Seppo Laakso[1], Kaupunkitutkimus TA

01/2021
Rev 22.1.2021

Selvitys toteutusvaihtoehdoista Espoon Olarinmäessä sijaitsevan kiinteistön kaavanmuutoshankkeessa

Tämän selvityksen tarkoituksena on esittää riippumaton asiantuntija-arvio Espoossa Olarinmäen pienalueella sijaitsevan kiinteistön tulevista toteutusvaihtoehdoista. Selvitys on laadittu NREP-yhtiön toimeksiannosta kaavamuutoksen valmistelua varten.

Tausta ja lähtökohdat

Kiinteistö sijaitsee Olarinmäen pienalueella osoitteessa Piispankalliontie 17.
Kiinteistön tiedot:

- Kiinteistötunnus 49-22-301-2
- Tontin pinta-ala 22455 m2
- Nykyinen käyttötarkoitus: K (Liike- ja toimistorakennusten korttelialue)
- Nykyinen rakennusoikeus: 19 760,4 k-m2 (e=0,88)
- Käytetty rakennusoikeus 10 517 k-m2
- Rakennuksen toteutunut kerrosluku 3
- Nykyisen kaavan sallima suurin kerrosluku VI
- Suunnittelukokonaisuuteen kuuluu myös viereinen LPA-tontti, jonka pinta-ala on 2 156 m2 (kiinteistötunnus 49-22-303-1).

Kiinteistö sijaitsee lähellä Kuitinmäentietä ja Kilonväylää (Kehä II) sekä noin 300 m etäisyydellä Länsiväylästä. Niittykummun metroasema sijaitsee noin 700 metrin ja Matinkylän metroasema noin 1,5 kilometrin etäisyydellä. Kauppakeskus Iso Omenaan on matkaa noin 1,2 km ja Olarin ostoskeskukseen noin 1,5 km. Kiinteistön vaikutusalueena pidetään tässä selvityksessä Olarinmäen, Kuitinmäen, Niittykummun ja Matinkylän keskuksen pienalueista koostuvaa aluetta (kartta s. 2 ja liitekartta 1).

Olarinmäen pienalueella on noin 7 000 asukasta ja koko vaikutusalueella noin 23 000 asukasta vuoden 2019 lopussa (liitekartat 3 ja 8). 2010-luvun aikana Olarinmäen väestö on kasvanut 180 ja koko vaikutusalueen väestö 3 800 hengellä. Espoon kaupungin väestöennusteen mukaan Olarinmäen asukasmäärän ennustetaan kasvavan noin 400:lla ja koko vaikutusalueen 3 700:lla vuodesta 2019 vuoteen 2028.

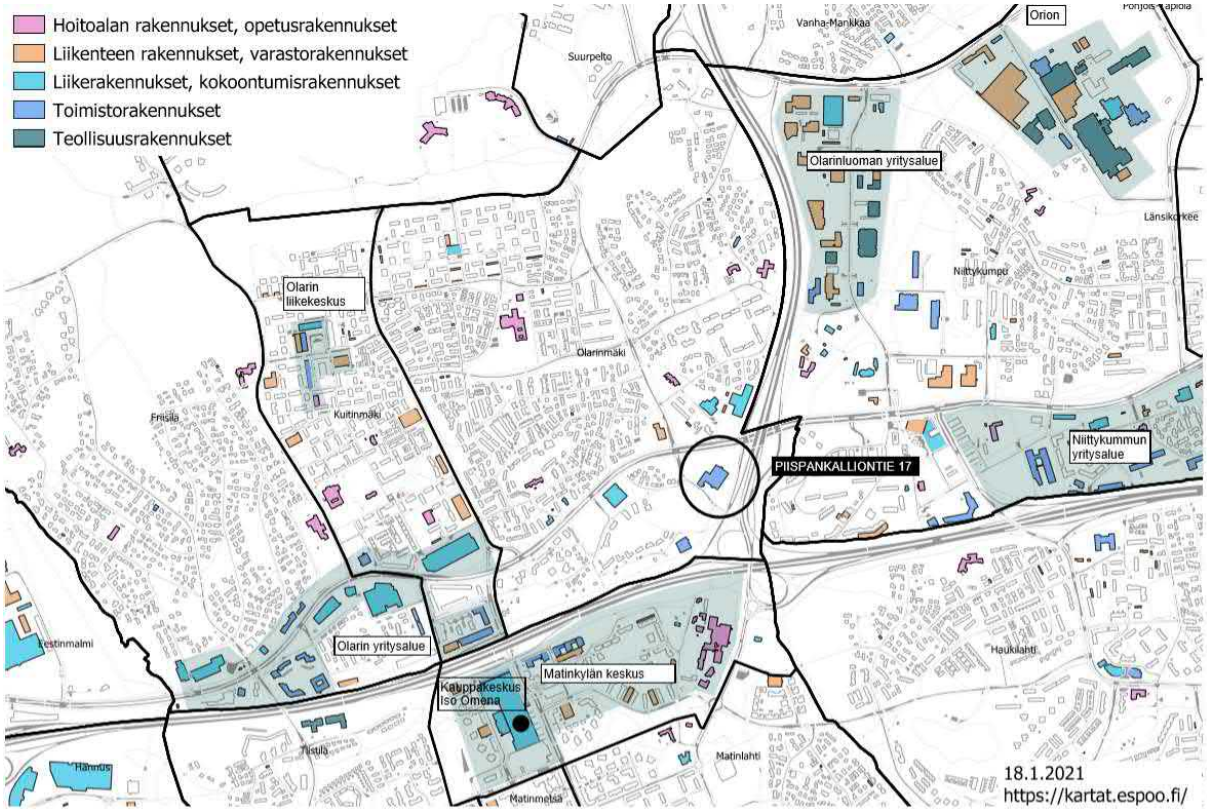
Työpaikkoja Olarinmäen pienalueella on noin 1 300 (2017). Suurimmat toimialat ovat tukkukauppa, autokauppa, rakentaminen, informaatiopalvelut, liike-elämän palvelut sekä sosiaali- ja terveyspalvelut. Koko vaikutusalueella työpaikkoja on noin 13 000, joista yli puolet sijaitsee Niittykummussa ja neljännes Matinkylän keskuksessa (liitekartta 7). Työpaikat ovat vähentyneet 2010-luvulla viidenneksen Olarinmäessä ja Kuitinmäessä ja noin kymmenyksen Niittykummussa. Sen sijaan Matinkylän keskuksen työpaikkamäärä on kaksinkertaistunut, mikä on kompensoinut vaikutusalueen muiden pienalueiden vähennyksen. Koko vaikutusalueen työpaikkamäärä on pysynyt samalla tasolla vuodesta 2010 vuoteen 2017. (Helsingin seudun aluesarjat).

Työpaikat ovat vähentyneet Olarinmäessä eniten tukkukaupassa, kuljetuksessa ja varastoinnissa, (-360 tp. v. 2010-2017), kuten vaikutusalueen muillakin pienalueilla. Nämä logistiikka-alat ovat supistunut koko Espoossa, josta näiden toimialojen työpaikkoja on siirtynyt pääasiassa Vantaalle sekä Keski-Uudellemaalle.

[1] Toimitusjohtaja, VTT
Kaupunkitutkimus TA Oy
Paciuksenkatu 19, 00270 Helsinki

Myös toimistotyöpaikat (informaatioalat, rahoitus, liike-elämän palvelut ym.) ovat vähentyneet tuntuvasti Olarinmäessä (-130 tp.) sekä vaikutusalueen muilla alueilla. Sen sijaan ne ovat lisääntyneet Matinkylän keskuksessa sekä kokonaisuutena Espoossa, erityisesti Keilaniemen-Otaniemen ja Leppävaaran alueilla. Vähittäiskaupan työpaikat ovat lisääntyneet merkittävästi Matinkylän keskuksessa ja Niittykummussa sekä hieman myös Olarinmäessä ja Kuitinmäessä.

Kartta: Kiinteistön sijainti Olarinmäen alueella sekä vaikutusalueen yritysalueet ja kaupan keskittymät



Maankäytön kehittämisen tavoitteita ja rajoitteita maankäyttösuunnitelmissa

Uudenmaan maakunnan, Helsingin seudun ja Espoon kaupungin maankäyttösuunnitelmat ja muut suunnitelmat sisältävät tavoitteita ja rajoitteita, jotka voivat vaikuttaa kiinteistön mahdollisiin ja suositeltaviin käyttötarkoituksiin.

Uusimaa-kaava 2050

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaavan kokonaisuuden elokuussa 2020, voimaantulosta päätetään myöhemmin. Kaavakokonaisuus koostuu Uudenmaan rakennesuunnitelmasta ja kolmesta seudullisesta maakuntakaavasta. Espoo sisältyy Helsingin seudun maakuntakaavaan.

Uusimaa-kaavalla on yleisiä tavoitteita, jotka vaikuttavat kiinteistön sijaintialueen kehittämiseen, mm:

- Kasvu kestäville vyöhykkeille: Kasvua (asuminen ja työpaikat) ohjataan kestävin kulkumuodoin hyvin saavutettavissa oleville alueille ja keskuksiin. Huolehditaan riittävistä suojaetäisyyksistä asutuksen ja elinympäristön viihtyisyyttä ja terveyttä heikentävien toimintojen välillä

- Elinvoimaisten keskuksien verkosto: Ohjataan päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköt ensisijaisesti keskustoihin.

(Uusimaa-kaava 2050, selostus).

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa kiinteistö sijaitsee pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi määritellyllä alueella, jota selostuksen mukaan on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Länsiväylän toisella puolella, noin 1,5 km:n etäisyydellä, sijaitseva Matinkylän keskus on kaavassa merkitty keskustatoimintojen alueeksi, jota kaavamääräysten mukaan on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Länsiväylän ja Kehä II:n liittymäalueella sijaitsee kaavakarttaan merkitty valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävä joukkoliikenteen vaihtopaikka, jonka suunnittelussa joukkoliikenteelle ja vaihtopysäkeille tulee varata reitit, joilla voidaan vaihtaa sujuvasti joukkoliikennemuodosta ja -linjastosta toiseen. (Kaavakartta sekä merkinnät ja määräykset).

Helsingin seudun MAL 2019 -suunnitelma

Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne (MAL 2019) suunnitelma hyväksyttiin keväällä 2019. Suunnitelmassa esitetään em. kolmen teeman tavoitteet ja toimenpide-ehdotukset vuoteen 2030 ulottuvalla aikajänteellä sekä visioidaan näkymiä sen jälkeisenä aikana.

MAL 2019 yleisiksi tavoitteiksi on määritelty Helsingin seutu, joka on:

- Vähäpäästöinen (kestävä kasvu ja päästöjen tehokas vähentämien)
- Houkutteleva (kansainvälisyys, houkuttelevuus yrityksille ja asukkaille)
- Elinvoimainen (taloudellinen tehokkuus, seudun toimivuus)
- Hyvinvoiva (terveellinen ja turvallinen elinympäristö).

Kärkikeinoiksi (tämän selvityksen kannalta oleellisimpina) esitetään mm.

- Seudun kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille:
  - Vähintään 90 % asuntotuotannosta ohjataan ensisijaisesti kehitettäville vyöhykkeille. Tuotantotavoite on 16 500 asuntoa vuodessa.
  - Tarkasteltava kiinteistö sijaitsee MAL-suunnitelmassa määritellyllä ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä.
- Raideliikenteeseen ja pyöräliikenteeseen vahvat panostukset, tieliikenne tavara- ja joukkoliikennelähtöisesti:
  - Länsimetron jatke Matinkylä-Kivenlahti (rakenteilla); parantaa saavutettavuutta Etelä-Espoossa.
  - Pikaraitiotie Matinkylä–Suurpelto–Kera–Leppävaara v. 2030 mennessä, perusteluina raideliikenteen läheisyydessä asuvien määrän lisäys ja päästöjen vähentäminen sekä asumisen monipuolisuuden lisääminen.
  - Pyöräliikenteeseen vahvat panostukset, priorisoituna yhteytenä mm. Itäbaana – Länsibaana (välillä Kalasatama – Matinkylä).
  - Kiinteistö sijaitsee suunnitellun pikaraitiotien ja baanan lähellä.

MAL 2019 -suunnitelman taustaksi tehdyssä asukkaiden ja työpaikkojen kasvuarviossa Olarin tilastoalueen väestön arvioitiin kasvavan noin 3 300:lla ja työpaikkojen noin 2 700:lla vuodesta 2015 vuoteen 2030.

Espoon strategia

Espoo-tarina 2017-2021 on Espoon kaupungin strategia meneillään olevalla valtuustokaudella. Espoo-tarina koostuu neljästä poikkihallinnollisesta kehittämisohjelmasta: Hyvinvoiva Espoo; Kestävä Espoo; Innostava, elinvoimainen Espoo; Osallistuva Espoo.

Näistä Kestävä Espoo -ohjelmalla on yhtymäkohtia tarkasteltavan kiinteistön ja sen lähiympäristön kehittämiseen. Ohjelman yhtenä hyötytavoitteena on: Espoolaisten liikkuminen sujuvoituu ja monipuolistuu. Tavoitteet ja keinot ovat yhdenmukaisia MAL 2019 liikkumista koskevien tavoitteiden kanssa ja konkretisoivat niitä Espoon tasolla.

Espoon eteläosien yleiskaava

Yleiskaava hyväksyttiin v. 2008 ja se tuli lainvoimaiseksi v. 2010. Yleiskaava perustuu 2000-luvun alkuvuosien näkemyksille Helsingin seudun ja Espoon kehityksestä. Väestö ja sen myötä asuntokysyntä ovat kasvaneet 2000-luvulla selvästi nopeammin kuin mihin yleiskaavaa tehtäessä varauduttiin. Yleiskaava ei juurikaan huomio metron ja uusien metroasemien vaikutusta yritystoiminnan sijoittumiseen ja toimitilakysyntään. Metroasemien ympärille kasvavien keskusten vetovoima on kasvanut ja tulee kasvamaan, ja vastaavasti etäämmällä sijaitsevien alueiden vetovoima on heikentynyt erityisesti toimistotyöpaikkojen sijaintipaikkana. Yleiskaavan rajoitusten vuoksi Länsimetron vyöhykkeen kehittäminen perustuukin laajoilla alueilla osayleiskaavoihin, jotka mahdollistavat yhdyskuntarakenteen kehittämisen eteläosien yleiskaavaa paremmin.

Yleiskaavan yleiset tavoitteet perustuvat mm. Espoo-strategian 2006-2008 tavoitteisiin:

- Espoon kaupunkirakenne on verkosto, joka muodostuu elinvoimaisista kaupunkikeskuksista.
- Espoon kaupunkirakenne tukee pääkaupunkiseudun kilpailukyvyn kehittymistä.
- Asuin-, työpaikka- ja virkistysalueet rakentuvat toiminnallisiksi kokonaisuuksiksi.
- Espoolaisilla on viihtyisä, terveellinen ja monimuotoinen elinympäristö.
- Asuminen Espoossa on laadukasta ja tarjonta monipuolista.

Tarkasteltava kiinteistö sijaitsee Länsiväylän ja Kehä II:n lähivyöhykkeellä, joka on yleiskaavassa merkitty kehitettäväksi alueeksi, jossa asemakaavoituksella pyritään alueen toimivuuden (mm. palveluiden säilyminen) varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseen. Kiinteistön käyttötarkoitusmerkintänä on työpaikka-alue (TP), jossa alue varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle. Alueella voidaan sallia myös koulutus-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä alueelle soveltuvaa teollisuutta ja varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja.

Kiinteistömarkkinoiden tilanne ja pitkän ajan näkymät

Asuntojen ja toimitilojen kysyntä koko seudun tasolla sekä kysynnän alueellinen kohdistuminen vaikuttavat oleellisesti tarkasteltavan kiinteistön eri vaihtoehtojen toteutumisedellytyksiin. Kiinteistömarkkinoita tarkastellaan asunto- ja toimistotilojen sekä muiden toimitilojen näkökulmasta.

Asuntomarkkinat

Väestönkasvu ja asuntokysyntä suuntautui 2010-luvulla erittäin vahvasti pääkaupunkiseudun kaikkiin kaupunkeihin. Pääkaupunkiseudun asuntojen hinnat ja vuokrat nousivat huomattavasti nopeammin kuin muualla maassa. Espoon väestö kasvoi 2010-luvulla 1,7 % vuodessa. Asuntotuotanto nousi ennätystasolle. Asuntojen hinnat ja vuokrat seurasivat pääkaupunkiseudun trendiä. Länsimetron vyöhyke oli asuntotuotannon ja väestön kasvun keskittymä. Selvityksen vaikutusalueella asuntokanta kasvoi viidenneksellä 2010-luvun aikana. (Helsingin seudun aluesarjat).

Espoo on vetovoimainen kunta, joka vetää muuttajia sekä muualta Suomesta että ulkomailta. Länsimetron vyöhyke on pitkäaikainen kasvualue. Se on houkutteleva alue myös asuntosijoittajille. Pitkällä aikavälillä Länsimetron vyöhykkeen asemaseutujen täydennysrakentamisen potentiaali ehtyy. Lisää täydennysrakentamismahdollisuuksia tarvitaan olemassa olevassa kaupunkirakenteessa.

Toimistomarkkinat

Toimistomarkkinoiden analyyseissä (mm. Catella 2019) arvioidaan, että asiantuntijatyöpaikkojen merkittävästä kasvusta huolimatta pääkaupunkiseudulla sijaitsevan toimistotilakannan kasvattamiselle ei ole varsinaisesti tarvetta. Sen sijaan on todennäköisempää, että toimistotilakanta supistuu seuraavien vuosikymmenten aikana. Catellan (2020) mukaan pääkaupunkiseudun toimistotilakannan vajaakäyttöaste on noin 12 % syksyllä 2020.

Muutoksen taustalla on yritysten toimitilatarpeiden muutokset monipaikkaisen työskentelyn ja osittaisen etätyön yleistymisen sekä työelämän muiden muutosten seurauksena. Uudelle toimistotilalle on kuitenkin kysyntää, minkä vuoksi uutta toimistotilaa tullaan rakentamaan hyvin saavutettavin työpaikkakeskittymiin, erityisesti Helsingin kantakaupunkiin, Espoon ja Vantaan vahvoihin keskittymiin sekä muille keskeisille asemaseuduille. Vastaavasti vanhaa toimistotilaa tulee poistumaan käytöstä purkamisen ja käyttötarkoituksen muutosten kautta.

Espoon vetovoimaisimmat toimistoalueet ovat KTI:n (2018) mukaan Keilaniemi ja Leppävaara, joissa toimistotilojen käyttöasteet nousivat tuntuvasti 2010-luvun lopulla. Vahva tilakysyntä ja korkealuokkainen tarjonta nostavat myös näiden alueiden vuokratasoja. Muualla Espoossa toimistojen vajaakäyttöasteet ovat korkeita monilla alueilla. Olarin ja Niittykummun toimistoalueiden käyttöaste oli 75 prosentin tuntumassa v. 2017, ja vuokratason mediaani oli 14-15 €/m^2 joka oli noin 60 % Keilaniemen tasosta. (KTI 2018). Uudemman arvion mukaan Länsiväylän vyöhykkeellä Olarin-Niittykummun alueella käyttöasteet ovat 17-30 % vanhimmissa (- v.1989) ja 13-20 % uudemmissa (v. 1990-) toimistotiloissa. Vastaavasti vuokratason mediaani on 10-12 vanhimmissa ja 14-18 €/m2 uudemmissa toimistotiloissa. (Newsec ja CBRE, 2020).

Espoossa vanhaa toimitilakantaa on viime aikoina purettu runsaasti etenkin Länsimetron varrella sijaitsevilta alueilta. Niiden tilalle on rakennettu etenkin uusia asuinrakennuksia. Espoossa vanhoja toimistokiinteistöjä on muutettu jonkin verran myös opetus- ja hoivakäyttöön. (KTI 2020).

Tarkasteltavan kiinteistön vaikutusalueella (Olari, Matinkylän keskus, Niittykumpu) uusia toimistorakennuksia valmistui 2010-luvulla ainoastaan Matinkylän keskukseen (30 000 kem2). (Helsingin seudun aluesarjat).

Länsimetron vyöhykkeellä toimistokysyntä suuntautunee tulevaisuudessa ennen kaikkea Keilaniemen ja niiden jälkeen Otaniemen ja Tapiolan asemaseuduille ja jossain määrin myös Matinkylän. Näiden alueiden ulkopuolella Etelä-Espoossa kysyntä lienee vähäistä pitkälle tulevaisuuteen.

Muiden kiinteistöjen markkinat

Verkkokaupan kasvu ja kuluttajakäyttäytymisen muutos on muokannut vilkkaimpien kauppakatujen ja kauppakeskusten tarjontaa viime vuosina. Fyysisten myymälöiden osuus kokonaismyynnistä on laskenut useita vuosia. Yhä suurempi osuus liiketiloista on erilaisten palvelujen käytössä. Etenkin kahviloiden ja ravintoloiden tarjonta on kasvanut voimakkaasti kauppakeskuksissa ja muilla hyvillä liikepaikoilla.

Espoon liiketilatarjontaa on viime vuosina muokannut etenkin Länsimetro, jonka kaikille asemille on noussut uusia kaupan tiloja. Matinkylän Iso Omena kuuluu Pääkaupunkiseudun suurimpiin kauppakeskuksiin. Tarkasteltavan kiinteistön vaikutusalueella (Olari, Matinkylän keskus, Niittykumpu) liikerakennuksia valmistui 2010-luvulla yhteensä 78 000 kem2, josta kaksi kolmannesta Matinkylän keskukseen (Helsingin seudun aluesarjat). Pääkaupunkiseudun suurimmissa kauppakeskuksissa niin vuokratasojen kuin käyttöasteidenkin ennakoidaan pysyvän vakaina tulevan vuoden aikana, kun taas pääkaupunkiseudun pienempien keskusten lähitulevaisuus nähdään negatiivisena. (KTI 2020).

Matinkylän keskuksen, Ison Omenan ja Olarin ostoskeskuksen vaikutusalueella on tuskin kysyntää uudelle suurelle tai keskisuurelle vähittäiskaupan yksikölle. Sen sijaan pienille asuinalueita ja lähialueen työpaikkoja palveleville päivittäistavarakaupoille ja muille palveluille voi löytyä markkinarakoa.

Verkkokaupan kasvu kasvattaa erilaisten logistiikka- ja varastotilojen tarvetta. Näille kiinteistöille keskeistä on hyvä sijainti sekä tavaraliikenteen että vähittäiskauppa- ja kuluttajajakelun näkökulmasta. Pääkaupunkiseudun logistiikka- ja varastotilarakentaminen on viime vuosina keskittynyt etenkin lentokentän ja sen ympäristön väylien läheisyyteen. Etelä-Espoo sijaitsee etäällä Vuosaaren satamasta ja Helsinki-Vantaan lentokentästä, jotka ovat Helsingin seudun logistiikan keskeiset noodit. Teollisuus- ja varastorakennuksia ei ole 2010-luvulla rakennettu tarkasteltavan kiinteistön vaikutusalueelle pieniä laajennuksia lukuun ottamatta. Länsimetron vyöhykkeellä voi olla kysyntää rajattua aluetta palvelevalle citylogistiikan yksikölle, mutta tuskin suurelle logistiikkakeskukselle.

Arvio kiinteistön soveltuvuudesta eri käyttötarkoituksiin

Helsingin seudun kasvun odotetaan jatkuvan sekä työpaikkojen että väestön osalta. Länsimetron vyöhyke tulee todennäköisesti edelleen olemaan vahva kasvualue pääkaupunkiseudulla. Länsimetron alueella rakentamisen painopiste on 2020-luvulla metron jatkeen asemaseuduilla, mutta etenkin asumisen täydennysrakentamiselle on kysyntää myös Länsimetron ensimmäisen vaiheen vyöhykkeellä.

Tarkasteltava kiinteistö sijaitsee Helsingin seudun vaihekaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä sekä MAL 2019 -suunnitelman ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä. Kiinteistö sijaitsee Niittykummun ja Matinkylän metroasemien vaikutusalueella, mutta ei kuitenkaan asemien välittömässä lähiympäristössä. Kiinteistö on hyvin saavutettava bussilla ja polkupyörällä, suunnitelman mukaan tulevaisuudessa myös pikaraitiovaunulla.

Asuminen

Asuminen soveltuu hyvin kiinteistön pääkäyttötarkoitukseksi, koska sijainnin saavutettavuus on hyvä, asumispainotteiselle täydennysrakentamiselle on kysyntää ja Olarinmäki on ensisijaisesti asuinalue (liitekartat 4, 5 ja 8). Asumisen lisäksi kiinteistö soveltuu asumisen kanssa yhteensopivien toimintojen sijainniksi, erityisesti vähittäiskaupan ja kotitalouksien palveluiden pienet yksiköt, palveluasuminen tai pienimuotoinen toimistoyksikkö. Asumisen rajoitteena on liikenteen melu ja päästöt vilkkaimmin liikennöidyillä suunnilla. Tämän vuoksi asumista täydentävät toiminnot, joille liikenteen ulkoisvaikutuksista ei ole oleellista haittaa, on syytä sijoittaa liikennemelulle alttiisiin sijainteihin kiinteistöllä.

Toimisto

Kiinteistö ei sijaitse metroaseman välittömässä läheisyydessä, mikä rajoittaa sen soveltuvuutta toimistokäyttöön. Länsimetron vyöhykkeellä Keilaniemen-Otaniemen-Tapiolan länsipuolella on perusteltua olettaa, että toimistopinta-alan kysynnän väheneminen työelämän muutosten vuoksi on pitkäaikainen trendi työpaikkojen kasvusta huolimatta. Tarkasteltava kiinteistö olisi liian suuri keskittymä pelkästään toimistokäytössä. Sen sijaan pienimuotoinen toimistohotellin tyyppinen toiminta, joka palvelisi mm. alueen etätyötä tekeviä asukkaita, voisi toimia asumisen rinnalla (liitekartat 2, 6 ja 7).

Liike ja palvelu

Kauppakeskus Iso Omenan sekä Olarin ostoskeskuksen läheisyys huomioiden kiinteistö ei oli suositeltava eikä maankäyttösuunnitelmien tavoitteiden mukainen sijainti suurimittakaavaiselle kaupan yksikölle (liitekartat 2, 6 ja 7). Uusimaa-kaavan tavoitteena on elinvoimaisten keskuksien verkosto, jonka mukaisesti päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköt tulee ohjata ensisijaisesti keskustoihin.

Asumisen rinnalle soveltuvat sellaiset kaupalliset palvelut, jotka eivät generoi paljon autoliikennettä asumisvaltaisen alueen katuverkkoon. Kaupallisten liike- ja palvelutoimintojen sijoittelussa kiinteistölle on syytä hyödyntää niiden mahdollisuus toimia asumisen kannalta esteenä liikenteen melulle ja muille ulkoisvaikutuksille. Tämän mukaisesti pienimuotoinen vähittäiskauppa, kahvila- ja ravintolatoiminta, pienimittakaavainen hotellitoiminta, palveluasuminen sekä kotitalouksien palvelut (kampaamot, parturit, kauneudenhoito ja hyvinvointipalvelut) soveltuvat hyvin toimimaan asumisen rinnalla. Sijainti sopii hyvin myös erilaisille liikuntapalveluille, kuten kuntokeskuksille.

Logistiikka ja teollisuus

Kiinteistön sijainti pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä ei tue logistiikan, teollisuuden ja tilaa vievän kaupan yksikön sijoittamista kiinteistölle. Näille toiminnoille ei todennäköisesti ole myöskään merkittävää kysyntää kiinteistön sijaintipaikassa. Lisäksi kyseiset toiminnat generoisivat paljon autoliikennettä alueen katuverkkoon. Lähellä sijaitseva Olarinluoman työpaikka-alue tarjoaa sijoittumismahdollisuuksia logistiikan ja teollisuuden yrityksille (liitekartat 2, 6 ja 7).

Johtopäätökset

- Helsingin seudun kasvun odotetaan jatkuvan sekä työpaikkojen että väestön osalta.
- Länsimetron vyöhyke tulee edelleen olemaan vahva kasvualue pääkaupunkiseudulla.
- Asumisen täydennysrakentamiselle on kysyntää tarkasteltavan kiinteistön vaikutusalueella.
- Toimistotilan kysyntä todennäköisesti supistuu tulevaisuudessa, ja uuden toimistotilan kysyntä kohdistuu raideliikenneasemien välittömään lähiympäristöön ja muihin vahvoihin keskuksiin.
- Kiinteistö sijaitsee pääkaupunkiseudun kasvun kannalta keskeisellä ydinvyöhykkeellä, ja se on hyvin saavutettava, mutta ei sijaitse metroaseman välittömässä ympäristössä.
- Kiinteistön pääkäyttötarkoitukseksi soveltuu asuminen, mutta sen rinnalla se soveltuu asumisen kanssa yhteensopivien toimintojen sijainniksi, erityisesti vähittäiskaupan ja kotitalouksien palveluiden pienet yksiköt, palveluasuminen tai pienimuotoinen toimistoyksikkö.

Lähteet

Catella Property Oy. 2019. Toimistojen markkinalähtöinen kysyntä ja sijoittuminen Helsingissä. Helsingin kaupunki.

Catella Property Oy. 2020. Suomen kiinteistömarkkina, syksy 2020.

KTI Kiinteistötieto Oy. 2020. Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2019/2020. Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, Kaupunkitutkimus ja -tilastot. Tilastoja 2020:2.

KTI Kiinteistötieto Oy. 2018. Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2017. Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, Kaupunkitutkimus ja -tilastot. Tilastoja 2018:1.

MAL 2019. Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne. HSL Helsingin seudun liikenne.

Uudenmaan liitto. 2020. Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.
https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/uusimaa-kaava_2050/helsingin_seudun_maakuntakaava

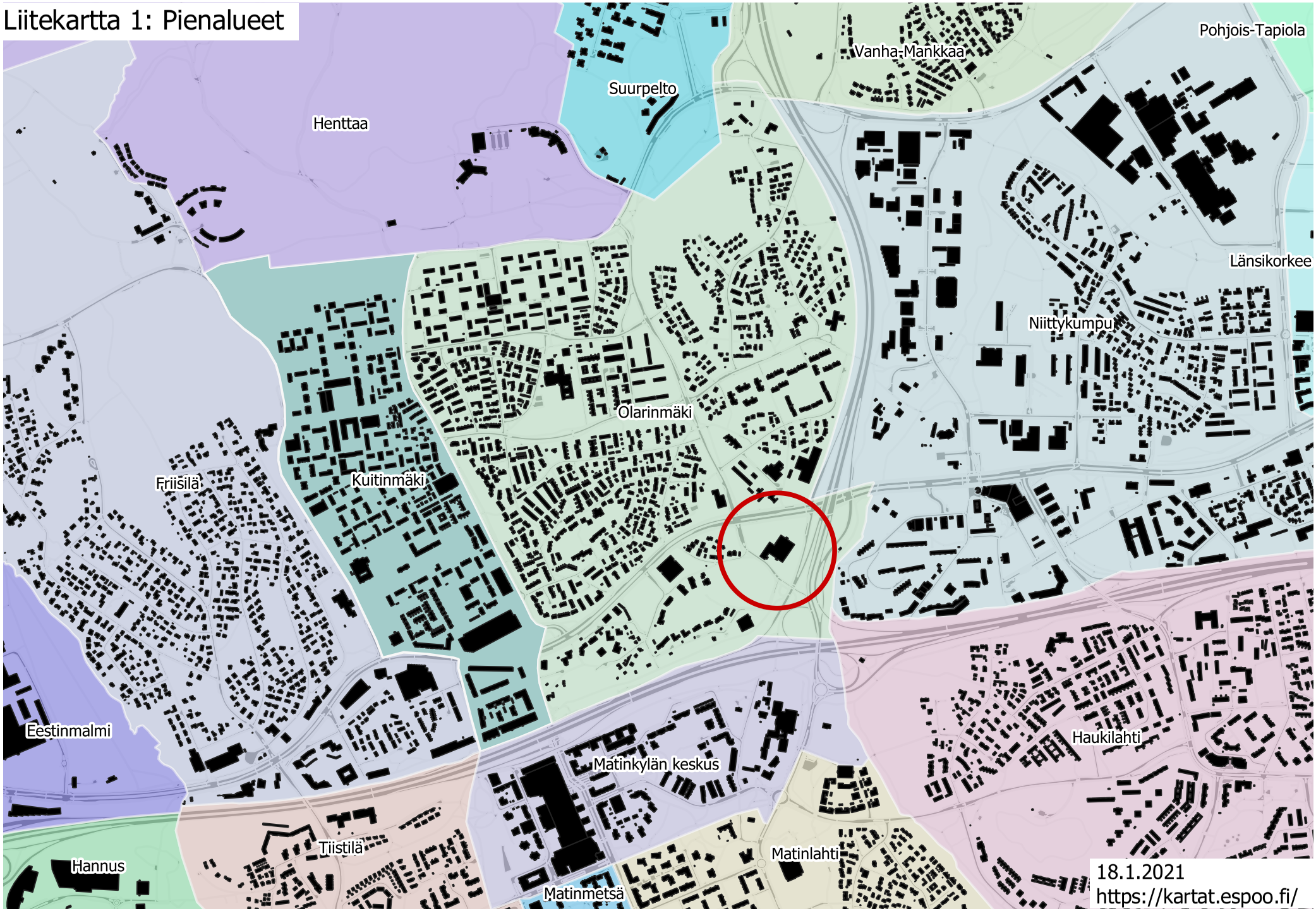
Tilastolähteet:

Datscha-tietokanta. Newsec & CBRE.

Helsingin seudun aluesarjat. https://www.aluesarjat.fi/

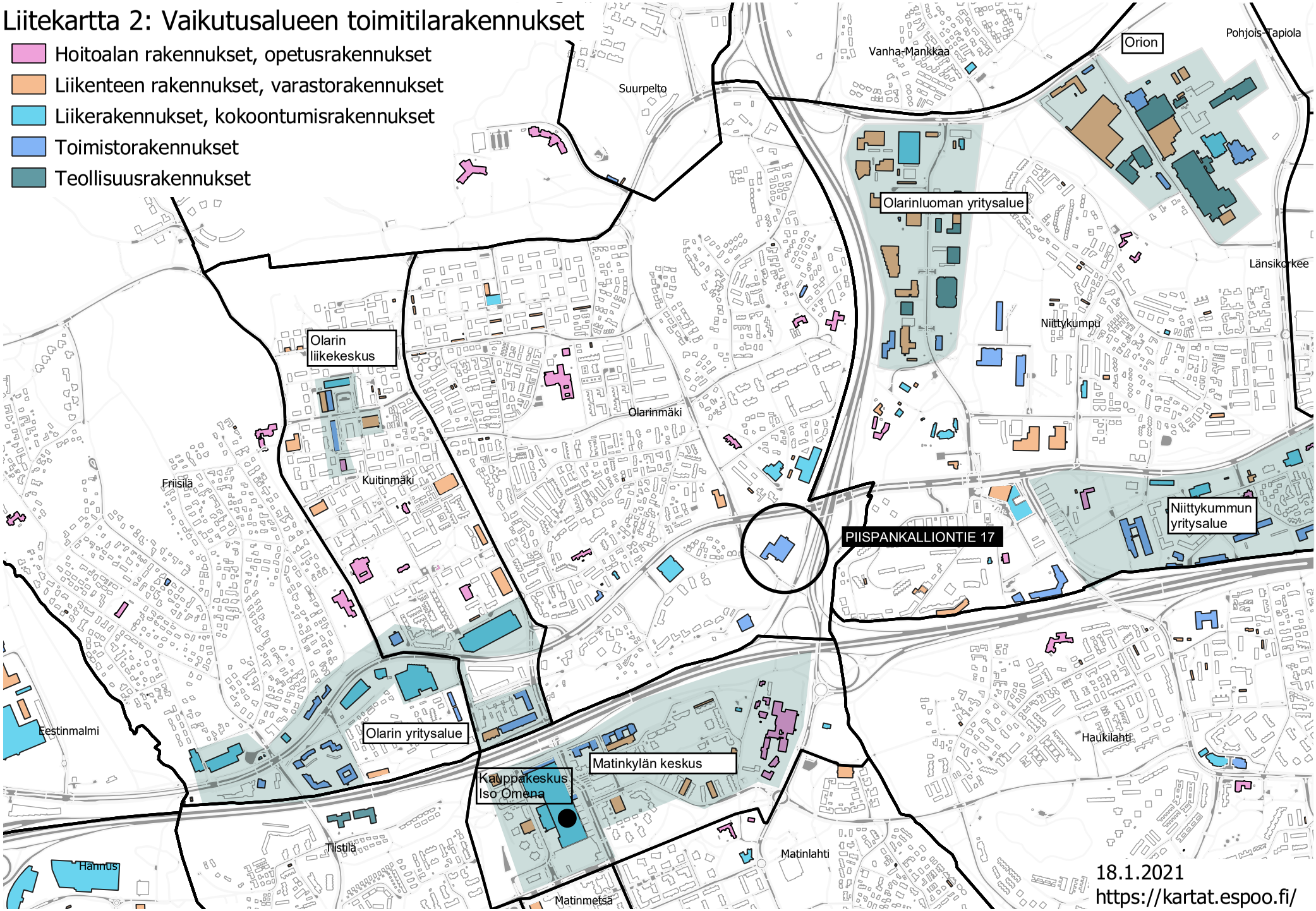
Tilastokeskus Statfin. https://www.stat.fi/til/index.html

Liitekartta 1: Pienalueet

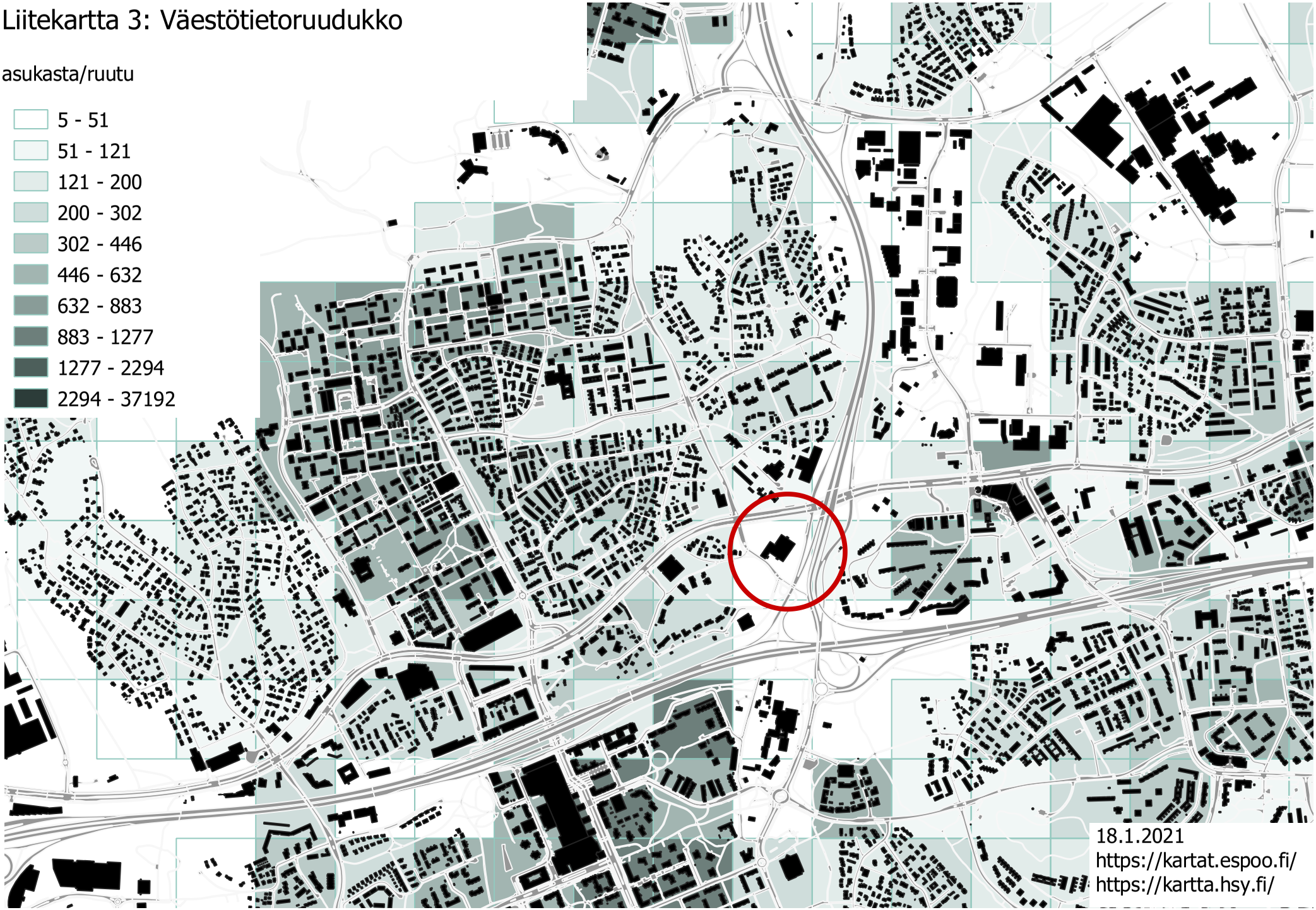


Liitekartta 2: Vaikutusalueen toimitilarakennukset

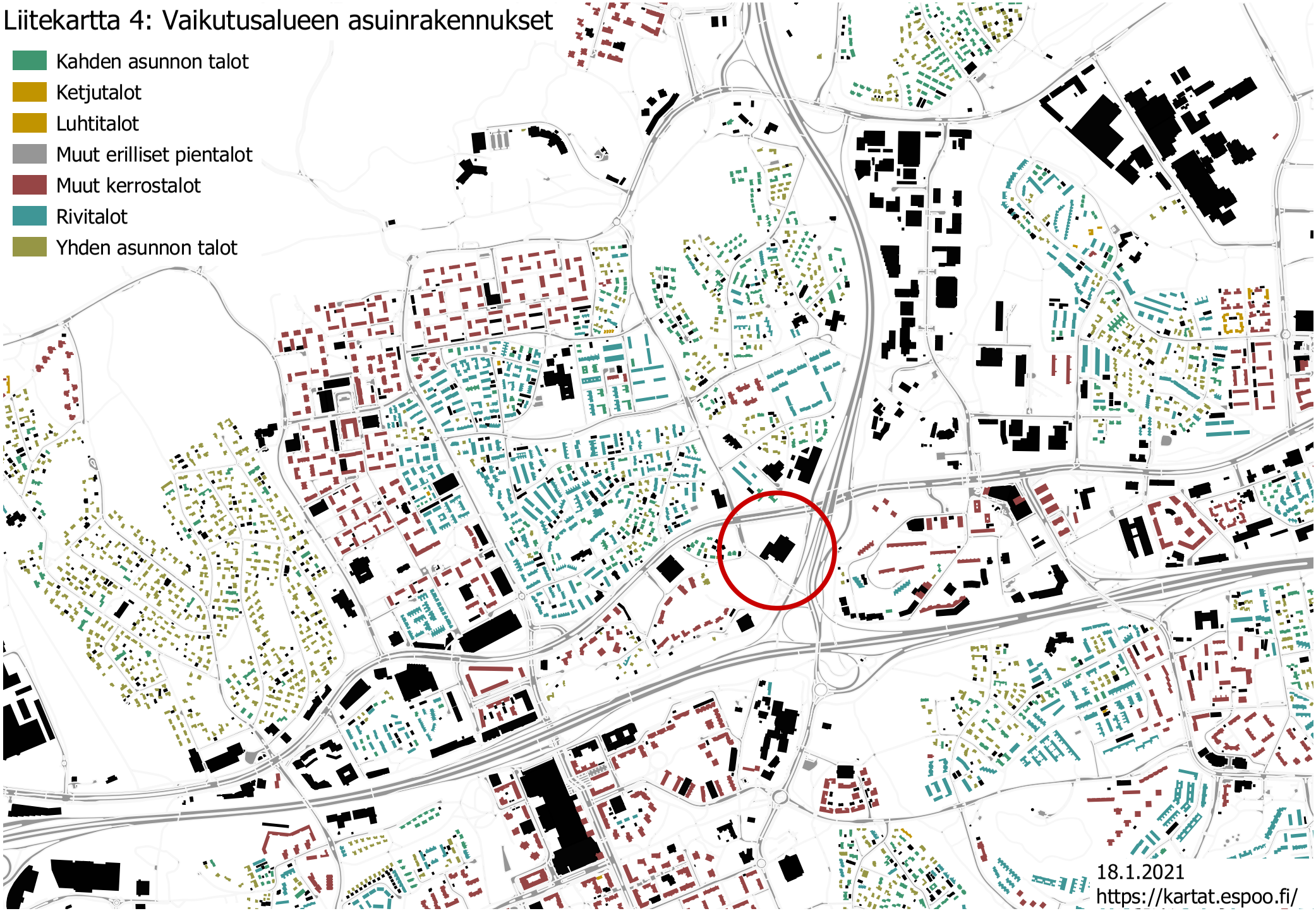
- Hoitoalan rakennukset, opetusrakennukset
- Liikenteen rakennukset, varastorakennukset
- Liikerakennukset, kokoontumisrakennukset
- Toimistorakennukset
- Teollisuusrakennukset



Liitekartta 3: Väestötietoruudukko



Liitekartta 4: Vaikutusalueen asuinrakennukset



Liitekartta 5: Asuinrakennukset

Luokka	Arvo
Asuinrakennukset (kerros-m2)	**1130807**
Kuitinmäki	322684
Matinkylän keskus	178699
Niittykumpu	286487
Olarinmäki	342937
Yhteensä	**1130807**

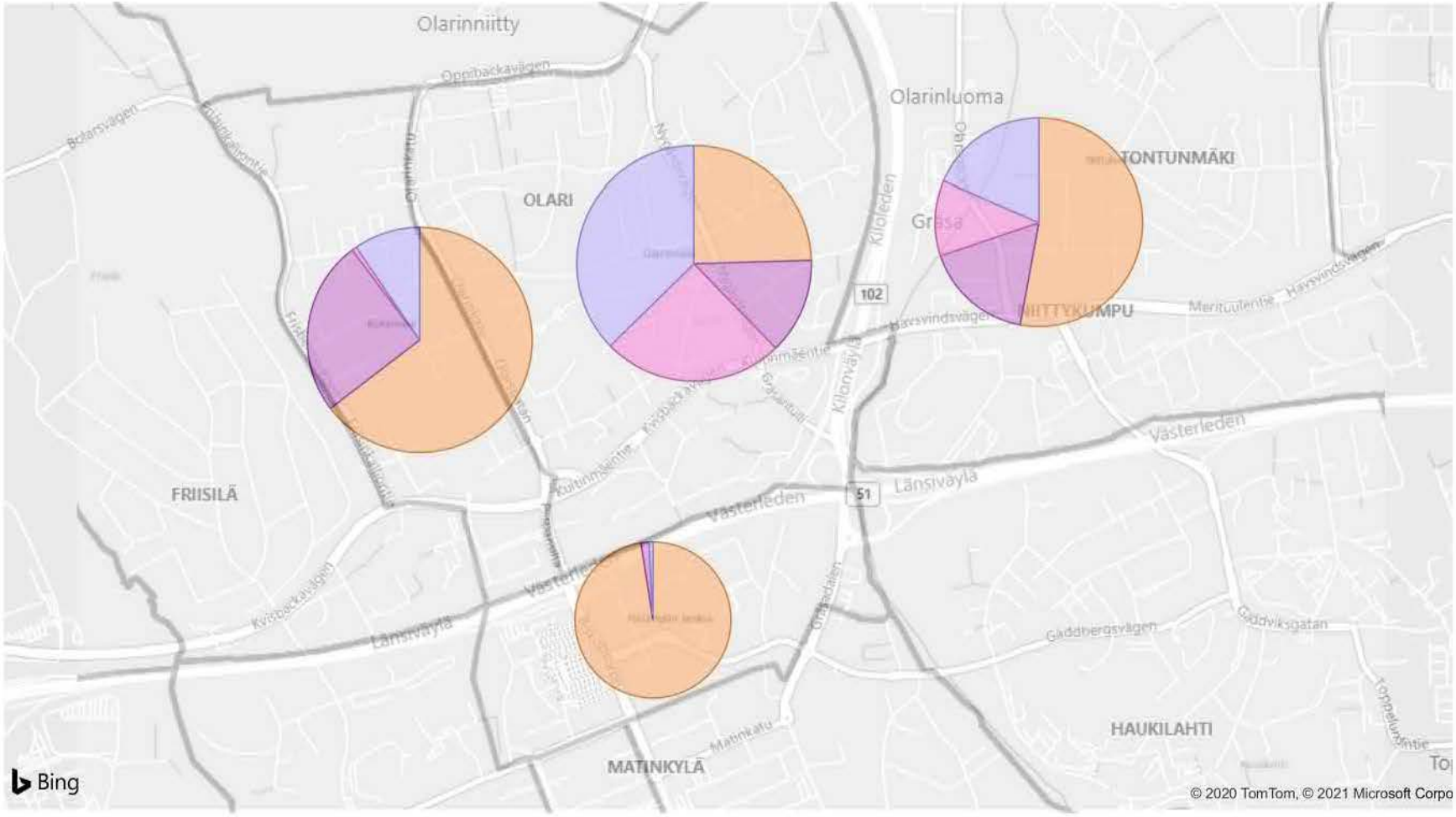
Luokka

- [x] Asuinrakennukset (kerros-m2)
- [ ] Toimitilarakennukset (kerros-m2)
- [ ] Työpaikat (henkeä)
- [ ] Väestö yhteensä (henkeä)

Alue

- [ ] Kuitinmäki
- [ ] Matinkylän keskus
- [ ] Niittykumpu
- [ ] Olarinmäki

- Asuinkerrostalot 4 + kerrosta
- Asuinkerrostalot alle 4 kerrosta
- Erilliset pientalot
- Rivi- tai ketjutalot



Liitekartta 6: Toimitilarakennukset

Luokka	Arvo
Toimitilarakennukset (kerros-m2)	**745448**
Kuitinmäki	102122
Matinkylän keskus	228097
Niittykumpu	360237
Olarinmäki	54992
Yhteensä	**745448**

Luokka

- Asuinrakennukset (kerros-m2)
- Toimitilarakennukset (kerros-m2)
- Työpaikat (henkeä)
- Väestö yhteensä (henkeä)

Alue

- Kuitinmäki
- Matinkylän keskus
- Niittykumpu
- Olarinmäki

- Hoitoalan rakennukset, opetusrakennukset
- Liikenteen rakennukset, varastorakennukset
- Liikerakennukset, kokoontumisrakennukset
- Teollisuusrakennukset
- Toimistorakennukset

Liitekartta 7: Työpaikat

Luokka	Arvo
Työpaikat (henkeä)	**12953**
Kuitinmäki	1430
Matinkylän keskus	3184
Niittykumpu	7059
Olarinmäki	1280
Yhteensä	**12953**

Luokka

- ☐ Asuinrakennukset (kerros-m2)
- ☐ Toimitilarakennukset (kerros-m2)
- ■ Työpaikat (henkeä)
- ☐ Väestö yhteensä (henkeä)

Alue

- ☐ Kuitinmäki
- ☐ Matinkylän keskus
- ☐ Niittykumpu
- ☐ Olarinmäki

- Informaatio, liike-el. palv., hallinto
- Koulutus, SoTe
- Muu, tuntematon
- Teollisuus ja rakentaminen
- Tukkukauppa, varastointi, autokauppa
- Vähittäiskauppa, MaRa, kotital.palv.

Liitekartta 8: Väestö

Luokka	Arvo
Väestö yhteensä (henkeä)	**23207**
Kuitinmäki	6601
Matinkylän keskus	3644
Niittykumpu	6008
Olarinmäki	6954
Yhteensä	**23207**

Luokka

- ☐ Asuinrakennukset (kerros-m2)
- ☐ Toimitilarakennukset (kerros-m2)
- ☐ Työpaikat (henkeä)
- ■ Väestö yhteensä (henkeä)

Alue

- ☐ Kuitinmäki
- ☐ Matinkylän keskus
- ☐ Niittykumpu
- ☐ Olarinmäki

DXC Technology Finland Oy
c/o CBRE Finland Oy
Arkadiankatu 4-6
00100 Helsinki

Asiakirja

18.1.2021

Tässä asiakirjassa on DXC Technology Finland Oy:n näkemys sen omistaman Espoon Gräsantullin osoitteessa Piispankalliontie 17, 02200 Espoo sijaitsevan toimistokiinteistön soveltuvuudesta nykyisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön.

Näkemys nykyisestä rakennuksesta ja alueesta:

Pääkonttori on suunniteltu alun perin yhdelle käyttäjäyritykselle, jossa työskentelee suuri määrä työntekijöitä. Kerrosten pohjia ei ole mahdollista jakaa joustavasti ja kustannustehokkaasti useampaan tilaan useammalle eri käyttäjälle. Vuoden 2020 aikana rakennuksesta lähti yksi vuokralainen, jättäen rakennukseen ainoastaan kaksi käyttäjäyritystä. Muita asiantuntijayrityksiä on haastava löytää toimistorakennuksen sijainnin sekä palveluiden puutteen vuoksi ja vuokralaisia kohteeseen on etsitty useita vuosia siinä kuitenkaan onnistumatta. Tällä hetkellä vajaakäyttöaste on noin 80% luokkaa ja nykyisellään rakennus aiheuttaa tappiota käyttökustannusten ylittäessä rakennuksen käytön.

Näkemys tulevaisuuden toimistotarpeista:

Tulevaisuudessa DXC Technology Finland Oy toivoo uusien toimitilojen sijoittuvan Espoossa alueelle, jossa muiden yrityksen kautta on muodostettavissa synergiaa, esimerkiksi Keilaniemessä. Rakennuksen tulee sijaita aivan raideyhteyden vieressä ja sen tulee tarjota modernit toimistotilat tukemaan nykyaikaista työskentelyä. Tiloilta vaaditaan parempaa sijaintia julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden ääreltä.

DXC Technology Finland Oy:n puolesta

Krista Ruigendijk
Head of Advisory & Transaction Services
CBRE Finland Oy