

16.10.2020

## Kokonaistarkastelu

Kiinteistö Oy Haukilahden Kauppakeskus

Kiinteistö Oy Haukilahden Ostoskeskus

YIT Suomi Oy on tehnyt Kiinteistö Oy Haukilahden Kauppakeskuksen ja Kiinteistö Oy Haukilahden Ostoskeskuksen osakkeiden omistajien kanssa osakekaupan esisopimuksen vuonna 2019, jonka perusteella maanomistajat yhdessä YIT:n kanssa ovat hakeneet asemakaavan muutosta. Asemakaavamuutoksella alueelle tavoitellaan tehokkaampaa maankäyttöä, jossa yhdistyvät palveluiden säilyttäminen alueella ja keskustamainen asuminen.

Haukilahden Kauppakeskus on valmistunut vuonna 1990 ja se käsittää 2728 m<sup>2</sup> liikepinta-alaa ja 1237 m<sup>2</sup> toimistopinta-alaa.

Haukilahden Ostoskeskus on valmistunut vuonna 1962 ja se käsittää 537 m<sup>2</sup> liikepinta-alaa.

### Maankäyttölinen ja kaupunkikuvallinen tarkastelu

Pääkaupunkiseudun väestönkasvu oli vuonna 2019 17 683 henkeä ja Espoon väestö kasvoi voimakkaammin kuin koskaan aiemmin 6099 hengellä. Kehityksen arvioidaan jatkuvat voimakkaana myös seuraavina vuosina. Keskeisille paikoille, hyvien liikenneyhteyksien äärellä muuttoliike on erittäin voimakasta. Haukilahden kauppa- ja ostoskeskuksen alue on Haukilahden kaupunginosan keskusta, mutta alueen nykyinen maankäyttö ei ole kovin tehokasta ( $e=0,5$ ), kun vertaa alueen tonttitehokkuuslukua esimerkiksi Westendin liikekeskuksen ( $e=1,3$ ) tai Niittykummun metrokeskuksen tonttitehokkuuslukuihin ( $e=2,1$ ).

Haukilahden alueelle on vahvistunut aluetta tiivistäviä, uusia kerrostalorakentamisen mahdollistavia asemakaavoja viime vuosien aikana muutamia kappaleita ja tällä hetkellä asuinkerrostalorakentamisen mahdollistavia asemakaavahankkeita on tämän asemakaavahankkeen lisäksi vireillä yksi.

Haukilahden vanha kauppakeskus sijaitsee alueella keskeisesti. Se ei kuitenkaan muodosta hahmoltaan alueelle rakentamisen painopistettä. Paikkaa tulisi kehittää liiketilojen osalta nykyaikaisemmaksi ja kooltaan paremmin kysyntää vastaavaksi.

Uudishankkeen suunnitelman ideana on ollut toteuttaa alueelle liiketiloihin liittyvä toriaukio, jolla olisi tärkeä viihtyvyys ja vetovoima tekijä asukkaille. Torin ympärille suunnitellut kerrostalot korostavat paikan keskustaluonnetta.

### Taloudellinen tarkastelu

Haukilahden Kauppakeskuksen ja Ostoskeskuksen ylläpitokustannukset ovat korkeat. Kauppakeskuksessa on liiketiloja kahdessa kerroksessa, joista toisen kerroksen tilat ovat käytännössä täysin tyhjiillään, myös osa ensimmäisen kerroksen liiketiloista on tyhjiillään. Muutamia kauppakeskuksen ensimmäisen kerroksen liiketiloista on vuokrattu alle ylläpitokustannusta vastaavalla vuokratasolla, jotta tilan omistaja saa osan tilan kustannuksista katettua. Taloudellisesti tarkasteltuna tilanne on kestämatön. Voidaankin todeta, että yhtiöissä on liikaa liike- ja toimistotilaa vastatakseen alueen markkinaehtoista kysyntätilannetta.

Molempien yhtiöiden omistus on jakautunut usealle pienosakkaalle.

16.10.2020

**Toiminnallinen tarkastelu**

Alueella on selkeää tarvetta lähipalveluille, kuten päivittäistavara kaupalle sekä ravintoloille. Osa Kauppakeskuksen vuokralaisista siirtyi vuonna 2019 Ostoskeskuksen viereen valmistuneen asuinkerrostalon kivijalkaliiketiloihin.

Nykyiset liiketilat eivät vastaa tiloissa toimivien yrittäjien tarpeita. Esimerkiksi useampi kohteessa toimiva yritys on todennut omien toimitilojen olevan liian iso tai muodoltaan sopimaton nykyiseen tarpeeseen, Kauppakeskuksen ilmanvaihtoratkaisut eivät toimi toivotulla tavalla ravintolakäytössä ja toisen kerroksen toimitiloille ei alueella ole kysyntää, koska toimistokysyntä keskittyy selkeämmin toimistoalueille.

Nykyisen kauppakeskuksen liiketiloja palvelee pysäköintipaikat kadunvarrella sekä kellarissa. Asiakkaat käyttävät pääosin kadunvarren pysäköintipaikkoja. Kellarissa sijaitsevia pysäköintipaikkoja käyttävät pääasiassa kohteen yrittäjät, vaikkakin asiakkaat voivat pysäköidä myös kellarissa.

**Ekologinen tarkastelu**

Rakennusten vajaakäytöstä ja epäoptimaalisesta tilankäytöstä johtuen alueelle sijoittuvat uudet liiketilat voidaan toteuttaa pienempään neliömäärään palvelutarjoaman kärsimättä, mikä on pitkällä aikavälillä hiilijalanjäljen kannalta myönteinen asia.

Molemmat kiinteistöt ovat peruskorjauksen tarpeessa, eikä rakennuksiin ole tehty suuria remontteja. Rakennuksista puuttuu esimerkiksi lämmöntalteenottojärjestelmä, eivätkä rakennukset vastaa tämän päivän energiamääräyksiä, jonka vuoksi lämmitysenergiankulutus on varsin suurta.

Pitkän aikavälin toiminnan varmistamiseksi molempien yhtiöiden rakennukset vaativat laajan peruskorjauksen, joka tilojen vuokratason ja vajaakäytön, sekä hajautuneen omistusrakenteen takia on äärimmäisen haastava toteuttaa.

Kaupunkikeskustoja tiivistämällä on mahdollista keskittää liikkumista joukkoliikenteen pariin sekä vähentää ihmisten liikkumista palveluiden perässä. Haukilahden Kauppa- ja Ostoskeskuksen sijainti on keskeinen kaupunginosan kannalta.

Rakennusten purkujäte kierrätetään mahdollisimman korkealla hyötysuhteella. Esimerkiksi betonijätteen loppusijoituspaikkaa suunniteltaessa selvitetään purkubetonin soveltuvuus maanrakennukseen.