

ESPOON KAUPUNKI

## Kaupan ja työpaikkojen selvitys Espoon keskuksen aseman ympäristössä

Loppuraportti





1.7.2022

## Sisällysluettelo

1	JOHDANTO.....	3
1.1	Tausta ja tavoitteet.....	3
1.2	Tarkastelualue ja vaikutusalue.....	3
2	ESPOON KESKUSTA KOSKEVAT TAVOITTEET.....	5
2.1	Maakuntakaava.....	5
2.2	Yleiskaavat.....	6
2.3	Asemakaavat.....	8
3	NYKYTILANNE.....	9
3.1	Väestö ja asumisen sijoittuminen.....	9
3.2	Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen.....	10
3.3	Vaikutusalueen kaupan nykytilanne.....	12
3.4	Espoon keskuksen nykytilanne.....	16
4	KEHITYSNÄKYMÄT.....	24
4.1	Yleiset kaupan ja toimitilarakentamisen kehitysnäkymät.....	24
4.2	Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä.....	27
5	KAVAHANKKEIDEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	31
5.1	Kaavahankkeiden kuvaus.....	31
5.2	Kaavahankkeiden mitoitus suhteessa rakennettuun kerrosalaan.....	31
5.3	Kaavahankkeiden vaikutukset.....	33
5.3.1	Vaikutukset Espoon keskuksen kehitykseen.....	33
5.3.2	Kaavamuutosten liiketilan mitoitus suhteessa liiketilatarpeeseen.....	34
5.3.3	Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.....	35
5.3.4	Vaikutukset palvelutarjonnan ja palveluverkon kehitykseen.....	35
5.3.5	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen.....	36
5.3.6	Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen.....	37
5.3.7	Vaikutukset kaupan kilpailuun ja elinkeinojen kehitykseen.....	38
6	SUOSITUKSET LIIKE- JA TOIMITILOJEN TARPEESTA JA SIJAINNISTA.....	39
6.1	Asukas- ja työpaikkamäärät.....	39
6.2	Asumisen ja liiketilan suhde.....	39
6.3	Asemanseudun liike- ja toimitilan tarve ja sijainti.....	40
7	YHTEENVETO JA EHDOTUKSIA JATKOSSUUNNITTELUUN.....	42
8	LÄHTEET.....	43



1.7.2022

## Kaupan ja työpaikkojen selvitys Espoon keskuksen aseman ympäristössä

### 1 JOHDANTO

#### 1.1 Tausta ja tavoitteet

Espon keskus ja erityisesti sen asemaseutu ovat kehittymässä tulevina vuosina vireillä olevien asemakaavahankkeiden sekä vireillä olevan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan myötä. Espoon aseman ympäristössä on tällä hetkellä vireillä useita asemakaavan muutoksia, joilla on vaikutusta alueen liike- ja toimistotilojen määrään. Asemaseudun ympäristössä useampi kiinteistön omistaja tavoittelee tulevaisuudessa liike- ja toimistotilojensa yhteyteen myös asumista.

Tämän selvityksen tavoitteena on arvioida tulevaisuuden päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan tarvetta sekä työpaikkamääriä sekä niiden oikeaa suhdetta asumisen määrään. Tärkeänä tavoitteena on ratakäytävän varteen sijoittuvan Espoon keskuksen elinvoimaisuuden säilyttäminen. Ratakäytävän elinkeinorakenteen monipuolisuus on voimavara, jota tulisi vaalia säilyttämällä ja mahdollistamalla toiminta ja kasvuedellytykset kaikille aloille tasapuolisesti huomioimalla alakohittaiset toimitilar tarpeet pitkällä aikavälillä.

Selvitys laaditaan niin, että sitä voidaan hyödyntää kokonaisvaikutusten arvioinnissa yksittäisissä kaavahankkeissa. Ensi sijassa selvitys palvelee vireillä olevien kaavahankkeiden Espoon ja Virastokeskuksen vaikutusten arvioinnissa, mutta selvitystä voidaan hyödyntää myös tulevien kaavahankkeiden lähtötietona ja ohjaustyökaluna.

Kaupallinen selvitys on tehty olemassa oleviin selvityksiin, paikkatietoanalyysiin sekä uusimpiin, käytössä olleisiin tilasto-, rekisteri- ym. lähtöaineistoihin perustuen. Keskeisenä lähtöaineistona ovat olleet Espoossa tehdyt vähittäiskauppaa koskevat selvitykset (mm. Espoon keskuksen ja sen lähiympäristön päivittäistavarakaupan selvitys ja Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava-alueen kaupan selvitys) ja muut selvitykset (mm. Espoon työpaikka-alueiden mitoitus vuosille 2030 ja 2050).

Selvitystyö on tehty Espoon kaupungin toimeksiannosta. Selvitystyötä on ohjannut kaupungin nimeämä työryhmä, johon ovat kuuluneet Miika Ruokonen, Outi Reitmaa, Mikko Kivinen, Johanna Palomäki ja Ruusu Vilokkinen. FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä työn ovat laatineet Taina Ollikainen ja Jan Tvrđý.

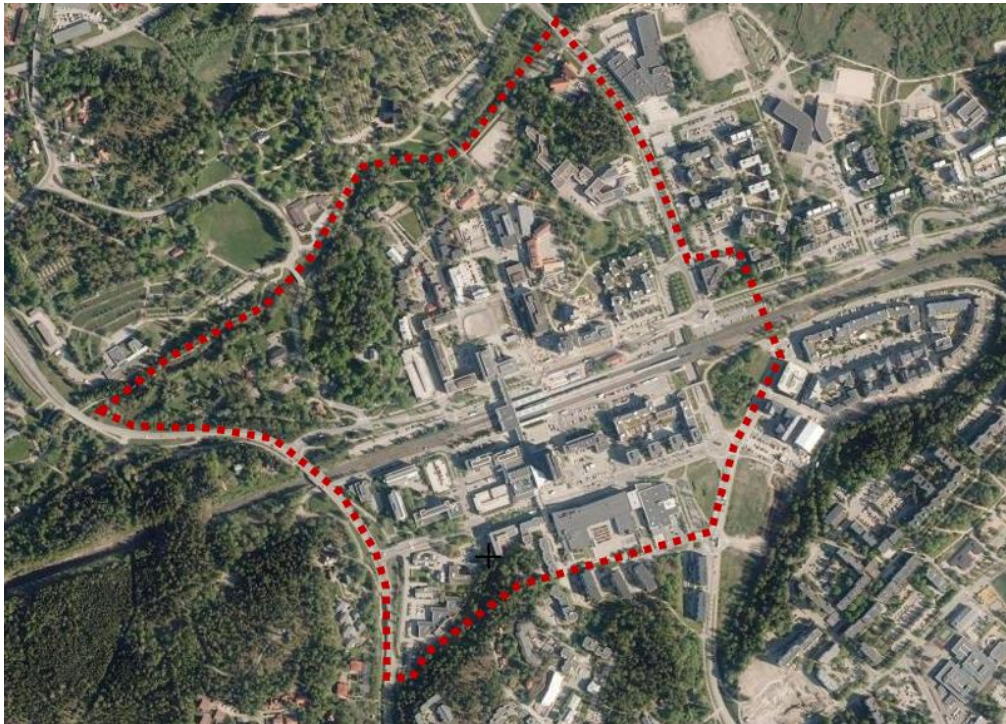
#### 1.2 Tarkastelualue ja vaikutusalue

**Tarkastelualueena** on Espoon keskuksen aseman lähiympäristö. Alue rajautuu pohjoisessa Espoonjokeen, lounaassa Espoonväylään, etelässä mm. Kiltapuistoon ja idässä Sunantiehen ja Kirkkokatuun. (Kuva 1)

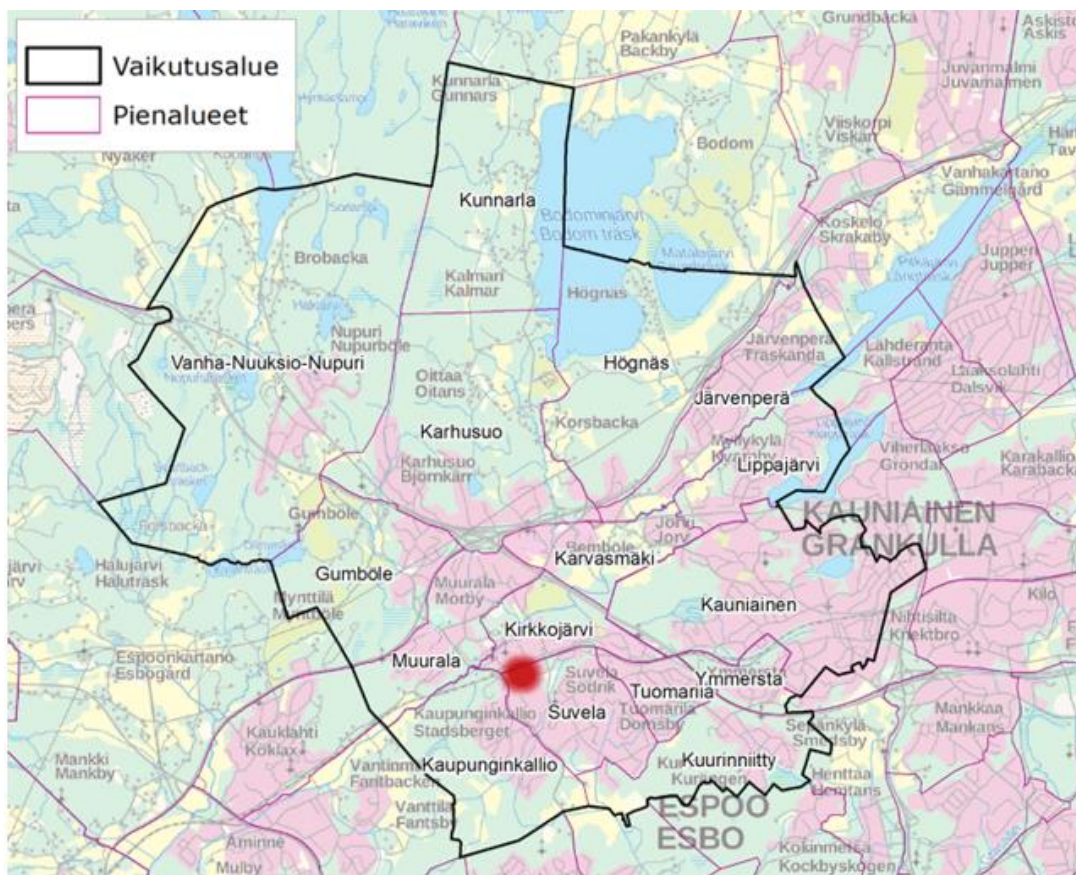
**Vaikutusalueena** tarkastellaan Espoon kaupungin pienaluejaon mukaisten Gumbölen, Högnäsin, Järveperän, Karhusuon, Karvasmäen, Kaupunginkallion, Kirkkojärven, Kunnarlan, Kuuriniityn, Lippajärven, Muuralan, Suvelan, Tuomarilan, Vanha-Nuoksio-Nupurin ja Ymmerstan pienalueiden sekä Kautiaisten kaupungin muodostamaa aluetta. Vaikutusalue on alue, jolta suuntautuu asiointia pääosin Espoon keskuksen palveluihin ja jolle Espoon keskuksessa vireillä olevien asemakaavahankkeiden merkittävimmät vaikutukset kohdentuvat. (Kuva 2)



1.7.2022



Kuva 1: Tarkastelualueen rajaus (punainen katkoviiva) (Pohjakartta: Maanmittauslaitos 2022).



Kuva 2: Vaikutusalueen rajaus. Tarkastelualueen sijainti on esitetty punaisella pisteellä.



1.7.2022

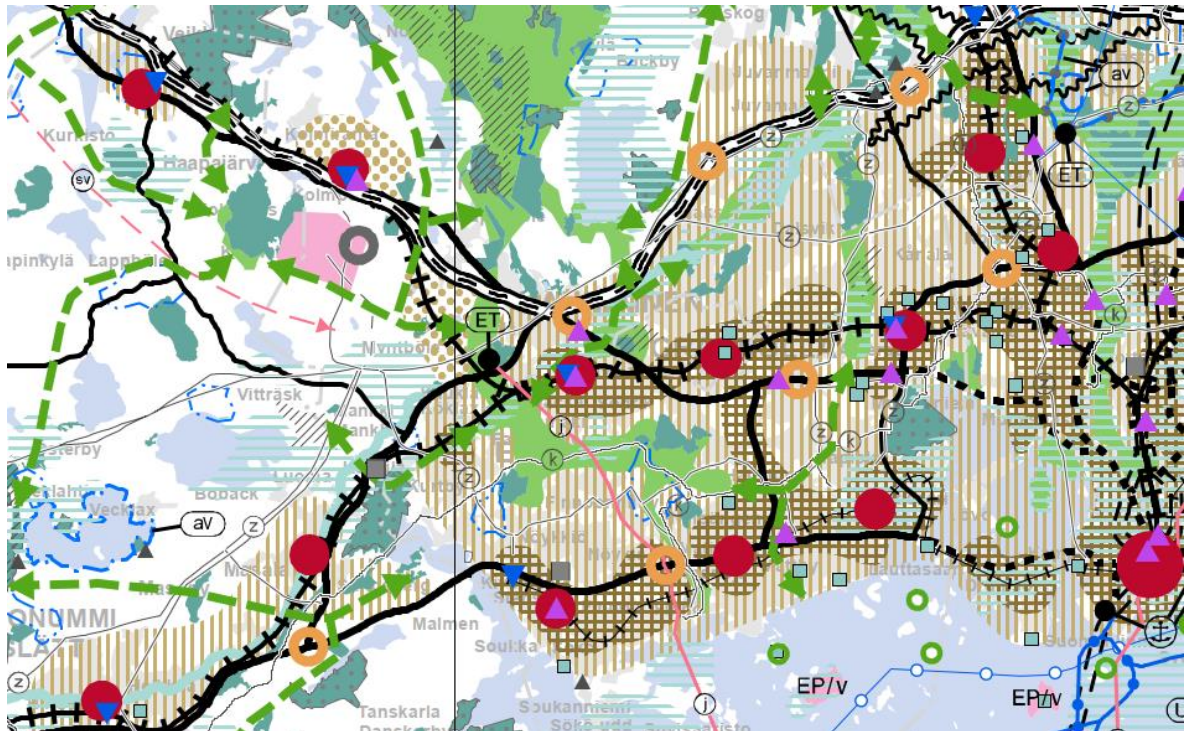
## 2 ESPOON KESKUSTA KOSKEVAT TAVOITTEET

### 2.1 Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020. Uusimaa-kaava sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, joista Helsingin seudun vaihemaakuntakaava kattaa Espoon keskuksen vaikutusalueen.

Espoon keskus on osoitettu vaihemaakuntakaavassa keskustatoimintojen alueena. Suunnittelumääräyksen mukaan keskustatoimintojen aluetta on kehitettävä **tiivinä ja toiminnallisesti monipuolisen** palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että keskustatoimintojen alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Espoon keskukseen on osoitettu myös merkinnät joukkoliikenteen vaihtopaikasta ja liittytäväsäköintialueesta.

Merkitykseltään seudullisen kaupan sijoittumista ohjaavia kaavamerkintöjä ovat vaikutusalueella myös Kauniaisten keskustatoimintojen alue ja Lommilan kaupan alue. Kaupan alueita kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, ja jonka tyyppinen asiointitiheys on pieni. Lommilan kaupan alueen enimmäismitoitus on 250 000 km<sup>2</sup>. Suunnittelumääräyksen mukaan kaupan alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suur-yksikkö.



Kuva 3: Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta (Uudenmaan liitto 2020).

1.7.2022

## 2.2 Yleiskaavat

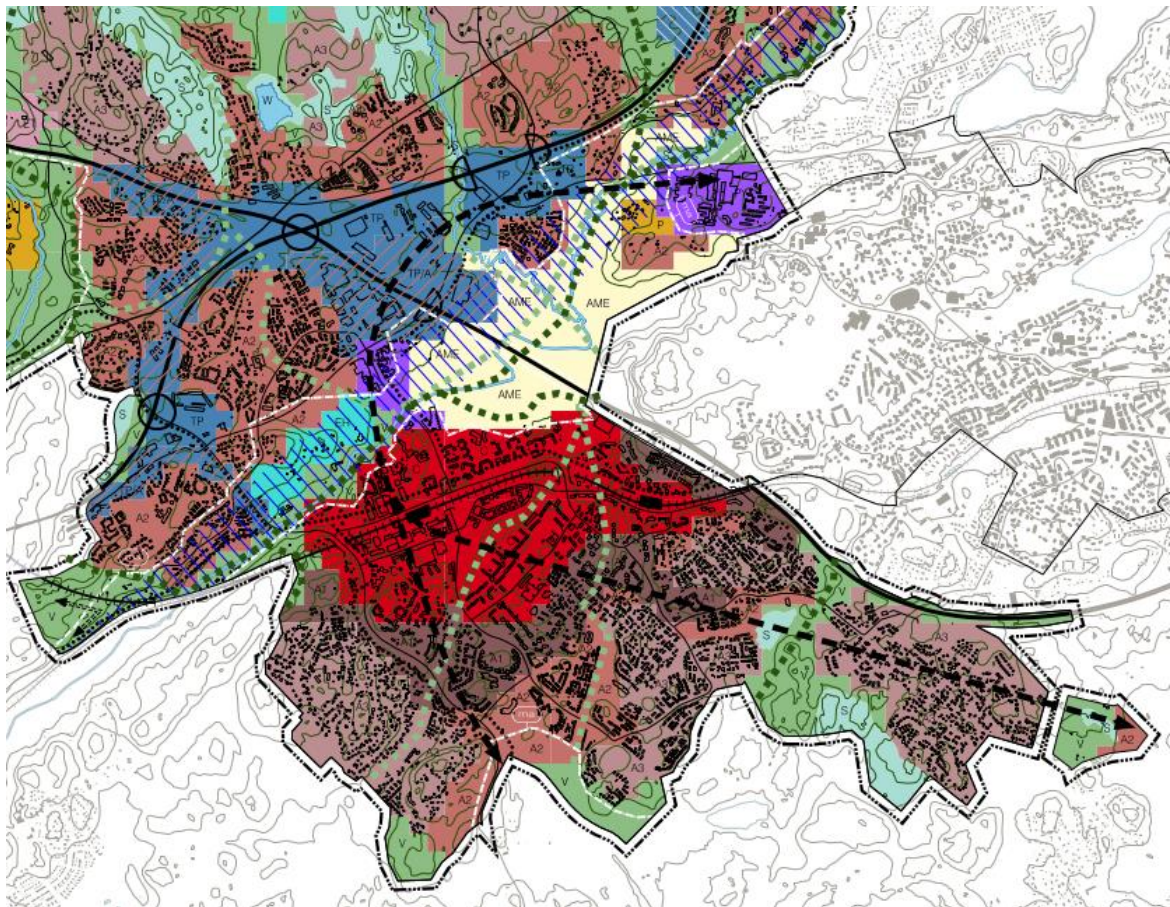
### *Espeen pohjoisosien yleiskaava, osa 1*

Espeen keskuksen alueella on voimassa vuonna 1997 lainvoiman saanut Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa 1. Espoon keskuksen alue on osoitettu yleiskaavassa keskustatoimintojen alueena (C). Kaavamääräyksen mukaan keskustatoimintojen alue (C) on varattu hallinnon, palveluiden ja liiketoiminnan tiloille. Alueella sallitaan lisäksi keskustaympäristöön soveltuvia asuntoja ja teollisuuden tiloja. Yleiskaavan mukaan Espoon keskusta kehitetään kaupungin hallintokeskuksena ja oman vaikutusalueensa aluekeskuksena, jonne keskitetään erikoistuneita kaupallisia ja julkisia palveluja.

### *Espeen pohjois- ja keskiosien yleiskaava*

Espeen pohjois- ja keskiosien yleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 15.11.2022 osittain. Hyväksymiskäsittelyn ulkopuolelle rajattiin Histan (asemanseudun ulommat osat) ja Myntinmäen maakuntakaavaratkaisua odottavia osia sekä Espoon keskus ympäristöineen.

Yleiskaavaehdotuksessa Espoon keskus on osoitettu kaupunkikeskuksena. Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa hallinto-, toimisto-, palvelu- ja liiketiloja sekä asu-mista. Aluetta kehitetään **toiminnallisesti sekoittuneena ympäristöään tehokkaampana alueena**. Alueen suunnittelussa kiinnitetään erityisesti huomiota käveltävyyyteen, laadukkaaseen kävely- ja pyöräily-ympäristöön, toimiviin liikenneyhteyksiin sekä alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen. Espoon keskuksen alueelle on arvioitu sijoittuvan noin 10 000 uutta asukasta vuoteen 2050 mennessä.



*Kuva 4: Ote Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotuksen kaavakartasta (Espoon kaupunki: Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava, kaavaehdotus 25.5.2020).*





1.7.2022

## 2.3 Asemakaavat

Espoon keskuksen tarkastelualue on läntisintä osaa lukuun ottamatta asemakaavoitettu. Alueelle on osoitettu mm. liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K), yleisten rakennusten korttelialue (Y, YS), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueita (YO-1), hotellirakennusten korttelialue (KL-y), asuinkerrostalojen korttelialueita (AK) sekä puistoalueita (P, VP, VP-1).

Tarkastelualueella vireillä olevat asemakaavahankkeet liittyvät Espoon keskuksen uudistamiseen:

- 1. Espoontori:** tavoitteena on mahdollistaa Espoontorin kauppakeskuksen laajennus sekä asumista.
- 2. Virastokeskus:** tavoitteena on mahdollistaa Espoon virastokeskuksen alueelle uusi Espoolaistentalo päättäjien, kaupunkilaisten ja kaupungin työntekijöiden käyttöön sekä asumista.
- 3. Espoon keskus 1b:** tavoitteena on Espoon virastokeskuksen pohjoispuolella sijaitsevien huonokuntoisten asuinrakennusten korvaaminen uusilla.
- 4. Rantaradanlaita:** tavoitteena on toteuttaa Kirkkojärventien ja rautatien väliin pysäköintitalo, johon tulee liityntäpysäköintipaikkoja sekä läheisten kortteleiden tarvitsemia autopaikkoja.
- 5. Lindholminkolmio:** tavoitteena on tiivis, keskustamainen ja korkea rakentaminen Espoon keskuksen, Siltakadun ja radan väliin. Alueen suunnittelussa tavoitellaan maamerkkimäistä vaikutusta kaupunkikuvaan sekä tehokasta maankäyttöä.



Kuva 5: Ote ajantasa-asetusta Espoon keskuksen lähiympäristössä. Tarkastelualue on rajattu punaisella katkoviivalla. Vireillä olevat asemakaavahankkeet on esitetty sinisellä katkoviivalla (<https://kartat.espoo.fi/ims>).

1.7.2022

### 3 NYKYTILANNE

#### 3.1 Väestö ja asumisen sijoittuminen

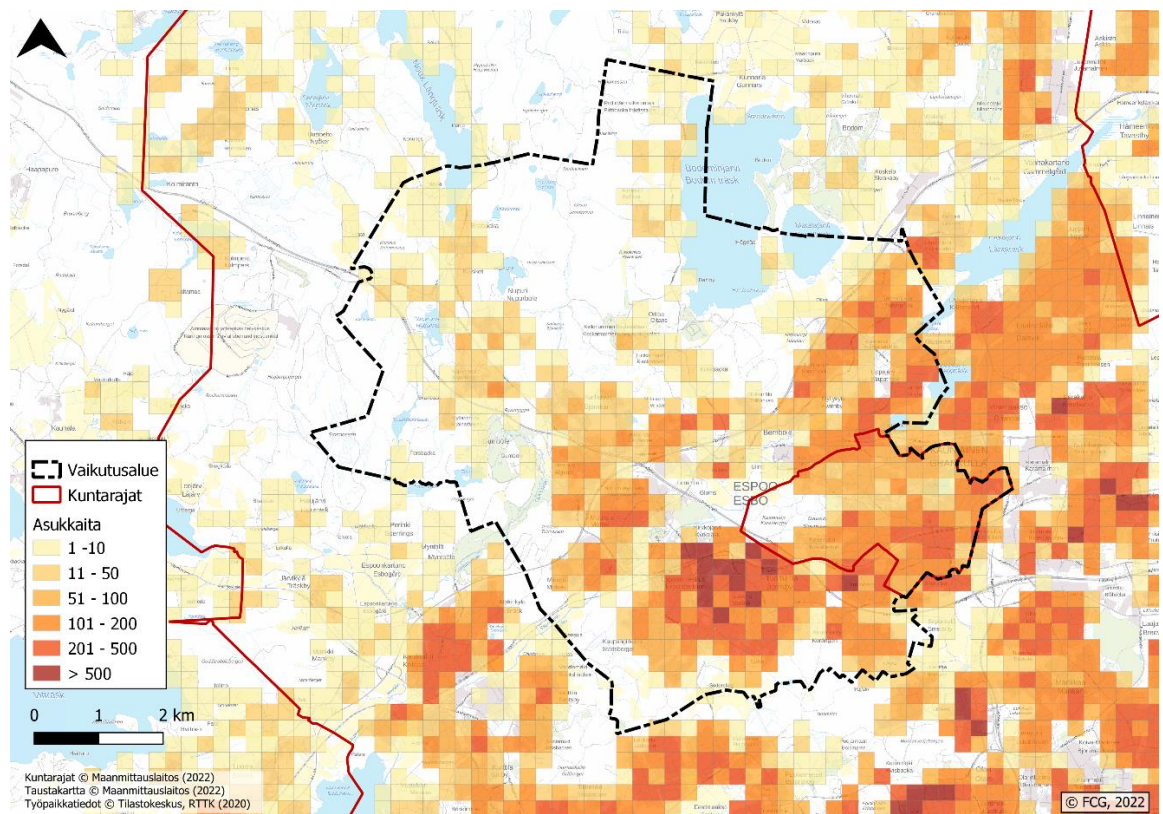
Espoossa asui vuoden 2021 lopussa **297 132 asukasta**. Vaikutusalueeseen kuuluvilla Espoon pienalueilla asui vuoden 2021 lopussa 44 079 asukasta, joka on noin 15 % koko Espoon väestömäärästä. Koko vaikutusalueen (Espoon pienalueet ja Kauniainen) väestömäärä oli vuoden 2021 lopussa **54 475 asukasta**. Vuonna 2050 vaikutusalueen väestömäärän arvioidaan olevan noin **75 800 asukasta**, mikä tarkoittaa Espoon puolella noin 19 000 uutta asukasta ja Kauniaisissa noin 2 400 uutta asukasta. Espoon pienalueiden osalta väestöarvio perustuu Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan mitoitukseen ja Kauniaisien osalta Tilastokeskuksen vuoden 2021 väestöennusteeseen, joka ulottuu vuoteen 2040. Kauniaisien vuoden 2050 väestömäärä on arvioitu olettaen, että väestökehitys jatkuu vuosien 2035-2040 tasolla myös vuosina 2040-2050.

*Taulukko 1. Vaikutusalueen väestömäärä 2021 sekä arvio väestökehityksestä (Tilastokeskus 2021 ja Espoon kaupunki 2022).*

Väestömäärä 31.12.	2021	2035	2050	Muutos 2021-50, lkm	Muutos 2021-50, %
Espoon pienalueet <sup>1)</sup>	44 079	54 000	63 000	18 921	+43 %
Kauniainen	10 396	11 778	12 800	2 404	+23 %
<b>Vaikutusalue yhteensä</b>	<b>54 475</b>	<b>65 778</b>	<b>75 800</b>	<b>21 325</b>	<b>+39 %</b>

<sup>1)</sup> Lippajärvi, Kirkkojärvi, Tuomarila, Suvela, Kuuriniitty, Kaupunginkallio, Ymmersta, Muurala, Gumböle, Karvasmäki, Järvenperä, Högnäs, Karhusuo, Kunnarla ja Vanha-Nuukio-Nupuri

Seuraavassa kuvassa on esitetty väestön määrä 250 metrin ruuduittain vuoden 2019 lopussa. Tummat värit kuvastavat tiheintä asutusta ja vaaleat värit harvemmin asuttuja alueita. Vaikutusalueella tiheimmin asuttu on Espoon keskus lähiympäristöineen.



*Kuva 6: Väestön sijoittuminen Espoon keskuksen vaikutusalueella vuoden 2019 lopussa.*



1.7.2022

Espoon keskuksen tarkastelualueella oli vuoden 2021 lopussa 1 419 asukasta. Espoon keskuksen lähiympäristön asukasmäärä oli vuoden 2021 lopussa yhteensä noin 21 500 asukasta. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa varaudutaan asukasmäärän kasvuun niin, että Espoon keskuksen ja sen lähiympäristön asukasmäärä olisi vuonna 2050 yhteensä noin 30 000 asukasta.

### 3.2 Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen

#### Työpaikkojen määrä ja sijoittuminen

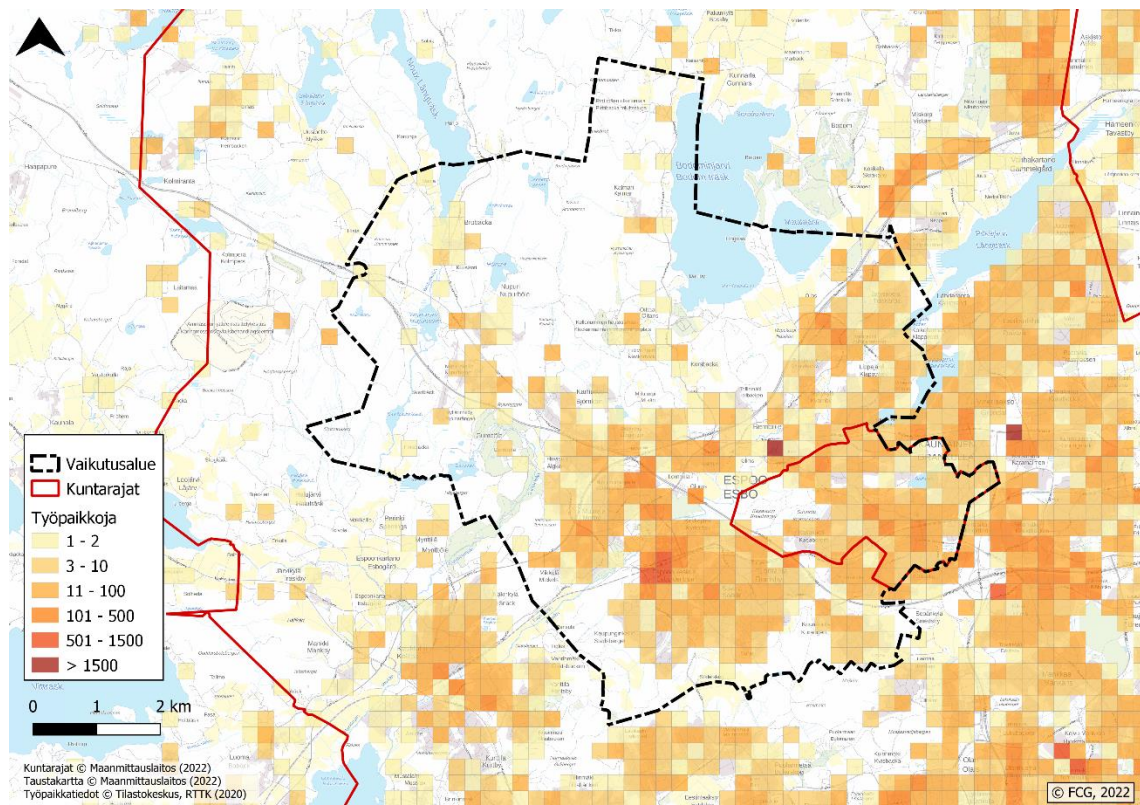
Espoossa oli vuoden 2019 lopussa **126 820 työpaikkaa**. Vaikutusalueeseen kuuluvilla Espoon pienalueilla oli 13 702 työpaikkaa, joka oli noin 11 % koko Espoon työpaikkamäärästä. Koko vaikutusalueen (Espoon pienalueet ja Kauniainen) työpaikkamäärä oli vuoden 2019 lopussa **16 156 työpaikkaa**.

Taulukko 2. Vaikutusalueen työpaikkamäärän kehitys 2010-2019 (Tilastokeskus 2022).

Työpaikkamäärä	2010	2019	Muutos 2010-19, lkm	Muutos 2010-19, %
Espoon pienalueet <sup>1)</sup>	12 269	13 702	1 433	+12 %
Kauniainen	2 225	2 454	229	+10 %
<b>Vaikutusalue yhteensä</b>	<b>14 494</b>	<b>16 156</b>	<b>1 662</b>	<b>+11 %</b>

<sup>1)</sup> Lippajärvi, Kirkkojärvi, Tuomarila, Suvela, Kuuriniitty, Kaupunginkallio, Ymmersta, Muurala, Gumböle, Karvasmäki, Järvenperä, Högnäs, Karhusuo, Kunnarla ja Vanha-Nuukio-Nupuri

Seuraavassa kuvassa on esitetty työpaikkojen määrä 250 metrin ruuduittain vuoden 2018 lopussa. Tummat värit kuvastavat ruutuja, joissa on eniten työpaikkoja. Vaikutusalueella työpaikat keskittyvät Espoon keskukseen ja sen lähiympäristöön, Lommilan alueelle Kehä III:n varteen sekä Jorvin alueelle.



Kuva 7: Työpaikkojen sijoittuminen Espoon keskuksen vaikutusalueella vuoden 2018 lopussa.

1.7.2022

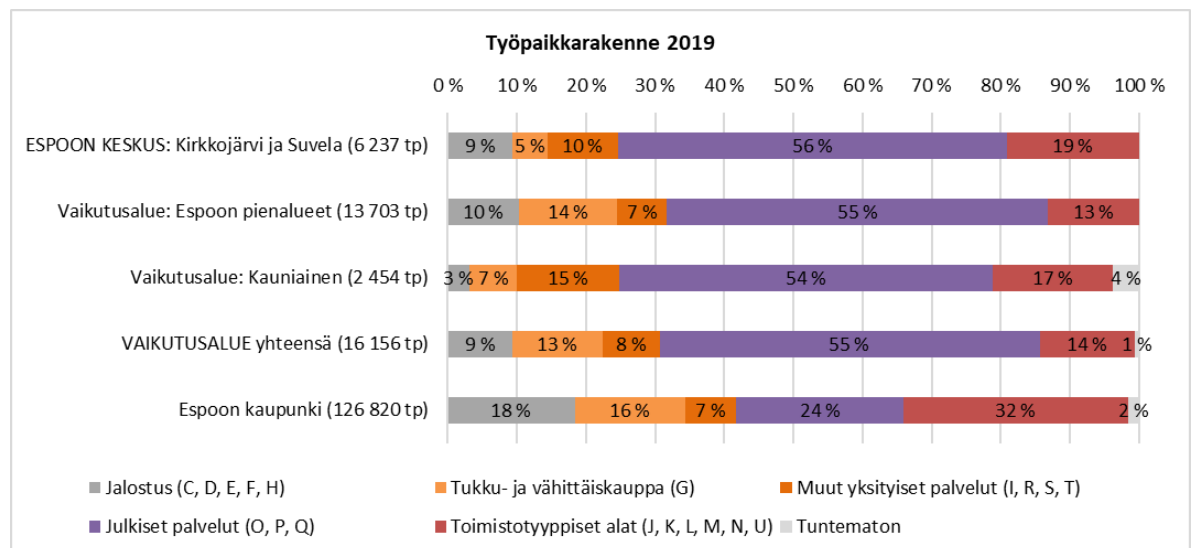
Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan kokonaistavoite on noin 11 000 uutta työpaikkaa vuoteen 2050 mennessä. Työpaikat sijoittuvat pääosin neljälle työpaikkavyöhykkeelle: Kehä III ja Vihdintien ”potentiaalinen ja kehittyvä” vyöhyke, Histan ”uus” vyöhyke, Lommilan ”kehittyvä” vyöhyke ja Espoon keskuksen ”täydentyvä” vyöhyke.

Espoon keskuksen alueella on noin **4 700 työpaikkaa**. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa varaudutaan Espoon keskuksen työpaikkamäärän kasvuun. Tavoitteena on noin 3 300 uutta työpaikkaa vuoteen 2050 mennessä, jolloin työpaikkojen kokonaismäärä olisi noin **8 000 työpaikkaa**. Lommilan vyöhykkeen työpaikkamäärä kasvaisi nykyisestä 1 900 työpaikasta 3 700 työpaikkaan vuoteen 2050 mennessä.

### Työpaikkarakenne

Vaikutusalueen työpaikkarakenteessa korostuu julkisten palvelujen (julkinen hallinto, koulutus, sosiaali- ja terveystyö) suuri osuus (55 % alueen kaikista työpaikoista). Toimistotyypisten toimialojen työpaikkojen osuus on vaikutusalueella selvästi pienempi (14 %) kuin Espoossa keskimäärin (32 %). Myös kaupan työpaikkojen osuus on pienempi (13 %) kuin Espoossa keskimäärin (16 %).

Espoon keskuksen tarkastelualue sijoittuu Kirkkojärven ja Suvelan pienalueille, joille sijoittuu vaikutusalueen työpaikoista 6 237 työpaikkaa (39 %). Kirkkojärven ja Suvelan alueilla toimistotyypisten toimialojen työpaikkojen osuus on jonkin verran suurempi kuin koko vaikutusalueella, mutta edelleen selvästi pienempi kuin koko Espoossa keskimäärin. Kaupan työpaikkojen osuus on Kirkkojärven ja Suvelan alueilla selvästi pienempi, vain 5 %, kuin koko vaikutusalueella (13 %) ja koko Espoossa (16 %) keskimäärin.



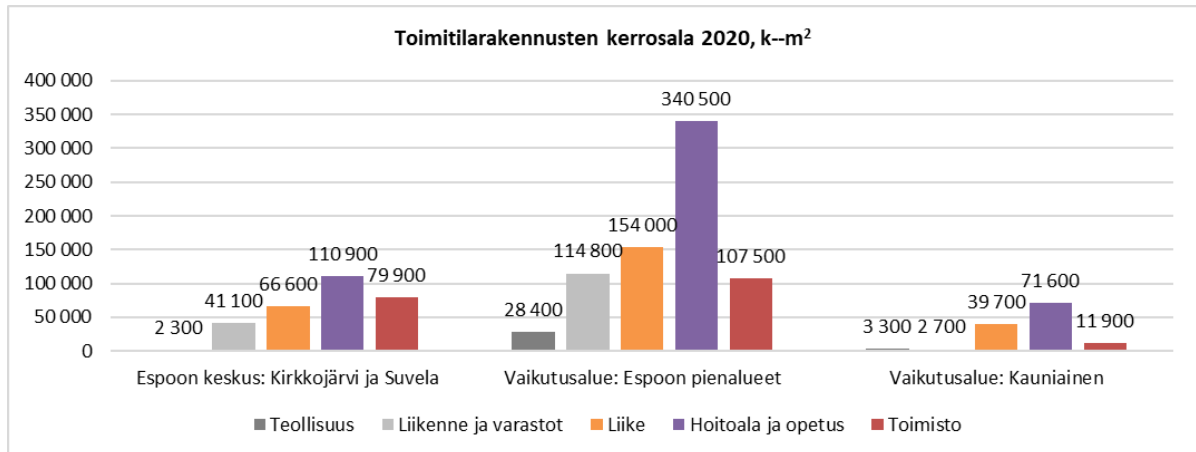
Kuva 8: Vaikutusalueen ja Espoon kaupungin työpaikkarakenne 2019. (Tilastokeskus)

### Toimitilarakennusten kerrosala

Vaikutusalueella oli vuoden 2020 lopussa toimitilarakennusten kerrosalaa yhteensä noin 874 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 745 000 k-m<sup>2</sup> Espoon alueella ja noin 129 000 k-m<sup>2</sup> Kauniiaisissa. Espoon pienalueiden kerrosalasta on noin 340 500 k-m<sup>2</sup> hoitoalan ja opetusrakennuksissa. Liikerakennusten kerrosala on noin 154 000 k-m<sup>2</sup> ja toimistorakennusten kerrosala noin 107 500 k-m<sup>2</sup>.

Kirkkojärven ja Suvelan pienalueilla, joille Espoon keskuksen tarkastelualue sijoittuu, oli vuoden 2020 lopussa toimitilarakennusten kerrosalaa yhteensä noin 300 800 k-m<sup>2</sup>, joka oli noin kolmannes koko vaikutusalueen toimitilarakennusten kerrosalasta. Kerrosalasta oli toimitilarakennusten kerrosalaa noin 79 900 k-m<sup>2</sup> ja liikerakennusten kerrosalaa noin 66 600 k-m<sup>2</sup>.

1.7.2022



Kuva 9: Vaikutusalueen (Espoon pienalueet ja Kauniainen) toimitilarakennusten kerrosala 2020.

### 3.3 Vaikutusalueen kaupan nykytilanne

#### Päivittäistavarakaupan palveluverkko

Vähittäiskaupan palveluverkkoa kuvaavat tiedot perustuvat osittain Espoossa aiemmin tehtyihin kaupan selvityksiin (mm. Espoon keskuksen ja sen lähiympäristön päivittäistavarakaupan selvitys ja Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava-alueen kaupan selvitys). Selvitysten tietoja on päivitetty uusimmilla käytössä olleilla tilastotiedoilla.

**Espoon** päivittäistavarakaupan myymäläverkko muodostui vuoden 2021 lopussa **153 myymälästä**, joista 98 oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä, 33 päivittäistavaroiden erikoismyymälöitä, 11 halpahintamyymälöitä ja 11 huoltoasemamyymälöitä. Myymälätyypeittäin tarkasteltuna oli eniten isoja supermarketteja (36 myymälää).

**Espoon keskuksen vaikutusalueella** toimi vuoden 2021 lopussa **28 päivittäistavaramyymälää**, joista 21 Espoon alueella ja 7 Kauniaisten alueella. Koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä oli yhteensä 14, joista 11 Espoon alueella ja 3 Kauniaisissa. Myymälätyypeittäin tarkasteltuna vaikutusalueella toimi eniten (6 kpl) isoja supermarketteja.

Taulukko 3. Vaikutusalueen päivittäistavaroita myyvien myymälöiden lukumäärä vuoden 2021 lopussa (NielsenIQ: päivittäistavaramyymälärekisteri 2021).

Päivittäistavaroita myyvät myymälät	Espoon pienalueet <sup>1)</sup>	Kauniaisten	Vaikutusalue yht.	Espoo yhteensä
Hypermarket (>2500 m <sup>2</sup> )				5
Tavaratalo (>1000 m <sup>2</sup> )				1
Supermarket, iso (>1000 m <sup>2</sup> )	4	2	8	36
Supermarket, pieni (400-1000 m <sup>2</sup> )	3	1	4	14
Valintamyymälä, iso (200-399 m <sup>2</sup> )	3		3	31
Valintamyymälä, pieni (100-199 m <sup>2</sup> )	1		1	4
Pienmyymälä				7
Erikoismyymälä	5	3	8	33
Halpahintamyymälä	3		3	11
Huoltoasemamyymälä	2	1	3	11
<b>PT-MYYMÄLÄT YHTEENSÄ</b>	<b>21</b>	<b>7</b>	<b>28</b>	<b>153</b>

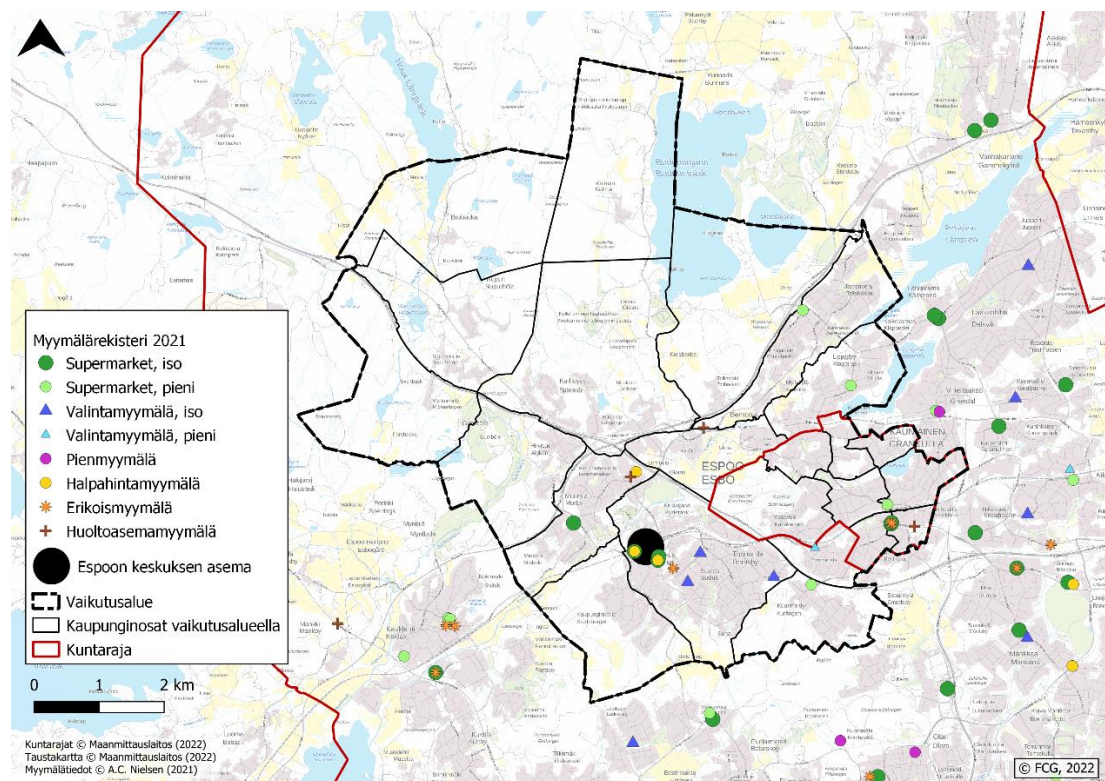
<sup>1)</sup> Lippajärvi, Kirkkojärvi, Tuomarila, Suvela, Kuuriniitty, Kaupunginkallio, Ymmersta, Muurala, Gumböle, Karvasmäki, Järvenperä, Högnäs, Karhusuo, Kunnarla ja Vanha-Nuukio-Nupuri



1.7.2022

Vuosina 2017-2021 Espoon päivittäistavaramyymälöiden määrä on lisääntynyt 11 myymälää, eniten ovat lisääntyneet halpahintamyymälät (+5 kpl), isot supermarketit (+4 kpl), pienet supermarketit (+3 kpl) ja pienmyymälät (+3 kpl). Pienten valintamyymälöiden ja huoltoasemamyymälöiden määrä on vähentynyt. Vaikutusalueen päivittäistavaramyymälöiden (pl. halpahintamyymälät ja huoltoasemamyymälät) määrä on vuosina 2016-2021 lisääntynyt 2 myymälää. Espoon pienalueiden osalta myymälöiden kokonaismäärä on pysynyt samana, mutta myymälärakenne on muuttunut niin, että supermarkettien määrä on lisääntynyt (+2 kpl) ja valintamyymälöiden ja pienmyymälöiden määrä vähentynyt (-2 kpl).

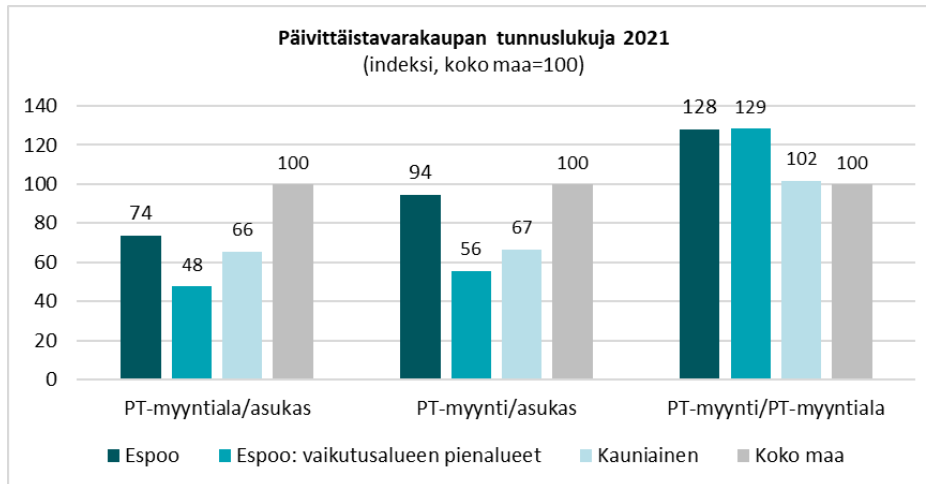
Espoon keskuksen tarkastelualueen päivittäistavaramyymälät sijoittuvat Espoontorin ja Entressen kauppakeskuksiin. Alueella toimii 3 iso supermarket-kokoluokan myymälää, 4 päivittäistavaraerikoismyymälää ja 1 halpahintamyymälä. Muualla vaikutusalueella päivittäistavaramyymälöitä toimii Mikkilän, Suvelan, Tuomarilan ja Ymmerstan alueilla. Vaikutusalueen ulkopuolella muualla Espoossa merkittävimmät päivittäistavaraerikoismyymälät ovat Leppävaaran Sello, Matinkylän Iso Omena ja maaliskuussa 2022 avattu Espoonlahden Lippulaiva, joissa kaikissa sijaitsee hypermarket-kokoluokan myymälöitä.



Kuva 10: Päivittäistavaramyymälöiden sijainti 2021.

Päivittäistavaraerikoismyymäläverkosto on Espoossa koko maan keskitasoa harvempi, mikä heijastuu mm. päivittäistavaraerikoismyymäläpinta-alaan. Espoossa päivittäistavaraerikoismyymälämyyntialaa asukasta kohti on noin neljännes (indeksi 74) vähemmän ja Espoon keskuksen vaikutusalueella noin puolet (indeksi 51) vähemmän kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Myös päivittäistavaramyynti asukasta kohti on vaikutusalueella selvästi alhaisempi kuin koko Espoossa ja koko maassa keskimäärin. Pieni asukasmäärään suhteutettu myyntineliöiden ja myynnin määrä näkyy vaikutusalueella päivittäistavaraerikoismyymäläostovoiman ulosvirtauksena ja korkeana myyntitehokkuutena (€/m<sup>2</sup>). Vuonna 2016 vaikutusalueen ostovoimasta noin 41 % valui alueen ulkopuolelle. Vuoden 2016 jälkeen vaikutusalueella on aloittanut muutama uusi myymälä, joten ostovoiman ulosvirtaus on todennäköisesti jonkin verran pienentynyt.

1.7.2022



Kuva 11: Päivittäistavarakaupan tunnuslukuja 2021 (NielsenIQ: Myymälärekisteri 2021).

### Erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen palveluverkko

**Erikoiskaupan toimipaikkoja** oli Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan vuoden 2020 lopussa Espoossa yhteensä 762 ja Kauniiaisissa 18 myymälää. Toimialoilla, jotka sisältävät paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälät (rautakauppa, kodinkonekauppa, huonekalukauppa ja muu tilaa vaativa kauppa) toimi Espoossa 98 ja Kauniiaisissa 3 myymälää. Muun erikoiskaupan toimialoilla (terveyskauppa, muotikauppa, tietotekninen erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) toimi Espoossa 506 ja Kauniiaisissa 14 myymälää. **Kaupallisten palvelujen toimipaikkoja** oli Espoossa yhteensä 1 906 toimipaikkaa ja Kauniiaisissa 81 toimipaikkaa.

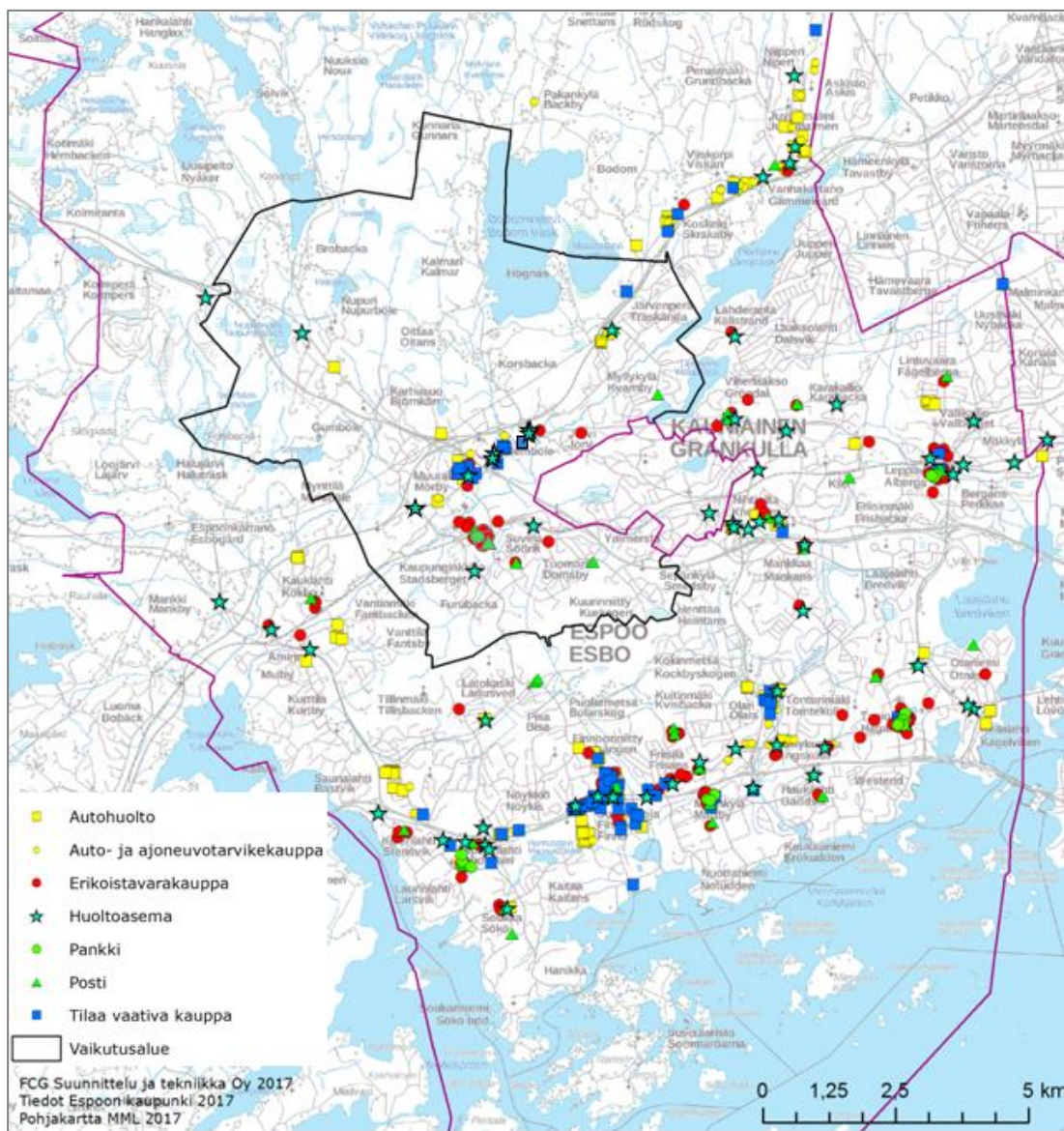
Taulukko 4. Erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen toimipaikat vuonna 2020 (Tilastokeskus)

Toimipaikat 2020	Espoo	Kauniainen
Terveyskauppa	50	3
Muotikauppa	113	3
Tietotekninen kauppa	50	1
Muu erikoiskauppa	293	7
Rautakauppa	38	1
Kodinkonekauppa	9	
Huonekalukauppa	31	
Muu tilaa vaativa kauppa	20	2
Autokauppa	132	1
Huoltamot	26	
<b>Erikoiskaupan toimipaikat</b>	<b>762</b>	<b>18</b>
Ravitsemistoiminta (tol 56)	682	21
Kulttuuri-, viihde- ja urheilutoiminta (tol 90, 93)	499	19
Muu palvelutoiminta (tol 95, 96)	725	41
<b>Kaupallisten palvelujen toimipaikat</b>	<b>1 906</b>	<b>81</b>
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>2 668</b>	<b>99</b>

1.7.2022

**Erikoiskaupan ja joidenkin kaupallisten palvelujen sijainti** Espoossa tammikuussa 2017 on esitetty kuvassa 12. Toimipaikkojen symbolit menevät osin päällekkäin, joten kuva ei kerro yksittäisten toimipaikkojen tarkkaa sijaintia. Sen sijaan merkittävimmät kaupan keskittymät ja keskittymien luonne tulevat kuvassa esille.

Espoon keskuksen vaikutusalueella on Espoon alueella kaksi erikoiskaupan keskittymää: Espoon keskus, jonne on sijoittunut pääosin keskustahakuista erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja Entressen ja Espoontorin kauppakeskuksiin sekä Lommila alue, jonne on sijoittunut pääosin paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Entressen ja Espoontorin kauppakeskuksissa toimii keskeisiä erikoiskaupan ketjumyymälöitä mm. muotikaupan osalta, useita kahviloita ja ravintoloita sekä julkisia palveluja. Lommilan ympäristössä merkittäviä toimijoita ovat Ikea, K-Rauta, Motonet, Würth, Gigantti sekä useita autokaupan toimijoita. Kauniaisten keskusta on sijoittunut jonkin verran keskustahakuista erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja.



Kuva 12: Erikoiskaupan ja joiden kaupallisten palvelujen sijainti 2017 (Espoon keskuksen ja sen lähiympäristön päivittäistavara-kaupan selvitys).



1.7.2022

Vaikutusalueen ulkopuolella Espoon erikoiskaupan keskittymiä ovat Leppävaara (keskustahakuista erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja pääosin Sellon kauppakeskuksessa), Tapiola (keskustahakuista erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja), Matinkylä (keskustahakuista erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja), Suomenoja (pääosin tilaa vaativaa kauppaa) ja Espoonlahti (keskustahakuista erikoiskauppaa pääosin Lippulaivan kauppakeskuksessa ja tilaa vaativaa kauppaa). Kehä III:n vaikutuspiirissä on Kauklahdessa pääosin autokaupan ja autohuollon palveluja ja joitakin erikoistavarakaupan palveluja sekä Koskelon ja Juvanmalmin alueella pääosin autokauppaa ja autohuollon palveluja ja joitakin tilaa vaativan kaupan palveluja.

### 3.4 Espoon keskuksen nykytilanne

#### *Liike- ja toimitilojen määrä*

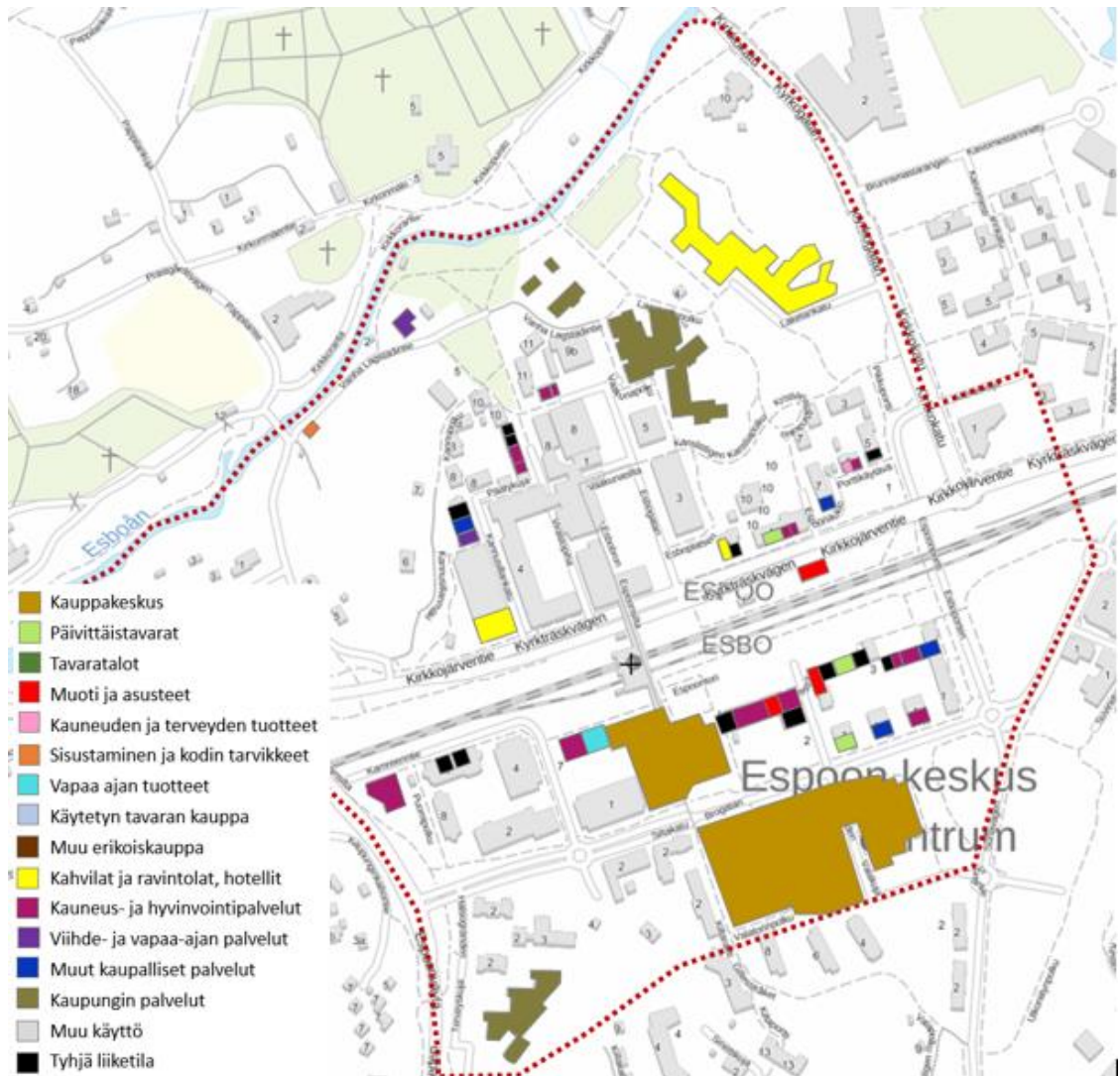
Espoon keskuksen alueella oli vuonna 2021 yhteensä **141 toimipaikkaa/liiketilaa**. Kaupallinen tarjonta painottuu Espoontorin ja Entressen kauppakeskuksiin rautatieaseman eteläpuolelle. Muualla keskustan alueella olevat toimitilat ovat pääosin tiloja, joissa ei ole palvelua lauantaisin (arkipalvelut, toimistot, työhuoneet). Vuosina 2019-2021 kaupan toimipaikkojen kokonaismäärä on vähentynyt kahdella, kun taas palvelutoimipaikkojen määrä on lisääntynyt kuudella ja toimistotilojen määrä kahdella. Tyhjien liiketilojen määrä on vähentynyt kolmella.

*Taulukko 5. Liiketilojen määrä Espoon keskuksessa 2019 ja 2021 (Elinvoimalaskennan tulokset - Espoo H2/2021. Martti Wilhelms 7.2.2022).*

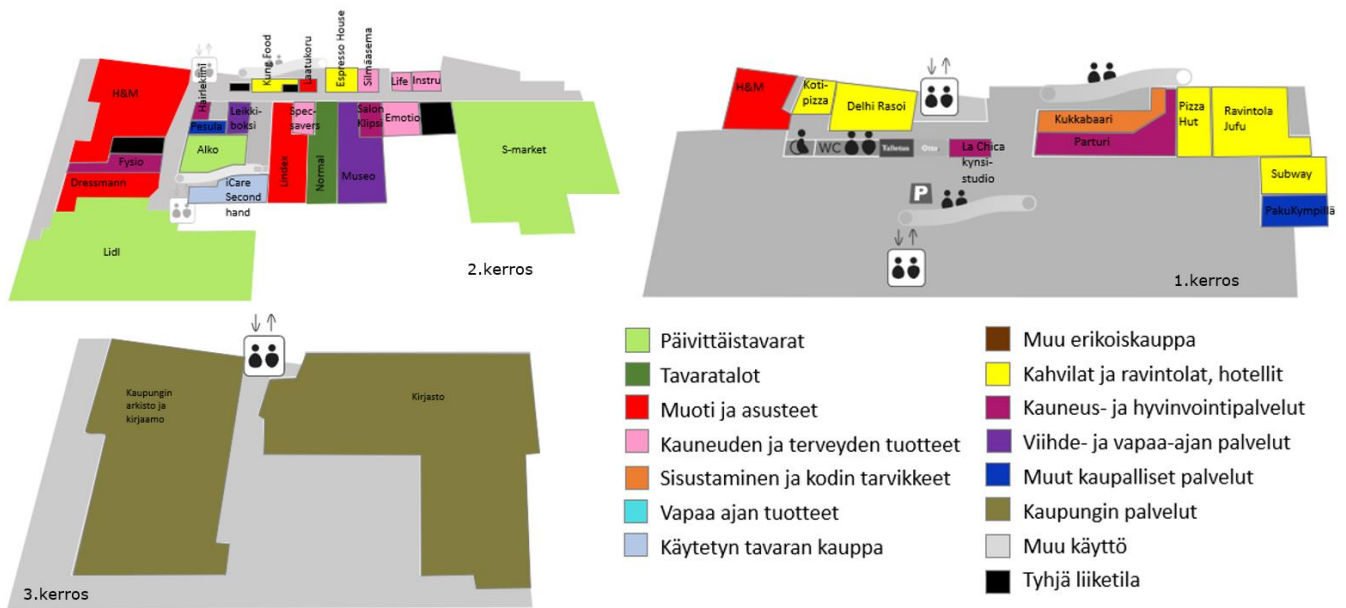
Liiketilat pääluokittain	2019	2021
Muoti ja asusteet	10	9
Kauneuden ja terveyden tuotteet	6	8
Sisustaminen ja kodin tarvikkeet	5	6
Vapaa-aika	4	1
Päivittäistavarat	11	11
Tavaratalot	1	1
Muut kaupalliikkeet	2	1
<b>KAUPPA YHTEENSÄ</b>	<b>39</b>	<b>37</b>
Kahvilat ja ravintolat	17	18
Kauneus- ja hyvinvointipalvelut	27	32
Viihde- ja vapaa-ajan palvelut	4	3
Kaupalliset palvelut (muut)	12	15
Palvelut ilman liikevaihtoa	15	12
<b>PALVELUT YHTEENSÄ</b>	<b>75</b>	<b>81</b>
Toimistot ym.	5	7
Tyhjä	18	15
Remontissa	0	1
<b>LIIKETILAT YHTEENSÄ</b>	<b>137</b>	<b>141</b>

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan kaupan selvityksen mukaan Espoon keskuksen liiketilojen kerrosala oli vuonna 2017 noin **37 100 k-m<sup>2</sup>**, josta päivittäistavarakauppaa noin 8 600 k-m<sup>2</sup>, keskustahakuista erikoiskauppaa noin 8 100 k-m<sup>2</sup> ja muuta liiketilaa noin 20 400 k-m<sup>2</sup>. Suurin osa kerrosalasta sijoittuu Entressen ja Espoontorin kauppakeskuksiin. Entressen kauppakeskuksessa on vuokrattavia liiketiloja noin 17 000 m<sup>2</sup> ja Espoontorin kauppakeskuksessa noin 9 400 m<sup>2</sup>. Molemmissa kauppakeskuksissa päivittäistavarakaupan osuus pinta-alasta on merkittävä. Entressen pinta-alasta merkittävä osuus on julkisilla palveluilla, joista suurin on kirjasto. Entressen tarjonnassa on lisäksi pukeutumisella vahva edustus.

1.7.2022

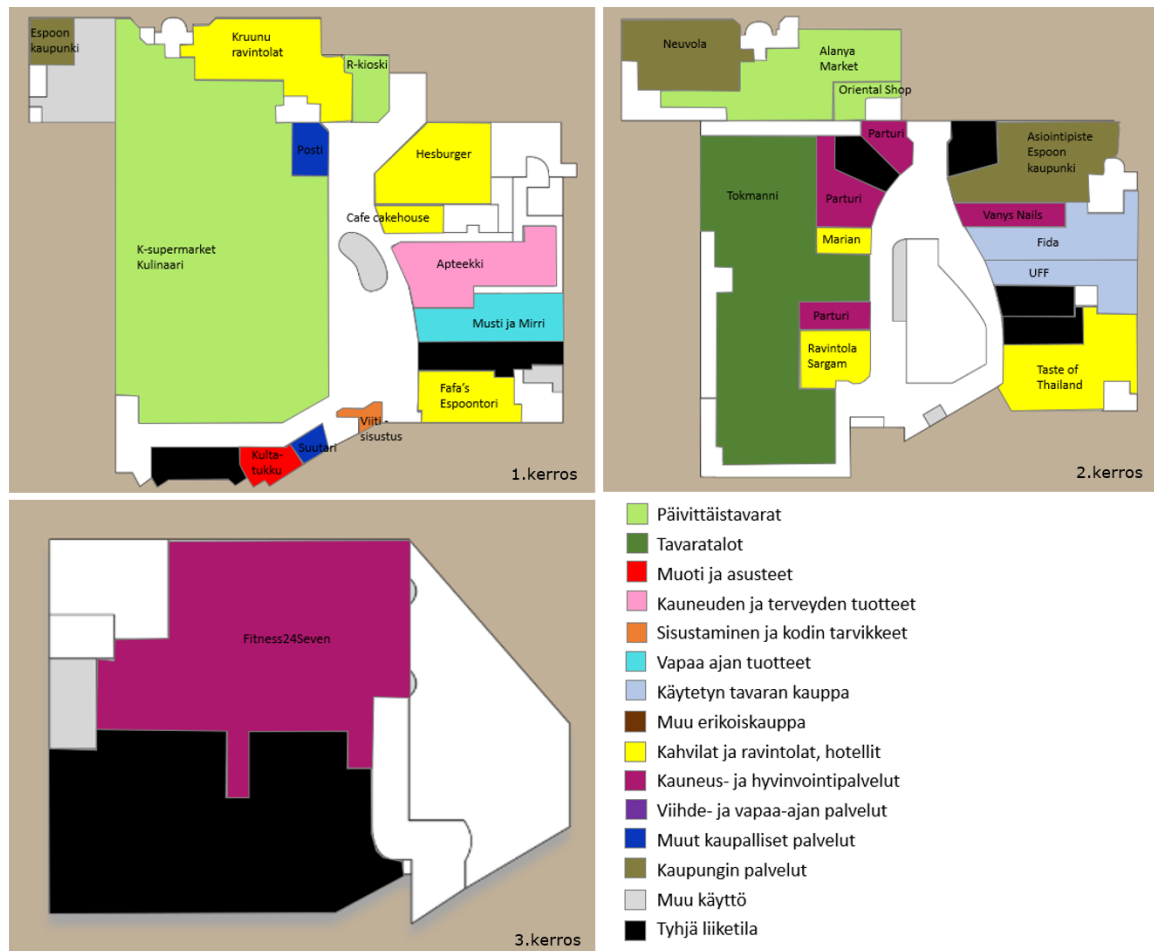


Kuva 13: Espoon keskuksen liiketilojen sijainti 2022.



Kuva 14: Kauppakeskus Entressen liiketilat 2022.

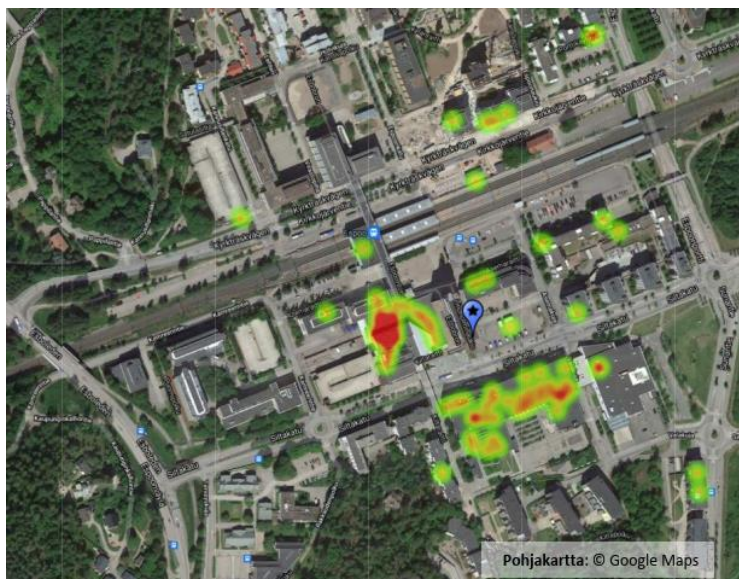
1.7.2022



Kuva 15: Kauppakeskus Espoontorin liiketilat 2022

### Espoon keskuksen elinvoima

Voimakartta kuvaa keskustan lauantaisin palvelevien kauppojen ja ravintoloiden sijainnin ja osoittaa elinvoiman epäjatkuvuuskohtat. Lauantaisin palvelevien liikkeiden maantieteellinen keskipiste sijaitsee Siltakadulla kauppakeskus Espoontorin edustalla (kartalla tähti).



Kuva 16: Espoon keskuksen voimakartta 2021 (Elinvoimalaskennan tulokset - Espoo H2/2021).



1.7.2022

Elinvoimaa kuvaavista tunnusluvuista lauantaisin palvelevien kauppojen ja ravintoloiden osuus kaikista liikeyrityksistä oli 57,45 %, ravintoloiden osuus kaikista lauantaisin palvelevista kaupoista ja ravintoloista oli 22,22 % ja tyhjien liikeyritysten osuus kaikista liikeyrityksistä 10,64 % vuonna 2021. Lauantaisin palvelevien kauppojen ja ravintoloiden osuus kaikista liikeyrityksistä ja ravintoloiden osuus kaikista kaupoista ja ravintoloista on noussut hieman vuodesta 2019. Tyhjien liikeyritysten osuus sen sijaan on vähentynyt vuodesta 2019 lähes 3 %-yksikköä.

Espoon keskuksen elinvoimaluku (kauppojen ja ravintoloiden määrä suhteessa asukaslukuun) oli 0,244 ja kaupallinen tiiviys (kauppojen ja ravintoloiden suhde keskustan pinta-alaan) 2,59 vuonna 2021. Keskustan elinvoimaluku ja kaupallinen tiiviys ovat hieman kasvaneet vuodesta 2018. Suhteessa muihin Espoon pääkeskuksiin Espoon keskus sijoittuu elinvoimaluvun osalta sijalle 5. Korkein elinvoimaluku oli vuonna 2021 Leppävaarassa (0,726) ja alhaisin Espoonlahdessa (0,081). Myös kaupallisen tiiviyn osalta Espoon keskus sijoittuu sijalle 5. Korkein kaupallinen tiiviys – luku on Matinkylässä (6,60) ja alhaisin Espoonlahdessa (1,12).

*Taulukko 6. Espoon keskuksen elinvoiman tunnusluvut 2019 ja 2021 (Elinvoimalaskennan tulokset - Espoo H2/2021. Martti Wilhelms 7.2.2022).*

Tunnusluvut: Espoon keskus	2019	2021	Muut Espoon pääkeskukset 2021 (min - max)
Kaupat ja ravintolat / kaikki liikeyritykset, %	56,93	57,45	42,86 - 76,56
Ravintolat / kaupat ja ravintola, %	21,79	22,22	20,00 - 31,17
Tyhjät liikeyritykset / kaikki liikeyritykset, %	13,14	19,64	4,66 - 19,25
Elinvoimaluku (= kaupat ja ravintolat - tyhjä / keskustan asukasluku*1000)	0,222	0,244	0,081 - 0,726
Kaupallinen tiiviys (= kaupat ja ravintolat/keskustan pinta-ala)	2,49	2,59	1,12 - 6,60

### **Espoon keskuksen saavutettavuus**

Espoon keskus on tärkeä palvelujen ja työpaikkojen keskittymä, joten saavutettavuutta voidaan tarkastella sekä asiointin että yritysten sijoittumisen näkökulmasta.

Yritysten perinteisistä sijaintitekijöistä saavutettavuus on yritysten sijoittumisen kannalta merkittävin. Yritysten näkökulmasta erityisen hyvät toiminta- ja kehitysedellytykset ovat niillä alueilla, jotka ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Hyvä työmatkasaavutettavuus aikaansaa taloudellista hyötyä sekä yrityksille että kotitalouksille (työntekijöille). Kaupan ja kotitalouksien palveluiden näkökulmasta keskeistä on myös asiakassaavutettavuus ts. miten palvelut sijoittuvat suhteessa potentiaalisiin asiakkaisiin. Yrityksille suuri asiakasmäärä kävelyetäisyydellä luo hyvät toiminta- ja kehitysedellytykset. Asukkaiden näkökulmasta puolestaan lyhyet asiointimatkat lisäävät arjen sujuvuutta.

Seuraavassa on tarkasteltu Espoon keskuksen saavutettavuutta etäisyysvyöhykkeiden asukasmäärän ja työpaikkamäärän mukaan erikseen kävelyn, pyöräilyn, joukkoliikenteen ja autoliikenteen osalta. Etäisyysvyöhykkeet perustuvat pääkaupunkiseudun matka-aikamatriisiin (Henkanen, H. et al., 2018) ja väestö- ja työpaikkatiedot Tilastokeskuksen ruututietokantaan (2020).

1.7.2022

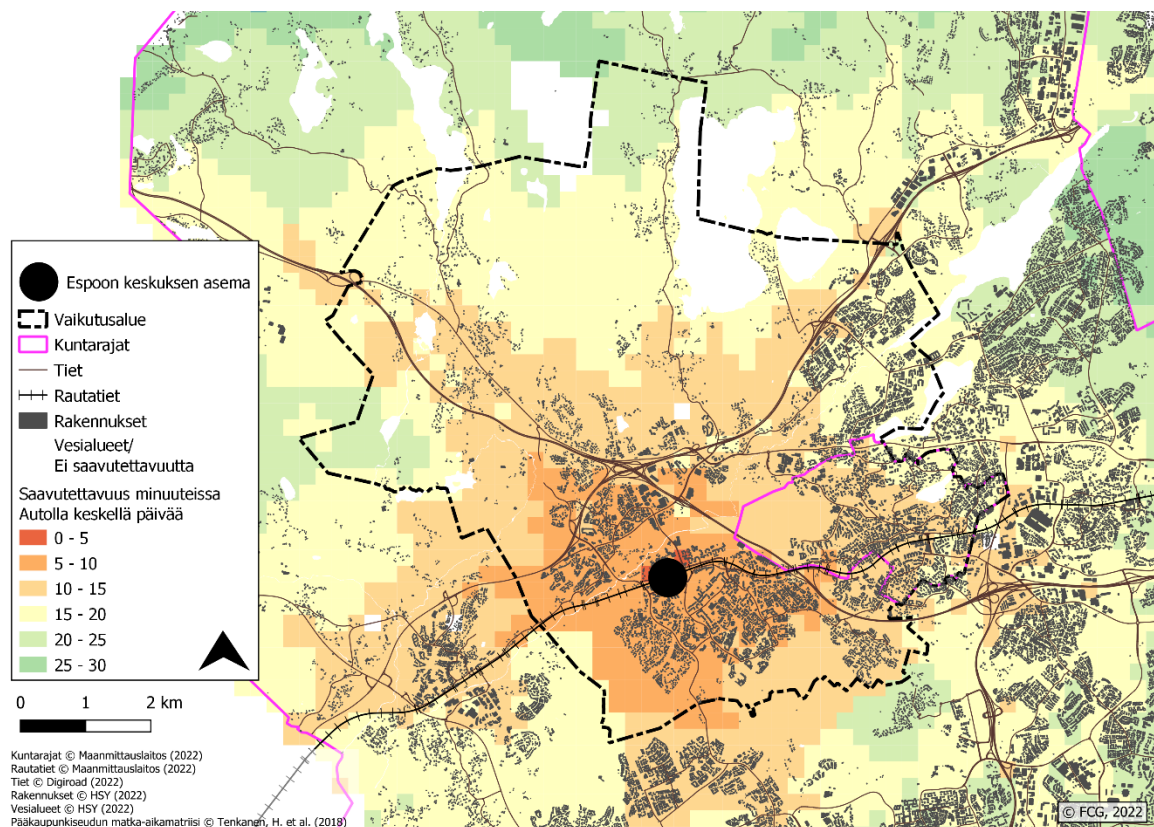
### Saavutettavuus autoillen

Espoon keskuksen tavoittaa autoillen alle 30 minuutissa noin 315 000 asukasta. Autoilun saavutettavuuteen vaikuttaa liikenne- ja katuverkon lisäksi myös Espoon keskuksen pysäköinnin toimivuus. Pysäköintiolosuhteet tulevat paranemaan, mikäli alueelle suunniteltu pysäköintitalo toteutuu.

Yritysten näkökulmasta hyvä autoliikennesaavutettavuus merkitsee hyvää työmatkasaavutettavuutta, mikä vaikuttaa myönteisesti yritysten työvoiman saatavuuteen ja sitä kautta yritysten toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Asukkaille hyvä autoliikennesaavutettavuus merkitsee Espoon keskukseen sijoittuvien palvelujen ja työpaikkojen hyvää saavutettavuutta. Hyvä autoliikennesaavutettavuus lisää Espoon keskuksen vetovoimaa asiointikohteena ja yritysten sijaintipaikkana.

Taulukko 7. Väestö- ja työpaikkamäärät autoilun etäisyysvyöhykkeittäin.

Saavutettavuusvyöhyke	Asukkaat 2020	Työpaikat 2019
alle 10 min	23 400	7 700
alle 20 min	152 300	59 900
alle 30 min	315 300	117 300



Kuva 17: Espoon keskuksen saavutettavuus autoillen matka-ajan mukaan.

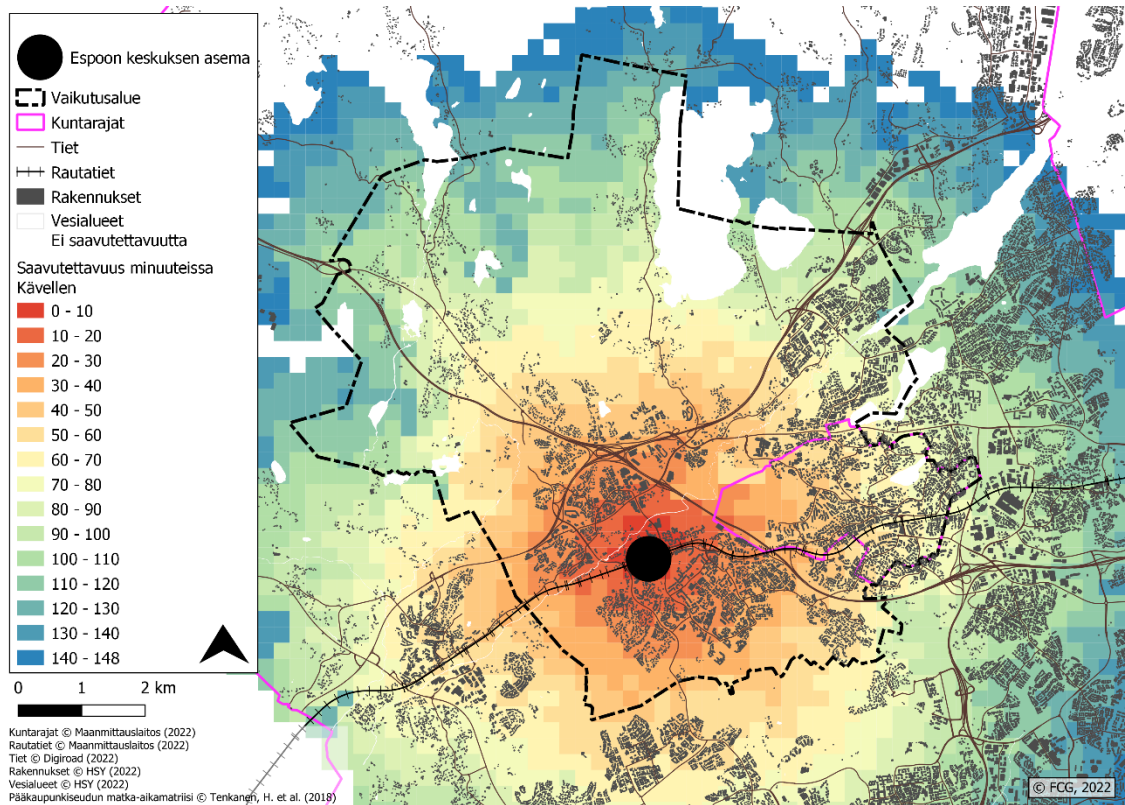
1.7.2022

### Saavutettavuus kävelleen

Espoon keskus on kävelleen saavutettavissa alle puolessa tunnissa noin 23 000 asukkaalle. Puolen tunnin saavutettavuusvyöhykkeellä on noin 8 000 työpaikkaa. Suuri asukasmäärä ja asukasmäärän lisääntyminen kävelyetäisyydellä on tärkeää erityisesti kaupan ja kotitalouksien lähipalveluyritysten toiminta- ja kehitysedellytysten kannalta. Asukkaille erityisesti päivittäistavaramyymälöiden mutta myös muiden kaupallisten palvelujen sekä työpaikkojen saavutettavuus kävelleen on tärkeä arjen sujuvuuden kannalta.

Taulukko 8. Väestö- ja työpaikkamäärät kävelyn etäisyysvyöhykkeittäin.

Saavutettavuusvyöhyke	Asukkaat 2020	Työpaikat 2019
alle 10 min	4 600	3 900
alle 20 min	14 400	6 100
alle 30 min	23 200	8 100



Kuva 18: Espoon keskuksen saavutettavuus kävelleen matka-ajan mukaan.



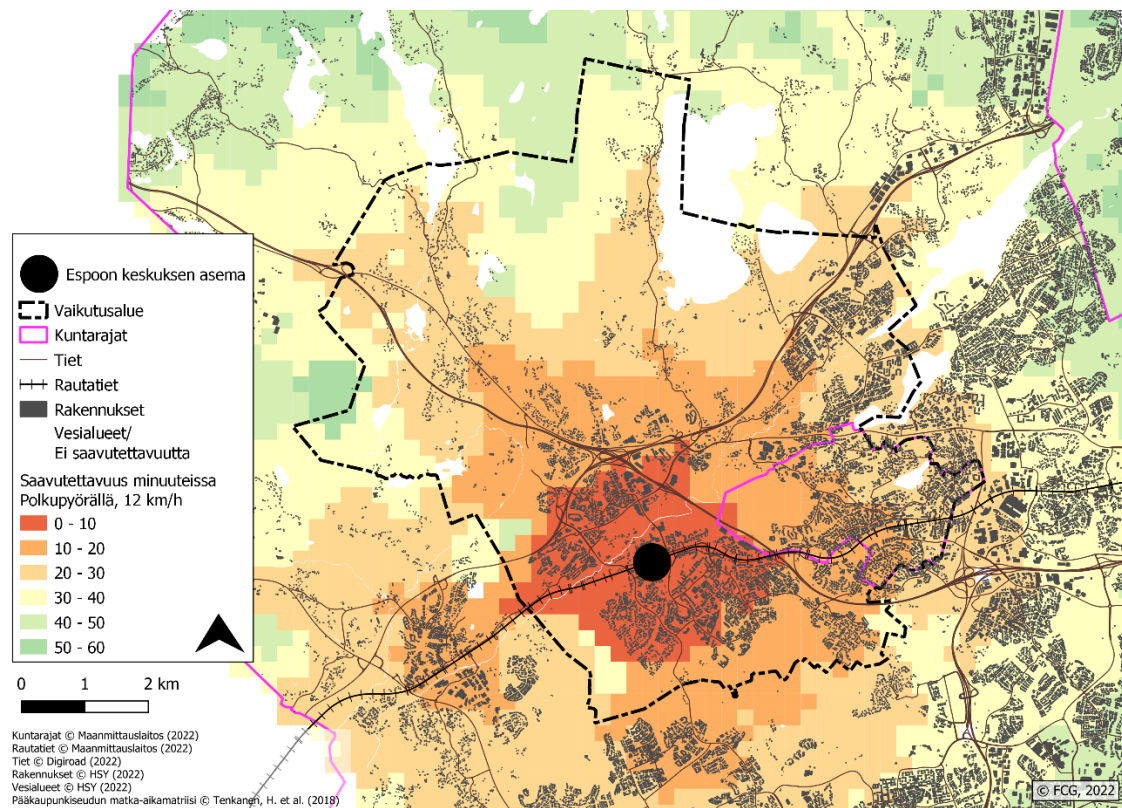
1.7.2022

### Saavutettavuus pyöräillen

Espoon keskus on pyöräillen saavutettavissa alle puolessa tunnissa yli 100 000 asukkaalle (matkavauhti keskimäärin 12 km/tunti). Puolen tunnin saavutettavuusvyöhykkeellä on yli 30 000 työpaikkaa.

Taulukko 9. Väestö- ja työpaikkamäärät pyöräilyn etäisyysvyöhykkeittäin.

Saavutettavuusvyöhyke	Asukkaat 2020	Työpaikat 2019
alle 10 min	22 100	7 700
alle 20 min	52 200	15 400
alle 30 min	102 100	31 500



Kuva 19: Espoon keskuksen saavutettavuus polkupyörällä matka-ajan mukaan.

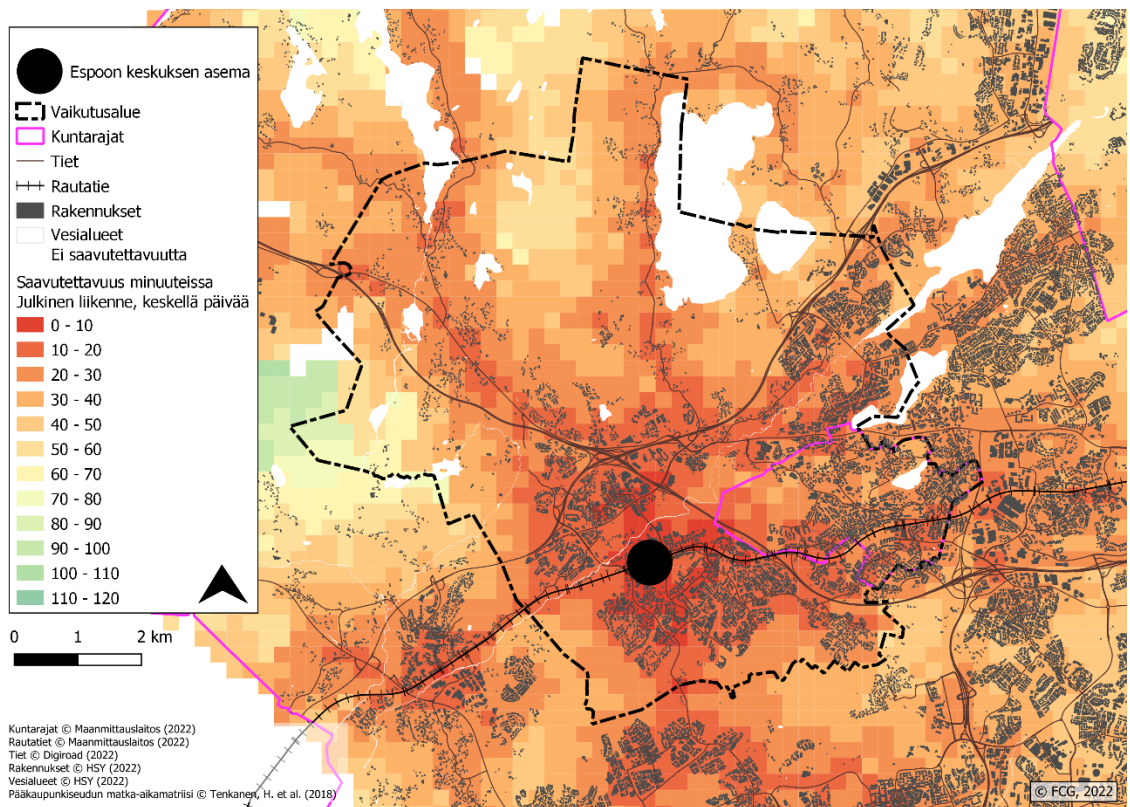
1.7.2022

### Saavutettavuus joukkoliikenteellä

Espoon keskus on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Espoon keskuksen tavoittaa joukkoliikenteellä alle puolessa tunnissa noin 190 000 asukasta. Puolen tunnin etäisyysvyöhykkeellä on noin 61 000 työpaikkaa. Yritysten näkökulmasta hyvä joukkoliikennesaavutettavuus merkitsee ennen kaikkea hyvää työmatkasaavutettavuutta, mikä puolestaan vaikuttaa myönteisesti yritysten työvoiman saatavuuteen ja sitä kautta yritysten toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Asukkaille hyvä joukkoliikennesaavutettavuus merkitsee Espoon keskuksen sijoittuvien palvelujen ja työpaikkojen hyvää saavutettavuutta. Hyvä joukkoliikennesaavutettavuus lisää Espoon keskuksen vetovoimaa asiointikohteena ja yritysten sijaintipaikkana.

*Taulukko 10. Väestö- ja työpaikkamäärät joukkoliikenteen etäisyysvyöhykkeittäin.*

Saavutettavuusvyöhyke	Asukkaat 2020	Työpaikat 2019
alle 10 min	14 000	6 000
alle 20 min	67 700	20 500
alle 30 min	187 800	61 000



*Kuva 20: Espoon keskuksen saavutettavuus joukkoliikenteellä matka-ajan mukaan.*

1.7.2022

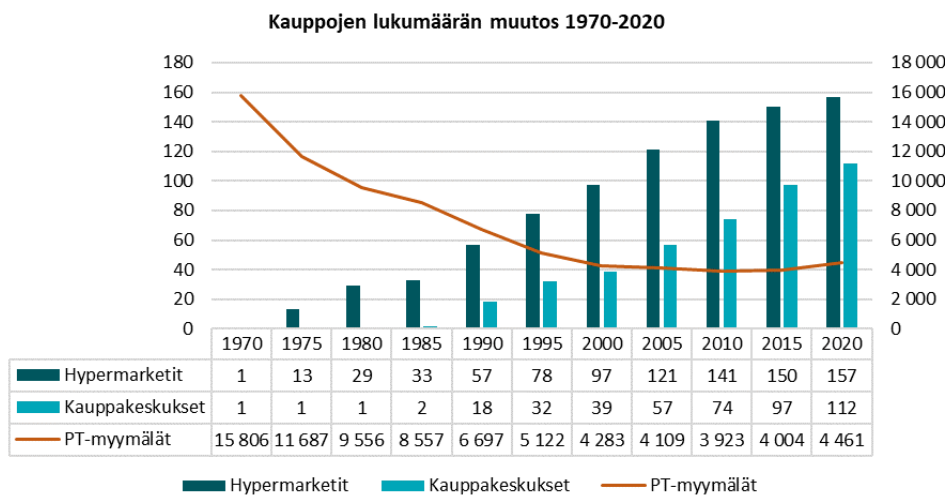
## 4 KEHITYSNÄKYMÄT

### 4.1 Yleiset kaupan ja toimitilarakentamisen kehitysnäkymät

Seuraavaan on koottu viime aikoina esillä olleita kaupan toimintaan ja toimintaympäristöön liittyviä yleisiä kehityssuuntia, joilla on vaikutusta myös Espoon keskuksen kehitykseen.

#### *Kauppojen lukumäärän kehitys*

Vähittäiskaupan rakenne on keskittynyt ja ketjuuntunut voimakkaasti. Suuryksiköiden määrä (kauppakeskukset, hypermarketit) on kasvanut ja vastaavasti pienempien myymälöiden määrä on vähentynyt. Trendi on kuitenkin 2010-luvulla tasoittunut ja erityisesti monipuolisen päivittäistavaravalikoiman supermarkettien merkitys ja määrä on kasvanut ja toisaalta myös pienten lähipalveluiden (esim. lähituotteet, liha- ja kalaliikkeet sekä leipomot) määrä ja merkitys on kasvanut.



*Kuva 21: Hypermarkettien, kauppakeskusten ja päivittäistavaramyyymälöiden määrän kehitys (PTY ry ja Kauppakeskusyhdistys ry).*

#### *Kulutuskäyttäytymisen kehityssuuntia*

- Suomessa ikä on tärkein kulutuskäyttäytymistä selvittävä tekijä ja seuraavana on tulo- ja koulutustaso, yleistäen: perheet ja 60+ asioivat hypermarketeissa, nuoret eivät. Korkeasti koulutetuilla korostuu kulutuksessa mm. vastuullisuus, luomu ja lähiruoka. Korkeasti koulutetut ja hyvätuloiset asioivat mieluummin kaupunkien keskustoissa ja niissä sijaitsevissa myymälöissä. Hyvän tulotason, mutta alhaisen koulutuksen omaavat sitä vastoin suuntaavat enemmän kauppakeskuksiin.
- Kysynnän kasvu kohdistuu tavaroiden sijaan entistä enemmän palvelujen kysyntään. Ihmiset alkavat väsyä tavaroihin. Tavaralta vaaditaan enemmän kuin ennen, jotta se merkitsee jotain. Tavaraa ei osteta pelkästä ostamisen ilosta ja mm. ”saatan tarvita tuota joskus” -ostaminen on vähentynyt ja tulee entisestään vähenemään.
- Yksilöllisyys kasvaa ja suuri massa kutistuu. Kuluttajat vaativat ostotapahtumalta elämyksiä ja kokemuksia. Kuluttajat asioivat siellä, missä on miellyttävä asioida ja missä omat palvelutarpeet täyttyvät parhaiten.



1.7.2022

- Kuluttajien asiointipaikan valintaan liittyvistä tekijöistä tärkeimpiä ovat asioinnin helppous ja palvelutarjonnan monipuolisuus. Helppoutta voi olla esim. palvelun hyvä saavutettavuus joko autolla, joukkoliikenteellä tai kevyellä liikenteellä, ostostenteon nopeus ja sujuvuus tai pysäköinnin helppous. Helppoutta voi olla myös lyhyt asiointimatka tai kaikkien palveluiden saaminen samasta paikasta.
- Vastuullisuuteen, ekologisuuteen ja kestäväan kehitykseen liittyvien arvojen merkitys kasvaa edelleen. Kiertotalouden ja jakamistalouden suosio kasvaa, mikä heijastuu sekä kuluttamiseen että kaupan toimintaan.

### ***Kauppakeskusten ja kivijalkakauppojen tulevaisuus***

- Uusissa kaupan muodoissa korostuu elämyksellisyys. Internetin myötä kuluttajien vaatimukset myös fyysisiä myymälöitä kohtaan kasvavat. Kun myymälään tullaan paikan päälle, myymälämiljööltä odotetaan entistä enemmän. Syntyy yhä erikoistuneempia myymälöitä, jotka panostavat palveluun tai joissa palvelu liittyy osaksi kokonaistuotetta.
- Kivijalkakaupat muuttuvat yhä enemmän hybrideiksi: palvelujen ja tuotannon (esim. leipomo, pienviljely) integroituminen kauppaan tulee lisääntymään. Myymälässä pitää olla jotain, mitä nettikauppa ei tarjoa. Tämä edellyttää liiketiloilta joustavuutta.
- Kauppakeskukset muuttuvat yhä enemmän hybridikeskuksiksi, joiden pinta-alasta entistä suurempi osa muuta kuin vähittäiskauppaa. Kauppakeskuksiin sijoittuu ravintoloita, kaupallisia ja julkisia palveluita, kauneus- ja hyvinvointipalveluita sekä myös asumista. Myös viihde- ja elämyssektori valtaa tilaa kauppakeskuksista, erityisesti kaupunkien keskustoissa sijaitsevilla kohteilla.
- Tulevaisuudessa perinteiset kivijalkakaupat perustavat verkkokauppoja ja alkavat kilpailla menestyksellisesti globaalien verkkokauppojen kanssa. Toisaalta myös globaalit verkkokaupat perustavat omia kivijalkakauppoja tai noutopisteitä sekä pakettiautomaatteja Suomeen. Pakettiautomaatit tulevat sinne missä ihmisetkin ovat, esim. liikenneasemille, kauppakeskuksiin ja myös tavallisiin kauppoihin sekä kerrostaloihin.
- Verkkokaupan kielteiset piirteet kiusaavat ihmisiä, kuten esimerkiksi pakkausjätteet, muovit, hankalat tuotepalautukset sekä asiakastietojen väärinkäyttö. Kivijalkakaupoilla on tällöin uusi mahdollisuus saavuttaa asiakkaiden luottamus.

### ***Kaupunkikeskustojen tulevaisuus***

- Kauppa on olennainen osa kaupunkia ja kaupan yhteyteen hakeutuu myös muita palveluita niin kaupallisia kuin julkisiakin. Kaupunkien keskustat vahvistavat asemaansa, mutta myös lähipalvelujen merkitys lisääntyy.
- Ydinkeskustat tiivistyvät nykyistä pienemmälle alueelle ja tarjoavat erityisesti pienille yksityisille kaupan ja palveluiden toimijoille soveltuvia liiketiloja ja liikepaikkoja. Erikoiskauppa sijoittuu keskustan ydinkortteleiden kivijalkaan ja/tai monipuolisiin kauppakeskuksiin. Päivittäistavara-kaupan trendinä keskustoissa on monipuoliseen valikoimaan, laatuun ja palveluun keskittyvä tarjonta.
- Keskustat kehittyvät ennen kaikkea vapaa-aikaan, viihtymiseen, kaupunkikulttuuriin ja kohtamisiin keskittyneinä paikkoina. Rooli logistisena tavaroiden vaihtopaikkana pienenee. Koska ihmiset tarvitsevat sosiaalista kanssakäymistä ja odottavat kaupalta sekä asioinnilta elämyksiä ja viihdettä, tarvitaan keskustakauppoja ja keskustapalveluita myös tulevaisuudessa. Tilojen ja ympäristöjen tilapäiskäyttö ja erilaiset pop up - konseptit lisääntyvät keskustoissa.
- Uuden liiketilan rakentaminen keskustaan on usein pitkä ja haastava prosessi ja edellyttää kaupungin, kaupan ja muiden toimijoiden yhteistyötä ja yhteisymmärrystä. Onnistumiseen tarvitaan myös kaupalta ja kiinteistönomistajilta asennemuutosta.

1.7.2022

### **Verkkokaupan kehitysnäkymät**

- Vuonna 2018 suomalaiset ostivat vähittäiskaupan tuotteita koti- ja ulkomaisista verkkokaupoista noin 2,9 miljardin euron edestä. Vuonna 2020 verkkokaupan arvo oli 5,1 miljardia euroa. Vähittäiskaupan tuotteiden verkko-ostaminen kasvoi vuonna 2020 noin 22 % (ostot ulkomaisista verkkokaupoista +10 % ja kotimaisista verkkokaupoista +30 %).
- Vuonna 2020 noin 73 % 18-74-vuotiaista oli ostanut jotain netistä viimeisen kolmen kuukauden aikana. Päivittäistavaroiden lisäksi varsinkin kirjoja, sisustustuotteita, kodinkoneita, kodin käyttötavaroita, kosmetiikkaa ja lemmikki tuotteita siirryttiin ostamaan aikaisempaa useammin verkkoon.
- Myös päivittäistavaroiden verkkokauppa on kasvanut voimakkaasti. Päivittäistavarakaupassa verkkokauppa integroituu vahvasti myymälöihin, eikä tähän ole näkyvissä muutosta ainakaan lähitulevaisuudessa. Verkkokaupasta tilataan perustuotteita, mutta hifistely, elämykset ja palvelutiskituotteet haetaan myymälästä.
- Erikoiskaupassa verkkokauppa vähentää myymälämäärää, pienentää myymäläkokoa ja vähentää myymälämyyntiä. Myymälät eivät kuitenkaan tule häviämään, sillä myös verkkokauppa tarvitsee myymälöitä muun muassa brändinsä rakentamiseen ja tavaroiden jakeluun.
- Verkkokaupan tuotteet noudetaan usein myymälästä, mutta myös muunlaisia noutopaikkoja kehitetään ja niiden määrä kasvaa. Noutopaikat sijoittuvat sinne, missä asiakkaat liikkuvat, muiden palvelujen yhteyteen ja liikenteellisesti hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Lähilogistiikan merkitys korostuu.

### **Yritysten sijaintitekijät ja sijoittumislogiikka**

- Yritysten sijoittuminen on kaupunkialueiden kasvun ja maankäytön muutoksen keskeinen ajuri. Yritysten sijaintipaikan valinta perustuu liiketoiminnan logiikkaan, jossa tavoitteena on mahdollisimman hyvien toimintaedellytysten turvaaminen.
- Perinteisistä sijoittumistekijöistä saavutettavuus on yritysten sijoittumisen kannalta merkittävin. Saavutettavuus voidaan jakaa seuraavasti:
  - kommunikaatiosaavutettavuus (mm. henkilökohtaiset tapaamiset),
  - asiakassaavutettavuus (mm. kaupan ja palvelujen asiakkaat),
  - logistiikkasaavutettavuus (teollisuuden, rakentamisen ja kaupan tavarankuljetukset),
  - työmatkasaavutettavuus (henkilöstön asuinpaikkojen ja työpaikkojen väliset yhteydet).
- Myös yrityksen tilatarpeet ja sijaintiin liittyvät palvelutarpeet vaikuttavat oleellisesti yritysten sijoittumiseen, jolloin tärkeitä tekijöitä ovat: toimivuus, joustavuus, teknologinen taso, turvallisuus, laajentumismahdollisuudet sekä sijaintipaikan tai tilojen imago.
- Kaupan ja kaupallisten palvelujen kehitysnäkymiä
  - Edellytykset kaupalliselle toiminnalle ja palveluille on siellä, missä on asukkaita ja asiakasvirtoja. Kaupan ja kaupallisten palvelujen sijoittumisessa keskeinen tekijä on asiakassaavutettavuus ts. se miten palvelut sijoittuvat suhteessa asiakkaisiin.
  - Verkkokaupan ja lähilogistiikan merkityksen kasvun myötä kaupan alueiden ja liiketilojen joustavuustarve lisääntyy.
  - Muiden yritysten läheisyys ja sitä kautta syntyvät synergiaedut ovat tärkeitä sijaintiin vaikuttavia tekijöitä erityisesti erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen sijoittumisessa.
  - Työvoiman saatavuus on yrityksille elinehto, mikä lisää työmatkasaavutettavuuden merkitystä sijaintitekijänä. Toimipaikan tulee olla hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla.
  - Hyvä logistiikkasaavutettavuus on kaupan tavarankuljetusten kannalta oleellinen.
  - Monipuoliset keskusta-alueet ja kauppakeskukset vahvistavat suosiotaan kaupan ja palvelujen sijaintipaikkoina.

1.7.2022

- Toimistotyyppisten toimialojen kehitysnäkymiä
  - Yritysten ykköshaasteena on tällä hetkellä ammattitaitoisen työvoiman saatavuus, jolloin sijaintitekijänä korostuu saavutettavuuden vaatimus eli toimistotilojen pitää olla tehokkaan joukkoliikenteen (erityisesti raideliikenteen) vaikutusalueella ja/tai saavutettavissa hyvin omalla autolla tai kävellen ja pyöräillen.
  - Vihreä ajattelu tulee mukaan kehitykseen, jolloin erityisesti joukkoliikenne sekä jalan kulun ja pyöräilyn väylät vaativat kehittämistä.
  - Yritykset hakevat synergiaetuja, jolloin lähellä pitää olla omaa toimintaa tukevia yrityksiä ja palveluja (kommunikaatiosaavutettavuus). Yksittäisille rakenteesta irrallaan oleville toimistorakennuksille ei tulevaisuudessa ole kysyntää.
  - Tiiviit, rakenteeltaan ja toiminnoiltaan monipuoliset keskusta-alueet vahvistavat vetovoimaansa yritysten sijaintipaikkana. Keskusta-alueet ovat myös työntekijöille haluttuja työympäristöjä.
  - Menestyvät yritykset haluavat sijoittua uusiin ja imagoltaan vetovoimaisiin kohteisiin sekä uusiin ja tasokkaisiin tiloihin.
  - Toimistotilan kriteerit muuttuvat paljon tulevaisuudessa. Perinteinen ns. ”toimistokäytävä” ei enää palvele yritysten tarpeita, vaan tarvitaan joustavuutta.
  - Tilatehokkuus tulee lisääntymään, koska sekä yksityinen että julkinen sektori kiinnittävät entistä enemmän huomiota tilakustannuksiin. Julkisella sektorilla tavoitellaan tilatehokkuuden kasvattamista 35 m<sup>2</sup>:stä/henkilö tasolle 22 m<sup>2</sup>/henkilö ja yksityisellä sektorilla keskimääräisestä 25 m<sup>2</sup>:stä/henkilö tasolle 15 m<sup>2</sup>/henkilö. Esimerkiksi Tilastokeskuksen toimistotilojen uudistamisen myötä tilatehokkuus kasvoi 27 m<sup>2</sup>:stä/henkilö 13,3 m<sup>2</sup>:iin/henkilö. Kansainvälinen tavoitetaso on 9 m<sup>2</sup>/henkilö. (Senaatti-kiinteistöt)

## 4.2 Arvio ostovoiman ja liiketilatarpeen kehityksestä

### Arvio ostovoiman kehityksestä

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehitykselle ja kaupan investoinneille. Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen avulla ja ostovoiman kehitys väestöennusteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Väestöennusteena on käytetty Espoon osalta kaupungin omaa väestöarviota ja Kauniaisten osalta Tilastokeskuksen vuonna 2021 laatimaa väestöennustetta. Kulutuslukuina on käytetty Uudenmaan keskimääräisiä kulutuslukuja.

Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty vuosina 2021-2030 päivittäistavarakaupassa 1 %/vuosi, muussa erikoiskaupassa 1,9 %/vuosi ja tilaa vaativassa kaupassa ja autokaupassa 1,7 %/vuosi sekä vuosina 2030-2050 päivittäistavarakaupassa 0,5 %/vuosi, muussa erikoiskaupassa 1,0 %/vuosi ja tilaa vaativassa kaupassa ja autokaupassa 0,8 %/vuosi. Samoja kasvuennusteita on käytetty Uusimaa 2050 maakuntakaavan taustaksi laaditussa palveluverkkoselvityksessä.

Seuraavassa taulukossa on esitetty selvityksessä käytetyt kulutusluvut ja kulutuksen kasvuarvio.

Taulukko 7. Laskelmissa käytetyt kulutusluvut (€/asukas/vuosi).

	Kulutusluku, €/asukas/vuosi			Kasvuarvio, %/vuosi	
	2021	2035	2050	2021-2030	2030-2050
Päivittäistavarakauppa	3 579	4 013	4 324	1,0 %	0,5 %
Muu erikoiskauppa	3 764	4 686	5 441	1,9 %	1,0 %
TIVA ja autokauppa	3 943	4 776	5 382	1,7 %	0,8 %



1.7.2022

Seuraavassa taulukossa on esitetty arvio vähittäiskaupan ostovoimasta ja sen kehityksestä vaikutusalueella vuosina 2021-2050. Vähittäiskaupan ostovoiman arvioidaan kasvavan väestökehityksen ja yksityisen kulutuksen kehityksen seurauksena vuosina 2021-2050 **noin 533 milj.€**. Kasvusta kohdistuu päivittäistavara-kauppaan noin 133 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 207 milj.€ ja tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 193 milj.€.

*Taulukko 8. Arvio vähittäiskaupan ostovoiman kehityksestä vaikutusalueella (milj.€).*

Vähittäiskaupan ostovoima vaikutusalueella <sup>1)</sup>	Ostovoima, milj.€			Muutos, milj.€		
	2021	2035	2050	2021-35	2035-50	2021-50
Päivittäistavara-kauppa	195	264	328	69	64	133
Muu erikoiskauppa	205	308	412	103	104	207
TIVA ja autokauppa	215	314	408	99	94	193
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>615</b>	<b>886</b>	<b>1 148</b>	<b>272</b>	<b>262</b>	<b>533</b>

<sup>1)</sup> Lippajärvi, Kirkkojärvi, Tuomarila, Suvela, Kuuriniitty, Kaupunginkallio, Ymmersta, Muurala, Gumböle, Karvasmäki, Järvenperä, Högnäs, Karhusuo, Kunnarla ja Vanha-Nuoksio-Nupuri sekä Kauniainen

### **Arvio laskennallisesta liiketilatarpeesta**

Vähittäiskaupan liiketilatarve on arvioitu ostovoiman ja sen kehityksen perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/myynti-m<sup>2</sup>) avulla. Liiketilatarpeen arvioinnissa on käytetty samoja laskentaperiaatteita kuin Uusimaa 2050 maakuntakaavan taustaksi laaditussa palveluverkkoselvityksessä sekä aiemmin Espoossa tehdyissä kaupan selvityksissä.

Arvio liiketilan tarpeesta perustuu seuraaviin tunnuslukuihin:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25
- päivittäistavara-kaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 10 600 €/k-m<sup>2</sup>
- muun erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 5 400 €/k-m<sup>2</sup>
- tiva-kaupan ja autokaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 7 200 €/my-m<sup>2</sup>
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3
- verkkokauppa pienentää pinta-alan tarvetta 10 %
- ravintoloiden ja muiden kaupallisten palvelujen pinta-alarave on 25 % kaupan pinta-alasta

Arvioitu tilatarve kuvaa liiketilan lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustaan eli uusiin myymälöihin. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Toisaalta ostovoiman vuodon vähentäminen, myymäläkannan poistuma ja alueen ulkopuolelta tuleva ostovoima lisäävät liiketilan tarvetta. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee myymälätyypeittäin ja toimialoittain, jolloin myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilatarpeeseen.

Seuraavassa taulukossa on esitetty vaikutusalueen väestön ostovoimaan perustuva vähittäiskaupan ja kaupallisten palveluiden laskennallinen liiketilatarve ja liiketilatarpeen kehitys vuosina 2021-2050. Edellä mainituilla laskentaperusteilla arvioituna vuoden 2021 vaikutusalueen laskennallinen liiketilatarve on yhteensä noin 158 400 k-m<sup>2</sup>. Liiketilan lisätarve vuosina 2021-2050 on **noin 142 900 k-m<sup>2</sup>**. Lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavara-kauppaan noin 18 300 k-m<sup>2</sup>, muuhun erikoiskauppaan noin 56 000 k-m<sup>2</sup>, tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan noin 39 600 k-m<sup>2</sup> ja kaupallisiin palveluihin noin 28 600 k-m<sup>2</sup>.

1.7.2022

*Taulukko 9. Vähittäiskaupan laskennallinen liiketilatarve vaikutusalueella (k-m<sup>2</sup>).*

Vähittäiskaupan liiketilatarve vaikutusalueella <sup>1)</sup>	Liiketilatarve, k-m <sup>2</sup>			Muutos, k-m <sup>2</sup>		
	2021	2035	2050	2021-35	2035-50	2021-50
Päivittäistavarakauppa	26 800	36 300	45 100	9 500	8 800	18 300
Muu erikoiskauppa	55 800	83 900	112 200	28 100	28 300	56 000
TIVA ja autokauppa	44 100	64 500	83 700	20 400	19 200	39 600
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>126 700</b>	<b>184 700</b>	<b>241 000</b>	<b>58 000</b>	<b>56 300</b>	<b>114 300</b>
Kaupalliset palvelut	31 700	46 200	60 300	14 500	14 100	28 600
<b>Liiketilat yhteensä</b>	<b>158 400</b>	<b>230 900</b>	<b>301 300</b>	<b>72 500</b>	<b>70 400</b>	<b>142 900</b>

<sup>1)</sup> Lippajärvi, Kirkkojärvi, Tuomarila, Suvela, Kuuriniitty, Kaupunginkallio, Ymmersta, Muurala, Gumböle, Karvasmäki, Järvenperä, Högnäs, Karhusuo, Kunnarla ja Vanha-Nuukio-Nupuri sekä Kauniainen

Liiketilatarvetta tarkasteltaessa on syytä muistaa, että kyseessä on tietyn alueen väestömäärään perustuvan ostovoima-arvion pohjalta laskettu liiketilatarve. Laskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä alueelta toiselle. Laskelman mukaisessa tilanteessa alueen kaikki ostovoima toteutuu myyntinä omalla alueella (ostovoiman siirtymä 0 %).

#### **Arvio liiketilatarpeen kohdistumisesta Espoon keskuksen tarkastelualueelle**

Vaikutusalueen kaupallisten palvelujen mitoituksessa voidaan lähtökohtana pitää kysynnän ja tarjonnan tasapanoa, jolloin vaikutusalueen kysyntä ja siihen perustuva liiketilatarve kohdistuvat kokonaisuudessaan omalle alueelle. Nykytilanteessa ostovoimaa siirtyy vaikutusalueen ulkopuolelle sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa.

Espoon keskus on yksi Espoon viidestä kaupunkikeskuksesta ja vaikutusalueensa kaupallinen ydin. Espoon keskuksen kaupallisen vetovoiman kannalta on tärkeää, että kaupallisten palvelujen tarjonta on mahdollisimman monipuolinen. Tällöin merkittävä osa vaikutusalueen päivittäistavarakaupan, keskustahakuksen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilatarpeesta tulisi kohdistaa Espoon keskuksen alueelle. Tilaa vaativa erikoiskauppa on tarkoituksenmukaista keskittää pääosin Lommilan alueelle. Palvelutarjonnan kehittyessä sekä Espoon keskus että Lommila ovat merkitykseltään seudullisia kaupan keskittymiä, joten niihin kohdistuu asiointeja myös vaikutusalueen ulkopuolelta.

Taulukossa 10 on esitetty arvio vaikutusalueen liiketilatarpeen kohdistumisesta Espoon keskuksen tarkastelualueelle. Espoon keskuksen arvioidaan kohdistuvan vaikutusalueen päivittäistavarakaupan liiketilatarpeesta hieman alle puolet, keskustahakuksen erikoiskaupan liiketilatarpeesta hieman alle kolme neljäsosaa ja kaupallisten palvelujen liiketilatarpeesta noin puolet. Tilaa vaativalle erikoiskaupalle ei ole tarpeen varata liiketilaa Espoon keskuksessa.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan kaupan selvityksen mukaan Espoon keskuksen liiketiloiden kerrosala on noin 37 000 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakaupaa noin 8 600 k-m<sup>2</sup>, keskustahakuista erikoiskaupaa noin 8 000 k-m<sup>2</sup> ja muuta liiketilaa noin 20 400 k-m<sup>2</sup>. Arvioidulla liiketilalla Espoon keskuksen liiketilalla lisätarve olisi vuoteen 2035 mennessä noin 62 000 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2050 mennessä noin 93 000 k-m<sup>2</sup>.

*Taulukko 10. Arvio Espoon keskuksen tarkastelualueen liiketilalla mitoitukselta ja liiketilalla lisätarpeesta vuoteen 2035 ja 2050 (k-m<sup>2</sup>).*

Espoon keskuksen liiketilalla mitoitus, k-m <sup>2</sup>	Nykyinen liiketila	Mitoitus 2035	Mitoitus 2050	Lisätarve 2021-35	Lisätarve 2021-50
Päivittäistavarakauppa	8 600	16 000	20 000	7 400	11 400
Keskustahakuinen erikoiskauppa	8 000	60 000	80 000	52 000	72 000
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>16 600</b>	<b>76 000</b>	<b>100 000</b>	<b>59 400</b>	<b>83 400</b>
Kaupalliset palvelut	20 400	23 000	30 000	2 600	9 600
<b>Liiketilat yhteensä</b>	<b>37 000</b>	<b>99 000</b>	<b>130 000</b>	<b>62 000</b>	<b>93 000</b>

1.7.2022

### Arvio toimitilatarpeen kehityksestä

Työpaikkatoimintojen tilantarvetta voidaan karkealla tasolla arvioida työpaikkaväljyyden avulla. Espoon työpaikka-alueiden mitoitus vuosille 2030 ja 2050 - selvityksessä (2017) selvitettiin työpaikkaväljyys vertaamalla työpaikkojen määrää asemakaavan mukaiseen rakennettuun kerrosneliömäärään aluetyypeittäin. Liike- ja toimistotilojen väljyys Espoon kaupungin alueella oli 48 k-m<sup>2</sup>/työpaikka, teollisuus-, logistiikka- ja varastotilojen väljyys 102 k-m<sup>2</sup>/työpaikka ja palvelutilojen väljyys 79 k-m<sup>2</sup>/työpaikka. Vuoden 2050 arvioissa työpaikkaväljyytenä käytettiin liike-, palvelu- ja toimistotilojen osalta 40 k-m<sup>2</sup>/työpaikka.

Espoon keskuksen tarkastelualueen työpaikkarakentamisen (liike- ja toimistotilat ja julkiset palvelut) rakennusoikeus on voimassa olevissa asemakaavoissa **251 950 k-m<sup>2</sup>**. Käyttämätön rakennusoikeus on **42 170 k-m<sup>2</sup>**, joten rakennettua kerrosalaa on **209 780 k-m<sup>2</sup>**. Tarkastelualueella on noin 4 700 työpaikkaa, joten työpaikkaväljyys on nykytilanteessa noin 45 k-m<sup>2</sup>/työpaikka.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa varaudutaan Espoon keskuksen työpaikkamäärän kasvuun. Tavoitteena on noin 3 300 uutta työpaikkaa vuoteen 2050 mennessä, jolloin työpaikkojen kokonaismäärä Espoon keskuksen alueella on **8 000 työpaikkaa**. Tilatehokkuus kasvaa, joten uudet työpaikat eivät vaadi yhtä paljon kerrosalaa kuin nykytilanteessa. Todennäköisesti myös olemassa olevien toimistotilojen tilatehokkuus kasvaa.

Seuraavassa taulukossa on esitetty arvio toimitilan tarpeesta vuonna 2050 eri työpaikkaväljyyksillä, mikäli työpaikkojen kokonaismäärä on tavoitteen mukaisesti 8 000 työpaikkaa.

*Taulukko 11. Arvio Espoon keskuksen toimitilan tarpeesta vuonna 2050 (k-m<sup>2</sup>).*

Työpaikkojen määrä: 8 000 työpaikkaa	Tilatarve 2050
Nykyinen työpaikkaväljyys: 45 k-m <sup>2</sup> /työpaikka	360 000 k-m <sup>2</sup>
Tavoite julkisella sektorilla: 30 k-m <sup>2</sup> /työpaikka	240 000 k-m <sup>2</sup>
Tavoite yksityisellä sektorilla: 20 k-m <sup>2</sup> /työpaikka	160 000 k-m <sup>2</sup>



1.7.2022

## 5 KAAVAHANKKEIDEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### 5.1 Kaavahankkeiden kuvaus

#### *Espoon torin asemakaavamuutos (kuvassa 5 nro 1)*

Espoon torin kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Espoon torin kauppakeskuksen laajentuminen. Tavoitteena on saada kaavaehdotus nähtäville syksyllä 2022.

Alustava mitoitus:

- asumista 20 500 k-m<sup>2</sup>
- toimisto-, liike- ja palvelutiloja yhteensä noin 33 200 k-m<sup>2</sup>. Uutta liiketilaa noin 7 700 k-m<sup>2</sup> (hypermarket 6 300 k-m<sup>2</sup>) ja olemassa olevia yhteensä noin 25 500 k-m<sup>2</sup> (toimistotorni n. 6 500 k-m<sup>2</sup>, Espoon torin kauppakeskus n. 14 300 k-m<sup>2</sup>, toimisto- ja liikerakennus n. 4 700 k-m<sup>2</sup>)

#### *Virastokeskus ja Espoon keskus 1b (kuvassa 5 nro 2 ja 3)*

Virastokeskuksen asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Espoon virastokeskuksen alueelle uusi Espoolaistentalo päättäjien, kaupunkilaisten ja kaupungin työntekijöiden käyttöön. Alueelle suunnitellaan myös asumista. Samalla kehitetään kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä.

Espoon keskus 1b kaavamuutoksen tavoitteena on Espoon virastokeskuksen pohjoispuolella sijaitsevien huonokuntoisten asuinrakennusten korvaaminen uusilla. Maankäyttöä tehostetaan lisäämällä rakennusoikeutta. Suunnittelu liittyy Espoon keskuksen alueen uudistamiseen. Suunnittelu etenee Virastokeskuksen alueen aikataulun mukaan.

Alustava mitoitus:

- asumista 35 000 k-m<sup>2</sup>
- toimisto- ja palvelutiloja (Espoolaistentalo) 22 000 k-m<sup>2</sup>
- liiketiloja noin 3 000 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakauppaa 1 500 - 2 000 k-m<sup>2</sup>

#### *Lindholminkolmio (kuvassa 5 nro 5)*

Lindholminkolmion kaavamuutoksen tavoitteena on tiivis, keskustamainen ja korkea rakentaminen Espoon keskuksen, Siltakadun ja radan väliin. Alueen suunnittelussa tavoitellaan maamerkkimäistä vaikutusta kaupunkikuvaan sekä tehokasta maankäyttöä.

Alustava mitoitus:

- asumista 16 000 k-m<sup>2</sup>
- liiketiloja 500 k-m<sup>2</sup>

Lisäksi Espoon keskuksessa on vireillä Rantaradanlaidan pysäköintihallin asemakaavamuutos (kuvassa 5 nro 4), joka mahdollistaa pysäköintitalon rakentamisen Espoon aseman yhteyteen, Kirkkojärventien ja rautatien väliin. Pysäköintitaloon tulee liityntäpysäköintipaikkoja sekä läheisten korttelien tarvitsemia autopaikkoja. Pysäköintipaikkojen tarve alueella kasvaa Virastokeskuksen uudistuksessa. Suunnittelu etenee Virastokeskuksen alueen aikataulun mukaan.

### 5.2 Kaavahankkeiden mitoitus suhteessa rakennettuun kerrosalaan

Espoon torin asemakaavamuutoksen myötä korttelin tavoitteellinen rakennusoikeus on yhteensä 57 700 k-m<sup>2</sup>, josta on asuntorakentamista 20 500 k-m<sup>2</sup> ja liike- ja toimistorakentamista 37 200 k-m<sup>2</sup>. Asuntorakentamisen kerrosala olisi kokonaan uutta. Liike- ja toimistorakentamisen rakennusoikeuden mahdollistama kerrosalan nettolisäys alueella olisi 3 850 k-m<sup>2</sup>. Lindholminkolmion asemakaavamuutoksen tavoitteellinen rakennusoikeus on yhteensä 16 500 k-m<sup>2</sup>, josta on asumista 16 000 k-m<sup>2</sup> ja liiketiloja 500 k-m<sup>2</sup>. Muilla alueilla radan eteläpuolella on voimassa olevissa asemakaavoissa käytämättömää rakennusoikeutta asumiselle 7 600 k-m<sup>2</sup> sekä liike- ja toimistorakentamiselle 8 100 k-m<sup>2</sup>.

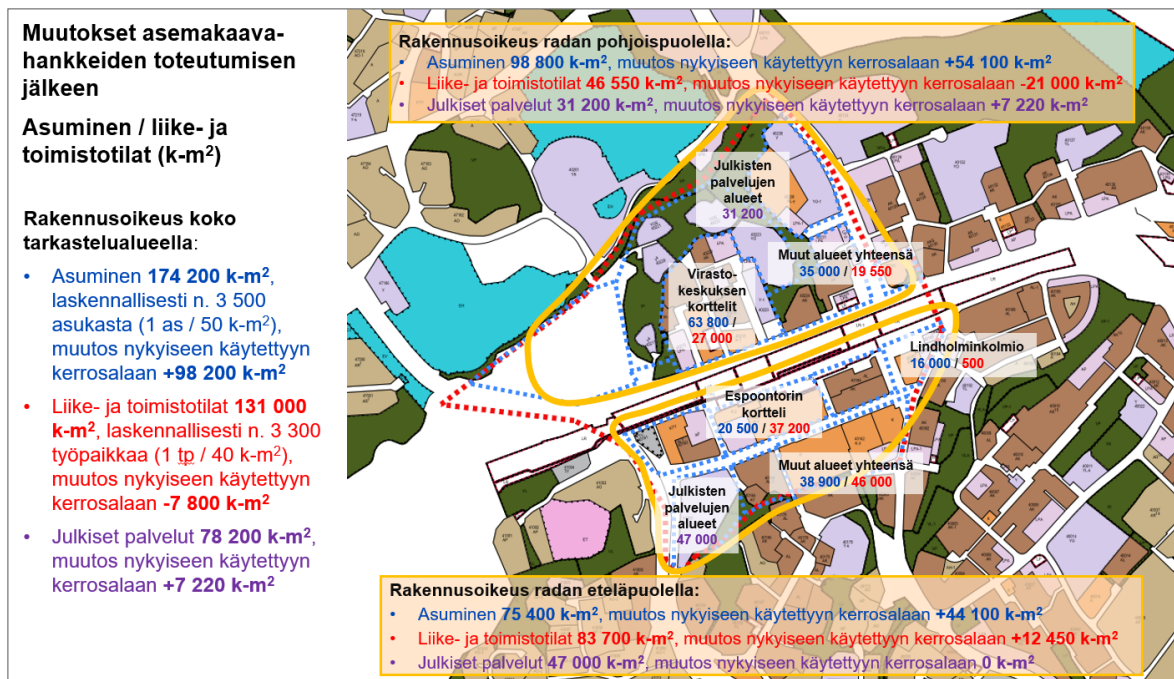
1.7.2022

Virastokeskuksen ja Espoon keskus 1b:n asemakaavamuutosten myötä kortteleiden rakennusoikeus kasvasi yhteensä 90 800 k-m<sup>2</sup>:iin, josta olisi asuntorakentamista 63 800 k-m<sup>2</sup> ja liike- ja toimistorakentamista 27 000 k-m<sup>2</sup>. Asuntorakentamisen rakennusoikeus mahdollistaisi 36 800 k-m<sup>2</sup>:n lisäyksen nykyiseen asuinkerrosalaan verrattuna. Liike- ja toimistorakentamisen rakennusoikeus vähenisi nykyiseen kerrosalaan verrattuna 29 800 k-m<sup>2</sup>. Radan pohjoispuolen muiden alueiden voimassa olevien asemakaavojen käyttämätön rakennusoikeus ja uusien kaavahankkeiden arvioitu rakennusoikeus on asumiselle yhteensä 17 300 k-m<sup>2</sup>, liike- ja toimistorakentamiselle yhteensä 8 800 k-m<sup>2</sup> sekä julkisille palveluille 7 220 k-m<sup>2</sup>.

*Taulukko 12. Espoon keskuksen asemakaavojen rakennusoikeus kaavamuutosten jälkeen suhteessa nykyiseen käytettyyn rakennusoikeuteen (k-m<sup>2</sup>).*

Rakennusoikeus, k-m <sup>2</sup>	Kaavamuutosten jälkeen			Käytetty rakennusoikeus			Rakennusoikeus - käytetty kerrosala		
	Asuminen	Liike- ja toimistotilat	Julkiset palvelut	Asuminen	Liike- ja toimistotilat	Julkiset palvelut	Asuminen	Liike- ja toimistotilat	Julkiset palvelut
Espoon torin kortteli	20 500	37 200	0	0	33 350	0	20 500	3 850	0
Lindholminkolmio	16 000	500	0	0	0	0	16 000	500	0
Muut alueet radan eteläpuolella	38 900	46 000	0	31 300	37 900	0	7 600	8 100	0
Julkisten palvelujen alueet (e)	0	0	47 000	0	0	47 000	0	0	0
<b>Radan eteläpuoli yhteensä</b>	<b>75 400</b>	<b>83 700</b>	<b>47 000</b>	<b>31 300</b>	<b>71 250</b>	<b>47 000</b>	<b>44 100</b>	<b>12 450</b>	<b>0</b>
Virastokeskuksen korttelit	63 800	27 000	0	27 000	56 800	0	36 800	-29 800	0
Muut alueet radan pohj.puolella	35 000	19 550	0	17 700	10 750	0	17 300	8 800	0
Julkisten palvelujen alueet (p)	0	0	31 200	0	0	23 980	0	0	7 220
<b>Radan pohjoispuoli yhteensä</b>	<b>98 800</b>	<b>46 550</b>	<b>31 200</b>	<b>44 700</b>	<b>67 550</b>	<b>23 980</b>	<b>54 100</b>	<b>-21 000</b>	<b>7 220</b>
<b>TARKASTELUALUE YHTEENSÄ</b>	<b>174 200</b>	<b>130 250</b>	<b>78 200</b>	<b>76 000</b>	<b>138 800</b>	<b>70 980</b>	<b>98 200</b>	<b>-8 550</b>	<b>7 220</b>

Radan eteläpuolella voimassa olevien asemakaavojen rakennusoikeudet ja asemakaavamuutosten tavoitteelliset rakennusoikeudet mahdollistavat lisärakentamista yhteensä **56 550 k-m<sup>2</sup>**, josta on asumista 44 100 k-m<sup>2</sup> ja liike- ja toimistotilaa 12 450 k-m<sup>2</sup>. Radan pohjoispuolella voimassa olevien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten rakennusoikeudet mahdollistavat lisärakentamista yhteensä **40 320 k-m<sup>2</sup>** siten, että asumisen ja julkisten palvelujen kerrosala lisääntyy ja liike- ja toimistotilojen kerrosala vähenee nykyiseen käytettyyn kerrosalaan verrattuna.



*Kuva 22: Espoon keskuksen asemakaavojen rakennusoikeus kaavamuutosten jälkeen sekä muutos nykyiseen käytettyyn kerrosalaan.*

1.7.2022

### 5.3 Kaavahankkeiden vaikutukset

#### 5.3.1 Vaikutukset Espoon keskuksen kehitykseen

Virastokeskuksen ja Espoon keskus 1b:n suunniteltu rakennusoikeus on 60 000 k-m<sup>2</sup>, josta on asumista 35 000 k-m<sup>2</sup>, toimisto- ja palvelutiloja 22 000 k-m<sup>2</sup> ja liiketiloja noin 3 000 k-m<sup>2</sup>. Liiketiloista 1 500 - 2 000 k-m<sup>2</sup> on päivittäistavarakauppaa. Asuntorakentamisen rakennusoikeus mahdollistaa laskennallisesti noin 700 asukasta (50 k-m<sup>2</sup>/asukas). Liike-, palvelu- ja toimistotilojen rakennusoikeus mahdollistaa alueella nykyisellä työpaikkaväljyydellä (45 k-m<sup>2</sup>/työpaikka) noin 500 - 600 työpaikkaa ja tilatehokkuuden kasvaessa (30 k-m<sup>2</sup>/työpaikka) noin 800 - 900 työpaikkaa.

Espoon torin kaavamuutoksen suunniteltu rakennusoikeus on 53 700 k-m<sup>2</sup>, josta on asumista 20 500 k-m<sup>2</sup> ja liike-, toimisto- ja palvelutiloja 33 200 k-m<sup>2</sup>. Liiketiloista 7 700 k-m<sup>2</sup> on uutta liiketilaa, josta hypermarketin osuus on 6 300 k-m<sup>2</sup>. Asuntorakentamisen rakennusoikeus mahdollistaa laskennallisesti noin 400 asukasta (50 k-m<sup>2</sup>/asukas). Liike-, palvelu- ja toimistotilojen rakennusoikeus mahdollistaa korttelissa nykyisellä työpaikkaväljyydellä (45 k-m<sup>2</sup>/työpaikka) laskennallisesti noin 700 - 800 työpaikkaa ja tilatehokkuuden kasvaessa (30 k-m<sup>2</sup>/työpaikka) noin 1 100 työpaikkaa.

Lindholminkolmion kaavamuutoksen suunniteltu rakennusoikeus on 16 500 k-m<sup>2</sup>, josta on asumista 16 000 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 500 k-m<sup>2</sup>. Asuntorakentamisen rakennusoikeus mahdollistaa laskennallisesti noin 300 - 400 asukasta (50 k-m<sup>2</sup>/asukas). Liike-, palvelu- ja toimistotilojen rakennusoikeus mahdollistaa korttelissa nykyisellä työpaikkaväljyydellä (45 k-m<sup>2</sup>/työpaikka) laskennallisesti noin 10 työpaikkaa ja tilatehokkuuden kasvaessa (30 k-m<sup>2</sup>/työpaikka) noin 15 - 20 työpaikkaa.

Asemakaavamuutosten asuntorakentamisen rakennusoikeuden mahdollistama laskennallinen asukasmäärä on yhteensä noin **1 400 - 1 500 asukasta**. Laskennallinen työpaikkamäärä nykyisellä työpaikkaväljyydellä on noin **1 300 työpaikkaa** ja tilatehokkuuden kasvaessa noin **1 900 - 2 000 työpaikkaa**. Asunto- ja toimitilarakentaminen lisää Espoon keskuksen vetovoimaa asuinpaikkana ja yritysten sijaintipaikkana. Uudet asukkaat ja työntekijät tuovat lisäkysyntää olemassa oleville ja uusille palveluille ja parantavat sitä kautta palveluyritysten toiminta- ja kehitysedellytyksiä sekä Espoon keskuksen elinvoimaisuutta.

Espoon keskuksen kehitys ja elinvoiman vahvistaminen edellyttävät jatkuvaa uudistumista ja myös uusien asuin-, liike- ja toimistotilojen rakentamista. Asemakaavamuutokset tukevat Espoon keskuksen kehitystä vaikutusalueensa palvelukeskittymänä ja kaupallisena pääkeskuksena sekä vahvistavat Espoon keskuksen asemaa suhteessa Espoon muihin kaupunkikeskuksiin. Erityisesti Espoon torin kaavamuutoksen mahdollistama hypermarket vahvistaa Espoon keskuksen kaupallista palvelutarjontaa ja vetovoimaa. Kaupallinen vetovoima ja elävyys ovat kuitenkin riippuvaisia kaupan palvelutarjonnan lisäksi myös muun muassa kulttuuri-, viihde- ja ravintolapalvelujen ja julkisten palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta, viihtyisästä fyysisestä ympäristöstä jne. Asemakaavamuutokset mahdollistavat Espoon keskuksen kehityksen myös näiden muiden tekijöiden osalta.

**Asemakaavamuutokset mahdollistavat uusien asuin-, liike- ja toimistotilojen rakentamisen sekä nykyisten rakennusten ja keskuksen fyysisen ympäristön uudistamisen. Tämä vahvistaa Espoon keskuksen vetovoimaa asuin- ja asiantipaikkana sekä yritysten sijaintipaikkana. Asukasmäärän ja työpaikkojen lisääntyminen tuo nykyisille palveluille lisäkysyntää ja mahdollistaa uusien palvelujen sijoittumisen. Espoon keskuksen asema kaupungin hallinnollisena keskuksena ja vaikutusalueensa kaupallisena pääkeskuksena vahvistuu.**



1.7.2022

### 5.3.2 Kaavamuutosten liiketilan mitoitus suhteessa liiketilatarpeeseen

Virastokeskuksen ja Espoon keskus 1b:n asemakaavamuutokset mahdollistavat liikerakentamista noin 3 000 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakauppaa 1 500-2 000 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupan mitoitus mahdollistaa ”iso supermarket”-kokoluokan myymälän sijoittumisen. Tarkastelualueen nykyiset päivittäistavaramyymälät sijaitsevat Espoontorin (K-supermarket) ja Entressen (S-market ja Lidl) kaupakeskuksissa, joten asemakaavamuutoksen mahdollistama päivittäistavaramyymälä parantaa erityisesti radan pohjoispuolen kaupallista tarjontaa. Muu osa kaavamuutosten mahdollistamasta liiketilasta (1 000-1 500 k-m<sup>2</sup>) on todennäköisesti keskustahakuista erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja.

Espoontorin asemakaavamuutos mahdollistaa 7 700 k-m<sup>2</sup> uutta liiketilaa sekä hypermarketin ja muun liiketilan sijoittumisen kaupakeskukseen. Hypermarket parantaa ja monipuolistaa Espoon keskuksen palvelutarjontaa ja vahvistaa Espoon keskuksen kaupallista vetovoimaa suhteessa Espoon muihin kaupunkikeskuksiin, joissa hypermarket - kokoluokan päivittäistavarakaupan tarjontaa on jo nykytilanteessa.

Lindholminkolmion asemakaavamuutoksen liiketilan alustava mitoitus on 500 k-m<sup>2</sup>. Liiketilat sijoituisivat todennäköisesti asuinkerrostalon kivijalkaan ja mahdollistaisivat kaupallisten palvelujen sijoittumisen.

Asemakaavamuutokset mahdollistavat liiketilaa yhteensä 11 200 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakauppaa 1 500 - 2 000 k-m<sup>2</sup>, hypermarket 6 300 k-m<sup>2</sup> (päivittäistavarakauppaa noin 2 000 k-m<sup>2</sup> ja käyttötavarakauppaa noin 4 300 k-m<sup>2</sup>) sekä keskustahakuista erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja 2 900 - 3 400 k-m<sup>2</sup>. Hypermarketin pinta-alasta osa tulee sijoittumaan olemassa oleviin tiloihin, joten hypermarketin kokonaispinta-ala tulee olemaan edellä esitettyä suurempi.

Taulukossa 10 esitetyn vaikutusalueen kysyntään perustuvan mitoitusarvion mukaan liiketilan lisätarve Espoon keskuksessa on vuoteen 2035 mennessä päivittäistavarakaupassa noin 7 400 k-m<sup>2</sup>, keskustahakuisessa erikoiskaupassa noin 52 000 k-m<sup>2</sup> ja kaupallisissa palveluissa noin 2 600 k-m<sup>2</sup>. Vuoteen 2050 mennessä liiketilan lisätarve on päivittäistavarakaupassa noin 11 400 k-m<sup>2</sup>, keskustahakuisessa erikoiskaupassa noin 72 000 k-m<sup>2</sup> ja kaupallisissa palveluissa noin 9 600 k-m<sup>2</sup>. Näin ollen vaikutusalueen kysyntään perustuva liiketilan mitoitus riittää kattamaan asemakaavamuutosten mahdollistaman liiketilan jo ennen vuotta 2035.

*Taulukko 13. Kaavamuutosten mahdollistama liikerakentaminen suhteessa Espoon keskuksen liiketilan mitoituksen mahdollistamaan liiketilan lisätarpeeseen (k-m<sup>2</sup>).*

	Virastokeskus ja Espoon keskus 1b, k-m <sup>2</sup>	Espoontori, k-m <sup>2</sup>	Lindholminkolmio, k-m <sup>2</sup>	Kaavamuutokset yhteensä, k-m <sup>2</sup>	Liiketilan lisätarve, k-m <sup>2</sup> 2021-35	Liiketilan lisätarve, k-m <sup>2</sup> 2021-50
Päivittäistavarakauppa	1 500 - 2 000	2000		<b>3 500 - 4 000</b>	7 400	11 400
Erikoiskauppa ja palvelut	1 000 - 1 500	5700	500	<b>7 200 - 7 700</b>	54 600	81 600
<b>Yhteensä</b>	<b>3 000</b>	<b>7 700</b>	<b>500</b>	<b>11 200</b>	<b>62 000</b>	<b>93 000</b>

**Asemakaavamuutokset mahdollistavat uutta liikerakentamista noin 11 200 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakauppaa olisi arviolta noin 3 500 - 4 000 k-m<sup>2</sup> sekä keskustahakuista erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja noin 7 200 - 7 700 k-m<sup>2</sup>. Espoon keskuksen vaikutusalueen kysyntään perustuva liiketilan mitoitus riittää kattamaan asemakaavamuutosten mahdollistaman liiketilan jo ennen vuotta 2035.**

1.7.2022

### 5.3.3 Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin

Asemakaavamuutosten vaikutuksia nykyisten vähittäiskaupan myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin voidaan arvioida vertaamalla kaavamuutosten mahdollistamaa liikerakentamisen määrää Espoon keskuksen vähittäiskaupan mitoituksen pohjalta arvioituun liiketilan lisätarpeeseen.

Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve on vuoteen 2035 mennessä on noin 7 400 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2050 mennessä noin 11 400 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutosten päivittäistavarakaupan alustava mitoitus (3 500 - 4 000 k-m<sup>2</sup>) käyttää noin puolet vuosien 2021-2035 ja noin kolmanneksen vuosien 2021-2050 päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarpeesta. Päivittäistavarakaupan lisäksi asemakaavamuutokset mahdollistavat muita liiketiloja noin 7 200 - 7 700 k-m<sup>2</sup>, joihin sijoittuu todennäköisesti keskustahakuista erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluja. Keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve on vuoteen 2035 mennessä noin 54 600 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2050 mennessä noin 81 600 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutosten keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen alustava mitoitus käyttää noin 13-14 % vuosien 2021-2035 ja noin 9 % vuosien 2021-2050 päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarpeesta.

Espoon keskuksen vaikutusalueen väestön kysyntään perustuva liiketilan mitoitus mahdollistaa asemakaavamuutosten mukaisen liikerakentamisen sekä päivittäistavarakaupassa että keskustahakuisessa erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa jo ennen vuotta 2035. Näin ollen kaavamuutosten toteuttamisella ei ole haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Koska asemakaavamuutosten liiketilan mitoitus käyttää vain osan vaikutusalueen kysyntään perustuvasta liiketilan lisätarpeesta, vaikutusalueen kysyntä mahdollistaa kaupan kehityksen myös muualla vaikutusalueella.

Hypermarketin mahdollinen sijoittuminen Espoontorin kauppakeskukseen todennäköisesti heikentää Lommilan kauppakeskushankkeen toteutumismahdollisuuksia hypermarketin osalta ja edellyttää hankkeen kaupallisen konseptin muutosta siltä osin. Hypermarketin sijoittuminen Espoontorin kauppakeskukseen myös kiristää päivittäistavarakaupan kilpailutilannetta Espoon keskuksen päivittäistavaramyymälöiden kesken ja voi johtaa jonkun olemassa olevan myymälän lopettamiseen/muuttumiseen hypermarketiksi. Vaikutusalueen kysynnän kasvu kuitenkin mahdollistaa asemakaavamuutosten päivittäistavarakaupan liiketilan mitoituksen, joten kysyntää riittää sekä nykyisille että uusille myymälöille kuten myös vaikutusalueella toimiville lähimyymälöille.

**Asemakaavamuutosten mahdollistamalla liikerakentamisella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Hypermarketin mahdollinen sijoittuminen Espoontorin kauppakeskukseen kiristää päivittäistavarakaupan kilpailutilannetta, mutta vaikutusalueen kysyntä riittää kuitenkin sekä nykyisille että uusille myymälöille.**

### 5.3.4 Vaikutukset palvelutarjonnan ja palveluverkon kehitykseen

Virastokeskuksen ja Espoon keskus 1b:n asemakaavamuutos mahdollistaa ”iso supermarket” -koko- luokan päivittäistavaramyymälän sijoittumisen radan pohjoispuolelle, mikäli kaavan mahdollistama päivittäistavarakaupan liiketila toteutuu yhdessä sijainnissa. Päivittäistavarakaupan liiketila voi jakautua kaava-alueella myös useampaan pieneen yksikköön. Espoontorin asemakaavamuutos mahdollistaa hypermarketin sijoittumisen. Muilta osin asemakaavamuutosten liiketilan mitoitus mahdollistaa erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen sijoittumisen Espoontorin kauppakeskukseen sekä asuin- ja toimistorakennusten kivijalkaan radan molemmin puolin.

1.7.2022

Asemakaavamuutokset mahdollistavat Espoon keskuksen palvelutarjonnan lisääntymisen ja monipuolistumisen. Koska vaikutusalueen vähittäiskaupan tarjonta ei tällä hetkellä vastaa kysyntää, palvelutarjonnan lisääntyminen vähentää ostovoiman siirtymää alueen ulkopuolelle. Vaikutusalueen ja myös Espoon keskuksen tarkastelualueen väestömäärän arvioidaan kasvavan, joten palvelutarjonnan paraneminen vastaa myös tulevaan kysyntään.

Asemakaavamuutokset mahdollistavat uuden liiketilan rakentamisen sekä olemassa olevien liiketilojen uudistamisen, mikä vahvistaa Espoon keskuksen kaupallista vetovoimaa ja asemaa Espoon kaupan palveluverkossa. Uusien ja uudistuvien liiketilojen sekä niiden myötä paranevan palvelutarjonnan lisäksi asemakaavamuutokset mahdollistavat Espoon keskuksen kehityksen myös fyysiseltä ympäristöltään viihtyisänä ja elävänä kaupunkikeskustana, mikä osaltaan lisää Espoon keskuksen vetovoimaa asiointipaikkana ja kaupan sijaintipaikkana. Uudet ja nykyaikaiset liiketilat ja viihtyisä kaupunkiympäristö vastaavat nykyistä paremmin eri asiakasryhmien odotuksiin ja ostotottumuksiin.

Muulla vaikutusalueella asemakaavamuutosten vaikutukset kaupan palveluverkkoon kohdistuvat eniten Lommilan kauppakeskuksen kehitykseen. Hypermarketin sijoittuminen Espoontorin kauppakeskukseen heikentää hypermarket-kokoluokan päivittäistavaramyymälän sijoittumista Lommilaan, mikä voi edellyttää Lommilan kauppakeskushankkeen kaupallisen konseptin muuttamista. Tämän seurauksena Lommilan merkitys kaupan palveluverkossa vahvistuu nykyistä selkeämmin paljon tilaa vaativan erikoiskaupan alueena.

**Asemakaavamuutokset mahdollistavat Espoon keskuksen palvelutarjonnan lisääntymisen ja monipuolistumisen, mikä vahvistaa Espoon keskuksen kaupallista vetovoimaa. Uusien ja uudistuvien liiketilojen lisäksi asemakaavamuutokset mahdollistavat Espoon keskuksen kehityksen myös fyysiseltä ympäristöltään viihtyisänä ja elävänä kaupunkikeskustana, mikä osaltaan lisää Espoon keskuksen vetovoimaa asiointipaikkana ja kaupan sijaintipaikkana.**

### 5.3.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen

Asemakaavamuutosten toteuttamisen myötä Espoon keskuksen asema Espoon ja koko pääkaupunkiseudun keskus- ja palveluverkossa vahvistuu. Espoontorin kaavamuutos mahdollistaa hypermarketin sijoittumisen, mikä tukee maankäyttö- ja rakennuslain tavoitetta keskustojen kehittämistä kaupan ensisijaisena sijaintipaikkana. Hypermarketin sijoittuminen Espoon keskuksen myötä vähentää vaikutusalueen asukkaiden tarvetta asioida kauempana muissa kaupunkikeskuksissa sijaitsevilla hypermarketeilla. Tämä lyhentää asiointimatkoja ja vähentää liikennettä ja liikenteen aiheuttamia ympäristöhaittoja.

Espoon keskuksen sijaintia suhteessa väestöön ja työpaikkoihin on tarkasteltu saavutettavuusvyöhykkeiden avulla (kuvat 15-18). Espoon keskus on 10 minuutissa tavoitettavissa kävellen noin 4 600 asukkaalle, pyöräillen noin 22 000 asukkaalle ja joukkoliikenteellä noin 14 000 asukkaalle. Työpaikkoja on 10 minuutissa Espoon keskukselta tavoitettavissa kävellen noin 4 000 työpaikkaa, pyöräillen noin 7 700 työpaikkaa ja joukkoliikenteellä noin 6 000 työpaikkaa. Vaikutusalueen ja Espoon keskuksen väestömäärä kasvaa tulevaisuudessa. Asemakaavamuutosten myötä Espoon keskuksen väestömäärä lisääntyy noin 1 400 - 1 500 asukasta ja työpaikkamäärä tilatehokkuudesta riippuen noin 1 300 - 2 000 työpaikkaa.

Espoon keskuksen sijoittuvat palvelut ovat jo nykytilanteessa hyvin saavutettavissa henkilöauton lisäksi myös kestäväillä kulkumuodoilla, joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen. Saavutettavuus paranee tulevaisuudessa mm. Espoon kaupunkiradan, ESA-radan sekä raitiotiehankkeiden myötä. Myös Rantaradanlaidan asemakaavamuutoksen mahdollistama pysäköintitalo parantaa Espoon keskuksen saavutettavuutta.



1.7.2022

*Taulukko 14. Väestömäärä (2020) ja työpaikkamäärä (2019) Espoon keskuksesta kulkumuodoittain lasketuilla saavutettavuusvyöhykkeillä.*

Saavutettavuus	Autoillen		Kävellen		Pyöräillen		Joukkoliikenteellä	
	Asukkaat	Työpaikat	Asukkaat	Työpaikat	Asukkaat	Työpaikat	Asukkaat	Työpaikat
alle 10 min	23 400	7 700	4 600	3 900	22 100	7 700	14 000	6 000
alle 20 min	152 300	59 900	14 400	6 100	52 200	15 400	67 700	20 500
alle 30 min	315 300	117 300	23 200	8 100	102 100	31 500	187 800	61 000

**Asemakaavamuutosten toteuttamisen myötä Espoon keskuksen asema Espoon ja koko pääkaupunkiseudun keskus- ja palveluverkossa vahvistuu. Hypermarketin ja muiden kaupallisten palvelujen sijoittuminen Espoon keskukseen tukee maankäyttö- ja rakennuslain tavoitetta keskustojen kehittämisestä kaupan ensisijaisina sijaintipaikkoina. Espoon keskukseen sijoituvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla.**

### 5.3.6 Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen

#### *Kaupan palvelujen koettu saavutettavuus*

Kaupan palveluiden saavutettavuutta voidaan tarkastella monin tavoin. Etäisyys myymälään on helposti mitattavissa, mutta fyysisen saavutettavuuden lisäksi saavutettavuutta voidaan tarkastella myös koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa etäisyyttä monitahoisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee kaupassa asiointista. Jos palveluiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono ja jos palvelujen hankkiminen aiheuttaa vähän tai ei lainkaan vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997).

Asemakaavamuutokset mahdollistavat palvelutarjonnan lisääntymisen, mikä merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista Espoon keskuksen lähiympäristössä asuvien ja Espoon keskuksessa kauempaa asioiden näkökulmasta. Palvelutarjonnan lisäksi koettuun saavutettavuuteen vaikuttaa myös esimerkiksi asiointin helppous. Helppoutta voi olla asiakkaasta ja tilanteesta riippuen palvelujen hyvä saavutettavuus eri kulkumuodoilla, ostostenteon nopeus ja sujuvuus tai pysäköinnin helppous. Helppoutta voi olla myös lyhyt asiointimatka tai kaikkien palveluiden saaminen samasta paikasta. Keskustaan sijoittuva kauppa on asiointin helppouden näkökulmasta hyvin saavutettavissa.

Espoon torin asemakaavamuutoksen mahdollistama hypermarket voi palvelutarjonnan paranemisen lisäksi vähentää vaikutusalueen asukkaiden tarvetta asioida kauempana sijaitsevilla hypermarketeilla, mikä lyhentää päivittäistavarakaupan asiointimatkoja ja vähentää sitä kautta liikenteen aiheuttamia ympäristöhaittoja.

#### *Kaupan palvelujen saavutettavuus eri kulkumuodoilla*

Espoon keskuksen saavutettavuutta eri kulkumuodoilla on tarkasteltu kohdassa 3.4.3. Espoon keskukseen sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Espoon keskuksessa ja lähialueella asuville palvelut ovat hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen. Kauempana asuville palvelut ovat hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä (bussi ja juna) ja autoillen. Rantaradanlaidan asemakaavamuutoksen mahdollistama pysäköintitalo parantaa liityntäpysäköinnin mahdollisuuksia Espoon keskuksessa, mikä todennäköisesti lisää matkustajien määrää, ja sitä kautta myös Espoon keskuksen palveluissa poikkeavien asiakkaiden määrää.

1.7.2022

Espoon keskukseen sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla. Tulevaisuudessa palvelujen sijoittuminen kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä hyvin saavutettaviin paikkoihin on entistä tärkeämpää. Espoon keskuksen saavutettavuus joukkoliikenteellä paranee tulevaisuudessa mm. Espoon kaupunkiradan, ESA-radan sekä raitiotiehankkeiden myötä. Lähiasutuksen lisääntyessä kaavamuutosten myötä Espoon keskuksen palvelut ovat entistä useammalle saavutettavissa kävelen ja pyöräillen.

**Asemakaavamuutokset mahdollistavat palvelutarjonnan lisääntymisen, mikä merkitsee koetun saavutettavuuden paranemista Espoon keskuksen lähiympäristössä asuvien ja Espoon keskuksessa kauempaa asioivien näkökulmasta. Espoon keskukseen sijoittuvat palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Tulevaisuudessa palvelujen sijoittuminen kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä hyvin saavutettaviin paikkoihin on entistä tärkeämpää. Asemakaavamuutokset lisäävät lähiasutuksen määrää, jolloin Espoon keskuksen palvelut ovat entistä useammalle saavutettavissa kävelen ja pyöräillen.**

### 5.3.7 Vaikutukset kaupan kilpailuun ja elinkeinojen kehitykseen

Kaavoituksessa tehtävillä ratkaisuilla voidaan joko rajoittaa tai mahdollistaa kilpailun toimivuutta. Tärkeää olisi pyrkiä siihen, että rajoitetaan vain sitä, mikä on välttämätöntä yhdyskuntarakenteen toimivuuden ja maankäytön kehittämisen näkökohtien kannalta. Kilpailun toimivuuden kannalta olisi tärkeää, että kaavoituksella luodaan edellytykset uusien toimijoiden alalle tulolle ja uusien liikeideoiden kehittämiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslakiin vuonna 2015 tehdyn kilpailun toimivuutta koskevan lakimuutoksen mukaan kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia ja jättävät vaihtoehtoja toteutukseen. Lakimuutoksen tavoitteena oli, että yrityksille osoitettaisiin laadultaan ja määrältään riittävästi sijoittumispaikkoja.

Espoon keskuksessa vireillä olevat asemakaavamuutokset mahdollistavat kaupallisten palvelujen uudistumisen ja tarjoavat kilpailukykyisiä sijaintipaikkoja olemassa oleville ja uusille yrityksille. Kaupan toimintaedellytysten kannalta on tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liikerakentaminen ja laajentamismahdollisuudet myös pitkällä tähtäimellä.

**Asemakaavamuutokset mahdollistavat kaupallisten palvelujen uudistumisen ja tarjoavat kilpailukykyisiä sijaintipaikkoja olemassa oleville ja uusille yrityksille, mikä luo edellytykset toimivalle kilpailulle. Kaavoituksella tulee mahdollistaa riittävä ja joustava liikerakentaminen ja laajennusmahdollisuudet myös pitkällä tähtäimellä.**

1.7.2022

## 6 SUOSITUKSET LIIKE- JA TOIMITILOJEN TARPEESTA JA SIJAINNISTA

### 6.1 Asukas- ja työpaikkamäärät

Asumisen rakennusoikeus on mahdollisten asemakaavamuutosten toteutumisen jälkeen Espoon keskuksen tarkastelualueella noin 174 000 k-m<sup>2</sup>, joka on noin 98 000 k-m<sup>2</sup> enemmän kuin alueen nykyinen rakennettu asuinkerrosala. Uusi asumisen rakennusoikeus mahdollistaa keskimääräisellä asumisväljyydellä (50 k-m<sup>2</sup>/asukas) tarkastelualueelle laskennallisesti noin **3 500 asukasta**, joka on noin 2 100 asukasta enemmän kuin nykytilanteessa.

Liike-, palvelu- ja toimistotilojen rakennusoikeus vähenee asemakaavamuutosten toteutumisen jälkeen voimassa olevien asemakaavojen rakennusoikeuteen verrattuna noin 43 000 k-m<sup>2</sup> ja rakennettuun kerrosalaan verrattuna noin 1 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutosten jälkeen tarkastelualueen liike-, palvelu- ja toimistotilojen rakennusoikeus on yhteensä noin 209 000 k-m<sup>2</sup>, joka mahdollistaa nykyisellä työpaikkaväljyydellä (45 k-m<sup>2</sup>/työpaikka) laskennallisesti noin **4 600 työpaikkaa**. Espoon keskuksen työpaikkatavoitteeksi on Espoon keski- ja pohjoisosien yleiskaavassa asetettu 8 000 työpaikkaa vuonna 2050. Työpaikkatavoitteen toteutuminen edellyttää tilatehokkuuden merkittävää kasvua. Uusi liike-, palvelu- ja toimistotilojen rakennusoikeus mahdollistaa työpaikkatavoitteen toteutumisen, kun keskimääräinen työpaikkaväljyys on noin 26 k-m<sup>2</sup>/työpaikka.

Työpaikkaväljyyden lasku nykyisestä 45 k-m<sup>2</sup>:stä/työpaikka 26 k-m<sup>2</sup>:iin/työpaikka on varsin realistinen ottaen huomioon työpaikkaväljyyden kehityksestä viime aikoina esitetyt arviot. Toimistotiloissa työpaikkaväljyys tulee todennäköisesti olemaan alhaisempikin, kun esim. yksityisellä sektorilla tavoitteena on viime aikoina ollut 15 k-m<sup>2</sup>/työpaikka. Tarkastelualueella on kuitenkin myös liiketiloja ja julkisten palvelujen tiloja, joissa työpaikkaväljyys on suurempi kuin toimistotiloissa, joten 26 k-m<sup>2</sup>/työpaikka voidaan pitää käyttökelpoisena laskentaperusteena.

### 6.2 Asumisen ja liiketilan suhde

Espoon keskuksen tarkastelualueella on tällä hetkellä kerrosalaa noin 286 000 k-m<sup>2</sup>, josta asumista noin 76 000 k-m<sup>2</sup> (27 %) ja liike-, palvelu- ja toimistotilaa noin 210 000 k-m<sup>2</sup> (73 %). Kaavamuutosten jälkeen tarkastelualueen rakennusoikeus on yhteensä noin 383 000 k-m<sup>2</sup>, josta asumista noin 174 000 k-m<sup>2</sup> (45 %) ja liike-, palvelu- ja toimistotilaa noin 209 000 k-m<sup>2</sup> (55 %).

*Taulukko 15. Asumisen ja työpaikkojen kerrosalan suhde tarkastelualueella (%).*

	Nykyinen kerrosala		Voimassa olevien asemakaavojen rakennusoikeus		Rakennusoikeus kaavamuutosten toteuduttua	
	Asuminen	Työpaikat	Asuminen	Työpaikat	Asuminen	Työpaikat
Radan eteläpuoli	21 %	79 %	21 %	79 %	37 %	63 %
Radan pohjoispuoli	33 %	67 %	31 %	69 %	56 %	44 %
Tarkastelualue yhteensä	27 %	73 %	26 %	74 %	45 %	55 %

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan visiossa 2050 on esitetty työpaikkojen ja asumisen suhde Espoon raideasemilla ja keskuksissa. Espoon keskuksessa asumisen ja työpaikkojen suhteeksi on esitetty 50 % / 50 %. Mikäli asemakaavamuutokset toteutuvat alustavien mitoitusten mukaisesti, on asumisen ja työpaikkojen suhde vireillä olevien asemakaavamuutosten toteuduttua Espoon keskuksessa 45 % / 55 %. Asemakaavamuutosten toteuttaminen säilyttää ja vahvistaa Espoon keskuksen elinvoiman mahdollistamalla alueelle monipuolisesti asumista, työpaikkoja ja palveluja.



1.7.2022

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan mukainen Espoon keskuksen työpaikkatavoite on 8 000 työpaikkaa vuoteen 2050 mennessä. Tavoitteen toteutumisen varmistamiseksi tulisi liike-, palvelu- ja toimistotilojen rakennusoikeuden olla vähintään voimassa olevien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten alustavan mitoitusten mukainen (209 000 k-m<sup>2</sup>). Asumisen ja työpaikkojen 50 % / 50 % suhteen toteutuminen edellyttäisi näin ollen asumisen rakennusoikeuden lisäämistä noin 35 000 k-m<sup>2</sup>.

### 6.3 Asemanseudun liike- ja toimitilan tarve ja sijainti

#### *Liiketilat*

Kaavamuutosten toteutumisen jälkeen liiketilan mitoitus on yhteensä noin 48 300 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakaupan kerrosalaa on noin 12 100 - 12 600 k-m<sup>2</sup> ja erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen kerrosalaa noin 35 700 - 36 200 k-m<sup>2</sup>. Taulukossa 10 esitetty liiketilan mitoitus mahdollistaa liiketilan lisäämisen myös kaavamuutosten toteutumisen jälkeen.

Valtaosa nykyisistä ja uusista liiketiloista sijoittuu Espoontorin ja Entressen kauppakeskuksiin ja niiden laajennuksiin. Kauppakeskuksiin on mahdollista sijoittaa erikokoisia liiketiloja, myös suuria liiketiloja, kuten hypermarket. Radan eteläpuolella kaupan kehittämisen tulisi tukea kauppakeskusten muodostamaa kokonaisuutta. Kauppakeskusten lisäksi Espoon keskuksessa tulee mahdollistaa houkuttelevien liiketilojen syntyminen asuin- ja toimistorakennusten kivijalkaan. Kivijalkaliiketilat tulee sijoittaa vilkkaille kävelyreiteille asemanseudun tuntumaan. Radan pohjoispuolella liiketilat tulisi sijoittaa pääosin rakennusten kivijalkaan, jolloin ne edistävät parhaiten myös elävän ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehitystä.

Rautatien ylittävän silta- ja asemarakennuksen laajentaminen tai radan kattaminen vähentäisi radan estevaikutusta ja edistäisi radan etelä- ja pohjoispuolten kytkeytymistä toimivaksi ja vetovoimaiseksi kokonaisuudeksi. Myös erillisten kauppakeskusten yhdistäminen vahvistaisi Espoon keskuksen ja asemaseudun kaupallista vetovoimaa.

#### *Toimistotilat*

Toimistotilojen rakennusoikeus on Espoon keskuksen tarkastelualueella asemakaavamuutosten toteutumisen jälkeen yhteensä noin 83 000 k-m<sup>2</sup>, joka on noin 19 000 k-m<sup>2</sup> vähemmän kuin nykyinen toimistotilojen kerrosala.

Toimistotyypisille toimialoille vetovoimaisimpia ovat alueet, joissa yhdistyvät erilaiset toistensa lähellä olevat ja toisiaan tukevat yritykset, palvelut ja myös asuminen. Yritysten ykköshaasteena on tällä hetkellä ammattitaitoisen työvoiman saatavuus, jolloin saavutettavuuden merkitys sijaintitekijänä korostuu. Toimistotilojen pitää olla tehokkaan joukkoliikenteen (erityisesti raideliikenteen) vaikutusalueella tai muuten hyvin saavutettavissa. Oppilaitosten ja viihtyisien asuinalueiden läheisyys lisää vetovoimaa. Tiiviit, rakenteeltaan ja toiminnoiltaan monipuoliset keskusta-alueet ovat vetovoimaisia sijaintipaikkoja toimistotyypisille yrityksille ja myös työntekijöille haluttuja työympäristöjä.

Espoon keskus ja asemanseutu kehittyvät edelleen toiminnoiltaan monipuolisena palvelu- ja työpaikkakeskittymänä. Pelkät kaupalliset palvelut eivät kuitenkaan riitä ylläpitämään elinvoimaista ja toiminnoiltaan aidosti monipuolista keskusta. Liike- ja asuntorakentamisen lisäksi myös toimitilarakentamiselle tulee varata riittävästi sijoittumismahdollisuuksia. Vetovoimaisimmat sijaintipaikat ovat aseman välittömässä läheisyydessä. Menestyvät yritykset haluavat sijoittua imagoltaan vetovoimaisiin kohteisiin sekä uusiin ja tasokkaisiin tiloihin, mikä edellyttää Espoon keskuksessa uuden toimitilarakentamisen rinnalla myös nykyisten toimitilojen uudistamista.

1.7.2022

---

***Julkiset palvelut***

Julkisten palvelujen korttelialueiden osalta rakennusoikeus on voimassa olevissa asemakaavoissa yhteensä noin 78 000 k-m<sup>2</sup>. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on noin 7 200 k-m<sup>2</sup> tarkastelualueen pohjoisosassa. Julkisten palvelujen korttelialueet sijaitsevat radan eteläpuolella tarkastelualueen lounaiskulmassa ja radan pohjoispuolella tarkastelualueen pohjois- ja keskiosassa sekä koilliskulmassa. Kaupungin palveluja sijoittuu myös Espoontorin ja Entressen kauppakeskuksiin. Kauppakeskuksissa sijaitsevista palveluista osa siirtyy radan pohjoispuolelle rakennettavaan Espolaisten taloon, mutta osa tulee sijaitsemaan kauppakeskuksissa asemakaavamuutosten toteutumisen jälkeenkin.

1.7.2022

## 7 YHTEENVETO JA EHDOTUKSIA JATKOSSUUNNITTELUUN

### *Espoon keskuksen kaupallinen kehittäminen*

Espoon keskus on vaikutusalueensa kaupallinen pääkeskus ja ensisijainen päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen sijaintipaikka. Kaupallisen vetovoiman säilyttäminen ja vahvistaminen edellyttävät uuden liikerakentamisen lisäksi myös nykyisten liiketilojen jatkuvaa uudistamista.

Lisää asukkaita, työpaikkoja ja ostovoimaa: Edellytykset kaupalliselle toiminnalle ja palveluille on siellä, missä on asukkaita ja asiakasvirtoja. Espoon keskuksen asukasmäärä lisääntyy vireillä olevien kaavahankkeiden myötä. Asumisen lisääminen myös Espoon keskuksen tarkastelualueen lähiympäristössä lisää kaupallisten palvelujen kysyntää ja asiointivirtoja Espoon keskuksessa. Myös uusien yritysten ja työpaikkojen sijoittuminen Espoon keskuksen tuo uusia asiakasvirtoja.

Kaupallisen rakenteen tiivistäminen: Espoon keskuksen kaupallinen rakenne on tällä hetkellä hajainen. Kaupan toimintojen keskittäminen aseman lähialueelle vahvistaa Espoon keskuksen kokonaisvetovoimaa. Keskeisiä kaupan sijoittumisalueita ovat Espoontorin ja Entressen kauppakeskukset sekä Virastokeskuksen asemakaavamuutoksen alue radan pohjoispuolella. Vähittäiskaupan palvelut tulisi keskittää näille alueille. Kaupallisia palveluja voi sijoittua myös kauemmas asemasta. Pitkällä tähtäimellä tulisi selvittää myös mahdollisuudet rautatien ylittävän silta- ja asemarakennuksen laajentamiseen tai radan kattamiseen.

Ehdotuksia Espoon keskuksen kaupalliseen kehittämiseen

- Kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen maankäyttöä tiivistämällä ja tehostamalla. Kaavoituksella tulee mahdollistaa uusien kaupan toimijoiden ja kaupan konseptien sijoittuminen sekä olemassa olevien toimijoiden laajentumismahdollisuudet.
- Houkuttelevien liiketilojen toteuttaminen Espoontorin ja Entressen kauppakeskuksiin sekä asuin- ja toimistorakennusten kivijalkaan uudistamalla nykyisiä ja rakentamalla uusia liiketiloja.
- Kaupallisen painopisteen sijoittaminen aseman läheisyyteen radan molemmin puolin. Kauppakeskusten sekä radan etelä- ja pohjoispuolten kaupallisten toimintojen yhdistäminen, alueiden toiminnallinen kytkeminen toisiinsa.
- Espoon keskuksen hyvän saavutettavuuden turvaaminen ja edelleen kehittäminen, erityisesti joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn osalta.

### *Espoon keskus yritysten sijaintipaikkana*

Espoon keskus monipuolisena palvelu- ja työpaikkakeskittymänä on houkutteleva sijaintipaikka erityisesti toimistotyyppisten toimialojen yrityksille, joiden sijaintipäätöksissä korostuvat muiden, omaa toimintaa tukevien yritysten läheisyys, monipuoliset palvelut ja myös vetovoimaiset asumisvaihtoehdot. Menestyvät yritykset haluavat sijoittua imagoltaan vetovoimaisiin kohteisiin sekä uusiin ja tasokkaisiin tiloihin, mikä edellyttää Espoon keskuksessa uuden toimitilarakentamisen rinnalla myös nykyisten toimitilojen uudistamista.

Ehdotuksia Espoon keskuksen kehittämiseksi yritysten sijaintipaikkana

- Toimitilarakentamiselle tulee varata riittävästi sijoittumismahdollisuuksia. Vetovoimaisimmat sijaintipaikat ovat aseman välittömässä läheisyydessä.
- Uuden toimitilarakentamisen rinnalla tulee mahdollistaa myös nykyisten toimitilojen uudistaminen.
- Espoon keskuksen hyvän saavutettavuuden turvaaminen ja edelleen kehittäminen, erityisesti joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn osalta. Autoliikenteen saavutettavuuden ja liityntä-pysäköinnin toimivuuden parantamiseksi pysäköintitalon toteuttaminen on tärkeää.

1.7.2022

## 8 LÄHTEET

Espoon kaupunki (2022). Espoon keskustojen elinvoimalaskenta - ESPOO H2/2021. TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy, Martti Wilhelms 7.2.2022.

Espoon kaupunki (2021). Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava.

Espoon kaupunki (2020). Espoon ratakäytävän elinkeinon selvitys. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, yleiskaavayksikkö.

Espoon kaupunki (2018). Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava-alueen kaupan selvitys. Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen julkaisu 4/2018. Ramboll Finland Oy.

Espoon kaupunki (2017). Espoon työpaikka-alueiden mitoitus vuosille 2030 ja 2050 sekä erillisalueiden (Mäkkylä-Vermon, Otaniemen, Kehä II:n, Länsimetron jatkeen sekä Kehä III:n) työpaikka-alueiden yleiskaavatasoinen tarkastelu. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2017.

Espoon kaupunki (2017). Espoon keskuksen ja sen lähiympäristön päivittäistavarakaupan selvitys. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2017.

Espoon kaupunki (2015). Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava - visio 2050.

Espoon kaupunki (1994). Espoon pohjoisosien yleiskaava / osa I. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus.

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2015). Vähittäiskauppa Suomessa 2015. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Spåre Harri ja Pulkkinen Matti (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki 1997.

Uudenmaan liitto (2020). Uusimaa-kaava 2050. Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017.

Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013.

Tilastot ja paikkatietoaineistot

- Helsingin seudun avoimet tilastotietokannat (<https://stat.hel.fi/pxweb/fi/Aluesarjat/>)
- Nielsen IQ: Myymälärekisteri 2021
- Tilastokeskus: toimipaikkarekisteri 2020
- Tilastokeskus: väestötilastot, työssäkäyntitilastot