



METROKÄYTVÄN ELINKEINOSelvitys





JOHDANTO

Miksi tätä selvitystä tehdään?

Selvityksen sisältö ja tavoitteet

Tässä selvityksessä tulevaisuus suunnataan aina vuoteen 2060 saakka. Tämä johtuu siitä, että meneillään olevassa seudullisessa MAL-työssä katseet ovat jo vuodessa 2060.

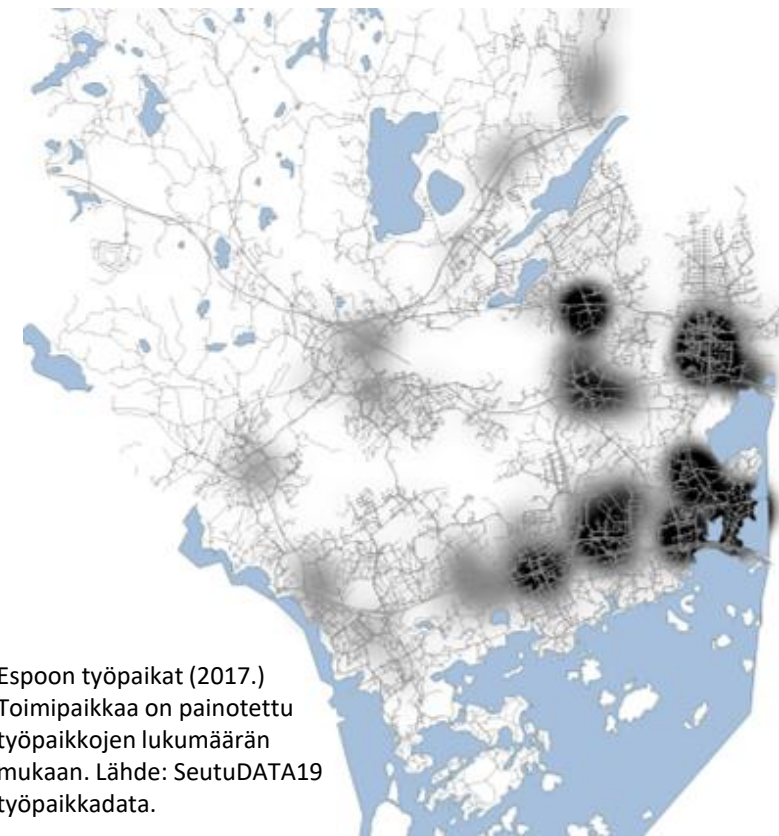
Espoo Tarinan kestävän kaupunkikehityksen tavoitteiden mukaisesti Espoon kasvua tulee suunnata ratojen varteen. Tämän vuoksi metrokäytävään kohdistuu suurta rakentamispainetta. Metrokäytävän työpaikkamäärää ei kuitenkaan ole kehittynyt samassa suhteessa asukkaiden määrän kanssa, vaan työpaikkamäärä on pysynyt lähes samana viimeisen 10 vuoden ajan. Metrokäytävällä sijaitsee paljon yleiskaavallista elinkeinotoimintojen aluetta, mikä ei ole lähtenyt toteutumaan länsimetropäätöksen tai metron valmistumisen myötä. Lisäksi alueen aikaisemmin houkuttelevat työpaikka-alueet ovat menettäneet vetovoimaansa ja vanhentuneet toimistokiinteistöt kasvattavat vyöhykkeen toimitilojen vajaakäyttölukuja. Niin toteutuneet kuin toteutumattomat yleiskaavalliset elinkeinoelämän alueet ovat tämän kehityksen myötä joutuneet kovan muutospaineen alle. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan jatkuvasti lisää työpaikkoja, joten tähän kehityskulkuun on reagoitava ja sen pitkäaikaisia vaikutuksia tutkittava. Espoon työpaikkaomavaraisuusaste oli vuonna 2017 vain noin 90 prosenttia. Hyvänä tavoitteena olisi saada astetta nostettua vähintään 100 prosenttiin vuoteen 2060 mennessä.

Metrokäytävän rooli Espoon työpaikoille on merkittävä. Länsimetro yhdistää montaa laajaa työpaikka-aluetta (Hakaniemi, Helsingin keskusta, Ruoholahti, Keilaniemi, Otaniemi, Niittykumpu, Matinkylä) ja takaa näin työvoiman kestävän liikkumisen. Länsiväylä taas vahvistaa alueen logistista saavutettavuutta.

Tämän selvityksen tavoitteena on syventyä metrokäytävän elinkeinoalueiden ja työpaikkojen nykytilaan ja tulevaisuuteen. Tavoitteena on määritellä, millä alueilla on potentiaalia säilyä ja muodostua tulevaisuuden merkittäviksi työpaikkakeskittymiksi ja mitkä alueet tai alueiden osat voidaan sallia muuntuviksi asumiseen.

Pääpaino tässä työssä on työpaikka-alueilla, minkä vuoksi kaupunkikeskustat, alakeskukset ja asemanseudut jätetään vähemmälle huomiolle. Näitä alueita ja näiden alueiden kehitystä tarkastellaan ja ohjataan tarkemmin muissa kaupunkisuunnittelukeskuksen yleiskaavayksikön töissä. Keskustoissa on tutkittu sellaisia sekoittuneen kaupunkirakenteen tavoitteita, jotka takaavat riittävän toimitilarajonnan.

Alla on kuvattu kaikki Espoon työpaikat siten, että yrityksen tai julkisen palvelun toimipaikkaa on painotettu sen luoman työpaikkamäärän mukaan. Metrokäytävän varrelta voidaan erottaa neljä vahvaa työpaikkakeskittymää.



Espoon työpaikat (2017.)
Toimipaikkaa on painotettu työpaikkojen lukumäärän mukaan. Lähde: SeutuDATA19 työpaikkadata.



JOHDANTO

Maankäytön
muutospaine
toimitiloista asumiseen

Länsiväylän varren
houkuttelevuuden
muutos

! Kaikki tässä selvityksessä esitetyt
kerrosalaluvut ovat toimitilojen
kerrosalaa.

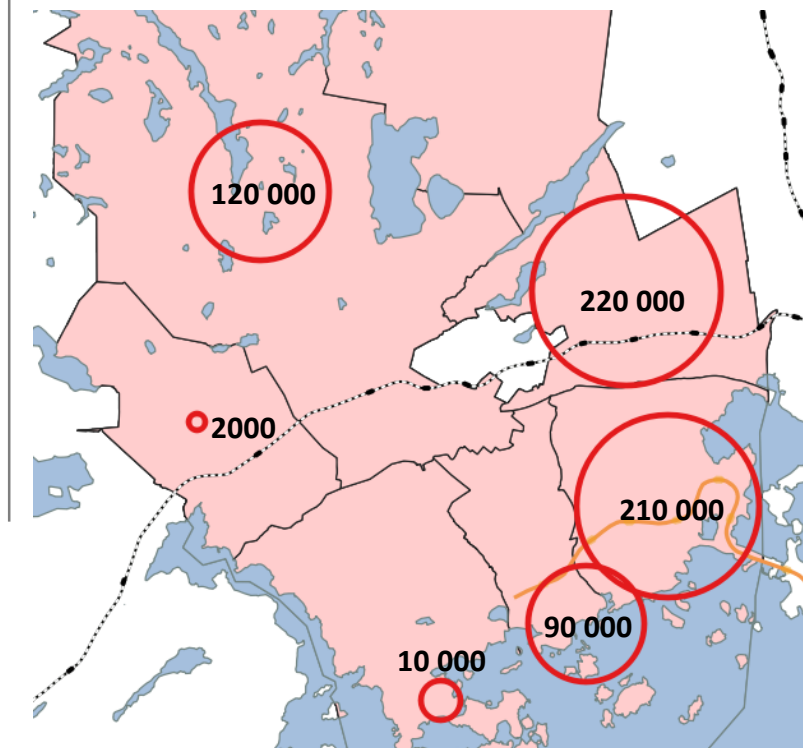
Espoon väestö kasvaa keskimäärin 4500 asukkaalla vuodessa, joten uusia asuntoja tarvitaan jatkuvasti. Pitkään toteutumattomat, hyvällä sijainnilla olevat elinkeinotontit näyttäytyvät luonnollisena ratkaisuna asuntopulaan. Asuminen kuitenkin lukitsee tontin käyttötarkoituksen parhaimmillaan 100 vuodeksi eteenpäin, sillä asuinkerrostalojen käyttöikää pidennetään mittavilla peruskorjauksilla. Sen sijaan keskimääräinen toimitilarakennusten käyttöikä on pääkaupunkiseudulla ainoastaan 30 vuotta, johtuen yritysten nopeasti muuttuvista tilantarpeista. Nykyisessä jatkuvasti muuttuvassa maailmassa on tärkeää, että kaupungin maankäyttö on mahdollisimman joustavaa muuttuviin tulevaisuuden tarpeisiin. Käyttötarkoituksen muutos asumiseen ei edistä tällaista joustavuutta, vaan asettaa myös lähialueille lisää reunaehdoja elinkeinotoiminnalle.

Metron valmistumisen myötä kehityssuunta on ollut tilaa vievän yritystoiminnan, kuten autokaupan, siirtyminen pois asuntotuotannon tieltä. Kehitys on luonnollista, sillä tilaa vievä toiminta ei ole kestävä kaupunkirakenteen kannalta tarkoituksenmukaista sijaita metroaseman välittömässä läheisyydessä. Tämä kehitys on kuitenkin alkanut tapahtumaan myös Länsiväylän varressa, jonne tilaa vievän toiminnan sijoittuminen olisi edelleen luontevaa.

Aikaisemmin toimistotyötä houkuttanut Länsiväylän varsi on menettänyt asemaansa, kun joukkoliikenteen painopiste on siirtynyt Länsiväylän bussikaistoilta metroasemille ja henkilöautosaavutettavuus ei ole enää avainasemassa toimistotyön sijoittumisessa, toisinkuin 90-luvulla, jolloin valtaosa olemassa olevista toimistokiinteistöistä on toteutunut. Toimistotyön sijaintipreferenssien muuttuminen ei kuitenkaan tarkoita, etteikö Länsiväylä varsi olisi houkuttele sijainti muille toimialoille.

Toimitilojen vajaakäyttöä tulee olla riittävästi, jotta innovaatioilla on mahdollisuuksia syntyä. Toimitilojen vajaakäyttöä tai käyttämätöntä kaavavarantoa ei siis voi suoraan verrata asumisen lukujen kanssa.

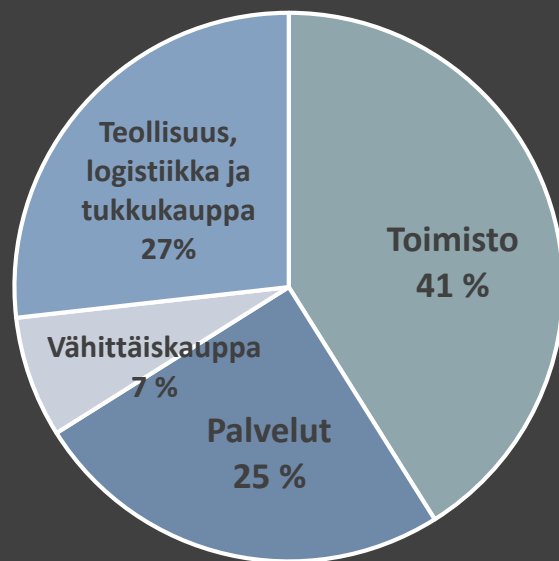
Alla on kuvattu elinkeinotoiminnoilta poistunutta kerrosalaa suuralueittain kymmenen vuoden tarkasteluajalta 2008-2018. Mukana on kaavamutoshankkeet, joiden yhteydessä on toteutettu myös asumista, eli kartta kuvastaa maankäytön muutospainetta toimitiloista asumiseen. Voidaan huomata, että metrokäytävällä käyttötarkoituksenmuutosta on tapahtunut yhteensä yli 300 000 kerrosneliön verran, mikä vastaisi nykyhetken keskimääräisellä työpaikkaväljyydellä (50k-m²) noin 7000 työpaikan menetystä. Näin paljoo työpaikkoja ei kuitenkaan ole vähentynyt, vaan kyse on toimistotyön tilatehokkuuden parantumisesta ja tilaa vievän työpaikkatoiminnan korvautumisesta tilatehokkaammilla työpaikoilla.



Elinkeinotoiminnalta poistunut kerrosala (k-m²) tarkasteluvälillä 2008-2018. Lähde: SeutuCD/SeutuDATA SeutuRAMAVA ja asemakaavojen seurantalomakkeet (Trimble)



Katsaus Espoon ja metrokäytävän työpaikkoihin



Metrokäytävän työpaikkajakauma toimialoittain (2017)

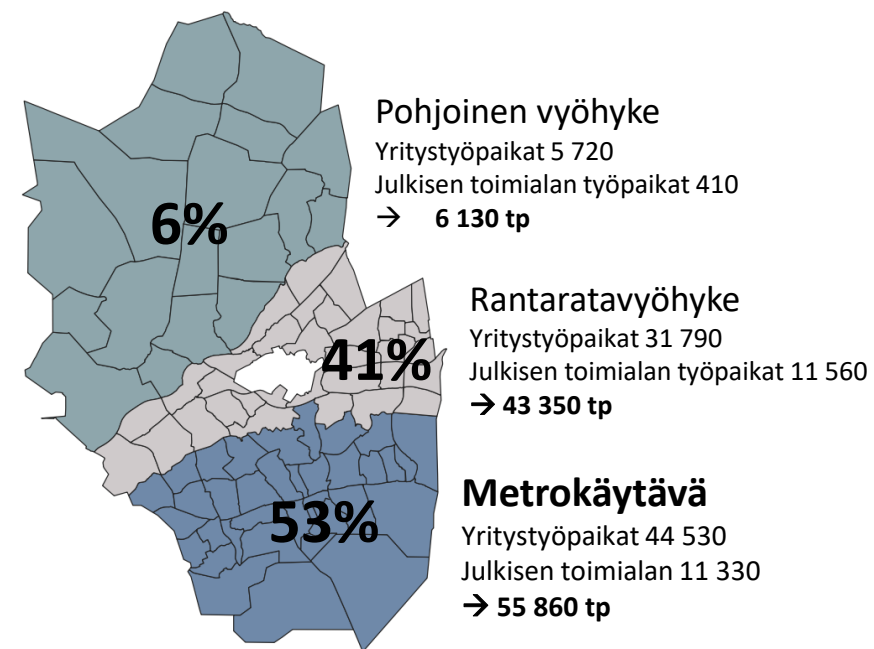
Koko Espoon tasolla työpaikkakehitys ei ole kulkenut samassa suhteessa kasvavan väestön kanssa. 90-luvun lama vähensi työpaikkoja merkittävästi ja 2008 taantuma oli seuraava merkittävästi työpaikkoja vähentänyt aikakausi. Vuonna 2007 Espoossa oli 110 000 työpaikkaa (SeutuCD'09) ja vuonna 2017 työpaikkamäärä oli 107 000 (SeutuDATA'19.) Vuonna 2007 oltiin lähellä 100 prosentin teoreettista työpaikkaomavaraisuutta, mutta vuonna 2017 ollaan tilanteessa, jossa työpaikkaomavaraisuus jää alle 90 prosentin. Vantaa on haukannut merkittävimmän osan pääkaupunkiseudun työpaikkakasvusta viimeisten vuosikymmenien aikana.

Espoossa lähes 70 prosenttia työpaikoista sijaitsee yleiskaavallisilla elinkeinotoimintojen alueilla tai palveluiden alueilla. Tämä tarkoittaa, että 30 prosenttia työpaikoista syntyy luonnollisesti omalla painollaan keskustatoimintojen alueille tai asumisen alueille, jos riittävää toimitilaa on tarjolla. Toisaalta, yrityksiä ja työpaikkoja syntyy myös ilman toimitiloja: Espoossa kasvava trendi on pienet tietotyöhön tai palveluihin painottuvat yritykset asuinalueilla, eli yritykset toimivat yrittäjien kotoa. Meneillään olevan digiloikan uskotaan entisestään lisäävän pienyrittäjyyttä. Myös yrityksen todellisen sijainnin määrittämisen merkitys tulevaisuudessa vähenee, kun työ monipaikkaistuu ja yritykset etsivät joustavia toimitiloja toimistohotelleista. Toimitilojen kerrosala ei siis ole suoraan verrannollinen työpaikkojen määrään. Espoossa toimistokerrosalan määrä on vähentynyt merkittävästi viimeisen kymmenen vuoden aikana (kts. edellisen sivun kuva) mutta toimistotyöpaikat ovat silti kasvaneet. Tämä johtuu tilojen tehokkaammasta käytöstä muun muassa siirtymällä takaisin avokonttoreihin. EU-tasoinen tavoite on saada toimistotyön väljyydeksi 9-15 k-m²/työpaikka. Kaavatöissä kuitenkin edelleen käytetään väljyytenä 40 tai 50 k-m²/työpaikka, koska nykyinen espoolainen väljyys toimistotyössä on noin 50 k-m².

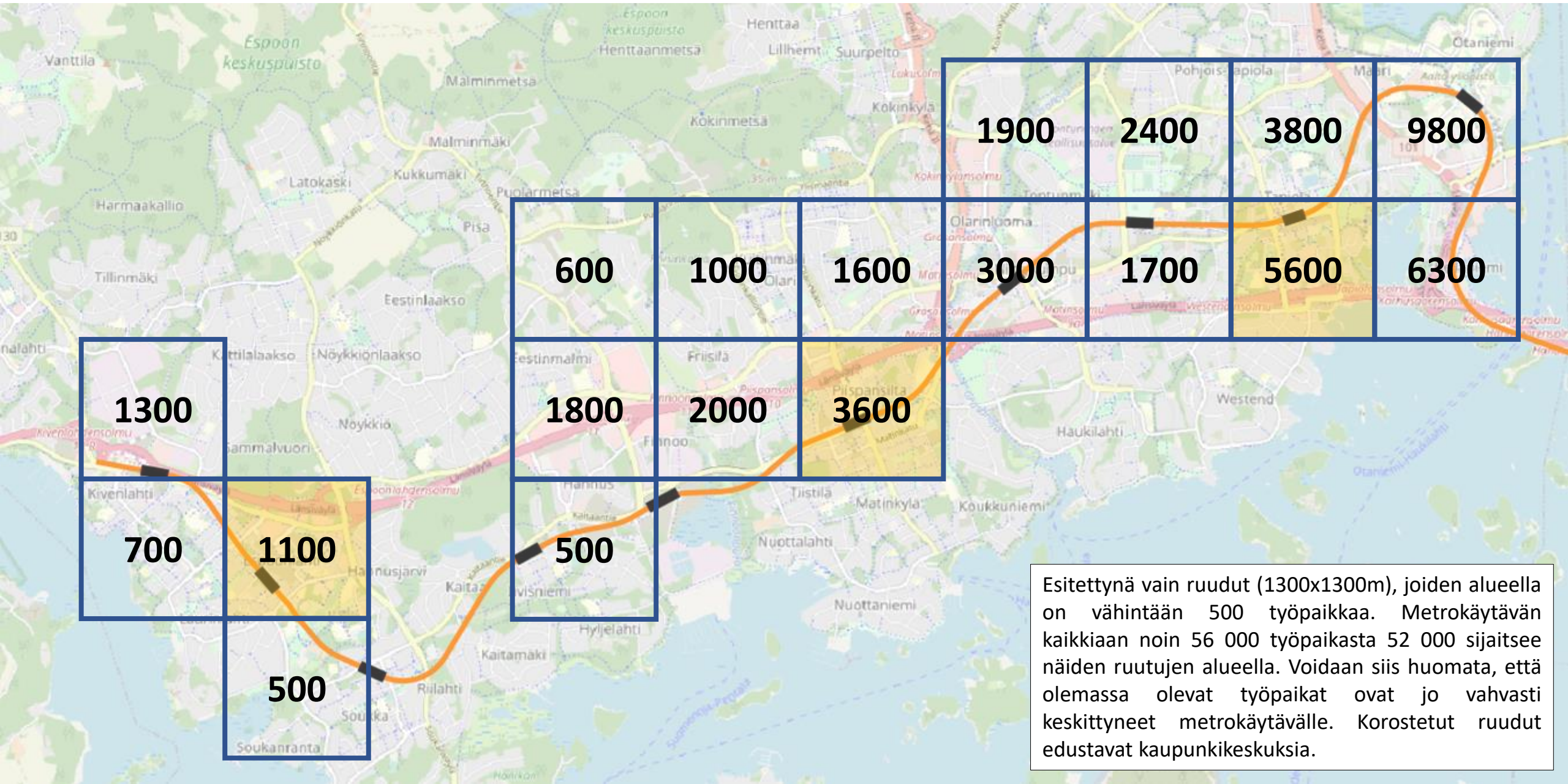
Espoon työpaikat ja väestö painottuvat Espoon eteläisiin osiin: Kehä III pohjoispuolella on vain 6 prosenttia kaikista työpaikoista ja samoin 6 prosenttia väestöstä. Rantaratavyöhykkeellä sijaitsee 41 prosenttia Espoon työpaikoista ja 44 prosenttia väestöstä. **Metrokäytävällä** sijaitsee 50 prosenttia Espoon väestöstä ja 53 prosenttia Espoon työpaikoista. Etelä-pohjoissuunnassa työpaikkojen ja väestön suhde myötäilevät toisiaan.

Metrokäytävän työpaikkamäärä on pysynyt lähes sama viimeisen 10 vuoden ajan, kasvua on tapahtunut alle 1000 työpaikan verran. Väestönkasvu on ja tulee olemaan Espoossa suurinta.

Vuoteen 2060 mennessä tavoitteena saada metrokäytävälle **50 000 uutta työpaikkaa**. Tavoitteena **koko Espoossa vuonna 2060** on saavuttaa 190 000 – 200 000 työpaikkaa. Metrokäytävällä odotetaan siis tapahtuvan yli puolet kokonaiskasvusta.

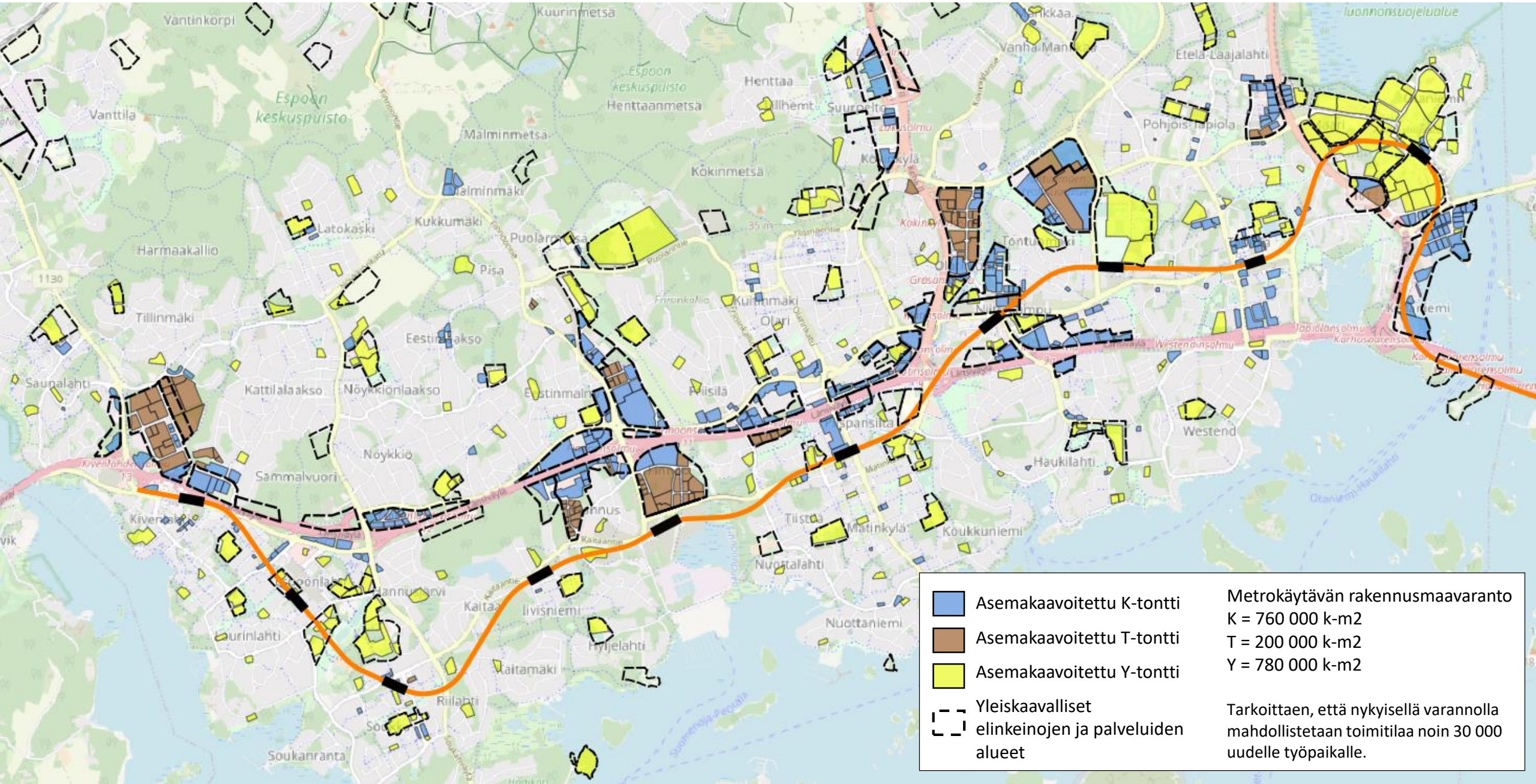


Metrokäytävän työpaikat 2017



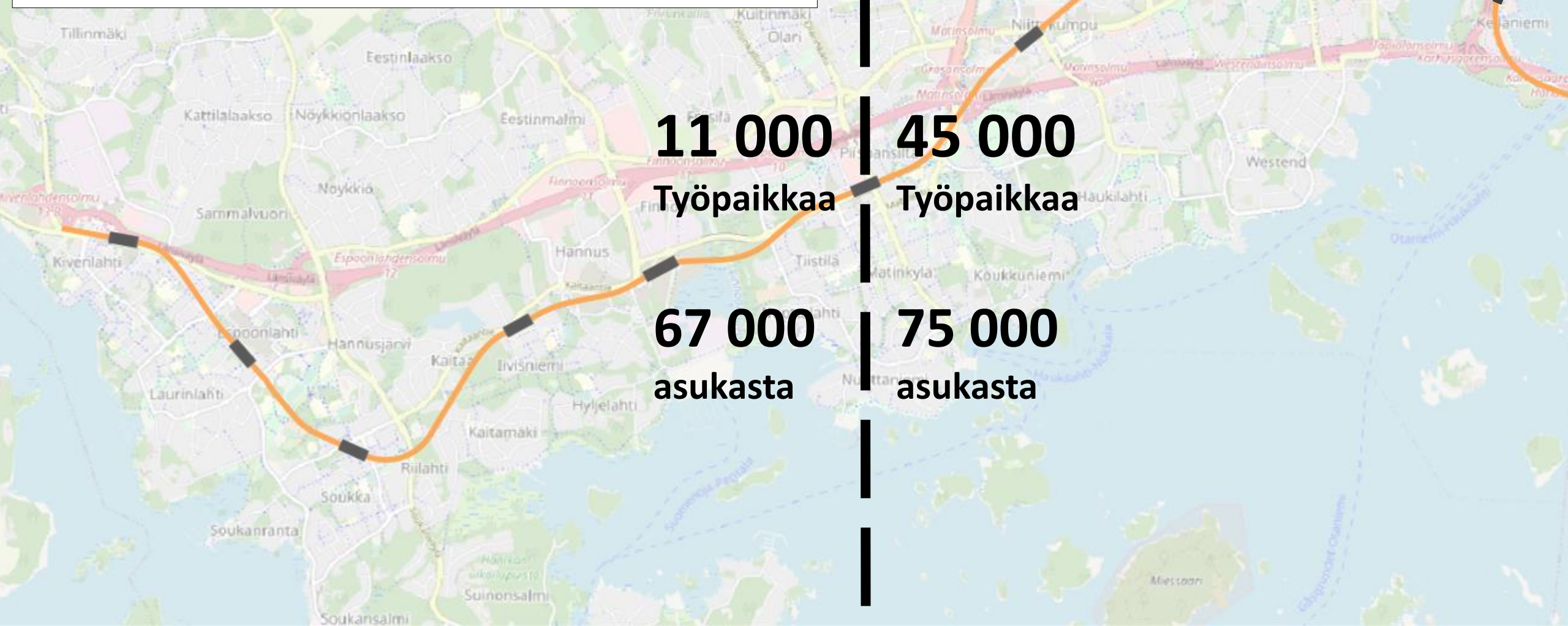
Esitettyinä vain ruudut (1300x1300m), joiden alueella on vähintään 500 työpaikkaa. Metrokäytävän kaikkiaan noin 56 000 työpaikasta 52 000 sijaitsee näiden ruutujen alueella. Voidaan siis huomata, että olemassa olevat työpaikat ovat jo vahvasti keskittyneet metrokäytävälle. Korostetut ruudut edustavat kaupunkikeskuksia.

Metrokäytävän yleiskaavalliset ja asemakaavoitetut työpaikka-alueet



Haasteena metrokäytävän työpaikkojen nykyinen jakauma

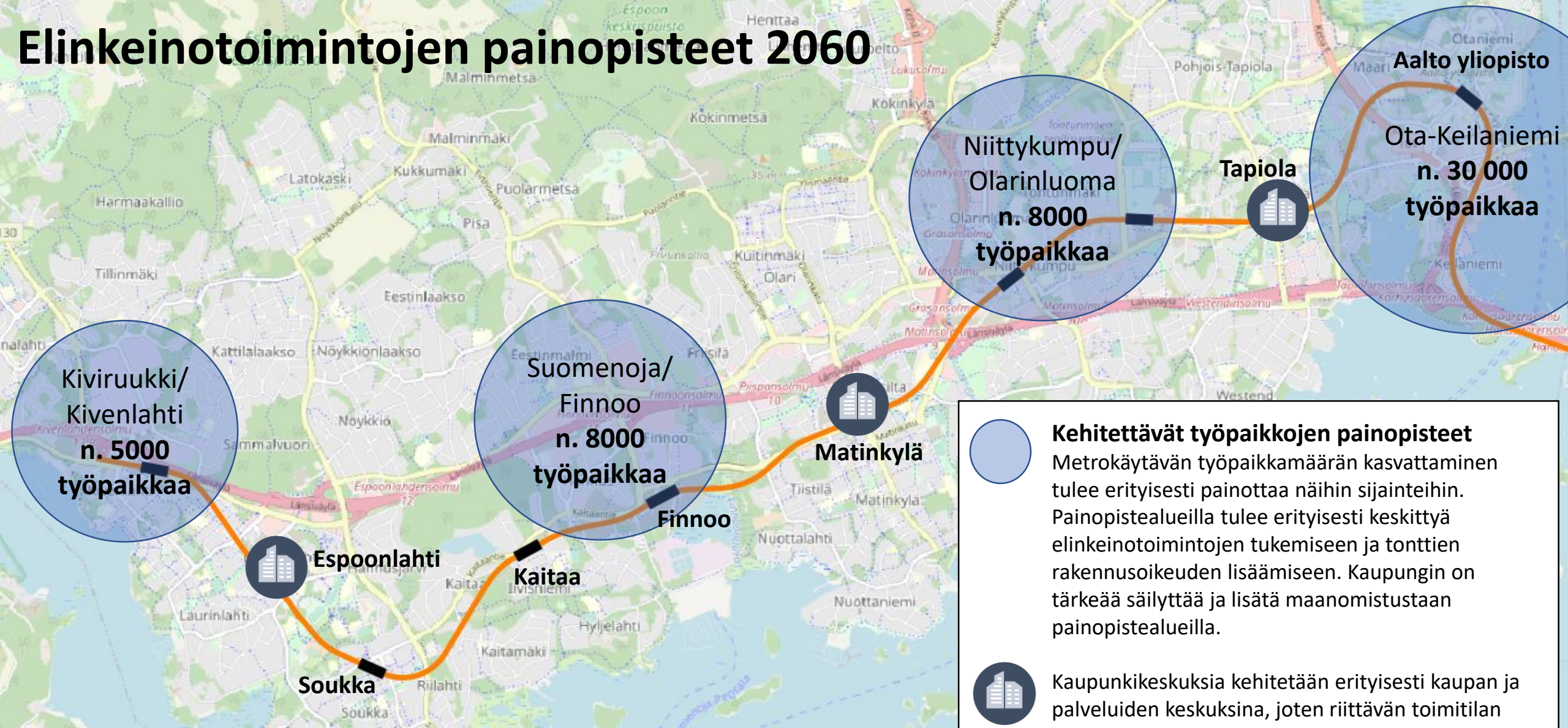
Metroradan läntisellä puoliskolla oli vuonna 2017 vain 11 000 työpaikkaa kun taas itäisellä osalla on 45 000 työpaikkaa. Asukkaiden jakauma sen sijaan on melko tasainen ja etenkin metronjatkeella asuntorakentaminen tulee olemaan voimakasta. Jotta metro saadaan tulevaisuudessa kulkemaan täytenä molempiin suuntiin, on työpaikkaomavaraisuutta lännessä kasvatettava merkittävästi.



A map of Espoo, Finland, with a proposed orange line with black segments overlaid. The line starts near Kivenlahti, goes south to Soukkanranta, then north to Kaita, continues east through Olari and Niirinkumpu, and ends near Tapiola and Maari. The text "Mihin kasvu sijoittuu vuoteen 2060 mennessä?" is centered over the map.

Mihin kasvu sijoittuu
vuoteen 2060 mennessä?

Elinkeinotoimintojen painopisteet 2060



Kehitettävät työpaikkojen painopisteet
Metrokäytävän työpaikkamäärän kasvattaminen tulee erityisesti painottaa näihin sijainteihin. Painopistealueilla tulee erityisesti keskittyä elinkeinotoimintojen tukemiseen ja tonttien rakennusoikeuden lisäämiseen. Kaupungin on tärkeää säilyttää ja lisätä maanomistustaan painopistealueilla.

Kaupunkikeskuksia
Kaupunkikeskuksia kehitetään erityisesti kaupan ja palveluiden keskuksina, joten riittävän toimitilan toteuttaminen asuinrakentamisen yhteyteen on tärkeää. Keskustoissa asumisen ja toimitilan suhteen pyritään olevan tasoissa. Toimistotyö luonnollisesti hakeutuu lähelle hyvää palvelutarjontaa ja saavutettavuutta eli keskustoihin.

Lisäksi kasvua tulee painottaa Länsiväylän varren välittömään läheisyyteen. Kaupungin tulee pyrkiä lisäämään maanomistusta Länsiväylän varrella, jotta väylän varsi kehitty varastoinnin, logistiikan ja pienteollisuuden sekä tulevaisuuden toimialojen tarpeisiin. Länsiväylän varrella, välittömässä läheisyydessä on 300 000 k-m2 toimitilavarantoa.



Ota-Keilaniemi

Työpaikat 2017:
21 000

Nykyinen kerrosala:
996 000 k-m²

Rakenteilla oleva kerrosala:
84 000 k-m²

Varanto:
180 000 k-m²

Työpaikkatavoite 2060:
30 000





Otaniemi ja Keilaniemi ovat Espoon vetonauloja yhdessä, Leppävaaran kanssa. Työpaikkojen kasvu on ollut tasaista ja yhä useampi menestyvä yritys hakee uutta sijaintimahdollisuutta etenkin Keilaniemestä, jossa tällä hetkellä toimii kansainvälisten suuryritysten pääkonttoreita. Helsingin keskustan ja Aalto Yliopiston läheisyys ovat Otaniemen ehdottomia vetovoimatekijöitä, yhdessä jo vahvaksi muodostuneen yritysklusterin kanssa. Yliopiston läheisyys on luonnollisesti vaikuttanut tämän klusterin syntymiseen. Koulutus- ja yritystoiminnan välinen raja on alueella vuosien saatossa alkanut repeilemään, minkä ansiosta Otaniemi toimii yhä useamman yrityksen syntypaikkana.

Metroasema ja rakenteilla oleva Raide-jokeri edelleen vahvistavat Otaniemen ja Keilaniemen asemaa vetovoimaisena työpaikka-alueena. Alue tulee tulevaisuudessa monipuolistumaan, kun asuintornitaloja alkaa toteutumaan toimistotalojen sekaan. Tämän myötä alueen palvelurakenne monipuolistuu ja alue on eloisa myös toimistotyöaikojen ulkopuolella.

Ota-Keilaniemellä on mahdollisuuksia kasvattaa työpaikkamäärää merkittävästi tulevaisuudessa, sillä nykyinen kehityskulku on toimistotyön entistä tehokkaampi tilankäyttö. Myös opiskelu on siirtymässä yhä vahvemmin etäopiskeluun, jolloin opetustoiminnan tilantarve tulee tehostumaan. Tämä tarkoittaa, että Ota-Keilaniemeen on mahdollista syntyä paljon 2060 tavoitetta enemmän työpaikkoja. Ota-Keilaniemen haaste nyt ja tulevaisuudessa tulee olemaan lentokentän saavutettavuus. Kansainvälisen liikematkailun kuitenkin voidaan olettaa vähenevän jatkuvasti edistyvän sähköisten kokouskäytäntöjen vuoksi.

Alueen nykyinen työpaikkarakenne toimialoittain: toimisto 57 %, varastointi, teollisuus ja logistiikka 23 %, palvelut 18 %, vähittäiskauppa 2 %. Teollisuuden, varastoinnin ja logistiikan osuus antaa hieman väärää kuvaa, sillä alueella toimii esimerkiksi Fortumin pääkonttori, jonka kaikki työpaikat on luokiteltu energihuollon piiriin, vaikka todellisuudessa työpaikat ovat toimistossa tapahtuvaa tietotyötä.



-  Asemakaavoitettu K-tontti
-  Asemakaavoitettu T-tontti
-  Asemakaavoitettu Y-tontti
-  Yleiskaavalliset elinkeinojen ja palveluiden alueet



Niittykumpu, Olarinluoma

Työpaikat 2017:
7200

Nykyinen kerrosala:
340 000 k-m²

Rakenteilla oleva kerrosala:
2000 k-m²

Varanto:
250 000 k-m²

Työpaikkatavoite 2060:
8000

Niittykumpu on perinteisesti tunnettu Espoossa autokaupan, teollisuuden ja varastoinnin alueena, sekä myös korkean osaamisen ja tutkimuksen alueena. Olarinluoman työpaikka-alue painottuu ajoneuvoihin liittyvään liiketoimintaan sekä rakentamisen alaan, kiinteistöpalveluihin, varastointiin ja maahantuontitoimintaan. Niittykummun koillisosa, Orionin alue on tutkimuksen ja kemianteollisuuden keskittymä. Niittykummun eteläisestä osasta taas löytyy nykyisin melko yksittäisinä kokonaisuuksina rahoitus- ja vakuutustoimintaa sekä aikaisemmin alueella sijaitseva Outotecin kampus, mutta sittemmin Outotec muutti Matinkylään.

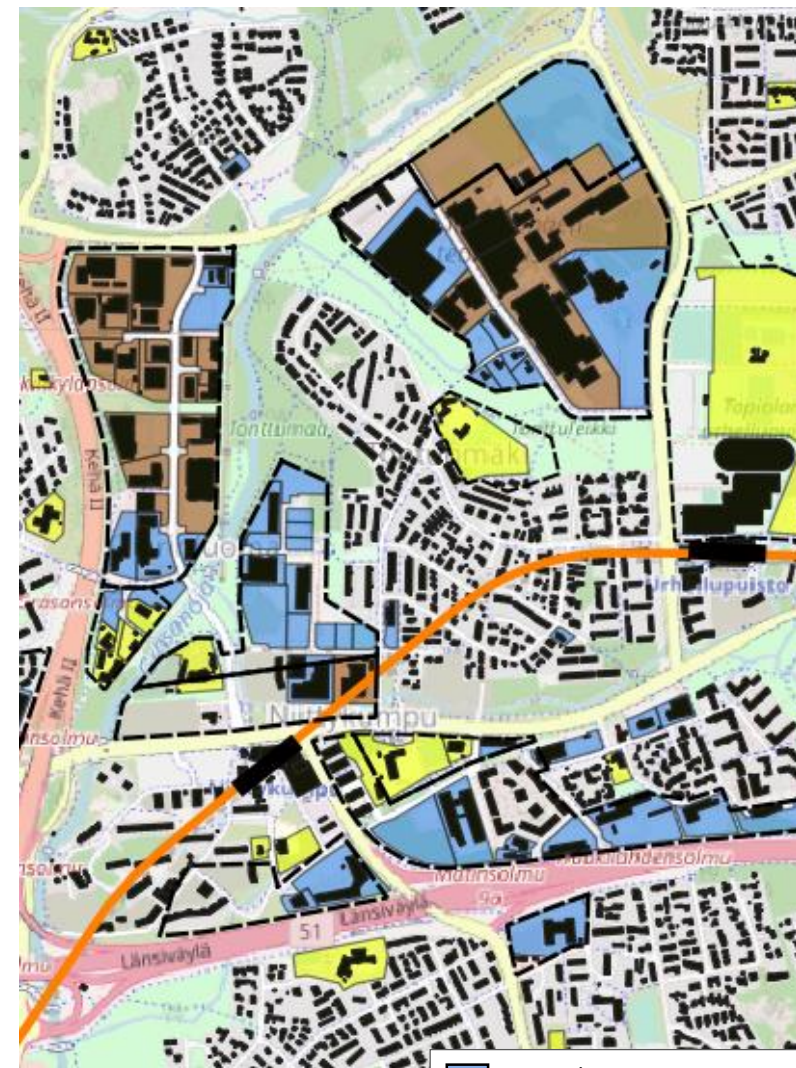
Niittykummun asumisen tontit ovat toteutuneet hyvin tehokkaasti, mutta osa tonteista on vielä täysin toteutumatta. Elinkeinotontteja sen sijaan ei ole toteutettu yhtä tehokkaasti, sillä rakennusvarantoa on jäljellä ja myös kokonaan toteutumattomia tontteja löytyy alueen pohjoisesta osasta.

Ongelma Niittykummun nykytilassa ovat metroaseman välittömässä läheisyydessä sijaitsevat autokaupat. Merituulentien eteläinen puoli on suhteellisen kaupunkimaista ympäristöä, mutta pohjoispuolen ympäristö on sovi metroaseman läheisyyteen.

Monilla Niittykummun suurilla elinkeinotontteilla on meneillään kaavamuutoksia siten, että tonttia muutetaan asumisen suuntaan (kartalla punaisella rajatut alueet.) Metroaseman läheisyyteen halutaan tiivistää asumista alueelle sopimattomien elinkeinotoimintojen (autokaupat yms.) sijaan, mikä ajaa kestävän liikkumisen ja verkostokaupungin tavoitteita. Niittykumpuun tulee kuitenkin mahdollistaa riittävästi toimitilaa, jotta alueen työpaikkatavoitteeseen päästään.

Niittykummissa rakennusvarantoa ja olemassa olevaa toimitilakerrosalaa on runsaasti ja ne riittäisivät nykyisellään täyttämään alueen työpaikkatavoitteen vuodelle 2060. Tämä edellyttää, että alueella tapahtunut muutos toimitiloista asumiseen ei kuitenkaan saa jatkua yhtä kiivaana.

Alueen nykyinen työpaikkarakenne toimialoittain: varastointi, teollisuus ja logistiikka 45 %, toimisto 41 %, vähittäiskauppa 8 % ja palvelut 6 %.



- Asemakaavoitettu K-tontti
- Asemakaavoitettu T-tontti
- Asemakaavoitettu Y-tontti
- Yleiskaavalliset elinkeinon ja palveluiden alueet



Suomenoja/ Finnoo

Työpaikat 2017:
3000

Nykyinen kerrosala:
300 000 k-m²

Rakenteilla oleva kerrosala:
15 000 k-m²

Varanto:
180 000 k-m²

Työpaikkatavoite 2060:
8000

Suomenojan elinkeinoalue edustaa maakuntakaavassa määriteltyä seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikköä, jonka kaupan enimmäismitoitukseksi on määritelty 200 000 k-m². Kyseinen mitoitus on kokonaan käytetty. Valmisteilla olevassa Uusimaa 2050 – maakuntakaavassa uudeksi mitoitukseksi on esitetty mitoituksen nostamista aina 300 000 k-m² saakka. Vähittäiskaupan lisäksi alueella toimii maahantuontia ja muuta tukkukauppaa sekä erikoistavarakaupan showroom-tyyppisiä tiloja. Lisäksi alueella toimii perinteistä varastointia ja pienteollisuustoimintaa. Alueen kehitys on kuitenkin alkanut muuttumaan lähivuosina: kaupan rinnalle on alkanut syntyä yhä enemmän palveluita, kuten liikunta-, ravitsemis- ja ja elämyspalveluita. Myös tieto- ja toimistotyön osuus on kasvanut.

Espoon autokaupan painopiste on hiljalleen siirtynyt Suomenojan alueelle, kun uusia merkkiautoliikkeitä on alkanut rakentumaan Länsiväylän pohjoispuolelle ja Hannuksenpeltoon Hannuksen vanhan teollisuusalueen tuntumaan.

Koko Suomenojan alueen ja etenkin Länsiväylän eteläisen osan luonne tulee muuttumaan Finnoon metroaseman ja alueen muun kehityksen myötä. Tätä kehitystä johdattaa Finnoon osayleiskaava, jonka vaikutus alueen olemassa olevaan yritysrakenteeseen on mittava: perinteinen Hannukset teollisuusalue on kaavassa osoitettu asumisen ja keskustatoimintojen alueeksi metroaseman välittömän läheisyyden vuoksi. Autoalaan painottuvalle yritystoiminnalle on kuitenkin luontevaa siirtyä esimerkiksi Hannuksenpeltoon tai Länsiväylän pohjoispuolelle Eestinmalmille. Hannuksen ja Finnoon alue tulee houkuttelemaan palveluyrityksiä ja tietoyrityksiä, kun alueen saavutettavuus ja merellinen luonne vahvistuvat.

Suomenojan kaupallinen asema tulee entisestään vahvistumaan, mutta kaupan muutokset tulevaisuudessa, kuten verkkokaupan kasvu ja citylogistiikan kasvava tarve saattavat muuttaa kaupan tilantarvetta ja asiakasvirtaa.

Alueen nykyinen työpaikkojen toimialarakenne on seuraava: varastointi, teollisuus ja logistiikka 39 %, vähittäiskauppa 27 % toimisto 25 %, palvelut 9 %.





Kiviruukki ja Kivenlahti

Työpaikat 2017:
1800

Nykyinen kerrosala:
150 000 k-m²

Rakenteilla oleva kerrosala:
500 k-m²

Varanto:
170 000 k-m²

Työpaikkatavoite 2060:
5000

Kiviruukki on perinteinen teollisuusalue, jonka rakenne koostuu melko löyhästi toteutuneista teollisuushalleista ja pääasiassa 1-2 kerroksisista muista toimitilarakennuksista. Alueelle toimii noin 1000 työpaikkaa. Työpaikkojen määrä on kasvanut kymmenen vuoden aikana 200 työpaikalla. Eniten kasvua on tapahtunut toimistotyössä. Kivenlahden alueella on 800 työpaikkaa, jotka koostuvat pääasiassa vähittäiskaupasta ja palveluista.

Kiviruukin osayleiskaavan alueelle on tavoitteena mahdollistaa 3000 työpaikan syntyminen. Tämä tarkoittaa osan nykyisistä toimijoista poistumista alueelta. Kiviruukin nykyisestä 1000 työpaikasta vain murto-osa voi jäädä jatkamaan toimintaansa, kun alue alkaa toteutumaan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Uusia sijaintipaikkoja väistävällä yritystoiminnalle löytyy esimerkiksi Hannuksenpellosta (autoala), Kauklahten teollisuusalueelta tai Kehä III vyöhykkeeltä. Myös mahdollinen Mankin varikkoalue tai Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan ehdotuksessa esitetty Histan uusi elinkeinoelämän alue voivat mahdollisesti tarjota uutta toimintaympäristöä.

Kiviruukin työpaikka-alueen sydämen muodostaa bio- ja kiertotalouden kampus Cleantech Garden. Pääasialliset toimijat tulevat olemaan koulutusyhtymä Omnia ja VTT. Cleantech Gardenin onnistunut toteutuminen on edellytys Kiviruukin vetovoimaisen työpaikka-alueen kehitykselle. Tavoitteet tarkentuvat Kiviruukin osayleiskaavatyössä.

Kiviruukin 9 000 uutta asukasta synnyttävät merkittävää kysyntää palveluiden ja kaupan suhteen. Uudet asukkaat tulevat kysynnällään synnyttämään vähintään 450 uutta työpaikkaa. Kiviruukin uusien asukkaiden lisäksi myös lähialueiden (Tillinmäki, Saunalahti, Kirkkonummi) asukkaat tulevat suuntaamaan asiointiaan Kivenlahteen ja Kiviruukkiin, mikä synnyttää uusia mahdollisuuksia yhä useampien palveluyritysten syntymiselle.

Kiviruukissa tulevaisuuden haasteena työpaikkatavoitteen saavuttamiseksi on, kuten yllä mainittiin, Cleantech Gardenin houkuttelevuuden ja vetovoiman onnistuminen ja riittävän toimitilavaranon toteutuminen yhdessä suuren asuntorakentamispaineen alla.

Alueen työpaikkarakenne toimialoittain: varastointi, teollisuus ja logistiikka 48 %, palvelut 25, toimisto 15 %, vähittäiskauppa 12 %



- Asemakaavoitettu K-tontti
- Asemakaavoitettu T-tontti
- Asemakaavoitettu Y-tontti
- Yleiskaavalliset elinkeinojen ja palveluiden alueet



LÄNSIVÄYLÄ

Työpaikat 2017:
12 700

Nykyinen kerrosala:
450 000 k-m²

Rakenteille oleva kerrosala:
10 000 k-m²

Varanto:
300 000 k-m²

Työpaikkatavoite 2060:
30 000

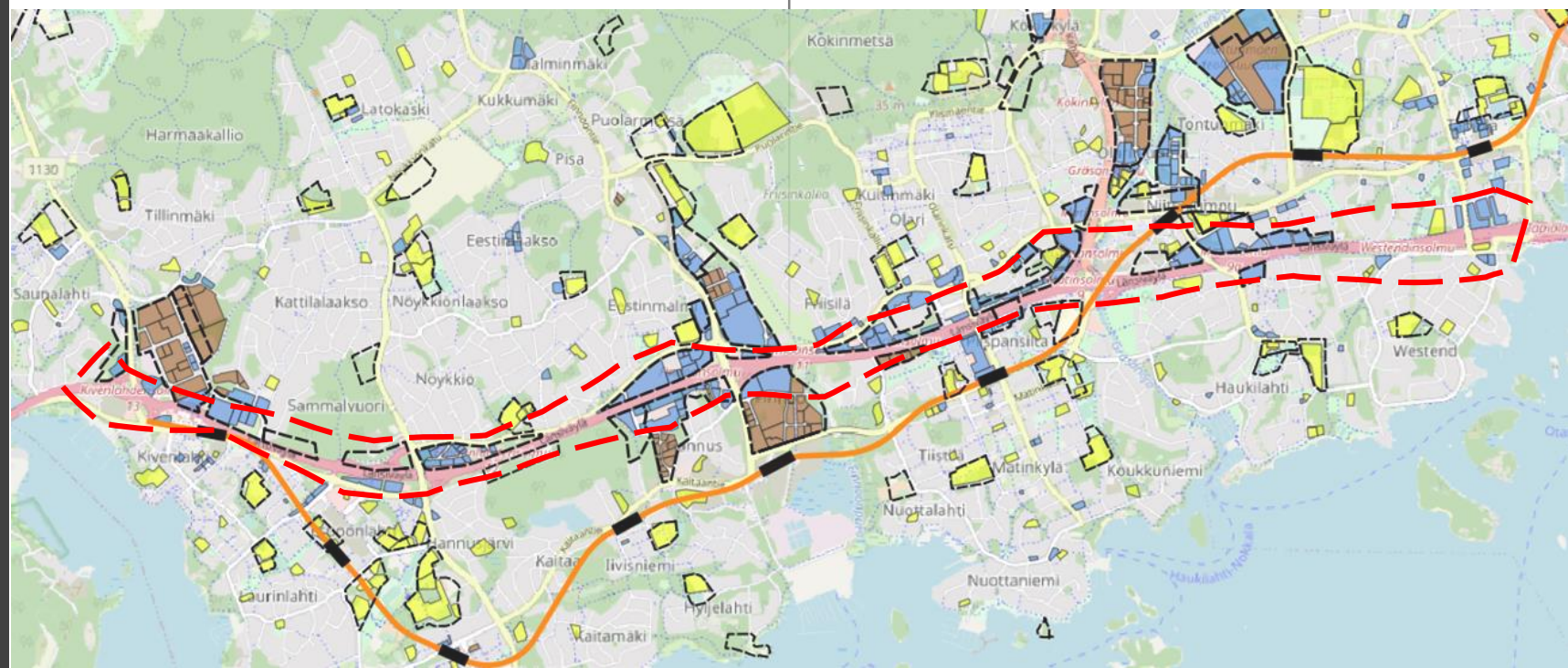
Kehitys väylän varressa on ollut, että ennen suositut toimistotalot eivät enää houkuttele vuokralaisia entiseen tapaan. Tämä johtuu osittain siitä, että joukkoliikenteen ja saavutettavuuden painopisteet ovat siirtyneet Länsiväylältä metroasemille. On siis osa luonnollista kehitystä, että väylän varren toimistotilojen luonne muuttuu, kun moderneja houkuttelevia toimitiloja alkaa toteutumaan metroasemien vahvistuvan palvelurakenteen välittömään läheisyyteen.

Nykyisten toimitilojen kysynnän hiipuminen ei tarkoita, etteikö sijainnilla olisi kysyntää toimitiloille yleisesti. Metrokäytävän kasvava väestö tarvitsee jatkuvasti enemmän esimerkiksi tilaa vaativia sisäliikuntamahdollisuuksia, joille väylän varret tarjoavat hyvät mahdollisuudet, niin tilan kuin saavutettavuuden puolesta. Myöhemmin liikuntatilat voivat muuntua takaisin työvoimaintensiivisiksi toimistotaloiksi tai lopulta asumiseen, jos tulevaisuus niin vaatii.

Kuten aikaisemmin johdanto-osuudessa on esitetty, niin toimitilat kuin yritysten sijaintipreferenssit uudistuvat 30-vuoden sykleissä. Länsiväylän varren toimistokiinteistöt on rakennettu 90-luvulla, eli 2020-luvulla on luonnollinen uudistumisen hetki.

Alla kuvattuna kaikki Länsiväylän välittömässä läheisyydessä sijaitsevat K, T ja Y -tontit. Voidaan huomata, että väylän varressa on nykyhetkellä suhteellisen vähän elinkeinotoimintaa ja toteutumaton rakennusoikeutta on runsaasti. Väylän varrella on jo toteutunut melko runsaasti asumista ja luontoarvot asettavat reunaehtoja uusille avauksille, joten olemassa olevat tontit olisi tärkeää säilyttää toimitiloina.

Olemassa oleva Länsiväylän varren toimitilojen rakennusvaranto mahdollistaisi alueelle 3000 – 6000 uutta työpaikkaa, riippuen toimialarakenteesta. Työpaikkamäärän ohella yhtä tärkeä asia on, että metrovyöhykkeelle saadaan toteutumaan kaikki kasvavan asukasmäärän vaatimat tulevaisuuden palvelut.





YHTEENVETO

Metrokäytävän kehitysnäkymät

Länsimetron jatkeen alueella, etenkin asemienseuduilla ja vahvan asuntotuotannon alueilla painottuvat kaupan ja palvelujen työpaikat, joiden sijoittumisessa keskeistä on näkyvyys, asiakkaiden läheisyys ja hyvä saavutettavuus. Monipuoliset asemanseudut lisäävät alueen saavutettavuutta ja sitä kautta vetovoimaa yritysten sijaintipaikkana. Toimistotyyppisten työpaikkojen sijoittumisessa keskeistä on saavutettavuuden lisäksi hyvä palvelutarjonta ja muiden samantyyppisten työpaikkojen läheisyys, mikä tuo yrityksille synergiaetuja.

Alueiden voimakas profiloituminen on ensiarvoisen tärkeää korkean osaamisen yritysten houkuttelemisessa. Metronjatkeella etenkin Kiviruukin Green Tech –kampuksen rakentuminen ja onnistuminen on avainasemassa korkean osaamisen työpaikkojen houkuttelemisessa metronjatkeelle. Hannuksenpelto vahvistaa asemaansa Espoon merkkiautoliikkeiden klusterina. Suomenojan kaupallinen asema erikoistavarakaupan ja maahantuonnin keskuksena vahvistuu samalla alueen monipuolistuessa. Olarinluoma alue säilyttävät asemansa tehokkaana ja monipuolisena työpaikka-alueena ja kehittyvä Niittykummun metroaseman ympäristö luo uutta vetovoimaa toimistotyön sijoittumispaikkana. Otaniemi ja Keilaniemi vahvistavat asemaansa kansainvälisenä tutkimuksen ja tietotyön alueena. Länsiväylän varren toimitilarajonta muuntuu ja tehostuu kohti kasvavaa logistiikan, varastoinnin, pienteollisuuden ja palveluiden kysyntää.

Metrokäytävän uudet työpaikat (50 000) vaativat yhteensä noin 2,5 miljoonaa kerrosneliötä. Nykyinen metrokäytävän toimitilojen rakennusmaavaranto mahdollistaisi 30 000 uutta työpaikkaa. Myös olemassa olevan rakennuskannan tilatehokkuuden nostaminen ja päivittäminen nykyajan tarpeisiin luo mahdollisuuksia uusien työpaikkojen synnylle.

Voidaan siis todeta, että nykyinen työpaikka-alueiden mitoitus lähes riittää kattamaan uusien työpaikkojen tilatarpeen. Kuitenkin, osa varauksesta ja nykyisestä toteumasta on väärillä sijainnilla.

Uutta mittavaa toimitilarakentamista tulee keskittää yhä vahvemmin aikaisemmin määritellyille elinkeinotoimintojen ja työpaikkojen painopisteiden alueille (Kiviruukki/Kivenlahti, Suomenoja/Finnoo, Niittykumpu/Olarinluoma, Ota-Keilaniemi) sekä Länsiväylän varren välittömään läheisyyteen. Tämä voidaan edistää hyödyntämällä olemassa olevat asemakaavavaraukset sekä laatimalla uusia asemakaavoja ja asemakaavamuutoksia, joilla lisätään rakennusoikeutta toimitiloille niillä alueilla, joilla se on reunaehdot huomioiden mahdollista.

Espoon työpaikoista noin 30 prosenttia on syntynyt ja tulee olettavasti tulevaisuudessakin syntymään yleiskaavallisten työpaikka-alueiden ulkopuolelle eli keskustoihin, alakeskuksiin ja asumisen alueille. Toimistotiloille ja palveluille tulee siis taata riittävät kasvumahdollisuudet Länsimetron asemien läheisyydessä ja rakentuvien asumispainotteisten alueiden asuinkerrostalojen kivijalassa. Näin metroasemista muodostuu palveluyritysten ja päivittäistavarakaupan painopisteitä, jotka tarjoavat houkuttelevan sijainnin niin asumiselle kuin työvoimaintensiivisille työpaikoille ja uusille tulevaisuuden aloille.



Elinkeinotoimintojen varauksia tulee keskittää metrovyöhykkeellä neljään painopisteeseen, Länsiväylän välittömään läheisyyteen sekä keskustoihin ja asemanseduille. Yksittäisistä elinkeinoelämän varauksista voidaan luopua, kuitenkin ainoastaan pätevä tapauskohtaisen arvioinnin tuloksena.



YHTEENVETO

Millä aloilla kasvua tulee tapahtumaan metrokäytävällä?

Miten kasvu mahdollistetaan?

Tietotyössä: Tähän saakka jatkunut Espoon ja etenkin metrokäytävällä ja Leppävaarassa tapahtunut kasvu tietotyössä tulee jatkumaan ja voimistumaan. Tietotyö hakeutuu yhä vahvemmin parhaille mahdollisille sijainneille, jolloin raideyhteydet ovat ehdottomia saavutettavuuden kannalta.



Kasvu mahdollistetaan kaavoittamalla toimitiloja metroasemien välittömään läheisyyteen ja huolehtimalla tilojen toteutumisesta muuntojoustavina ratkaisuin. Tietotyössä on kasvava tarve kokous- ja tapahtumatiloiille. Toimitiloja tietotyön tarpeisiin tulee toteuttaa yhtä lailla suurina kokonaisuuksina kuin kivijalkaliiketilana. Tarve co-working tiloille kasvaa niin keskustoissa kuin alakeskuksissa. Suuria toimistokiinteistöjä tulee kuitenkin toteuttaa vain parhaille mahdollisille sijainneille joukkoliikenteen runkoyhteyksien ja kattavien palveluiden välittämään läheisyyteen.

Palveluissa: Espoo tulee tulevaisuudessa kasvamaan eniten metrokäytävällä, minkä vuoksi asukaslähtöiset palvelut tulevat myös kasvamaan eniten metrokäytävällä. Metron varrelle osuu kolme Espoon viidestä kaupunkikeskuksesta, joten erikoistuneiden ja keskitettyjen palveluiden kasvu painottuu myös metrokäytävälle. Lisääntynyt etätyö, vapaa-ajan arvostus ja kestävien liikkumismuotojen suosiminen synnyttävät kasvavan tarpeen yhä lähempänä kotia sijaitseville palveluille. Ikääntyvän väestön kasvava osuus luo palvelukysyntää ja luo työpaikkoja. Myös matkailun alalle tulee syntymään lisää työpaikkoja tulevaisuudessa, kun Espoon merellisyyttä ja luontoa aletaan tehokkaammin tuotteistaa.



Kasvu mahdollistetaan toteuttamalla riittävästi toimitilaa osana sekoittunutta kaupunkirakennetta. Palveluiden menestys perustuu niiden näkyvyyteen ja läheisyyteen. Aidosti elävät kaupunkikeskukset ja asemanseudut ja houkutteleva katuympäristö synnyttävät erikoistuneita päivittäispalveluita asukkaiden arjen tueksi.

Logistiikan ja varastoinnin alalla: verkkokauppa ja muut verkossa tapahtuvat palveluostot luovat kysyntää yhä ketterämmälle varastoinnille ja logistiikalle. Tämä luonnollisesti synnyttää uusia työpaikkoja myös tietotyöhön.



Kasvu mahdollistetaan riittävällä varastointiin ja logistiikan tarpeisiin sopivalla toimitilatarjonnalla hyvällä saavutettavuuden alueella.

Pienteollisuuden alla: Lähituotanto nostaa arvostustaan tulevaisuudessa, kun tuotteiden alkuperä ja läpinäkyvä tuotantoprosessi saavat yhä enemmän merkittävyyttä. On tärkeää säilyttää kaupungissa monipuolinen työpaikkarakenne. Pienteollisuuteen sopivat toimitilat ovat hyvin usein sopivia myös moneen muuhun toimintaa. Pääkaupunkiseudulla on jatkuva pula pienistä muuntojoustavista pienteollisuuden tarpeisiin sopivista toimitiloista. Länsiväylän varsi voi toimia mitä parhaana kasvualustava tällaisille toimijoille. Myös kaupunkiviljelyn mahdollisuuksia on alettu tutkimaan ja kokeilemaan, jotta tuotanto saataisiin yhä lähemmäs kuluttajia. Jos kaupunkiviljelyn suosio ja tuottavuus alkavat kasvamaan, voidaan nähdä merkittävää kysyntää pienille teollisuushalleille.



Kasvu mahdollistetaan säilyttämällä ja toteuttamalla uutta big box -tyylistä* toimitilaa osana kaupunkirakennetta, muun muassa väylien varteen huonon ilmanlaadun ja melun alueille. Tällaista toimitilaa voidaan toteuttaa niin sanottuna väliaikaisratkaisuna alueille, joiden odotetaan kauempana tulevaisuudessa houkuttelevan esimerkiksi tehokkaampaa tietotyötä. Big box-tyylisen toimitilan käyttöikä on keskimäärin alle 30 vuotta, mikä tarjoaa suunnitteluvaraa alueen jatkokehityksen kannalta.

* Big box -toimitilalla tarkoitetaan laatikkomaisia pieniä tuotanto- ja varastotiloja, joissa korkeaa tilaa sekä tilaa kahdessa kerroksessa.



Espoon kaupunkisuunnittelukeskus
Yleiskaavayksikkö
2020

Tekstit ja kartat: Kristiina Lahti, erikoissuunnittelija
Kuvitus: Mirella Seppä, suunnitteluavustaja