



Kuva: JKMM

Espoo, Metallimiehenkuja 6-8
Kaupallinen selvitys
29.6.2022

Sisältö

Johdanto.....	2
Lähtökohdat.....	3
Sijainti ja saavutettavuus.....	6
Alueen nykyinen ja tuleva kaupallinen tarjonta.....	7
Kaupan kilpailutilanne.....	8
Päivittäistavarakaupan vaikutusalue ja ostovoima.....	9
Kaupallisten vaikutusten arviointi.....	14
Johtopäätökset.....	17
Liitteet.....	18

Johdanto

Otaniemeen Metallimiehenkuja 6-8:aan suunnitellaan täydennysrakentamishanketta, johon liittyy supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppa sekä pieni määrä muita liiketiloja.

Tämän työn tarkoituksena on selvittää ja arvioida hankkeen kaupallisia lähtökohtia, roolia ja vaikutuksia.

Selvityksen tilaaja:

HGR Property Partners Oy
Vesa Viita

Selvityksen tekijät:

Realidea Oy
Olli Kovanen
Jori Heinonen
Saku Järvinen
Riina Korhonen

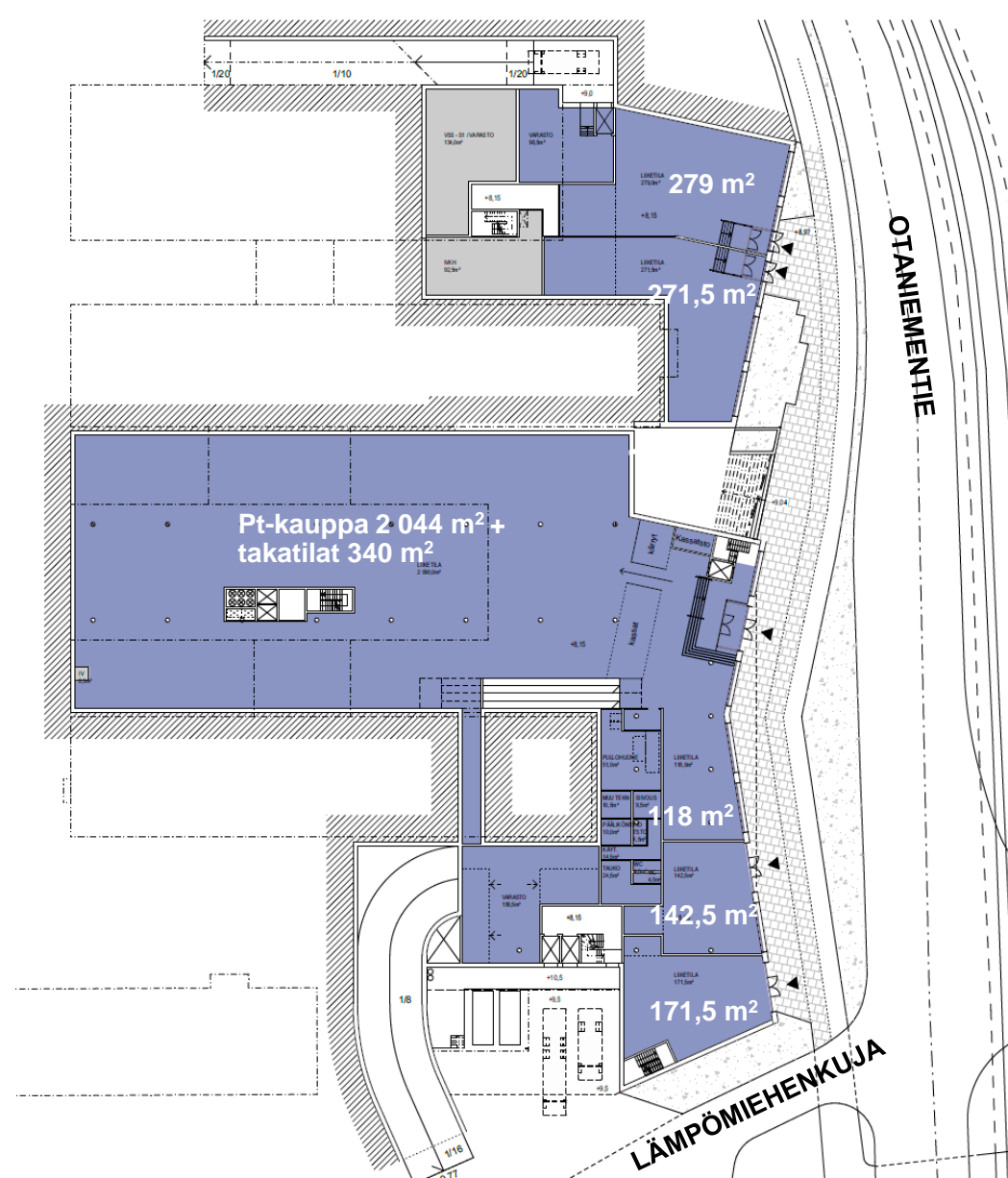
Lähtökohdat

Hankkeen kuvaus

- Hankkeessa tiivistetään olemassa olevaa toimitilakorttelia joko purkavan uudisrakentamisen tai vaihtoehtoisesti täydennysrakentamisen kautta nykyisiä rakennuksia säilyttäen. Modernin toimitilan lisäksi katutasoon toteutetaan päivittäistavarakauppa sekä muuta liiketilaa.
- Hankkeen kokonaislaajuus on noin 15 300 k-m², jakautuen seuraavasti:

Katutaso liiketilat yhteensä	3 368 htm²
Päivittäistavarakauppa	2 385 htm ²
- myyntiala	2 044,5 htm ²
- aputilat	340,5 htm ²
Muut liiketilat, 5 kpl, yhteensä	981 htm ²
<i>Katutasossa lisäksi VSS / varasto / tekniset tilat</i>	
Muuta toimitilaa (toimisto, ym.)	11 200 k-m²
Yhteensä	Noin 15 300 k-m²

- Liiketilojen oletettu kaupallinen konsepti ja esimerkkitoimijat:**
 - Päivittäistavarakauppa, supermarket-kokoluokka (2 385 m²)
 - Muiden noin viiden liiketilan potentiaalisimmat käyttötarkoitukset ovat kahvilat ja ravintolat sekä kaupalliset palvelut. Vähittäiskauppa on erittäin pienessä roolissa.
- Korttelin pysäköintiin on mitoitettu kellarikerrokseen 164 autopaikkaa, joista päivittäistavarakaupalle on alustavasti osoitettu 40 paikkaa. Toimitiloille osoitettua pysäköintikapasiteettia on kuitenkin mahdollista hyödyntää asiakaspysäköintiin toimistoaikojen ulkopuolella, esimerkiksi iltaisin ja viikonloppuisin, jotka ovat päivittäistavarakaupalle tärkeitä toiminta-aikoja.



Lähtökohdat

Yleiskaava ja maakuntakaava

- **Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa** (Uusimaa 2050) Otaniemen-Keilaniemen alue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinalueeseen. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja on 10 000 k-m² keskustahakuisessa kaupassa (päivittäistavarakauppa ja muu erikoiskauppa), ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.
- Voimassa olevassa **Espoon eteläosien yleiskaavassa** (2010) suunnittelualueelle on osoitettu kahta pääkäyttötarkoitusta: keskusta-alue (C) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Suunnittelualue on kokonaisuudessaan osoitettu *kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi* sekä *kehitettäväksi alueeksi*. Alueella ei ole sallittua yli 2000 k-m² vähittäiskaupan suuryksikköjen rakentaminen.

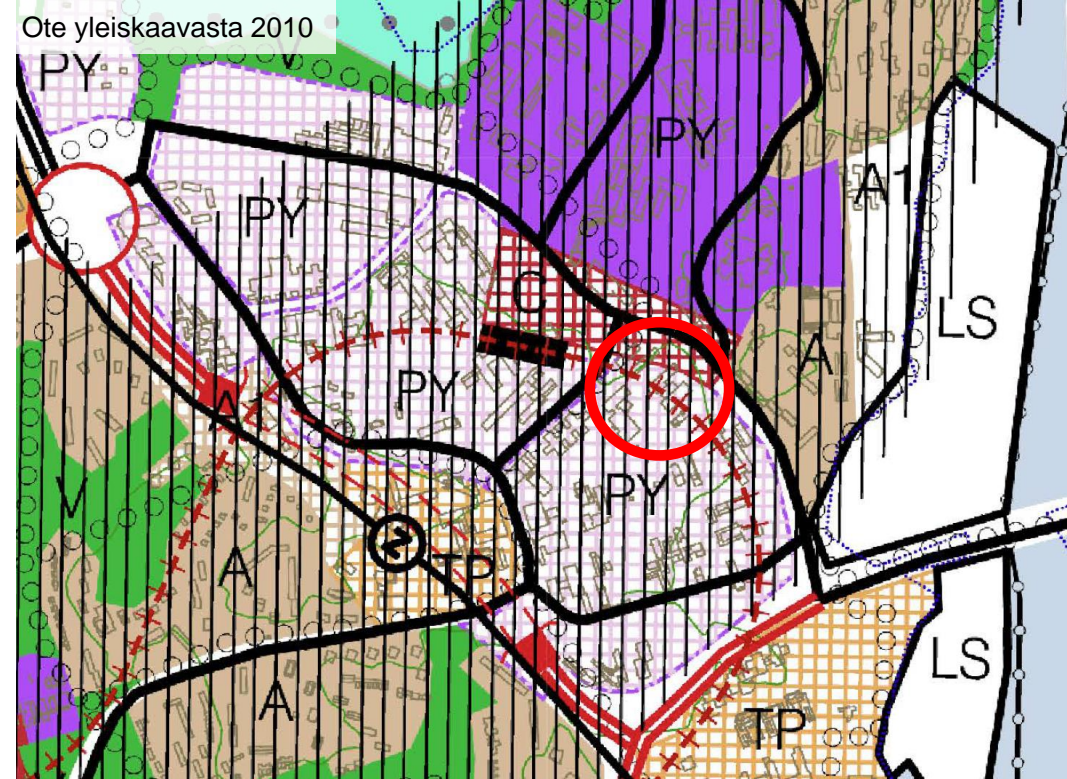
C **Keskustatoimintojen ja lähipalvelujen alue;** Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä

PY **Julkisten palvelujen ja hallinnon alue;** Asemakaavoittaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan site, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja

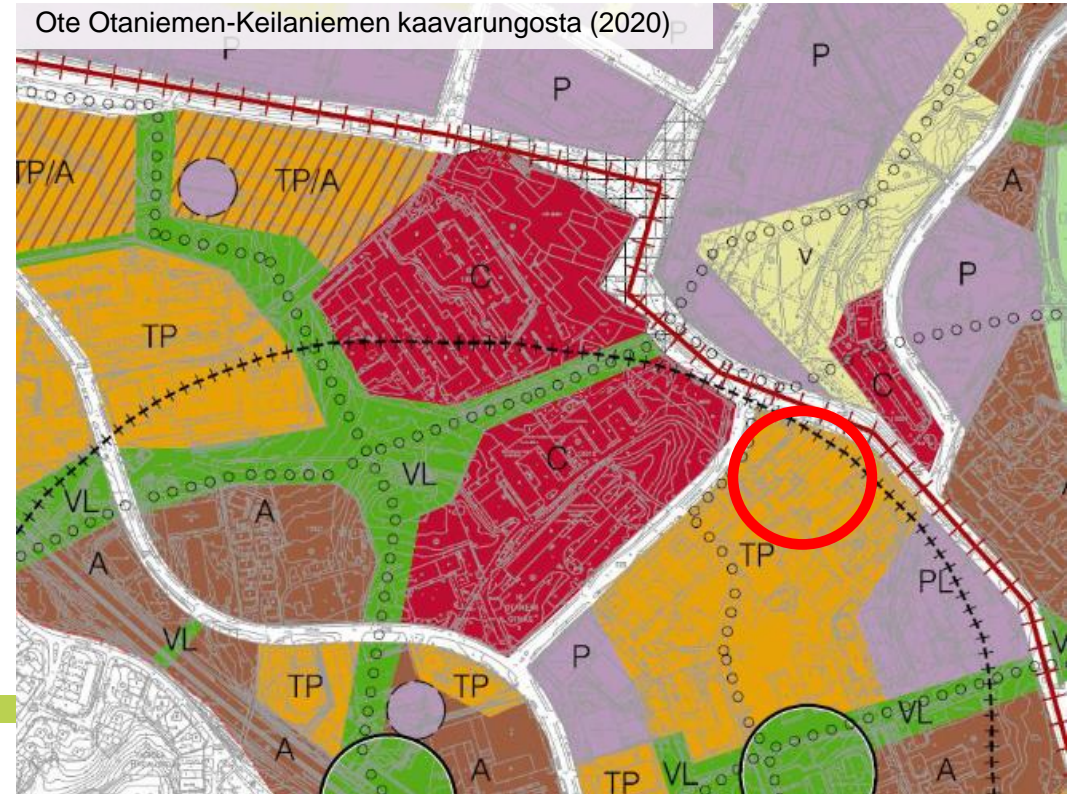
Kehitettävät alueet; Väri ja kirjaintunnus osoittavat käyttötarkoituksen. Asemakaavoituksella pyritään alueen toimivuuden (mm. palvelujen säilyminen) varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseen.

- Otaniemen-Keilaniemen yleiskaavatasoisessa **kaavarungossa** (26.6.2020) suunnittelualue on osoitettu pääasiassa työpaikka-alueeksi (TP).
- Yleiskaavan jälkeen Otaniemen kehittäminen on edistynyt, ja alueelle tavoitellaan huomattavasti suurempaa asukas- ja työpaikkamäärää kuin yleiskaavaa suunnitellessa arvioitiin. Tämä vaikuttaa myös Otaniemen kaupan mitoittamiseen.
- Uutta yleiskaavaa **"Espoon yleiskaava 2060"** ollaan käynnistämässä. (<https://www.espool.fi/ uutiset/2022/06/espoon-yleiskaava-2060-tahtaa-kestavaan-kasvuun>)

Ote yleiskaavasta 2010

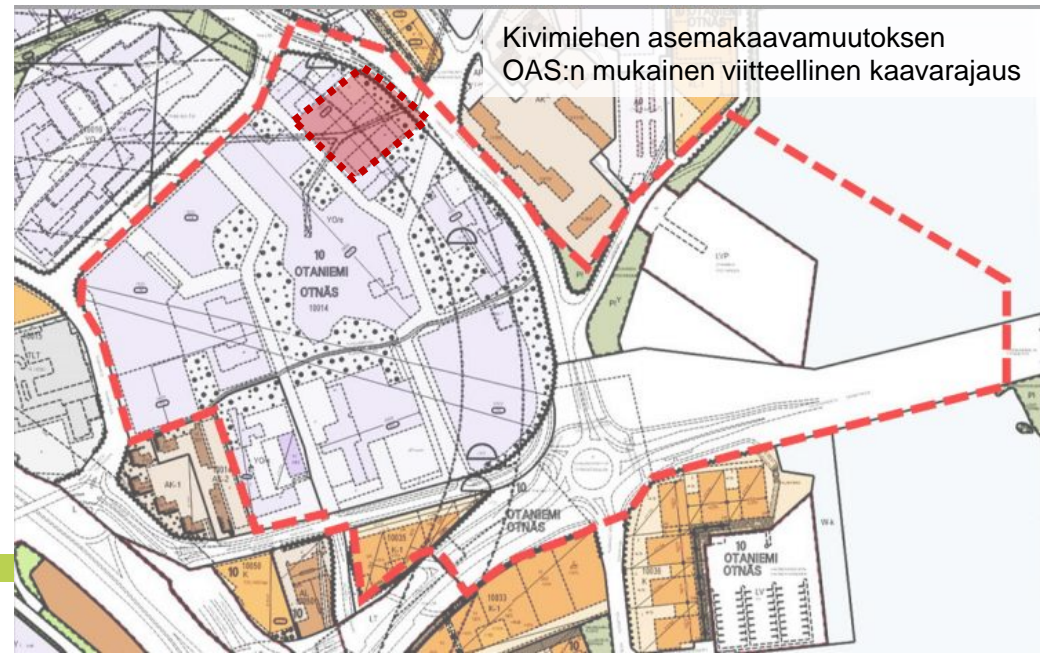
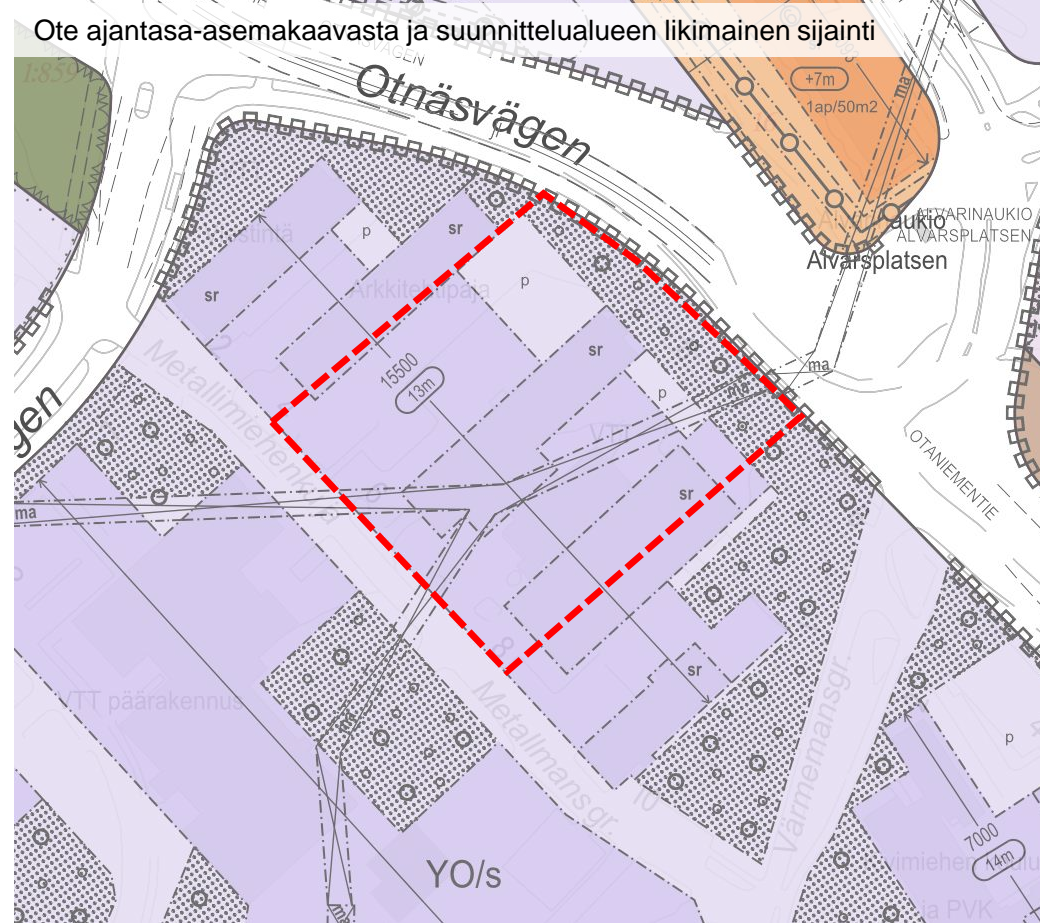


Ote Otaniemen-Keilaniemen kaavarungosta (2020)



Lähtökohdat Asemakaava

- **Ajantasa-asemakaava on vuodelta 2004.** Hanke edellyttää asema-kaavamuutosta, joka on parhaillaan vireillä.
 - **Korttelin rakennusoikeus on 15 500 k-m²**
 - **YO/s: Opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristön luonne säilytetään** *Alue on varattu korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennuksia varten. Alueella sallitaan myös opetus- ja tutkimustoimintaan liittyvä pienimuotoinen tuotantotoiminta. Laboratorioita ja työhuoneita saadaan sijoittaa osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan.*
 - **Sr: Rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus.** *Maankäyttö- ja rakennuslain 57§:n 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Mikäli rakennus on aiemmin korjattu sen alkuperäistä ulkoasua muuttamalla, tulee korjaustyöt tehdä entistään tai muulla rakennuksen arkkitehtuuriin sopeutuvalla tavalla.*
- **Vireillä olevan asemakaavamuutoksen, ”Kivimiehen uudisrakentaminen”, tavoitteena on kehittää aluetta monipuolisesti:**
 - *”Otaniemen Kivimiehen suunnitellaan uutta asuinaluetta. Samalla alueen työpaikkarakentamista ja palvelutarjontaa kehitetään. Tavoitteena on noin 150 000 kerrosneliömetrin uudisrakentaminen. Tämä mahdollistaa asumisen noin 3 000 uudelle asukkaalle sekä uusia työpaikkoja.”*
 - Kaava on tullut vireille keväällä 2019 ja OAS ollut nähtävillä toukokuussa 2019.
 - Kaavaehdotus tulee nähtäville arviolta syksyllä 2022. Kivimiehenrannan alue (kaavamuutosalueen itäosa) on jäämässä tästä kaavaehdotuksesta pois, mikä laskee uudisrakentamisvolyymin n. 100 000 kerrosneliömetriin.
 - Kaavaehdotus tulee sisältämään tämän selvityksen hankekorttelin lisäksi myös muuta liiketilaa, sisältäen mahdollisesti myös toisen supermarket-tasoisien päivittäistavara-kaupan alueen eteläreunassa.



Sijainti ja saavutettavuus

Keskeinen kaupallinen sijainti korttelin päässä metrokeskuksesta

- Kortteli sijaitsee keskellä Otaniemeä, Kivimiehen kaava-alueen pohjoisosassa. Vastapäätä sijaitsee ns. vanha ostari (A Blanc). Metron sisäänkäynnille on matkaa n. 300 metriä ja lähimmille tulevalle Raide-Jokerin pysäkillä n. 250 metriä.
- Tulevaisuudessa mahdollisesti toteutuva Tiederatikka jatkaisi raideyhteyttä Otaniemestä Pasilan kautta Viikkiin ja Myllypuroon. Hankkeen mahdollinen aikataulu on kuitenkin vielä epävarma, mutta toteutuessaan se korostaisi Otaniemen liikenteellistä merkitystä ja parantaisi kaupallisia lähtökohtia.
- Alueen nykyiset asukas- ja työpaikkamäärät lähietäisyydellä:**

Etäisyys teitä pitkin	Asukkaat 31.12.2019	Työpaikat 31.12.2018
0-500 m	393	4 933
0-1 000 m	2 451	12 208
0-1 500 m	5 964	17 818

Tilastolähde: Tilastokeskus Ruututietokanta 2020 (250 x 250 m)

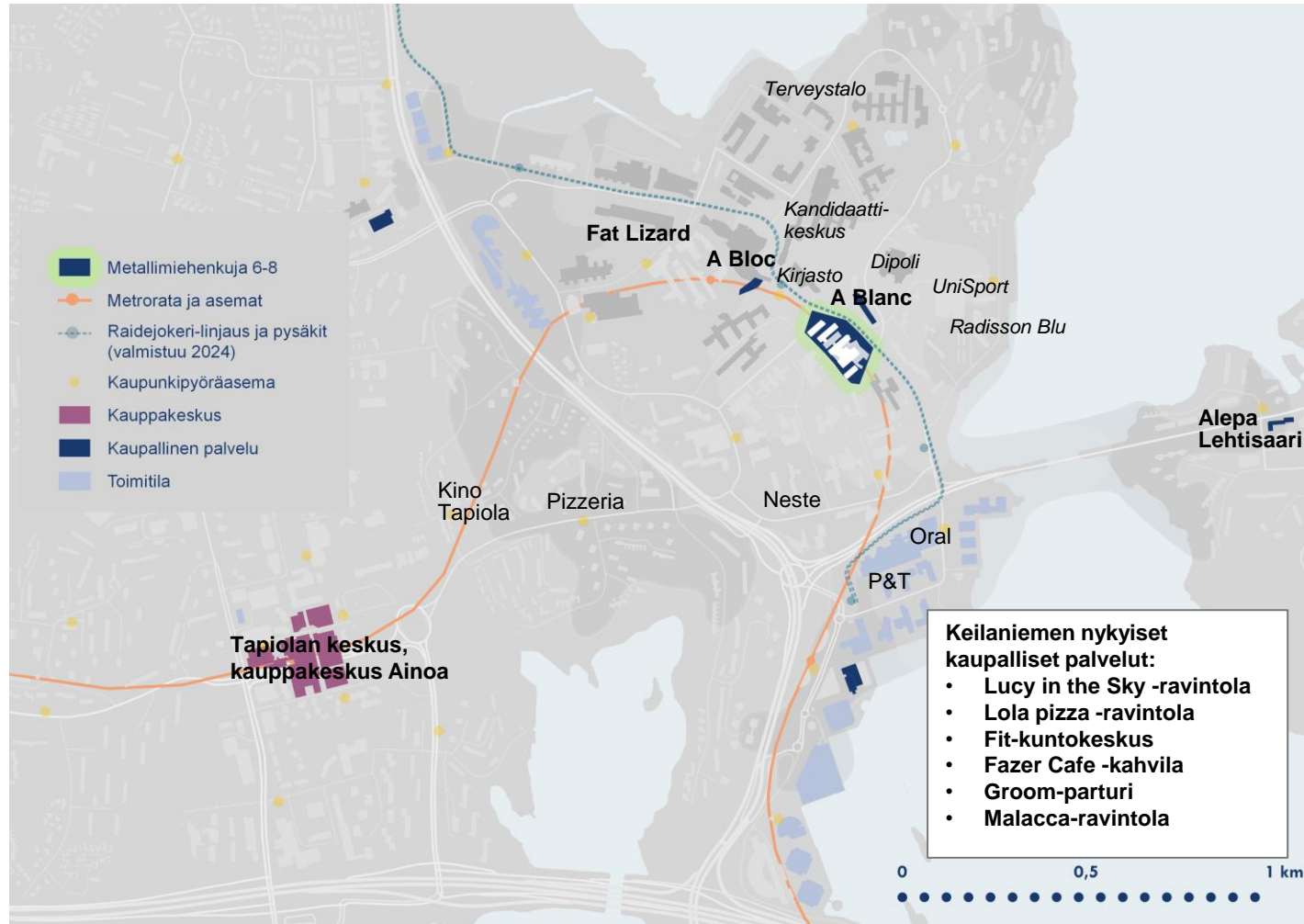
- Asukkaiden ja työpaikkojen lisäksi kävelyetäisyydellä asoi erittäin paljon opiskelijoita: Aalto-yliopiston kampuksella jopa 15 000 sekä Haukilahden ja Otaniemen lukioissa ja Laajalahden koulussa yhteensä lähes 2 000.



Alueen nykyinen ja tuleva kaupallinen tarjonta

Otaniemessä liiketilat ovat keskittyneet nykyisiin metroaseman ympäristöön

- **Otaniemen nykyisiin kaupallisiin palveluihin** kuuluu pienet päivittäistavara-kaupat, kahviloita, ravintoloita sekä muita kaupallisia palveluita.
 - **Metrokeskus A Bloc:** mm. lähikaupat Alepa ja K-market, kioski, apteekki, Alko, kahviloita ja ravintoloita sekä kuntosali
 - **Peruskorjattu vanha ostari (A Blanc):** ravintola, parturi-kampaamo, erikois-kauppa, yksityinen terveysasema
 - Lisäksi alueen toimitilarakennuksissa toimii useita **lounasravintoloita**.
 - **Yksittäisiä toimijoita:** ravintola Fat Lizard, Olarin panimo
- Lisäksi lähiympäristössä on nykyisin kaksi pientä päivittäistavara-kauppaa. Otaniemen, Keilaniemen ja Lehtisaaren **pt-kaupan pinta-ala** on nykyisin yhteensä noin 1 400 k-m².



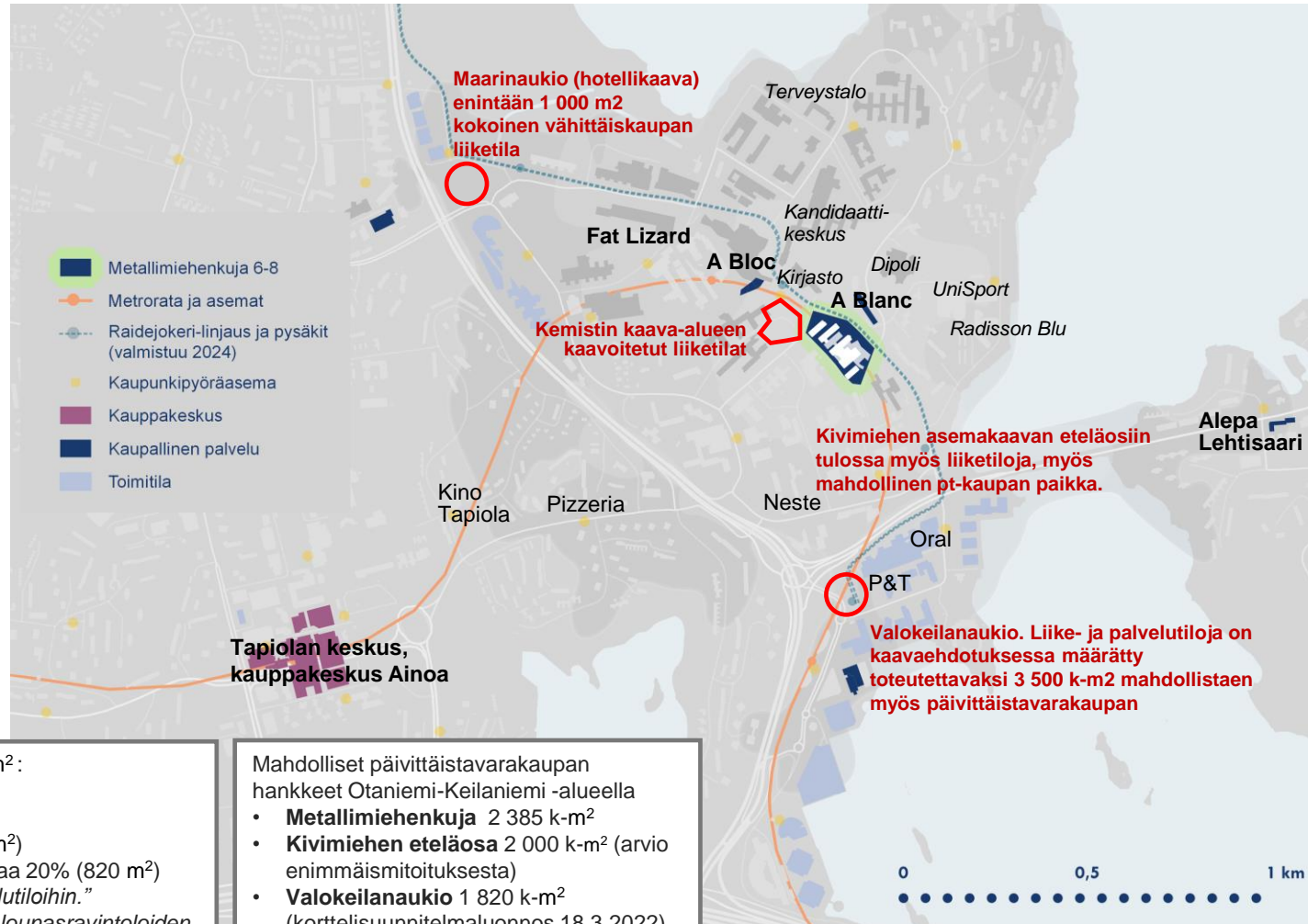
Alueen nykyinen ja tuleva kaupallinen tarjonta

Liiketilän määrä kasvaa täydennysrakentamisen myötä

Uusia liiketiloja on suunniteltu täydennysrakennushankkeiden yhteyteen eri puolille Otaniemeä ja Keilaniemeä. Alueen kaupallinen ydin säilyy tulevaisuudessakin metroaseman, A Blocin ja A Balncin ympäristillä.

Lähikortteiden mahdolliset tulevat liiketilat:

- Kemistin asemakaavaehdotus (11/2021) sisältää yliopistokampuksen toimintaa palvelevaa liiketilaa yhteensä enintään noin 5 000 k-m², mutta kaavassa ei erikseen sallita pt-kauppaa.
- Kivimiehen kaava-alue tulee sisältämään hankekorttelin lisäksi myös muuta liiketilaa, mahdollisesti myös toisen supermarket-tasoisin pt-kaupan alueen eteläreunassa.
- Metallimiehenkujan hankkeen kannalta oleelliset muita päivittäistavarakaupan hankkeita on yhteensä vireillä 7 200 k-m².



Kemistin asemakaavaehdotuksen liiketilat yhteensä 4.990 k-m²:

- AK-2 rakennusoikeus 2.200 k-m²; liiketilaa 10 % merkitystä rakennusoikeudesta (220 m²)
- YO-1 rakennusoikeus 39.500 k-m²; liiketilaa 10 % (3 950 m²)
- Opiskelijakeskus YO-2 rakennusoikeus 4.100 k-m²; liiketilaa 20% (820 m²)
- "... yliopistokampuksen toimintaa palveleviin liike- ja palvelutiloihin."
- "Liike- ja palvelutilojen rakentaminen sallitaan mm. uusien lounasravintoloiden, kahvilapalveluiden, erikoiskauppojen sekä yliopisto- ja yritystoiminnan yhteistyönä syntyvien hankkeiden mahdollistamiseksi."

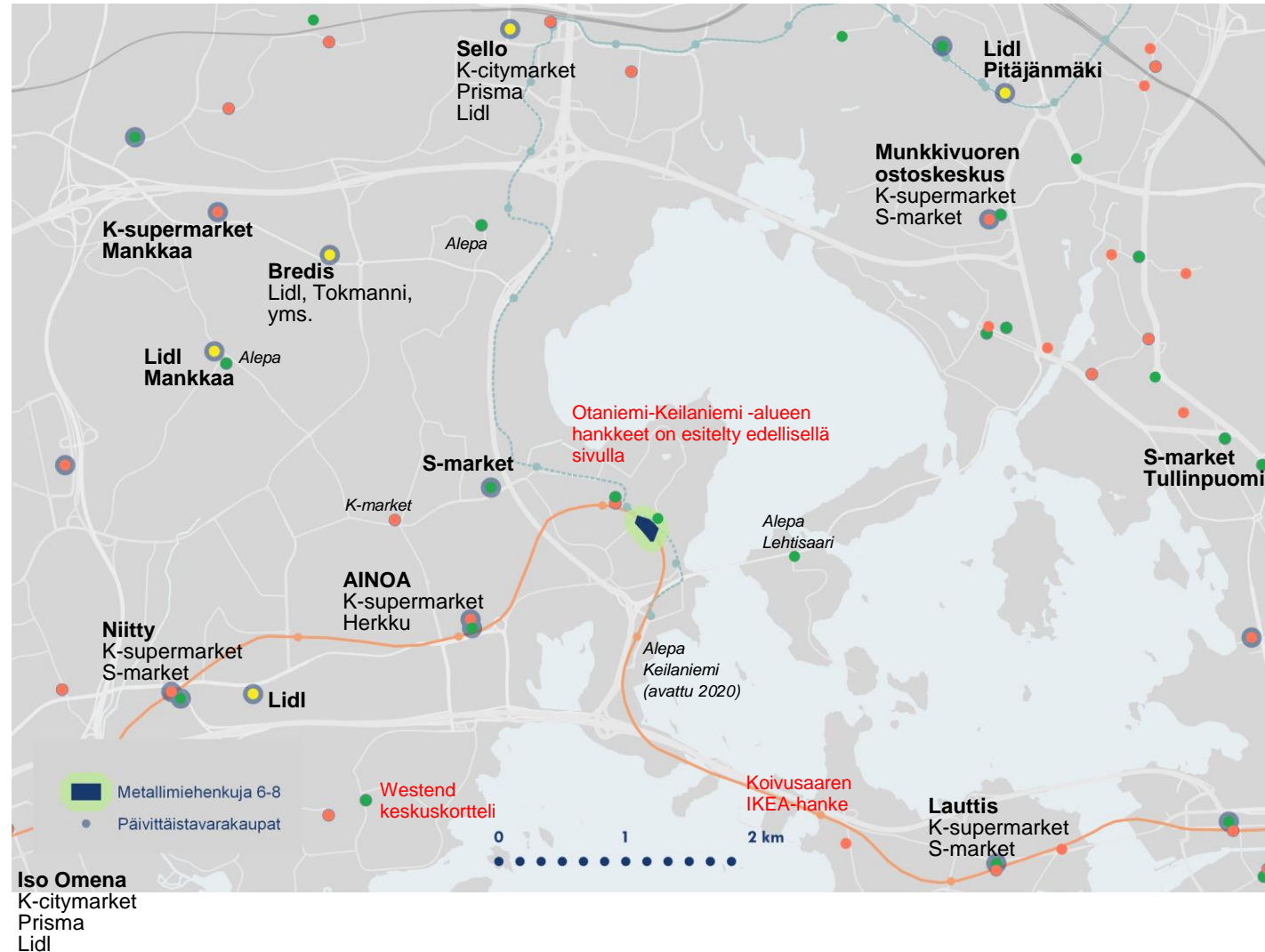
Mahdolliset päivittäistavarakaupan hankkeet Otaniemi-Keilaniemi -alueella

- **Metallimiehenkuja** 2 385 k-m²
- **Kivimiehen eteläosa** 2 000 k-m² (arvio enimmäismitoituksesta)
- **Valokeilanaukio** 1 820 k-m² (korttelisuunnitelmaluonnos 18.3.2022)
- **Maarinaukio** 1 000 k-m² (kaavan mahdollistama enimmäismäärä)
- **Yhteensä 7 200 k-m²**

Kauppan kilpailutilanne

Ympäröivä kilpailutilanne rajoittaa liiketilamahdollisuuksia

- Otaniemessä ja Keilaniemessä on nykyisin vain pieniä lähikauppoja. Lähimmät supermarket-kokoluokan myymälät ovat S-market Pohjois-Tapiolassa sekä Tapiolan keskuksen kauppakeskus Ainoan K-supermarket ja Food Market Herkku ja Niittykummun Lidl.
- Alueen erikoiskauppa ja laajamittaisemmat palvelut keskittyvät Tapiolaan, Leppävaaraan ja Matinkylään (sekä Helsingin puolelle). Otaniemen kaupallisten palveluiden rooli on paikallinen.
- Otaniemen ja Keilaniemen lähialueella ei ole tiedossa olevia merkittäviä Metallimiehenkuja 6-8:n asemaan vaikuttavia kaupallisia hankkeita. Lähistön kaupalliset hankkeet ovat:
 - Westendin keskuskortteliin on tulossa 1000 k-m² liiketilaa, josta osa tulee alueelle palaavalle pienelle pt-kaupalle.
 - Koivusaaren on suunnitteilla IKEA-tavaratalo ja sen oheen muuta liiketilaa. Hanke tulisi sisältämään todennäköisesti päivittäistavarakaupan tilaa (alustava mitoitus n. 2 800 k-m²) sekä erikoiskauppaa, ravintoloita ja kaupallisia palveluita. Lisäksi alueella on muuta kadunvarsiliiketilaa noin n. 4 000 k-m².



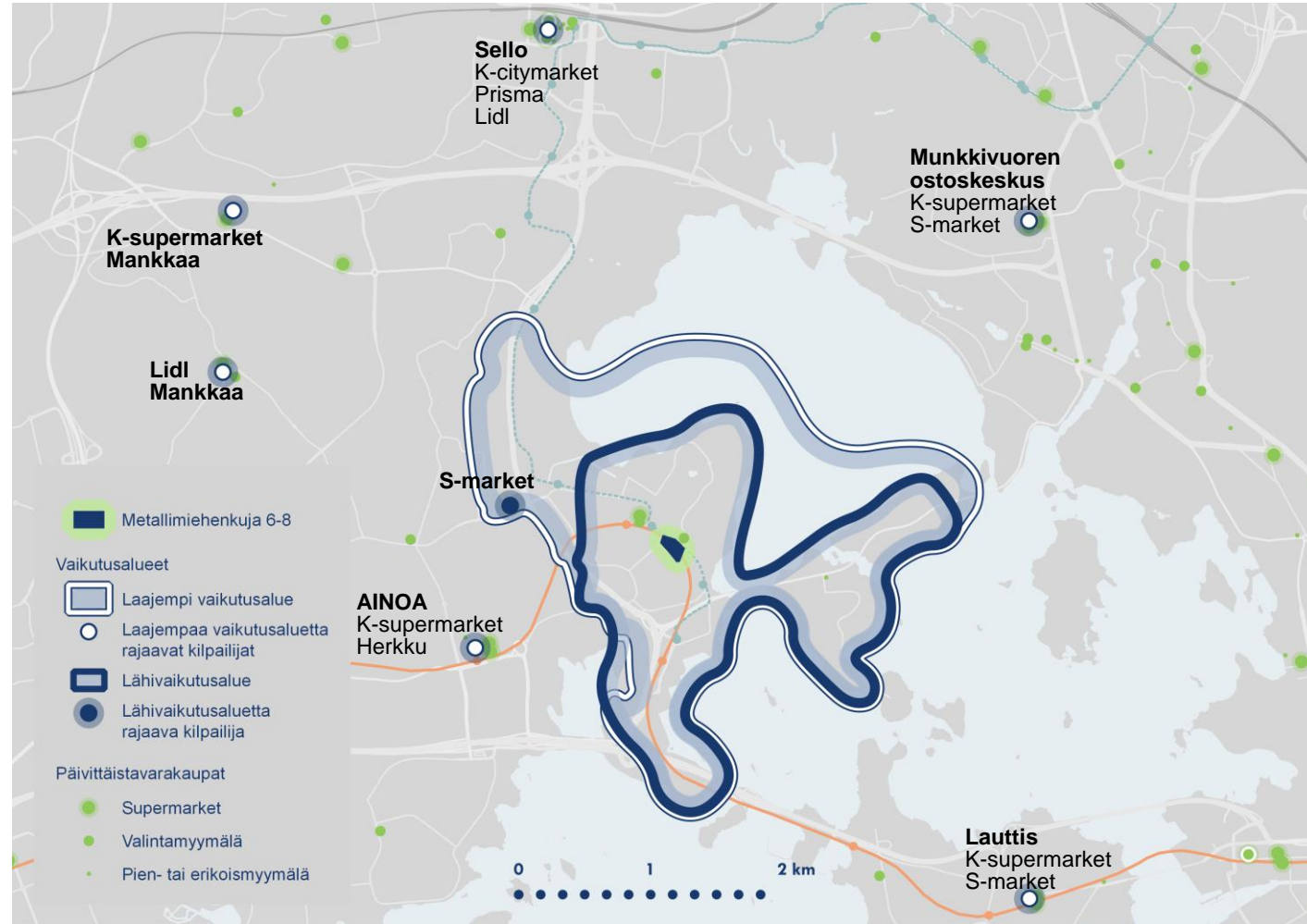
Päivittäistavarakaupan vaikutusalue

Vaikutusalue muodostuu kilpailevien supermarkettien väliin

- Suunnitelman mukaisen uuden supermarket-tasoisien päivittäistavarakaupan vaikutusalue on määritetty lyhimmän matkan periaatteella suhteessa ympäröiviin kilpailijoihin.
- **Lähivaikutusaluetta** rajoittavat kaikki ympäröivät super- ja hypermarket-tason kaupat.
- **Laajaa vaikutusaluetta** on tarkasteltu lähivaikutusalueeseen verrattuna niin, että Pohjois-Tapiolan yksittäinen S-market on jätetty sen pienemmän kokonsa vuoksi huomioimatta aluetta rajaavana yksikkönä.
- Lisäksi sijainnin myyntipotentiaalia parantaa merkittävästi Otaniemen hyvin **laaja työssäkäyntialue** ja lukuisat alueelle **seudulta saapuvat opiskelijat** (yli 15 000).
- Verrattuna tyypillisiin paikalliskeskuksiin ja yksittäisiin supermarket-tason kauppoihin, **Otaniemessä määritellyn vaikutusalueen ulkopuolelta saapuvien asiakkaiden osuus korostuu.**

	Asukkaat 31.12.2019	Työpaikat 31.12.2018
Lähivaikutusalue	6 612	17 740
Laaja vaikutusalue	865	4 970
Yhteensä	7 477	22 710

Tilastolähde: Tilastokeskus Ruututietokanta 2020 (250 x 250 m)



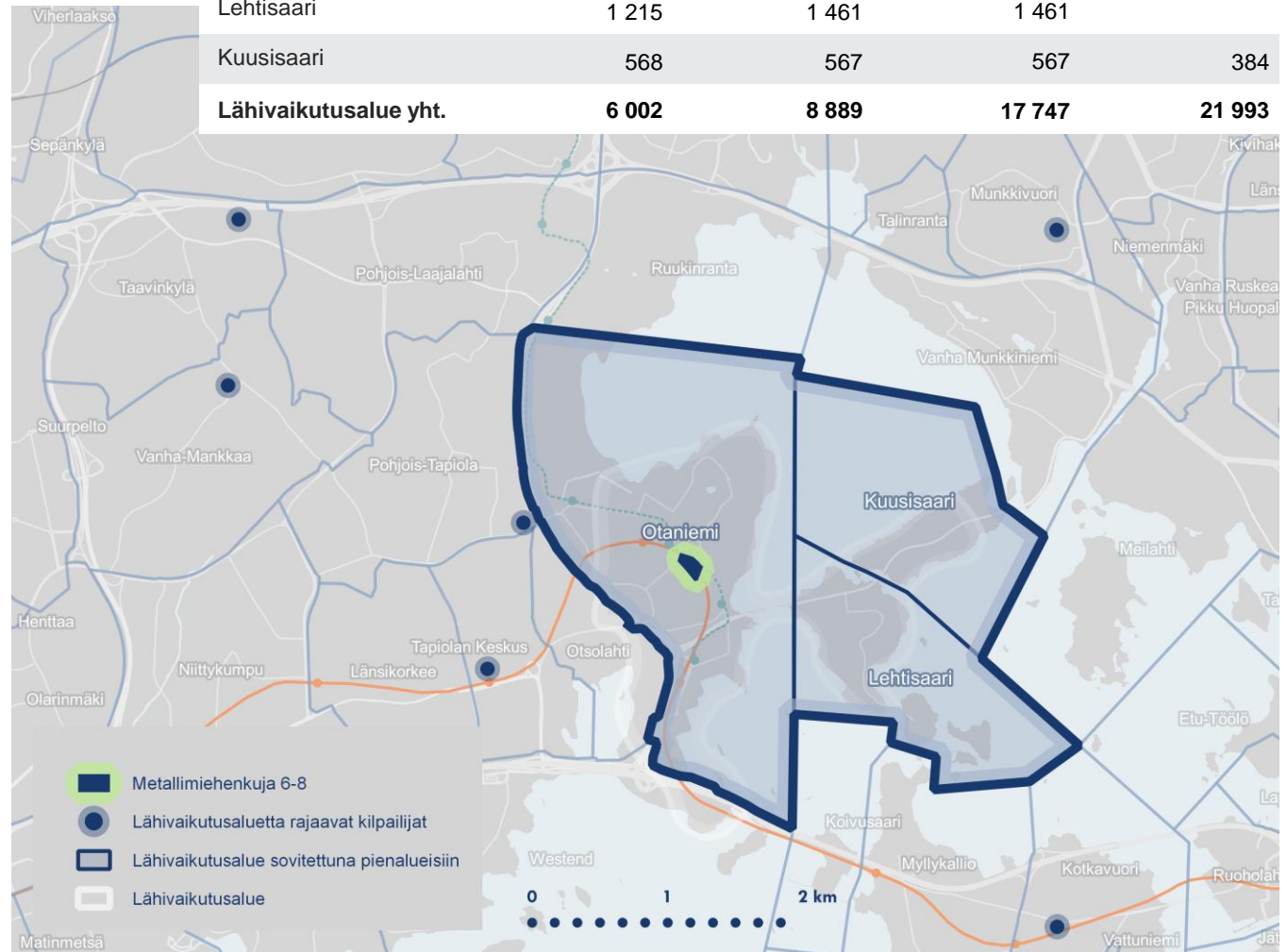
Päivittäistavarakaupan vaikutusalue

Vaikutusalueen väestö kasvaa voimakkaasti

Tilastolähde: Aluesarjat.fi

- Tilastoalueisiin sovitettuna hankkeen **lähi-vaikutusalue kattaa Otaniemen, Lehtisaaren ja Kuusisaaren tilastoalueet** oheisen kartan mukaisesti. Alueella on nykyisin 6 000 asukasta, ja virallisen väestöennusteen mukaan väkimäärä kasvaa lähes 9 000 asukkaaseen vuoteen 2030 mennessä.
- Otaniemi-Keilaniemen asukasmäärän ennustetaan kasvavan vuoteen 2050 mennessä nykyisestä noin 11 500 asukkaalla* eli lähivaikutusalueen asukasmäärä lähes kolminkertaistuu, vaikka Lehtisaari-Kuusisaaren asukasmäärä ei vuoden 2030 jälkeen kasvaisi.
- Virallinen väestöennuste päättyy vuoteen 2030. Mahdolliset uudet hankkeet ja tiedossa olevien hankkeiden päivittyvät aikataulut saattavat muuttaa varsinkin tätä pidemmälle ulottuvia ennusteita.
- Tilastoalueisiin sovitettuna **hankkeen laaja vaikutusalue käsittää Otsolahden, Tapiolan Keskuksen ja Pohjois-Tapiolan.**
- Työpaikkoja** lähivaikutusalueella on noin 22 000, josta kilometrin säteellä on yli 12 000.
- Otaniemen kampuksella on lisäksi noin 15 000 **opiskelijaa**, joista noin 13 000 asuu lähivaikutusalueen ulkopuolella.

	Asukkaat 2020	Asukkaat 2030	Asukkaat 2050	Työpaikat 2019
Otaniemi	4 219	6 871	15 719	21 609
Lehtisaari	1 215	1 461	1 461	
Kuusisaari	568	567	567	384
Lähivaikutusalue yht.	6 002	8 889	17 747	21 993



Päivittäistavarakaupan vaikutusalueen ostovoima

Lähivaikutusalueen ostovoima lisääntyy väestönkasvun myötä selvästi

- Oheisessa taulukossa on esitetty vaikutusalueen väestökehitys sekä opiskelijat ja työpaikat 1 km säteellä. Lisäksi taulukossa on kuvattu päivittäistavarakaupan ostovoiman kehitys vuosille 2030 ja 2050.
- Otaniemessä sekä lähialueilla on erittäin suuri määrä työpaikkoja ja opiskelijoita, joilla on merkittävä rooli myös uuden päivittäistavarakaupan asiakkaina. Tärkein asiakaskunta uudelle päivittäistavarakaupalle on kuitenkin sen lähivaikutusalueen asukkaat.
- Vaikutusalueen päivittäistavaroihin kohdistuva ostovoima kasvaa selvästi jo lähitulevaisuudessa. Lähivaikutusalueen ostovoima yli kolminkertaistuu vuoteen 2050 mennessä.
- Seuraavalla kahdella sivulla on esitetty asukas- ja ostovoiman kehityksestä johdettu päivittäistavarakaupan pinta-alatarve.

Laskelmassa käytetyt oletukset ja tietolähteet:

- Konseptina supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppa (vaikutusalue ja markkinaosuudet on määritetty oletetun konseptikoon perusteella)
- Vaikutusalueen väestö ja ennuste on arvioitu Espoon kaupungin virallisen väestöennusteen mukaan. Vuoden 2050 väkimäärän ennustetaan kasvavan kaupungin arvioiden mukaan nykytilanteesta 11 500 asukkaalla Otaniemen tilastoalueella, ja muiden tilastoalueiden väkimäärän oletetaan pysyvän vuoden 2030 tasoilla.
- Päivittäistavarakauppaan kohdistuva ostovoima: 3 713 €/ asukas vuonna 2020, Uusimaa (lähde: Santasalo 7.5.2021)
- Kulutusluvun (€/asukas) ennustetaan kasvavan 0,5 % / vuosi vuoteen 2030 asti (tämän jälkeen varovaisesti arvioituna 0,25 %/vuosi)
- Lisäksi lähialueen työntekijät, opiskelijat sekä vierailijat luovat lisäpotentiaalia pienen osuuden ostovoimasta. Opiskelijoita on noin 15 000, joista Otaniemessä asuu arviolta 2 000. Työpaikkoja kilometrin säteellä on noin 12 200. Laskelmassa työpaikkamäärän oletetaan kasvavan alueen kehityksen myötä noin 2 000:lla vuosikymmenessä.
- Myyntitehokkuus: 10 000 €/myyntiala eli 8 333 €/k-m²

Vaikutusalue	Asukkaat			Asukasmäärän muutos		Päivittäistavarakaupan ostovoima, milj. €		
	2020	2030	2050	2020-2030	2020-2050	2020	2030	2050
Otaniemi (sis. Keilaniemi)	4 219	6 871	15 719	2 652	11 500	15,7	26,8	64,5
Lehtisaari	1 215	1 461	1 461	246	246	4,5	5,7	6,0
Kuusisaari	568	567	567	-1	-1	2,1	2,2	2,3
Lähivaikutusalue yhteensä	6 002	8 899	17 747	2 897	11 745	22,3	34,7	72,8
Otsolahti	2 813	3 094	3 094	281	281	10,4	12,1	12,7
Pohjois-Tapiola	6 667	7 087	7 087	420	420	24,8	27,7	29,1
Tapiolan Keskus	4 232	4 906	4 906	674	674	15,7	19,1	20,1
Laaja vaikutusalue yhteensä	13 712	15 087	15 087	1 375	1 375	50,9	58,9	61,9
Koko vaikutusalue yhteensä	19 714	23 986	32 834	4 272	13 120	73,2	93,6	134,7
1 km säteellä työssäkävijät*	12 200	14 200	18 200	2 000	6 000	45,3	55,4	74,7
Kampuksen opiskelijat**	13 000	13 000	13 000	0	0	48,3	50,7	53,3

*Arvioitu vuosikasvu 200 työssäkävijää

** Lähivaikutusalueen ulkopuolella asuvat opiskelijat

Päivittäistavarakaupan vaikutusalueen ostovoima

Ostovoimasta johdettu päivittäistavarakaupan pinta-alatarve

- Taulukossa on esitetty vaikutusalueen asukkaiden ostovoiman mahdollistama päivittäistavaroiden kokonaispinta-alan tarve vuonna 2020 sekä kasvu vuosille 2030 ja 2050.
- Laskelma osoittaa, kuinka paljon vaikutusalueen kaikkien asukkaiden koko päivittäistavarakauppaan kohdistuva ostovoima edellyttäisi kokonaisuudessaan myymäläalaa asiakkaiden tarpeiden tyydyttämiseksi.
- Koska ostovoimaa siirtyy vaikutusalueen rajojen yli, vain osa kokonaispinta-alatarpeesta kohdistuu itse vaikutusalueelle ja osa sen ulkopuolelle, etenkin Tapiolaan sekä muihin suurempiin kaupan keskuksiin.
- Taulukossa esitetyn laskelman mukaan pelkkä lähivaikutusalueen asukkaiden ostovoima mahdollistaisi vuoden 2020 tilanteessa noin 2 700 k-m² ja vuoden 2050 tilanteessa jo lähes 9 000 k-m² päivittäistavarakaupan pinta-alaa. Nykyisin alueella on noin 1 400 k-m² pt-kaupan pinta-alaa, joten ostovoimaa virtaa jo nykytilanteessa ulos alueelta. Metallimiehenkujan hanke mukaan lukien Otaniemi-Keilaniemi -alueelle on suunniteltu jopa 7 200 k-m² uutta pt-kaupan pinta-alaa. Yhdessä nykyisten myymälöiden kanssa tämä vastaa lähivaikutusalueen pt-pinta-alan tarvetta vuoden 2050 tilanteessa.

Mahdolliset päivittäistavarakaupan hankkeet Otaniemi-Keilaniemi -alueella

- Metallimiehenkuja** 2 385 k-m²
- Kivimiehen eteläosa** 2 000 k-m² (arvio enimmäismitoituksesta)
- Valokeilanaukio** 1 820 k-m² (korttelisuunnitelmaluonnos 18.3.2022)
- Maarinaukio** 1 000 k-m² (kaavan mahdollistama enimmäismäärä)
- Yhteensä** 7 200 k-m²

Oletuksia

- Pinta-alatarve on laskettu jakamalla arvioitu päivittäistavarakauppaan kohdistuva ostovoima päivittäistavarakaupan tavoitemyyntitehokkuudella.
- Laskelma esittää vain kokonaisostovoiman mukaisen tarpeen, mutta ei ota kantaa, missä myymälät sijaitsevat.
- Päivittäistavarakaupan tavoitemyyntitehokkuudeksi on oletettu keskimäärin 10 000 €/myyntiala eli 8 333 €/k-m².

Alueen asukkaiden päivittäistavaroiden myymäläpinta-alan tarve 2020, 2030 ja 2050

Vaikutusalue	Ostovoimasta johdettu pt-pinta-alatarve, k-m ²			Pinta-alan tarpeen kasvu, vuodesta 2020, k-m ²	
	2020	2030	2050	-2030	-2050
Otaniemi (sis. Keilaniemi)	1 880	3 218	7 739	1 338	5 859
Lehtisaari	541	684	719	143	178
Kuusisaari	253	266	279	12	26
Lähivaikutusalue yhteensä	2 674	4 168	8 737	1 494	6 063
Otsolahti	1 253	1 449	1 523	196	270
Pohjois-Tapiola	2 971	3 319	3 489	349	519
Tapiolan Keskus	1 886	2 298	2 415	412	530
Laaja vaikutusalue yhteensä	6 110	7 066	7 428	956	1 318
Koko vaikutusalue yhteensä	8 784	11 234	16 165	2 450	7 381

Laskelma kuvaa kunkin alueen asukkaiden ostovoimasta johdettua laskennallista päivittäistavarakaupan pinta-alan kokonaistarvetta, joka voi toteutua osittain myös kilpailevien kauppojen vaikutusalueella (Esim. Tapiola ja Leppävaara). Laskelma ei huomioi ostovoimasiirtymiä, kuten alueen ulkopuolelta mahdollisesti tulevaa ostovoimaa (työssäkävijät, opiskelijat, muut ohikulkijat). Otaniemi-Keilaniemi -alueen ulkopuolisten alueiden väestönkasvua vuodesta 2030 eteenpäin ei ole myöskään arvioitu, joten todellinen pinta-alan kokonaistarve voi olla suurempi.

Päivittäistavarakaupan vaikutusalueen ostovoima

Hankkeen osuus kaupan kokonaispinta-alatarpeesta

- Vaikutusalueen asukkaiden ostovoiman lisäksi alueen ulkopuolelta asioivat työntekijät, opiskelijat ja muut ohikulkijat kasvattavat pinta-alatarvetta. Laskelmassa on huomioitu kilometrin säteellä työskentelevät, alueen ulkopuolella asuvat kampuksen opiskelijat sekä muut alueella vierailevat.
 - Laskelmassa esitetään, kuinka suuren markkinaosuuden Metallimiehenkuja 6-8:n hanke vaatii vaikutusalueensa väestön päivittäistavarakaupan ostovoimasta ja pinta-alan tarpeesta, jotta sen oletettu tavoitemyynti voi toteutua vuosien 2030 ja 2050 tilanteessa.
 - Tärkein asiakaskunta muodostuu selvästi lähivaikutusalueen asukkaista. Hanke vaatii lähivaikutusalueen tilastoalueilta vuoden 2030 tilanteessa alle kolmanneksen asukkaidensa päivittäistavarakaupan ostovoimasta ja myöhemmässä vaiheessa noin 20%.
 - Laajalla vaikutusalueella hankkeeseen liittyvän kaupan markkinaosuuden oletetaan olevan pieni, vain 3-7 %.
 - Alueen luonteen vuoksi sen lähityöpaikat, opiskelijat sekä muut ohikulkijat ja vierailijat ovat normaalia päivittäistavarakauppaa isommassa roolissa päivittäistavarakaupan myynnin lähteinä: vuoden 2030 tilanteessa muilta kuin asukkailta kertyy noin 30 % ja vuonna 2050 noin 14 % hankkeen päivittäistavarakaupan myynnistä (=pinta-alantarpeesta). Lähiasukkaiden merkitys luonnollisesti korostuu pidemmällä tulevaisuudessa alueen asukasmäärän kasvaessa.
- Metallimiehenkujan päivittäistavarakaupalle on hyvä kysyntä jo lähivuosina kohtuullisilla markkinaosuuksilla.
- Vaikutusalueelle jää riittävästi ostovoimaa myös nykyisille myymälöille ja pitkällä tähtäimellä myös uusille hankkeille. **Kasvava ostovoima mahdollistaa tulevaisuudessa myös muiden uusien päivittäistavarakauppojen toteuttamisen alueella.**

Hankkeen päivittäistavarakaupan markkinaosuudet ja pinta-alatarpeen (=myynnin) kertyminen vuosien 2030 ja 2050 tilanteissa

Vaikutusalue	Vaadittava markkinaosuus, %		Pinta-alatarpeen kertyminen alueittain, k-m2	
	2030	2050	2030	2050
Otaniemi (sis. Keilaniemi)	30 %	22 %	965	1 703
Lehtisaari	25 %	15 %	171	108
Kuusisaari	15 %	10 %	40	28
Lähivaikutusalue yhteensä	28 %	21 %	1 176	1 838
Laaja vaikutusalue (Otsolahti, Pohjois-Tapiola, Tapiolan keskus)	7 %	3 %	495	223
Koko vaikutusalue yhteensä	15 %	13 %	1 671	2 061
Muiden asiakasryhmien merkitys: osuus hankkeen kokonaisymyynnistä:				
	2030	2050	Pinta-alatarve, k-m2	
Lähityöpaikat ja opiskelijat	20 %	9 %	475	204
Muut ohikulkijat ja vierailijat	10 %	5 %	238	119
Hankkeen koko			2 385	2 385

Laskelma kuvaa esimerkinomaisia hankkeen markkinaosuuksia vaikutusalueillaan, joilla päivittäistavarakaupan kysyntä ja tarjonta saavuttavat tasapainon.

Kaupallisten vaikutusten arviointi

Hankkeen sopivuus kaupunkisuunnittelun tavoitteisiin

- **Uusimaa 2050** -kaavassa Otaniemen keskusta Metallimiehenkuja 6-8:n hanke mukaan lukien sijaitsee pääkaupunkiseudun ydinalueella. Tätä vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Otaniemeen onkin suunniteltu yli 10 000 asukkaan lisäystä tulevaisuudessa, mikä kasvattaa kaupallisten palveluiden tarvetta selvästi. Myös työpaikkojen määrä alueella kasvaa. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja on 10 000 k-m² keskustahakuisessa kaupassa (päivittäistavarakauppa ja muu erikoiskauppa).
 - Hanke edistää maakuntakaavan tavoitteita lisäämällä toimitiloja ja tiivistämällä keskeistä aluetta.
 - Hankkeen koko alittaa selvästi vähittäiskaupan suuryksikön rajan.
- **Espoon Eteläosien yleiskaavassa** (2010) hanke sijoittuu keskusta-alueen sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueen kohdalle.
 - Sijainti työpaikkojen ja yliopistokampuksen keskellä, aivan metroaseman ja Raide-Jokerin asemien vieressä, tekee hankkeesta erinomaisen paikan kehittää palveluita ja lisätä työpaikkoja sekä tehostaa maankäyttöä.
- Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on hyväksynyt **Keilaniemen ja Otaniemen eteläosien kortteleiden kehittämistä koskevia tavoitteita ja teesejä** (16.4.2018). Yleisenä tavoitteena on Keilaniemen (ml. Kivimiehen kaava-alue) kehittyminen kansainvälisesti ja kansallisesti merkittäväksi, eläväksi ja viihtyisäksi yritysten, tutkimuksen ja monipuolisen innovaatiotoiminnan kasvualustaksi, joka elää tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa ja jossa asutaan ja eletään, ja jonka erityispiirteinä ovat erinomaiset paikalliset ja kansainväliset joukkoliikenneyhteydet sekä alati vilkas rantaraitti.
 - Metallimiehenkujan hanke toteuttaa erinomaisesti tätä tavoitetta linkittäen Keilaniemen alueen entistä paremmin Aalto-yliopistoon. Alueelle tulee uusia ja kaivattuja palveluita keskeiselle paikalle, mikä palvelee asukkaiden lisäksi monipuolisesti myös työpaikkoja, opiskelijoita ja muita vierailijoita.
- **Kivimiehen kaava-alueelle** on Metallimiehenkujan hankkeen lisäksi kaavailtu myös toista päivittäistavarakauppaa alueen eteläosiin. Lisäksi **Maarinaukiolle** ja **Valokeilanaukiolle** on mahdollista toteuttaa päivittäistavarakaupat. Kaikkiin hankkeisiin ei välttämättä löydy sopivaa toimijaa lähivuosina, sillä potentiaalisten pt-ketjujen määrä on rajallinen. Jos kaikki hankkeet kuitenkin toteutuvat jo lähivuosina, tulisi Otaniemi-Keilaniemi -alueelle hetkellisesti enemmän uutta pt-kaupan pinta-alaa, kuin ostovoiman kasvu edellyttää. Pidemmällä aikavälillä väestön ja ostovoiman kasvu kuitenkin korjaa tilanteen mahdollistaen alueelle kattavan päivittäistavarakauppojen verkoston.
- Mikäli Otaniemen alueelle tulee vähintään kaksi uutta supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppaa ennen vuotta 2030, ylittää Otaniemi-Keilaniemi -alueen pt-kaupan myynti alueen oman väestön ostovoiman. Hankkeiden kannalta riittävä ostovoima ja myynti on kuitenkin todennäköisesti saavutettavissa Otaniemen mittavien työpaikka- ja opiskelijamäärien ansiosta.

Kaupallisten vaikutusten arviointi

Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja ostovoiman suuntautumiseen

Otaniemen asema kaupan keskittymänä

- Otaniemen kaupallinen tarjonta on nykyisin vaatimatonta. Pieni kauppakeskus A Bloc metroaseman yhteydessä on laajuudeltaan noin 6 000 m², josta kaksi päivittäistavarakauppaa (Alepa ja K-market) ovat yhteensä alle 1 000 k-m². Suurin osa A Blocin tarjonnasta on ravintoloita ja kahviloita sekä 2. kerroksen kuntosalia. Lisäksi Otaniemessä on useita lounasravintoloita.
- Otaniemestä puuttuu nykyisin supermarket-tason päivittäistavarakauppa, joka takaisi lähivaikutusalueen asukkaille, työntekijöille ja opiskelijoille täyden palvelun valikoiman. Nykyiset lähikaupat toimivat pikemminkin täydennysostopaikkoina, ja suuremmat viikonlopun ostokset hoidetaan pääosin alueen ulkopuolella.
- Hanke tuo Otaniemen keskustaan aivan metroaseman viereen alueen ensimmäisen supermarket-kokoluokan kaupan, joka houkuttelee asiakkaita jonkin verran myös lähialueen ulkopuolelta sekä auttaa pitämään nykyistä suuremman osan lähivaikutusalueen ostovoimasta omalla alueella. Lisäksi hanke päivittäistavarakauppoineen mahdollistaa uusia katutilaa elävöittäviä palveluita ja ravintoloita, jotka täydentävät Otaniemen nykyistä tarjontaa tehden alueesta monipuolisemman asiointikohteen myös ravintolapalveluita etsiville.
- Pääkohderyhmänä Otaniemen keskustan kaupallisille palveluille on tulevaisuudessakin lähialueen voimakkaasti kasvava asukaskanta sekä työssäkäyvät ja opiskelijat. Siten Otaniemen kaupallinen rooli säilyy paikallisena lähipalvelukeskuksena.
- Kivimiehen eteläosiin saattaa toteutua päivittäistavarakauppa jo ennen Metallimiehenkujan hanketta. Väkimäärän ja ostovoiman kasvu mahdollistaa ainakin pidemmällä aikavälillä näiden molempien hankkeiden kannattavan toiminnan. Yhdessä muiden hankkeiden kanssa nämä vahvistavat Otaniemen kaupallista asemaa.

Muut kaupan alueet ja kilpailutilanne

Päivittäistavarakauppa ja lähikeskukset

- Otaniemen ulkopuolisella lähivaikutusalueella on vain pieniä lähikauppoja, joilla on erinomaiset toimintaedellytykset myös hankkeen toteutumisen jälkeen. Lehtisaaren ja Keilaniemen lähikaupoilla on oma palveluroolinsa myös tulevaisuudessa.
- Hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia myöskään kauempana sijaitseviin päivittäistavarakauppoihin tai lähipalvelukeskuksiin, sillä niillä on oman lähiväestönsä muodostama ydinasiakaskunta ja siten Otaniemestä erottuva markkina-alue.

Tapiolan keskus

- Tapiolan keskus on yksi Espoon viidestä kaupunkikeskuksesta, jonka tarjonta keskittyy kauppakeskus Ainoan ympärille. Tarjonnassa korostuvat kahden suuren päivittäistavarakaupan lisäksi kymmenet erikoisliikkeet ja mittava tarjonta kahviloita ja ravintoloita sekä muita kaupallisia palveluita.
- Otaniemen kaupallisen tarjonnan monipuolistuminen ei vaikuta Tapiolan keskustan rooliin alueen tärkeimpänä palvelukeskittymänä, vaan ne täydentävät toinen toisiaan ja takaavat yhdessä hyvän palveluiden saavutettavuuden suur-Tapiolan asukkaille.

Muut kaupan alueet

- Otaniemen keskustan nykyisen ja tulevan kaupan tarjonnan vaikutusalue on hyvin paikallinen. Siksi sen kaupalliset vaikutukset eivät ulotu lähialueensa ulkopuolelle.

Kaupallisten vaikutusten arviointi

Vaikutukset kaupan palveluiden saavutettavuuteen sekä alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaupan palveluiden saavutettavuus

- Hanke ei lähtökohtaisesti uhkaa minkään vaikutusalueella sijaitsevan nykyisen myymälän toimintaedellytyksiä. Siksi kaupan palveluiden saavutettavuuden ei voi odottavan heikkenevän millään alueella. A Blocin ja A Blancin pienliiketilat voivat hyötyä hankkeen tuomasta asiakasmäärien kasvusta ja alueen lähipalveluprofiilin positiivisesta kehityksestä.
- Alueen monipuolistuva päivittäistavaroiden ja muiden kaupallisten palveluiden tarjonta parantaa kasvavan lähialueen asukkaiden palveluiden saavutettavuutta ja vähentää asiointitarvetta kauempana sijaitseviin kaupan keskittymiin. Myös alueella työssäkäyvien on helppo asioida kohteessa, ja erityisesti parantuvat ravintolapalvelut ovat työntekijöille tärkeitä. Lisäksi alueen opiskelijat saavat uusia palveluita päivittäisten reittien varrelle.
- Alueelle on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet, ja asiointi kävellen tai polkupyörällä on vaivatonta. Siten kohde on hyvin saavutettavissa myös autottomille asukkaille, joita on nykyisin alueella paljon.
- **Hanke parantaa lähialueen asukkaiden palveluiden saavutettavuutta ja siten koko alueen houkuttelevuutta, etenkin alueella pääosin ilman autoa elävien kannalta. Hankkeella ei ole negatiivisia vaikutuksia kaupan palveluiden saavutettavuuteen muuallakaan.**

Alue- ja yhdyskuntarakenne

- Hanke on yksi tärkeä osa Otaniemen keskustan kehittymistä. Nykyinen melko tehottomasti rakennettu kortteli tiivistyy kaupunkimaiseksi tuoden lisää työpaikkoja ja liiketiloja kadun varteen.
- Otaniemen nykyinen kaupan tarjonta on pääosin keskittynyt kauppakeskus A Bloc:iin. Yhdessä A Blocin ja vanhan ostarin A Blancin kanssa kohde muodostaa kaupallisen keskustakokonaisuuden. Hankkeeseen sijoittuvat pienet kivijalkaliiketilat soveltuvat hyvin ympäristöönsä ja muodostavat nykyisten ja tulevien naapurikiinteistöjen kanssa lähes yhtenäisen lähipalveluiden kokonaisuuden, jossa on ankkuritoimintoja asiakasvirtoja houkutteleva supermarket. Näin alueen keskustasta tulee selvästi nykyistä kaupunkimaisempi ja liikepaikkana vetovoimaisempi.
- Metallimiehenkuja 6-8 sijaitsee erittäin keskeisellä paikalla Otaniemen keskustassa metroaseman ja tulevan Raide-Jokeri pysäkin tuntumassa. Hanke vahvistaa ja tiivistää Otaniemen kaupan alueen vetovoimaa ja roolia nykyistä monipuolisempaan keskittymänä.
- Otaniemen keskustaan on rakentumassa ja edelleen kaavoituksessa uutta kaupunkimaista kerrostaloaluetta sekä uusia työpaikkoja. Hankkeen tarjontakokonaisuus palvelee hyvin lähialueen nykyisiä ja tulevia asukkaita sekä tarjoaa alueen lukuisille työssäkäyville ja opiskelijoille helposti saavutettavat kaupalliset palvelut. Nykyistä monipuolisempi kaupallinen tarjonta houkuttelee alueelle jonkin verran myös uusia asiakkaita lähialueen ulkopuolelta, mutta silti alueen roolina on edelleen pääosin lähipalvelukeskus.

Yhteenveto ja johtopäätökset

Kaupalliset vaikutukset: Hanke tukee Otaniemi-Keilaniemi - alueen kehitystä ja parantaa palveluiden saavutettavuutta

Kaavoituksen tavoitteet

- Metallimiehenkuja 6-8:n hanke tukee Espoon kaupungin Otaniemi-Keilaniemi -alueen kehittämisen tavoitteita. Alueen vanhentunutta yleiskaavaa ollaan päivittämässä, ja kaavarunko sekä vireillä olevat asemakaavat tavoittelevat alueelle tiivistyvää kaupunkirakennetta, monipuolisia palveluita sekä paljon uusia asukkaita ja työpaikkoja.

Hankkeen osuus ostovoimasta

- Kohtalaiset markkinaosuudet vaikutusalueen ostovoimasta mahdollistavat suunnitellun noin 2 000 m² supermarketin toteutumisen jo lähivuosina. Tämä jättää markkinaraon myös lähivaikutusalueen nykyiselle neljälle pienelle päivittäistavarakaupalle. Väkimäärän ja ostovoiman kasvaessa Otaniemi-Keilaniemi -alueelle on mahdollisuuksia myös uusille lähikaupoille ja supermarketeille etenkin pidemmällä aikavälillä. Lyhyellä aikavälillä kaikki lähialueen päivittäistavarakaupan hankkeet eivät välttämättä toteudu.

Otaniemen asema ja kaupan palveluverkko

- Hanke tuo Otaniemen keskustaan nykyisten palveluiden ja joukko-liikenneyhteyksien viereen supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan sekä ravintoloita ja muita kaupallisia palveluita. Tämä täydentää hyvin Otaniemen nykyistä tarjontaa vahvistaen muidenkin nykyisten palveluiden toimintaedellytyksiä.
- Otaniemen asema vahvistuu lähipalvelukeskuksena, joka palvelee nykyistä paremmin erityisesti lähialueen kasvavaa asukaspohjaa ja toimii täydennysostopaikkana lähialueen erittäin mittavalle opiskelija- ja työntekijämäärälle. Vaikutusalue on niin paikallinen, ettei hankkeella ole vaikutuksia Tapiolaan tai muihin Espoon kaupunkikeskuksiin tai kaupan alueisiin.

Palveluiden saavutettavuus ja yhdyskuntarakenne

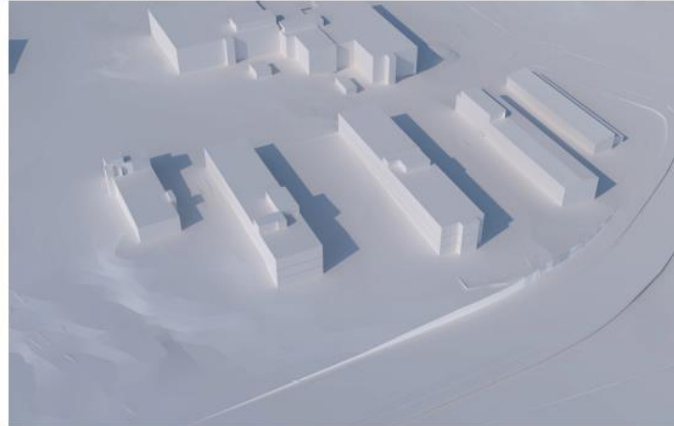
- Alueen monipuolistuva päivittäistavaroiden ja muiden kaupallisten palveluiden tarjonta parantaa kasvavan lähialueen asukkaiden palveluiden saavutettavuutta ja vähentää asiointitarvetta kauempana sijaitseviin kaupan keskittymiin parantaen koko alueen houkuttelevuutta asukkaiden kannalta.
- Hanke on yksi tärkeä osa Otaniemen keskustan kehittymistä. Nykyinen melko tehottomasti rakennettu kortteli tiivistyy kaupunkimaiseksi tuoden lisää työpaikkoja ja liiketiloja kadun varteen. Hankkeeseen sijoittuvat pienet liiketilat soveltuvat hyvin ympäristöönsä ja muodostavat nykyisten ja tulevien naapurikiinteistöjen kanssa lähes yhtenäisen myymälöiden kokonaisuuden.

LIITE 1

Hankkeen havainnekuvia



Nykytilanne

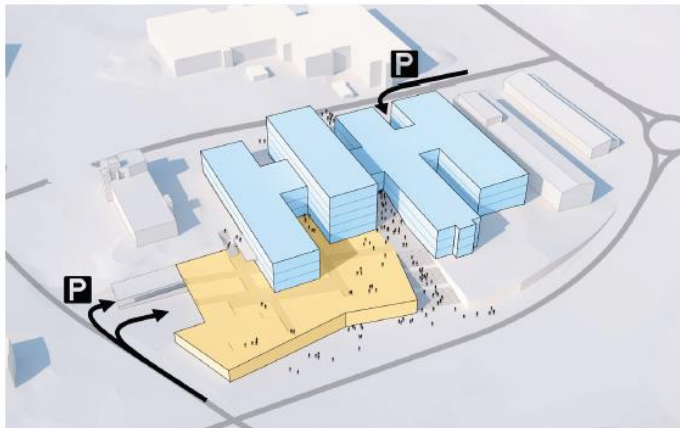


Purkuvaihe



Lopputilanne

- Purettava ei suojeltu rakennus
- Purettavat suojellut rakennukset ja rakennusosat
- Muokattavan maaston alue



Toiminnot

- Toimitila
- Liiketila



Viherrakenne



Vaihtoehtoinen versio - suojeltujen rakennusten säilyttäminen

- Suojellut rakennukset
- Uudet rakennukset

LIITE 2

Alueen kehittämistä koskevat tavoitteet ja teesit (2018)

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 16.4.2018 hyväksyä Keilaniemen alueelle, johon sisältyvät myös Otaniemen eteläosan korttelit, alueen kehittämistä koskevat seuraavat tavoitteet ja teesit.

Yleisenä tavoitteena on Keilaniemen alueen kehittyminen kansainvälisesti ja kansallisesti merkittäväksi, eläväksi ja viihtyisäksi yritysten, tutkimuksen ja monipuolisen innovaatiotoiminnan kasvualustaksi, joka elää tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa ja jossa asutaan ja eletään, ja jonka erityispiirteinä ovat erinomaiset paikalliset ja kansainväliset joukkoliikenneyhteydet sekä alati vilkas rantaraitti.

Tämän jatkuvan kehittämisprosessin tueksi ja ohjeksi seuraavassa on tiivistetty Keilaniemen alueen kehittämisen tavoitteet kahdeksitoista teesiksi:

Teesi 1

Keilaniemen aluetta kehitetään monipuolisena kansainvälisenä yritys-, tutkimus- ja innovaatioalueena, joka elää ja kehittyy tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa.

Teesi 2

Keilaniemen alueesta kehitetään monipuolinen kaupunginosa, joka toimii kestäväkehityksen referenssialueena siten, että toiminnot ja käyttäjäryhmät sekoittuvat ja toimivat tehokkaassa vuorovaikutuksessa. Tätä edistetään kytkemällä tiloja toisiinsa. Kaiken toteuttamisessa otetaan huomioon eri vuodenaajat.

Teesi 3

Keilaniemen alueelle toteutetaan monipuoliset seudulliset, valtakunnantason ja kansainväliset joukkoliikenneyhteydet. Tallinna-tunnelin jatkosuunnittelussa varaudutaan Keilaniemen kautta kulkevaan vaihtoehtoon, joka nopeuttaisi olennaisesti myös Helsinki-Vantaan lentokenttäyhteyttä. Henkilöautoliikenteen tarpeet otetaan huomioon. Myös tiederaitiotieyhteyden varaudutaan.

Teesi 4

Keilaniemen alueelle toteutetaan vetovoimaisia ja monipuolisia asuntoja merelliseen ja virikkeelliseen ympäristöön.

Teesi 5

Keilaniemen alueelle luodaan edellytykset monipuolisten palvelujen kehittymiselle. Merkittävämmät kaupalliset sekä hyvinvointi- ja kulttuuripalvelut löytyvät Tapiolasta.

Teesi 6

Keilaniemen alueen rantavyöhykettä kehitetään aktiiviseksi ja kaikkina vuodenaikoina eläväksi rantaraitiksi, jossa on tarjolla monipuoliset palvelut.

Otaniemen ja Keilaniemen rannassa kulkeva rantaraitti yhdistetään kulkemaan Lehtisaaren sillan ali ja tavoitellaan rantaraitin kulkemista rannassa myös Keilaniemen kärjessä.

Teesi 7

Keilaniemen metroaseman ja Raide-Jokerin päätepysäkin ja Kivimiehenrannan pysäkin ympäristöt toteutetaan leimallisesti elävänä ja eri vuodenaajat huomioon ottavana kaupunkina, jota dominoivat kadulle aukeavat palvelut ja viihtyisät ulkotilat jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Myös esteettömyys tulee alueella ottaa huomioon.

Teesi 8

Keilaniemen tunnelin päälle tuleva puisto liittyy Tapiolan Itärannan alueen luontevasti Keilaniemeen.

Teesi 9

Keilaniemi-Otaniemi alueella korostetaan kävelyn ja pyöräilyn kattavia yhteyksiä. Raide-Jokerin päätepysäkiltä ja Keilaniemen metroasemalta toteutetaan korkeatasoiset ja selkeät kevyen liikenteen reitit Karhusaarentien ali Otaniemeen ja edelleen

Otaniemen keskustaan.

Teesi 10

Keilarannanpuiston edustalle toteutetaan luontevan laajuinen ja Keilaniemen kokonaishahmoa rikastuttava meritäyttöalue, johon suunnitellaan monipuolisia toimintoja ja myös asumista sekä kehitetään elävää rantaraittia, joka yhdessä entisen Fortumin kiinteistön uusien ratkaisujen ja Ilmarisen/Hartelan hankkeen sekä uusien rakentamishankkeiden kanssa muodostaa Keilaniemen ympäri vuoden aktiivisen sekä palveluja ja merellistä kaupunkiluontoa ja luontoarvoja korostavan rantavyöhykkeen. Meritäyttöalueen laajuudesta on tarpeen laatia useita vaihtoehtoisia suunnitelmia.

Teesi 11

Karhusaarentiestä Otaniemen ja Keilaniemen välissä rakennetaan kaupunkimainen tiivis ja vihreä katu, joka yhdistää Otaniemen ja Keilaniemen alueita.

Teesi 12

Entiselle raja- ja merivartiokoulun tontille, vanhalle GTK:n tontille, Betonimiehenkuja 2-5:n tontille sekä Kivimiehenrannan alueelle toteutetaan tiivistä ja kaupunkimaista asumista, jossa alimmissa kerroksissa on tiloja palveluille ja startup-yritystoiminnalle. Korttelirakenteen tulee olla avoin niin, että se liittyy Keilaniemen ja Otaniemen alueet luontevasti toisiinsa. Kivimiehenrannasta toteutetaan aktiivinen osa julkista rantaraittia. Kivimiehenrannan Raide-Jokerin pysäkin ympäristöstä rakennetaan mielenkiintoinen sisääntulo Otaniemeen.