta:		
Turvavyö oy	Kari Kivinen	26
H:gin Lasi- ja Peilipalvelu Oy	Harri Paukku	30
Pakoputkiliike RistoTiittanen	Risto Tiittanen	192
Rakennus 2		
Parturi-Kampaamo Kannelhius	Marja-Liisa Sillanpää	34
R-Kioski	Anja Kallio	202
Britannia Pub	Rautatievirkamiesliitto ry	470
Alepa	HOK-Elanto	372
Kukkia Cardella	Leila Mustonen	53
Nordea	Citycon Oyj	252
Rakennus 3		
SOL Pesupalvelu	Liisa Joronen	80
Film Town videovuokraamo	Oy Realinvest Ab	189
Sanoman jakelupiste	SanomaWSOY	40
Nakkikioski	Sakari Koivula	16
Tyhjä	Kannelmäen Kukka Ky	16

4. Tulevaisuuden näkymät

Kannelmäen ostoskeskus näyttäisi selviytyneen ainakin tähän asti tyydyttävästi viime vuosien rakennemuutoksesta. Kaksi uudempaa ostoskeskuksen jatkoksi rakennettua liiketaloa täydentävät hyvin alkuperäisen ostoskeskuksen palvelutarjontaa. Ilmeisesti kokonaisuus on muodostunut riittävän monipuoliseksi kyetäkseen palvelemaan paikallisia

asukkaita. Kannelmäen asemanseutu ja toisaalta Maxi-market ja sen vieressä olevat yritykset kilpailevat osaltaan alueen asiakkaista.

Kaupungin omistaman tontin vuokrataso koetaan omistajien piirissä korkeaksi ja kannattavuutta rasittavaksi.

Ostokeskusyhtiöllä ei ole erityisiä suunnitelmia toiminnan kehittämiseksi lähivuosien aikana.

Kannelmäen asukasluvun noin 12 900 henkilöä ennustetaan pysyvän vuoteen 2011 mennessä jokseenkin ennallaan.

Konalan ostoskeskus, Konala

Kiinteistö Oy Kolsarintie 2, 00390 Helsinki

1. Yleistä

Konalan ostoskeskus sijaitsee asuntoalueen keskellä Kolsarintien ja Vanhantuvantien kulmassa. Lähietäisyydellä ei sijaitse muita vastaavia keskuksia, joten se palvelee paikallisia tarpeita.

Konalan ostoskeskus on Helsingin pienin. Sen ensimmäinen osa on rakennettu vuonna 1964 ja laajennus sekä peruskorjaus suoritettiin vuonna 1984. Kiinteistö sijaitsee yhtiön omistamalla tontilla.

Konalassa on menossa kaupunkisuunnitteluviraston toimesta kokonaisuus selvitys, jossa tarkastellaan mm. alueen lisärakentamismahdollisuuksia ja palvelujen kehittämistä.

Helsingin kaupungin museon selvityksessä on ostoskeskus määritelty luokkaan 3.

2. Yritykset ja palvelut

Toimitilojen pinta-ala on yhteensä 1239 m². Ne jakaantuvat toimialoitain seuraavasti:

-päivittäistavarakauppa	56 %
-rahalaitokset	-
-ravintolat ja kahvilat	15 %
-muut kaupalliset palvelut	26 %
-julkiset palvelut ja yhdistykset	-
-tyhjänä	-
-muuta	3 %

Palvelujen rakenne on viime vuosina säilynyt jokseenkin nykyisellään. Pysäköintipaikkoja on melko niukasti, mutta niiden kanssa on tultu toimeen.

Kiinteistö Oy Kolsarintie 2:n suurimmat omistajat ovat:

Realinvest Oy
Citycon Oyj
Turken Mersinli

Realinvest Oy:n suurin omistaja on Nordea Pankki Suomi Oyj (49 %) ja seuraavaksi tulevat SOK ja OKO. Edellä mainitut omistavat yhtiöstä 90,2 %:a.

Citycon Oyj on pörssissä noteerattu vähittäiskaupan liiketiloihin keskittynyt kiinteistösijoitusyhtiö.

Edellä mainitut omistavat liiketiloista yhteensä noin 91 %:a. Suurin omistaja Realinvest Oy omistaa yksin noin 56 %:a yhtiöstä.

Ostoskeskuksessa toimivien yritysten ja osakkaiden luettelo on seuraava:

Yritykset	Toimitilan omistaja	
Alepa	Realinvest Oy	697 m2
R-Kioski (asiamiesposti)	Citycon Oyj	242 m2
Ravintola Vaahtera	Turken Mersinli	190 m2
Kiint.välitys Meriluoto Oy	Rautakirja Oyj	45 m2
Helsingin kaupungin taukotupa	Kirsti Lehtinen	41 m2
Kampaamo Maj-Britt Salo	Maj-Britt Salo	24 m2

3. Tulevaisuuden näkymät

Konalan ostoskeskus on säästynyt pahimmalta kehitykseltä. Sen on vahvasti painottunut päivittäistavarakauppaan ja sen palvelutarjonta on hyvin niukka. Toisaalta ei muuta voi odottaakaan, onhan se ilmeisesti Helsingin pienin lajissaan.

Yhtiön osakkaat näkevät ostoskeskuksen toimintaedellytykset varsin heikoiksi. Vireillä on kaavamuutos, jonka toteutuessa ostoskeskus korvattaisiin asuinkiinteistöllä. Uudessa kiinteistössä olisi tila myös pienelle päivittäistavarakaupalle.

Kontulan ostoskeskus

Kontulan Ostoskeskus Oy, Kontulankaari 1B
Kiinteistö Oy Kontulan Asemakeskus, Keinulaudankuja 4
Kontulan Palvelutalo Oy, Ostostie 4
00940 Helsinki

1. Yleistä

Kontulan ostoskeskus muodostuu kolmesta kiinteistöyhtiöstä. Vanhin osa on rakennettu vuonna 1967 ja laajennusosa metroaseman viereen vuonna 1988. Palvelutalo, jossa sijaitsevat mm. kirjasto, nuorisotalo, uimahalli, mielenterveystoimisto ja terveyskeskus, on rakennettu myöhemmin.

Yhtiöt sijaitsevat kaupungin vuokramaalla. Kontulan Ostoskeskus Oy:n ja Kiinteistö Oy Kontulan Asemakeskuksen tonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2020.

Helsingin kaupunginmuseon selvityksessä on ostoskeskus määritelty luokkaan 3.

2. Yritykset ja palvelut

Kontulan Ostoskeskus Oy:n ja Kiinteistö Oy Kontulan Asemakeskuksen liiketilojen pinta-ala on yhteensä 18 337 m² ja ostoskeskuksen kokonaispinta-ala mukaan lukien liiketilojen lisäksi toimisto-, varasto- ja sosiaalitalat on 20572 m².

Liiketilojen jakautuma toimialoittain on seuraava:

-päivittäistavarakauppa	38 %
-rahalaitokset	6 %
-ravintolat ja kahvilat	10 %
-muut kaupalliset palvelut	35 %
-julkiset palvelut ja yhdistykset	11 %

Ostoskeskuksen palvelutarjonta on säilynyt edelleen monipuolisena eikä viime vuosina ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Alueella on kolme suurta päivittäistavarakauppaa, K-Kontumarket, S-market ja Lidl. Lidl on laajentanut hiljakkoin lopettaneen Alepan tiloihin. Ostoskeskuksessa toimii edelleen mm. kaksi pankkia, Nordea ja Sampo sekä lukuisia pieniä erikoisliikkeitä. Kokonaisuutena ostoskeskuksen asiakasmäärät ja kokonaisymyynti on kasvanut melko tasaisesti vuosien mit-

taan. Kokonaisliikevaihdon kasvu on ylittänyt kaupan keskimääräiset luvut.

Reaaliseen kasvuun on ilmeisesti osaltaan vaikuttanut avainyrityksinä toimivien ruokakauppojen hintakilpailukyvyyn kasvu keskinäisen kilpailun ja investointien tuloksena. Hyvään menestykseen on yhtenä tärkeänä osatekijänä ollut varmasti yrittäjien ja kiinteistön omistajien keskinäinen yhteistyö ostoskeskuksen kehittämiseksi ja monipuolisen palvelutason ylläpitämiseksi. Erityisesti on kiinnitetty huomiota turvallisuuteen, jolloin yhteistoimintaa poliisin ja vartiointiliikkeen kanssa on kehitetty. Ponnistukset ovat tuottaneet tuloksia ja ilmapiiri yrittäjien keskuudessa on hyvä.

Pysäköintipaikkoja on tarpeeseen nähden liian vähän. Ratkaisuvaihtoehtona on harkittu mm. pysäköintitalon rakentamista. Toteuttamisessa törmätään hankkeen rahoitukseen.

3. Toimitilojen omistus

Suurimmat omistajat ovat seuraavat:

Kontulan Ostoskeskus Oy:
HOK-Elanto
Kapiteeli Oy
Lidl
Alko Oy
Citycon Oyj

Edellä mainitut yhtiöt omistavat osakkeista noin 67 %:a.

Kapiteeli ja Lidl ovat tulleet viime vuosina uusiksi omistajiksi. Sen sijaan Arsenal ja Varma-Sijoituskiinteistöt eivät enää ole yhtiön osakkaita.

Kontulan Ostoskeskus Oy:ssä toimivien yritysten ja yhtiön osakkaiden luettelo on seuraava:

Yritykset	Toimitilan omistaja	m2
S-market	HOK-Elanto	1571
Studio Tuulikki, kuntosali	Studio Tuulikki Oy, Olavi Luurila	195
H:gin Itsepuolustuskoulu	Tuija Järvi	229
El Halal Kebab	Erkki Heino	33
Pub 94	Timo Tarvo	60
Kontulan Huolto Oy	Kontulan Huolto Oy	211 (+varasto 174)
Sampo Pankki	Kapiteeli Oy	460

Posti	Kapiteeli Oy	190
KSP Kodinsäästöpieste	Kapiteeli Oy	501
Salon GP	Rita Juvonen	64
Videofirma Makuuni	Oy Persimmon Ab	246
Kampaamo Päämestari	Anja ja Yrjä Orpana	45
Kontulan Kukka	Meijeriväen Liitto MVL Ry	50
Kontulan Pizzeria Kebab	Pirkko Jokinen	70
Parturi Studio K&K	Laila Päiväpuro	26
Kello-Aitta	Mic Mac Oy	53
Kirpputori Kujakatti	Sanoma WSOY Oyj	154
Daningo Nahka-asut	Timo Tarvo	103
Wingwah Chinese Restaurant	Lan Ig Lao, Koung An Yo	122
R-Kioski	Rautakirja Oy	93
Herrain Parturi	Anneli Krause	21
Fizz Vanha Rouva	Helmi Kanerva	108
Kontulan Palvelupesula	Liisa Joroinen	86
Kontulan Apteekki	YD Investment Oy	264
Alko	Alko Oy	745 (yht.)
McDonalds	Alko Oy	
Lidl	Lidl	1036
Tyhjänä	Citycon Oyj	741
Kampaamo Sirpa Mansner	Timo Tarvo, Timo Tarvo Oy	87
Antikvariaatti	Sirpa Mansner	37
Kuvajainen Oy	Marja-Liisa ja Veijo Lähdeaho	37
Merirosvo Pub	Sakari Penttilä	87
Uudenmaan Leipä	Antero, Seppo ja Juhani Salminen	39
Katukeittiö	Hampuris Oy	21
Kontulan Kello Ky	Mika Mättö	31
Kukkakauppa	Pirkko Heinoo, Lahja Rantama	31

Kiinteistö Oy Kontulan Asemakeskus:

Citycon Oyj
Nordea Pankki Suomi Oyj
Kapiteeli Oy

Edellä mainitut omistavat noin 55 %:a yhtiön osakkeista. Muista suurhakoista vaikka selvästi edellisiä pienemmistä omistajista mainittakoon Anttila Oy ja Itä-Helsingin Rukoushuoneyhdistys ry. Helsingin kaupunki on pienellä osuudella mukana.

Kapiteeli omistaa Suomen Postin aikaisemmin omistamat tilat. Tilat on vuokrattu Kelalle. Kapiteeli Oy on Suomen valtion omistama kiinteistö-sijoitusyhtiö.

Citycon Oyj on pörssissä noteerattu vähittäiskaupan liiketiloihin keskittynyt kiinteistösijoitusyhtiö.

Kiinteistö Oy Kontulan Asemakeskuksessa toimivien yritysten ja yhtiön osakkaiden luettelo on seuraava:

Yritykset	Toimitilan omistaja	m2
K-Kontumarket	Citycon Oyj	3551 (+kellari 781)
Ravintola Don Angelo	Timo Tarvo	204
Metrokappeli	Itä-Helsingin Rukoushuoneyhd. Ry	463
Erik.hammastekn. Tuderman	Lauri ja Riitta Tuderman	57
Kontulan Autokoulu	Kontulan Autokoulu Oy	112
Nordea pankki	Nordea Pankki Suomi Oyj	698
Saiturin Pörssi	Nordea Pankki Suomi Oyj	199
Niittyvilla	Lauri Tuderman	61
Salon Cutriella	YD Investment Oy	73
Seven Seas Dive Center	Nordea Pankki Suomi Oyj	146
Pizza Service	Anja ja Yrjö Orpana	61
Jees-Video	Leena Salminen	45
Kontupiste, Urban	HJAPS Oy	129
Itämainen Kauppa Babilon	Gomey Kamal	122
Pizza Taxi	Selahattin Kalkan	82
Laakerimaailma Oy	Laakerimaailma Oy	22,5 (+varasto 332)
2. kerros		
Siivoustoimisto Beki Oy	Beki Oy	yht. 151 (+varasto 110)
Fredinik Ky	Beki Oy	
Erik.hammastekn. L. Pihlflyckt	Leena Pihlflyckt	54,5
Hammaslääk. I Vakkilainen	Irmeli Vakkilainen	39
As.ajotsto Pekka Tiusanen	Pekka Tiusanen	39,5
Työväenopisto	H:gin kaupunki	291,5
H:gin kaupungin Mellunraide	Nordea Pankki Suomi Oyj	138
Fysiokontu	Tapio Suomi	87
Marin Parturi Kampaamo	Marja-Leena Myllymäki	86,5
Pizzeria Paris	Wahab Nazmedin	100
Kela	Kapiteeli Oy	776 (+106 kellari)
Hammasl. Piro Pärnänen	Pirjp Pärnänen	54
Mopobaari	Lao Ig Lang, An Yu Koung	55
Aholaita	Captum Group Oy	270
Instrumentarium	Aarne Reponen	52,5
Marian Konditorio	Henry Marjanen Oy	43
London Cafe Pub	Henry Marjanen Oy	56
Ravintola Wenla (2.kerros)	Ravintolakolmio Oy	399 (+varasto 138)
Tiimari	Nordea Pankki Suomi Oyj	599 (yht.)
Lähiöasema	Nordea Pankki Suomi Oyj	
Kontulan Kenkä	Cistemar Oy	409
Kontulan Näkökeskus	Mika Karra	147
Seppälä	Anttila Oy	617 (+varasto 154)
varastotiloja eri omistajilla		422

Kontulan Palvelutalo Oy:n omistus on seuraava:

Helsingin kaupunki n.62 %

Urheiluhallit Oy 28 % (Helsinki omistaa 51%)

HOK-Elanto 10 %

4. Tulevaisuuden näkymät

Kaupunkisuunnitteluvirastossa on laadittu vuoden 2004 aikana Kontulan keskuksen kehittämisperiaatteet ja niiden pohjalta tehdään alueelle tarvittavat asemakaavamuutokset. Ideointivaihe tehdään yhteistyössä Helsingin lähiöprojektin kanssa.

Kontulan keskustan kehittäminen koskee Kontulan ostoskeskuksen ja julkisten palvelujen muodostamaa Kontulan keskusta, saman korttelin asuintontteja sekä metroradan lähialueita. Tavoitteena on alueen asunto- ja työpaikkarakentamismahdollisuuksien lisääminen ja ostoskeskuksen säilyminen elinvoimaisena.

Kontulan ostoskeskus on riittävän suuri ja monipuolinen ostoskeskus selviytyäkseen kilpailussa asiakkaista. Julkiset palvelut ja toisaalta kolme suurta päivittäistavarakauppaa tuovat alueelle runsaasti ostovoimaista väkeä. Kontulan ostoskeskuksen yrittäjyhdistyksen puitteissa yrittäjillä on hyvä yhteistyö. Ostoskeskusta hoidetaan kuin yhtä yksikköä vaikka se jakaantuu vanhaan ja uuteen osaan. Yrittäjien piirissä ollaan myös tyytyväinen yhteistyöhön kaupungin kanssa.

Pysäköintiongelman lisäksi sai yrittäjien edustajan taholta arvostelua korkea maanvuokra ja ns. sosiaalitapausten runsas sijoittuminen Itä-Helsinkiin.

Kontulan asukasluvun ennustetaan laskevan noin 13000 asukkaasta noin 8 %:a vuoteen 2011 mennessä.

Kulosaaren ostoskeskus, Kulosaari

Kulosaaren Ostoskeskus Oy, Svinhufvudintie 1, 00570 Helsinki

1. Yleistä

Kulosaaren ostoskeskus sijaitsee Svinhufvudintien ja Kyösti Kallion tien rajoittamalla kulmatontilla. Vuonna 1963 valmistunut ostoskeskus on loivassa rinteessä ja se on osittain kaksikerroksinen. Rakennukseen ei ole tehty varsinaista peruskorjausta vaan sitä on hoidettu tarpeellisilla ylläpitokorjauksilla.

Kyösti Kallion tien vastakkaisella puolella sijaitsevat kaupungin palvelut, kuten kirjasto ja päiväkotit, tuovat alueelle osaltaan asiakkaita.

Kulosaaren Ostoskeskus Oy sijaitsee yhtiön omalla tontilla.

Helsingin kaupunginmuseon selvityksessä on ostoskeskus määritelty luokkaan 1.

2. Yritykset ja palvelut

Toimitilojen pinta-ala on yhteensä noin 2600 m², joista noin 400 m² on varastotilaa. Ne jakaantuvat toimialoittain seuraavasti:

-päivittäistavarakauppa	22 %
-rahalliset	14 %
-ravintolat ja kahvilat	25 %
-muut kaupalliset palvelut	39 %
-julkiset palvelut ja yhdistykset	-
-tyhjänä	-

Ostoskeskuksessa oli aluksi kaksi päivittäistavarakauppaa ja kaksi pankkia. Nyt kumpaakin on yksi jäljellä. Posti on muuttunut pieneksi asiamiespostiksi. Ravintoloita on kaksi ja yksi kahvila, joka avattiin aikaisemmin Kulosaaren kansainvälisen koulun käytössä olleisiin tiloihin. Palveluvalikoima on säilynyt melko monipuolisena ja tilat ovat olleet kokoajan vuokrattuina. Vuokralaisten ja omistajien vaihtuvuus on ollut kohtuullisen vähäistä vuosien varrella.

Yhtiön toimesta suoritetaan välttämättömät ylläpitoinvestoinnit. Muita suunnitelmia ostoskeskuksen kehittämiseksi ei ole.

Pysäköintipaikkoja on riittävästi. Ilkivaltaa ja häiriöitä esiintyy melko vähän.

3. Toimitilojen omistus

Kulosaaren Ostoskeskus Oy:n suurimmat omistajat ovat:
Smile-Invest Oy
Vasa-Sijoituskiinteistöt Oy
Two Star Oy
Ravinto ja Tarjoilu Oy
Rautakirja Oy

Edellä mainitut omistavat yhtiön tiloista noin 78 %:a.

Smile-Invest Oy ja Two Star Oy ovat tulleet omistajiksi Merita Kiinteistöt Oy:n ja Suomen Posti Yhtymä Oy:n tilalle.

Vasa-Sijoituskiinteistöt Oy on osa Varma-konsernia. Ravinto ja Tarjoilu Oy on Eho Oy:n tytäryhtiö.

Ostoskeskuksessa toimivien yritysten ja yhtiön osakkaiden luettelo on seuraava:

Yritykset	Toimitilan omistaja	
Nordea	Smile-Invest Oy	354 m2
Vuokko (toimisto)	Smile-Invest Oy	
Turkisompelimo Arffman	Smile-Invest Oy	184 m2 yhteensä
Cup Cafe	Smile-Invest Oy (mahdollisesti)	148 m2
Spar-kauppa	Vasa-Sijoituskiinteistöt Oy	549 m2
Ravintola Blue Corner	Two Star Oy	
Asiamies posti	Two StarOy	
Koti Pizza	Two Star Oy	247 m2 yht.
Ravintola Kuparilyhty	Ravinto ja Tarjoilu Oy	236 m2
R-Kioski	Rautakirja Oy	235 m2
Oy InterscandiaAb (toimisto)	Aune Häggström	175 m2
Kemikalioliike Enjoy	Avoma Oy	112 m2
Hammaslääkäri Riitta Lehto	Riitta Lehto	75 m2
Kulosaaren Kukka	Kukkakauppa Kirsikkapuu Oy	59 m2
Salon Kaj Kallio	Kaj Kallio	55 m2
Kulosaaren Fysikaalinen Hoitolaitos	Rexland Oy	39 m2
Kiint.huolto Saavalainen & Salesvuo	Kulosaaren Ostoskeskus Oy	35 m2

Alakerrassa on lisäksi yritys nimeltä: Pientavaratalo JV-Löytökeskus. Varmaa tietoa kenen omistamassa tilassa yritys toimii ei ollut saatavissa. Yllä olevassa taulukossa saattaa lisäksi olla myös joitakin muita epätarkkuuksia.

4. Tulevaisuuden näkymät

Kulosaaren ostoskeskus on ainakin toistaiseksi kyennyt säilyttämään palvelujen valikoiman melko monipuolisena. Suurimpana kilpailullisena

uhkana lienee Herttoniemen metroaseman alue ja uusi Megahertsin kauppakeskus, jonne on sijoittunut runsaasti kaupallisia palveluja.

Kulosaaren väestön määrä on myös sinänsä pieni eikä ostoskeskukseen sijaintinsa takia ole mahdollista houkutella juuri muita kuin paikallisia asukkaita.

Kulosaaren asukasmäärän ennustetaan pysyvän jokseenkin ennallaan noin 3800:ssa vuoteen 2011 mennessä.

Laajasalon ostoskeskus

Laajasalon Ostostori Oy, Koulutanhua 6B
Laajasalon Liikekeskus Oy, Yliskyläntie 3
00840 Helsinki

1. Yleistä

Ostoskeskus muodostuu Laajasalon Ostostori Oy:n ja Laajasalon Liikekeskus Oy:n omistamista kiinteistöistä, jotka muodostavat yhden kokonaisuuden. Aivan ostoskeskuksen vieressä on pienehkö kiinteistö, jossa sijaitsee Nordea - pankin konttori ja pari pientä liikehuoneistoa. Ostoskeskus on rakennettu vuonna 1972.

Ostoskeskuksessa tehtiin vuosina 1992 -1993 melko perusteellinen remontti, jossa sen ilmettä muutettiin siistimmäksi.

Molempien yhtiöiden rakennukset sijaitsevat yhtiöiden omistamilla tonteilla.

Helsingin kaupunginmuseon selvityksessä on ostoskeskus määritelty luokkaan 3.

2. Yritykset ja palvelut

Yhtiöiden omistamissa kiinteistöissä on tiloja yhteensä 7413 m², joista kellaritiloja on 628 m². Toimialoittain liiketilojen jakautuma on seuraava:

-päivittäistavarakauppa	33 %
-rahalaitokset	-
-ravintolat ja kahvilat	26 %
-muut kaupalliset palvelut	20 %
-julkiset palvelut ja yhdistykset	10 %
-tyhjänä	11 %

Palvelujen tarjonta on hyvin päivittäistavarapainotteinen. Ravintoloiden ja kahviloiden osuus on viime vuosina jonkin verran kasvanut. Leonia - pankin lopetettua ei itse ostoskeskuksessa ole saatavilla pankkipalveluja. Kokonaisuutena ostoskeskuksen yritysten liikevaihto on kehittynyt myönteisesti.

Julkiset palvelut ovat vähentyneet terveysaseman ja fysioterapiaseman muutettua uusiin tiloihin. Uudet toimitilat sijaitsevat edelleen ostoskeskuksen lähelle eikä muutto ole vaikuttanut negatiivisesti asiamääriin.

Pysäköintipaikat sijaitsevat ostoskeskuksen vieressä pysäköintialueella. Yleensä paikkoja on riittävästi.

Remontin yhteydessä vuosina 1992 - 93 oltiin kaupungin kanssa yhteistyössä hyvin tuloksin. Yhtiöiden omistama tontti, joka oli kaavoitettu pysäköintialueeksi, muutettiin käyttötarkoitukseltaan asuntotontiksi. Saadulla kauppahinnalla rahoitettiin peruskorjaus.

3. Toimitilojen omistus

Suurimmat toimitilojen omistajat ovat:

Laajasalon Liikekeskus Oy:
Citycon Oyj
Valion Eläkekassa
Pellervo Seura ry
Realinvest Oy

Edellä mainitut yhtiöt omistavat toimitiloista noin 74 %:a.

Citycon Oyj on pörssissä noteerattu vähittäiskaupan liiketiloihin keskittynyt kiinteistösijoitusyhtiö.

Realinvest Oy:n suurin omistaja on Nordea Pankki Suomi Oyj (49 %) ja seuraavaksi tulevat SOK ja OKO. Edellä mainitut omistavat yhtiöstä 90,2 %:a.

Laajasalon Ostostori Oy:n omistavat kokonaan seuraavat osakkaat:
HOK-Elanto
YIT-Rakennus Oy
Maj ja Tor Nässling Säätiö

Suurimpien omistajien kohdalla ei ole tapahtunut viime vuosina muutoksia.

Ostoskeskuksessa toimivien yritysten ja yhtiön osakkaiden luettelo on seuraava:

Yritykset	Toimitilan omistaja	m2
K-Supermarket Laajasalo	Citycon Oyj	1699
Alepa	Realinvest Oy	507
Tyhjä (2. krs)	Valion Eläkekassa	750
Islamin Srk.(2.krs)	Ahl Al-Baytassembley Skandinavia	253
Kampaamo Päivi Pipinen	Junior Heino Oy	65

Laajasalon Apteekki	Vak. yht. Tapiola	34
	Anneli Kannikoski.	168
Posti ja R-Kioski	Pellervo Seura ry	308
Pizzeria Prince	Rautakirja Oyj	66
SOL-Pesupalvelu	Lindström Invest Oy	94
Salon Irja	Salon Irja	63
Laajasalon Kauneus- ja Jalkahoitola	Rexland Oy	31
Kahvila-Ravintola		
Ravintola Olohuone	Rexland Oy	35
Ravintola Delhi	Kumar Aditya	57
Laajasalon Konditoria	Veikko Pietikäinen	46
	Lempi Maarnon	51
Filmtown videovuokr.	Video Filmtown Oy	154

2. Laajasalon Ostostori Oy

Messi Pub		
Kirpputori		
Reissumies Pub	Maj ja Tor Näsbling Säätiö	909
Ravintola Kapteenin		
Kajuutta	HOK-Elanto	707
Laajasalon lukio	HOK-Elanto	418
Hgin Urheiluseura		
Kuntomesta Sporttikuja	YIT-Rakennus Oy	370
Kellaritiloja, tyhjänä	YIT-Rakennus Oy	622

4. Tulevaisuuden näkymät

Laajasalon ostoskeskuksen palvelutarjonta on pysynyt melko monipuolisena. Herttoniemen metroaseman liepeille tullut uusi palvelukeskittyminen sekä toisaalta kaavaillut muutokset Laajasalon alueella tulevat muuttamaan ostoskeskuksen toimintaympäristöä merkittävästi.

Laajasalon öljysatama-alueelle Kruunuvuorenrantaan suunnitellaan uutta 10 000 asukkaan asuinalueita, mikä merkitsee huomattavaa ostovoiman lisäystä alueella. Samanaikaisesti ostoskeskuksen kehittämissuunnittelu on menossa. Tarkoituksena on lisätä ostoskeskuksen kapasiteettia ja kilpailukykyä vastaamaan tulevia kasvaneita tarpeita.

Ostoskeskuksessa arvioidaan, että nyt on sopiva ajankohta pohtia tulevia investointeja uutta toimintaympäristöä ajatellen ja kartoittaa eri osapuolten tarpeet suunnittelun pohjaksi.

Laajasalon peruspiirin alueella ennustetaan väestön määrän pysyvän jokseenkin ennallaan noin 16800:ssa vuoteen 2011 mennessä. Ennusteissa ei ole otettu huomioon Kruunuvuorenrannan uuden alueen vaikutusta. Alueelle muuttaneen noin vuodesta 2010 lähtien noin 10000 uutta asukasta.

Heikkaan Talo (Länsi-Helsingin Liikekeskus Oy), Lauttasaari

Länsi-Helsingin Liikekeskus Oy, Itälahdenkatu 27, 00210 Helsinki

1. Yleistä

Länsi-Helsingin liikekeskus eli Heikkaan Talo sijaitsee Melkonkadun ja Itälahdenkadun välisellä alueella. Pääsisäänkäynti on Heikkiläntiehen rajoittuvan aukion puolella. Kiinteistö on rakennettu vuosina 1986 - 87 ja se sijaitsee yhtiön omistamalla tontilla.

Kiinteistössä on liiketilaa yhteensä 11 900 m², josta noin 1/5 osa on myymälätilaa ja loput toimistokäytössä.

2. Yritykset ja palvelut

Seston päivittäistavarakauppa on suurin ostoskeskuksessa toimivista yrityksistä ja se toimii ostoskeskuksen ns. veturiyrityksenä. Muilta osin palvelutarjonta on varsin vahvasti painottunut kahvila- ja ravintolapalveluihin. Onneksi ne eivät edusta sitä olutravintola tyyppiä, mikä on liiankin tavanomainen lähiöissä, vaan varsin siistinnäköistä kahvila-lounasravintolatyyppeä.

Saatujen tietojen perusteella ei ole voitu laskea palvelujen toimialoittaista jakautumaa.

Pihalla sijaitsevat pysäköintipaikat ovat yleensä riittäneet asiakkaiden tarpeeseen. Talossa työskenteleviä varten on autopaikkoja erikseen kiinteistön kellarissa. Paikat on lunastettu käyttäjien omaksi.

3. Toimitilojen omistus

Yrjö Janssonin Säätiö ja Lähivakuutus, joka on ostanut Aleksia Oyj:n aikaisemmin omistamat osakkeet, ovat yhtiön suurimmat osakkaat. Osakkaita on yhteensä noin 10.

Yhtiön omistusrakenne poikkeaa selvästi vanhemmista 1960 ja 1970-luvuilla rakennetuista ostoskeskuksista. Länsi-Helsingin Liikekeskus Oy:n pääosakkaat ovat sijoittajia, joiden tarkoitus on vuokrata tilat edelleen. Pääosakkaat muodostavat myös vahvan omistajatahon, joka vaikuttaa ratkaisevasti yhtiön päätöksiin.

Ostoskeskuksen katutasossa toimivat yritykset ja yhtiön suurimmat osakkaat ovat seuraavat:

Yritykset

Toimitilan omistaja

Sesto

Yrjö Janssonin Säätiö

Cafe Picnic
Nordea

Yrjö Janssonin Säätiö
Lähivakuutus Keskinäinen yhtiö

Erica-kukka
Kiinalainen ravintola Meng Loong
Ravintola Elisa
Asunnonvaihtokeskus
Lauttasaaren Take Away
Lauttasaaren Kauneuskeskus

Kiinteistössä toimii lisäksi noin 16 muuta pienyritystä.

4. Tulevaisuuden näkymät

Ostoskeskuksen ympäristössä on vireillä sekä asunto- että liiketilojen rakentamista. Alueelle suunnitellut uudet liiketilat tulevat kiristämään kaupan kilpailutilannetta.

Kiinteistöyhtiön omistusrakenne on keskittynyt vahvasti kahden merkittävän omistajan varaan.

Lauttasaaren asukasluvun oletetaan hieman kasvavan vuoteen 2011 mennessä. Koko asukasluku on noin 18000 henkilöä.

Lauttasaaren Liikekeskus Oy

Lauttasaarentie 28-30, 00200 Helsinki

1. Yleistä

Lauttasaaren Liikekeskus Oy sijaitsee Lauttasaarentie 28–30:ssä. Ostoskeskus on valmistunut vuonna 1970 ja se sijaitsee yhtiön omistamalla tontilla.

Rakennuksessa on kaksi maanpäällistä kerrosta. Lisäksi maan alla on kahdessa kerroksessa pysäköintitiloja. Rakennukseen ei ole tehty olennaisia muutoksia koko käyttöaikana. Nyt ostoskeskusta pyritään kilpailukyvyyn kohentamiseksi kehittämään.

Helsingin kaupunginmuseon selvityksessä on ostoskeskus määritelty luokkaan 2.

2. Yritykset ja palvelut

Ostoskeskuksessa on liikehuoneistoja 4850 m² ja lisäksi alakerrassa oleva huoltoasema 197 m². Liiketilat ovat katutasossa ja toisen kerroksen tilat ovat lähinnä toimistokäyttöön soveltuvia.

Päivittäistavarakaupalla on ostoskeskuksessa merkittävä asema. Siellä toimivat sekä K- että S-market. Päivittäistavarakauppaa täydentävät hyvin muutamat erikoisliikkeet. Ravintoloita ei ostoskeskuksessa ole ollenkaan. Julkisia palveluja edustaa Kelan toimisto.

Toisessa kerroksessa sijaitsevien toimistotilojen vuokraus on ollut ongelma. Tällä hetkellä ne ovat suurelta osin tyhjinä. Yleisesti ottaen vaihtuvuus yritysten piirissä on kuitenkin ollut vähäistä.

Parkkihallissa on asiakaspaikkoja 60 kappaletta. Toisessa hallissa ovat 40 paikkaa ovat lähinnä kauppiaiden omassa käytössä. Myös pi-hassa on mahdollisuus pysäköintiin. Pysäköintipaikkoja on tällä hetkellä tarpeeseen nähden riittävästi.

3. Toimitilojen omistus

Toimitilojen suurimmat omistajat ovat seuraavat:

Citycon Oyj
Lastentautien Tutkimussäätiö
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Eläke-Fennia
Kansaneläkelaitos

Sukarin Lomarakennus Oy

Yllä mainitut viisi suurinta omistajaa omistavat 67%:a yhtiön osakkeista.

Citycon Oyj on pörssissä noteerattu vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Sukarin Lomarakennus Oy on Maskun Kallustetalo Oy:n omistajan Toivo Sukarin omistama yhtiö.

Saatujen tietojen perusteella ei ole mahdollista yhdistää ostoskeskuksessa toimivia yrityksiä ja vastaavia toimitilan omistajia samaan taulukkoon. Siksi omistajat ja ostoskeskuksessa toimivat yritykset on esitettävä erillisinä luetteloina.

Yhtiön loput omistajat ovat omistuksen suuruuden mukaisessa järjestyksessä seuraavat:

Suomen Mielenterveysseura
Paikallistilat Oy
Alex-Kiinteistöt Oy
Sanomawsoy Oyj
Okopankki Oy
Henrik Palmgren
Instru Optiikka Oy
AAC Global Oy
Greeni Oy
Börje Collin
OP Tilipalvelu
Kerttu Aaltonen
Martti Eerola
Lea Eerola

Ostoskeskuksessa toimivat yritykset ovat seuraavat:

Rakennus I.
1. kerros
Tiimari
R-kioski
Instrumentarium
Kello- ja kultasepänilike Figaro
OP-Kiinteistökeskus
Kampaamo
Kelan toimisto

2.kerros.
Tyhjä

Rakennus II
1.kerros
S-market

2. kerros

Lauttasaaren Hammaslääkärit

Rakennus III
1.kerros
KKK-Market West Best
Alko

2.kerros
In-Men
Tyhjä
Tyhjä

Kellarikerros
ST 1 huoltoasema

4. Tulevaisuuden näkymät

Yhtiön toimesta on aloitettu ostoskeskuksen kehittämishanke. Tarkoitus on kehittää jo vanhanaikaiseksi käynnyttä kiinteistöä sekä sen ympäristöä nykyajan vaatimuksia vastaavaksi ja kilpailukykyiseksi ostoskeskukseksi.

Suunnittelussa otetaan huomioon kaupungin museon vaatimukset rakennuksen alkuperäisen tyylin säilyttämisestä.

Lehtisaaren ostoskeskus, Lehtisaari

Lehtisaaren Liikekeskus Oy, Lehtisaarentie 1, 00340 Helsinki

1. Yleistä

Lehtisaaren ostoskeskus on rakennettu vuonna 1966. Se sijaitsee Lehtisaarentien ja Lehdesniityntien kulmauksessa näköetäisyydellä vilkkaasti liikennöidystä Kuusisaarentiestä. Rakennus on osittain kaksikerroksinen. Alakerrassa on alun perin huoltamoksi tarkoitettut tilat ja toisessa kerroksessa sijaitsevat liiketilat.

Kiinteistö sijaitsee Helsingin ja Vantaan Seurakuntayhtymien omistamalla vuokratontilla. Vuokra-aika päättyy vuokrasopimuksen mukaan vuonna 2019.

Helsingin kaupunginmuseon selvityksessä on ostoskeskus määritelty luokkaan 1.

2. Yritykset ja palvelut

Toimitilojen pinta-ala on yhteensä 3028 m², joista liike- ja toimistotilaa on noin 2000 m² ja loput varastotilaa. Tilat jakautuvat toimialoittain seuraavasti:

-päivittäistavarakauppa	-
-rahalliset	-
-ravintolat ja kahvilat	14 %
-muut kaupalliset palvelut	77 %
-julkiset palvelut ja yhdistykset	4 %
-tyhjänä	5 %

Lehtisaaren ostoskeskuksesta ovat jo vuosia sitten lopettaneet päivittäistavarakauppa, pankki ja posti. Alakerrassa toiminut huoltoasema on myös lopettanut ja tilat on nyt pääasiassa rengasliikkeen käytössä. Yläkerrassa on monta toimistokäytössä tai tyhjänä olevaa osaketta. Toimistojen osuus onkin epätavallisen suuri.

Ostoskeskuksessa ollaan tavallaan odottavalla kannalla. Mitään suuria remontteja ei haluta tehdä, koska Lehtisaareen on suunnitteilla asemakaavan muutos, joka antaisi mahdollisuudet alueen täydennysrakentamiseen.

Lehtisaaren pohjoisosaa on tarkoitus täydentää korkeatasoisella kerrostalovaltaisella rakentamisella. Tavoitteena on myös parantaa saaren palveluja. Ostoskeskuksen vaihtoehtoina on joko korjaaminen ja säilyttäminen kaupallisessa käytössä tai purkaminen. Asemakaavan muutoksen valmistelua varten perustetaan syksyllä 2004 suunnittelua

kommentoiva työryhmä, johon tulee kuulumaan mm. lehtisaarelaisten vahva edustus.

Ostoskeskuksen edustajan mukaan he haluavat olla kehityksessä mukana liiketaloudellisesti järkevin perustein.

3. Toimitilojen omistus

Lehtisaaren Liikekeskus Oy:n suurimmat omistajat ovat:

Asuntopalvelu Stark Oy
Oy Suomen Michelin Ab
Suomen Euromaster Oy
Salvado Oy
Timo Nikkanen ja Tuula Syrjänen

Edellä mainitut yhtiöt ja yksityiset henkilöt omistavat osakkeista yhteensä noin 58 %:a.

Suurimmat omistajat ovat vaihtuneet viime vuosina huomattavasti. Osuuspankki Realum ja Neste Markkinointi ovat myyneet osakkeensa.

Ostoskeskuksessa toimivien yritysten ja yhtiön osakkaiden luettelo on seuraava:

Yritykset	Toimitilan omistaja	
Catering Palvelu	Asuntopalvelu Stark Oy	293,5 m2
Euromaster rengasliike	Oy Suomen Michelin Ab	121 m2 yhteensä
	Oy Suomen Michelin Ab	483 m2 (varastotil.)
Euromaster Rengasliike	Suomen Euromaster Oy	234m2 yhteensä
Aika Mainos Oy	Salvado Oy	290,5 m2
Useita vuokralaisia	Timo Nikkanen ja Tuula Syrjänen	522,5 m2 (varastotil.)
Kultaiset Neliöt Oy	Green Valley Oy	144 m2
Exiformat Oy	Mauri ja Aila Tommila	134 m2 yhteensä
Gold Fish, kiinalainen ravintola	Forisan Oy	130 m2
Helsingin kaupungin päiväkotit	Helsingin Seurakuntayhtymä	112,5 m2 yhteensä
Mestaritarkastajat	Asuntopalvelu Stark Oy	109 m2
	Asuntopalvelu Stark Oy	9 m2 (varastotil.)
tyhjä	Green Valley Oy	66 m2
tyhjä	Kultaiset Neliöt Oy	76,5 m2
Finnparts Oy	Gustaf E Wegelius	46,5 m2
Finnparts Oy	Finnparts Oy	46,5 m2
Lenita Airisto	Lenita Airisto	33,5 m2
Parturi-kampaamo Tanza	Anja Nevala	26 m2
Simo Kousa (yksit. käyt.)	Simo Kousa	16, m2
Helsingin kaupungin päiväkotit	Pertti Aalto	38 m2
Isännöitsijätsto Aleksis	Leo Tenhunen, kuolinpesä	45 m2
Mestaritarkastajat	Leo Tenhunen, kuolinpesä	35 m2
	Eija ja Jouko Jokinen	20 m2

4. Tulevaisuuden näkymät

Lehtisaaren ostoskeskuksen perusongelma on asukkaiden vähyys sen markkina-alueella. Lehtisaarella asuu vain noin 1100 asukasta.

Yritykset ja myös tilojen omistajat ovat vaihtuneet paljon vuosien varrella. Paikallisille asukkaille tarkoitettuja palveluja tarjoavat enää ainoastaan parturi-kampaamo ja yksi ravintola. Kehityssuunta näyttäisi olevan yhä lisääntyvä toimistokäyttö.

Lehtisaaren alueelle suunnitteilla oleva kaavamuuotos saattaa muuttaa tilannetta ratkaisevasti.

Suursuon ostoskeskus, Maunula

Suursuon Ostoskeskus Oy, Pakilantie 11, 00660 Helsinki

1. Yleistä

Suursuon ostoskeskus sijaitsee Pakilantie 11:sta keskeisellä paikalla liikenteellisesti vilkkaiden katujen risteyksessä. Ostoskeskuksen vaikutusalueella ei ole muita vastaavia tai suurempia ostoskeskuksia.

Ostoskeskus on valmistunut vuonna 1962. Se on rakenteeltaan sokkeloinen. Liikkeiden koko on varsin pieni eikä se vastaa enää nykyajan vaatimuksia.

Rakennus sijaitsee kaupungin omistamalla vuokratontilla, jonka vuokra-aika päättyy 31.12.2006.

Helsingin kaupunginmuseon selvityksessä on ostoskeskus määritelty luokkaan 2.

2. Yritykset ja palvelut

Toimitilojen pinta-ala on yhteensä 1 242 m². Liiketilojen jakautuma toimialoittain on seuraava:

-päivittäistavarakauppa	24 %
-rahalliset	-
-ravintolat ja kahvilat	45 %
-muut kaupalliset palvelut	31 %
-julkiset palvelut ja yhdistykset	-

Ostoskeskuksesta puuttuvat kokonaan pankkipalvelut ja julkiset palvelut. Yritykset ovat kooltaan keskimäärin hyvin pieniä. Ostoskeskuksessa toimii esimerkiksi kolme kampaamoja ja kaksi fysikaalista- ym. hoitolaa. Yhtään riittävän suurta ja vetovoimaista päivittäistavarakauppaa, joka houkuttelisi asiakkaita, ei ole. Spar-market ei tähän rooliin sovi. Se on kooltaan siihen aivan liian pieni.

3. Toimitilojen omistus

Suursuon Ostoskeskus Oy:n suurimmat omistajat ovat seuraavat:

Fomers Oy
Vasa - Sijoituskiinteistöt Oy
Tyyne Sokura

Vasa-Sijoituskiinteistöt Oy on osa Varma-konsernia, jonka emoyhtiö on Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma. Fomers Oy harjoittaa Barts nimellä ravintolatoimintaa ostoskeskuksessa.

Omistajaluettelossa ei enää esiinny Merita-Kiinteistöt Oy:tä, jonka osakkeet on myyty joillekin ostoskeskusyhtiön vanhoille osakkaille.

Edellä mainitut yhtiöt omistavat osakkeista noin 66 %:a.

Ostoskeskuksessa toimivien yritysten ja yhtiön osakkaiden luettelo on seuraava:

Yritykset	Toimitilan omistaja	m2
Spar-Market	Vasa-Sijoituskiinteistöt Oy	299
Ravintola Barts	Fomers Oy	344
Kampaamo Takatukka	Fomers Oy	60
Maunulan Apteekki	Tyyne Sokura	119
Bar Diki Diki	EP Gepu Oy	90
	Martti Nyman	30
R-Kioski	Rautakirja Oyj	36
JV-Löytökeskus, kirpputori	Aino Hovi, perik.	29
Kampaamo Bio-Life	Aino Hovi, perik.	22
Kemikalio Judith		
Luontaishoitola Sarvisauna	Aino Hovi, perik.	29
Pizzeria	Captum Group Oy	55
Jalkahoitola Terveet Jalat	Terveet Jalat Jalkahoitola Oy	29
Kampaamo Mauna-Loa	Terttu Jousa, Marja Löfgren	29
Maunulan Autokoulu	Eero Vakkuri, Antti Vainikkala	32
Tele Pizza	Cukic Amer	46

4. Tulevaisuuden näkymät

Ostoskeskuksen tulevaisuuden näkymät ovat huonot. Kiinteistö on auttamattomasti vanhanaikainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 26.8.2004 Maunulan keskustan kaavaehdotuksen. Ehdotuksen mukaan nykyisen ostoskeskuksen paikalle sekä Suonotkontien ja -kujan risteykseen kaavoitettaisiin asuntokerrostalotontteja, joiden maantasokerrokseen voisi tulla myös liiketiloja. Uusi ostoskeskus sijoitetaan Pakilantien länsipuolelle. Siinä tulisi olemaan liiketilaa isolle päivittäistavaramyymälälle ja pienille liikkeille sekä toimitilaa julkisia palveluita varten.

Väestöennusteessa ennustetaan Maunulan asukasmäärän laskevan noin 7200:sta noin 7000:n vuoteen 2011 mennessä.

Mellunmäen ostoskeskus

Kiinteistö Oy Mellunmäen Liike- ja Toimintakeskus, Korvatunturintie 2, 00970 Helsinki

1. Yleistä

Kiinteistö Oy Mellunmäen Liike- ja Toimintakeskus muodostaa oman kokonaisuuden hieman etäämpänä metroasemasta Korvatunturintie 2:ssa. Ostoskeskus on rakennettu vuonna 1974.

Kiinteistö sijaitsee yhtiön omalla tontilla.

Helsingin kaupunginmuseon selvityksessä on ostoskeskus määritelty luokkaan 3.

2. Yritykset ja palvelut

Kiinteistöyhtiön toimitilat ovat yhteensä 3486 m². Ne jakaantuvat toimialoittain seuraavasti:

-päivittäistavarakauppa	16 %
-rahallaitokset	-
-ravintolat ja kahvilat	4 %
-muut kaupalliset palvelut	48 %
-julkiset palvelut ja yhdistykset	10 %
-tyhjänä	22 %

Tiloista on tyhjänä varsin suuri 765 m²:n Keskon omistama liiketila. Keskolla on suuri päivittäistavarakauppa metroaseman lähellä. Tämä ostoskeskuksessa oleva liikehuoneisto on ollut tyhjillään jo useita vuosia.

Julkiset palvelut tässä tarkoittavat seurakuntakeskusta. Kaupungin hallussa olevat tilat on vuokrattu erilaiseen kaupalliseen käyttöön.

Pysäköintipaikkoja on riittävästi kiinteistön vieressä olevalla pysäköintialueella.

3. Toimitilojen omistus

Suurimmat omistajat ovat:

Helsingin kaupunki
Kesko Oyj
HOK-Elanto
Isännöitsijäkonttori Oy
Helsingin ev.lut.seurakunnat

Edellä mainitut yritykset omistavat tiloista noin 90 %:a.

Merkittävin muutos omistuksessa viime vuosina on Merita Kiinteistöjen osakkeiden siirtyminen Isännöitsijäkonttorin omistukseen.

Ostoskeskuksissa toimivien yritysten ja yhtiön osakkaiden luettelo on seuraava:

Yritykset	Toimitilan omistaja	
Merja Ikonen, kirpputori	Helsingin kaupunki	630 m2
Espanjan valt. matk.tsto	Helsingin Kaupunki	170 m2, varasto
Cloetta Fazer	Helsingin kaupunki	116 m2, varasto
M&T Kiinteistöpalvelu	Helsingin kaupunki	100 m2, varasto
H:gin Tietotekn. Koul.	Helsingin kaupunki	92 m2, varasto
Tyhjänä	Kesko Oyj	765 m2
Alepa	HOK-Elanto	550 m2
Isännöitsijäkonttori Oy	Isännöitsijäkonttori Oy	237 m2
Isännöitsijäkonttori Oy	Isännöitsijäkonttori Oy	157 m2
Seurakuntakeskus	Hgin ev.lut. seurakunnat	357 m2
Ravintola Provinssi	Ravintola Provinssi Oy	105 m2
Ravintola Provinssi	Ravintola Provinssi Oy	34 m2
Mellunmäen Apteekki	Helt-Invest Oy	82 m2
Kukkakauppa	Meeri Salminen	31 m2
Varasto- ja kellaritiloja	Palkkiyhtymä Oy	60 m2

4. Tulevaisuuden näkymät

Mellunmäen Ostoskeskuksen kohdalla tutkitaan mahdollisuutta asema-kaavan muutokseen, jolloin tontti muuttuisi mahdollisesti kokonaan tai osittain asuntorakentamista varten.

Munkkivuoren ostoskeskus, Munkkivuori

Munkkivuoren Ostoskeskus Oy, Raumantie 1, 00350 Helsinki

1. Yleistä

Munkkivuoren ostoskeskus on rakennettu vuonna 1959 ja sitä on laajennettu vuonna 1964. Peruskorjaus suoritettiin vuonna 1994. Sen yhteydessä ostoskeskuksen alle rakennettiin 70:lle autolle mitoitettu parkkihalli.

Ostoskeskuksen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Lääkäriasema Dextra ja ostoskeskuksen vastakkaisella puolella sijaitsee Munkkivuoren kirkko. Lääkäriaseman talossa on tarjolla muitakin palveluja mm. Kelan toimisto, Nordea - pankki ja apteekki.

Kiinteistöyhtiö sijaitsee kaupungin omistamalla tontilla, jonka vuokra-aika jatkuu tämän sopimuksen perusteella 1.6.2033 asti.

Ostoskeskuksen kauppiaiden piirissä toimii vuonna 1994 perustettu Munkin yrittäjähdistys.

Helsingin kaupunginmuseon selvityksessä on ostoskeskus määritelty luokkaan 1.

2. Yritykset ja palvelut

Toimitilojen pinta-ala on yhteensä 6250 m². Tarkkaa prosenttijakautumaa yritysten toimialojen kesken ei Munkkivuoren osalta voida saatujen tietojen perusteella esittää. Päivittäistavarakauppa edustaa kuitenkin kahdella marketilla noin 1/3:osaa. Loppuosa on melkein kokonaan laskettavissa muihin kaupallisiin palveluihin, josta poikkeuksena ovat vain posti, pankit ja ravintolat sekä kahvilat. Julkisia palveluja ei varsinaisessa ostoskeskuksessa ole. Ravintoloita on vain yksi ja sekin edustaa poikkeuksellisesti ruokaravintolatyyppiä. Kokonaisuutena palveluvalikoima on pysynyt varsin monipuolisena.

Mielenkiintoinen yksityiskohta on pankkien lisääntynyt kiinnostus. Viime vuosina pankkien määrä on kasvanut yhdestä kolmeen. Kun otetaan vielä lukuun lääkäriaseman talossa sijaitseva Nordean konttori, toimii alueella peräti neljä pankkikonttoria.

Ilkivaltaa ja häiriköintiä esiintyy melko vähän. Kielteisiin ilmiöihin pyritään puuttumaan mahdollisimman nopeasti kauppiaiden omalla aktiivisuudella.

3. Toimitilojen omistus

Munkkivuoren Ostoskeskus Oy:n suurimmat omistajat ovat:

Keskon Eläkekassa
Kesko Oyj
HOK-Elanto
Interavanti Oyj
YIT-Rakennus Oy

Interavanti Oyj on pörssissä noteerattu kiinteistösijoitusyhtiö, josta enemmistön omistavat yhtiön johto ja hallituksen jäsenet.

Edellä mainitut osakkaat omistavat yhtiön osakkeista noin 71 %:a. Loput omistajat ovat sekä yhtiöitä että yksittäisiä pienyrittäjiä.

Suurimpien omistajien kohdalla on viime vuosina tapahtunut joitakin muutoksia. S-marketin tilat ovat siirtyneet Yrjö Janssonin Säätiöltä HOK-Elannolle. Toinen merkittävä muutos omistuksessa on Tiimarin ja Handelsbankenin tilojen siirtyminen Merita - Kiinteistöt Oy:ltä Interavanti Oy:lle.

Ostoskeskuksessa toimivien yritysten ja yhtiön osakkaiden luettelo on seuraava:

Yritykset	Toimitilan omistaja	
K-Supermarket Munkki	Kesko Oyj / Keskon Eläkekassa	
Alko	Kesko Oyj / Keskon Eläkekassa	2080 m2 yhteensä
Kuvatapio	Kesko Oyj./ Keskon Eläkekassa	
K-Kenkä	Kesko Oyj / Keskon Eläkekassa	
S-Market	HOK-Elanto	977 m2
Ravintola Kivitorppa	HOK-Elanto	
Tiimari	Interavanti Oyj	
Handelsbanken	Interavanti Oyj	
Petrasol/Business Center:	YIT-Rakennus Oy	
-ET-Hammaslääkärit		
-Music Center		
Pizza Hut	Rautakirja Oyj	
R-Kioski	Rautakirja Oyj	
Suomalainen Kirjakauppa	Rautakirja Oyj	
Fazer kahvila-konditoria	Oy Karl Fazer Ab	
Aktia Säästöpankki	Aktia Säästöpankki Oyj	
OKO Pankki	Matti Tarvo	
Pizza Haus	Matti Tarvo	
Munkkivuoren Kukka	Matti Tarvo	
Instrumentarium-optikko	Instru Optiikka Oyj	
SOL Pesupalvelut	Liisa Joronen	
Uusi Kello	Raija Immonen	
Posti	Suomen Posti Oy	
Tukkatalo kampaamo-parturi	Anja Ahlberg	

Zadonna Asusteet
Kukkakauppa Sakura
Munkkivuoren Suutari
Music Center musiikkikoulu
Parturiliike Leskinen
Munkkivuoren Fysioterapia
Parfumerie Rous
Stil kampaamo-parturi

Asuste Riikka
Anna-Liisa ja Hannu Seppälä
Munkkivuoren Ostoskeskus Oy
Munkkivuoren Ostoskeskus Oy
Munkkivuoren Ostoskeskus Oy
Munkkivuoren Ostoskeskus Oy
Magnus Linder ja Ernst Gylfe

4. Tulevaisuuden näkymät

Munkkivuoren ostoskeskus oli menossa huonoon suuntaan 1980-luvulla. Sisäisiä erimielisyyksiä esiintyi eikä yhtiökokouksissa saatu aikaan välttämättömiä päätöksiä suunnan kääntämiseksi positiiviseksi.

Sisäiset erimielisyydet ratkesivat erään suuremman osakkaan lunastessa itselleen uudistuksia vastustaneen osakkaan osakkeet. Yksimielisiä päätöksiä alkoi syntyä. Kiinteistön kunnostamiseen investoitiin voimakkaasti ja vuonna 1994 perustettu Munkin yrittäjähdistys alkoi myös toimia ripeästi. Se keskittyi erityisesti solmimaan yhteyksiä ympäristöön (esim. koulut, seurakunta) ja suunnittelemaan sekä toteuttamaan ostoskeskuksen yhteismarkkinointia. Tuloksena on monipuolinen ja siisti ostoskeskus, jonne ympäristön asukkaat mielellään tulevat toimittamaan asioitaan.

Munkkivuoren ostoskeskusta halutaan kehittää edelleen. Uudet ja modernit ostoskeskukset vetävät asiakkaita laajalta alueelta. Kilpailukyky on turvattava ja se tapahtuu investoimalla kiinteistöön viihtyisyyden ja palvelujen parantamiseksi.

Munkkivuoren ostoskeskuksen kiinteistöyhtiö sekä yrittäjät suunnittelevat, että osa sisäpihasta katettaisiin ja S-marketin siipi rakennettaisiin kokonaan uudestaan laajennettuna ja osin kaksikerroksisena. Pysäköintipaikkoja lisättäisiin rakentamalla niitä uudelleen rakennettavan siiven alle.

Hanketta arvioidaan kaupunginmuseon ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Munkkivuoreessa ja Niemenmäessä asuu tällä hetkellä yhteensä noin 6100 henkilöä. Alueen asukasluvun ennustetaan pysyvän jokseenkin ennallaan vuoteen 2011 mennessä.

Myllypuron ostoskeskus

Myllypuron Ostoskeskus Oy, Kiviparantie 2, 00920 Helsinki

1. Yleistä

Myllypuron ostoskeskus valmistui vuonna 1966. Se sijaitsee Myllypuron metroaseman ja Liikuntamylyn välittömässä läheisyydessä. Kiinteistöä on pienin korjauksin pyritty kohentamaan, mutta edelleen se ulkoiselta ilmeeltään antaa harmaan ja melko tylyn vaikutelman.

Ostoskeskus sijaitsee kaupungin vuokratontilla, jonka vuokra-aika päättyy 31.12.2030.

Helsingin kaupunginmuseon selvityksessä on ostoskeskus määritelyluokkaan 3.

2. Yritykset ja palvelut

Myllypuron Ostoskeskus Oy:n kiinteistössä on liike- ja varastotiloja yhteensä noin 5800 m². Tilojen jakautuma toimialoittain on seuraava:

-päivittäistavarakauppa	29 %
-rahalaitokset	-
-ravintolat ja kahvilat	40 %
-muut kaupalliset palvelut	29 %
-julkiset palvelut	2 %

Palvelujen yksipuolistuminen on tapahtunut jo vuosia sitten. Selvimmin ovat muutokset tuntuneet päivittäistavarakaupan ja pankkien vähentymisenä. Noin 10 vuotta sitten ostoskeskuksessa oli kolme suurta elintarvikemyymälää ja kolme pankkia. Elintarvikemyymälöiden osuus on huomattavasti pienentynyt ja pankit ovat poistuneet kokonaan. Tilalle on tullut mm. useita olutravintoloita ja kirpputori. Erikoisliikkeet ovat suurelta osin lopettaneet.

Pysäköintipaikat sijaitsevat ostoskeskuksen edessä ja niitä on tarpeeseen nähden riittävästi.

3. Toimitilojen omistus

Myllypuron Ostoskeskus Oy:n suurimmat omistajat ovat:

HOK-Elanto
Anne Wahlström
Citycon Oyj
Ararat Rice and Food

Edellä mainitut yhtiöt omistavat osakkeista noin 69 %:a.

Myllypuron ostoskeskuksen suurin yksittäinen omistaja on HOK-Elanto. Ararat Rice and Food-niminen yritys ja Anne Wahlström ovat viimevuosina hankkineet merkittäviksi osakkaiksi. Sen sijaan Hämeenkylässä Kauppa Oy ja Bons Brevis Oy ovat myyneet osakkeensa.

Citycon Oyj on pörssissä noteerattu vähittäiskaupan liiketiloihin keskittynyt kiinteistösiirtoyhtiö.

Ostoskeskuksessa toimivien yritysten ja yhtiön osakkaiden luettelo on seuraava:

Yritykset	Toimitilan omistaja	
Kirpputorikeskus	HOK-Elanto	835 m2 (sis. varasto 422 m2)
K-Market Kotimylly	Citycon Oyj	837 m2 (sis. varasto 422 m2)
Ararat Rice	Ararat Rice and Food	833 m2 (sis. var 424 m2)
Sky Star Pub	Anne Wahlström	yht. 938 m2, (sis.var.til.)
Ravintola Myllyrenki	HOK-Elanto	836 m2 (sis. varastoa 424 m2)
Myllypuron Apteekki	Myllypuron Apteekki	180 m2 (sis. varasto 48 m2)
Kotipizza	Markku Ketonen	95 m2
R-Kioski	Rautakirja Oyj	100 m2 (sis. varasto 48 m2)
Myllypuron Kiinteistöhuolto Oy	APV-Markkinat Oy	135 m2
Pub Ravintola Kummisetä	A-Got Oy	303 m2 (sis. var.til. 98 m2)
Myllypuron Kukka	Jaana ja Ilkka Kantola	52 m2
A-Klinikkasäätiö	Suomen Kirkkomus. Liitto	102 m2
Hammaslääkärit Räsänen ja Koikkalainen	Jaakko Lehto	24 m2
Mega Pizza	Arto Hölttä	27 m2
Ravintola Priscilla	Vural Cevoet	52 m2
Myllypuron Parturiliike	Myllypuron Ostoskeskus Oy	70 m2
Videofirma makuuni	Heli Varis	26 m2
Hesarin jakelupiste	Markku Ketonen	247 m2 (sis. varast. 98 m2)
Kirppisparatiisi	Roine Mälkki	74 m2
	kellaritilat	

4. Tulevaisuuden näkymät

Tällä hetkellä on käynnissä asemakaavan muutostyö Myllypuron keskuksessa ja Etelä-Myllypurossa. Myllypuron keskuksen suunnittelualue käsittää mm. nykyisen ostoskeskuksen ja metroaseman alueen. Ostoskeskus, pienempi liikerakennus ja osa pysäköintialueesta on tarkoitus korvata rakentamalla palvelukeskus, jossa rakennusten yksi tai kaksi alinta kerrosta ovat liiketiloja.

Nykyisen väestöennusteen mukaan väestön arvioidaan kasvavan Myllypuron alueella vuoteen 2011 mennessä 9100 hengestä noin 1000:lla.

Oulunkylän Liikekeskus Ogeli, Oulunkylä

Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagalleria, Mäkitorpantie 37, 00640 Helsinki

1. Yleistä

Oulunkylän Liikekeskus sijaitsee Mäkitorpantien ja Kylänvanhimmantien risteyksessä. Ostoskeskus on rakennettu vuonna 1987 ja se on niin sanottua galleria tyyppiä, jossa asiakkaat voivat liikkua katetuissa lämpimissä tiloissa.

Liikerakennus sijaitsee kaupungilta vuokratulla tontilla, jonka vuokra-aika päättyy 31.12.2045. Lisäksi yhtiö on vuokrannut kaupungilta Kylänvanhimmantien toiselta puolelta viheralueeksi kaavoitetun alueen pysäköintipaikoiksi. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi.

Ostoskeskuksen läheisyydessä on julkisia palveluja kuten kirjasto, terveyskeskus, nuorisotiloja, sosiaalitoimisto ja Työväenopisto.

Ogelin Yrittäjähdistys ry. on perustettu vuonna 1987. Yhdistykseen kuuluu enimmäkseen ostoskeskuksessa toimivia yrittäjiä.

2. Yritykset ja palvelut

Toimitilojen pinta-ala on yhteensä 8229 m², joista 4865 m² on varsinaisia kaupalle ja muille yleisölle suunnatuille palveluille tarkoitettuja tiloja. Loput tilat on toimisto- ja kellaritiloja. Kaupan ja muita palveluita tuottavien yritysten käytössä olevat tilat jakaantuvat toimialoittain seuraavasti:

-päivittäistavarakauppa	29 %
-rahalliset	23 %
-ravintolat ja kahvilat	14 %
-muut kaupalliset palvelut	34 %

Ostoskeskuksen palveluvalikoima on pystytty pitämään monipuolisena. Siitä on osoituksena kaksi päivittäistavarakauppaa, joista toinen on auki sunnuntaisin, kaksi pankkia ja melko monipuolinen valikoima pieniä erikoiskauppoja.

Yrittäjähdistys toimii aktiivisesti erityisesti ostoskeskuksen yhteismarkkinoinnissa. Lisäksi yhdistys on tärkeä lenkki kauppiaiden ja kiinteistöyhtiön välillä. Yhdistys pitää yllä kontakteja myös ympäristöön esimerkiksi Oulunkylä-seuran kautta.

Pysäköintipaikkojen puute on ongelma. Yhtiöllä on 120 pysäköintipaikkaa ja kaupungilta vuokratulla tilapäisellä alueella 42 paikkaa. Lisäpai-

kat ovat toiminnan kannalta erittäin tarpeelliset. Siksi viheralueen muuttamista pysyvästi pysäköintialueeksi on yritetty jo vuosia siinä kuitenkaan onnistumatta.

3. Toimitilojen omistus

Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagallerian suurimmat omistajat ovat:

Suomen Partiolaiset Ry / Partiosäätiö
Nordea Pankki Suomi Oy
Aon Finland Oy
Vasa Sijoituskiinteistöt Oy
HOK - Elanto
Kaj Isaksson Ky
Okopankki

Partiosäätiö on yksi suurimmista omistajista. Sen omistamat tilat ovat tällä hetkellä suurelta osin tyhjänä. Hissitön kolmas kerros on melko vaikea vuokrata.

Vasa-Sijoituskiinteistöt Oy on osa Varma-konsernia, jonka emoyhtiö on Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma.

Aon Finland Oy on vakuutusalan meklariyhtiö, joka kuuluu yhdysvaltalaiseen Aon Corporation konserniin.

Omistuksessa tapahtunut suurin muutos viime vuosina on Aon Finlandin tulo osakkaaksi Hakan konkurssipesän ja Polar – Kiinteistöt Oy:n sijaan.

Edellä mainitut omistavat yhtiöstä noin 75 %:a.

Ostoskeskuksessa toimivien yritysten ja yhtiön osakkaiden luettelo on seuraava:

Yritykset	Toimitilan omistaja	m2
1. -kerros		
Spar-Market Ogeli	Vasa Sijoituskiinteistöt Oy	805
Merita	Nordea Pankki Suomi Oyj	751
Korukello Ogeli	Nordea Pankki Suomi Oyj	51
Alepa	HOK - Elanto	603
OKO-Pankki	Okopankki Oyj	369
Hius Atelje	Pertti Turunen	283
Aholaita	Captum Group Oy	253
Picnic Cafe	Mikael Swanljung	119
Tiimari	Interavanti Oyj	166
Oulunkylän Apteekki	Interavanti Oyj	244
R-Kioski	Pekka Taavitsainen Oy	110

Ogelin Kirja	Lähioptikka Oy	73
Foto Nona	Marja-Liisa ja Veijo Lähdeaho	42
Lahjatavara Special	Nordea Pankki Suomi Oyj	38
Luontaisuote Dibon Oy	Dibon Oy	30
Ravintola Mr. Hugo	Aarami Ay	96

Interavanti Oyj on pörssissä noteerattu kiinteistösiirtoyhtiö, josta enemmistön omistavat yhtiön johto ja hallituksen jäsenet.

2. -kerros ja 3. -kerros

Aon - vakuutusmeklari	Aon Finland Oy	826
Suomen Partiolaiset	Suomen Partiolaiset Ry	805
Ravintola Vega	Kej Isaksson Ky	458
Melissa Terveyspalvelut	Melissa Oy Terveyspalvelut.	167
Oulunkylän Fysikaalinen Hoitolaitos	Oulunkylän Fysikaalinen Hoitol. Oy	52
Isänn.tsto Isännöintilinja	Nordea Pankki Suomi Oyj	28
Oulunkylän Liikennekoulu Oy	Nordea Pankki Suomi Oyj	85
Foto Nona	Veijo ja Marja-Liisa Lähdeaho	29

Kellaritilat

Omassa käytössä, osittain tyhjänä pieneltä osin Soneran käytössä	Partiosäätiö	1196
Tyhjänä	Sirpa Kajo	323
Spar Market Ogeli	Vasa-Sijoituskiinteistöt Oy	59
Picnic Cafe	Mikael Swanljung	13
As.ajotsto. Eino Patoila	As.ajotsto. Eino Patoila	44
Ravintola Vega	Kej Isaksson Ky	52
Alepa	HOK – Elanto	46
Erillinen grillikioski		
Bestburger grilli	Pertti Pakkanen	13

4. Tulevaisuuden näkymät

Oulunkylän ostoskeskus edustaa suunnittelultaan uudenaikaista galleria tyyppiä. Sen palvelut ovat pysyneet melko monipuolisina koko toiminnan ajan. Läheisyydessä sijaitsevat kaupungin julkiset palvelut tukevat sen toimintaa hyvin. Ostoskeskuksen kokonaisuus on viime vuosina kehittynyt myönteisesti.

Pysäköintipaikkojen liian pieni määrä koetaan uhkatekijänä toiminnan kehittymiselle. Toistaiseksi vuokratun puistoalueen mahdollinen menetyks pysäköintikäytöstä aiheuttaisi suuria ongelmia toiminnassa. Yhtiöllä on ollut laajennus- ja kehittämissuunnitelmia, mutta ne on toistaiseksi jätetty, osittain pysäköintimahdollisuuksien vähäisyyden vuoksi, suunnittelun asteelle.

Alueen väestö on riittävän suuri tarvittavan kysynnän takaamiseksi, vaikka Käpylään tullut suuri K-market vähensi asiakkaita ja Itäkeskuksen, Jumbon ja Ison Omenan vaikutukset tuntuvat erityisesti viikonloppumyynissä tänne asti.

Oulunkylän peruspiirin alueella ennustetaan väestön määrän laskevan hieman noin 13 900:sta vuoteen 2011 mennessä.

Pihlajamäen ostoskeskus

Pihlajamäen Liiketalo Oy, Meripihkatie 1, 00710 Helsinki
Pihlajamäen Ostoskeskus Oy, Meripihkatie 3, 00710 Helsinki

1. Yleistä

Pihlajamäen ostoskeskus muodostuu kahdesta kiinteistöyhtiöstä. Pihlajamäen Liiketalo Oy on rakennettu vuonna 1970 ja se sijaitsee yhtiön omistamalla tontilla. Pihlajamäen Ostoskeskus Oy on joitakin vuosia vanhempi, rakennettu vuonna 1963 ja se sijaitsee kaupungin omistamalla tontilla, jonka vuokra-aika päättyy 31.12.2020. Molemmissa yhtiöissä tehtiin peruskorjaus vuonna 1997.

Helsingin kaupunginmuseon selvityksessä on ostoskeskuksen vanhin osa määriteltävä luokkaan 1 ja laajennus luokkaan 2.

2. Yritykset ja palvelut

Yhtiöiden toimitilat ovat pinta-alaltaan yhteensä liiketilaa noin 3400 m² ja varastotilaa noin 1400 m². Tilat jakaantuvat toimialoittain seuraavasti:

-päivittäistavarakauppa	33 %
-rahalaitokset	4 %
-ravintolat ja kahvilat	22 %
-muut kaupalliset palvelut	12 %
-julkiset palvelut ja yhdistykset	13 %
-tyhjänä	16 %

Ostoskeskuksen hyvänä puolena voi pitää sitä, että siellä on kaksi melko suurta päivittäistavarakauppaa, pankki ja muutama erikoisliikekin. Kuitenkin palvelujen yksipuolistumista on viime vuosina tapahtunut ja se näkyy tyypillisesti ravintoloiden lisääntymisenä.

Tärkeä osa ostoskeskuksen palvelutarjontaa oli kaupungin kirjasto. Sen muutettua Viikkiin tuli kaupungin omistamiin tiloihin kaupungin fyysikaalinen hoitolaitos ja vanhusten päivätupa. Lähiympäristössä sijaitsevat terveys- ja sosiaalikeskus, nuorisotalo ja postin konttori täydentävät ostoskeskuksen palveluja hyvin.

Tyhjä tila on Pihlajamäen Liiketalo Oy:n kiinteistössä oleva varastotila, jossa on toiminut aikaisemmin kirjapaino.

3. Toimitilojen omistus

Toimitilojen suurimmat omistajat ovat:

1. Pihlajamäen Liiketalo Oy

Citycon Oyj
Helsingin kaupunki

Edellä mainitut omistavat tiloista yhteensä n. 69 %:a.

Citycon Oyj on pörssissä noteerattu vähittäiskaupan liiketiloihin keskittynyt kiinteistösijoitusyhtiö.

Omistuksessa ei ole tapahtunut viime vuosina suuria muutoksia. Citycon on hieman kasvattanut omistustaan ostamalla Merita Kiinteistöjen omistaman liiketilan.

2. Pihlajamäen Ostoskeskus Oy

HOK-Elanto omistaa yhtiön tiloista n. 67 %:a.

Osuuskauppafuusion myötä HOK-Elanto on noussut selvästi suurimmaksi omistajaksi. Realinvest ja Citycon eivät enää esiinny omistajaluettelossa.

Ostoskeskuksessa toimivien yritysten ja yhtiön osakkaiden luettelo on seuraava:

Yritykset	Toimitilan omistaja	
1. Pihlajamäen Liiketalo Oy		
K-Market Pihlajamäki	Citycon Oyj	827m2 (sis. varastoa 138 m2)
K-Market Pihlajamäki	Citycon Oyj	60 m2
varastotilaa, tyhjänä	Citycon Oyj	764 m2
Meripihkan Fysioterapia ja Vanhusten Päivätupa	Helsingin kaupunki	617 m2
Ravintola Rönni	Rexland Oy	221 m2
Nordea Pankki	Citycon Oyj	193 m2 (sis varastoa 60 m2)
Ravintola Laiskakissa	Anja Kallio	132 m2
	Anja Kallio	73 m2
Varstotilaa liittyen edellisiin	Anja Kallio	194 m2
Ravintola Juwe	Minna Korhonen	164 m2 (sis. varastoa 32 m2)
A'clock Pizza	Lindström Oy	137 m2
Parturi Kampaamo	Kaarina Sundgren	25 m2
Radio Salminen	Kuolinp. Viljo Salminen, Sylvi Salminen	169 m2 (sis. varastoa 138 m2)
2. Pihlajamäen Ostoskeskus Oy		
S-market	HOK-Elanto	561 m2
S-market	HOK-Elanto	54 m2
S-market	HOK-Elanto	66 m2

Ravintola Tilhenpesä	HOK-Elanto	132 m2
Pihlajamäen Apteekki	Maija Holopainen	113 m2
Parturi-Kampaamo Kaija	Maija Holopainen	91 m2
Kampaamo Aarnika	Kampaamo Aarnika	25 m2
Kauneushoitola Tuulikki	Anja Kallio	15 m2
Parturi Kampaamo Justu	Pirkko Toivonen	25 m2
	Pirkko Toivonen	15 m2
R-Kioski	Rautakirja Oy	71 m2
Kukkakauppa	Mirva Virtanen	36 m2
	Raila Leivo	13 m2

4. Tulevaisuuden näkymät

Pihlajamäen ostoskeskuksen palvelut ovat pysyneet viime vuosina jokseenkin ennallaan ja ainakin toistaiseksi ostoskeskuksen palvelutaso on vielä suhteellisen monipuolinen. Sitä täydentävät keskuksen läheisyydessä tarjottavat julkiset palvelut.

Pihlajamäen ostoskeskuksessa aikaisemmin ongelmana olleet ilkkivalta- ja järjestyshäiriöt ovat viime vuosina vähentyneet.

Pihlajamäen lähiympäristössä Viikissä ja Latokartanossa rakennetaan runsaasti. Viikin paikalliskeskus tullaan rakentamaan Viikintien ja Pihlajamäentien risteykseen. Keskukseen tulee päivittäistavaraliike ja erikoisliikkeitä. Se tulee palvelemaan Latokartanon ja Viikin alueen lisäksi ainakin Pihlajamäen ja Pihlajiston asukkaita.

Latokartanon lähipalvelukeskukseen tulee sijoittumaan työpaikkoja ja kaupallisia palveluja, jotka palvelevat ensisijaisesti alueen vuoteen 2012 mennessä 11000:een kasvavaa asukaskuntaa.

Pihlajamäen ostoskeskuksen kehittämiseksi on vuonna 2002 tehty kehittämissuunnitelma. Sen avulla ja yhteistyössä Lähiöprojektin kanssa alueen palvelut pyritään pitämään kilpailukykyisinä erityisesti Viikin uuden paikalliskeskuksen suhteen.

Pihlajamäen asukasluvun noin 7600 ennustetaan laskevan vuoteen 2011 mennessä noin 1000:lla asukkaalla.

Pihlajiston ostoskeskus, Pihlajisto

Kiinteistö Oy Salpausseläntie 11, Salpausseläntie 11, 00710 Helsinki

1. Yleistä

Vuonna 1973 rakennettu kiinteistö sijaitsee Salpausseläntien ja Tiirismaantien kulmassa. Ostoskeskuksena se on varsin pieni. Katutasossa siinä on vain kaksi päivittäistavarakauppaa. Koko kiinteistössä on yhteensä liiketilaa noin 1400 m² ja varastotilaa noin 900 m².

Rakennus sijaitsee kaupungin vuokratontilla, jonka vuokra-aika päättyy 31.12.2035.

2. Yritykset ja palvelut

Kiinteistössä toimivat seuraavat yritykset:

	Toimitilan omistaja	
K-market	Citycon Oyj	592 m ²
Spar- Kotipihlaja	Vasa-Sijoituskiinteistöt Oy	592 m ²
Ravintola Lähde	Tran-Rest Oy	257 m ²
Varasto	HKK-Halli Oy	887 m ²

Citycon Oyj on pörssissä noteerattu vähittäiskaupan liiketiloihin keskittynyt kiinteistösijoitusyhtiö.

Vasa-Sijoituskiinteistöt Oy on osa Varma-konsernia, jonka emoyhtiö on Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma.

Omistajat ovat pysyneet samoina jo useita vuosia.

3. Tulevaisuuden näkymät

Pihlajiston ostoskeskus tarjoaa tänä päivänä lähinnä päivittäistavarakaupan palvelut alueen asukkaille. Nykyiset liikkeet ovat toimineet siinä jo pitkään. Lähellä sijaitsee uusi Viikinmäen asuinalue, joka on vetänyt alueelle uusia asukkaita. Viikin ja Latokartanon alueiden tulevat muutokset muuttavat tilannetta ratkaisevasti myös Pihlajistossa kuten Pihlajamäessäkin.

Erityisesti Viikkiin rakennettava uusi kauppakeskus tulee viemään alueelta merkittävästi ostovoimaa.

Pohjois-Haagan ostoskeskus

Haaga III Liikekeskus Oy, Näyttelijäntie 14, 00400 Helsinki

1. Yleistä

Pohjois-Haagan ostoskeskus sijaitsee Näyttelijäntien ja Ida Aalbergintien risteyksessä yhtiön omistamalla tontilla. Ostoskeskus on rakennettu kahdessa vaiheessa vuosina 1956 ja 1960.

Vuonna 1985 yhtiö myi osan tontista, jolle uusi omistaja rakennutti 2-kerroksisen toimistorakennuksen. Ida Aalbergintien puolella sijaitseva asuinkerrostalo on ostoskeskusyhtiön asunto-osakeyhtiölle vuokraamalla tontilla. Asunto-osakeyhtiön vuokrasopimus päättyy 31.12.2015.

Helsingin kaupunginmuseon selvityksessä on ostoskeskus määritelty luokkaan 1.

2. Yritykset ja palvelut

Ostoskeskuksessa on yhteensä noin 2500 m² liike- ja varastotilaa. Yhtiön omistuksessa olevat varastotilat on muutettu vuokrattavaksi tilaksi. Tällä hetkellä yhtiön vuokralaisena on Työväenopisto ja yksityishenkilöitä. Helsingin kaupunki myös omistaa osan Työväenopiston käytössä olevista tiloista.

Tilojen käyttö jakaantuu toimialoittain seuraavasti:

-päivittäistavarakauppa	31 %
-rahallaitokset	-
-ravintolat ja kahvilat	14 %
-muut kaupalliset palvelut	25 %
-julkiset palvelut	30 %

Pankkien ja postin lopetettua joitakin vuosia sitten pankkien tilalle tuli ravintoloita ja postin tilat vuokrattiin Työväenopistolle. Viime vuosina yritykset ovat vaihtuneet hyvin vähän ja tilanne on vakiintunut. Vähittäiskauppojen osalta tilanne paranee kun entinen Puupenni muuttui Alepaksi. Molemmat ostoskeskuksessa toimivat päivittäistavarakaupat ovat sunnuntaisin auki.

Pysäköintipaikkoja on riittävästi kiinteistön pysäköintialueella.

3. Toimitilojen omistus

Haaga III Liikekeskus Oy:n suurimmat omistajat ovat:

Vasa-Sijoituskiinteistöt Oy
Helsingin kaupunki
Haaga III Liikekeskus Oy
HOK-Elanto
Erkki Siltala

Vasa-Sijoituskiinteistöt Oy on osa Varma-konsernia, jonka emoyhtiö on Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma.

Edellä mainitut yhtiöt omistavat tiloista yhteensä noin 74 %:a.

Suurin muutos omistussuhteissa viime vuosina on Keskon luopuminen omistuksestaan yhtiössä. Keskon sijaan omistajaksi tuli yksityinen sijoittaja.

Ostoskeskuksessa toimivien yritysten ja yhtiön osakkaiden luettelo on seuraava:

Yritykset	Toimitilan omistaja	
Spar-market	Vasa-Sijoituskiint. Oy	460 m2
Alepa	Erkki Siltala	252 m2
	HOK-Elanto	314 m2
Helsingin Työväenopisto	Helsingin kaupunki	423 m2
Helsingin Työväenopisto	Haaga III Liikekesk. Oy	320 m2
Keskipiste Pub	Neosome Oy	200 m2
R-Kioski	Rautakirja Oy	175 m2
Sailor`s Pub	Sunita Khurmi	100 m2
Vuokrattu yksityishlöille	Haaga III Liikekeskus Oy	90 m2
Kauneushoitola		
Eliisa Kauppila	Leo ja Silja Rinkinen	50 m2
Pesula, G. Selhattin	Liisa Salomeri	50 m2
Kampaamo Tähtäpä	Tarja Illukka	27 m2
Kukkakauppa	Guzel Selhattin	16 m2
Suutari Tehokenkä	Martti Liljeström	10,5 m2
Ravintola Sole	Gorgiri Ramezan	30 m2

4. Tulevaisuuden näkymät

Pohjois-Haagan ostoskeskuksen palvelutarjonta on vuosien kuluessa yksipuolistunut. Olutravintolat ja pizzeriat ovat kasvattaneet osuuttaan. Viime vuosina palvelutarjonta on kuitenkin vakiintunut nykyiselleen. Päivittäistavarakaupassa on tapahtunut uudelleen järjestelyjen ansiosta myönteistä kehitystä.

Ostoskeskuksen alueella ja ympäristössä liikuskelee melko paljon ns. epäsosiaalista porukkaa. Se vierottaa jonkin verran ympäristön asukkaita asioimasta ostoskeskuksessa.

Alueella asuu noin 8700 asukasta. Asukasluvun ennustetaan kasvavan hieman vuoteen 2011.

Teuvo Pakkalantien ja Eliel Saarisentien alueiden kaavoitussuunnitelmien vaikutusta ostoskeskuksen toimintaan on vielä vaikea arvioida.

Pohjois-Vuosaaren ostoskeskus

Vuosaaren Liikekeskus Oy, Mustalahdentie 2, 00960 Helsinki

1. Yleistä

Pohjois-Vuosaaren ostoskeskus rakennettiin vuonna 1965. Se on kooltaan suhteellisen pieni. Kauppakeskus Columbus sijaitsee kuitenkin riittävän kaukana, ettei se muodosta välitöntä uhkaa ostoskeskuksen tulevaisuudelle.

Ostoskeskus sijaitsee yhtiön omalla tontilla.

Helsingin kaupunginmuseon selvityksessä on ostoskeskus määritelty luokkaan 1.

2. Yritykset ja palvelut

Ostoskeskuksessa on yhteensä noin 3000 m² liiketilaa. Yritysten ja muiden palvelujen toimialoittainen jakautuma on seuraava:

-päivittäistavarakauppa	55 %
-rahalaitokset	-
-ravintolat	17 %
-muut kaupalliset palvelut	17 %
-julkiset palvelut ja yhdistykset	7 %
-tyhjänä	4 %

Ostoskeskuksessa toimii yksi päivittäistavarakauppa. K-kauppa lopetti useita vuosia sitten toimintansa ja S-market laajensi myös K-kaupan tiloihin. Nykyinen S-market on jo riittävän suuri ja kilpailukykyinen palvelemaan alueen asukkaita. Aikaisemmin ostoskeskuksessa toimi jopa kaksi pankkia, mutta ne ovat lopettaneet. Myös asiamiesposti on siirtynyt R-kioskista muualle.

Palvelujen tarjonta on viimevuosien aikana yksipuolistunut. Ravintola-toiminnan osuus on lisääntynyt jonkin verran muiden kaupallisten palvelujen kustannuksella.

Pysäköintipaikat sijaitsevat keskuksen vieressä olevalla pysäköintialueella. Isännöitsijän mukaan niitä on riittävästi.

3. Toimitilojen omistus

Suurimmat toimitilojen omistajat ovat:

HOK-Elanto-
Vasa-Sijoituskiinteistöt Oy
Citycon Oyj
Indofintec Consultants Oy

Citycon Oyj on pörssissä noteerattu vähittäiskaupan liiketiloihin keskittynyt kiinteistösijoitusyhtiö.

Vasa-Sijoituskiinteistöt Oy on osa Varma-konsernia, jonka emoyhtiö on Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma.

Yhtiön omistuksessa viime vuosina tapahtunut suurin muutos on HOK-Elannon hankkiutuminen Realinvestin aikaisemmin omistamien osakkeiden omistajaksi.

Edellä mainitut yhtiöt omistavat 73 %:a yhtiön toimitiloista. Loput tilat ovat Rautakirjan, pienten yhtiöiden ja yksityisten henkilöiden omistuksessa.

Ostoskeskuksessa toimivien yritysten ja yhtiön osakkaiden luettelo on seuraava:

Yritykset	Toimitilan omistaja	m2
S-market	HOK-Elanto	825
Cheers Pub	Vasa-Sijoituskiinteistöt OY	835
R-Kioski	Indofintec Consultants Oy	168
Rav. Hangout Kymppi	Rautakirja Oyj	84
Raimo Norrbacka Oy	L&N Enterprise Oy	329
Hammaslääkäri	Raimo Norrbacka Oy	56
Hannu Cederberg	Hannu Cederberg	93
Lähiöasema	Rautakirja Oyj	97
Salon Pinky	Matti Alanen	44
CP-Liitto	Citycon Oyj	358 yht.
Euro Leasing	Citycon Oyj	
Tyhjänä	Citycon Oyj	
Vuosaaren Pizza Kebab	Dikmen Ky	
Lakias.tsto S Wartivaara	Jyrki Wartiovaara	52,5 yht.
Jywa Consulting	Jyrki Wartiovaara	
Jaakko Hallikainen	Jaakko Hallikainen	52,5

4. Tulevaisuuden näkymät

Ostoskeskuksen ympäristöön Pohjois-Vuosaaren alueelle tullaan rakentamaan lähivuosien aikana uusia asuntoja noin 2000 asukkaalle.

Väestön lisääntyminen lisää selvästi alueen ostovoimaa ja tuo uusia mahdollisuuksia kehittää ostoskeskusta.

Omistajien kanssa on käyty keskusteluja suunnitelmista laajentaa ostoskeskusta vastaamaan paremmin kasvavan väestön tarpeita.

Puistolan Liikekeskus Oy, Puistola

Puistolantori 1, 00760 Helsinki

1. Yleistä

Puistolan Liikekeskus sijaitsee Puistolan asemalta noin ½-kilomerin päässä radan itäpuolella. Rakennus on osittain kaksikerroksinen ja pääosa liikkeistä sijaitsee toisessa kerroksessa.

Kiinteistö on rakennettu 1970-luvun alussa ja se sijaitsee yhtiön omalla tontilla.

Helsingin kaupunginmuseon selvityksessä on ostoskeskus määritelty luokkaan 3.

2. Yritykset ja palvelut

Toimitilojen pinta-ala on yhteensä noin 2400 m², josta liiketiloina on noin 1500 m² ja loput varastotilaa. Toimialoittain tilat ovat käytössä seuraavasti:

-päivittäistavarakauppa	39 %
-rahalaitokset	-
-ravintolat ja kahvilat	9 %
-muut kaupalliset palvelut	40 %
-julkiset palvelut ja yhdistykset	10 %
-tyhjänä	2

Kaupallisia palveluja hallitsee K-kauppa, joka ilmeisesti pystyy kilpailemaan Puistolan aseman lähellä sijaisevien liikkeiden kanssa. Päivittäistavarakaupan olemassaolo on ostoskeskukselle tärkeä. Malmin apteeikin toimipisteen lopettaminen talvella 2004 oli takaisku, mutta yleisesti ottaen palvelujen tarjonta on suhteellisen monipuolista eikä yrittäjien vaihtuvuus ole ollut kovin suuri.

Muutamia vuosia sitten usein toistuvat murrot olivat ongelmana. Suojaus- ja vartioinnin tehostamistoimenpiteiden ansiosta niistä on päästy hyvin eroon. Pysäköintipaikkojen puute vaivaa ajoittain, mutta nykyisillä määrillä on tultu toimeen.

3. Toimitilojen omistus

Puistolan Liikekeskus Oy:n suurimmat omistajat ovat seuraavat:

Kesko Oyj
BC-Sport Oy ja Leena Laakso

Pentti Joukonen
Okopankki
Helsingin kaupunki
Maire Halonen

Edellä mainitut omistavat yhtiön osakkeista noin 91 %. BC-Sport on viime vuosina kasvattanut selvästi osuuttaan hankkimalla Lateppo Oy:n osakkeet. Muilta osin omistuksessa ei ole tapahtunut suuria muutoksia.

Ostoskeskuksessa toimivien yritysten ja yhtiön osakkaiden luettelo on seuraava:

Yritykset	Toimitilan omistaja	
K-Market Puistori	Kesko Oyj	927 m2
Puistorin Kuntosali	BC-Sport Oy ja Leena Laakso	493,5 m2
Rengas Puistola Oy	Pentti Joukonen	189 m2
Varasto	Okopankki	184 m2
Lasten Päiväkoti	Helsingin Kaupunki	164 m2
Park-Pub Pizzeria	Maire Halonen	151 m2
Puistolan Urheilijat	Maire Halonen	72,5 m2
Puistola Fysioterapia	Puistolan Pizzapalvelu Oy	54 m2
tyhjänä	Mika Lako	54 m2
Pizza Palvelu	Matti Tiisala	55 m2
Parturi Kampaamo Faina	Raimo ja Seija Mokki	41 m2
Kiint.huolto Pilot Oy	Puistolan Liikekeskus Oy	51 m2

4. Tulevaisuuden näkymät

Puistolan Liikekeskus näyttäisi toimivan melko hyvin paikallisten asukkaiden ostoskeskuksena. Lähinnä asiakkaista kilpailee Puistolan aseman ympäristöön sijoittuneet liikkeet.

Puistolan asukasluvun arvioidaan laskevan noin 6700:sta muutamalla sadalla vuoteen 2011 mennessä.

Pukinmäen ostoskeskus, Pukinmäki

Pukinmäen Liikekeskus Oy, Eskolantie 2, 00720 Helsinki

1. Yleistä

Pukinmäen ostoskeskus sijaitsee Kehä I:n tuntumassa Pukinmäen aseman vieressä. Ostoskeskus on rakennettu vuonna 1968 ja sen ympäristössä on myös muita liikerakennuksia, joissa sijaitsee mm. apteekki ja terveysasema.

Rakennus on varsin huonossa kunnossa. Peruskorjauksiin ei ole haluttu ryhtyä, koska rakennus perustusten vajotessa vähitellen painuu. Kiinteistö sijaitsee yhtiön omistamalla tontilla.

Helsingin kaupunginmuseon selvityksessä on ostoskeskus määritelty luokkaan 2.

2. Yritykset ja palvelut

Toimitilojen pinta-ala on yhteensä noin 1400m². Ne jakaantuvat toimialoittain seuraavasti:

-päivittäistavarakauppa	44 %
-rahalaitokset	-
-ravintolat ja kahvilat	n. 15 %
-muut kaupalliset palvelut	41 %
-julkiset palvelut ja yhdistykset	-

Ostoskeskuksessa oli alun perin kaksi päivittäistavarakauppaa ja yksi pankki pienempien liikkeiden lisäksi. Elanto ja osuuspankki ovat lopettaneet ja HOK-Elannon tilassa on nyt eläintarvikekauppa. K-market toimii edelleen.

3. Toimitilojen omistus

Pukinmäen Liikekeskus Oy:n suurimmat omistajat ovat seuraavat:

Citycon Oyj
HOK-Elanto
Benesra Oy
Rautakirja Oy

Citycon Oyj on pörssissä noteerattu vähittäiskaupan liiketiloihin keskittynyt kiinteistösijoitusyhtiö.

Edellä mainitut yhtiöt omistavat osakkeista yhteensä noin 89 %:a.

Ostoskeskuksessa toimivien yritysten ja yhtiön osakkaiden luettelo on seuraava:

Yritykset	Toimitilan omistaja	
KK-Market Säteri	Citycon Oyj	630 m2
Musti & Mirri eläin- tarvikkeet	HOK-Elanto	362 m2
Ravintola Paradise	Benesra Oy	163 m2 yhteensä
Pukinmäen Kukka	Benesra Oy	
R-Kioski	Rautakirja	120 m2
Parturi Kampaamo		
Sirpa Mansner	Sirpa Mansner	70 m2
Pizza Kebab Odeon	Rautakirja	57 m2
Foto Mannelin	Pertti Mannelin	31 m2

4. Tulevaisuuden näkymät

Pukinmäen ostoskeskus sijaitsee vilkkaalla paikalla ja sen ympäristössä on muitakin liikkeitä sekä julkisia palveluja tarjolla.

Huonokuntoisen rakennuksen purkaminen ja uuden rakentaminen on ollut esillä omistajien piirissä. Ostoskeskuksen tontille on hyväksytty uusi kaava. Sen mukaan tontille voisi rakentaa asuinrakennuksen, jonka ensimmäiseen kerrokseen tulisi 750 m2:ä liiketilaa.

Pukinmäen väkiluvun ennustetaan laskevan 8700:sta vuoteen 2011 mennessä noin 500:lla asukkaalla

Puotilan ostoskeskus

Puotilan Ostoskeskus Oy, Klaavuntie 11, 00910 Helsinki

1. Yleistä

Puotilan ostoskeskus on rakennettu 1950 ja 1960-lukujen vaihteessa. Se muodostuu viiden rakennuksen ryhmästä, joka rajoittuu Klaavuntien ja Rusthollarintien kulmaan. Ostoskeskus on kooltaan verrattain pieni ja palvelulajitelma vaatimaton. Se sijaitsee varsin lähellä Itäkeskusta.

Helsingin kaupunki omistaa ostoskeskuksen tontin, jonka vuokra-aika päättyy 31.12.2020. Tontin vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä vuonna 2000 ostoskeskukselle tehtiin kehittämissuunnitelma, joka kuitenkin on lähinnä rakennuksen kunnossapitosuunnitelma.

Helsingin kaupungin museon selvityksessä on ostoskeskus määritelty luokkaan 1.

2. Yritykset ja palvelut

Ostoskeskuksessa on yhteensä toimitilaa 1940 m². Päivittäistavara-kauppa ja kahvila-ravintolatoiminta vastaavat huomattavan suuren osan ostoskeskuksen palvelutarjontaa.

Toimialoittainen jakautuma on seuraava:

-päivittäistavarakauppa	34 %
-rahalaitokset	-
-kahvilat ja ravintolat	21 %
-muut kaupalliset palvelut	22 %
-julkiset palvelut	23 %

Pankkien ja postin lopetettua 4-5 vuotta sitten ravintoloita alkoi ilmestyä ostoskeskukseen. Viime vuosina ei palvelutarjonnassa enää ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Kaksi päivittäistavarakauppaa ovat pieniä alle 400 m²:n kokoisia liikkeitä, joiden kilpailukykyyn vaikuttaa paljon sunnuntaimyynti. Aukioloaikojen mahdollinen vapautuminen muuttaisi tilannetta haitalliseen suuntaan.

Nukketeatteri Sammon sijoittuminen entisiin postin ja Nordean tiloihin on tyypillisestä kehityssuunnasta myönteinen poikkeus.

Pysäköintipaikat sijaitsevat Klaavuntien ja Rusthollarintien varrella ja ostoskeskuksen takana. Pysäköintipaikkoja lienee nykyiseen tarpeen

seen nähden riittävästi. Uudisrakentamisen myötä ostoskeskuksen takana olevan parkkipaikan viereen on rakennettu parkkitalo, joka on varattu viereisten asunto-osakeyhtiöiden asukkaiden käyttöön.

3. Toimitilojen omistus

Suurimmat liiketilojen omistajat ovat:

HOK-Elanto
Cresus Oy
Helsingin kaupunki

Suurin muutos omistussuhteissa viime vuosina on Helsingin kaupungin tulo omistajaksi entisiin Merita Kiinteistöt Oy:n ja Suomen Postin omistamiin tiloihin. Tilat on nyt vuokrattu Nukketeatteri Sampolle.

Edellä mainitut osakkaat omistavat yhtiön toimitiloista noin 56 %.

Ostoskeskuksessa toimivien yritysten ja yhtiön osakkaiden luettelo on seuraava:

Yritykset	Toimitilan omistaja	
Valintatalo	HOK-Elanto	365 m2
K-Pikkolo	Cresus Oy	290 m2
Nukketeatteri Sampo	Helsingin kaupunki	440 m2
Suur-Helsingin Huoneistopalsta	Suur-Helsingin Huon.palsta	70 m2
Kahvila	ATS-ammattityökalut Oy	120 m2
Olutravintola Pikkulintu	Jorma Lehtinen	75 m2
Pub Neljä Vuodenaikaa	Ahluvalia Kaul Raminder Oy Sekom Finland Ab	75 m2 70 m2
Puotilan Kukka	Timo Tukiainen	35 m2
Puotilan Pizza ja Kebab	Ayhan Sahin, Mitat Ates	50 m2
R-Kioski	Rautakirja Oyj	50 m2
Ravintola Cocktail	Ravinto ja Tarjoilu Oy (=Eho Oy)	65 m2
	Amrit Foods Oy	70 m2
Salon Desire kampaamo	Helvi Laukkanen	45 m2
Salon Elle kampaamo	Harri ja Tarja Snäll	45 m2
Puotilan Fysikaalinen Hoitolaitos	Hannu Nurminen	30 m2
HS:n jakelu	Sanoma-WSOyj	45 m2

4. Tulevaisuuden näkymät

Palvelujen kehitys on ollut Puotilan ostoskeskuksessa varsin tyypillinen pienille taantuville ostoskeskuksille. Itäkeskuksen vaikutus on erittäin voimakas jo tällä etäisyydellä. Lisäksi Itäkeskuksen itäpuolelle suunnit-

teltu suurmyymälä pahentaa tilannetta entisestään. Toisaalta uusi metroasema on tuonut alueelle uutta liikettä ja rakentaminen uusia asukkaita.

Väestöennusteen mukaan Puotilan väestö pysyy jokseenkin ennallaan noin 4700:ssa vuoteen 2011 mennessä.

Puotinharjun ostoskeskus

Puotinharjun Puhos Oy, Kastelholmantie 2, 00900 Helsinki

1. Yleistä

Puotinharjun ostoskeskus on rakennettu kolmessa vaiheessa. Ensimmäinen vaihe rakennettiin vuonna 1963 ja seuraavat vuosina 1987 ja 1990. Peruskorjaus suoritettiin vuoden 1987 laajennuksen yhteydessä.

Ostoskeskus sijaitsee Itäkeskuksen vieressä Kastelholmantien ja Turunlinnanpolun välisellä alueella.

Pysäköintipaikat rajoittuvat Turunlinnantiehen, jonka toisella puolella sijaitsee Itäkeskus. Lähistöllä sijaitsee myös Itä-Helsingin monitoimitalo Stoa.

Yhtiön rakennukset sijaitsevat kaupungin vuokratontilla, jonka vuokra-aika päättyy 31.12.2020.

Helsingin kaupunginmuseon selvityksessä on ostoskeskuksen vanhin osa määritelty luokkaan 1.

2. Yritykset ja palvelut

Ostoskeskuksessa on toimitilaa yhteensä 15 040 m². Tiedot vuokralaisista ovat jonkin verran epätarkkoja ja siksi luvut yritysten sekä palvelujen rakenteesta ovat myös epätarkkoja. Suuruusluokaltaan seuraava toimialajakautuma on kuitenkin oikein:

-päivittäistavarakauppa	10 %
-rahalaitokset	-
-ravintolat ja kahvilat	6 %
-muut kaupalliset palvelut	83 %
-julkiset palvelut ja yhdistykset	1 %

Päivittäistavarakauppaa edustaa S-market. K-market lopetti joitakin vuosia sitten ja sen tilalle tuli Intersport. Muut kaupalliset palvelut muodostuvat melko laajasta valikoimasta sekä pieniä palvelualan yrityksiä että suuria esimerkiksi huonekalualan yrityksiä kuten Vepsäläinen, Isku ja Jysk. Julkisia palveluja ei ole Helsingin Diakonissalaitoksen Säätiön kulttuuriyksikkö Stoorin lisäksi muita. Ravintoloiden osuus on viime vuosina vähentynyt selvästi.

Pysäköintipaikat sijaitsevat ostoskeskuksen edessä ja sen takana Kastelholmantien puolella. Ne ruuhkautuvat ajoittain, mutta kokonaisuutena tilanne on melko hyvä. Lisätilaa tuovat Stoan pysäköintipaikat, jotka sijainniltaan liittyvät sopivasti ostoskeskuksen alueeseen.

3. Toimitilojen omistus

Toimitilojen suurimmat omistajat ovat:

HOK-Elanto
Kesko Oyj
Sponda Oyj

Edellä mainitut yhtiöt omistavat liiketiloista noin 76 %:a.

Sponda Oyj on Suomen suurin pörssinoteerattu toimitilakiinteistöihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö.

Sponda on viime vuosina kasvattanut omistustaan ostamalla mm. Cityconin ja Realinvestin omistamia osakkeita. HOK-Elanto on myös hankkinut lisää osakkeita ostamalla niitä Realinvestiltä. Citycon ja Realinvest eivät ole enää osakkaina. Loppuomistus jakaantuu eri yhtiöiden ja yksityisten henkilöiden kesken.

Ostoskeskuksessa toimivien yritysten ja yhtiön osakkaiden luettelo on seuraava:

Yritys	Toimitilan omistaja	
Vepsäläinen	Kesko Oyj	1700 m2
Intersport	Kesko Oyj	2300 m2
Isku	Sponda Oyj	1631 m2
Soffa Matto	Hok-Elanto	
Cash Store	Hok-Elanto	
Ravintola Olutpankki	Hok-Elanto	
Vuodevarasto Jysk	HOK-Elanto	2705 m2
S-Market	Hok-Elanto	1478 m2
Puotinkrouvi	HOK-Elanto	176 m2
pienyriityksiä	Sponda Oyj	568 m2
Hessumobiili	Sponda Oyj	701 m2
Sportti Fysio	Sponda Oyj	121 m2
Fida-Lähetystori	Jorma Nieminen	644 m2
Pizza Hut ja R-Kioski	Suomen Spar Oyj	425 m2
Kaunis Uni	Sunny Trading Oy	410 m2
Ravintola Fiesta	Esa Kääntee	320 m2
Thai Hieronta	yksityishenkilö	145 m2
Diakonissalaitoksen		
Kulttuuriyksikkö Stoori	Hgin Diakonissalaitoksen säätiö	142 m2
Itäm. elint.liike Mango	Anna Maija Liitiäinen	142 m2
HTM-Tilintark. ry	HTM-Tilintarkastajat ry.	130 m2
Vuokrattu	Kapiteeli Oyj	106 m2

Kiint.välityststo Habita	Hgin Huoneistohallinta Oy	97 m2
Hautaus toimisto	Haut.tsto Mikko Mononen Oy	85 m2
	Metsäntuottajat Oy	81 m2
Itä-Helsingin Hautaus- palvelu	Itä-Helsingin Hautauspalvelu	59 m2
Parturi-kampaamo Bella Donna Tatu Laukkanen		44 m2

Seuraavien yritysten toimitilat ovat eri yhteisöjen tai yksityisten henkilöiden omistuksessa:

1. Kerros

Paolax Ompelimo
Sähköpuoti
Salon Desire
Parturi Tupla E

2.Kerros

Sam´s Music Pub
Finn Bingo
Salon Pekka Juurikka
Jalkahoitola Terveet Jalat
Taustatech
JMP & EX Oy tuonti ja vienti
Parturi-kampaamo Frisyri
Idän Ratsu
Työkaluliike Seppo Kivinen Oy
Venäläinen herkkukauppa Safka

4. Tulevaisuuden näkymät

Ostoskeskus Puotinharjun Puhos sijaitsee varsin lähellä Itäkeskusta. Itäkeskuksen läheisyys on sille selvä etu. Se voi hyödyntää samoja asiakasvirtoja kuin Itäkeskuskin ja lisäksi se on riittävän iso tarjotakseen kylliksi monipuolisen palvelutarjonnan ja kilpailukykyiset hinnat.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen uudistamisen yhteydessä tehtiin ostoskeskuksen kehittämissuunnitelma, joka kuitenkin on ensisijaisesti suunnitelma rakennusten kunnossapidämisestä. Ostoskeskuksen muuhun toimintaan ei suunnitelmassa juurikaan puututtu.

Roihuvuoren ostoskeskus

Roihuvuoren Liiketalot Oy, Roihuvuorentie 24 ja 28, 00820 Helsinki
Roihuvuoren Palvelutalot Oy, Tulisuantie 1, 00820 Helsinki
HOK-ELANTO Alepan talo

1. Yleistä

Ostoskeskus sijaitsee neljässä eri rakennuksessa. Roihuvuorentie jakaa sen kahteen osaan. Pääosa ostoskeskuksesta on rakennettu vuonna 1957. Vuonna 1982 rakennettiin Roihuvuorentien toiselle puolelle neljäs rakennus.

Ostoskeskus sijaitsee kaupungin vuokratontilla. Roihuvuoren liiketalot Oy:n osalta vuokra-aika päättyy 31.12.2024 ja Roihuvuoren Palvelutalot Oy:n osalta 31.12.2025.

Helsingin kaupunginmuseon selvityksessä on Roihuvuorentie 24-28:n rakennukset määritetty luokkaan 2.

2. Yritykset ja palvelut

Mainituissa neljässä rakennuksessa on toimitilaa yhteensä noin 2 400 m². Päivittäistavarakaupan osuus liikkeiden pinta-alasta on huomattavan suuri noin 53 %:a. Toimialoittain liiketilojen jakautuma on seuraava:

-päivittäistavarakauppa	53 %
-rahalaitokset	-
-ravintolat	12 %
-muut kaupalliset palvelut	17 %
-julkiset palvelut ja yhdistykset	5 %
-tyhjänä	13 %

Merkittävin muutos viimevuosina on ollut Nordea-pankin, postin ja apteekin lopettaminen. Päivittäistavarakauppoina jatkavat edelleen K-market ja entinen Valintatalo nyt Alepan nimellä. Tosin K-market on toistaiseksi suljettu rakennuksessa ilmenneiden kosteusvaurioiden takia. Palveluiden tarjonta on selvästi yksipuolistunut.

Pysäköintipaikat muodostuvat pienehköstä alueesta Roihuvuorentien varrella ja suuremmasta alueesta Roihuvuoren kirkon edessä. Pysäköintipaikat riittävät ostoskeskuksen tarpeisiin, mutta kun alueella yleensä on huomattava autopaikkojen vaje, joutuvat asukkaat käyttämään ostoskeskuksen paikkoja pysyvästi pysäköintiin ja se ruuhkauttaa ajoittain pysäköintipaikat.

3. Toimitilojen omistus

Toimitilojen suurimmat omistajat ovat:

Roihuvuoren Liiketalot Oy:
Kesko Oyj
Itä-Hels. Musiikkiopiston kannatusyhdistys
Rautakirja Oyj

Edellä mainitut omistavat yhtiöstä noin 82 %.

Roihuvuoren Palvelutalot Oy:n omistavat:
Oy Realinvest Ab
Suomen PT
Tuija Saiz

Edellä mainitut omistavat yhtiöstä 89,5 %:a.

Realinvestin suurin omistaja on Nordea Pankki Suomi Oyj (49,3 %) ja seuraavaksi tulevat SOK (21,9%) ja OKO (19%).

Alepan talon omistaa HOK-Elanto.

Yhtiöiden omistussuhteissa ei ole viime vuosina tapahtunut olennaisia muutoksia

Ostoskeskuksessa toimivien yritysten ja yhtiön osakkaiden luettelo on seuraava:

1. Roihuvuoren Liiketalot Oy

1.1 Roihuvuorentie 24

Yritykset	Toimitilan omistaja	m2
R-Kioski	Rautakirja	98
KK-Market Roihuvuori	Kesko Oy	574

1.2. Roihuvuorentie 28

Willy`s Pub	Ari Kolehmainen	39
Tyhjä	Eino Sorsa. kuolinpesä	98
Itä-Helsingin Musiikkiopiston Kannatusyhdistys	Itä-Hels. Mus.op.kann.y.	117
Sansu Pizza kebab	Mahmut Oy	39

2. Roihuvuoren Palvelutalot Oy

Ravintola Ugly Duckling	Tuija Saiz	198
Mikro-Maja, huolto	Suomen PT	221
Salon Verde Realinvest		96
Tyhjä	Realinvest	219

3. Alepa	HOK-Elanto	695
----------	------------	-----

4. Tulevaisuuden näkymät

Palvelujen tarjonnan yksipuolistuminen on selvästi nähtävissä. Itäkeskuksen vaikutus ostovoiman vähentymiseen on ilmeinen.

Roihuvuoren pohjoisrinteeseen on Yleiskaavassa 2002 esitetty uusia asuinkortteleita. Alueen asemakaavoitus alkaa vuoden 2004 lopulla. Uudet asunnot tuonevat aikanaan alueelle noin 1000 uutta asukasta.

Kaupunkisuunnitteluviraston toimesta ostoskeskuksen alueelle on tehty kehittämissuunnitelma. Ostoskeskuksen rakennusten ja ympäristön kehittämisessä ja suunnitelman toteuttamisessa tarvitaan nyt yhteistyötä omistajien kanssa.

Siltamäen ostoskeskus, Siltamäki

Siltakeskus Oy, Jousiniementie 3, 00740 Helsinki

1. Yleistä

Siltamäen ostoskeskus on rakennettu kahdessa vaiheessa. Ensimmäinen vaihe valmistui 1972 ja laajennus vuonna 1976. Ostoskeskuksessa toimii tavanomaisten liikkeiden lisäksi uimahalli, seurakuntakoti ja päiväkot.

Lähiympäristössä ei ole muita ostoskeskuksia, jotka kilpailisivat välittömästi Siltamäen ostoskeskuksen kanssa. Automatkan päässä on useita kuten Tikkurilan keskus, Malmi ja Tuusulantien toisella puolella sijaitsevat marketit Tammiston alueella.

Siltakeskus Oy omistaa osittain tontin, jolla toimitaan. Päiväkodin osalta tontin omistaa kaupunki ja seurakuntakodin osalta tontin omistaa Helsingin seurakuntayhtymä.

Helsingin kaupunginmuseon selvityksessä on ostoskeskus määritelty luokkaan 2.

2. Yritykset ja palvelut

Toimitiloja on yhteensä noin 3900 m². Toimialoittain tilojen jakautuma on seuraava:

-päivittäistavarakauppa	28 %
-rahallaitokset	-
-ravintolat ja kahvilat	4 %
-muut kaupalliset palvelut	11 %
-julkiset palvelut ja yhdistykset	57 %
-tyhjänä	-

Julkisten palvelujen osuus on uimahallin sekä kaupungin muiden tilojen ja seurakunnan tilojen vuoksi varsin suuri.

Muutokset palvelutarjonnassa ovat olleet Siltamäessä vuosien varrella suhteellisen pienet. Viime vuosina ei ole yksikään yritys vaihtunut. Ravintoloiden osuus on varsin pieni.

Pysäköintialue ostoskeskuksen edessä on riittävän suuri

3. Toimitilojen omistus

Siltakeskus Oy:n suurimmat omistajat ovat seuraavat:

Helsingin kaupunki (suora omistus ja Urheiluhallit Oy:n kautta)
Litterae Kehitysyhtiö Oy
HOK-Elanto
Helsingin Seurakuntayhtymä
Ruori Invest Oy

Edellä mainitut omistavat yhtiön osakkeista noin 85 %:a.

Urheiluhallit Oy:n suurin omistaja on Helsingin kaupunki 51,3 %:n osuudella. Loput osakkeet ovat urheilujärjestöjen omistuksessa.

Erikoista Siltamäen ostoskeskuksen omistuksessa on julkisyhteisöjen suuri osuus. Omistuspohja on viime vuosina muuttunut yksityisten osalta aika paljon. Citycon, Leonia (Sampo) ja Drockila Oy (Rautakirjan tytäryhtiö) ovat myyneet osakkeensa ja tilalle on tullut Litterae Kehitysyhtiö Oy, Ruori Invest Oy ja yksityisiä henkilöitä.

Ostoskeskuksessa toimivien yritysten ja yhtiön osakkaiden luettelo on seuraava:

Yritykset	Toimitilan omistaja	
Päiväkoti (Sos.virasto)	Helsingin Kaupunki	1033 m2
KK-Market Kavaljeeri	Litterae Kehitysyhtiö Oy	750 m2
Uimahalli	Urheiluhallit Oy (H:gin kaupunki)	591,5 m2
Siwa	HOK-Elanto	354 m2
Seurakuntakoti	H:gin Srk-yhtymä	305 m2
Posti	Ruori Invest Oy	279,5 m2
Apteekki	Siltamäen Apteekki Oy	116 m2
R-Kioski	Ari Ruuskanen	118 m2
Salon Janine	Salon Janine Ky	74 m2
Fysikaalinen Hoitolaitos	T:mi Minna Kosonen	60 m2
Ravintola Rubiini	Marja-Liisa Lappeteläinen	118 m2
Siltamäen Huolto Oy	Siltamäen Huolto Oy	69 m2
Pizzeria Abone	Faruque Nehad	34 m2

4. Tulevaisuuden näkymät

Siltamäen ostoskeskus on säästynyt rajuilta muutoksilta. Kaupallisten palvelujen tarjonta on kohtuullisen monipuolista ja julkisten palvelujen kytkeytyminen samaan kokonaisuuteen tuo ostoskeskukseen paikallisia asukkaita.

Lähimmät suuret keskuksset eivät ole ratkaisevasti heikentäneet Siltakeskuksen mahdollisuuksia. Paikallisena palvelujen tuottajana sillä

näyttäisi olevan toimintaedellytykset, vaikka väestöennusteen mukaan Siltamäen väkiluvun ennustetaan jonkin verran laskevan noin 6600:sta asukkaasta vuoteen 2011 mennessä.

Tapulikaupungin ostoskeskus

Kiinteistö Oy Tapulikaupungin Palvelutalo, Ajurinaukio 5.
Kiinteistö Oy Puistolan Pankkitalo, Ajurinaukio 1.
Kiinteistö Oy Maatullinaukio, Maatullinaukio 10.
00750 Helsinki

1. Yleistä

Tapulikaupungin palvelut ovat keskittyneet Puistolan aseman tuntumaan Maatullinaukiolle, Ajurinaukiolle ja Tapuliaukiolle. Ostoskeskusalue muodostuu varsinaisesti kolmesta kiinteistöstä, joissa kaupalliset palvelut ja osa kaupungin palveluista sijaitsevat. Lisäksi kokonaisuuteen liittyvät kaupungin omistama Kiinteistö Oy Käsityöläisentie 9 ja Puistolan palvelutalo sekä Seurakuntakoti.

Otsikossa mainitut kiinteistöt on rakennettu vuosien 1981 ja 1989 välisenä ajanjaksona. Kiinteistö Oy Tapulikaupungin Palvelutalo sijaitsee kaupungin omistamalla tontilla ja sen vuokra-aika päättyy 31.12.2045. Muut otsikossa mainitut yhtiöt sijaitsevat yhtiöiden omilla tonteilla.

2. Yritykset ja palvelut

Kolmessa kiinteistöyhtiössä on yhteensä toimitiloja noin 8000 m². Ne jakaantuvat toimialoittain seuraavasti:

-	päivittäistavarakauppa	21 %
-	rahalaitokset	-
-	ravintolat ja kahvilat	10 %
-	muut kaupalliset palvelut	14 %
-	julkiset palvelut ja yhdistykset	53 %
-	tyhjänä	2 %

Julkisten palvelujen osuus on huomattavan suuri. Niitä edustavat mm. kirjasto, terveysasema, sosiaalitoimisto ja posti. Yksityisiä palveluja on tarjolla melko monipuolisesti. Kaksi suurehkoa elintarvikeliikettä julkisten palvelujen lisäksi vetävät asiakkaita alueelle. Pankkeja ei ostoskeskuksessa ole.

Yleisesti ottaen yritysten vaihtuvuutta on koko toiminnan aikana ollut melko vähän. Ravintoloiden määräkin on pysynyt jokseenkin ennallaan.

Ostoskeskuksen suurin ongelma on puliukkojen oleskelusta ja huumeiden käytöstä johtuvien häiriöiden suuri määrä. Häiriökäyttäytymisen määrä ei ole viime vuosina enää merkittävästi kasvanut, mutta paikalliset asukkaat pelkäävät edelleen liikkua ja välttelevät, ainakin myö-

hemmin illalla, liikkumista aseman ympäristössä ja ostoskeskuksen alueella.

Tapulikaupunkiseuran toimesta on perustettu "Kotialueen rikosturvallisuuden parantaminen" -projekti, jonka avulla pyritään vähentämään häiriökäyttäytymistä ja parantamaan alueen asukkaiden turvallisuutta.

Pysäköintipaikat sijaitsevat Ajurinaukiolla ja Tapuliaukiolla. Paikat riittäisivät ostoskeskuksen tarpeisiin, mutta niitä käytetään runsaasti erityisesti Vantaalta tulevaan liityntäpysäköintiin. Ajoittain paikat käyvät vähiin. Tapulikaupungintien toisella puolella Tapuliaukiota vastapäätä on parkkitalo, jossa on yleensä runsaasti ilmaista pysäköintitilaa. Autoilijat eivät jostakin syystä ole löytäneet paikkaa.

3. Toimitilojen omistus

Ostoskeskuksen suurimmat omistajat kiinteistöyhtiöittäin ovat seuraavat:

Kiinteistö Oy Tapulikaupungin Palvelutalo:

Helsingin kaupunki	49 %
HOK-Elanto	28 %

Kiinteistö Oy Puistolan Pankkitalo:

Helsingin kaupunki	58 %
Sanomawsoy Oyj	37 %

Kiinteistö Oy Maatullinaukio

Helsingin kaupunki	49 %
Valion Eläkekassa	22 %

Kiinteistö Oy Käsityöläisentie 9:n, jossa toimii mm. posti, omistaa Helsingin kaupunki kokonaan.

Ostoskeskuksessa eri kiinteistöyhtiöissä toimivien yritysten ja yhtiöiden omistajien luettelo on seuraava:

Yritykset

Toimitilan omistaja

1. Kiinteistö Oy Tapulikaupungin Palvelutalo
Ajurinaukio 5, 00750 Helsinki

Kirjasto	Helsingin kaupunki	
Tapulikaupungin Nuorisotalo	Helsingin Kaupunki	
Kiinteistömaailma	Helsingin kaupunki	
Autokoulu Ajotaito	Helsingin kaupunki	1036 m2 Helsingin
Tokset Oy	Helsingin kaupunki	kaupunki yhteensä
Ravintola Domino (Elannon rav.)	HOK-Elanto	489 m2
Tapuli Apteekki	Sirkku Kivilaakso	174 m2
Kebab Pizzeria Evin	Metin Celik	70m2
Puistolan Hammaslääkäriasema	Puistolan Hammaslääk.as.	80 m2
Kukkagalleria	Suomen Voimistelusäätiö	66 m2

2. Kiinteistö Oy Puistolan Pankkitalo
Ajurinaukio 1, 00750 Helsinki

Puistolan terveysasema	Helsingin kaupunki	1373 m2
K-Market Tapuli	Sanomawsoy Oyj	765 m2
Tapulin Grilli	Vuong Nghia Trung	19 m2
R-Kioski	Rautakirja Oy	74 m2

3. Kiinteistö Oy Maatullinaukio
Maatullinaukio 10, 00750 Helsinki

Kaupungin sosiaalitoimisto	Helsingin kaupunki	2015 m2 Helsingin
Puistolan Hammashoitola	Helsingin kaupunki	kaupunki yhteensä
Sesto	Valion Eläkekassa	926 m2
Opartek Oy	Opartek Oy	444 m2
Tapulin Huolto Oy	Irma Blomberg	330 m2
Ravintola Nuori Messipoika	Rav. Nuori Messipoika Oy	242 m2
Tyhjä	Palkkiyhtymä Oy	179 m2

4. Kiinteistö Oy Käsityöläisentie 9
Maatullinaukio 2, 00750 Helsinki

Posti	Helsingin kaupunki
Tapulin Tupa	Helsingin Kaupunki

5. Puistolan Palvelutalo

Helsingin kaupunki

6. Seurakuntakoti

Helsingin Seurakuntayhtymä

4. Tulevaisuuden näkymät

Tapulikaupungin palvelut ovat keskittyneet Puistolan aseman tuntumaan. Ostoskeskus muodostuu useasta kiinteistöyhtiöstä, joissa omistajina ovat yksityiset yritykset ja Helsingin kaupunki. Julkisia palveluja on tarjolla runsaasti ja ne tukevat hyvin muita palveluja.

Osittain samoista asiakkaista kilpailee ns. Puistolan vanha ostoskeskus, joka sijaitsee noin 1 km:n päässä ja toisaalta Tikkurilan keskustan liikkeet, jonne on matkaa noin 2 km. Ostoskeskuksen ongelmana on häiriköinti ja rauhattomuus, jota on yritetty saada aisoihin mutta toistaiseksi heikoin tuloksin.

Tapulikaupungissa asuu noin 8700 henkilöä ja asukasluvun uskotaan vähenevän vuoteen 2011 mennessä noin 7 %:a.