

ELINKEINOT JA TYÖPAIKAT

Yleiskaavan elinkeinoselvitys

23.1.2024



YLEISKAAVA 2060

ESPOON KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS
PL 43
02070 ESPOON KAUPUNKI

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus

Jouko Lappalainen

Kristiina Schlegel

Sakari Jäppinen

Jouko lappalainen

ISBN 978-952-7511-18-3

© Espoon kaupunki, Kaupunkisuunnittelukeskus 2023

Esipuhe

Espoon yleiskaava 2060 tavoitteet on hyväksytty kaupunginhallituksessa 13.3.2023. Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä on laadittu erillisselvityksiä useista teemoista, kuten elinkeinoista, kaupasta ja luontoarvoista. Kaikkien tehtyjen selvitysten, analyysien sekä vaikutusten arvioinnin tarkoitus on tukea ja havainnollistaa kaavan ratkaisua. Tieto on tarkoitettu kaikille osallisille, päätöksentekijöille ja suunnittelijoille.

Espoon ennustetaan kasvavan vähintään 470 000 asukkaan kaupungiksi vuoteen 2060 mennessä. Työpaikkaomavaraisuuden saavuttamiseksi Espooseen pitäisi syntyä samassa ajassa noin 90 000 uutta työpaikkaa. Tässä selvityksessä on tarkasteltu elinkeinojen nykytilaa Espoossa, analysoitu elinkeinotoiminnan kehityssuuntia ja rakentamispotentiaalia, tutkittu uusia työpaikkarakentamisen mahdollisuuksia sekä analysoitu nykyisten työpaikkavarausten tulevaisuutta.

Toivon teille kiinnostavia lukuhetkiä tämän selvityksen parissa!



Essi Leino

yleiskaavapäällikkö

Tiivistelmä

Espoo kasvaa tulevaisuudessa sekä asumisen että työpaikkojen kaupunkina. Espoossa oli vuonna 2022 noin 130 000 työpaikkaa ja tärkeimmät toimialat kaupungissa ovat vähittäis- ja tukkukauppa, terveys- ja sosiaalipalvelut, sekä informaatio- ja viestintäala. Työpaikkojen määrä on viime vuosina kasvanut, mutta talouden suhdanteet vaikuttavat herkästi kasvuvauhtiin. Kasvu on painottunut palveluihin ja tietotyöhön, kun taas esimerkiksi tukkukauppa ja teollisuus ovat toimialoina supistuneet Espoossa. Työpaikkojen määrässä mitattuna suurimmat työpaikka-alueet Espoossa ovat Otaniemi-Keilaniemi, Leppävaara ja Tapiola.

Viimeisimmät laaja aluetta koskevat yleiskaavat Espoossa ovat olleet Espoon eteläosien yleiskaava (2008) ja vielä lainvoimaisuutta odottava Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Eteläosien yleiskaavan työpaikka-alueista moni on viimeisen viidentoista vuoden aikana muuntunut asumisen ja keskustapalveluiden alueiksi. Muutoksen myötä etenkin tilaa vaativat toiminnot kuten teollisuus, varastointi ja tukkukauppa ovat siirtyneet kaupunkirakenteen ulkoreunoille ja ympäryskuntiin. Tämä on mahdollistanut yhdyskuntarakenteen tiivistymisen ja merkittävän asuntorakentamisen, mutta samalla se on vähentänyt elinkeinotoiminnan, yhdyskuntateknisen huollon ja kaupunkilogistiikan mahdollisuuksia.

Työ ja työpaikat ovat edelleen merkittävä syy kaupunkien kasvulle. Espoon ennustetaan kasvavan 470 000 asukkaan kaupungiksi vuoteen 2060 mennessä. Työpaikkaomavaraisuuden saavuttamiseksi Espooseen pitäisi syntyä samassa ajassa noin 90 000 uutta työpaikkaa. Elinkeinojen megatrendit vaikuttavat tarpeellisten toimitilojen määrään, tyyppiin ja optimaalisiin sijainteihin. Kasvun mittakaava edellyttää elinkeinokehittämisen mahdollisuuksien lisäämistä

kaupungissa talouskasvun ja toimivan arjen takaamiseksi.

Tämä edellyttää nykyisten työpaikkavarausten merkittävää tiivistymistä, työpaikkojen sijoittumista asumisen alueille sekä uusia elinkeinotoiminnan varauksia. Samalla työpaikkojen kasvulle tulee luoda mahdollisuuksia eri puolilla kaupunkia elinvoiman, palvelujen saavutettavuuden, yritysten toimintaedellytysten ja sujuvan kaupunkiliikenteen tukemiseksi.



Sisällys

Tiivistelmä	4
Sisällys	5
Johdanto	6

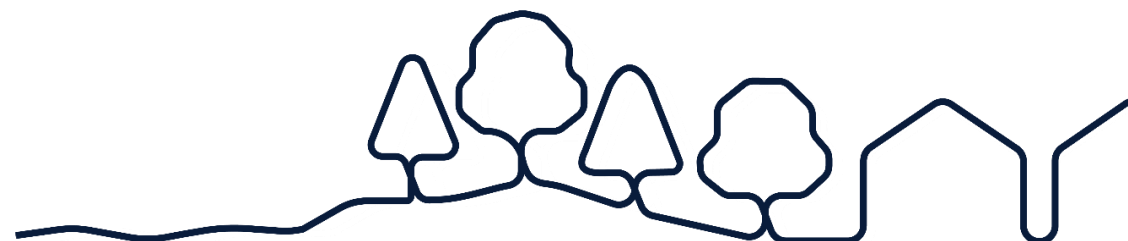
1. Elinkeinojen nykytila

Työpaikkojen määrä ja sijoittuminen	8
Nykyiset toimialat Espoossa	9
Työpaikkaomavaraisuus	10
Espoon elinkeinovyöhykkeet	11
Metrokäytävä	12
Ratakäytävä	13
Pohjoinen Espoo	14
Nykyisten elinkeinoalueiden profiilit	15
Toimitilojen rakentaminen ja kiinnostavuus	17
Työpaikkojen sijoittuminen yleiskaava-alueille	19
Asemakaavoitetun toimitilarakennusoikeuden muutos	21

2. Työpaikkojen kehitysnäkymät ja rakentamismahdollisuudet

Elinkeinotoimintaan liittyviä kehityssuuntia	23
Yritysten sijoittumispreferenssit ja toiveet Espoossa	24
Työpaikkamitoituksen lähtökohdat	25

Yleiskaavojen ja maankäytön tarkasteluiden työpaikkapotentiaali	26
Toimitilarakentamisen rakennusmaavaranto	27
Uudet potentiaaliset elinkeinoalueet	29
3. Elinkeinoalueanalyysit	32
4. Johtopäätökset	45
Lähteet	48



Johdanto

Espoon uudessa kokonaisyleiskaavassa varaudutaan väestöennusteen mukaisesti yli 470 000 asukkaaseen vuonna 2060. Tämä tarkoittaisi noin 170 000 uutta espoolaista seuraavan 40 vuoden aikana ja nykyväestön puolitoistakertaistumista. Yleiskaavan tarkoituksena on mahdollistaa kokonaisvaltaisesti toimiva yhdyskuntarakenne, ja uusien asuntojen, liikennematkaisu- ja virkistysalueiden lisäksi kaupungissa on varattava tilaa myös palveluille ja työpaikoille. Elinkeinokehittämisen tueksi tarvitaan näkemystä elinkeinojen eri sektoreiden kehityksestä jopa vuosikymmenien päähän.

Elinkeino toimintojen tulevan sijoittumisen hahmottamisesta tekee monimutkaista se, ettei työpaikkojen lisääntyminen välttämättä kanavoidu suoraan toimitilojen kerrosalan tai elinkeinoalueiden pinta-alan kasvuun. Uudet työskentelyä muuttavat innovaatiot, kuten etätyöskentelyn kehittyminen ja teollisuuden automatisaatio vaikuttavat tarvittavan tilan määrään. Vaikutukset voivat olla myös ristiriitaisia. Tällä hetkellä vallitsevana trendinä monella alalla pyritään tilojen tehokkaampaan hyödyntämiseen ja tätä kautta tarvittavan tilan määrän pienentämiseen. Tilankäytön tehostaminen vaikuttaa esimerkiksi toimitiloille asetettuihin vaatimuksiin mm. muuntojoustavuuden ja saavutettavuuden osalta, mikä vaikuttaa maankäytön muutospaineisiin eri puolilla kaupunkia. Toisaalta myös esimerkiksi verkkokauppaostosten voimakas lisääntyminen kasvattanee logistiikan tarvitsemää tilaa, jolloin olemassa olevat kaupan ratkaisut eivät riittäisi tulevaisuuden tarpeisiin. Lopullinen eri toimialojen tarvitsema tilatarve muodostuu monen eri megatrendin summasta, minkä ennustamiseen sisältyy paljon epävarmuuksia.

Espoon työpaikkojen kehitys on yhteydessä koko seudun ja laajemmassa kontekstissa myös kansainväliseen toimialojen kehitykseen. Espoolaisista yrityksistä

yli 70 % työllistää ½-1 henkilötyövuotta, eli mikroyritysten merkitys yrityskentälle on mittava. Työpaikkojen ja yritysten kasvutrendien voidaan ennakoida jatkossakin riippuvan yleisen taloustilanteen kehityksestä ja julkisista investoinneista, minkä takia kehitys tuskin on lineaarista. Yleiskaavan yksi tärkeimmistä tehtävistä onkin mahdollistaa erilaisia kehityspolkuja, jotka palvelevat toimivaa elinkeinorakennetta erilaisissa markkina- ja taloustilanteissa. Yksi tapa tämän mahdollistamiseen on riittävien tilavarausten ja joustavien yleiskaavaratkaisujen luominen.

Työpaikka-alueiden maankäyttö on siis monella tapaa murrosvaiheessa. Moni 1970- ja 1980-luvulla rakentunut teollisuus- ja toimitilarakennus on teknisen käyttöikänsä päässä, mikä luo useilla sijainneilla painetta muuttaa käyttötarkoitusta. Elinkeinoalueiden sijainti kuitenkin usein rajoittaa käyttötarkoitusten muutosta mm. ympäristöhäiriöiden tai puutteellisen palveluverkon takia.

Yleiskaavan elinkeinoselvityksen tarkoituksena on luoda tilannekuva espoolaisten elinkeinojen ja työpaikkojen nykytilasta ja tunnistaa tämän pohjalta elinkeinoihin kohdistuvia tarpeita laadun, määrän ja sijainnin osalta. Näiden kautta voidaan tarkastella nykyisten ja uusien työpaikka-alueiden potentiaalia sekä mahdollisia kehityssuuntia. Selvitys tuottaa yhden näkökulman yleiskaavan valmisteluun, jota kaavaratkaisussa yhteensovitetään muiden tarpeiden kanssa.

1. Elinkeinojen nykytila



YLEISKAAVA 2060

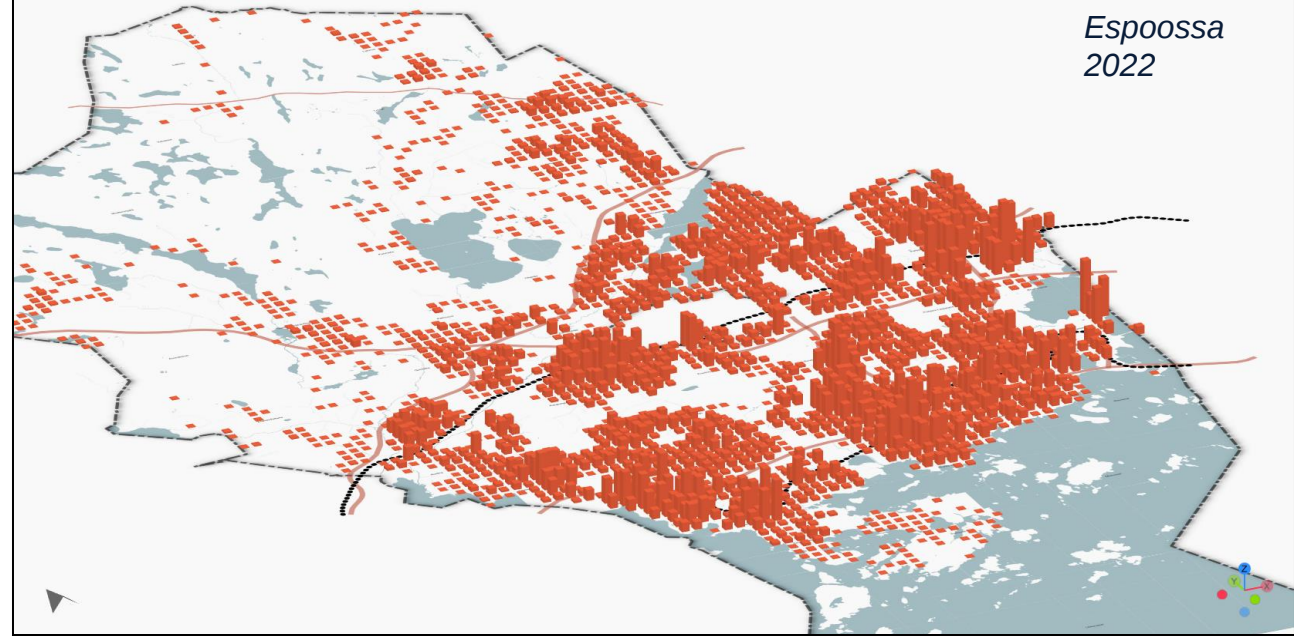
Työpaikkojen määrä ja sijoittuminen

Espoossa oli vuoden 2022 alussa noin 130 000 työpaikkaa. Viimeisten vuosien aikana työpaikkojen määrä on ollut kasvussa, mutta taloudelliset suhdanteet vaikuttavat voimakkaasti kasvuun. Esimerkiksi vuoden 2008 talouskriisi ja koronapandemia näkyvät selvinä notkahduksina työpaikkojen kokonaismäärässä etenkin toimialakohtaisesti tarkasteltuna. Myös yksittäiset suuret investoinnit ja yritysten sijoittumispäätökset näkyvät selvästi etenkin pienemmillä toimialoilla.

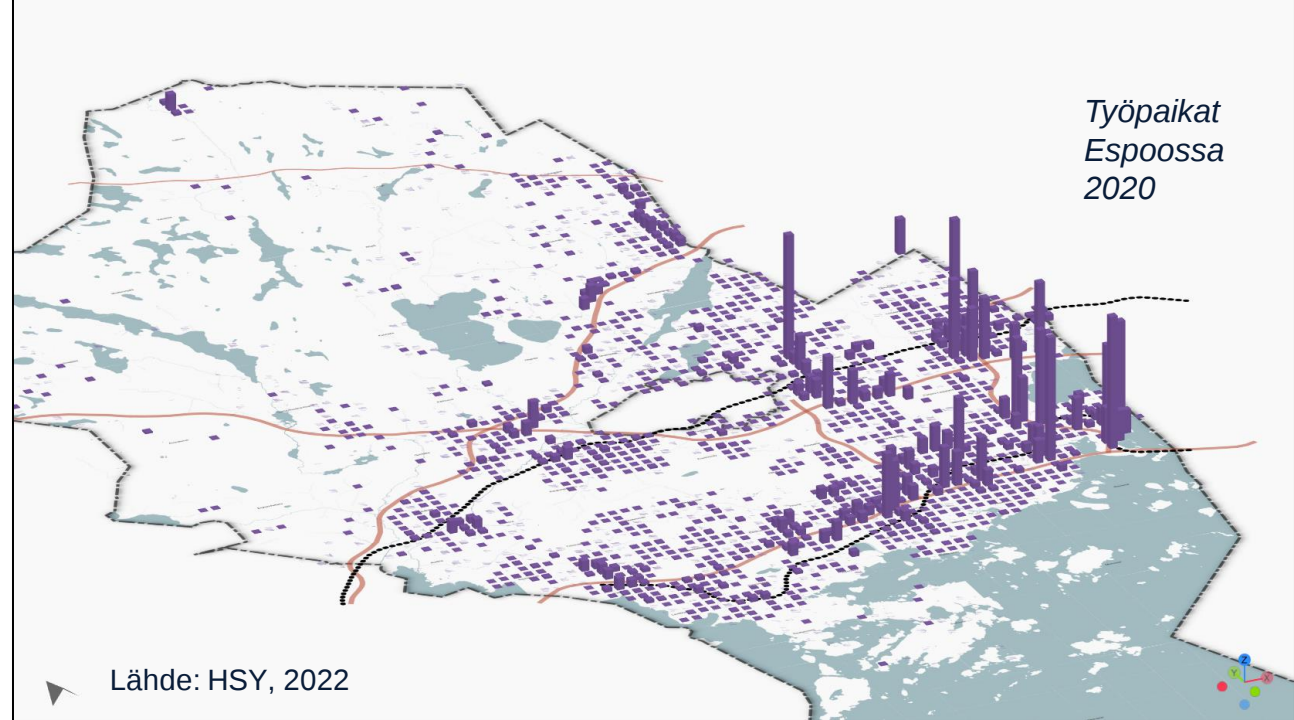
Työpaikkatiheydessä, toimipaikkojen määrässä ja yleisimmissä toimialoissa on hyvin paljon vaihtelua eri puolilla Espoota. Rantaradan ja metron varrella korostuvat palvelu- ja toimistotyöpaikat, kun taas esimerkiksi Pohjois-Espoossa valtaosa alueen työpaikoista on teollisuuden työpaikkoja.

Työpaikat keskittyvät alueellisesti asumista voimakkaammin, minkä takia työpaikkatiheydet ovat suurimmillaan liikenteen solmukohdissa ja yhtenäisillä elinkeinoalueilla. Etenkin itäinen Espoo metron ja junaradan varrella ovat vahvoja työpaikkakeskittyminä. Saavutettavuus selittää työpaikkojen vahvaa keskittymistä, mutta Otaniemen yliopistoalueen vaikutus on ollut myös merkittävä yritysten hakeutuessa Leppävaaran ja Keilaniemen välille.

Asukkaat
Espoossa
2022



Työpaikat
Espoossa
2020

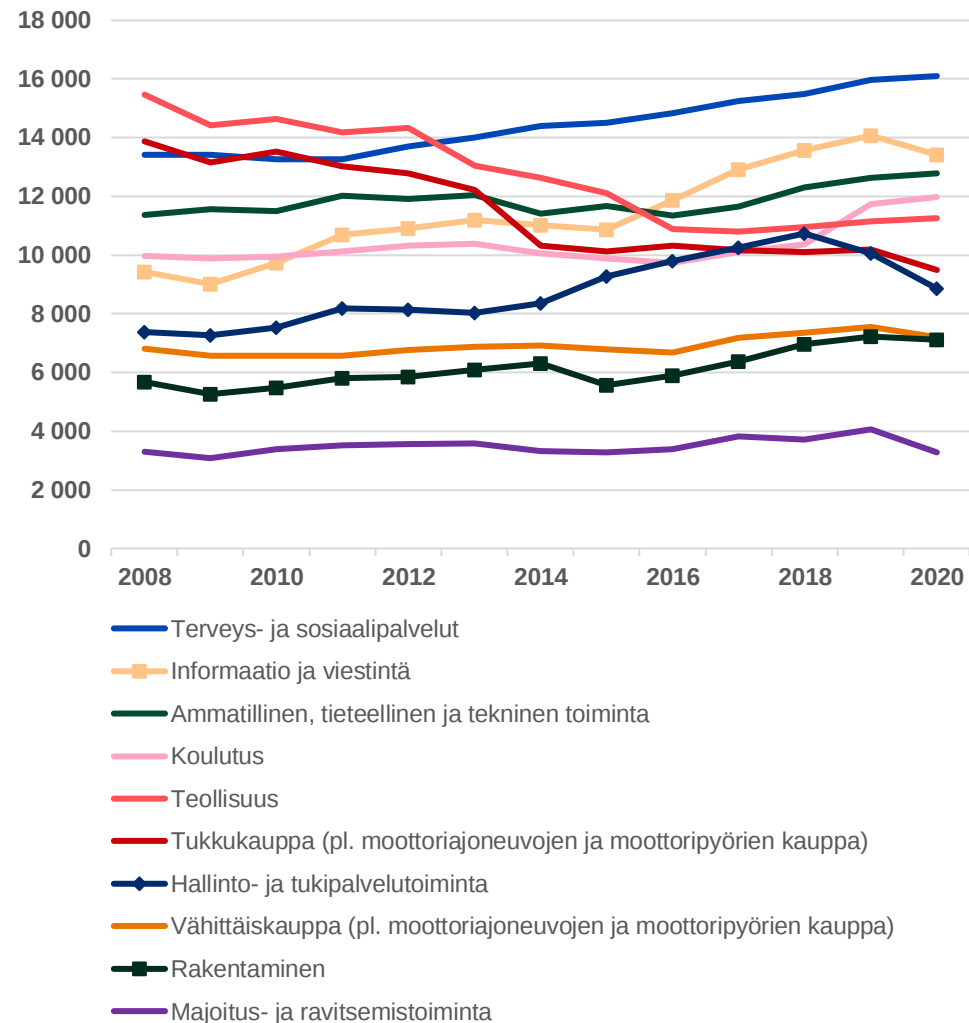


Nykyiset toimialat Espoossa

Tällä hetkellä eniten työllistävät alat Espoossa ovat terveys- ja sosiaalipalvelut, informaatio- ja viestintäala sekä ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta. Nämä toimialat sijoittuvat tyypillisesti toimistoihin ja palvelutiloihin, jotka sijoittuvat muun kaupunkirakenteen sekaan keskeisille paikoille.

Vuoden 2008 finanssikriisin jälkeen työpaikkojen määrä on pudonnut selkeästi eniten teollisuuden ja tukkukaupan toimialoilla. Yhteensä pudotus on ollut keskimäärin yli 500 työpaikkaa vuodessa. Huomionarvoista on että nämä toimialat olivat vielä vuonna 2008 Espoon suurimpia. Yhtenä kehityksen osatekijänä on ollut teollisuus- ja tuotantotilojen väheneminen asuinrakenteen levitessä elinkeinoalueille. Teollisuuden ja tukkukaupan kaltaisten tilaa vievien toimintojen siirtyminen kauemmas ydinalueilta kaupunkirakenteen tiivistyessä on osa luonnollista kehitystä. Uusi teollisuus- ja tuotantotoiminta voi kuitenkin erota merkittävästi aiemmista ympäristöhäiriöitä aiheuttavasta toiminnasta. Esimerkiksi monet korkean teknologian yritykset tarvitsevat tilaa kehitys- ja tuotantotiloille hyvien liikenneyhteyksien päässä ja toiminnan vaikutukset ympäristöön ovat vähäisiä. Monipuolinen elinkeinorakenne parantaa yritysten toimintamahdollisuuksia ja lisää kaupungin taloudellista ja sosiaalista muutoskestävyyttä.

Kymmenen suurinta toimialaa Espoossa 2020
työpaikkojen määrässä mitattuna.
Lähde: Tilastokeskus, 2022

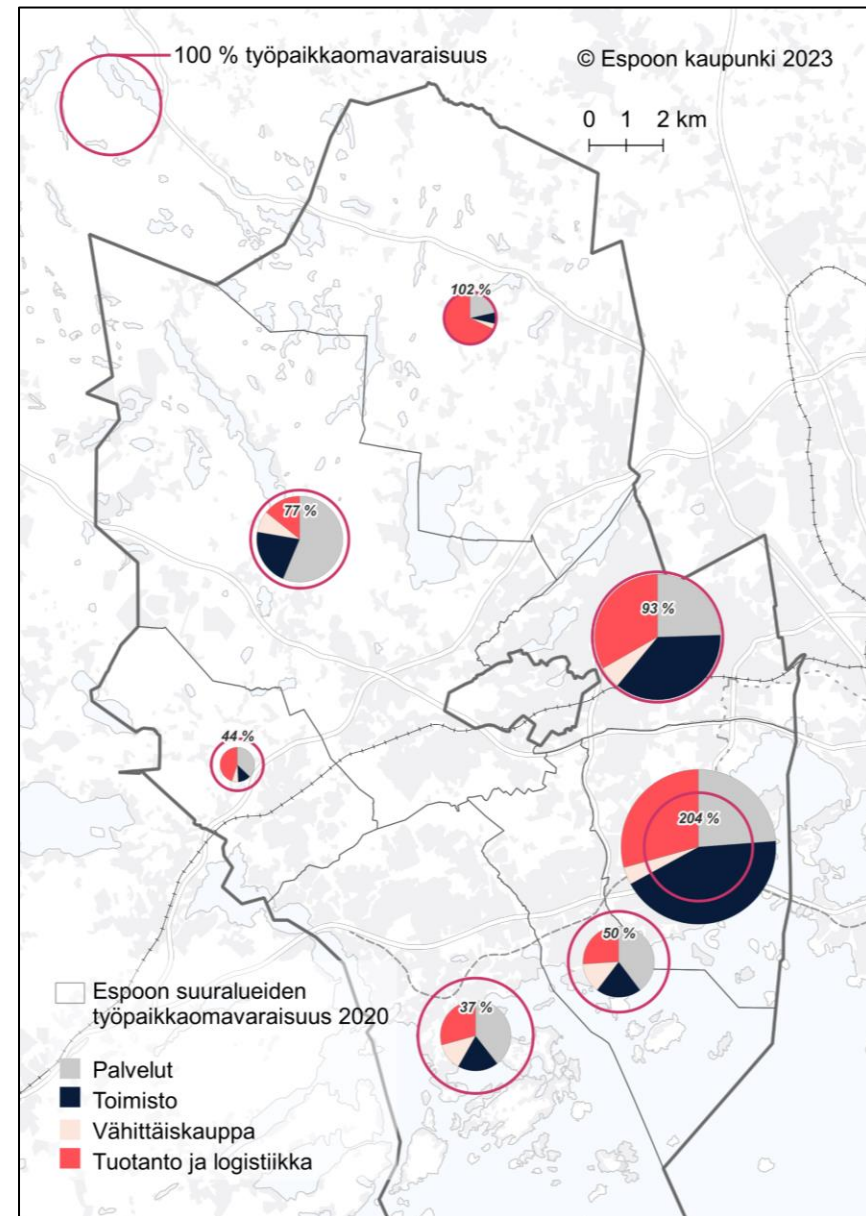


Työpaikkaomavaraisuus

Alueellista työpaikkojen määrää suhteessa alueella asuvaan työikäiseen väestöön mittaava työpaikkaomavaraisuus on Espoossa parhaimmillaan ollut yli 95 % luokkaa, mutta viime vuosina luku on vakiintunut noin 90 %:n tasolle. Prosenttiluku elää sekä työpaikkojen määrän että väestörakenteen muutosten mukaan, joten pelkkä työpaikkaomavaraisuuden seuraaminen antaa vain yhden näkökulman maankäytön muutoksiin.

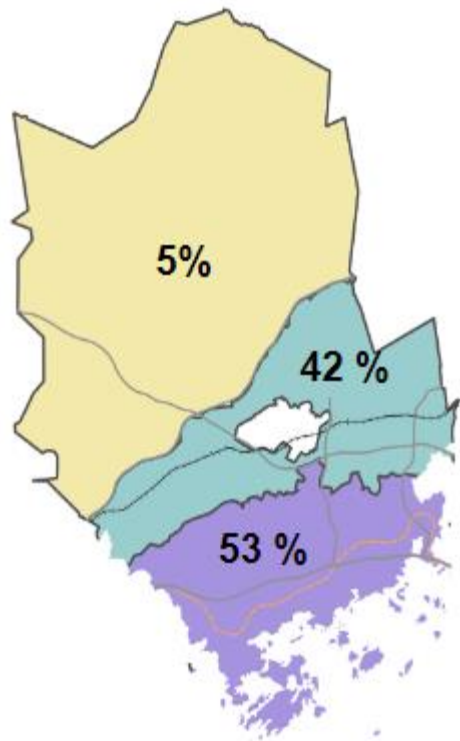
Pääkaupunkiseudulla Helsinki on perinteisesti ollut työpaikkojen suhteen yliomavarainen, mutta erot kaupunkien välillä ovat tasaantuneet viimeisten vuosikymmenten aikana. Yli sadan prosentin työpaikkaomavaraisuus on Suomessa ominaista isoimmille maakuntakeskuksille, kuten Helsingille, Turulle ja Maarianhaminalle, sekä pienemmille teollisuuspaikkakunnille. Työpaikkaomavaraisuus laskee tavallisesti etäisyyden kasvaessa aluekeskuksista, koska työpaikat keskittyvät asumista voimakkaammin. Nykyään Espoosta löytyy alueellisesti sekä 'keskuskaupungin' että 'teollisuuspaikkakunnan' piirteitä, joissa työpaikkaomavaraisuus on jo yli sadan prosentin. Vastaavasti osa suuralueista on selkeästi vahvemmin painottunut asumiseen.

Työpaikkojen määrän ja teoreettisen omavaraisuuden lisäksi on olennaista huomioida myös työpaikkojen laatu toimivien työmarkkinoiden takia, sillä suuri omavaraisuus ei välttämättä tarkoita monipuolista työpaikkarakennetta. Esimerkiksi Pohjois-Espoon suuralueella työpaikat ovat painottuneet hyvin vahvasti teollisuustyöpaikkoihin ja muun muassa palveluita on suhteessa muita suuralueita vähemmän. Työpaikkaomavaraisuutta tärkeämpää on kuitenkin työpaikkojen kokonaismäärä ja niiden saavutettavuus, mutta työpaikat tuovat alueille myös monimuotoisuutta.



Espeen suuralueiden työpaikkojen jakauma, sekä toteutunut ja teoreettinen 100 % työpaikkaomavaraisuus.
Lähde: Tilastokeskus, 2022

Espoon elinkeinovyöhykkeet



*Työpaikkojen jakauma Espoon elinkeinovyöhykkeillä toimitilarekisterin henkilöstömäärän mukaan (2019).
Lähde: HSY*

Espoo voidaan jakaa pääliikenneväylien mukaisesti kolmeen itä-länsisuuntaiseen elinkeinovyöhykkeeseen. Nykytilanteen kartoittamiseksi elinkeinovyöhykkeistä (Metrokäytävä, Ratakäytävä, Pohjoinen) on laadittu selvitykset, joissa on tarkasteltu vyöhykkeille sijoittuvien elinkeinojen keskeisimpiä ominaispiirteitä ja ennakoitu mahdollisia kehityssuuntia voimassa olevien yleis- ja asemakaavojen, suunnitelmien ja trendien pohjalta. Metrokäytävän työpaikkojen sijoittumista määrittävät Länsimetro ja Länsiväylä, Ratakäytävää Rantarata ja Turunväylä ja Pohjoista elinkeinovyöhykettä Kehä III ja Turunväylä. Tulevaisuudessa Espoosta Saloon kulkevan ESA-radan rakentuminen tuo raskaan raideyhteyden myös Pohjoiselle vyöhykkeelle.

Espoon työpaikat ovat lukumäärällisesti painottuneet Metrokäytävän ja Ratakäytävän muodostamille kahdelle eteläiselle vyöhykkeelle. Karkeasti hahmottaen työpaikkatiheys kasvaa lännestä itään ja pohjoisesta etelään rannikolle saakka. Horisontaalinen vyöhykejako ei siis ole ainoa työpaikkojen vyöhykkeisyyttä kuvaava piirre, vaikka poikittaisyhteydet ovatkin Espoossa selkeimmät elinkeinorakenteen kiinnostuskohdat.

Esimerkiksi työpaikkojen määrässä mitattuna Kehä I:n

muodostama metron ja junaradan yhdistävä akseli Leppävaaran ja Keilaniemen välillä on selkeästi espoolaisten elinkeinojen ydinaluetta – vajaa 40 % kaikista työpaikoista sijaitsee alle kilometrin päässä Kehä I:stä. Espoon viisi kaupunkikeskusta muodostavat myös omat työpaikkavyöhykkeensä. Vuonna 2021 44 % työpaikoista sijaitsi alle kilometrin päässä lähimmästä kaupunkikeskuksesta ja peräti 80 % alle kahden kilometrin päässä. Selkeät laajemmat keskuksista erilliset elinkeinoalueet kaupungissa ovat Juvanmalmi, Koskelo, Keilaniemi, Tontunmäki ja Olarinluoma, joissa toisaalta työpaikkojen profiilikin eroaa selvästi keskustatyöpaikoista.

Tulevaisuudessa keskusverkoston ja asumisen alueiden laajetessa myös esimerkiksi Kerasta, Histasta ja Finnoosta on mahdollista muodostua työpaikkojen ja palveluiden määrässä nykyistä merkittävämpiä keskittymiä.

Espoon elinkeinovyöhykkeet: Metrokäytävä

Metrokäytävän keskeisimmät elinkeinotoiminnan painopisteet ovat sijoittuneet Länsiväylän ja nykyisten metroasemien läheisyyteen. Alueen itäosassa Otaniemi, Keilaniemi ja Tapiola muodostavat vyöhykkeen ydinalueet, ja työpaikkatiheys laskee länttä kohti. Myös työpaikkojen tyypillä on havaittavissa yhteys ilmansuuntiin: tilaa vaativaa toimitilaa kuten tukkukauppaa, pienteollisuutta ja logistiikkaa on enemmän lännessä, kuten Suomenojalla, Hannuspellossa ja Kiviruukissa, kun taas toimistot ja vähittäiskauppa ovat keskittyneet vahvimmin Keilaniemeen, Tapiolaan ja Matinkylään. Alueen asukkaiden jakauma on kuitenkin tasaisempi koko käytävän varrella, minkä takia alueellinen työpaikkaomavaraisuus on idässä huomattavasti länttä korkeampi. Yli puolet koko Espoon työpaikoista sijaitsee metrokäytävän varrella.

Vyöhykkeen läpäisevät Länsiväylä ja Kehä II ovat autoliikenteen kannalta merkittäviä väyliä ja tärkeitä etenkin kaupallisten palveluiden logistiikkaliikenteelle. Viime vuosina Länsimetron valmistumisen ja etätyön lisääntymisen takia moottoriväylien merkitys työmatkaliikenteelle on kuitenkin pienentynyt, mikä on muuttanut maankäytön dynamiikkaa alueella. Jo nyt osittain haasteeksi on muodostunut moottoriteihin rajautuvien työpaikka-alueiden maankäytön ratkaiseminen. Alueet soveltuvat ympäristöltään huonosti asumisen tai julkisten palveluiden kaltaisten herkkien toimintojen alueiksi, mutteivat välttämättä houkuttele myöskään elinkeinojen investointeja. Työpaikkojen lisääminen alueella edellyttää kuitenkin myös uutta toimitilojen kerrosalaa, minkä takia jo olemassa olevien elinkeinoalueiden tehokkaampi hyödyntäminen ja profiloiminen nousee tulevaisuudessa entistä tärkeämmäksi.



Espoon elinkeinovyöhykkeet: **Ratakäytävä**

Metrokäytävän tapaan Ratakäytävän vyöhykkeen työpaikat ovat painottuneet alueen itäosaan, etenkin Keran ja Leppävaaran asemien ympäristöön. Työpaikkojen alueellinen painotus ei kuitenkaan ole yhtä voimakas kuin etelässä, ja huomattavia elinkeinokeskittymiä löytyy myös esimerkiksi Espoon keskuksesta, Lommilasta ja Vanttilan Sierakivestä. Jakauma eri toimialojen välillä on tasainen, mikä kertoo monipuolisten elinkeinoalueiden sijoittumisesta Ratakäytävälle. Turunväylä on tärkein alueen läpäisevä moottoriväylä, mutta sen merkitys työpaikkojen vetovoimatekijänä on vähentynyt radanvarren vahvistuessa.

Ratakäytävän selkeä ydinalue on Leppävaaran ympäristössä etenkin asemanseudulla. Leppävaarassa on useampi profiililtaan itsenäinen toimistokeskittymä, minkä lisäksi Sellon kauppakeskus on maan suurimpia ja näin ollen vähittäiskaupan ja palvelujen merkittävä keskittymä. Maankäytön paine toimitiloista kohti asumista on kuitenkin etenkin Leppävaaran suuralueella ollut suuri, minkä myötä useita vanhempia toimitilarakennuksia on purettu uuden asuinrakentamisen tieltä. Muutospainetta on jatkossakin etenkin vanhemmilla toimistoalueilla, jotka eivät ole sijoittuneet kattavien joukkoliikenneyhteyksien varrelle.



Espoon elinkeinovyöhykkeet: **Pohjoinen**

Pohjoinen elinkeinovyöhyke käsittää Kehä III:n pohjoispuoliset osat Espoosta. Alue on sekä väestön että työpaikkojen määrässä kahta eteläisempää vyöhykettä pienempi, mutta alueelle sijoittuu seudullisesti tärkeitä elinkeinojen keskittymiä. Työpaikkarakenteessa painotuvat selkeästi teollisuus, logistiikka ja tukkukauppa, ja vyöhyke onkin elinkeinorakenteeltaan lähempänä Keski-Uudenmaan kuntia kuin eteläisen Espoon tai Helsingin tapaisia tiiviitä kaupunkiseutuja. Alue on myös työpaikkojen osalta omavarainen, eli työpaikkoja ja työikäistä väestöä on suhteessa yhtä paljon.

Pohjoisella elinkeinovyöhykkeellä ei sijaitse yksikään Espoon viidestä kaupunkikeskuksesta, joskin Espoon keskus on alueen asukkaiden selkeä palvelukeskittymä. Lisäksi alueen julkisia palveluita on keskitetty Kalajärven lähikeskukseen. Kehä III:n ja Turunväylän kautta naapurikuntien keskukset, kuten Myyrmäki ja Veikkola ottavat osan etenkin reuna-alueiden kaupallisesta palvelutarpeesta. Tulevaisuudessa myös parantuvat yhteydet kaakkoon saattavat nostaa Leppävaaran nykyistä tärkeämmäksi keskukseksi Pohjois-Espoossa.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava kattaa lähes koko alueen ja tulevaisuudessa se tulee ohjaamaan voimakkaasti pohjoisen elinkeinovyöhykkeen kehitystä. Asukkaiden ja työpaikkojen välinen suhde tulee painottumaan jatkossa nykyistä enemmän asukkaisiin. Uudet keskukset Viiskorvessa, Myntinmäessä ja Histassa parantavat palvelutarjontaa, mutta tuovat myös maankäyttöpainetta keskeisille elinkeinojen painopistealueille Koskeloon ja Juvanmalmille.



Nykyisten elinkeinoalueiden profiilit

Espoon työpaikka-alueiden profiilit eroavat toisistaan elinkeinotoiminnan tyypin ja alueiden koon mukaan. Eteläisessä Espoossa selvästi suurin elinkeinotoiminnan alue on Otaniemi-Keilaniemen alue, jossa keskeisimmät toimialat liittyvät ohjelmistokehitykseen ja tieteelliseen tutkimukseen. Etenkin suurten kansainvälisten toimijoiden, kuten Aalto-yliopiston, VTT:n ja Microsoftin Suomen pääkonttorin merkitys alueella on korostunut. Tästä huolimatta myös toimipaikkojen ja toimijoiden määrä alueella on selvästi suurin Espoon elinkeinoalueista.

Toinen selvästi muita alueita suurempi elinkeinoalue on Leppävaaran keskus, joka eroaa Ota-Keilaniemestä etenkin keskustamaisen sekoittuneen kaupunkirakenteen kautta. Tärkeimmät elinkeinot alueella ovatkin toimistovaltaisten rakentamispalveluiden ja ohjelmistokehityksen lisäksi vähittäiskauppa etenkin kauppakeskus Sellon takia.

Muista Espoon kaupunkikeskuksista vähittäiskauppa nousee keskeiseksi työllistäjäksi myös Matinkylässä ja Espoonlahdessa, kun taas esimerkiksi Tapiolassa ja Espoon keskuksessa vakuutustoiminnan ja julkisen hallinnon kaltaiset toimistovaltaiset toimialat määrittävät vahvemmin alueiden työpaikkaprofiilia. Työpaikkojen kokonaismäärässä ja keskusrakenteen koossa Espoonlahden ja Kivenlahden muodostama keskustavyöhyke näyttäytyy selvästi muita kaupunkikeskuksia pienempänä.

Espoon keskeisten työpaikka-alueiden koko ja profiili. 2021 Lähde: HSY, 2023

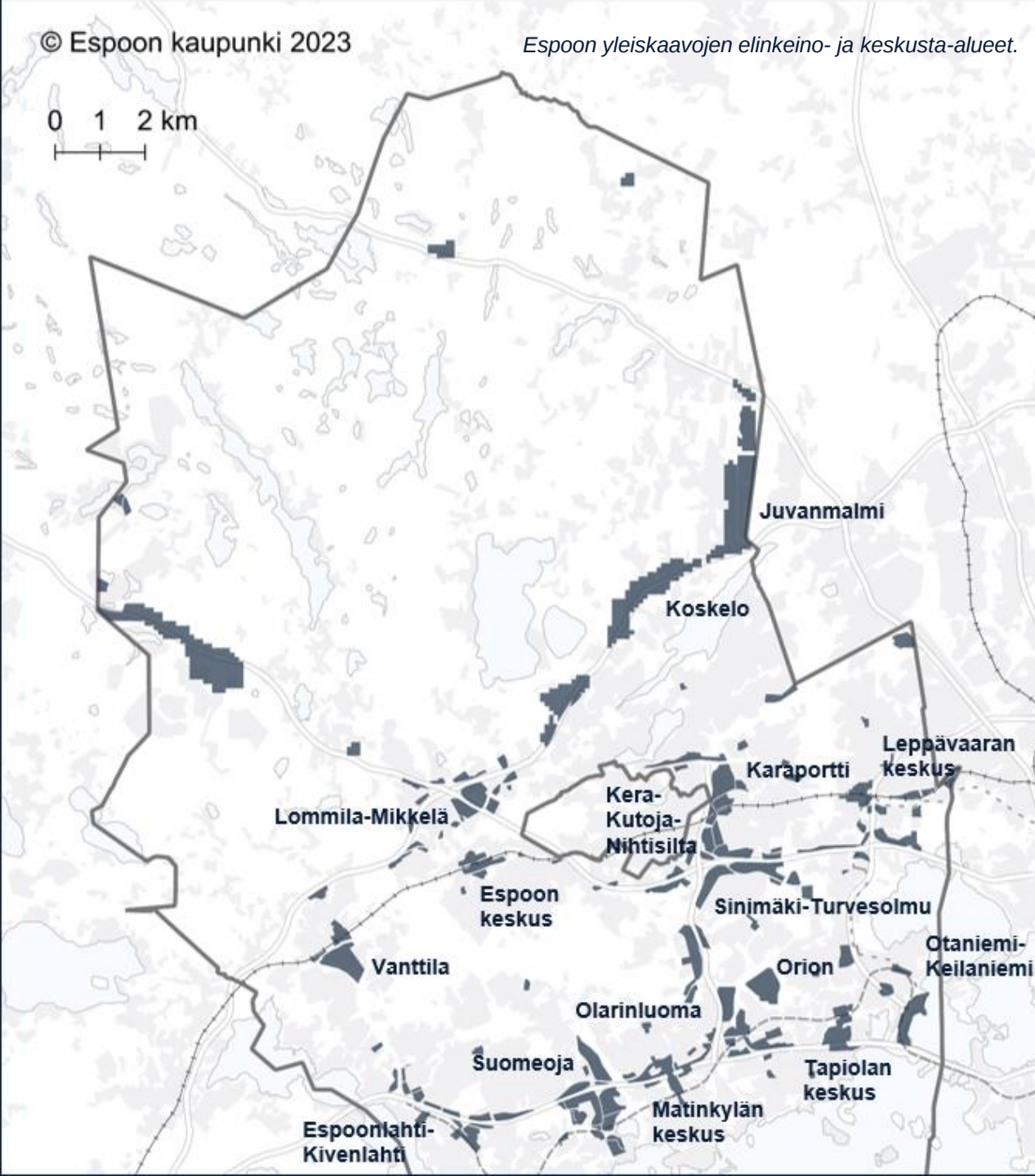
Nimi	Pinta-ala, ha	Työpaikat 2021	Toimipaikat 2021	Elinkeinojen profiili
Ota-Keilaniemi	160	21 000	1100	Ohjelmistokehitys, tieteellinen tutkimus
Leppävaaran keskus	90	12 300	800	Rakentamisen palvelut, ohjelmistokehitys, vähittäiskauppa
Tapiolan keskus	50	5 700	400	Vakuutustoiminta, julkinen hallinto
Matinkylän keskus	50	4 500	500	Koneiden ja laitteiden valmistus, vähittäiskauppa
Espoon keskus	30	3 500	200	Julkinen hallinto, kiinteistönhoito, sosiaalipalvelut
Karaportti	35	3 200	50	Tietokoneiden valmistus, julkinen hallinto, ohjelmistokehitys
Tontunmäki	40	2 400	Alle 50	Lääkkeiden ja kemian teollisuus, tukkukauppa
Juvanmalmi	175	2 200	300	Rakennustoiminta, tukkukauppa
Kera-Kutoja-Nihtisilta	75	2 000	250	Tukkukauppa, henkilöstövuokraus, kiinteistönhoito
Sinimäki-Turvesolmu	60	2 000	250	Maaliikenne, tukkukauppa, ohjelmistokehitys
Suomenoja	70	1600	240	Vähittäiskauppa, Moottoriliikenne, Eläinlääkäripalvelut
Lommila-Mikkeliä	90	1300	200	Vähittäiskauppa, Tukkuuuppa, Moottoriajoneuvojen kauppa
Koskelo	120	1 300	150	Tukkukauppa, sähkötekniikka, rakennustoiminta
Olarinluoma	20	1 300	100	Tukkukauppa, kustannustoiminta
Vanttila	65	800	100	Kemian teollisuus, tukkukauppa, jätehuolto
Espoonlahti-Kivenlahti	30	470	150	Vähittäiskauppa, sote-palvelut, ravintolapalvelut

Nykyisten elinkeinoalueiden profiilit

Kaupan alueet Lommilassa, Suomenojalla ja Sinimäen-Turvesuon alueella ovat huomattavia elinkeinotoiminnan keskittymiä etenkin vähittäiskaupan työpaikkojen, mutta myös tukkukaupan ja muiden palveluiden osalta. Alueiden luonne tilaa vaativan kaupan ja logistiikan keskittyminä sekä sijainti osittain moottoriteliittymien suojavyöhykkeillä selittää alhaista työpaikkatiheyttä.

Edellä mainittujen alueiden ulkopuolella merkittävimpiä perinteisinä elinkeinovyöhykkeinä erottuvat Kerasta Sinimäkeen ulottuva tukkukaupan ja laitekehityksen vyöhyke, Juvanmalmi-Koskelon rakennustoiminnan ja tuotannon alue, sekä Olarinluoman alue. Yksittäisen toimijan ankkurivaikutuksen varaan rakentuvia työpaikka-alueita ovat mm. Karaportti ja Tontunmäki.

Perinteiset elinkeinoalueet ovat hyvien moottoriliikenteen yhteyksien lomassa olevia perinteisiä työpaikka-alueita, joilla on vahva profiili omilla toimialoillaan. Osa alueiden rakennuskannasta on ikääntyvää, eikä sijainniltaan ja tyypiltään välttämättä vastaa nykyistä kysyntää. Alueille on kuitenkin nykyisellään sijoittunut merkittävä osa espoolaisista työpaikoista, mikä korostaa erilaisten työpaikka-alueiden tärkeyttä.



Toimitilojen rakentaminen ja kiinnostavuus

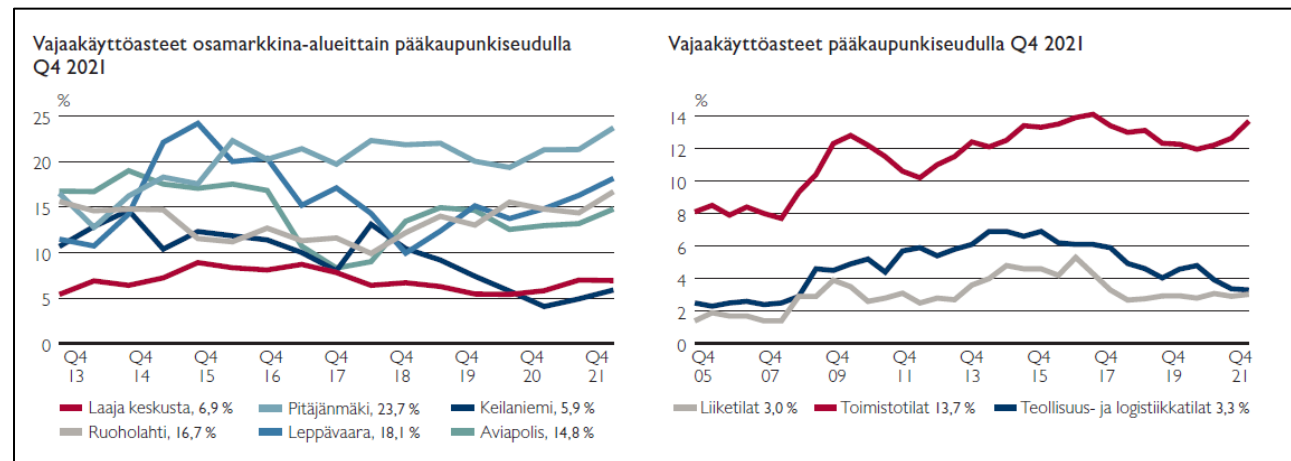
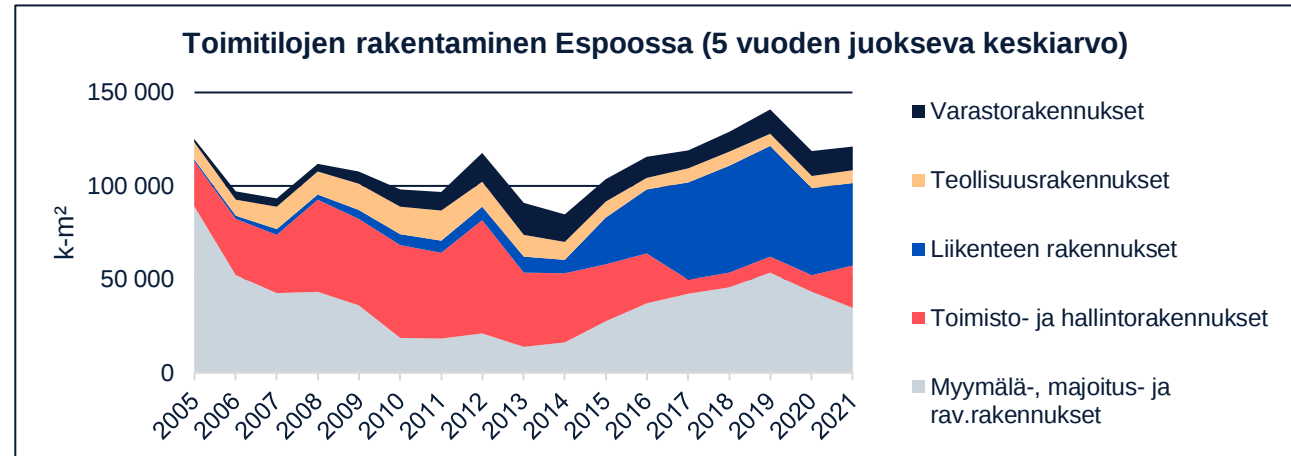
Alueiden kiinnostavuus yritysten toimipaikkana koostuu monesta tekijästä. Liikenteellinen sijainti on usein näistä tärkein, sillä monelle yritykselle asiakas- tai resurssisaavutettavuus ovat liiketoiminnan kannalta kriittistä. Lisäksi esimerkiksi olemassa olevien toimitilojen ikä ja koko, sekä alueen profiili vaikuttavat toimitilojen vetovoimaan.

Alueiden vajaakäyttöaste indikoi toimitilojen kysynnän ja tarjonnan suhdetta. Espoossa Keilaniemi erottuu vajaakäyttöiltään selkeästi kaupungin houkuttelevimpana toimitila-alueena. Vastaavasti taas Leppävaarassa vajaakäyttöaste on ollut kasvussa viime vuosina.

Houkuttelevat alueet vetävät myös uusia toimitilojen rakennusprojekteja puoleensa vaikka suhdanteet vaikuttavat vahvasti rakentamisen määrään. Viimeisen 10 vuoden aikana Espooseen on rakennettu keskimäärin noin 90 000 kerrosneliometriä uutta toimitilaa, kun liikenteen rakennuksia ei lasketa mukaan. Selvästi eniten on rakennettu myymälä-, majoitus- ja ravintolarakennuksia.

Uutta toimitilaa on rakennettu runsaasti kaikille suuralueille Kauklahtea lukuun ottamatta. Toimitilarakentamisen tyyppi vaihtelee suuralueittain. Myymälä- ja majoitus- ja ravintolatilaa on rakennettu erityisesti Tapiolaan, Matinkylään ja Espoonlahteen. Toimistorakentaminen on keskittynyt Leppävaaraan, Tapiolaan ja Matinkylään, teollisuus- ja varastorakentamisen keskittyttyä vahvasti Pohjois-Espooseen

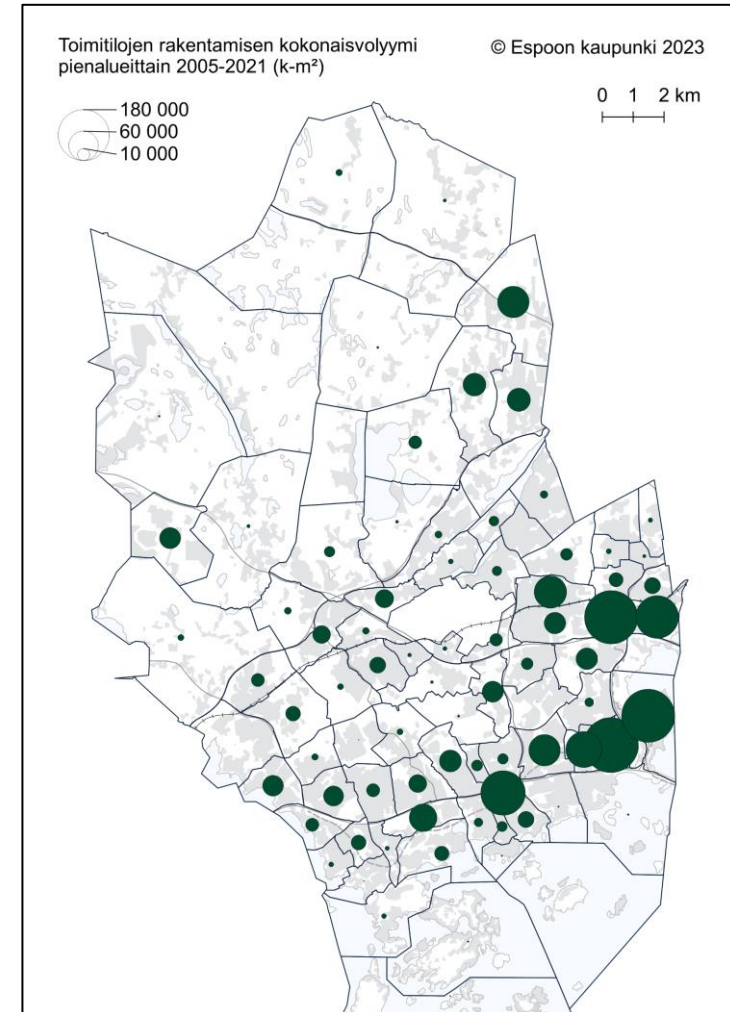
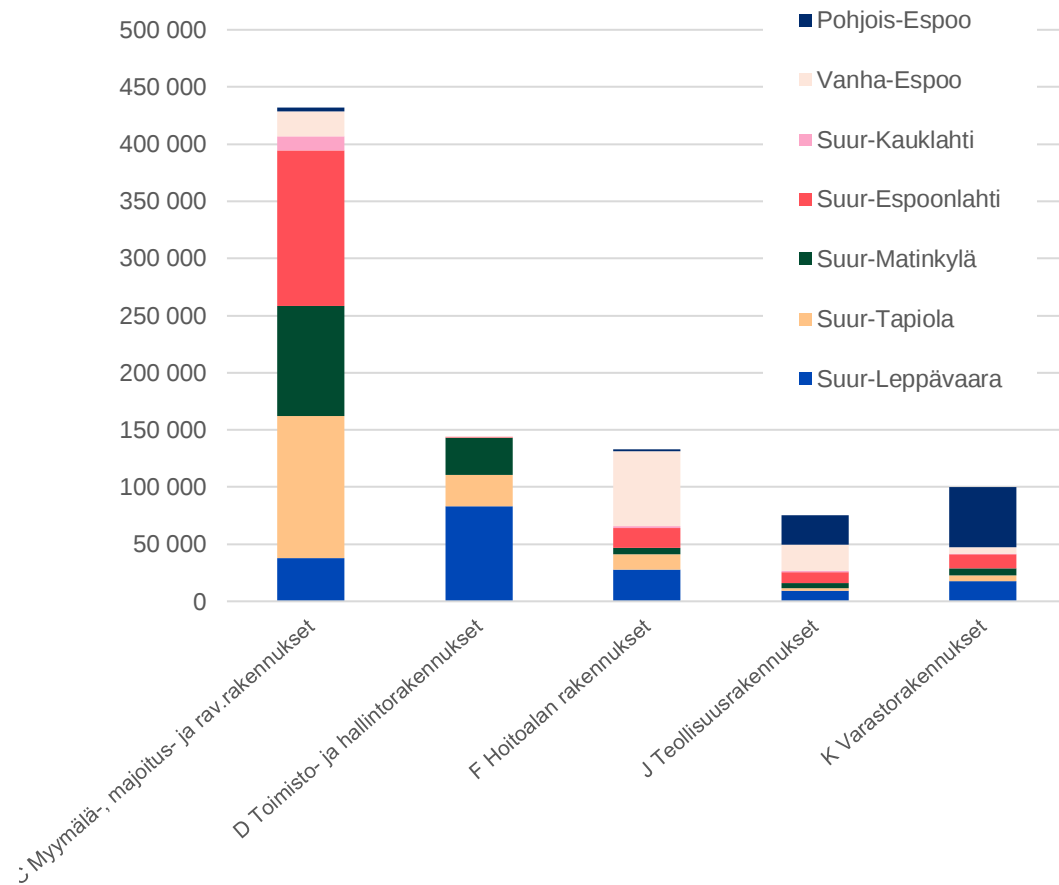
Lähde: Tilastokeskus, 2022



Lähde: Catella, 2022

Toimitilojen rakentaminen ja kiinnostavuus

Toimitilarakentamisen määrä suuralueittain
2013 - 2022



Lähde: Tilastokeskus, 2022

Työpaikkojen sijoittuminen yleiskaava-alueille

Yleiskaavassa osoitettu käyttötarkoitus määrittää alueiden pääasiallisen tavoitteellisen maankäytön. Työpaikkojen osalta alueet voidaan jakaa karkeasti elinkeinoalueisiin, keskustoihin ja muihin alueisiin.

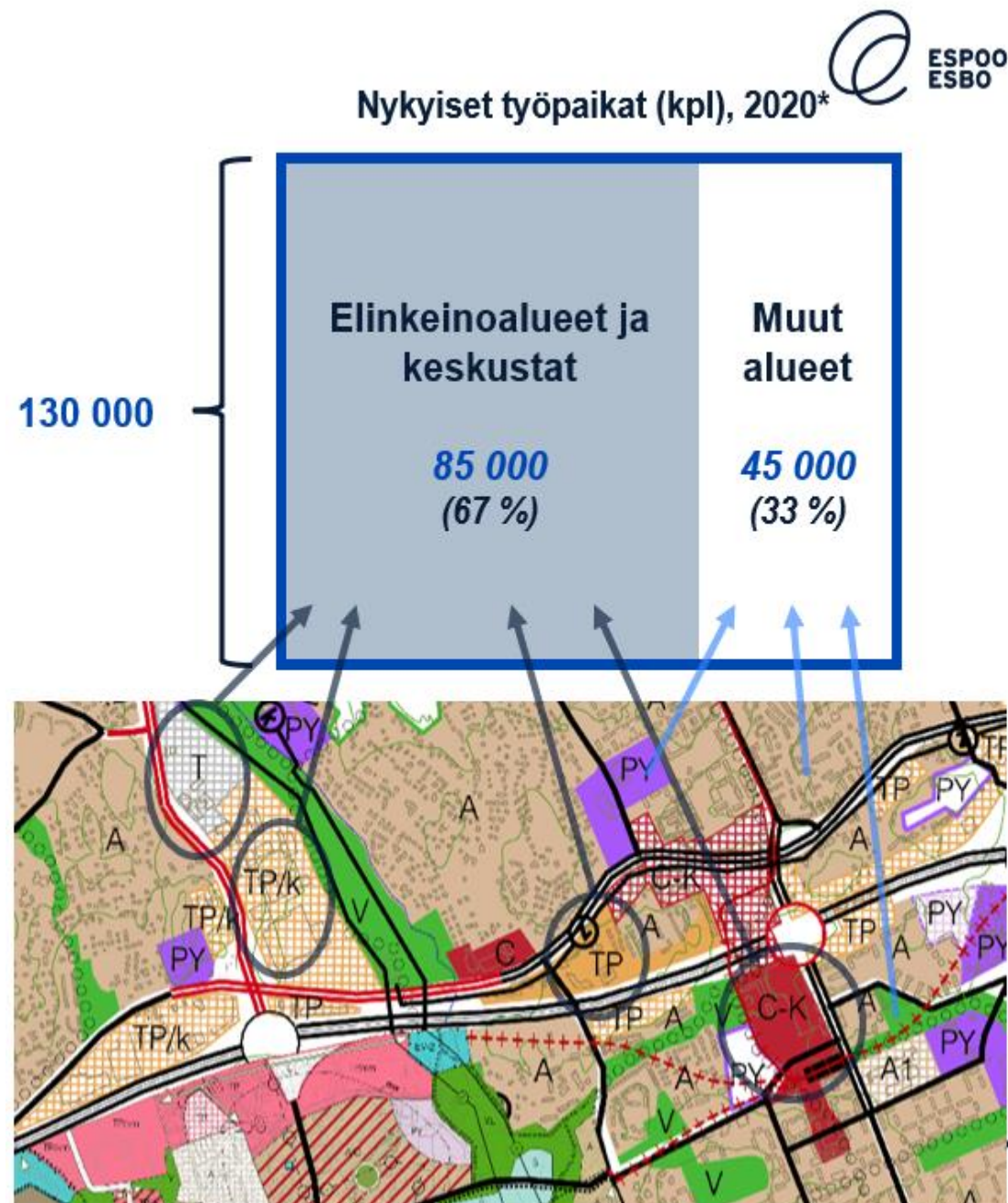
Yleiskaavan elinkeinoalueet ja keskustat:

- Alueet jakautuvat karkeasti keskusta-alueisiin, työpaikka-alueisiin ja kaupan alueisiin. Myös osa yleisten palveluiden alueista on määritelty työpaikka-alueiksi, mikäli ne tosiasiallisesti ovat elinkeinotoiminnan käytössä. Arviolta 67 % työpaikoista sijoittuu yleiskaavan elinkeino- ja keskusta-alueille.

Muut alueet:

- Yleisten palveluiden alueille, kuten koulujen, päiväkotien ja terveydenhuollon käyttöön osoitetuille alueille sijoittui vuonna 2022 noin 10 % kaikista työpaikoista, pääasiassa julkisen sektorin työpaikkoja.
- Asuinalueet, joilla saattaa sijaita myös lähikeskuksia ja muita pieniä palveluyksiköitä, joita ei ole ollut tarpeen osoittaa yleiskaavatasolla. Asuinalueille sijoittuu myös paljon esimerkiksi pienyrityksiä, joiden toimipiste on yrittäjän asunnon osoite.
- Viher-, maa- ja metsätalous-, sekä yhdyskuntateknisen huollon alueille sijoittuu mm. teknisen alan, maa- ja metsätalouden sekä luontopalveluiden työpaikkoja.

**Työpaikkojen osuudet perustuvat HSY:n Seutudata-aineistopaketin toimitilakohtaisiin paikkatietoihin, jotka on skaalattu viralliseen työpaikka-arvioon (HSY 2022)*



Työpaikkojen sijoittuminen yleiskaava-alueille

Elinkeinoalueet ja keskustat voidaan jakaa edelleen kolmeen luokaan sen mukaan, minkä tyyppistä maankäyttöä alueella on:

	Pinta-ala	Työpaikat 2020*	Osuus kaikista työpaikoista *
Keskusta-alueet	240 ha	17 000	16 %
Työpaikka-alueet	640 ha	43 000	40 %
Kaupan alueet	200 ha	4 000	4 %

Työpaikkojen sijoittuminen yleiskaavan elinkeinoalueille.
Lähde: HSY, 2022

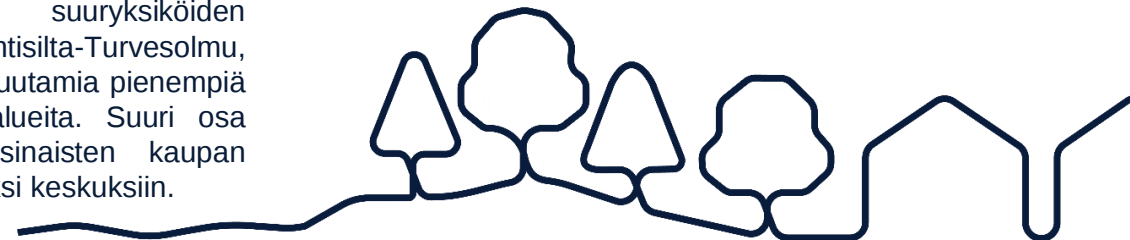
Keskusta-alueiden työpaikat ovat painottuneet pääasiassa toimisto- ja palvelutyöpaikkojen sektoreille. Etenkin keskustahakuisen palvelut, kuten erikoiskauppa muodostavat tärkeän osan keskustojen työpaikkarakenteesta. Keskusta-alueet ovat usein kaupunkirakenteeltaan tiiviitä ja hyvin laajan asiakaskunnan saavutettavissa, mikä ohjaa monet

työvoimaintensiiviset ja asiakashakuiset toimialat keskusta-alueille. Merkittävä osa toimistotyöpaikoista sijaitsee myös keskusta-alueilla esimerkiksi Leppävaarassa ja Tapiolassa.

Työpaikka-alueiksi luetaan lähes yksinomaan työpaikkatoimintojen käyttöön varatut alueet, jotka käsittävät sekä toimistovaltaisista yrityspuistoja (esim. Keilaniemessä ja Karaportissa) että tilaa vaativien toimintojen teollisuusalueita (esim. Koskelossa ja Juvanmalmilla). Näillä alueilla sijaitsee selvästi eniten erilaisia toimitiloja ja työpaikkoja, ja erilaisten elinkeinosektoreiden kirjo on suuri.

Kaupan alueet eivät muodosta työpaikkojen määrässä suurta kokonaisuutta, mutta ne ovat etenkin tilaa vaativien kaupallisten palveluiden ja logistiikan osalta erittäin tärkeitä alueita. Kaupan alueiksi Espoon yleiskaavoissa on määritelty pääasiassa maakunnallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden (Suomenoja, Lommila, Nihtisilta-Turvesolmu, Kulloonsilta) tarvitsemat tilat sekä muutamia pienempiä yksittäisiä tilaa vaativan kaupan alueita. Suuri osa kaupan työpaikoista sijoittuu varsinaisten kaupan alueiden ulkopuolelle, kuten esimerkiksi keskuksiin.

Muut alueet ovat edellä mainittujen elinkeinoalueiden ja keskustojen ulkopuolelle sijoittuvat asuin-, palvelu- ja viheralueet. Työpaikat näillä ovat profiililtaan selkeästi erilaisia suhteessa yleiskaavojen elinkeino- ja keskusta-alueisiin. Suurimmat toimialat muilla alueilla ovat koulutuksen ja sosiaalipalveluiden kaltaiset julkiset palvelut. Yksityisellä sektorilla korostuvat erilaiset konsulttipalvelut, erityisesti näillä aloilla toimivat mikroyritykset.



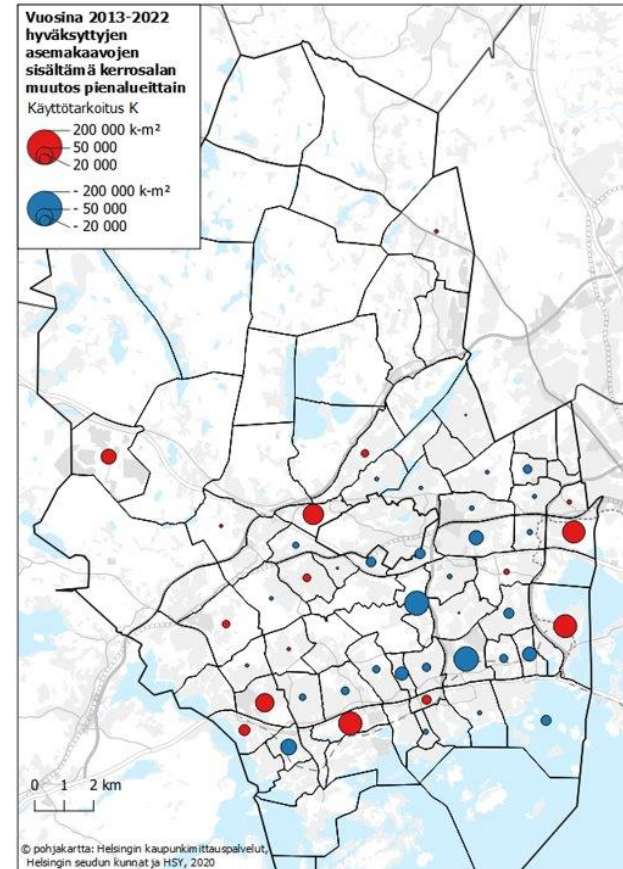
Asemakaavoitetun toimitilarakennusoikeuden muutos

Tarkastelujaksolla 2013–2022 Espoossa hyväksyttiin yhteensä 401 asemakaavaa, joista suurin osa oli asumisen asemakaavoja (A). Tarkastelujakson aikana asumisen kaavallinen kerrosala on lisääntynyt 3 366 000 k-m². Uutta asumista on sijoittunut etenkin metro- ja ratakäytävälle, hyvien joukkoliikenteen yhteyksien varsille. Samaan aikaan toimitilarakentamisen kerrosala on pysynyt ennallaan.

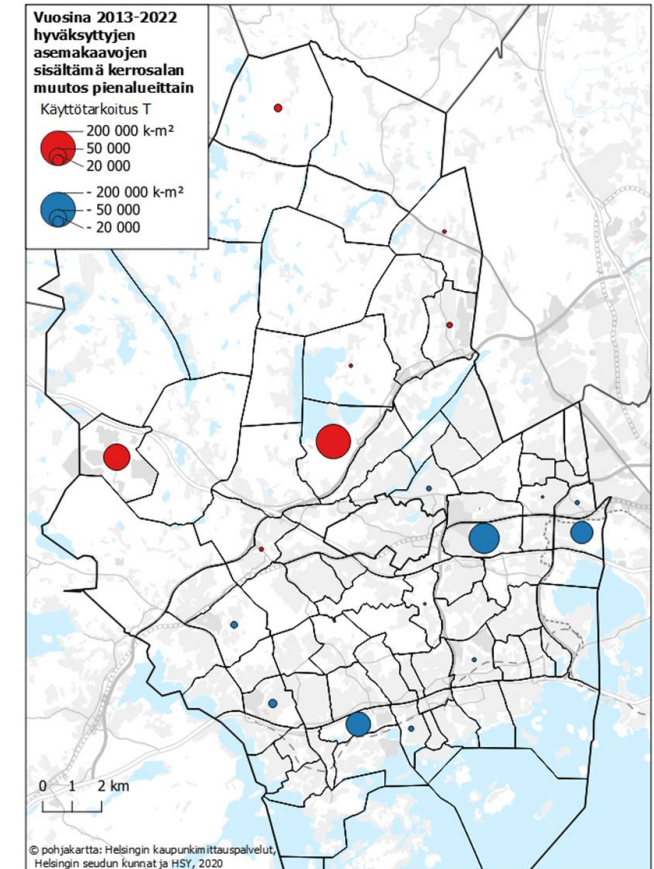
Viimeisen kymmenen vuoden aikana teollisuus- ja varastorakennusten rakennusoikeus on vähentynyt noin 35 000 kerrosneliometriä. Kerrosalaa on poistunut etenkin Kerassa, Perkaalla ja Finnoossa alueiden maankäytön muuntuessa asumiseen. Vastaavasti uutta teollisuus ja varastorakennusten kerrosalaa on kaavoitettu kaupungin pohjoisosiin, kuten Hepokorpeen ja Kulmakorpeen.

Liike- ja toimistorakennusten (K) kerrosala on pysynyt pitkälti ennallaan. Kerrosala on lisääntynyt Otaniemessä, Perkaalla, Lommilassa ja vähentynyt etenkin Suurpellossa ja Niittykummussa.

Liike- ja toimistotilaa on paljon myös keskustoimintojen korttelialueilla (C), joiden kerrosala on kasvanut yhteensä 230 700 kerrosneliometriä. Pääasiassa nämä alueet sijoittuvat Länsimetron jatkeen alueelle Espoonlahteen ja Kivenlahteen sekä Keraan. C-alueille sijoittuu runsaasti myös asumista.



*K-asetakaavojen kerrosalan lisääntyminen (punainen) ja vähentyminen (sininen) pienalueittain.
Lähde: Liiteri-tietopalvelu, 2023*



*T-asetakaavojen kerrosalan lisääntyminen (punainen) ja vähentyminen (sininen) pienalueittain.
Lähde: Liiteri-tietopalvelu, 2023*

2. Työpaikkojen kehitysnäkymät ja rakentamismahdollisuudet



YLEISKAAVA 2060

Elinkeinotoimintaan liittyviä kehityssuuntia

Espoon asema elinkeino- ja työssäkäyntialueena on vahvasti kytköksissä koko pääkaupunkiseutuun ja Helsingin seutuun vaikuttaviin muutostekijöihin. Helsingin seutu on selvästi Suomen seutukunnista merkittävin bruttokansantuotteen ja talouskehityksen kannalta, ja bruttokansantuote asukasta kohden on noin kolmanneksen koko maan keskiarvoa korkeampi. Seutu kilpailee muiden Pohjois-Euroopan ja Itämeren rannikkokaupunkien kanssa kansainvälisistä investoinneista ja osaaajista, ja etenkin vetovoiman ja elämänlaadun osalta alueen kilpailukyky on hyvällä tasolla. Vastaavasti innovaatiossa ja tuottavuudessa Helsingin seutu jää muista jälkeen.

Muiden kaupunkiseutujen tapaan koko seudun väestö kasvaa. Espoossa 2000-luvulla väestönkasvusta valtaosa on muodostunut muuttoliikkeestä ja etenkin ulkomailta tulevan nettomuuton osuus on kasvanut voimakkaasti. Lähes kaikissa ikäryhmissä muuttovoitto on vieraskielisissä suurempaa, kuin kotimaankielisissä. Muuttovoiton osuus väestönkasvussa tulee korostumaan myös tulevaisuudessa verrattuna luonnolliseen väestönlisäykseen. Väestönkasvu vaikuttaa positiivisesti työpaikkamäärän kehitykseen. Mikäli Helsingin seudun kasvu painottuu jatkossakin pääkaupunkiseudun ydinalueille, kohdistuu myös suurempi osa työpaikkakasvusta Espooseen.

Tulevaisuudessa kasvavia aloja ennustetaan olevan etenkin liike-elämän palvelut ja rakentaminen, sekä sellaiset alat, joiden automatisointi on vaikeaa. Lievästi kasvavia aloja ovat esimerkiksi terveys- ja hyvinvointipalvelut, kun taas esimerkiksi majoitus- ja ravitsemispalveluiden työpaikkojen määrän ennustetaan pysyvän nykyisellä tasolla.

Kaupan ala on yksi tulevaisuuden kasvualoista. Väestön kasvaessa tarve uusille kaupallisille palveluille ja ratkaisuille tulee lisääntymään, mutta on epävarmaa, millaisia muutoksia tämä aiheuttaa maankäyttöön. Espoossa nykyiset kaupan alueet ovat vakiintuneet keskustoihin ja hyvin autoliikenteen saavutettaviin sijainteihin, mutta jatkossa esimerkiksi liikenteen tai varastoinnin ja logistiikan automatisoituminen voi vaikuttaa merkittävästi myös kaupan tapoihin ja sijainteihin. Verkkokaupan osuus jatkaa kasvuaan ja kansainvälinen kilpailu kaupassa kiristyy.

Kaupan nykykonseptit ovat johtaneet monin paikoin myymäläkokojen kasvuun, mutta myös pienemmillä myymälöillä ennakoidaan olevan paikkansa kaupan palveluverkossa esimerkiksi lähipalveluiden järjestämisessä.

Etätyö lisääntyi voimakkaasti koronapandemian myötä. Etenkin Uudellamaalla etätyöskentelyn osuus on pysynyt korkealla tasolla vuosien 2020 ja 2021 aikana niillä aloilla, jossa se oli mahdollista. Mikäli monipaikkainen työnteko vakiintuu pysyväksi ja vallitsevaksi osaksi työskentelykulttuuria, on sillä mullistavia vaikutuksia kiinteistömarkkinoihin, kaupunkiliikenteeseen ja palvelurakenteeseen. Jo nykyisellään tilankäytön merkittävä tehostuminen toimistotiloissa on vaikuttanut merkittävästi toimistotilan kysyntään, sijaintitekijöihin sekä tilaratkaisuihin.

Tulevaisuuden tilaratkaisuissa korostuu tilojen muuntojoustavuus ja tekninen laatu. Työvoimaintensiiviset alat hakeutuvat yhä vahvemmin liikenteen solmukohtiin, erityisesti raideliikenteen asemien ympärille. Tilankäytön tiivistyessä ja etätyön myötä toimistotilan määrä ei merkittävästi kasva mutta uutta tilaa rakennetaan jatkuvasti parhaimmille sijainneille.

Vaikka osa aloista voi irtautua paikkasidonnaisuudesta etätyön myötä, on moni palvelutyö jatkossakin pääosin lähityötä.

Yritysten sijoittumispreferenssit ja toiveet Espoossa

Yritykset hakeutuvat toimintansa kannalta parhaimpiin sijainteihin. Sijoittumispäätöksiin vaikuttaa yrityksen preferenssien lisäksi saatavilla olevien tilojen ominaisuudet, mutta myös kaavoitus, joka luo uusia rakentamismahdollisuuksia pitkällä aikavälillä.

Taloustutkimuksen vuosittain teettämässä Espoo yritysten toimintaympäristönä -raportissa espooalaisten yritysten mieluisimmiksi sijaintialueiksi kaupungin sisällä ovat vakiintuneet Leppävaara, Tapiola ja Otaniemi. Tärkeimpänä mieluisan sijainnin perusteena on viime vuosina ollut ylivoimaisesti liikenneyhteydet, ja suosikkisijainnit ovatkin perinteisesti olleet metron, rantaradan ja Kehä I:n varrella. Espoolaisista yrityksistä yli kaksi kolmannesta on 0-1 henkilötyövuoden mikroyrityksiä, minkä takia henkilökohtaisilla syillä, kuten yrittäjän asuinpaikalla on myös tärkeä painoarvo yrityksen sijaintia valitessa.

Luonnollisesti myös yritysten toimiala ohjaa sijoittumista riippuen siitä, onko toimiala esimerkiksi markkina-, asiakas-, vai työntekijäsuuntautunut. Esimerkiksi palveluyritykset, kuten kaupat ja ravintolat ovat usein asiakassuuntautuneita, jolloin mahdollisimman hyvä asiakassaavutettavuus korostuu liikepaikan valinnassa. Tuotannossa taas korostuvat esimerkiksi raaka-aineiden saatavuus ja markkinoiden läheisyys, jolloin hyvät kuljetusyhteydet ja strateginen sijainti korostuvat. Tietointensiivisessä toiminnassa taas työntekijöiden saatavuus on tärkeää, joten toimialalle ominaisimmat sijainnit ovat usein keskeisimmillä paikoilla.



Perustelut mieluisimmalle alueelle Espoossa 2019-2022.
Lähde: Taloustutkimus 2022

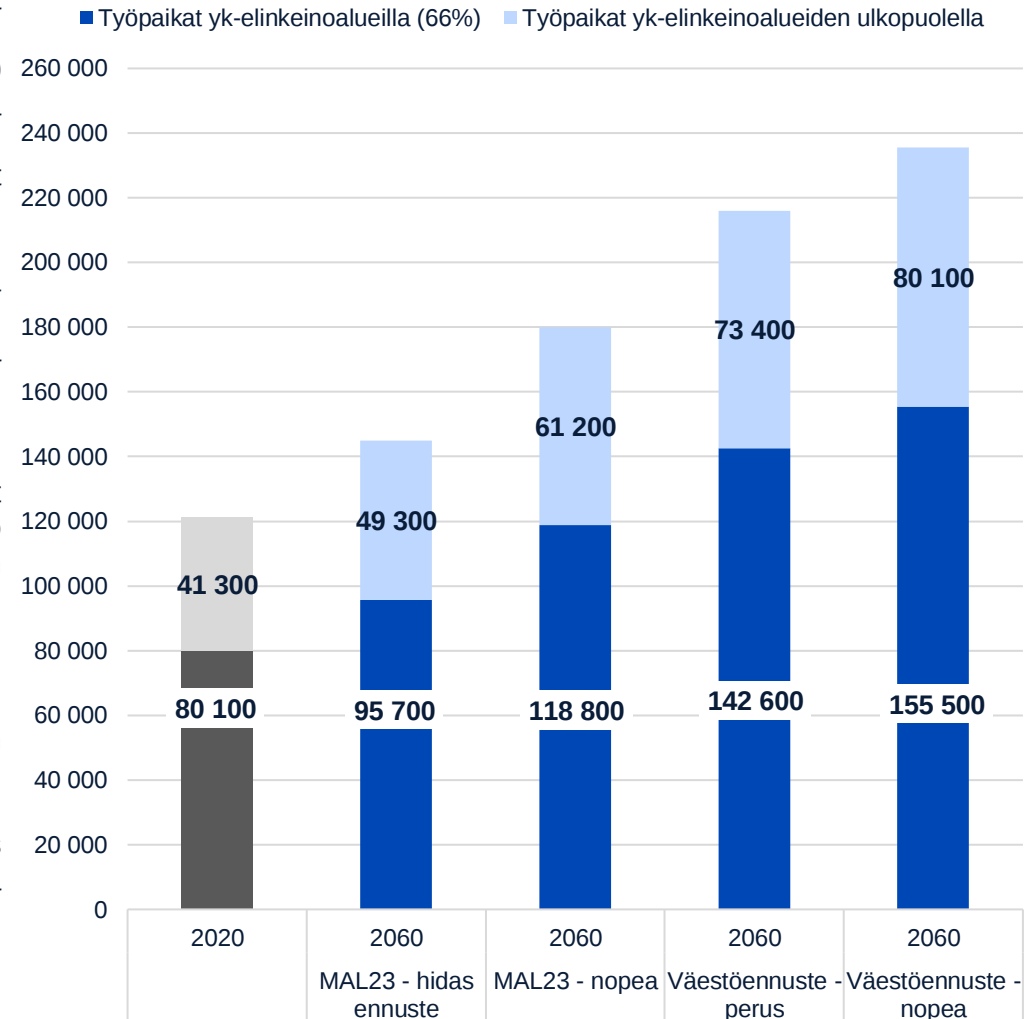
Työpaikkamitoituksen lähtökohdat

Yleiskaavassa varaudutaan työpaikkojen kasvuun, ja työpaikkojen määrällistä tarvetta arvioidaan ensisijaisesti suhteessa työllisen työvoiman määrään. Väestöennusteen peruskasvun skenaarion mukaan vuonna 2060 Espoossa olisi tarve yhteensä noin 216 000 työpaikalle, jotta työpaikkojen määrä vastaisi 100 % työpaikkaomavaraisuutta. Tämä tarkoittaisi myös työpaikkaomavaraisuuden merkittävää kasvua suhteessa nykytilanteeseen. Mikäli työpaikkaomavaraisuus pysyisi nykyisellään olisi työpaikkamäärä vuonna 2060 vajaat 200 000 työpaikkaa. Työpaikkamäärän kehitykseen vaikuttaa talouden suhdanteiden, kaupungin vetovoimaisuuden, väestönkasvun ja toimitilojen saatavuuden lisäksi moni muu tekijä. Työpaikkaomavaraisuus antaa kuitenkin hyvän lähtökohdan arvioida tavoiteltavaa työpaikkamäärää tulevaisuudessa. Työpaikkamäärästä ei voida suoraan johtaa tarvittavan toimitilan kokonaismäärää, mutta 70 000 - 90 000 uuden työpaikan syntyminen edellyttää merkittävään toimitilarakentamiseen varautumista seuraavan 40 vuoden aikana.

Väestöennusteissa esiintyvien epävarmuuksien takia täyden työpaikkaomavaraisuuden saavuttaminen ei ole yksiselitteistä, sillä väestön ikärakenteen muutokset vaikuttavat työikäisen väestön määrään. Toisaalta voimakkaimman väestökasvun skenaarioissa koko seudun väestö keskittyisi korostuneesti ydinkaupunkien kuten Helsingin, Espoon ja Vantaan alueille, jolloin myös etenkin palvelutyöpaikkojen voidaan ennakoida keskittyvän tiiviin asumisen alueille. Työvoimaintensiivisimmät toimialat pyrkivät keskittymään ydinalueille, vaikka väestönkasvu seudulla jakautuisikin tasaisesti.

Väestönkasvun johdannaisena voidaan nähdä maankäyttömuotojen välinen kilpailu. Etenkin tilaa vaativien toimintojen, kuten logistiikan, varastojen, teollisuuden ja laboratorioiden edellyttämät toimitilat saattavat väestöpaineen alla siirtyä yhä kauemmas väestökeskittymistä, mitä on jo tapahtunut Espoossa ja muualla pk-seudulla. Tällä hetkellä noin kolmannes työpaikoista sijaitsee yleiskaavan elinkeino- ja keskusta-alueiden ulkopuolella, mutta tulevaisuudessa tämä osuus voi kasvaa mm. etätyön, palvelutyöpaikkojen voimakkaan lisääntymisen ja maankäytön muotojen sekoittumisen johdosta.

Väestöskenaarioiden mukainen työpaikkojen mitoitus jos työpaikkaomavaraisuus olisi 100 %



Yleiskaavojen ja maankäytön tarkasteluiden työpaikkapotentiaalit

Merkittävä osa Espoon tulevasta väestönkasvusta ohjautuu jo lainvoiman saaneiden tuoreiden osayleiskaavojen sekä asemakaavoitusta ohjaavien kaavarunkojen ja maankäytön tarkastelujen mukaan. Suunnitelmissa on arvioitu myös niiden sisältämää toimitilarakentamisen ja työpaikkamäärien potentiaalia.

Osayleiskaavojen ja kaavarunkojen tuoma uusi maankäytön potentiaali mahdollistaa Espooseen noin 34 770 uutta työpaikkaa vuoteen 2060 mennessä. Osayleiskaavat ja kaavarungot sijoittuvat pääasiassa tiiville täydennysrakentamisen alueille, joten uudet työpaikat olisivat hyvin pitkälti tällaiseen ympäristöön sopivia, eli palvelu-, tutkimus- ja toimistotyöpaikkoja. Poikkeuksena on Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE), jossa uusia työpaikkoja olisi syntymässä sekä olemassa oleville että uusille teollisuus- ja varastoalueille.

Suunnitelmien tarkka työpaikkamitoitus on tulkinnanvarainen, sillä se perustuu oletukseen alueiden rakentumisesta suunnitellun aikataulun mukaisesti ja elinkeinojen tilatarpeiden kehityksestä. Esimerkiksi Kerassa alueen rakentamisen suunniteltiin alkavan vuonna 2020, mutta ensimmäinen asemakaava sai lainvoiman vasta 2021 lopussa. On siis

epätodennäköistä, että Keran osayleiskaavan mitoitukset toteutuisivat suunniteltuun vuoteen 2035 mennessä. Osayleiskaavojen ja kaavarunkojen tulkinta voi myös muuttua kaavoituksen edetessä, eikä lopulta toteutunut maankäyttö välttämättä toteuta täysin suunnittelutilanteessa tavoitteena ollutta maankäyttöä.

Kokonaisuudessaan tuoreet osayleiskaavat, kaavarungot ja maankäytön tarkastelut lisäävät työpaikkojen potentiaalia, mikäli ne toteutuvat suunnitellusti. Vuoteen 2060 mennessä uusi työpaikkojen potentiaali olisi noin kolmanneksen väestönkasvun edellyttämästä työpaikkamäärästä. Suunnittelualueiden työpaikkaprofiilit muuttuvat kuitenkin paikon hyvin paljon nykyisestä, sillä moni suunnitelma sijoittuu olemassa olevalle tilaa vaativien toimintojen työpaikka-alueelle (esim. Finnöö ja Kiviruukki), joissa vanhaa työpaikkarakennetta puretaan asumisen tieltä. Muutoksen toteutumiseen ja työpaikkatiheyden kasvuun liittyy merkittäviä epävarmuuksia, kun alueen profiili muuttuu voimakkaasti. Uudet työpaikat olisivat pääasiassa asukkaiden lähipalveluita tai muita paremmin asumisen yhteyteen sopivia toimintoja, kuten vähittäiskauppaa ja toimistotyötä.

	Uusien työpaikkojen mitoitus*
Keran osayleiskaava	4 050 tp
Finnöö osayleiskaava	3 850 tp
Kaitaa-livisniemen osayleiskaava	1 170 tp
Pohjois- ja keskiosien osayleiskaava (POKE)	3 200 tp
Kiviruukin osayleiskaava	2 900 tp
Otaniemi-Keilaniemen kaavarunko	10 100 tp
Uusmäki-Karakallion maankäytön tarkastelu	4 300 tp
Kivenlahti-Espoonlahti kaavarunko	5 200 tp

- Osaa mitoituksista tulkittu suhteessa nykyisiin työpaikkoihin.

Lähde: Osayleiskaavojen selostukset ja maankäytön tarkastelut



Toimitilarakentamisen rakennusmaavaranto

Asemakaavojen käyttämätöntä rakennusoikeutta kutsutaan rakennusmaavarannoksi, kaavavarannoksi tai lyhyemmin pelkästään varannoksi. Varannolla mitataan sitä, kuinka paljon eri alueilla on mahdollista rakentaa lisää ilman, että alueella käynnistetään uutta asemakaavaprosessia. Asemakaavavarantoa syntyy uusien asemakaavojen saadessa lainvoiman tai rakennuksia purettaessa ja poistuu kaavojen rakennusoikeuden realisoituessa uudeksi kerrosalaksi. Uusien asemakaavojen sijoituessa olemassa olevan rakennuskannan alueelle voi kaavanmukainen rakennusoikeus ja olemassa oleva kerrosala poiketa toisistaan esimerkiksi rakennusten käyttötarkoituksen mukaan, mikä vääristää varantoa. Myös varannon iällä on usein merkitystä sen toteuttamispotentiaaliin, sillä esimerkiksi vuosikymmeniä vanhat toteutumattomat asemakaavat harvoin vastaavat enää nyky-yhteiskunnan maankäytön tarpeisiin esimerkiksi sijainnin, kaavamääräysten, rakentamistehokkuuden tai ympäristöarvojen osalta, ja ovat siten epävarmempia rakentumaan.

Varannosta on mahdollista erottaa kaksi tyyppiä – teoreettinen ja laskennallinen. Teoreettinen varanto

sisältää kaiken olemassa olevan varannon, kun taas laskennallisesta varannosta on poistettu pienimmät ja epätodennäköisimmin toteutuvat varannot. Kolmas yleisesti käytetty tunnusluku on varanto tyhjiillä ja lähes tyhjiillä (0 – 20 prosenttisesti rakennetuilla) tonteilla, jonka toteutumien on yleisesti kaikista todennäköisintä.

Kaavamerkinnän mukaisten toimitilatonttien varantoa käsitellään tavallisesti erikseen liike- ja toimistotilojen (K) sekä teollisuus- ja varastotilojen (T) varantoina.

Teollisuus- ja varastotilojen varanto on pääkaupunkiseudulla ollut viime vuosina laskussa, ja etenkin Espoossa varantoa on huomattavasti muuta pääkaupunkiseutua vähemmän. Espoon varanto on myös hyvin keskittynyt yksittäisille teollisuusalueille, kuten Kolmperään, Vanttilan Sierakiveen ja Kiviruukkiin. Liike- ja toimistotilojen kaavavarantoa on runsaasti ja se vertautuu paremmin muihin pk-seudun kaupunkeihin. Varanto on myös jakautunut tasaisemmin eri puolille kaupunkia.

Teollisuus ja varastotilavarannon määrä tyhjiillä tai lähes tyhjiillä tonteilla ei mahdollista merkittävää

työpaikkamäärien kasvua. Liike- ja toimistotilarakentamisen (K) varannot tyhjiillä ja lähes tyhjiillä tonteilla mahdollistaisivat työpaikkaväljyydellä 35 k-m² per työpaikka lähes 40 000 työpaikkaa.

Toimitilarakentamisen varanto antaa todellisuutta positiivisemmän kuvan nykytilanteesta. Kun huomioidaan alueet jotka on osayleiskaavoitettu asumiseen tai asemakaavan muutos on vireillä asumiseen on realistisen varannon määrä selkeästi pienempi.

	Liike- ja toimistotilat	Muutos*	Teollisuus- ja varastotilat	Muutos*
Espoo	1,34	0,01	0,31	-0,15
Helsinki	1,56	0,13	0,62	-0,27
Vantaa	1,53	0,00	1,15	-0,02
Yhteensä	4,43	0,14	2,08	-0,44

*Toimitilojen varanto tyhjiillä ja lähes tyhjiillä tonteilla pääkaupunkiseudulla 2022 (miljoonaa k-m²).
(*muutos verrattuna 1/2021)*

Lähde: HSY, 2022



Uudet potentiaaliset elinkeinoalueet

Elinkeinojen kasvumahdollisuuksien takaamiseksi on selvityksessä tutkittu myös uusien elinkeinoalueiden potentiaalia. Espoon kokoisessa tiiviin asuinrakenteen, luontoarvojen ja historiallisten kerrostumien kaupungissa uusien varausten löytäminen on erittäin haasteellista. Uusia potentiaalisia elinkeinoalueita on tässä kohtaa tunnistettu vain karkealla tasolla ja työtä on jatkettu yleiskaavan alueellisissa tarkasteluissa.

Uusien potentiaalisten elinkeinoalueiden haarukoinnissa tarkasteltiin erityisesti alueiden kytkeytymistä yhdyskuntarakenteeseen, saavutettavuutta ja työpaikka-alueiden yhtenäisyyttä. Rajoituksia, kuten luonto- ja kulttuuriarvoja, huomioitiin vain karkealla tasolla.

Viime vuosien trendinä on ollut tilaa vievän tuotantotoiminnan väistyminen tiiviimmän kaupunkirakenteen alueelta. Samasta syystä uusien alueiden varaaminen elinkeinokäyttöön parhaimman saavutettavuuden sisältä on haastavaa. Syrjäisemmät, matalamman maankäyttöpaineen alaiset alueet puolestaan ovat toimijoiden kannalta vähemmän houkuttelevia. Nykyisen yhdyskuntarakenteen reunoilta on löydettävissä laajempia ympäristöhäiriöt kestäviä alueita, mutta ne ovat usein rakennettavuudeltaan kyseenalaisia tai niihin kohdistuu muita rajoitteita esimerkiksi ekosysteemipalveluiden osalta. Alueita voi kuitenkin olla tarpeen varata reserviksi, jotta elinkeinotoimintojen joustava siirtyminen ja työpaikkaomavaraisuus voidaan säilyttää.

Kaupunkirakenteen sisältä on tunnistettu myös pienempiä reunaehdot täyttäviä alueita. Alueet eivät itsessään ole riittäviä yleiskaavassa osoitettaviksi elinkeinoalueiksi, mutta voivat soveltua mm. kaupunkitekniikan häiriötä aiheuttavaan toiminnan tarpeisiin. Tiiviimmässä kaupunkirakenteessa oleva maankäyttö ja erityisesti kaavoittamattomien viheralueiden rakentaminen vaikuttaa aina asukkaisiin ja olemassa oleviin viherrakenteisiin. Korkeampi tonttimaan arvo, suuremman käyttöpaineen alaiset virkistysalueet ja eläinten elinalueet rajoittavat siis myös elinkeinokäyttöä.



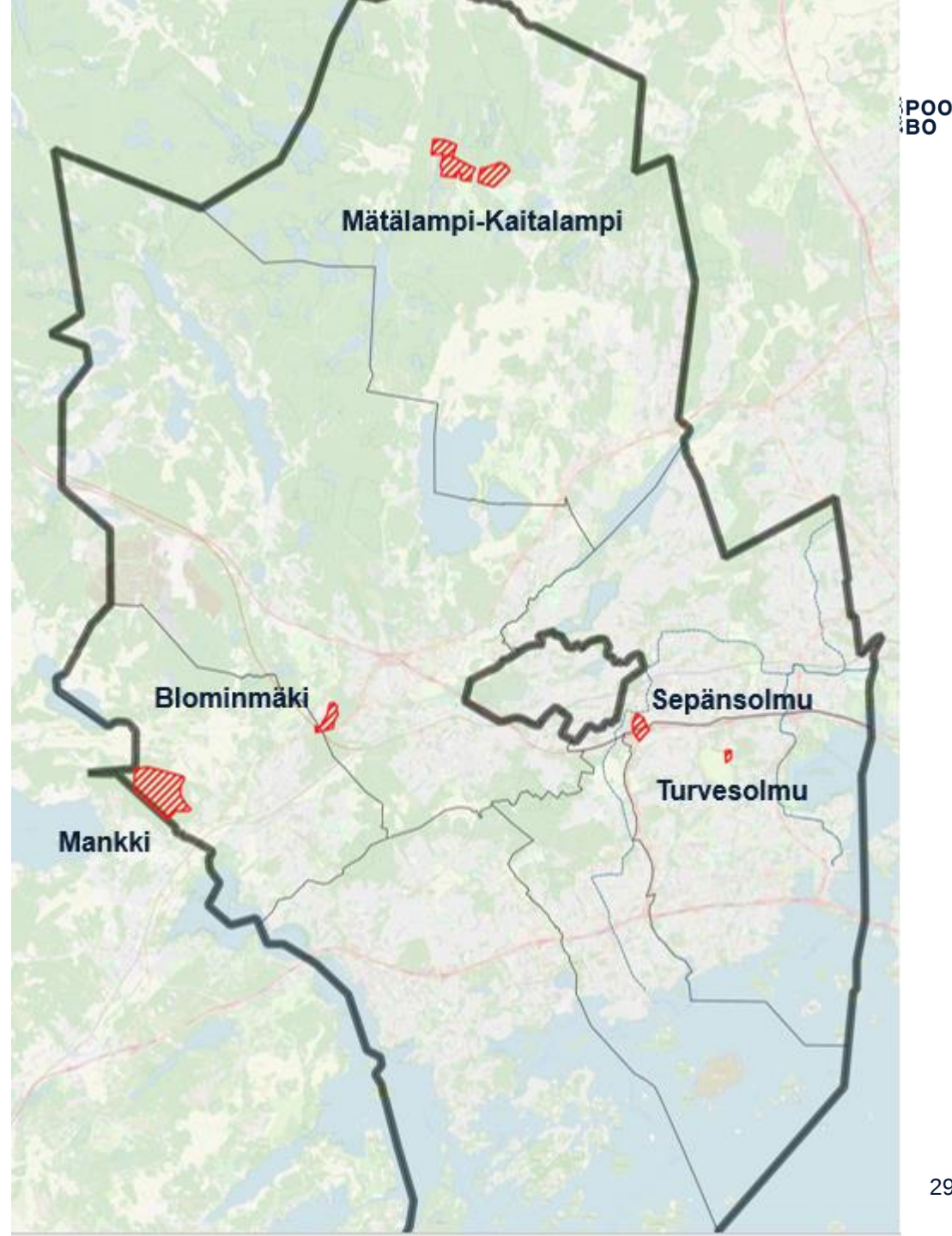
Uudet potentiaaliset elinkeinoalueet

Ympäristöhäiriötä kestävät alueet

Ympäristöhäiriötä aiheuttavalla toiminnalla tarkoitetaan toimintoja, joista aiheutuu merkittäviä häiriötä ympäristöön. Häiriötä aiheuttavilla toiminnoilla on hyvin erilaisia suojaetäisyysvaatimuksia. Tyypillisiä häiriötä ovat esimerkiksi melu, häiriöt ilmanlaadulle sekä vaarallisten aineiden käsittelyn aiheuttamat riskit. Asumista haittaavia tekijöitä voivat olla myös mm. hajuhaitat tai pöly. Asumisen lisäksi ympäristöhäiriöille herkkiä toimintoja ovat esimerkiksi luonnonsuojelualueet, koulut ja päiväkodit. Tämän vuoksi häiriöiden torjumiseksi on annettu monen tasoisia määräyksiä ja ohjeita.

Ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja on vaikeaa sijoittaa olemassa olevan tiiviin kaupunkirakenteen sisälle, sillä ne edellyttävät välttämättömiä suojarakenteita ja –etäisyyksiä asumiseen ja julkisten palveluiden kaltaisiin herkkiin toimintoihin nähden. Häiriötä ympäristöön aiheuttavat esimerkiksi maan ja lumen vastaanottoalueet, eräiden toimialojen tuotantotilat sekä jätteenkäsittely- ja energiantuotantolaitokset. Osa tarpeista linkittyy tiiviisti yhdyskuntahuollon toimintoihin, mutta ovat tärkeitä myös kaupungin ja seudun yritystoiminnan kannalta.

Työssä analysoitiin potentiaalisia uusia alueita, jotka sijaitsisivat Espoon pääväylien varrella ja turvaetäisyyksien päässä tunnistetuista tärkeimmistä kulttuuri- ja luontoarvoista. Alueet ovat kooltaan noin 3-100 hehtaaria, ja suurimmat yksittäiset potentiaalit löytyvät Kaukalahden suuralueelta Mankista sekä Mätälammen ympäristöstä Luukin ja Lahnuksen kaupunginosista. Alueisiin tiedetään kohdistuvan myös muita maankäyttötarpeita, kuten yhdyskuntatekniikan ja palveluiden tiloja, sekä mahdollisia luontoarvoja. Tarkastelu kuitenkin osoittaa, miten harvassa potentiaaliset merkittävää ympäristöhäiriötä kestävät alueet ovat jopa karkealla tasolla tarkasteltuna.



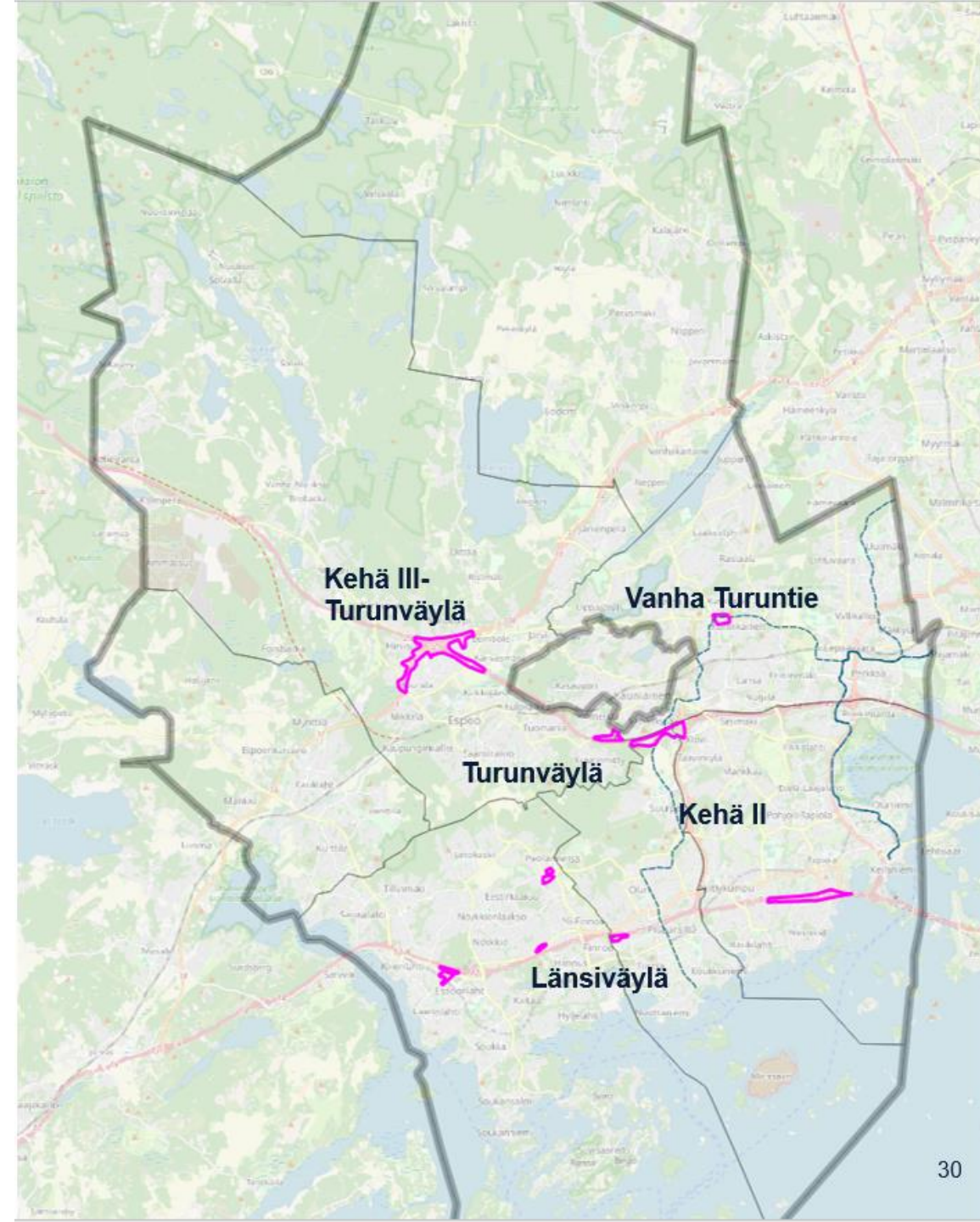
Uudet potentiaaliset elinkeinoalueet

Väylien suoja-alueet

Liikenneväylien suojavaöhykkeiden hyödyntäminen uudelaissa maankäytössä luo potentiaalia elinkeinoalueiden laajentamiselle kaupungin keskeisillä ja saavutettavilla paikoilla. Jo nyt moni voimassa olevien yleiskaavojen elinkeinovaraus sijaitsee moottoritien reunavyöhykkeillä ja niitä voi olla mahdollista laajentaa. Suoja-alueiden tarkastelussa mukaan onkin laskettu osa vajaakäytöllä olevista yleiskaavan elinkeinovarouksista kokonaispotentiaalin hahmottamiseksi.

Espoon halki kulkee useampi moottoriväylä, ja etenkin niiden liittymäalueet voidaan nähdä paikoin hyödyntämättömänä maankäytön potentiaalina. Kyseiset alueet eivät ilman mittavaa maankäytön muutosta (kuten tunnelointia, kattamista tai tieluokan alentamista) usein sovellu herkille toiminnoille, kuten asumiselle tai julkisille palveluille, mutta tietyille elinkeinotoiminnoille ne voivat olla sopivia sijoittamiskohteita. Uusien tieyhteyksien luominen suojavaöhykkeille voi kuitenkin vaatia kalliita uusia infrastruktuurihankkeita, kuten siltoja tai maamassoja siirtämistä. Vyöhykkeet ovat usein myös kapeita ja pitkiä, minkä takia suuremmat hankkeet eivät välttämättä yksinkertaisesti mahdu alueille tai niiden toteutettavuus on heikko. Suojavaöhykkeiden viherrakenne on paikoin myös osa alueellista tai seudullista viheryhteyttä, mikä rajaa hyödynnettävää aluetta. Espoon arvokkaimmat viheralueet sijaitsevat kuitenkin suojavaöhykkeiden ulkopuolella.

Kaupunkirakenteen tiivistyessä Espoon ydinalueilla suojavaöhykkeiden rakentaminen tulee väistämättä ajankohtaiseksi, vaikeivat ne viime vuosina ole olleet houkuttelevia toimitilarakentamisen kohteita. Etenkin moottoriliikenteen yhteyksistä riippuvaiset toimialat, kuten logistiikka, kaupan ala tai teollisuus ovat potentiaalisimmat toimialat suojavaöhykkeille. Tarkemmassa suunnittelussa tulee kuitenkin ottaa huomioon mm. maan rakennettavuus, turvaetäisyydet, luonnonolosuhteet ja yrityssektorin maankäytön tarpeet.

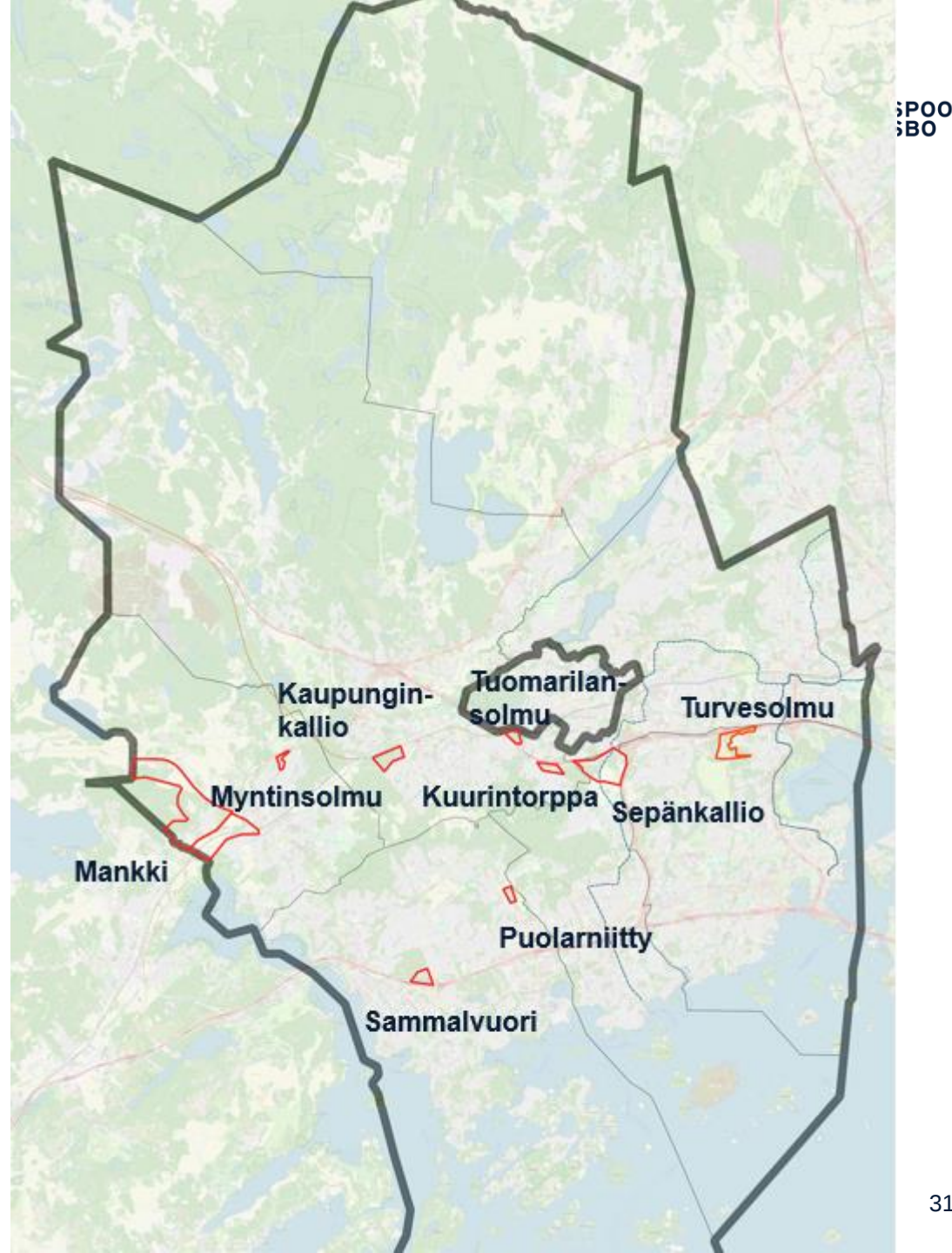


Uudet potentiaaliset elinkeinoalueet

Muut alueet

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman elinkeinotoiminnan, kuten toimistojen ja liiketilojen trendinä on ollut keskittyminen hyvin saavutettaville alueille, tyypillisesti keskustoihin tai vahvasti profiloituneisiin klustereihin. Toimitilan sijoittuminen on erittäin markkinavetoista ja uusien alueiden tunnistaminen korkean käyttöpaineen alaisilta alueilta haastavaa. Toisaalta ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton toiminta mahdollistaa tiiviimmän liittymisen olevaan kaupunkirakenteeseen.

Tarkastelussa on tunnistettu erilaajuisia, nykytilassa vajaakäyttöisiä tai toteutumattomia elinkeinotoiminnalle potentiaalisia alueita. Osa suuremmista kokonaisuuksista on nykyhetkellä jo osittain kaavoitettavana. Alueita on tarkasteltu olemassa olevien elinkeinotoimintojen välittömästä läheisyydestä tai muuten hyvin saavutettavilta alueilta. Monet alueista ovat nykyisin viheralueita tai kaupungin julkisten palveluiden alueita. Käyttötarkoituksen muuttaminen elinkeinotoimintaan voi olla haasteellista luontoarvojen ja vaihtoehtokustannusten takia. Toisaalta asumiseen soveltumattomia alueita voidaan hyödyntää ja parantaa viereisten asuinalueiden laatua esimerkiksi toimitilarakennusten suojavaikutuksella.



3. Elinkeinoalueanalyysit



YLEISKAAVA 2060

Elinkeinoalueanalyysit

Uuden yleiskaavan myötä nykyisten elinkeinoalueiden profiili ja painopisteet tulevat jossain määrin muuttumaan koko kaupungin alueella. Alueellisten analyysien avulla on pyritty hahmottamaan elinkeinoalueiden nykytilaa ja tulevaisuuden potentiaalia osana Espoon elinkeinorakennetta. Analyysissä on hyödynnetty aikaisemmissa luvuissa esiteltyjä arvioita elinkeinokehityksen trendeistä, työpaikkojen kokonaistarpeesta ja ajankohtaisia maankäytön kehityssuunnitelmia.

Tarkasteluun on valittu Espoon viisi kaupunkikeskusta, keskeisimmät nykyiset elinkeinojen ja kaupan alueet sekä potentiaaliset uudet yleiskaavatason elinkeinoalueiden varaukset. Espoon pohjois- ja keskiosien osayleiskaavan alueet on rajattu ulos tarkastelusta, sillä alueen elinkeinorakenteen kehityskuvaa on käsitelty laajemmin jo ko. yleiskaavatyön yhteydessä.

Alueellisissa analyyseissa on tarkasteltu nykyisten yleiskaavojen työpaikkatoiminnan varauksia. Alueilta on

pyritty tunnistamaan ne alueet, joita olisi edelleen perusteltua kehittää työpaikka-alueina, alueet joissa nykyinen toiminta uudistuu ja monipuolistuu sekä alueet, joiden kehittämistä muuhun kuin työpaikkatoimintaan on perusteltua tutkia.

Nykyiset yleiskaavojen keskusta-alerajaukset on merkitty kartalle harmaalla. Keskusta-alueiden kehittämistä on käsitelty lyhyesti, mutta jatkossakin ne tulevat olemaan tärkeitä palveluiden, kaupan ja toimistotyöpaikkojen elinkeinoalueita.

Muuttuneet tai mahdollisesti muuntuvat alueet ovat pääasiassa yleiskaavan työpaikkavarauksia, jotka ovat muuttuneet toiseen käyttötarkoitukseen tai joita on perusteltua tutkia toiseen käyttöön.

Uudistuvan elinkeinotoiminnan alueilla on potentiaalia kehittyä edelleen elinkeinokäytössä. Alueen profiili tulee kuitenkin todennäköisesti muuttumaan nykyisestä tai voimassa olevan yleiskaavan mukaisesta elinkeinotoiminnasta. Elinkeinotoiminta on jatkossakin aluetta määrittävä maankäytön muoto, mutta aluetta voi osin olla perusteltua kehittää myös esimerkiksi asumiseen.

Alueet, joita **kehitetään nykyisten elinkeinotoimintojen tai suunnitelmien** pohjalta, ovat elinkeinojen kannalta tärkeimpiä työpaikka-alueita. Alueita on perusteltua kehittää edelleen elinkeinotoiminnan alueena. Tarkastelu on tehty vahvasti elinkeinotoiminnan kehittämisen näkökulmasta.



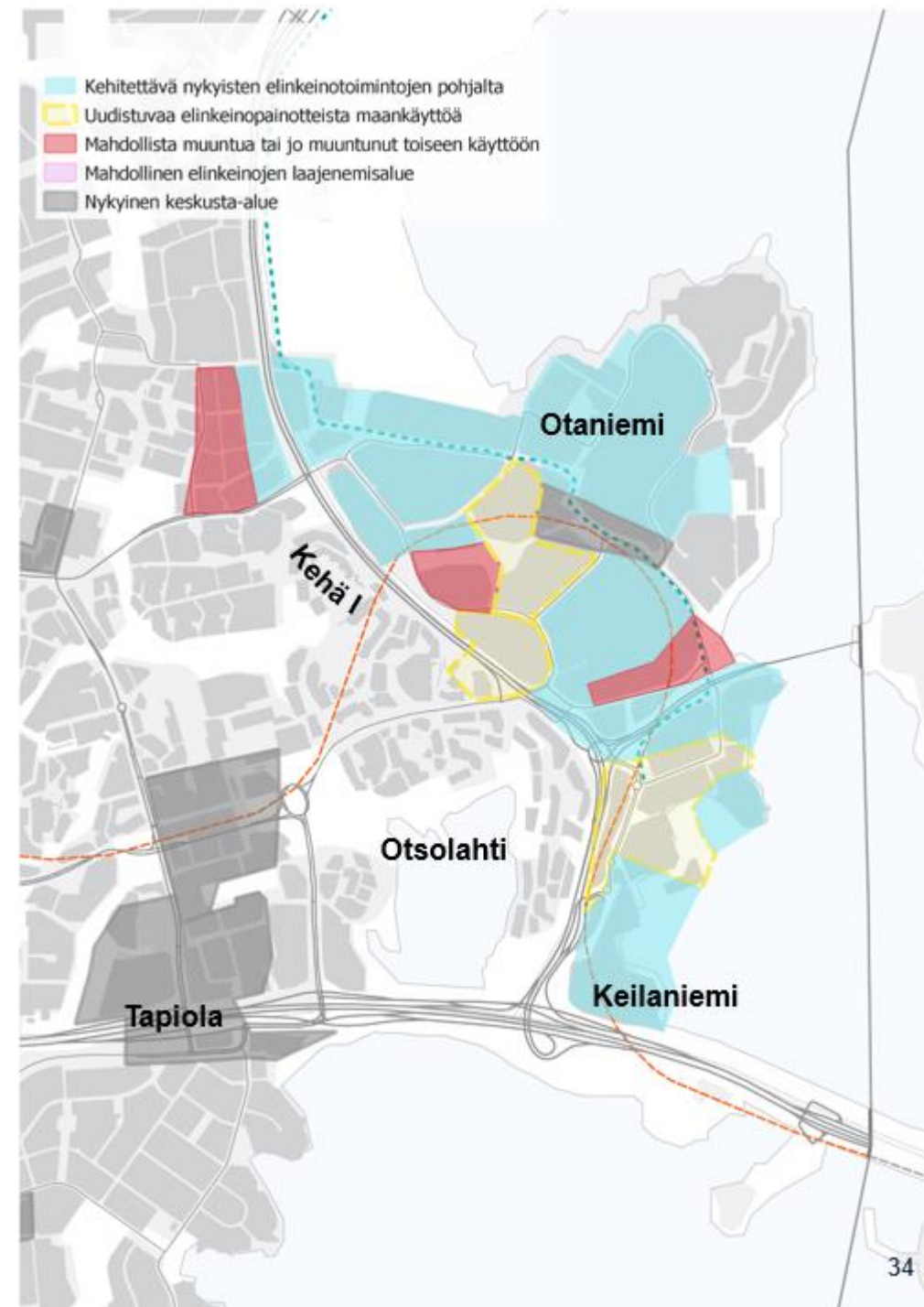
Elinkeinoalueanalyysit: *Otaniemi-Keilaniemi, Tapiola*

Otaniemi ja Keilaniemi muodostavat tällä hetkellä Espoon tärkeimmän ja vetovoimaisimman työpaikka-alueen. Alueen seudullinen saavutettavuus on erinomainen sekä raide- että autoliikenteellä. Raide-Jokeri on parantanut alueen saavutettavuutta pohjoisesta ja Maarinsolmun eritasoliittymä parantavat saavutettavuutta edelleen. Otaniemien yliopistoalueen vaikutus alueen vetovoimaan on suuri ja meren läheisyys nostaa alueen profiilia. Alueelle on sijoittunut paljon toimistoja, tuotekehitystä ja alue kiinnostaa erityisesti kansainvälisiä toimijoita.

Alueen kehittämisen tueksi on laadittu vuonna 2021 kaavarunko, jonka pohjalta aluetta on lähdetty asemakaavoittamaan myös asumiseen. Aluetta onkin perusteltua kehittää nykyistä sekoittuneemmaksi tuomalla kaavarungon mukaisesti uutta liiketilaa ja asumista Aalto-yliopiston kampusalueelle ja metroasemien tuntumaan.

Alue on kansallisesti niin merkittävä innovaatiokeskittymä, että alueen profiili on perusteltua säilyttää vahvasti elinkeino-, koulutus- ja tutkimusalueena. Tilaa toimistoille ja tuotekehitykselle hyvillä sijainneilla tarvitaan tulevaisuudessakin ja Otaniemi-Keilaniemi tarjoavat tähän kaupungin parhaat mahdollisuudet. Alueelta on perusteltua varata tilaa myös ns. pääkonttoritonteille. Tämän takia alueen laajentamista meritäydoillä on perusteltua tutkia tarkemmin.

Tapiolan keskusta-aluetta on perusteltua jatkossakin kehittää monipuolisena työpaikkojen, palveluiden ja asumisen alueena. Tietäjantien alueella muutos asumisen suuntaan on jo käynnistynyt, mikä heijastelee alueen sijaintia hieman etäällä niin Tapiolan keskustasta, kuin Otaniemien ja Keilaniemen ydinalueista. Länsiväylän ja Kehä I:n vierustat soveltuvat ilman kansirakenteiden toteuttamista paremmin työpaikkatoiminnoille kuin asumiseen.



Elinkeinoalueanalyysit: *Leppävaara-Perkkaa*

Leppävaara on Keilaniemen ohella Espoon vetovoimaisimpia uuden toimistorakentamisen alueita. Alueen saavutettavuus on samaan tapaan hyvä niin joukkoliikenteellä kuin autoillen, minkä vuoksi alueelle on rakennettu runsaasti toimitilaa viimeisten vuosikymmenten aikana. Etenkin Leppävaaran keskustan ympäristöllä on edelleen paljon potentiaalia kehittyä sekä kaupan, palveluiden että toimistotyöpaikkojen alueena. Vahvat raideliikenteen runkoyhteydet Helsingin ja Keilaniemen suuntaan sekä jatkossa Matinkylään kasvattavat tulevaisuudessa Leppävaaran merkitystä liikenteen solmukohtana.

Tulevaisuudessa Leppävaarasta voi muodostua entistä vahvempi toimistokeskittymä, joka kilpailee pääkaupunkiseudulla esimerkiksi pääkonttoritason rakentamisesta Keilaniemen, Helsingin keskustan, Pasilan ja Käpylän kanssa. Tämä edellyttää kuitenkin toimitilojen rakentamismahdollisuuksien huomioimista uudistuvan Pohjois-Leppävaaran suunnittelussa sekä Perkkaalla.

Alueen tämän hetken suurimpana haasteena on suurten liikenneväylien aiheuttama este- ja meluvaikutus, jotka haittaavat keskustan kehittämistä yhtenäisenä alueena. Toisaalta monet parhaiten saavutettavat alueet ovat soveltuneet huonosti asuinrakentamiseen. Turunväylän ja Kehä I:n varsia on perusteltua kehittää edelleen työpaikka-alueena, mutta toimistojen sekaan mahtuu monipuolisesti muitakin toimintoja.

Turuntien varren kehittäminen kaupunkimaiseksi loisi mahdollisuuksia uusille palvelutiloille, mutta toimistorakentaminen sijoittunee jatkossakin Leppävaaran ja Säterin ydinalueille. Turuntien varteen on perusteltua tutkia myös asumista sisältäviä maankäyttövaihtoehtoja.

Vermön ravierata on keskeinen vetovoimatekijä alueen itäosissa ja seudullisesti tärkeä tapahtuma- ja urheilunäyttämö, jonka saavutettavuutta Raide-Jokeri on merkittävästi parantanut. Alueella on potentiaalia kehittyä edelleen monipuolisen palvelu- ja tapahtumatoiminnan alueena.

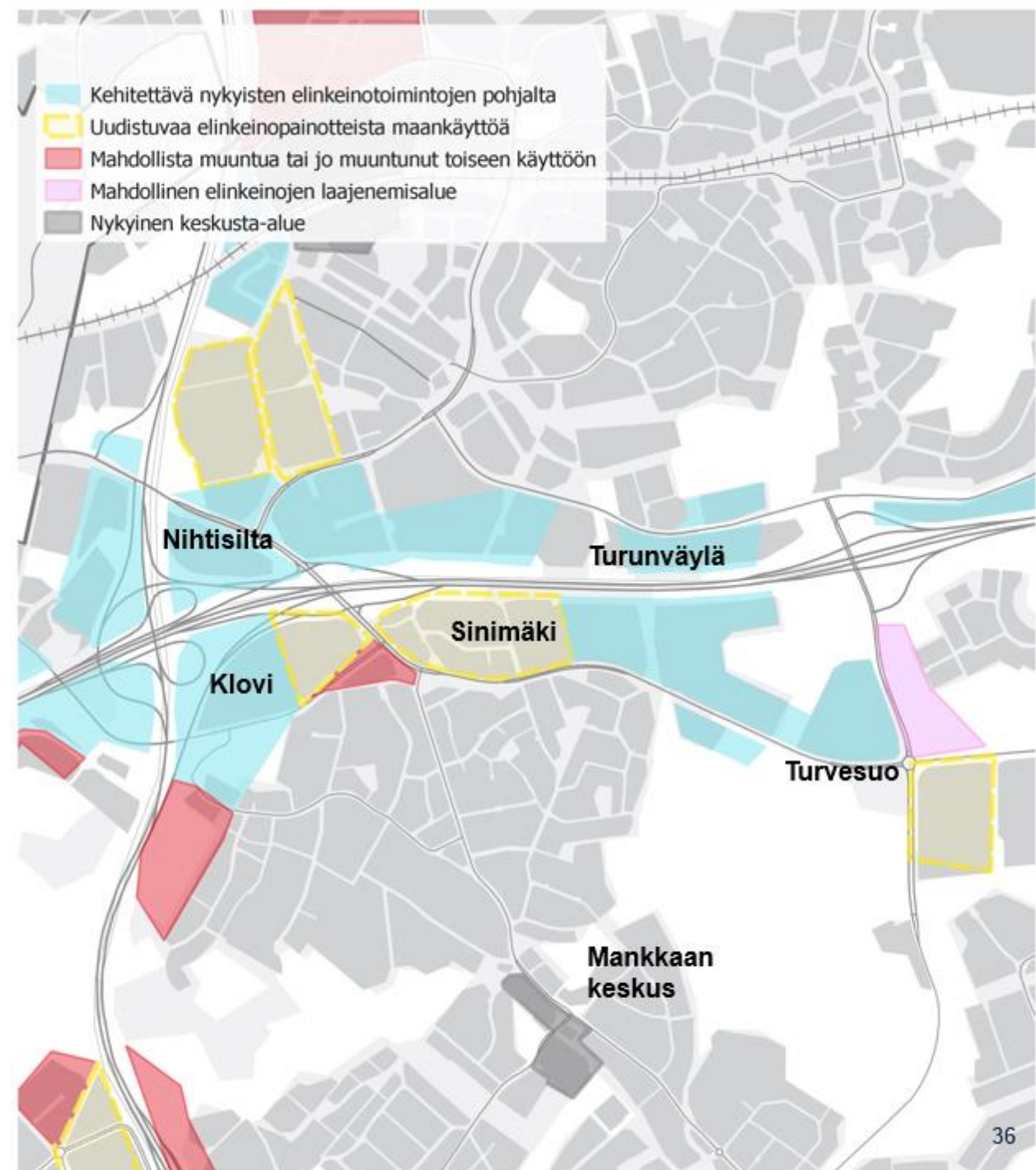


Elinkeinoalueanalyysit: *Nihtisilta-Sinimäki-Turvesuo*

Sepänsolmun liittymän itäpuolelle levittäytyvät Nihtisillan, Sinimäen ja Turvesolmun alueet ovat sijainniltaan optimaalisia autoliikenteen saavutettavuudesta riippuvaisille toiminnoille. Sinimäki ja Nihtisilta ovat vanhoja toimistorakennusten keskittymiä, joiden sijainti ei nykyisellään ole optimaalinen toimistoille. Uusi raitiotie Matinkylän ja Leppävaaran välillä parantaisi alueen saavutettavuutta joukkoliikenteellä, mikä toisi virtaa myös alueen kehitykseen. Tulevaisuudessa alueen toiminnot saattavat monipuolistua enemmän kaupan, tuotannon ja varastoinnin suuntaan. Autoliikenteen mahdollinen lisääntyminen voi aiheuttaa haasteita jo nykyisin ruuhkautuneiden liittymäalueiden välityksyyllä.

Aluetta voidaan kehittää seudullisesti merkittävän tilaa vaativan kaupan alueena. Etenkin Nihtisillan ja Turvesuon liittymäalueiden läheisyydessä on hyvät mahdollisuudet kaupan kehittämiseksi. Kaupan tarkemmassa ohjauksessa on otettava huomioon Mankkaan keskuksen, Keran ja Suurpellon kehitys, eikä kaupan alueelle sijoittuva kauppa saisi kilpailla keskustahakuisten kaupallisten palveluiden kanssa. Kaupan alueen kehittäminen yhtenäisenä vyöhykkeenä luo mittakaavaetuja alueen toimijoille. Turvesuontien eteläpuolista aluetta on perusteltua kehittää monipuolisten työpaikkatoimintojen sijaan palvelutyypistön toimintojen suuntaan.

Liikenneväylien melu- ja estevaikutusten sekä viheralueiden vähäisyyden takia alueella on vain vähän asumiseen hyvin soveltuvia alueita. Maltillinen asuinrakentaminen Matinkylä-Leppävaaran joukkoliikennedyhteyden pysäkkien ympäristössä tai nykyisten asuinalueiden reunoilla voi olla perusteltua. Moottoritien läheisyydestä ja nykyisestä profiilista johtuen aluetta on silti perusteltua kehittää pääosin elinkeinotoiminnan alueena.

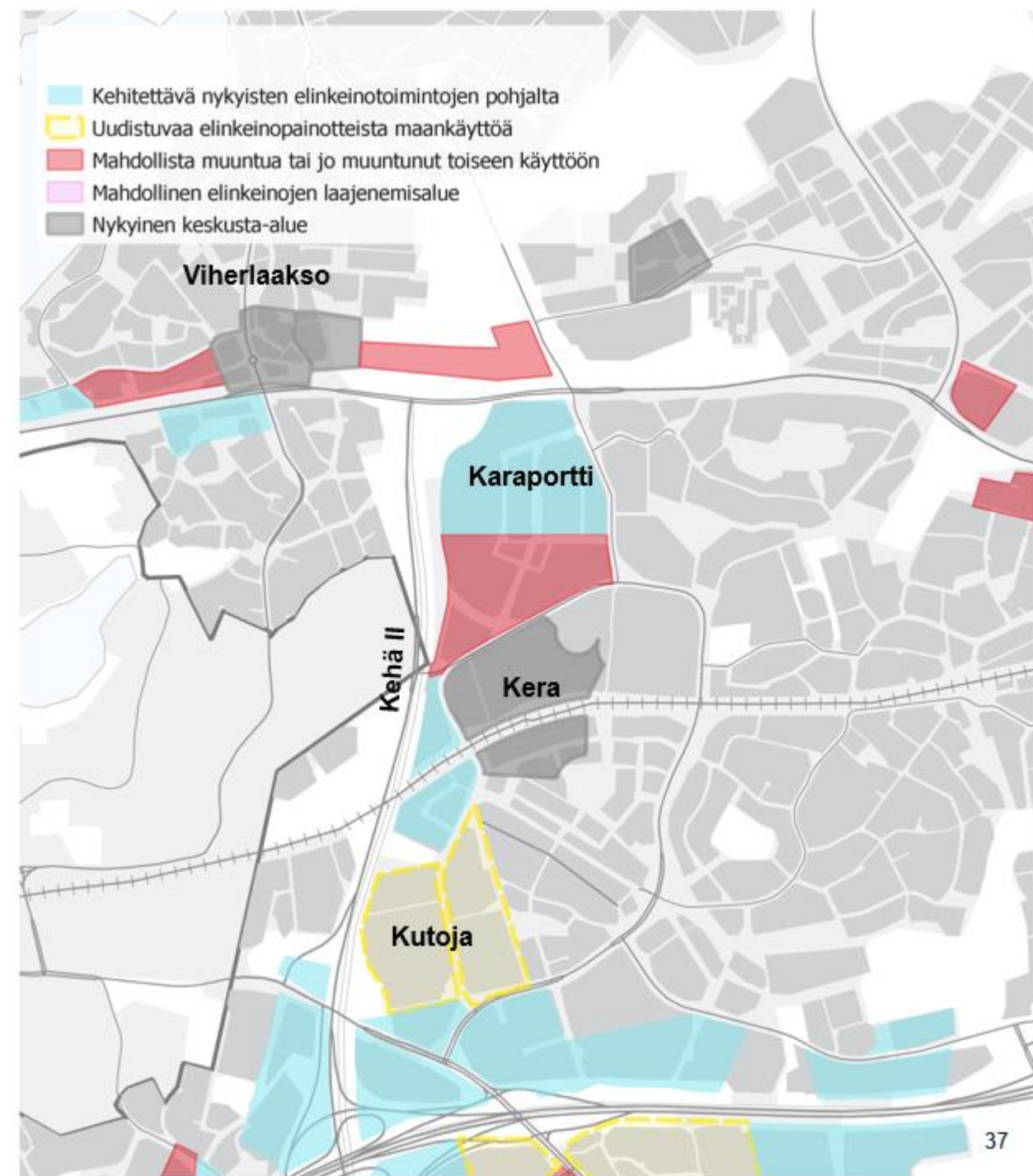


Elinkeinoalueanalyysit: *Kera, Karaportti, Kutoja*

Kera on yksi Espoon vanhimista elinkeinoalueista. Vuonna 2017 hyväksytty uusi osayleiskaava tuo asuinrakentamista vanhalle työpaikka-alueelle runsaasti. Asuinrakentamisen myötä myös koko alueen työpaikkaprofiili tulee muuttumaan. Jatkossa yhtenäinen elinkeinovyöhyke jakautuu kahdesta kolmeen erilliseen keskittymään jotka painottuvat toimisto- ja logistiikkatyöpaikkojen sijaan vahvemmin kauppaan ja palveluihin. Alueen tärkeimmät nykyiset työpaikkakeskittymät ovat Karaportissa sijaitseva Nokian alue sekä Kutojan toimistokeskittymä. Näiden väliin jäävä Keran aseman ympäristö on ollut perinteisten halli- ja teollisuustoimintojen aluetta, mutta tulevaisuudessa keskustapalvelut tulevat muodostamaan valtaosan Keran aseman ympäristön elinkeinoista.

Toimistotyöpaikkojen tulevaisuus on alueella epävarma toimistokiinteistöjen markkinoiden polarisoitumisen takia. Vaikka Keran keskusta sijaitsee jatkossa raideliikenteen solmukohtassa, ei keskusta seudullisen sijainnin takia välttämättä tule houkuttelemaan merkittävästi uutta toimistorakentamista. Poikkeuksena tästä on Karaportin toimistoalue, joka vahvan profiilinsa takia voi houkutella puoleensa uusia hankkeita. Karaportin tulevaisuuden kannalta oleellinen tekijä on toimistokampuksen kytkeminen Keran ja Viherlaakson paikalliskeskuksiin kaupunkirakenteen ja liikenteen kautta. Myös joukkoliikenteen yhteydet Leppävaaraan ja Keilaniemen suuntaan tulisi turvata.

Kutojassa on potentiaalia kehittää aluetta palveluiden ja kiertotalouden toimintojen suuntaan Keran profiiliin mukaisesti. Alue soveltuu pääosin hyvin myös asumiseen. Turuntien pohjoispuolelle voi hakeutua pienimuotoista elinkeinotoimintaa mutta uuden pikaraitiotien myötä aluetta on perusteltua kehittää myös asumiseen.

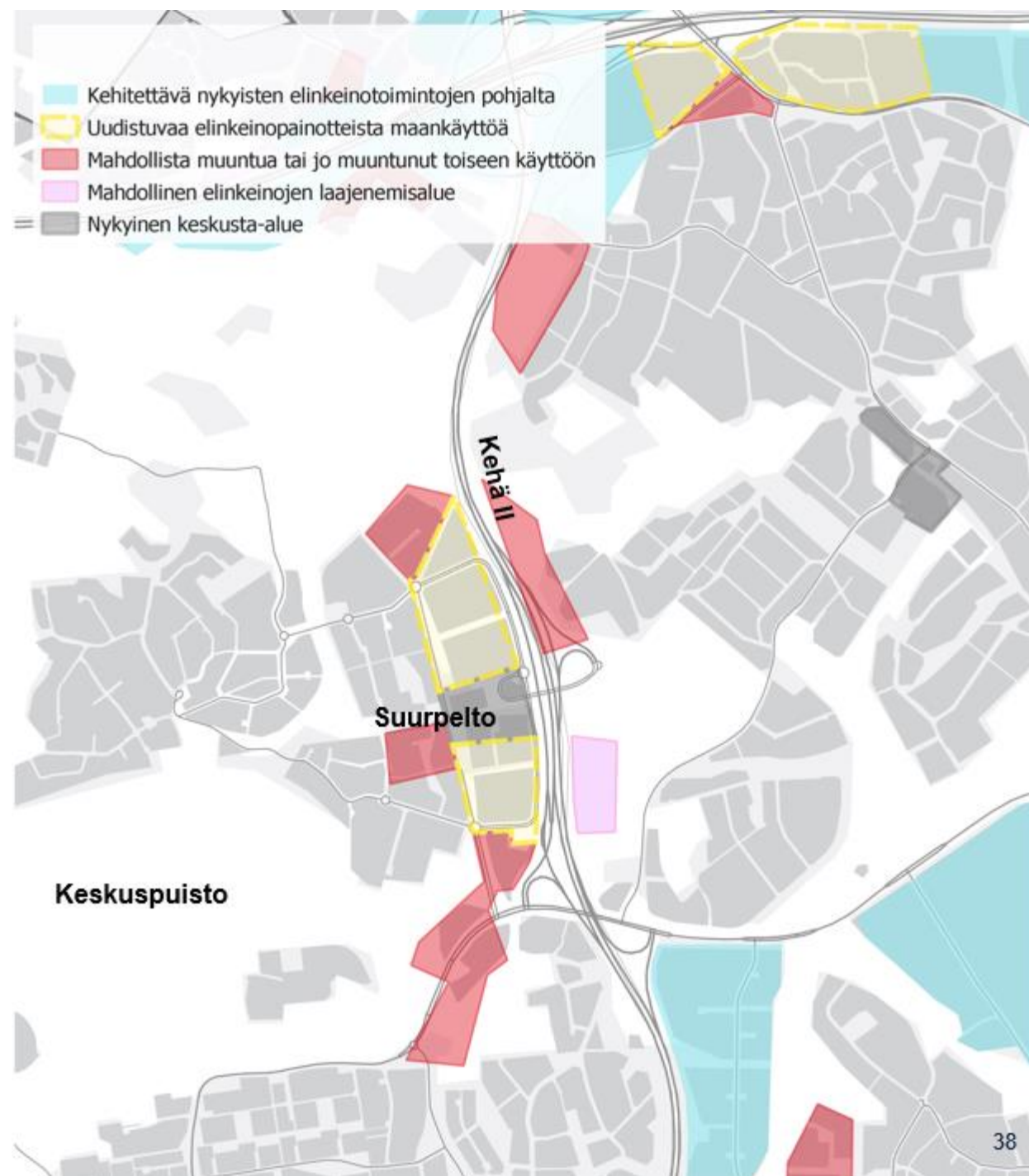


Elinkeinoalueanalyysit: *Suurpelto*

Kehä II:n ja Espoon keskuspuiston väliin rakentuva Suurpelto on yksi suurimmista Espoon kokonaan 2000-luvulla rakentuneista ja edelleen kehittyvistä asuinalueista. Alueen itäosassa on useita liike- ja toimistokortteiden kaavoja, jotka eivät ole toteutuneet alun perin suunnitellulla tavalla. Nokian uudeksi pääkonttorialueeksi suunniteltujen tonttien sijainti ei toimistorakentamisen näkökulmasta ole enää houkutteleva, minkä takia toimitilatontteja on jäänyt alueella toteutumatta. Kehätien varsi ei liikenteen häiriövaikutusten takia sovellu asumiseen, eikä Suurpellon rakentuminen lähes yksinomaan asuinalueen tue sosiaalisesti kestäväää elinkeino- tai kaupunkirakennetta. Tulevaisuudessa Matinkylän ja Leppävaaran yhdistävä raitiotieyhteys parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta pohjoiseen ja etelään, mikä myös muuttaa Suurpellon asemaa keskeisemmäksi osaksi Espoon kaupunkirakennetta.

Tällä hetkellä merkittävä osa alueen nykyisistä elinkeinotoimintojen varauksista on joko toteutunut asumisena tai jäänyt rakentumatta. Suurpellon keskeisimmillä elinkeinoalueilla on edelleen paljon mahdollisuuksia toteutua erilaisten kaupan ja palveluiden tiloina, jotka hyötyvät moottoriväylän liittymän välittömästä läheisyydestä ja keskeisestä sijainnista Espoossa lähellä keskuspuistoa. Alueen kaupallisten palveluiden kehittämistä on syytä tukea sillä Suurpelto kasvaa nopeasti suomalaisen pikkukaupungin kokoluokkaan.

Tulevaisuudessa alueen lähipalveluiden keskittyessä keskustakortteleihin Kehä II:n liittymän läheisyyteen, voi keskustan pohjois- ja eteläpuolelle hakeutua yksittäisiä suurenkin mittakaavan toimitilahankkeita. Ne toimisivat samalla myös liikenteen häiriöiden suojavyöhykkeenä Suurpellon asuinkortteleille. Kehä II:n itäpuolella voi olla potentiaalia pienimuotoiselle toimitilarakentamiselle Kehä II:n meluvyöhykkeellä.

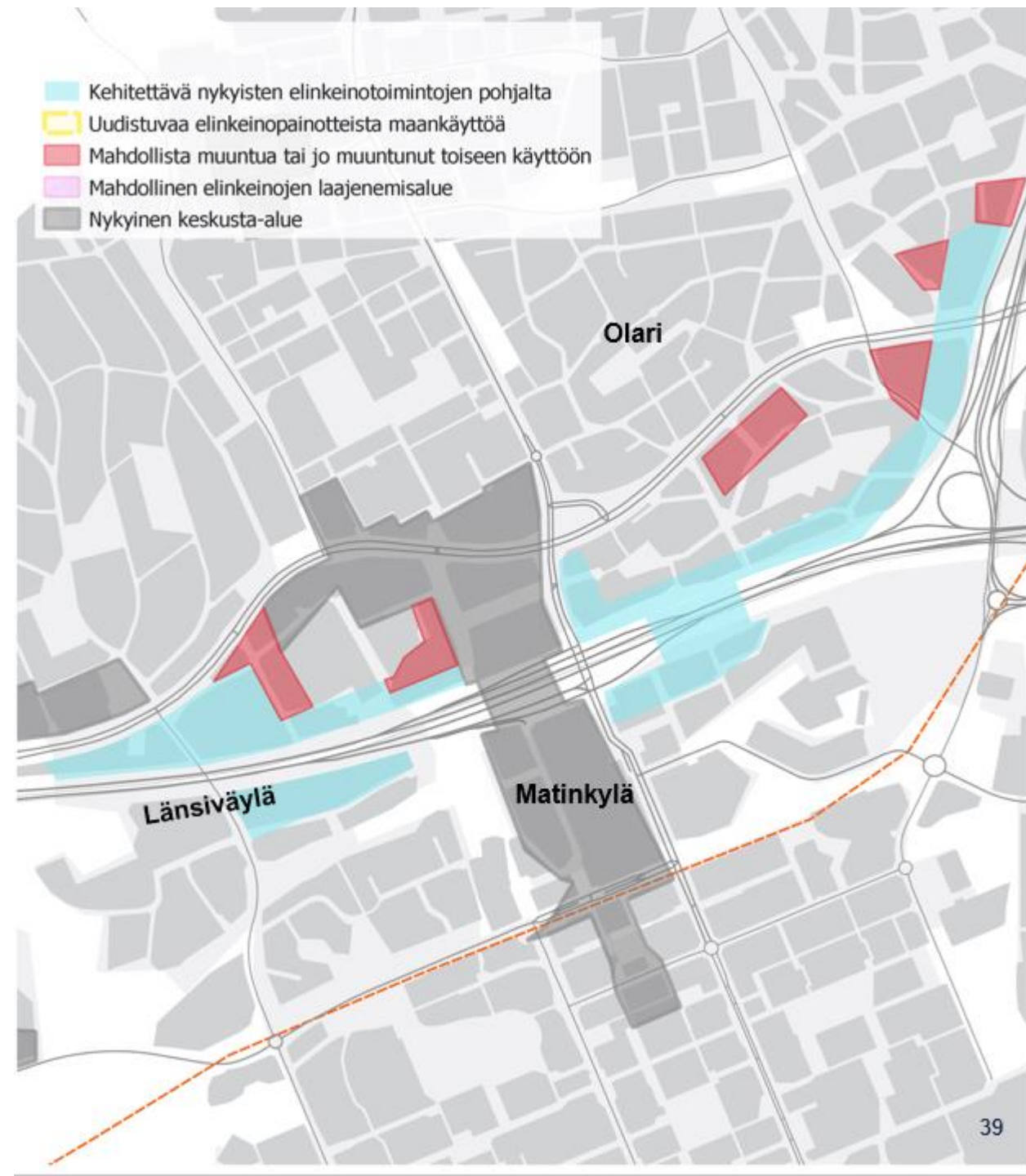


Elinkeinoalueanalyysit: *Matinkylä*

Matinkylässä suurimmat yksittäiset elinkeinoja profiloivat toimijat ovat Ison Omenan kauppakeskus ja kaivos- ja teknologiayritys Metson pääkonttori. Tulevaisuudessa Matinkylän keskuksen saavutettavuus paranee Majomale-raitiotien myötä. Keskusta-alueelta tulisi jatkossa varata tilaa tiiviin asuinrakenteen, kaupan ja palvelujen lisäksi myös uusille toimistohankkeille. Toimistorakentamisen kannalta vetovoima keskittyyne hyvin lähelle metroasemaa.

Haasteita elinkeinojen sijoittumiselle ja koko kaupunkirakenteelle luovat keskustan halkaisevan Länsiväylän estevaikutus kevyelle liikenteelle ja toisaalta autoliikenteen yhteyksien rajallinen kapasiteetti. Länsiväylän mahdollinen kattaminen Piispansillan kohdalla parantaisi palveluiden saavutettavuutta kävellen ja kytkisi Kuitinmäen ja Olarin tiiviimmin osaksi Matinkylää. Kattaminen loisi myös uusia mahdollisuuksia esimerkiksi uudelle toimisto-, palvelu- tai tapahtumarakentamiselle Espoon keskeisillä paikalla.

Länsiväylän varressa on toteutumattomia yleiskaavan työpaikkavarauksia. Alueen tiivistyminen ja yhteyksien paraneminen luo painetta muuntaa näitä asumiseen. Kaupunkikeskustojen elinvoiman tukemiseksi ja Länsiväylän liikennemelun takia on perusteltua säilyttää osa varauksista edelleen. Väylän varsia on mahdollista kehittää monipuolisina työpaikka-alueina, jotka luonteeltaan soveltuvat hyvin asuinalueiden läheisyyteen. Kuitinmäentien läheisyydessä on perusteltua tutkia varauksia myös muuhun käyttöön.

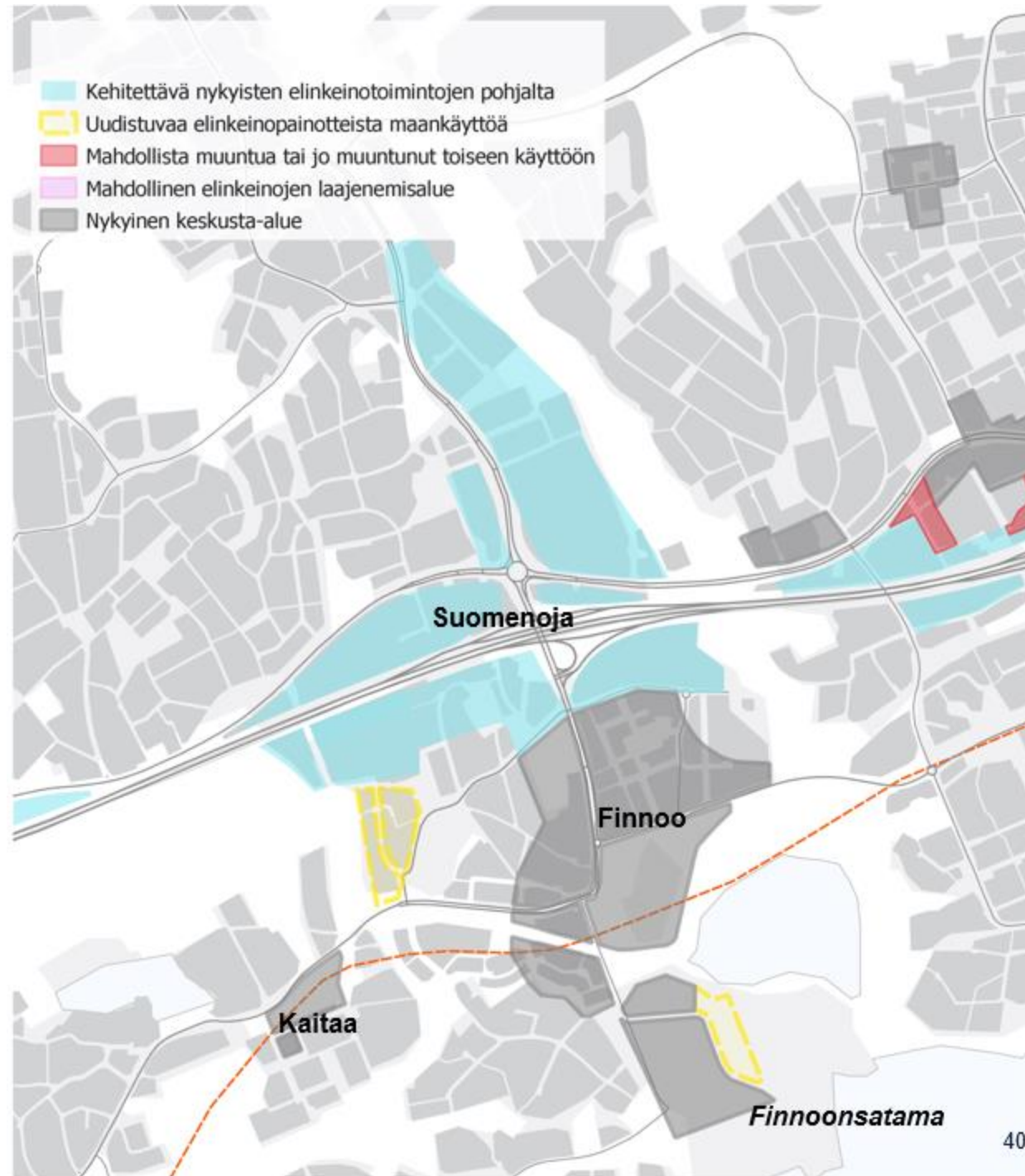


Elinkeinoalueanalyysit: *Finnoo-Suomenoja*

Finnoo on yksi Länsimetron varteen rakentuvista uusista metrokeskuksista Suomenojan kaupan alueen eteläpuolella. Alueille tehtyjen osayleiskaavojen (Finnoo ja Kaitaa-livisniemi) toteutuessa Finnoon ja Kaitaan metroasemien ympäristöön sijoittuisi jopa 20 000 uutta asukasta, mikä vaikuttaa myös alueen työpaikkojen profiiliin. Finnoossa on uutena kaupunkikehityskohteena paljon potentiaalia elinkeinojen osalta. Samaan aikaan olemassa olevat työpaikkatoiminnot ovat kuitenkin väistyneet tai väistyvät asuinrakentamisen tieltä, mikä heikentää alueen profiilia työpaikka-alueena. Finnoon keskukseen on suunniteltu vihreän kemianteollisuuden keskittymää ja merkittävästi laboratorio- ja toimistotiloja. Metroaseman ympäristöä on luontevaa kehittää myös kaupunkikeskustaan hakeutuvien palveluiden ja kaupan keskittymänä.

Kokonaan uuden kaupunkirakentamisen alue on veneiden talvisäilytyspaikan, vanhan vedenpuhdistamon ja mahdollisesti täyttömaan päälle rakentuva Finnoonsatama. Alueella on potentiaalia kehittyä myös palveluiden, kulttuurin ja tapahtumien alueena. Ainutlaatuinen merellinen sijainti ja hyvä saavutettavuus autolla ja julkisella liikenteellä luo potentiaalia myös seudulliselle merellisten palvelujen keskittymälle.

Suomenoja on Espoon suurin tilaa vaativan kaupan alue. Maakuntakaava mahdollistaa tilaa vaativan kaupan merkittävän lisärakentamisen alueella, mutta tämä edellyttäne rakenteen uusiutumista. Alueen profiili on jatkossakin vahvasti kaupassa, mutta alueella on potentiaalia myös monipuolisempaan elinkeinotoimintaan hyvän saavutettavuuden johdosta.



Elinkeinoalueanalyysit:

Niittykumpu-Olarinluoma-Tontunmäki

Maankäyttö Niittykummun metroaseman lähistöllä on muuttunut voimakkaasti Länsimetron aseman rakentamisen yhteydessä. Aiemmin keskeisenä autokaupan keskuksena profiloitunut alue on muuntunut suurelta osin asumiseen ja metroaseman kauppakeskus Niittyyn on keskittynyt paljon keskustapalveluita. Alueen yhtenäiset elinkeinoalueet ovat pohjoisessa sijaitsevat Olarinluoma ja Tontunmäen teollisuusalueet, joihin on keskittynyt mm. tukkukauppaa ja tuotantoa.

Koko alueella on suhteellisen keskeisen sijaintinsa ja rakennuskantansa puolesta mahdollista kehittyä monipuolisten palvelu- ja tuotantotilojen alueena. Keilaniemen ja Otaniemen läheisyys ja hyvä saavutettavuus niin metrolla kuin autoliikenteellä luo Niittykummulle edellytykset kehittyä näitä keskittymiä tukevana yritysalueena tuotantotilojen ja toimistojen ”ylivuotoalueen” muodossa. Tapiolan urheilupuisto alueen länsilaidalla on seudullisesti tärkeä tapahtumatoiminnan keskittymänä, mikä voi tulevaisuudessa profiloida myös Niittykummun toimitila-alueita. Merituulentien kehittäminen Urheilupuiston ja Niittykummun välisellä alueella loisi uusia palvelu- ja liikerakentamisen mahdollisuuksia.

Niittykumpuun on viime vuosina rakennettu voimakkaasti asumista metroaseman lähistölle ja Merituulentien varrelle. Alueella on hyvä säilyttää jatkossa myös toimitilarakentamisen mahdollisuuksia monipuolisen kaupunkiympäristön luomiseksi. Liittymien lähialueet myös soveltuvat heikommin asumiseen.

Kaupunki on vuosikymmenten aikana kasvanut Tontunmäen perinteisen työpaikka-alueen ympärille. Alueella on tulevaisuudessa potentiaali kehittyä toiminnoiltaan nykyistä monipuolisempaan suuntaan.



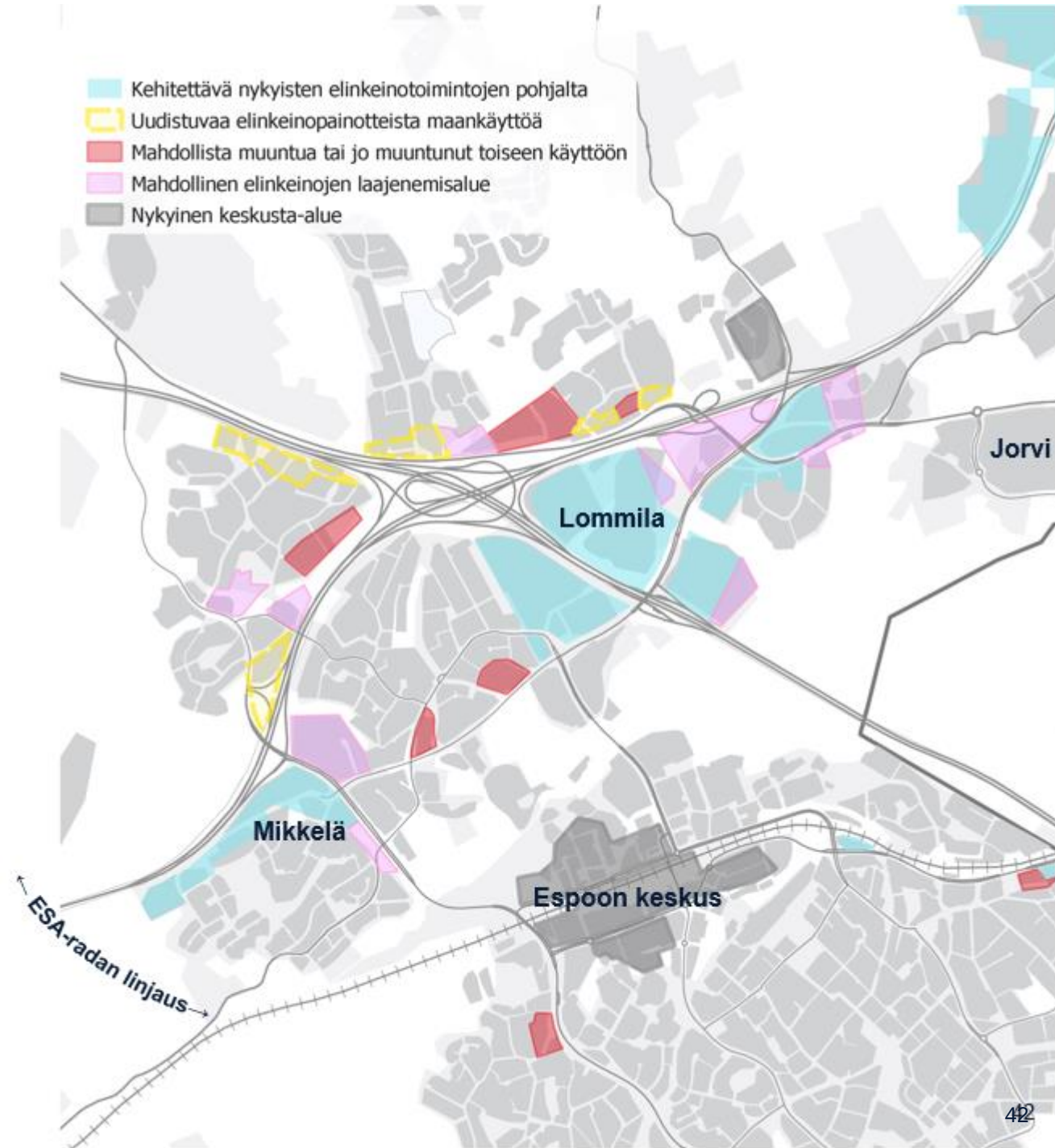
Elinkeinoalueanalyysit: *Espoon keskus-Lommila*

Espoon keskus ja Lommila muodostavat yhdessä kaksinapaisen palveluiden ja työpaikkojen vyöhykkeen, jonka halkaisee Espoonjokilaakson kulttuuri- ja luonnonmaisema.

Tällä hetkellä Espoon keskus on työpaikkojen määrässä mitattuna kaupunkikeskuksista toiseksi pienin. Tulevaisuudessa siitä muodostuu raideliikenteen solmukohta, kun Espoon ja Salon välinen oikorata rakentuu. Tämä kasvattanee keskuksen vetovoimaa uusien toimitilojen ja keskustahakuisen kaupan alueena. Espoon keskus ei todennäköisesti jatkossakaan kilpaile samoista toimistotyöpaikoista esimerkiksi Leppävaaran ja Keilaniemen kanssa seudullisen saavutettavuuden takia. Keskustarakenteen laajeneminen ja tiivistyminen luo mahdollisuuksia uusille palvelutiloille kantakaupunkimaisen korttelirakenteen kivijaloissa.

Lommilan kaupan alue sijoittuu Turunväylän ja Kehä III:n liittymäalueen ympärille. Autoliikenteen saavutettavuus tekee Lommilasta erinomaisen tilaa vaativien toimintojen alueen. Lommilan laajenemista rajoittavat ympäröivät asuin- ja maisema-alueet, minkä johdosta alueen tiivistymiselle sisään päin on jatkossa löydettävä enemmän tilaa. Ympäröivien liikenneväylien ja seudullisen sijainnin johdosta asumisen paine on vähäisempi kuin muilla kaupan alueilla. Alueen koon ja väylien estevaikutuksen takia joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä tulee kehittää palvelujen saavutettavuuden parantamiseksi.

Osa Kehä III:n varren yleiskaavavarauksista on asemakaavoitettu asumiseen. Koska suurten väylien lähialueet soveltuvat heikosti asumiseen, on alueella perusteltua mahdollistaa elinkeinotoiminnan kehittäminen jatkossakin.



Elinkeinojen alueelliset kehityskuvat: *Espoonlahti-Kiviruukki*

Espoonlahden suuralueen työpaikkaomavaraisuus on nykyisellään kaupungin pienin ja perinteisiä työpaikka-alueita Kiviruukissa ja Finnoossa on kaavoitettu asumiseen. Kiviruukin saavutettavuus on kuitenkin hyvä kaikilla kulkumuodoilla ja alueen lounaisosia kehitetään osayleiskaavan mukaisesti TKI-alojen työpaikkakesittymänä, jonka elinkeinoja Kivenlahden ja Espoonlahden keskuksien palvelukesittymät tukevat. Kiviruukkiin suunniteltujen toimisto-, laboratorio- ja tuotantorakennusten on mahdollista muodostaa merkittävä biotalouden yritysten klusteri. Uusi asuinrakentaminen vähentää toimitilojen nettokerrosalaa, joten on oleellista varmistaa uuden työpaikkarakenteen syntyminen sille varatuille alueelle.

Espoonlahden ja Kivenlahden metroasemien ympäristöt ovat tärkeitä keskuksia ja niiden työpaikkaprofiili tulee jatkossa painottumaan edelleen kauppaan ja palveluihin. Espoonlahden väestön ennustetaan kasvavan niin voimakkaasti että erikoiskaupalle ja kaupallisille palveluille tulee varata riittävästi mahdollisuuksia hyvin saavutettavilta sijainneilta. Uuden korkeakoulun sijoittuminen alueelle loisi kysyntää myös muille toimitiloille.

Länsiväylän varressa Martinsillassa on pieni työpaikkakesittymä. Liikenteen melun ja hyvän saavutettavuuden johdosta sitä on perusteltua kehittää edelleen nykyisen profiilin mukaisena alueena.

Sammalvuoren TP-alueelle on rakentunut maanalainen metrovarikko, mutta lähialueen luonto- ja virkistysarvot rajoittavat alueen hyödyntämistä elinkeinotoimintaan. Kauklahdenväylän länsipuoli on asemakaavoitettu asumiseen.



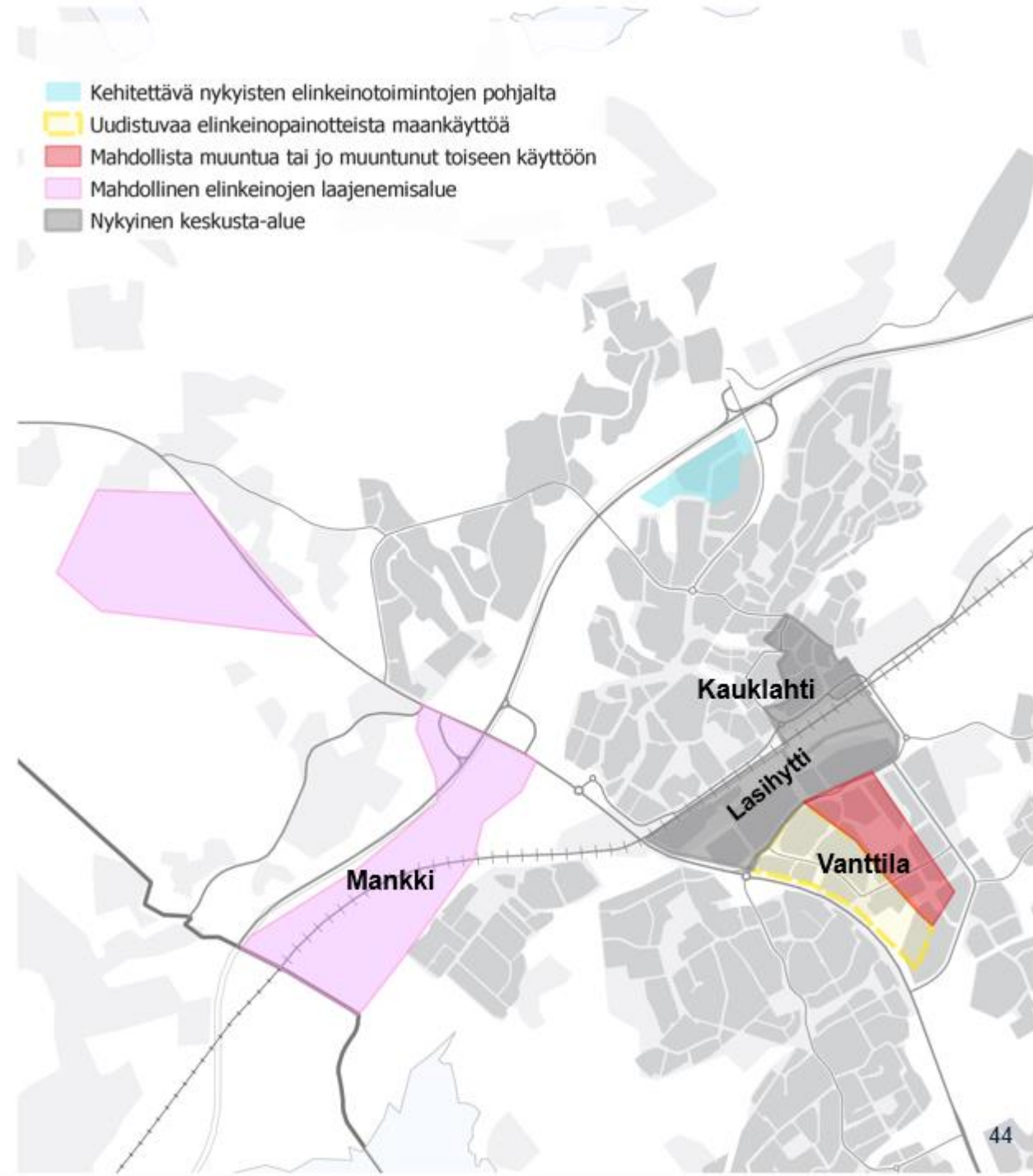
Elinkeinojen alueelliset kehityskuvat: *Kauklahti-Vanttila*

Keran keramiikkateollisuuden ohella Kauklahti on Espoon vanhinta teollisen toiminnan aluetta ja nykyäänkin Sierakiven teollisuusalue Vanttilassa on merkittävä teollisuustyöpaikkojen keskittymä. Kaukalahden suuralueella työpaikkaomavaraisuus on Espoon alhaisimpia ja työpaikat ovat painottuneet terveyspalveluihin, tuotannon ja logistiikan toimialoihin. Kaukalahden keskustan kaupalliset palvelut ovat nykyisellään melko vaatimattomat, mutta väestönkasvu luo lisää kysyntää liikeliloille.

Lähitulevaisuudessa suurin maankäytön muutos alueella on Lasihytin täydennysrakentaminen Vanttilan ja Kaukalahden keskustan välillä. Uusi asemakaava mahdollistaa noin 4 000 asukkaan kaupunginosan alueelle, mutta lohkaisee merkittävän osan nykyisestä pääasiassa elinkeinokäytössä olleesta keskustatoimintojen varauksesta.

Kaupunkiradan jatkaminen Leppävaarasta Kauklahteen ja mahdollinen joukkoliikenteen runkoyhteys Espoonlahteen liittävät Kaukalahden tiiviimmin Espoon kaupunkikeskuksiin. Yhteydet parantavat alueen saavutettavuutta merkittävästi ja lisäävät painetta asumiselle. Alue soveltuu jatkossakin hyvin elinkeinotoimintaan mutta alueen profiili muuttunee nykyisestä. Kaupan ja palveluiden osuus kasvanee, mutta alueella on mahdollisuuksia myös rouheammalle toiminnalle kuten korkean teknologian tuotantotoiminnalle.

Nykyisten yleiskaavavarausten lisäksi alueella on mahdollisuuksia uusille elinkeinoalueille. Kehä III:n varsi soveltuu huonosti asumiseen ja alue soveltuisi hyvin ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille rouheille toiminnoille. Toinen potentiaalinen sijainti rouheammille toiminnoille on Lapinkyläntien varressa, jonka saavutettavuus on kuitenkin Kehä III:n vartta heikompi. Uusien potentiaalien kehittämismahdollisuuksia heikentää paikoin huonot perustamisolosuhteet ja alueiden läheisyydessä sijaitsevat luonto- ja kulttuuriarvot.



4. Johtopäätökset



Y L E I S K A A V A 2 0 6 0

Johtopäätökset

Yleiskaavan elinkeinoselvityksen tavoitteena on ollut tarkastella Espoon elinkeinojen nykytilaa, kartoittaa elinkeinoihin kohdistuvia tulevaisuuden tarpeita ja hahmottaa olemassa olevien ja uusien elinkeinoalueiden potentiaalia vastata tähän tarpeeseen. Espoon oletetaan kasvavan vuoteen 2060 mennessä yli 170 000 asukkaalla. Väestönkasvun ohella ja mahdollistamiseksi on pystyttävä osoittamaan riittävästi mahdollisuuksia myös elinkeinotoiminnalle ja palveluille.

Yleiskaavassa on perusteltua varautua kaupungin työpaikkamäärän kasvuun noin 70 000 – 90 000:lla työpaikalla vuoteen 2060 mennessä. Tämä edellyttää nykyisten työpaikkavarausten merkittävää tiivistymistä, työpaikkojen ohjaamista vahvemmin asumisen alueille tai uusien työpaikkavarausten löytämistä. Todennäköisesti työpaikkakasvun mahdollistaminen edellyttää näitä kaikkia.

Teollisuuden ja tukkukaupan osuus työpaikoista pienenee todennäköisesti edelleen ja yksityisten palveluiden merkitys kasvaa. Yhä useampi työpaikoista hakeutuu keskeisille, hyvin saavutettaville sijainneille keskustoihin, liikenteen solmukohtiin ja korkeakoulujen läheisyyteen. Eteläisen ja pohjoisen Espoon työpaikkaprofiilit eronnevat jatkossakin toisistaan. Elinkeino toiminnan mahdollisuuksia läntisessä Espoossa on tarpeen tukea jatkossakin, mutta työpaikkaomavaraisuus säilynee kaupungin itäosissa jatkossakin suurempana sijaintitekijöiden takia.

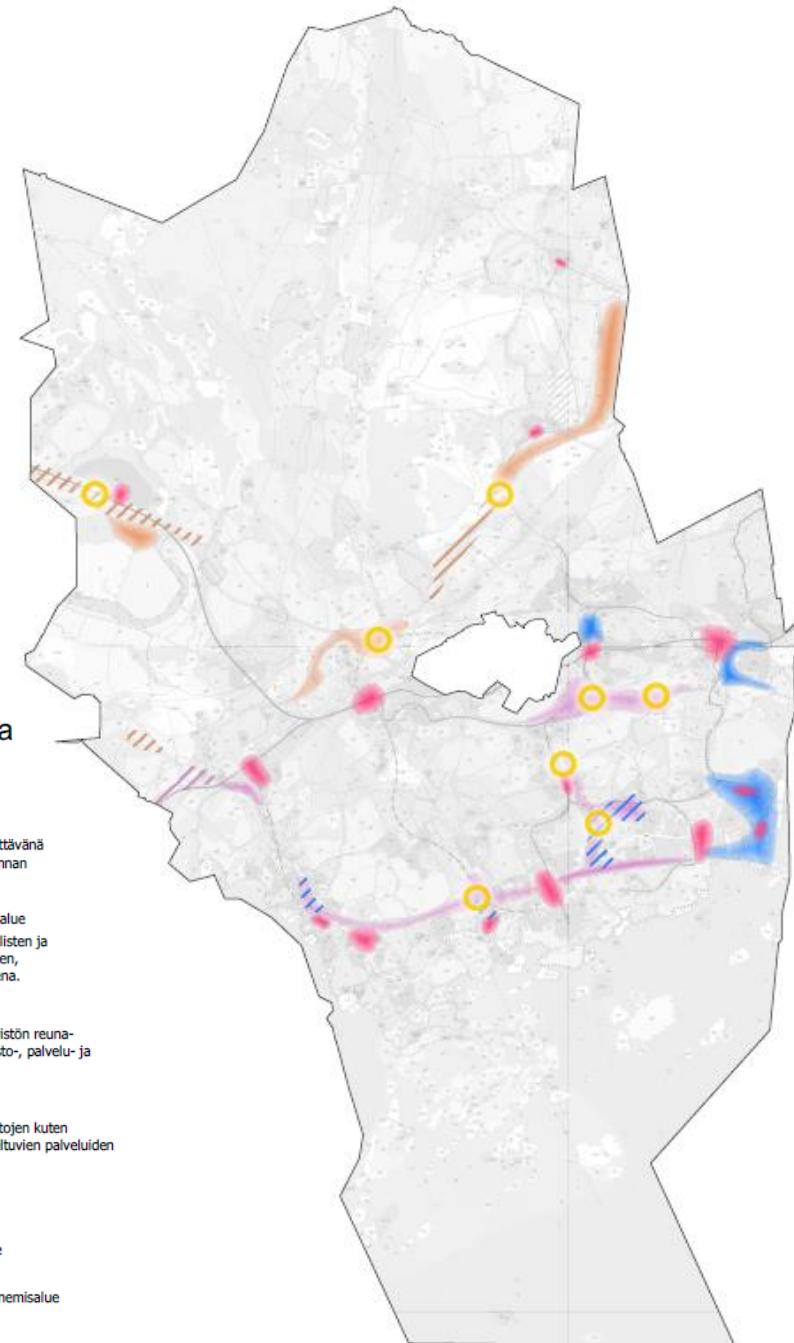
Uutta toimistotilaa rakennetaan jatkossakin kaikkein parhaimmille sijainneille, mutta kokonaisuudessaan toimistotilan määrä ei todennäköisesti kasva merkittävästi lähivuosikymmeninä, kun vanhaa toimistotilaa puretaan. Liike- ja palvelutilan määrän ennustetaan kasvavan merkittävästi väestönkasvun myötä. Suuren mittakaavan teollisuutta Espooseen ei rakentune jatkossakaan, mutta korkean teknologian tuotantotiloille ja logistiikalle lienee jatkossakin kysyntää, jos tarjonnasta pystytään pitämään huolta.

Elinkeinojen teemakartta

INFORMATIIVISET MERKINNÄT

Elinkeinojen teemakartta

-  Innovaatioympäristö
Aluetta kehitetään kansainvälisesti merkittävänä tutkimus-, kehittämis- ja innovaatiotoiminnan sekä pääkonttorien alueena.
-  Keskustatoimintojen ja kaupunkikulttuurin alue
Aluetta kehitetään monipuolisten kaupallisten ja julkisten palveluiden, toimistotyöpaikkojen, tapahtumien ja kaupunkikulttuurin alueena.
-  Monipuolinen työpaikka-alue
Aluetta kehitetään tiiviin kaupunkiympäristön reuna-alueille soveltuvien monipuolisten toimisto-, palvelu- ja tuotantotoimintojen alueena.
-  Tilaa vaativien toimintojen alue
Aluetta kehitetään tilaa vaativien toimintojen kuten tuotannon, varastoinnin ja alueelle soveltuvien palveluiden alueena.
-  Innovaatioympäristön laajenemisa-alue
-  Tilaa vaativien toimintojen laajenemisa-alue
-  Monipuolisten työpaikkatoimintojen laajenemisa-alue
-  Tilaa vaativan kaupan kehittämisa-alue
Aluetta kehitetään tilaa vaativan kaupan alueena.



Johtopäätökset

Lähes koko kaupungin alueella nykyisille työpaikkavarauksille kohdistuu muutospaineita asumisen suuntaan. Asuminen ja toimitilat voivat nykyisellään myös limittyä toisiinsa aiempaa helpommin, kun elinkeinotoiminnan ympäristöhäiriöt ovat vähentyneet. Uuden työpaikka-alueen synnyttäminen on hidasta ja haastavaa. Espoon eteläosien yleiskaavan uusista työpaikkavarauksista on vajaan kahdenkymmenen vuoden aikana toteutunut vain noin joka kymmenes.

Riittävien elinkeinomahdollisuuksien ylläpitäminen vetovoimaisimmilla elinkeinoalueilla on siis perusteltua kaupungin elinvoimaisuuden takaamiseksi. Myös alueet, jotka soveltuvat edelleen huonosti asumiseen mutta kohtuullisesti elinkeinotoimintaan on perusteltua säilyttää elinkeinoalueina. Kaupunkirakenteen sisältä ja joukkoliikenteen runkoyhteyksien varsien elinkeinovaroja on kuitenkin perusteltua tutkia myös asumiseen kasvupaineeseen vastaamiseksi.

Työpaikkojen ja yritysten määrässä tärkeimpinä elinkeinotoiminnan alueina tulee jatkossakin kehittää Keilaniemen ja Leppävaaran välistä vyöhykettä. Alueen saavutettavuus on pääosin kaikilla kulkumuodoilla erinomainen ja korkeakoulut sekä vahvat kaupalliset palvelut lisäävät alueen vetovoimaisuutta. Toimistotyyppisen rakentamisen suurin kysyntä kohdistuu jatkossakin tälle vyöhykkeelle. Uusia toimistoja rakennettaneen vain kaikkein parhaimman saavutettavuuden alueelle ja vanhempaa toimistokantaa on perusteltua tutkia myös muuhun toimintaan ydinalueiden ulkopuolella. Suurten väylien lähiympäristöihin asuminen ja muut herkäät toimijat soveltuvat huonosti, joten ne tarjoavat jatkossakin hyviä sijainteja monipuoliselle elinkeinotoiminnalle.

Kehä I:n ympäristöön sijoittuvan ydinalueen ulkopuolella isojen yhtenäisten elinkeinoalueiden rooli kaupungin elinvoimalle on suuri. Tontunmäen, Olarinluoman, Sinimäen ja Juvanmalmin elinkeinoalueet luovat tilaa ja mahdollisuuksia monipuoliselle elinkeinotoiminnalle joka ei hakeudu kaupunkikeskustoihin. Isojen, jo ennestään tunnettujen kokonaisuuksien, vetovoima on monesti suurempi kuin pienten ja pirstaleisten alueiden.

Kaupunkikeskukset ovat tärkeitä elinkeinoalueita ja niiden merkitys työpaikka-alueina kasvanee tulevaisuudessa. Leppävaaran ja Tapiolan ohella Matinkylän seudullinen saavutettavuus paranee uuden pikaraitiotien myötä ja alueella on hyvät edellytykset kehittyä edelleen vahvemmaksi ja monipuolisemmaksi elinkeinoalueeksi. Espoonlahden ja Espoon keskustojen elinkeinoprofiilit ovat nykyisellään yksipuolisempia, mutta voimakas väestönkasvu lisää edelleen kysyntää liike- ja palvelutiloille. Keskustojen elinvoimaisuutta tulee tukea mahdollistamalla myös muuta toimitilaa kuten kulttuuri-, koulutus- ja tutkimustiloja. Pienemmät keskustat kehittyvät palveluvaltaisina mutta etenkin Kerassa, Finnoossa ja Suurpellossa on mahdollisuuksia myös monipuolisemmille työpaikkatoiminnoille.

Tilaa vaativat toiminnot hakeutuvat Espoossa Kehä III:n ja Turunväylän varsille. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava luo uusia elinkeinokehittämisen mahdollisuuksia suurten väylien varsille ja Mankin seudulta voi löytyä lisää uusia potentiaaleja. Tilaa vaativalle kaupalle tulee luoda uusia mahdollisuuksia rakennetta uudistamalla Suomenojalla, Nihtisillassa ja Lommilassa. Pohjois-Espoossa ja pitkällä merenrannalla on paljon potentiaalia kehittyä myös matkailun alueina.

Lähteet

Catella, *Markkinakatsaus Suomi | Kevät 2022* (2022)

Espoon kaupunki, *Espoo-tarina* (<https://www.espoo.fi/fi/espoo-kaupunki/espoo-tarina>). Luettu 21.6.2023

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, yleiskaavoitus, *Toimintaympäristöanalyysi – taustamuistio yleiskaavan valmistelun tueksi*. (2023)

HSY, Pääkaupunkiseudun tonttivarantokatsaus 2022 (https://www.hsy.fi/globalassets/ilmanlaatu-ja-ilmasto/tiedostot/paakaupunkiseudun_tonttivarantokatsaus_2022.pdf). (2022)

HSY, *Seutudata '21* (2022)

HSY, *Seutudata '22* (2023)

Liiteri-tietopalvelu, *Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto*. <https://liiteri.ymparisto.fi/> Luettu 3.3.2023

Taloustutkimus, *Espoo yritysten toimintaympäristönä 2022*. (2022)

Tilastokeskus, *Aluesarjat*. <https://stat.hel.fi/pxweb/fi/Aluesarjat/> Luettu 15.12.2022

Osayleiskaavojen selostukset

Finnoon osayleiskaava

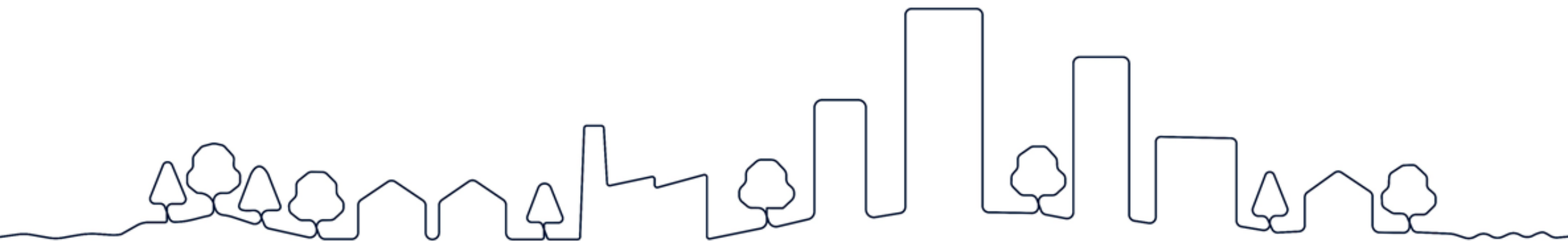
Kaitaa-livisniemen osayleiskaava

Keran osayleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava (2008)

Espoon pohjois- ja keskiosien osayleiskaava





YLEISKAAVA 2060