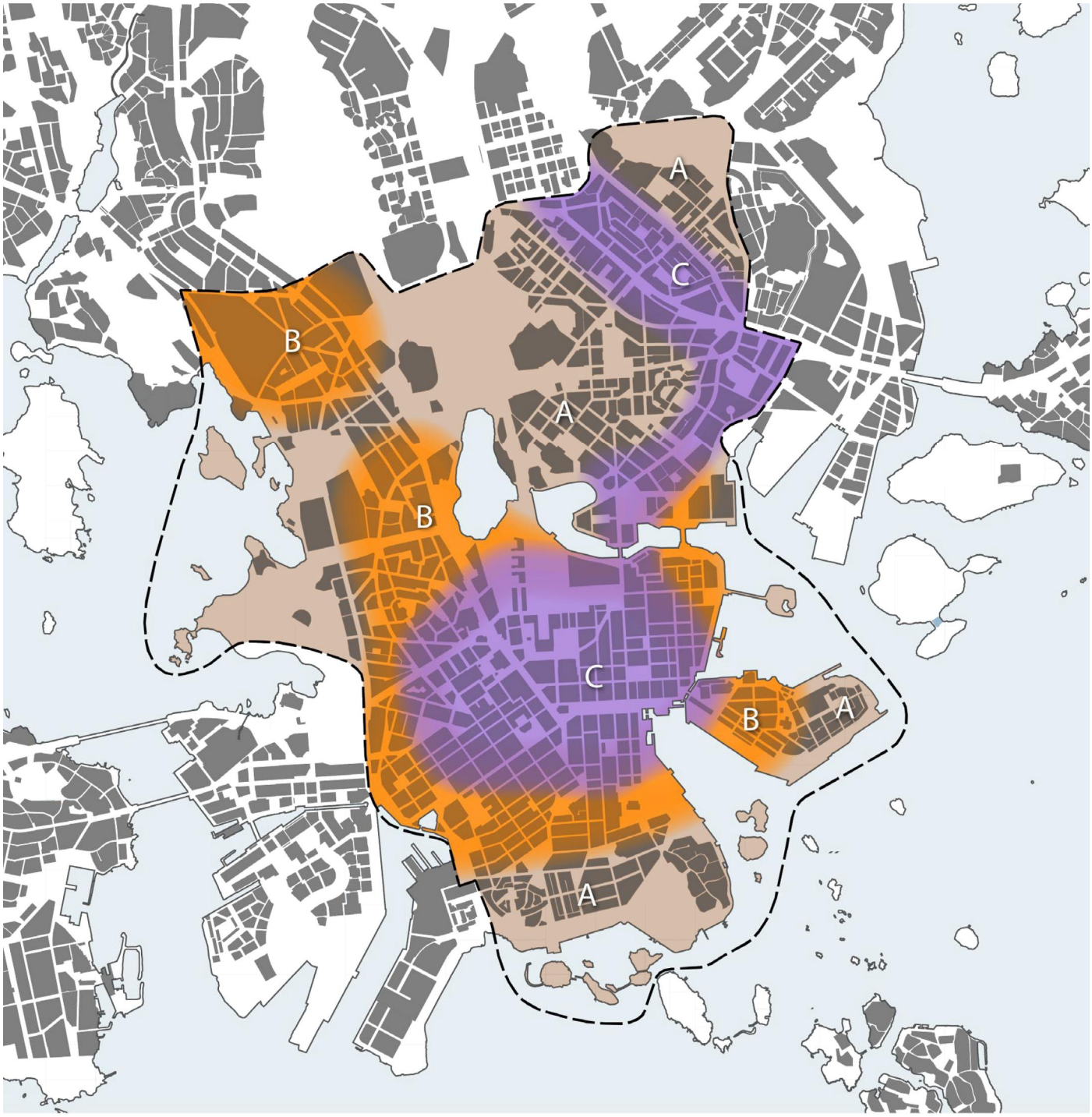
Helsingin kaupunki
kaupunkisuunnitteluvirasto

HEL 2016-012616
Ksv:n hankenumero 4464_1, karttaruutu 670490x10

Periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella

SELOSTUS 28.3.2017



SISÄLTÖ

1. Tiivistelmä 1

2. Käyttötarkoituksen muutokset kantakaupungissa 2

3. Periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille 10

4. Periaatteiden vaikutuksia 16

5. Lähdemateriaali 20

Helsingin kaupunki,
kaupunkisuunnitteluvirasto 28.3.2017

1. Tiivistelmä

Periaatteet koskevat käyttötarkoituksen muutoksia toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella kaupunginosissa 1–15, 18 ja 22 (vyöhykekartta).

Periaatteet on määritelty uuden yleiskaavan (kv 26.10.2016), koko kantakaupungin alueellisen tarkastelun ja niihin liittyvien selvitysten sekä asiantuntijalausuntojen perusteella. Periaatteet edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaupunkisuunnitteluvirasto on valmistellut periaatteet yhteistyössä kiinteistöviraston ja kaupunginkanslian elinkeino-osaston kanssa.

Periaatteiden tavoitteena on turvata yleiskaavan mukaisesti pitkällä tähtäimellä pääkaupungin kaupunkirakenteen toimivuus, keskusta-alueen elinvoimaisuus sekä vetovoimaisuus. Kantakaupungin ydinalueita on tavoitteena kehittää Suomen merkittävimpänä työpaikka-alueena sekä elinvoimaisena tieteen, kulttuurin, vapaa-ajan ja matkailun alueena, jossa on monipuolisia palveluja. Keskustaa ympäröivät kantakaupungin asuinalueet on tavoitteena säilyttää erityispiirteineen monipuolisina, toiminnallisesti sekoittuneina alueina. Paikallisten yritystihentymien säilymistä ja syntymistä tuetaan.

Tavoitteena on kaupungin ja seudun työpaikkojen ja palveluiden sijoittuminen keskeisesti joukkoliikenteen ja kävelyn näkökulmasta hyvin saavutettaville paikoille. Periaatteilla kannustetaan kehittämään ja modernisoimaan toimitilapalveluita niillä alueilla, joilla on muuten rajoitetusti potentiaalia uuteen toimitilaan suhteessa kysyntään.

Toimitilojen muuttaminen asumiseen on koko kaupunkia koskeva ilmiö ja muutokset kuuluvat kaupunkirakenteen luonteeseen. Hyvän kaupungin toiminnallinen rakenne muuntuu ja joustaa tilanteiden mukaan. Sekä asumisen että työpaikkojen lisääminen on kaupungin strategisten tavoitteiden ja yleiskaavan mukaista. Periaatteiden avulla muutoksia voidaan ohjata hallitusti ja joustavasti, kaupunkirakenteen kokonaisuuden toimivuuden kannalta tulevat rakenteelliset muutokset ja vaikutukset huomioon ottaen. Periaatteiden avulla voidaan ennakoiden viestiä kiinteistön omistajille, sijoittajille ja toimijoille muutospotentiaalia sekä käsitellä yksittäisiä hankkeita osana kaupunkirakenteen toiminnallista kokonaisuutta.

Periaatteet koostuvat alueellisten periaatteiden vyöhykekartasta määräyksineen sekä hankekohtaisen esiselvityksen vaatimuksesta. Periaatteet eivät määrittele uudisrakentamisen hankkeita tai muun alueellisen suunnittelun tavoitteita eivätkä kaupungin strategisiin tavoitteisiin perustuvaa kaavoitusta. Periaatteet eivät myöskään koske niitä hankkeita, joiden käyttötarkoitusten muutos on edennyt asemakaavamuutosprosessissa ennen periaatteiden hyväksymistä.

Hankkeita arvioidaan tapauskohtaisesti. Tapauskohtainen harkinta perustuu kohteen sijoittumiseen vyöhykekartalla sekä esiselvityksen johtopäätöksiin. Esiselvityksessä on osoitettava, ettei muutos ole eri osa-alueita koskevien tavoitteiden vastainen eikä sillä ole haitallisia vaikutuksia. Maankäytöllisesti merkittävät käyttötarkoituksenmuutokset vaativat aina asemakaavamuutoksen.

Alueelliset periaatteet - vyöhykekartta määräyksineen kuvaa yleispiirteisesti eri alueita koskevia kehittämistavoitteita, reunaehtoja ja muutospotentiaalia.

Hankekohtaisessa esiselvityksessä tuodaan tarkemmin esille aluetta ja hanketta koskevia tavoitteita ja ominaisuuksia. Päätöksenteko hankkeesta edellyttää esiselvitystä, jossa on otettava huomioon uuden yleiskaavan (kv 26.10.2016) määräykset ja tavoitteet, alueellisten tarkasteluiden tulokset sisältäen yritysvaikutusten arvioinnin johtopäätökset sekä kohteen ominaisuudet. Esiselvityksen johtopäätöksissä arvioidaan käyttötarkoituksen muutoksen mahdollisuutta.

Muutoksia ja niiden kokonaisvaikutuksia seurataan vuosittain sekä osa-alueittain että koko kaupungin tasolla ja ne otetaan huomioon hankkeiden esiselvityksissä ja niiden johtopäätöksissä.

2. Käyttötarkoitusten muutokset kantakaupungissa

Nykytilanne

Toimitilojen muuttaminen asumiseen on koko kaupunkia koskeva ilmiö ja muutokset kuuluvat kaupunkirakenteen luonteeseen. Hyvän kaupungin toiminnallinen rakenne muuntuu ja joustaa tilanteiden mukaan. Sekä asumisen että työpaikkojen lisääminen on kaupungin strategisten ja yleiskaavan tavoitteiden mukaista.

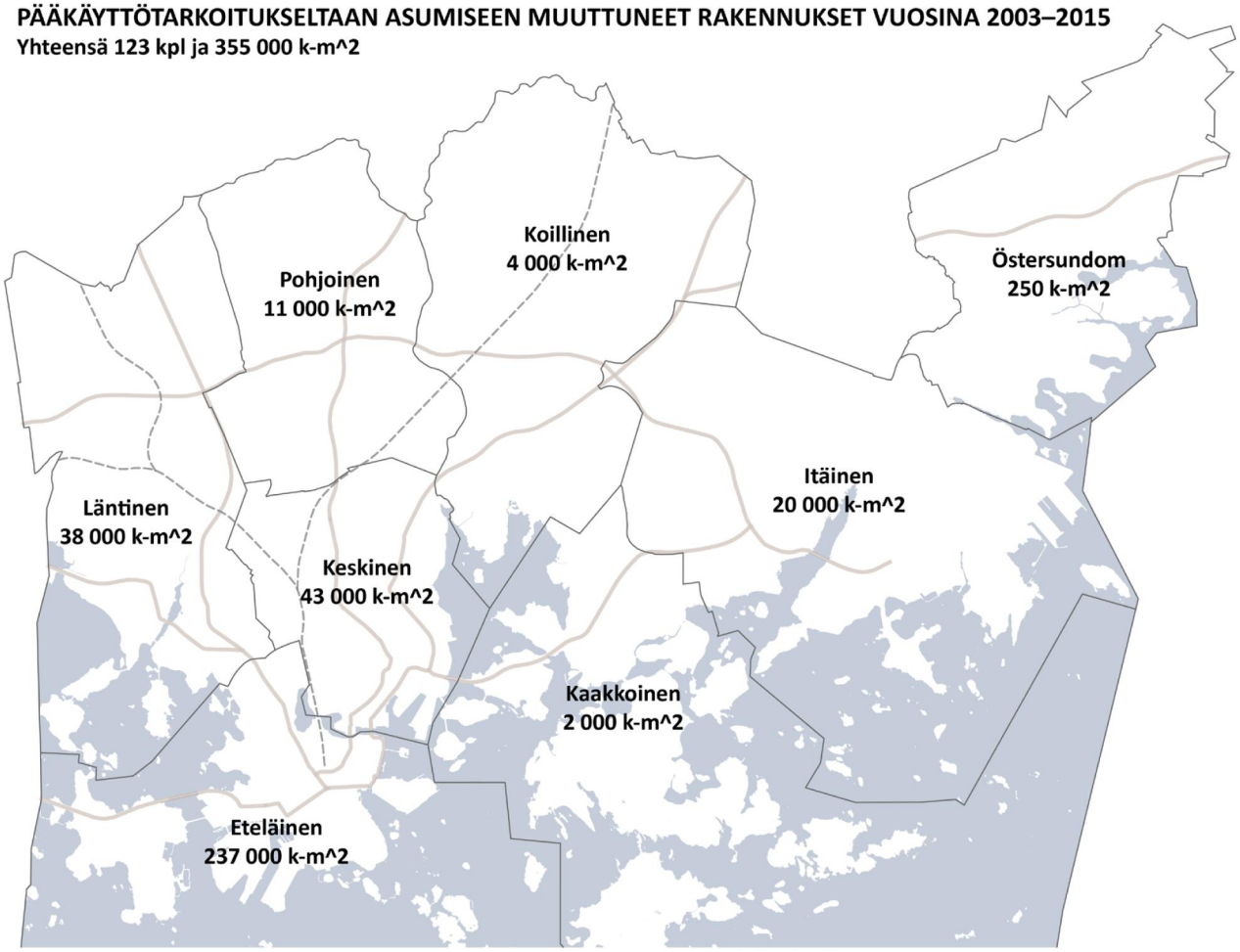
Kantakaupunki on toiminnallisesti, taloudellisesti ja kulttuurisesti merkittävä kokonaisuus koko Suomen mittakaavassa, alue on myös pääkaupunkiseudun merkittävin työpaikka-alue. Kantakaupungin toiminnallisesti sekoittuneella alueella toimii paljon erikoistuneita yrityksiä ja palveluita, kansalaisjärjestöjä sekä eri toimijoiden välisiä verkostoja. Alue on houkuttelevaa monien eri toimintojen näkökulmasta ja kilpailee kansainvälisesti toimijoista ja matkailijoista. Helsingin seudulla on investoitu erityisesti joukkoliikenteen osalta keskustayhteyksiin, minkä johdosta kantakaupungin alue on omaa luokkaansa työvoiman saatavuuden ja työssäkäynnin näkökulmasta.

Kantakaupungissa suurin osa toimitiloista on toimistotiloja. Toimistotilaa on yhteensä noin 3,2 milj. k-m2. Kantakaupunkiin on rakennettu uutta toimistotilaa 2003–2015 noin 150 000 k-m2 (mm. Töölönlahden ja OP Pohjolan hankkeet). Toimitiloja on muuttunut (2003–2015) asumiseen noin 240 000 k-m2. Toimistotilan kokonaismäärä on siis lievässä laskussa. Myös työntekijöiden kokonaismäärä on vähentynyt noin 10 000:lla 2000-luvun alkupuolella. Samalla ajanjaksolla kantakaupungin tarkastelualueen asukasmäärä on kasvanut noin 20 000:lla. Kantakaupungissa ja sitä ympäröivillä alueilla myös kaavalliset resurssit ja uudisrakentamisen potentiaali koskevat pääosin asuinrakentamista.

Käyttötarkoituksen muutoksia toimitiloista asumiseen on viime vuosina tehty runsaasti erityisesti kantakaupungissa. Myös muutosprosessissa olevien hankkeiden (n. 30 kpl/180 000 k-m²) sekä kyselyjen määrä (n. 70 kpl/370 000 k-m²) on kasvanut kiihtyvällä tahdilla. Koko kaupungissa on muuttumassa 710 000 k-m² toimitilaa asumiseen ja alustavia kyselyitä on tehty noin 740 000 k-m². Erityisesti kantakaupungin osalta toimistotilan määrän vähenemisellä on vaikutuksia kaupunkitalouteen. Muutoksen kohteena ovat toimistotilojen lisäksi myös julkisia rakennuksia ja muita toimitiloja. Muutosten määrä vaihtelee osa-alueittain sekä määrällisesti että prosentuaalisesti kokonaismäärän suhteen tarkasteltuna, joten myös vaikutukset kohdistuvat vaihtelevasti eri alueille. Tiiviissä kantakaupunkirakenteessa on vain rajoitetusti mahdollisuuksia toimitilan korvaavaan uudisrakentamiseen. Tässä tilanteessa käyttötarkoituksen muutokset väistämättä muokkaavat kantakaupungin toiminnallista rakennetta.

PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSELTAAN ASUMISEEN MUUTTUNEET RAKENNUKSET VUOSINA 2003–2015

Yhteensä 123 kpl ja 355 000 k-m^2

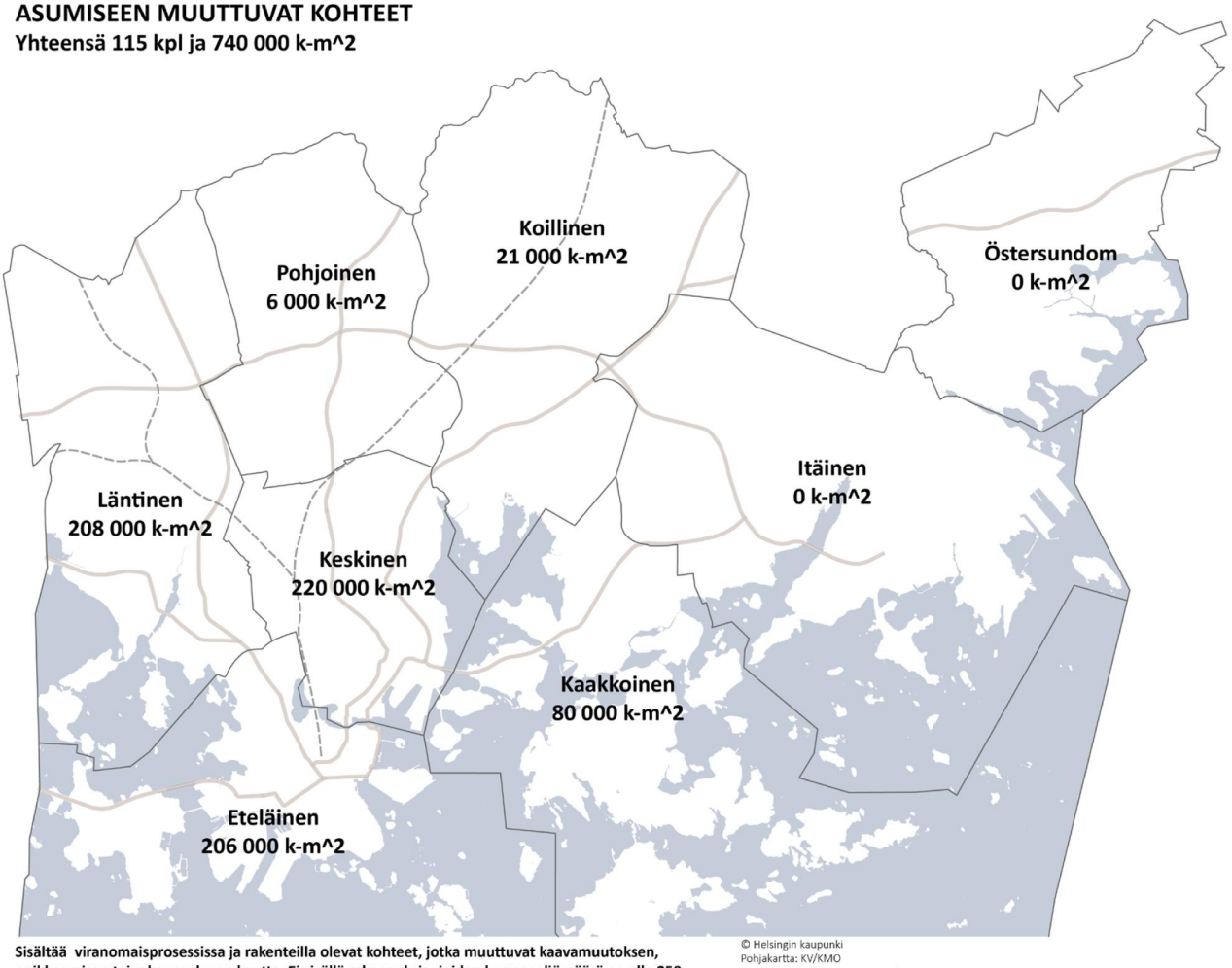


Sisältää rakennukset, joiden rakennusrunko on säilynyt pääkäyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä. Ei sisällä rakennuksia, joiden kerrosneliömäärä on alle 250.

© Helsingin kaupunki
Pohjakartta: KV/KMO
HSY/SeutuCD 2003, 2011, 2014 & 2015
Toteutus:KSV/AOS/Elisa Pulkkinen ja Eeva-Maria Niemi 18.11.2016

ASUMISEEN MUUTTUVAT KOHTEET

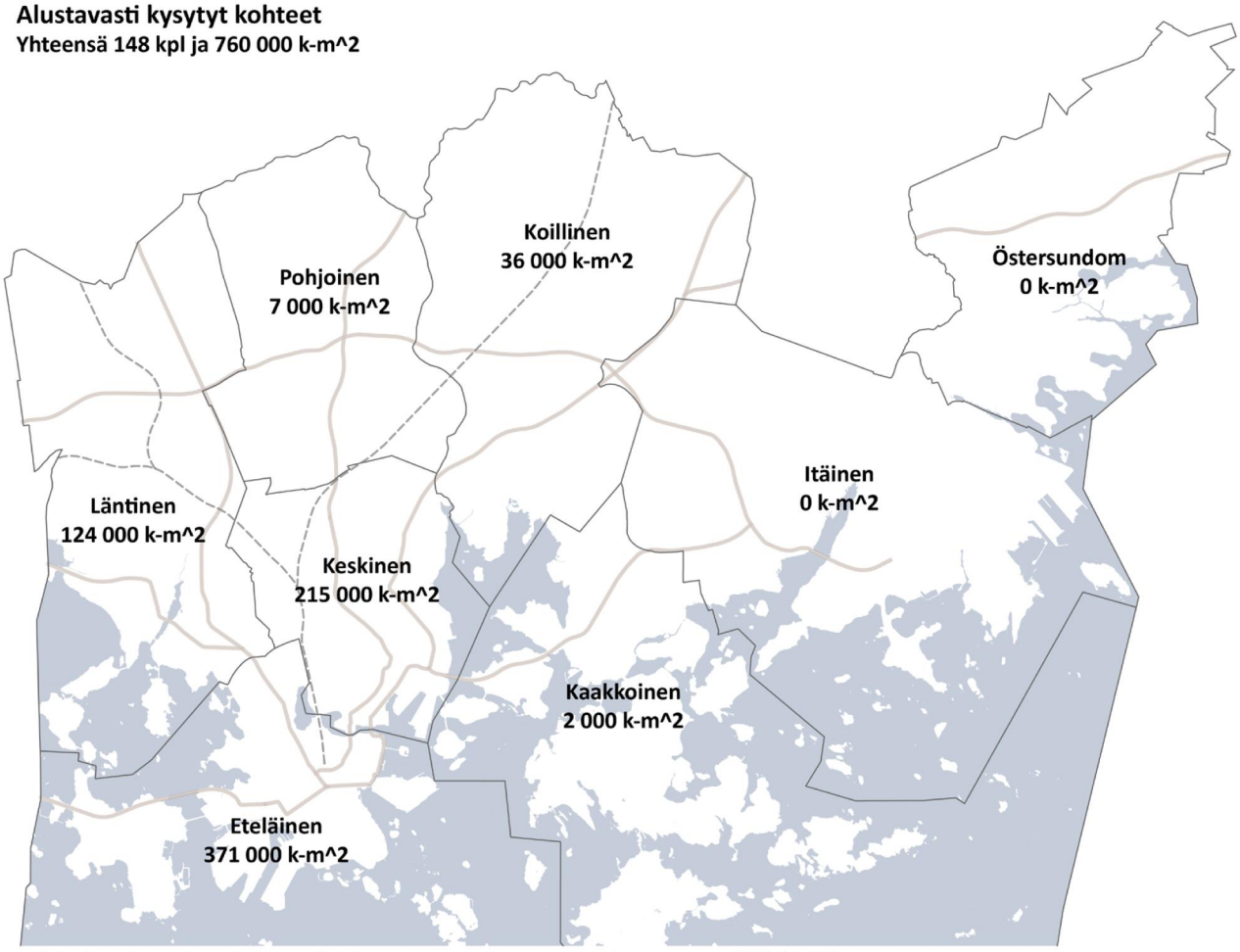
Yhteensä 115 kpl ja 740 000 k-m^2



Sisältää viranomaisprosessissa ja rakenteilla olevat kohteet, jotka muuttuvat kaavamuutoksen, poikkeamisen tai rakennusluvan kautta. Ei sisällä rakennuksia, joiden kerrosneliömäärä on alle 250.

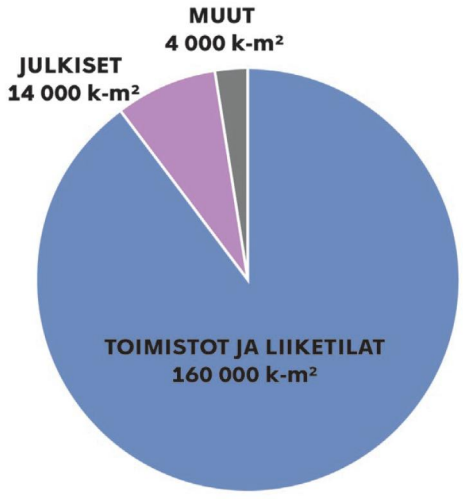
© Helsingin kaupunki
Pohjakartta: KV/KMO
HSY/SeutuCD 2003, 2011, 2014 & 2015
Toteutus:KSV/AOS/Elisa Pulkkinen ja Eeva-Maria Niemi 18.11.2016

Alustavasti kysytyt kohteet
Yhteensä 148 kpl ja 760 000 k-m^2

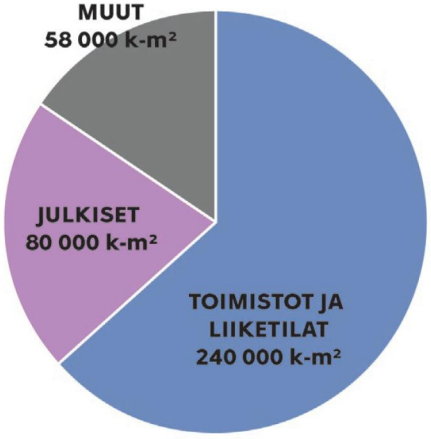


Sisältää rakennukset, joiden osalta käyttötarkoituksen muutosta on alustavasti tiedusteltu. Ei sisällä rakennuksia, joiden kerrosneliömäärä on alle 250.

© Helsingin kaupunki
Pohjakartta: KV/KMO
HSY/SeutuCD 2003, 2011, 2014 & 2015
Toteutus:KSV/AOS/Elisa Pulkkinen ja Eeva-Maria Niemi 18.11.2016



KANTAKAUPUNKI
ASUMISEEN MUUTTUVAT RAKENNUKSET (PROSESSISSA) YHT. 178 000 k-m²

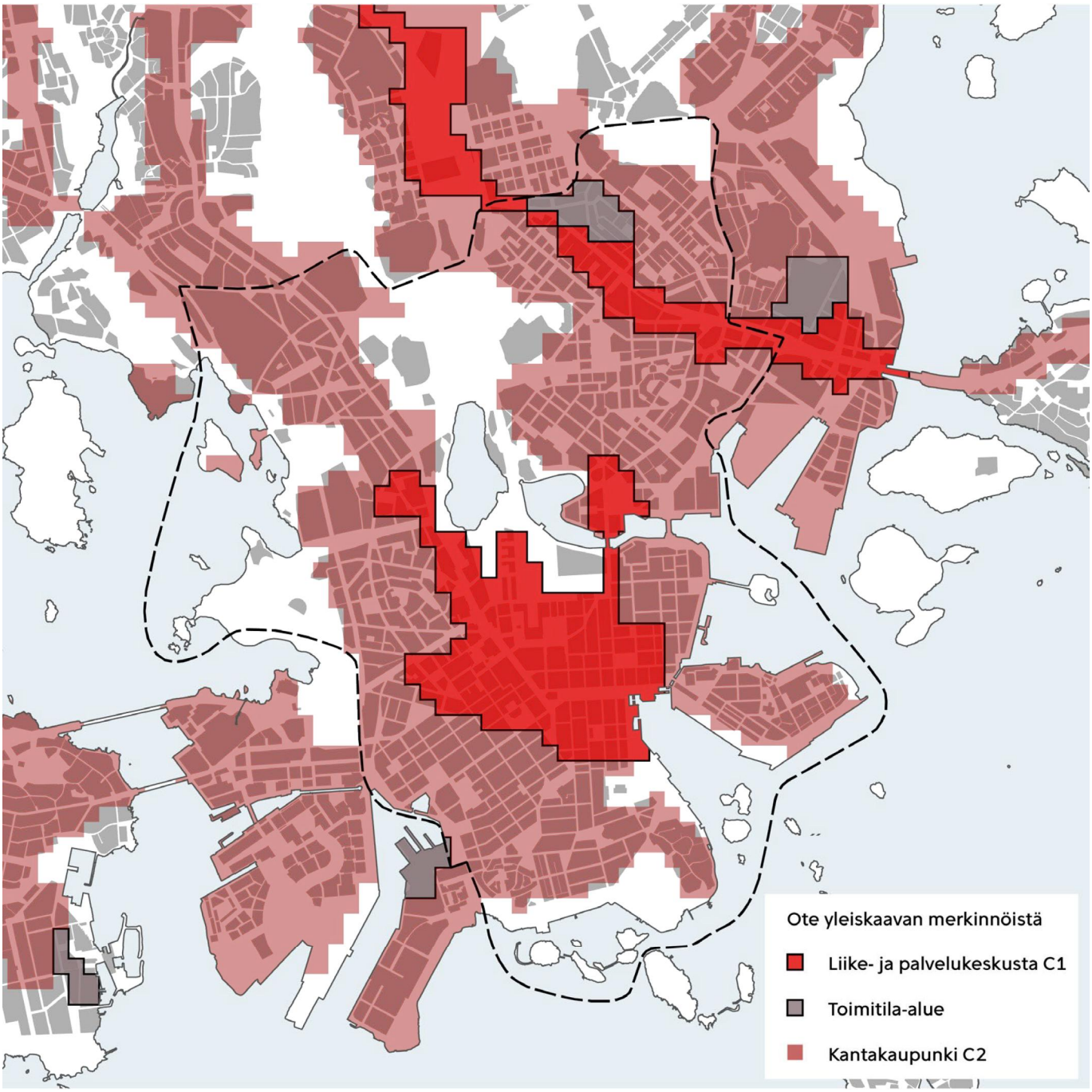


KANTAKAUPUNKI
ALUSTAVAT KYSELYT ASUMISEEN MUUTTAMISEKSI YHT. 378 000 k-m²

Yleiskaavan tavoitteet kantakaupungissa

Uudessa yleiskaavassa (kv 26.10.2016) tarkasteltavaa aluetta koskevat Liike- ja palvelukeskustan (C1), Toimitila-alueen ja Kantakaupungin (C2) aluemerkinnät. Määräykset pyrkivät turvaamaan toimitilan määrän ja toiminnallisesti monipuolisesti sekoittuneen rakenteen sekä velvoittavat tekemään alueellisen tarkastelun käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä.

Helsingin uuden yleiskaavan lähtökohtia on varautuminen nopeaan väestönkasvuun. Tämä tarkoittaa myös taloudellisen kasvun ja työpaikkojen kasvua. On erityisen tärkeää huolehtia siitä, että Helsingissä ja etenkin sen keskeisillä alueilla on riittävästi monipuoliselle elinkeinoelämälle soveltuvia tiloja tulevaisuuden toimitilatarpeita varten. Kantakaupunki on selvitysten mukaan toimistotilan voimakkaan kysynnän aluetta tulevaisuudessakin.



Kun otetaan huomioon jo toteutettujen ja käsittelyssä olevien käyttötarkoituksen muutosten suuri määrä sekä niiden tulevat vaikutukset, tulee keskeisillä alueilla pyrkiä muutosten kokonaisvaltaiseen hallintaan. Tähän tarvitaan periaatteet, jotka huomioivat kaupunkirakenteen kokonaisuutena sekä tulevat muutokset toiminnoissa, saavutettavuudessa ja kysynnässä.

Toimistotila, kiinteistömarkkinat ja kaupunkitalous

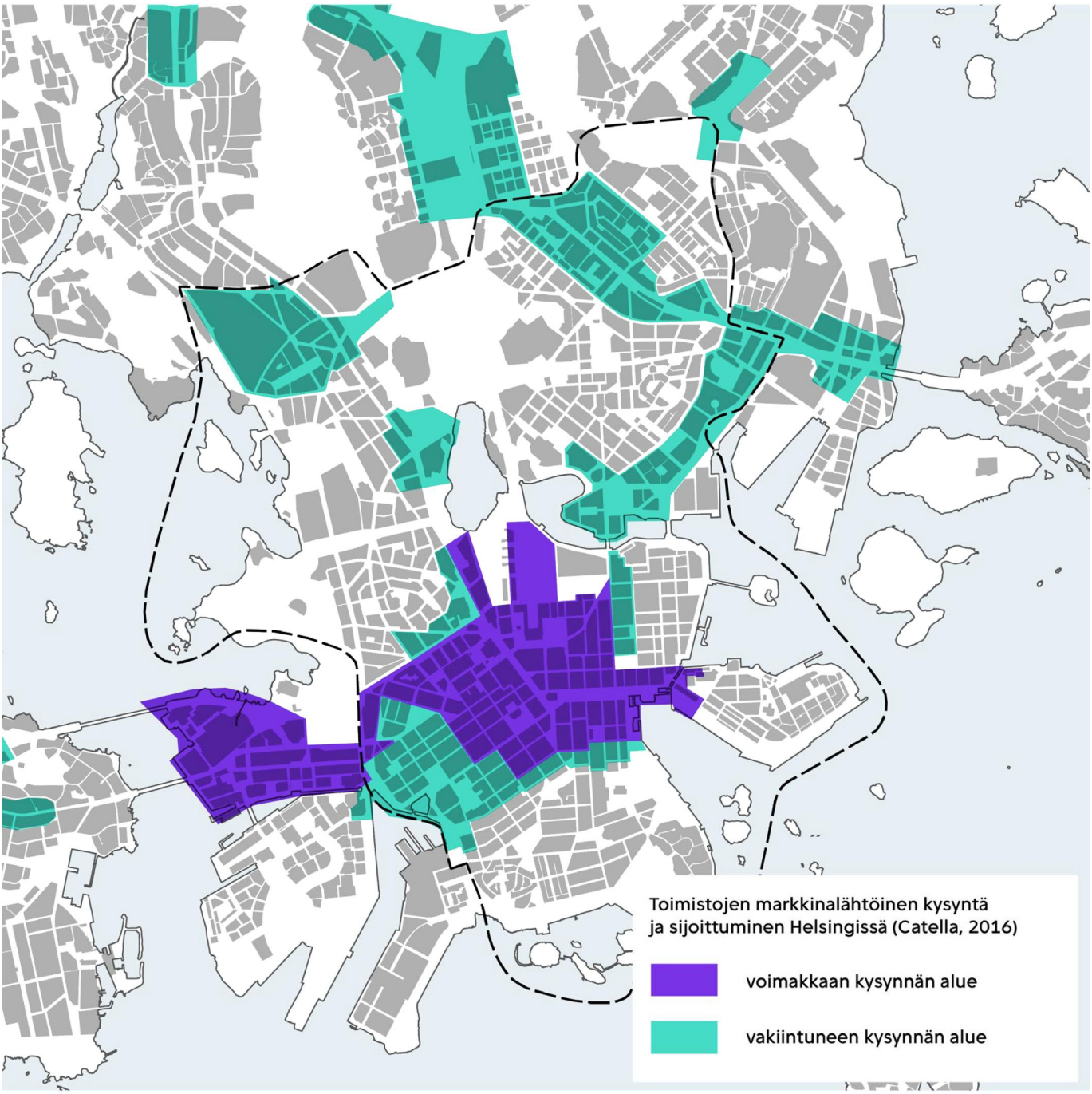
Toimistotilamarkkinat. Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoilla on kokonaistasolla melko paljon tyhjää toimistotilaa johtuen muun muassa taloudellisesta tilanteesta, toimistotonttien ylikaavoituksesta ja työnteon muutoksesta. Tyhjillään olevan tilan määrä vaihtelee kuitenkin paljon erityisesti sijainnista riippuen. Koko pääkaupunkiseudun toimistotilan vajaakäyttöaste oli vuoden 2016 viimeisellä neljänneksellä noin 13,9 % (Catella, 2017). Helsingissä tyhjillään olevaa toimistotilaa oli taas 11,6 % ja vastaavasti Espoossa 22,0 % ja Vantaalla 14,8 %.

Laajan keskusta-alueen vajaakäyttöaste oli 8,1 %. Vallilan, Sörnäisen, Hermannin ja Hakaniemen alueen 9,0 %, mitkä ovat asiantuntijalausuntojen mukaan lähellä arvioitua terveen markkinan, noin 7,5 % (Catella 2016), vajaakäyttöastetta. Ruoholahdessa vajaakäyttöaste oli taas hieman korkeampi, 12,7 %, mutta alue nähdään tulevaisuudessa voimakkaan kysynnän alueena (Catella, 2016). Käyttötarkoituksen muutoksia toimitiloista asumiseen on tekeillä merkittävä määrä koko kaupungin (n. 710 000 k-m2) ja kantakaupungin (n. 180 000 k-m2) alueella. Käsittelyssä olevat käyttötarkoituksen muutoshankkeet tulevat oletettavasti vähentämään tyhjän tilan määrää sekä vajaakäyttöastetta tämän vuosikymmenen aikana. Eri alueilta poistuva toimitila muuttaa alueiden toiminnallista luonnetta ja kaupunkirakenteen painopisteitä.

Catellan (2016) markkinalähtöisen toimistotilan kysyntäennusteen mukaan toimistotilojen kokonaistarve vuoteen 2040 mennessä vähenee hieman tai pysyy samana koko Helsingissä. Kuitenkin johtuen kysynnästä nyt ja tulevaisuudessa tilojen tarve kantakaupungissa ei tule vähenemään. Keskeisille alueille syntyy sen sijaan ylikysyntää toimistotiloille. Catellan ennusteessa on huomioitu väestönkasvu, toimistotyöpaikkojen osuuden kasvu sekä tilatehokkuuden kasvu, jonka mukaan keskimääräisen tilantarpeen per työntekijä arvioidaan pienentyvän noin 30 % verrattuna nykytilanteeseen. Toimistotyöpaikkojen osuuden kasvua tukevat monet tutkimukset, joiden mukaan informaatioalat sekä osaamisintensiiviset asiantuntija-alat ovat erikoistuneiden kotitalouksien palveluiden sekä terveys- ja sosiaalipalveluiden ohella aloja joiden työpaikkamäärän arvioidaan kasvavan tulevaisuudessa nopeimmin (Laakso, 2016).

Todennäköisesti suurin osa tulevaisuuden työpaikkojen tilakysynnästä kohdistuu olemassa olevaan, kaavoitettuun tai kaavoitettavaan toimisto- ja liiketilaan. Ei ole takavuosien tapaan näköpiirissä, että asuintontteja tai -rakennuksia muutettaisiin toimitilaksi. Pasila-Vallila-Kalasatama -vyöhyke voi muodostaa keskittymän osalle tulevasta toimistotilatarpeesta Helsingissä. Näille alueille valmistuvat uudet toimitilat eivät välttämättä vastaa kooltaan, sijainniltaan eivätkä hinnaltaan esimerkiksi kantakaupungin pienyritysten tarpeisiin. Pienten ja keskisuurten yritysten toimintaedellytysten turvaaminen on kuitenkin osa koko kaupungin strategisia tavoitteita.

Catellan arvion mukaan (2016) mukaan kantakaupunki on keskeisiltä osiltaan tulevaisuudessa ylikysynnän ja voimakkaan kysynnän aluetta, ja muun muassa Hakaniemen, Sörnäisen ja Vallilan alueiden osalta vakiintuneen kysynnän aluetta. Erityisesti ylikysynnän ja voimakkaan kysynnän alueilla toimistotilojen määrää ei tulisi vähentää nykyisestä. Toimistorakentamisen uudistuotannon mahdollisuudet rakennetussa ympäristössä ovat niukat, joten paine kohdistuu olemassa olevien kiinteistöjen hyödyntämiseen ja modernisointiin. Tämän hetkisen tiedon mukaan rajatulta alueelta


Toimistojen markkinalähtöinen kysyntä
ja sijoittuminen Helsingissä (Catella, 2016)
voimakkaan kysynnän alue
vakiintuneen kysynnän alue

kantakaupungista olisi poistumassa noin 160–380 000 k-m² toimistotilaa. Koska kantakaupungin keskeisellä alueella toimistotiloja on nyt noin 130 000 k-m² tyhjillään (Catella 2016), poistuvan toimitilan määrä saattaisi muodostua selkeästi suuremmaksi kuin tämänhetkinen tyhjän toimitilan määrä. Keskustan laajenemisalueella toimitilavarannon väheneminen vaikuttaisi olennaisesti kantakaupungin pienyrittäjien toimintamahdollisuuksiin, jos tarjolla ei ole enää soveltuvia toimitiloja olemassa olevien yritysverkostojen ja asiakasvirtojen ääreltä tai hyvin saavutettavilta paikoilla. On myös huomioitava, että kantakaupungin seudullinen raideliikennesaavutettavuus paranee tulevaisuudessa entisestään raskaan raideliikenteen hankkeiden myötä, mm. Länsimetro ja Pisararata, mikä lisää alueen vetovoimaa ja mahdollistaa työmatkaliikenteen kestävyyden.

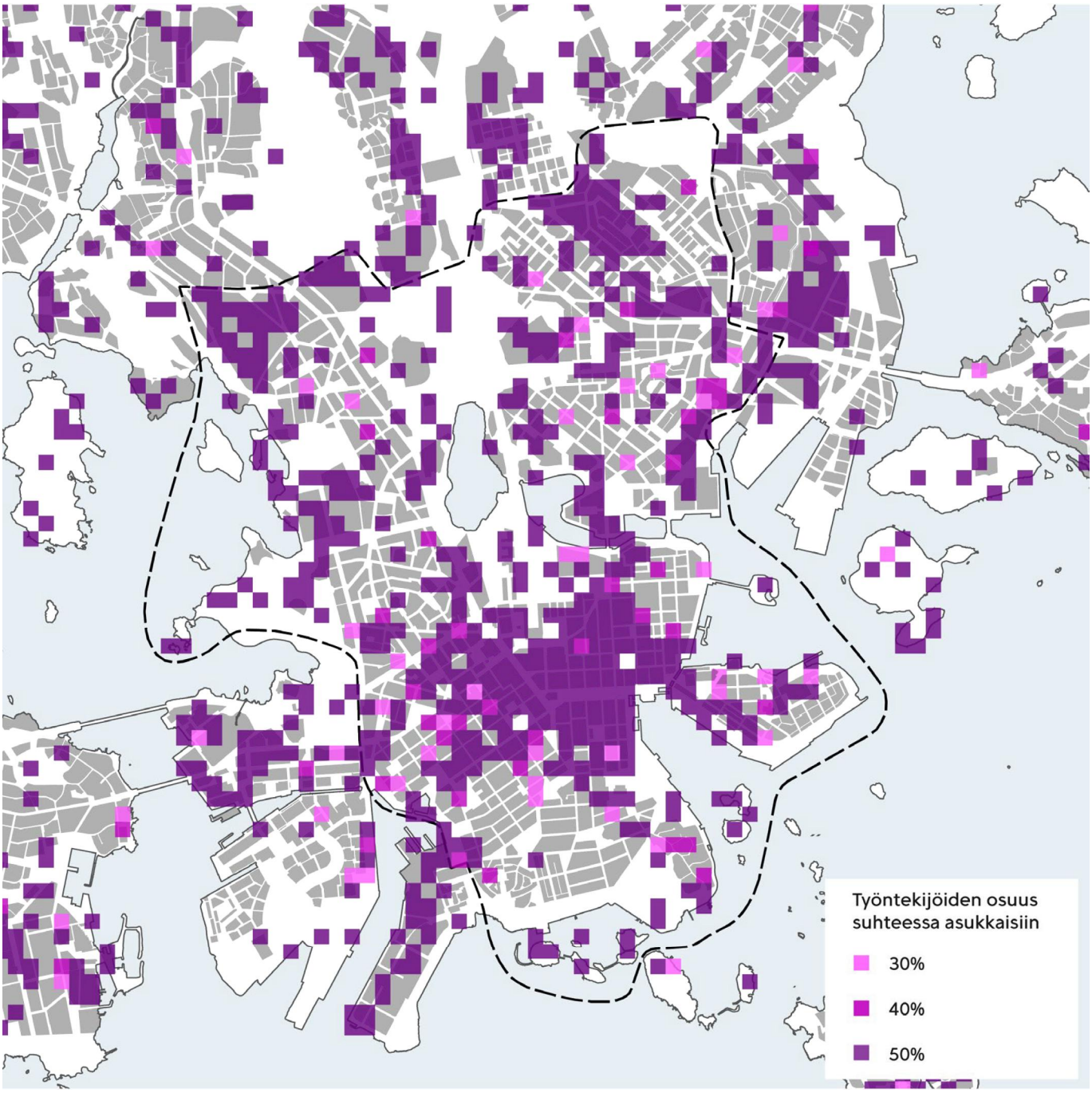
Kaupunkitaloudellisena lähtökohtana koko kaupunkialueelle voidaan pitää eri toimialojen työpaikkojen ja arvonlisäyksen syntymisen mahdollistamista. Kaupunkialueen suuri koko ja tiheys sekä toimivat työmarkkinat ja liikenneyhteydet mahdollistavat monipuolisen elinkeinorakenteen ja työpaikkatarjonnan, erikoistumisen ja korkean tuottavuuden, mikä on keskeinen syy kaupungin vetovoimalle ja väestönkasvulle. Kantakaupunki on tämän vetovoiman keskus. Kaupunkiseudun eri alueet poikkeavat niiden tarjoamien toimintaedellytysten suhteen. Kauppakamarin selvityksen mukaan merkittävimmät yritysten sijaintiin liittyvät kriteerit ovat työvoiman saatavuus, liikenneyhteydet ja markkinoiden läheisyys (Kauppakamari, 2016). Pääkaupunkiseudun toimistoaloilla myös saavutettavuus joukkoliikenteellä on suuressa merkityksessä (Skanska/KTI, 2016). Osaamisintensiivisten alojen sekä kulttuuri- ja viihdealojen yritystoiminnassa ja työpaikoissa henkilöautosaavutettavuus ei ole ensisijainen sijoittumistekijä, vaan tärkeintä on saavutettavuus raideliikenteellä, kävellen ja pyöräillä sekä sujuvat yhteydet lähellä sijaitseviin potentiaalisiin yhteistyökumppaneihin sekä lukuisiin palveluihin, kuten kahviloihin ja ravintoloihin (Laakso, 2016). Yhteyksien lisäksi työpaikkakeskittymillä on suuri merkitys toimintaedellytysten suhteen. Tutkimusten mukaan informaatioalat ja muut osaamisintensiiviset asiantuntija-alat hyötyvät suurten ja tiiviiden keskittymien tarjoamista kasautumiseduista, jotka perustuvat sekä saman alan toimijoiden läheisyyteen että eri alojen toimijoiden keskittymiseen sekä keskittymän suuruuden tuottamaan volyymiin ja monipuolisuuteen. Osaamisintensiiviset liike-elämän palvelut, tutkimus- ja kehittämistoiminta, erikoistuneet kuluttajapalvelut sekä kulttuuri hakeutuvat myös tulevaisuudessa keskittymiin ja ne ovat valmiita maksamaan siitä (Laakso, 2016).

Kaupunkituottavuuden näkökulmasta kantakaupunki on valtakunnallisesti merkittävä alue ja koko pääkaupunkiseudun ylivoimaisesti suurin toimistokeskittymä. Kantakaupungin mahdollistama yritysverkosto tekee alueesta houkuttelevan paikan myös uusille yrityksille. Kantakaupunki on ylivertainen informaatiopalveluiden, osaamisintensiivisten liike-elämän palveluiden sekä erikoistuneen kaupan ja palveluiden keskittymä, joka tarjoaa erityisesti osaamisintensiivisille asiantuntija-aloille kasautumisetuja (Laakso, 2016). Kantakaupungin erityisyydestä kertoo myös alueen toimistotilan vuokrataso, joka on erityisesti keskustan alueella muita alueita selvästi korkeampi (Catella, 2016). Tämä kertoo yritysten ja muiden organisaatioiden maksuhalukkuudesta alueen sijaintiedun suhteen, jolla on vaikututusta toimijoiden toimintaedellytyksille ja tuottavuudelle.

Pääosa tulevaisuuden työpaikkamäärän kasvusta, erityisesti toimistovaltaisten alojen osalta, tulisi voida sijoittua korkeimman tuottavuuden alueille tai niiden läheisyyteen, eli ydinkeskustaan, tai sen lähelle, sekä muihin merkittäviin yrityskeskittymiin. Helsingin seutu ja kantakaupunki kilpailevat erityisesti osaamisintensiivisillä aloilla myös kansainvälisesti yritysten ja mm. EU:n organisaation toimipaikkojen sijoittumiskohteena, millä osaavan työvoiman saatavuus on merkittävä tekijä sijaintipäätöksen takana.

Yksittäisissä kohteissa, joihin kohdistuu kilpailevaa kysyntää sekä työpaikoille että asumiselle

tilatarjonnan niukkuudesta johtuen, pitkällä aikavälillä tarkasteltuna kohteen hyödyntäminen toimistotyöpaikkakäytössä mahdollistaa suuremman arvonlisäyspotentiaalin suhteutettuna kyseisen kohteen tilan määrään, olettaen että asumisvaihtoehdossa kohteen asukkaat työskentelevät vastaavissa työpaikoissa muualla. Tilan muuntaminen asumiseksi voi olla perusteltua lähinnä, jos kohteessa ei ole edellytyksiä työpaikkojen muodostumiselle esimerkiksi sijaintitekijöistä johtuen ja jos nykyiselle toiminnalle on löydettävissä yhtä hyvät tai paremmat toimintaedellytykset tarjoavat tilat. Kaupunkiseudun tasolla tarkasteltuna asumiselle löytyy kysyntää useammissa sijainneissa kuin toimistovaltaisille toimialoille, joiden toimijat hakeutuvat tyypillisesti nykyisiin toimitilakeskittymiin. Kaupunkituottavuuden kasvun tukemisen ja yleiskaavan tavoitteiden toteutumisen näkökulmasta erilaisille yrityksille soveltuvien toimitilojen väheneminen keskeisissä kohteissa on negatiivista kehitystä.



3. Periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille

Periaatteet on laadittu koko kantakaupungin alueellisten tarkastelujen ja niihin liittyvien selvitysten, asiantuntija-arvioiden ja vaikutusten arviointien pohjalta. Periaatteet ovat yleiskaavan mukaisia ja edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaupunkisuunnitteluvirasto on valmistellut periaatteet yhteistyössä kiinteistöviraston ja kaupunginkanslian elinkeino-osaston kanssa.

Tavoitteet

Periaatteiden tavoitteena on turvata pitkällä tähtäimellä pääkaupungin keskusta-alueiden elinvoimaisuus, monimuotoisuus ja vetovoimaisuus, kaupunkirakenteen toimivuus sekä joustavuus. Kantakaupungin ydinalueita on tavoitteena kehittää Suomen merkittävimpänä työpaikka-alueena sekä elinvoimaisena tieteen, kulttuurin, vapaa-ajan ja matkailun alueena, jossa on monipuolisia palveluja. Keskustaa ympäröivät kantakaupungin asuinalueet on tavoitteena säilyttää erityispiirteineen monipuolisina, toiminnallisesti sekoittuneina alueina.

Tavoitteena on, että periaatteet kannustavat kehittämään ja modernisoimaan toimitiloja niillä alueilla, joilla on muuten rajoitetusti potentiaalia uuteen toimitilaan suhteessa kysyntään. Työpaikkojen ja palveluiden osalta tavoitteena on sijainti keskeisillä, hyvin saavutettavilla paikoilla huomioiden mikrosaavutettavuus Yritystihentymien säilymistä ja syntymistä tuetaan.

Periaatteiden avulla muutoksia voidaan ohjata hallitusti ja joustavasti, kaupunkirakenteen kokonaisuuden toimivuuden kannalta tulevat rakenteelliset muutokset ja vaikutukset huomioon ottaen. Periaatteiden avulla voidaan ennakoiden viestiä kiinteistön omistajille, sijoittajille ja toimijoille muutospotentiaalia sekä käsitellä yksittäisiä hankkeita osana kaupunkirakenteen toiminnallista kokonaisuutta.

Periaatteet - tarkastelutapa ja prosessi

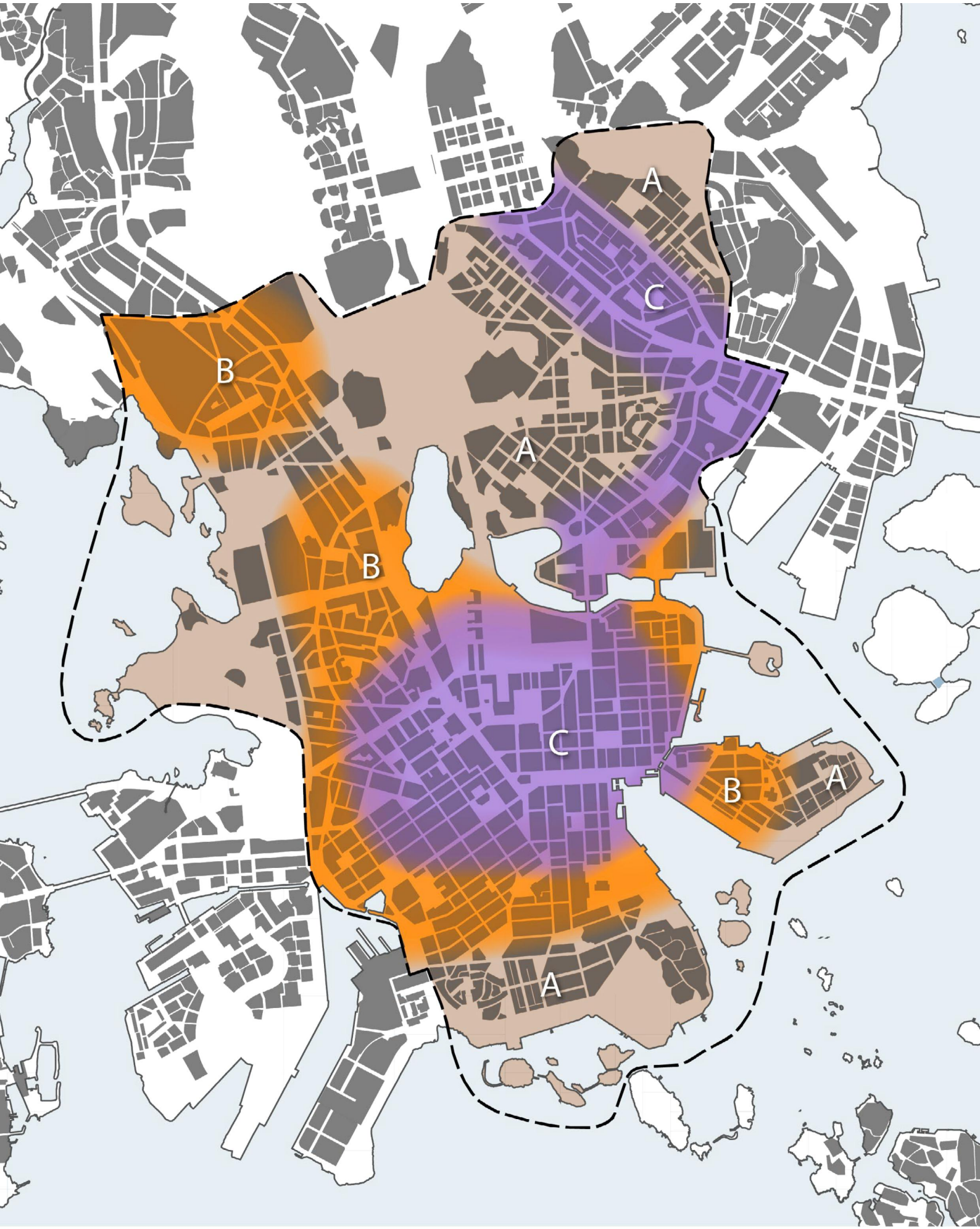
Periaatteet koskevat käyttötarkoituksen muutoksia toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella kaupunginosissa 1–15, 18 ja 22 (vyöhykekartta) ja koostuvat alueellisten periaatteiden vyöhykekartasta määräyksineen sekä hankekohtaisen esiselvityksen vaatimuksesta. Periaatteet eivät määrittele uudisrakentamisen hankkeita tai muun alueellisen suunnittelun tavoitteita eivätkä kaupungin strategisiin tavoitteisiin perustuvaa kaavoitusta. Periaatteet eivät myöskään koske niitä hankkeita, joiden käyttötarkoitusten muutos on edennyt asemakaavamuutosprosessissa ennen periaatteiden hyväksymistä.

Hankkeita arvioidaan tapauskohtaisesti. Tapauskohtainen harkinta perustuu kohteen sijoittumiseen vyöhykekartalla sekä esiselvityksen johtopäätöksiin. Esiselvityksessä on osoitettava, ettei muutos ole eri osa-alueita koskevien tavoitteiden vastainen eikä sillä ole haitallisia vaikutuksia. Maankäytöllisesti merkittävät käyttötarkoituksenmuutokset vaativat aina asemakaavamuutoksen. Tarkemmista määräyksistä päätetään erikseen asemakaavoituksen yhteydessä.

Alueelliset periaatteet -vyöhykekartta kuvaa yleispiirteisesti eri alueita koskevia kehittämistavoitteita, reunaehtoja ja muutospotentiaalia.

Hankekohtaisessa esiselvityksessä tuodaan tarkemmin esille aluetta ja hanketta koskevia tavoitteita, ominaisuuksia ja vaikutuksia. Päätöksenteko hankkeesta edellyttää esiselvitystä, jossa on otettava huomioon uuden yleiskaavan (kv 26.10.2016) määräykset ja tavoitteet, alueellisten tarkasteluiden tulokset sisältäen yritysvaikutusten arvioinnin johtopäätökset sekä kohteen ominaisuudet. Esiselvityksen johtopäätöksissä arvioidaan käyttötarkoituksen muutoksen mahdollisuutta. Kaupunkisuunnitteluvirasto koostaa esiselvityksen hakijan, viranomaisten ja tarvittaessa muiden asiantuntijoiden tuottamasta materiaalista.

Muutoksia ja niiden kokonaisvaikutuksia seurataan vuosittain sekä osa-alueittain että kaupungin tasolla ja ne otetaan huomioon hankkeiden esiselvityksissä ja niiden johtopäätöksissä.


A
C
B
A
B
C
B
A
A

Alueelliset periaatteet -vyöhykekartta

Käyttötarkoitusten muutosperiaatteiden vyöhykekarttaa sovelletaan kokonaisuutena esiselvityksen tuottaman materiaalin ja johtopäätösten kanssa.

Vyöhyke A: Kantakaupungin asuinpainotteinen alue

Tavoitteena on kehittää aluetta asuinpainotteisena turvaten samalla toimintaedellytyksiä yrityksille, monipuolisille palveluille ja toimijoille.

Muutokset toimitiloista asumiseen ovat tapauskohtaisen harkinnan perusteella mahdollisia, mikäli edellytetyt selvitykset osoittavat sen mahdolliseksi. Ensimmäisen kerroksen tai maantasokerroksen tilat tulee muutoksissa osoittaa toimitilakäyttöön.

Vyöhyke B: Kantakaupungin toiminnallisesti sekoittunut alue

Tavoitteena on turvata alueen monipuolinen rakenne, jossa on sekä työpaikkoja, asumista, palveluita että muita kantakaupungille ominaisia toimintoja.

Muutokset toimitiloista asumiseen ovat tapauskohtaisen harkinnan perusteella mahdollisia, mikäli edellytetyt selvitykset osoittavat sen mahdolliseksi. Muutoksissa rakennusten kaksi alinta kerrosta tulee osoittaa toimitiloiksi tai vastaava määrä kiinteistön kokonaiskerrosalasta kuitenkin siten, että kadunpuoleiset ensimmäiset kerrokset tai maantason tilat osoitetaan toimitilakäyttöön.

Vyöhyke C: Keskusta-alue

Tavoitteena on kehittää keskustaa työpaikkavaltaisena, monipuolisten toimintojen alueena, joka tarjoaa korkean profiilin ja saavutettavuuden toimintaedellytykset muun muassa osaamisintensiivisille aloille, erikoiskaupalle ja palveluille sekä tapahtumille, kohtaamisille, tieteelle, kulttuurille ja matkailulle.

Vyöhyke pitää sisällään erilaisia aluekokonaisuuksia liikekeskustasta (Central Business District), Hakaniemeen ja Vallilan akseliin. Pääkaupungin keskeisen ytimen, liikekeskustan, alueella toimitilojen muutokset asumiseen eivät ole perusteltuja.

Keskeisillä korkean tuottavuuden työpaikka-alueilla liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei tule lähtökohtaisesti vähentää. Muutokset ovat mahdollisia, mikäli tilantarpeen arvioidaan merkittävästi vähentyneen pitkän aikavälin tarkastelussa esimerkiksi, jos osa-alueelle on rakenteilla merkittävä määrä uutta toimitilaa. Edellytettyjen selvitysten tulee osoittaa, ettei muutos ole eri osa-alueiden tavoitteiden vastainen eikä muutoksilla ole haitallisia vaikutuksia.

Muutoksissa rakennusten kaksi alinta kerrosta tulee osoittaa toimitiloiksi tai vastaava määrä kiinteistön kokonaiskerrosalasta kuitenkin siten, että kadunpuoleiset ensimmäiset kerrokset tai maantason tilat osoitetaan toimitilakäyttöön.

Esiselvitys

Esiselvitys tehdään hankkeen alkuvaiheessa, kuitenkin viimeistään kaavamuutoshakemuksen jättämisen yhteydessä. Esiselvitysvaiheessa hakija tuottaa tiedon kohteen soveltuvuudesta eri käyttötarkoituksiin, käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämien muutostoimenpiteiden laajuudesta, nykyisestä toiminnasta ja käyttöasteesta. Kaupunki tarkastelee kohteen ominaisuuksien lisäksi kaupunkirakenteellista kokonaisuutta sekä kaupungin linjauksia, tavoitteita sekä saavutettavuutta. Yhteistyötä tehdään kaupungin kiinteistö- ja elinkeinopuolen sekä ja palveluhallintokuntien viranomaisten kanssa.

Käyttötarkoituksen muutokset ovat harkinnanvaraisesti mahdollisia kun esiselvitys osoittaa, että:

- Muutos on yleiskaavan (KV 26.10.2016) alueellisten määräysten mukainen
- Sijainti kaupunkirakenteessa puoltaa muutosta. Työpaikkojen ja palveluiden sijoittumisen painopiste on hyvässä kävely- ja joukkoliikennesaavutettavuudessa
- On otettu huomioon alueellisessa tarkastelussa ja yritysvaikutusten arvioinnissa esiin tulleet johtopäätökset, vaikutukset, tulevaisuuden kysyntä sekä alueen toiminnallinen muutospotentiaali ja joustavuus
- On otettu huomioon kaupunkirakenteessa tapahtuva eri muutosten aikaansaama kokonaisuus
- On otettu huomioon rakennuksen, tilan ja tontin nykytilanne sekä soveltuvuus eri käyttötarkoituksiin, ominaispiirteet, vahvuudet sekä kehityspotentiaali
- Maantasokerroksen/ 1-2. kerroksen kivijalkatilat on osoitettu toimitilakäyttöön
- On kuvattu, miten tulevien asukkaiden vaatimat lakisäätäiset palvelut on mahdollista järjestää alueella
- Asemakaavan mukaisilla julkisten rakennusten korttelialueilla sekä muissa julkisten toimintojen alueiksi soveltuvissa kohteissa tarkastellaan ensisijaisesti alueen tulevaa palvelutarvetta. Muutosten yhteydessä tulee ensisijaista varata tilat lakisääteisille palveluille ennakoiden tulevaa palvelutarvetta
- Muutoksissa syntyvät asunnot täyttävät niille asetetut lakisääteiset edellytykset turvallisuuden, terveellisyyden ja asumisen laadun suhteen. Myös voimassa olevia ohjeita yhteistiloista, pihatiloista, huoneistotyyppijakaumasta, autopaikoista ja polkupyöräpaikoista tulee lähtökohtaisesti noudattaa. Vaadittavat asuinolosuhteiden edellytykset ja parannukset suhteutetaan hankkeen kokoon siten, että ne huomioidaan osittaisissakin muutoksissa

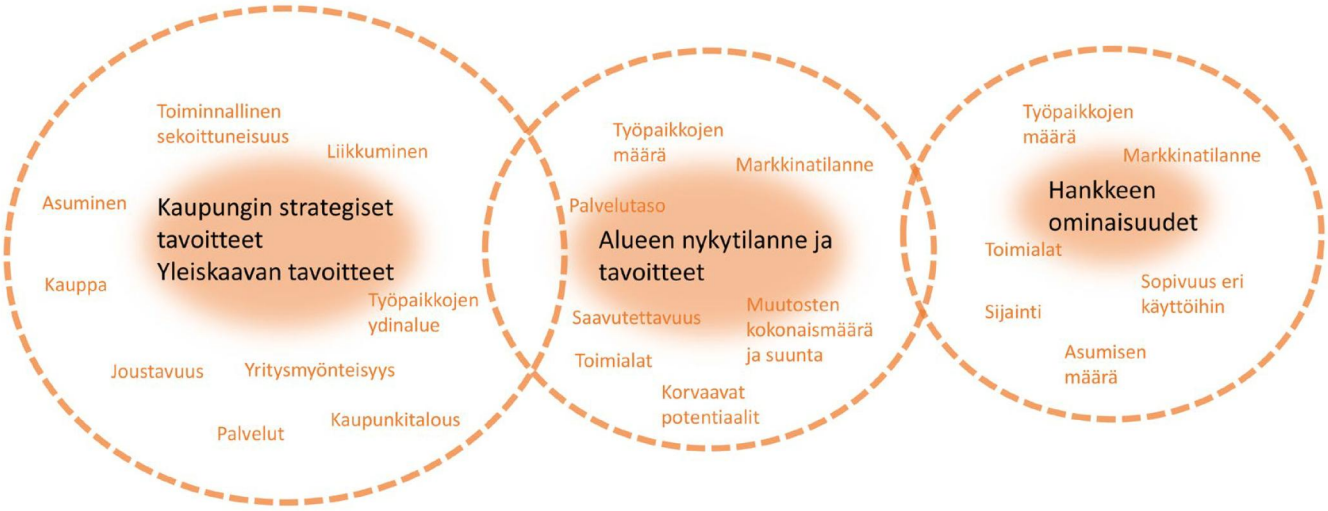
Yleiskaavan alueelliset tarkastelut ja yritysvaikutusten arviointi

Yleiskaava velvoittaa tekemään käyttötarkoitusten muutosten yhteydessä alueellisen tarkastelun, joka on periaatteissa liitetty osaksi esiselvitystä. Alueellisia tarkasteluja koskevat määräykset koskien käyttötarkoituksen muutoksia sisältyvät yleiskaavan (kv 26.10.2016) Liike- ja palvelukeskustan C1 ja Kantakaupunki C2 keskustamääräyksiin.

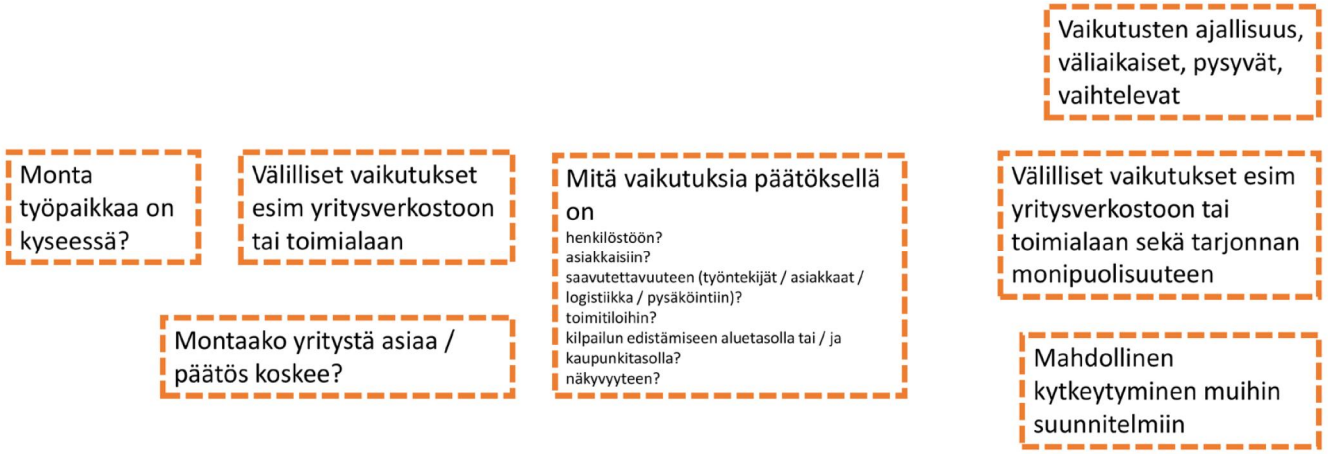
Alueellisten tarkastelujen tavoitteena on sitoa yksittäisten hankkeiden muutokset suurempaan kokonaisuuteen. Laajempien alueellisten tarkastelujen ja ne sisältävien yritysvaikutusten arviointien tavoitteena on tehdä käyttötarkoitusten muutosten kokonaisvaikutukset näkyväksi. Alueellisia tarkasteluja tulee tehdä usealla eri tasolla. Näistä laajimpana koko kaupunkia tai seutua koskevat tavoitteet. Yksittäisten hankkeiden vaikutuksia tulisi peilata hankkeen sijainnista riippuen myös kaupunginosatasolle sekä esimerkiksi yrityskeskittymiin. Hankekohtaisissa

tarkasteluissa, jotka sisältyvät aina alueelliseen tarkasteluun, voidaan soveltuvin osin käsitellä samoja kokonaisuuksia kuin Helsingin yritysvaikutusten arviointimallissa.

Tarkasteluissa tulee huomioida muun muassa kyseessä olevan alueen ominaispiirteet ja kehittämistavoitteet sekä toiminnallinen rakenne (esimerkiksi toimitilan ja asumisen suhde, työpaikkojen ja asukkaiden määrä). Tulevaisuuden rakentamisen potentiaalit ja muut alueeseen vaikuttavat suunnitelmat, kuten joukkoliikenteen hankkeet ovat myös arviointien pohjana. Muita lähtökohtia alueellisille tarkasteluille ovat muun muassa yritysrakenne ja toimitilamarkkinatilanne (esimerkiksi käyttöasteet, vuokrataso ja kysyntä).



Alueellisten tarkasteluiden eri tasot



Yritysvaikutusten arviointeihin liittyviä kysymyksiä

Saavutettavuuden arvioinnissa huomioidaan erityisesti seudulliset joukkoliikenneterminaalit, nykyiset ja tulevat raskaan raideliikenteen asemat ja uudet raideyhteydet sekä tavoiteverkon mukainen ajoneuvoliikenteen julkista liikennettä syöttävä pääkatuverkko alueellisine kokoojakatuineen. Tarkastelussa huomioidaan kävely-yhteydet sekä sen kehittämisalueet.

Liikenteellisesti käyttötarkoituksen muutokset voivat vaikuttaa alueen pysäköintiin ja liikennemääriin mm. vuorottaispysäköinnin mahdollisuuksien muuttuessa. Toimitilojen muuttaminen asunnoiksi edellyttää tontin huollon järjestämisen selvittämistä (jätehuolto, tavarantoimitukset, saattoliikenne). Käyttötarkoituksen muutokset voivat vaikuttaa katujen liikennemääriin, mikä tulee tutkia esiselvityksessä. On huomioitava suunnitellut liikenneinfrasruktuurin muutokset ja käyttötarkoituksen muutoksen mahdollinen vaikutus niihin esimerkiksi vaadittavien pelastusreittien tilavarausten osalta.

Kiinteistön edellytykset asumiskäyttöön ja muihin käyttötarkoituksiin selvitetään. Tämä koskee mm. terveellisyyteen, turvallisuuteen, pelastusjärjestelyihin, pysäköintiin, ympäristöhäiriöihin ja asumisen muihin edellytyksiin liittyviä seikkoja. Jatkossa on huomioitava myös kaupungin tavoitteet esimerkiksi kestävyyden ja asuntojakauman suhteen. Tavoitteiden mukaiseen hallintamuotojakaumaan on haastavaa päästä yksityisellä maalla tapahtuvissa muutoksissa. Kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot on huomioitava muutoksissa.

Tulevien asukkaiden palvelutarpeet tulee huomioida ennakoiden. Asemakaavan mukaisilla julkisten rakennusten tonteilla sijaitsevien rakennusten sekä muiden julkisluontoisten kiinteistöjen osalta tulee ensin selvittää alueen tulevan palvelutason tarpeet, väestön kehitys sekä kiinteistön soveltuvuus lakisääteisten julkisten palvelujen järjestämiseksi. Julkisluonteisten kohteiden muutoksissa tarkastellaan laajemmin tiedossa olevien muutosten kokonaislaajuutta kantakaupungissa. Tiiviissä kaupunkirakenteessa on järjestettävissä vain niukasti esimerkiksi kouluja ja päiväkoteja varten soveltuvia ympäristöhäiriöttömiä pihatiloja sisältävä uusia tontteja tai sosiaali- ja terveyspalveluille soveltuvia kiinteistöjä. Palveluverkkotarkastelussa ei oteta kantaa siihen kuka on palveluiden tuottaja.

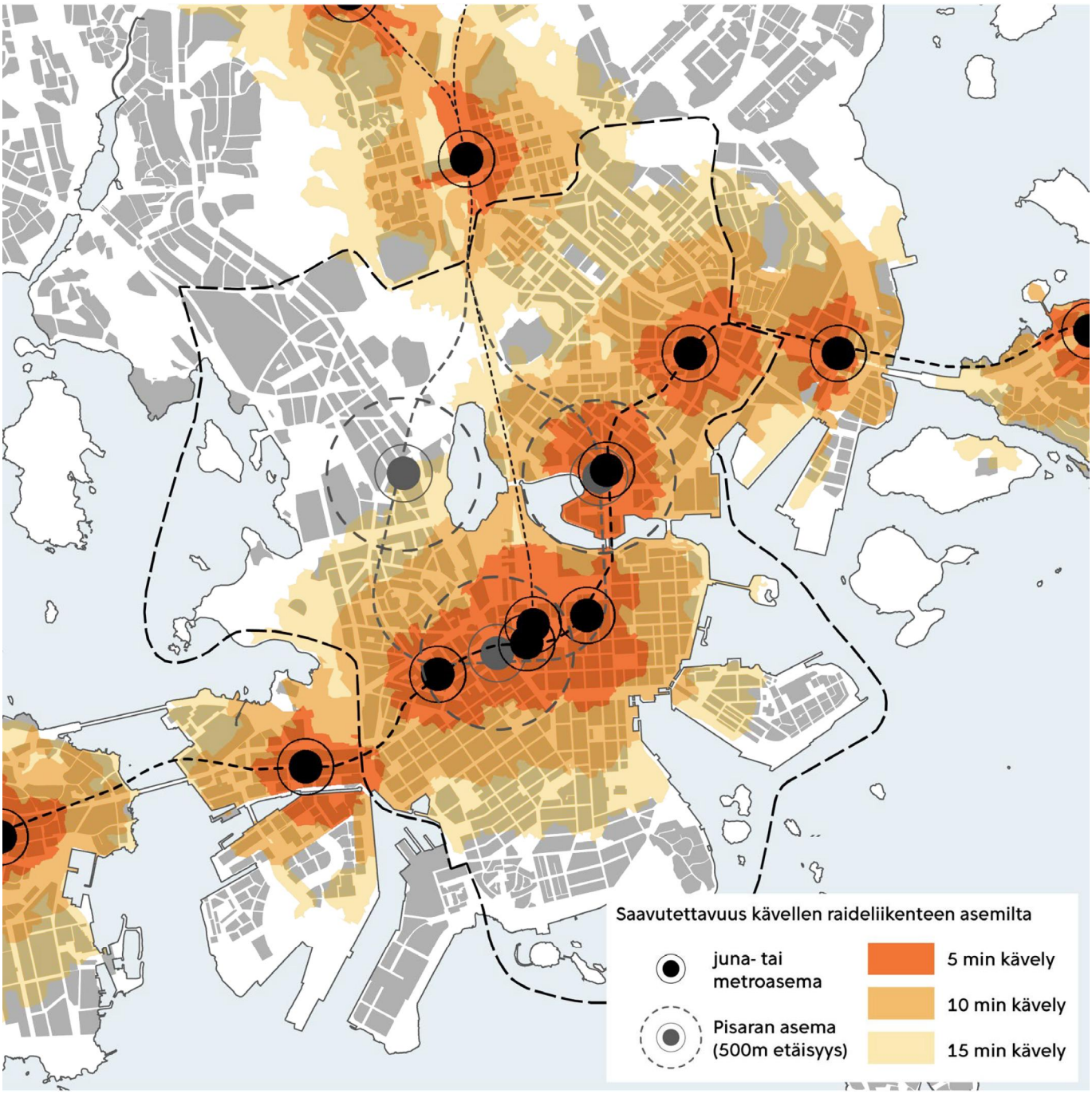
4. Periaatteiden vaikutuksia

Periaatteiden noudattamisen vaikutuksia tulee arvioida toisaalta suhteessa nykytilaan, mutta myös suhteessa ennustettuun kaupungin toiminnalliseen kehitykseen ilman näitä periaatteita. Tässä arvioidaan sekä rajoittamisesta että sallimisesta johtuvia vaikutuksia.

Periaatteiden keskeisimmät vaikutukset ovat tämänhetkisen nopean muutostahdin hallitseminen ja kaupunkirakenteen liiallisen yksipuolistumisen ehkäiseminen. Periaatteilla pyritään turvaamaan kantakaupungin toiminnallisesti monipuolinen rakenne, mikä on edellytyksenä sille, että alue säilyy vetovoimaisena, kaikkina vuorokauden aikoina elävänä ja palvelutarjonnaltaan monipuolisena kaupunkiympäristönä.

Periaatteissa mahdollistetaan kuitenkin toimitilarakennusten käyttötarkoituksen muutoksia laajallakin alueella (vyöhykkeet A ja B, osin C), millä saattaa olla ennakoimattomia, paikallisia vaikutuksia. Sekoittuneisuuden rakenteen vyöhyke supistuu kantakaupungin muuttuessa reunoiltaan yhä asuinpainotteisemmaksi, mikä saattaa vaikuttaa mm. kaupallisten palvelujen määrään ja kirjoon sekä edullisemman toimitilan heikompaan saatavuuteen ja siten pienempien ja aloittelevien yritysten toimintaedellytyksiin. Voimakkaasti asuinalueena profiloituvat alueet eivät ole yhtä houkuttelevia matkailun, uusien yritysten ja mahdollisesti iltaisin häiriöitä aiheuttavien

Esimerkki saavutettavuuden arviointiin liittyvistä tarkasteluista



toimijoiden kannalta (ravintolat, yöelämä, yleisötapahtumat). Mahdollisia haitallisia vaikutuksia pyritään kuvaamaan hankekohtaisella esiselvityksellä, jolloin myös vaikutuksia yrityksiin ja lähiympäristöön pyritään ennakoimaan ja käyttötarkoituksen muutoksia voidaan tarvittaessa rajoittaa. Muutosten seuraaminen ja kokonaisvaikutusten arvioiminen on tärkeä osa periaatteiden soveltamista käytännössä.

Kaupunkitaloudelliset vaikutukset ja yritysvaikutukset

Periaatteilla on tarkoitus mahdollistaa riittävän toimitilatarjonnan säilyminen erityisesti jo olemassa olevissa keskittymissä ja joukkoliikenteellä hyvin saavutettavissa paikoissa. Tällä pyritään vastaamaan nykyiseen ja ennustettuun toimistotilan voimakkaaseen kysyntään näillä alueilla. Korkean tuottavuuden alueilla, joissa uudisrakentamispotentiaali on vähäistä, periaatteilla kannustetaan kiinteistönomistajia modernisoimaan olemassa olevia tiloja. Modernisoidun ja palvelukonseptiltaan kohdennetun toimistotilan jääminen vajaakäytölle kantakaupungissa on epätodennäköistä, kun tarkastellaan markkinalähtöistä toimistotilan kysyntää. Riittävä toimitilatarjonta edesauttaa työpaikkojen säilymistä ja syntymistä sekä arvonlisäyksen muodostumista.

Periaatteet rajoittavat osin kiinteistönomistajien ja -sijoittajien mahdollisuutta tehdä voittoa kiinteistökehityksellä. Toisaalta myös kiinteistösijoittajien pitkän aikavälin intresseissä on taloudellisilta perusteiltaan terveesti toimiva kaupunkiseutu, yritystoiminnan mahdollistaminen ja korkeampi työllisyys, mitkä mahdollistavat pitkällä aikavälillä enemmän sijoittamismahdollisuuksia. Periaatteet myös viestivät kaupungin toiminnallisista painopistealueista ja selkeyttävät sijoitusympäristöä kantakaupungin toimitilojen osalta sekä vähentävät riskiä markkinoiden ylireagoimiselle asuntomuunnoksien suhteen, jotka ovat yleensä pysyviä.

Ilman periaatteita tämän hetken suhdanteen markkinahinnat ohjaavat todennäköisesti useampia toimitilakohteita asuntomuunnokseen, jolloin toimitilatarjonta kantakaupungissa vähenee. Jos kysytyimmissä sijainneissa kantakaupungissa pystytään tarjoamaan vähemmän toimitilaa, mahdollisia riskejä ovat esimerkiksi:

- Kansainvälisen ja/tai aloittavan yrityksen sijoittuminen vaihtoehtoiselle kaupunkialueelle
- Kasautumisetujen potentiaalin heikompi hyödyntäminen osaamisintensiivisillä aloilla
- Pääkeskuksen heikkenemisen seurauksena palvelurakenteen monipuolisuuden pieneminen

Asukkaiden osalta periaatteet saattavat aiheuttaa pienen hyvinvointimenetyksen, joka syntyy asumisesta muussa sijainnissa verrattuna asumiseen kantakaupungissa. Kantakaupungin laajentumisen myötä erityisesti vanhoille satama-alueille kantakaupungin asumispainotteisuus on kuitenkin kasvussa ja kantakaupunkimaista asumista on tarjolla suuremmalle määrälle uusia asukkaita

Periaatteiden seurauksena kivijalkapalveluiden edellytykset säilyvät parempina rajoitusalueilla. Erityisesti palveluyrityksille ja erikoiskaupalle toiminnallisesti sekoittunut rakenne tarjoaa riittävästi asiakaskuntaa ja yritysverkostoja. Työntekijöiden määrän kasvu korreloi vahvemmin erikoiskaupan määrään kuin asukkaiden määrän kasvu (Houston Analytics 2016), mikä osaltaan hyödyttää myös alueen tämänhetkisiä asukkaita ja alueella työssäkäyviä.

Vaikutukset asuntokantaan ja palvelutarpeisiin

Periaatteet mahdollistavat kantakaupungissa tapauskohtaisen harkinnan perusteella toimitilojen muuttamisen asuinkäyttöön. Käyttötarkoituksen muutoksilla on mahdollista jonkin verran lisätä asuntojen määrää kantakaupungin tarkastelualueella; jo prosessissa olevien hankkeiden voidaan laskennallisesti olettaa lisäävän asukasmäärää noin 4000–5000 asukkaalla. Alustavasti kysyttyjen ja tulevien hankkeiden johdosta lisääntyvää asukasmäärää on mahdotonta ennustaa ja se riippuu osin siitä, kuinka soveltuvia kohteet ovat asuinkäyttöön sekä kuinka paljon hankkeita rajoitetaan näiden periaatteiden seurauksena. Mikäli kantakaupungin asukasmäärä jatkaa kasvuaan, tulee tähän tulee varautua myös julkisten palvelujen osalta. Periaatteiden nojalla julkisten palveluiden järjestämiseen voidaan varautua paremmin.

Konversioiden kautta syntyvien asuntojen tyyppi vaihtelee kohdekohtaisesti. Käyttötarkoituksen muutoksissa ja yksittäisten täydennysrakentamishankkeiden kautta syntyvä asuntokanta ei noudata AM-ohjelman hallintamuotojakaumaa. Hankkeet ovat yksityisiä ja tuottavat pääosin vapaarahoitteisia omistusasuntoja sekä sijoitus- ja vuokra-asuntoja. Hintatasoltaan ne vastaavat vähintään alueen yleistä tasoa. Asuntokokoa säädellään asemakaavoituksen ja poikkeamismenettelyiden yhteydessä, kuten muussakin tuotannossa.

Vaikutukset liikenteeseen

Kantakaupunki on keskeisin työpaikka-alue ja seudun joukkoliikenneverkostoa on päämäärätietoisesti kehitetty siten, että työmatkaliikenne keskustaan on sujuvaa. Tulossa on myös seudullisia parannuksia saavutettavuuteen Länsimetron, Pisaran ja Kruunusiltojen myötä. Periaatteilla pyritään aktiivisesti ohjaamaan toimitilan sijoittumista hyvän joukkoliikennesaavutettavuuden alueille. Yritykset hyötyvät sijainnista työntekijöiden ja asiakkaiden kannalta mahdollisimman hyvin saavutettavilla paikoilla ja samalla autonkäyttöastetta työmatkaliikenteessä voidaan vähentää, mikä on kestävän kaupunkikehityksen kannalta tavoitteellista.

Periaatteet mahdollistavat nk. hybridirakennukset, monilla alueilla. Useita eri toimintoja sisältävissä kiinteistöissä vuorottaispysäköinnin hyödyntämisen mahdollisuudet saattavat parantua ja siten autopaikkatarve vähentyä. Toisaalta asuinkonversiot, joissa ei ole riittävästi autopaikkoja, lisäävät katupaikoituksen painetta alueille, joilla katutilan käyttöön kohdistuu monia paineita ja asukaspysäköintitunnusten määrä on jo ennestään suuri.

Periaatteita laadittaessa on huomioitu myös keskustan maanalaisen huollon verkosto, jonka yhteyteen on järkevää keskittää toimitiloja.

5. Lähdemateriaali

Helsingin uusi yleiskaava - Kaupunkikaava, kaupunginvaltuusto 26.10.2016; Kaupunkikaavan aluetta koskevat määräykset ja teemakartan merkinnät:

Liike- ja palvelukeskusta C1
Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

Kantakaupunki C2
Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Toimitila-alue
Aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistyksen käyttöön. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan Roihupelto–Herttoniemessä, Konalassa ja Suutarilassa osoittaa asemakaavassa sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksikköjä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle.
Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei sallita.
Elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan asemakaavoittamalla riittävästi toimitilatontteja toimitila-alueille.

TEEMAKARTTA KANTAKAUPUNKI:

Kantakaupungin teemakartan rajaus. Koko alueella asemakaavoitusta, rakentamista ja käyttötarkoituksen muutoksia ohjataan lähtökohtana lähiympäristölle ominaisen toiminnallisesti monipuolisen rakenteen ja kävely-ympäristön vahvistaminen. Erityisesti liike- ja toimitilatihentymien kohdalla tuetaan rakenteen säilymistä.

Pää-, kokooja- ja kauppakatujen sekä merkittyjen tärkeiden kävely-yhteyksien varsilla sekoittuneen rakenteen lisäksi kaupunkirakenteelle on ominaista katutilaan avautuvat ensimmäisten kerrosten palvelu-, liike-, ja toimitilat.

Toiminnallisesti ja liikenteellisesti keskeiset, kävelypainotteiset solmukohdat reuna-alueineen sekä nykyisessä että tulevassa kaupunkirakenteessa. Alueiden kävely- ja pyöräilyolosuhteita kehitetään ja selkeytetään.

Pääkäyttötarkoitusten muutokset Hgissä kartoitus 2003-2016 (Kaupunkisuunnitteluvirasto 30.8.2016)

Catella Property Oy: Toimistotilojen vajaakäytön kehittyminen Helsingin eri osa-alueilla, 8.6.2016

Catella Property Oy: Toimistojen markkinalähtöinen kysyntä ja sijoittuminen Helsingissä, luonnos 10.10.2016

Houston Analytics: Elinvoimainen Helsinki - data-analyysi 21.10.2016

Catella, 2017, Markkinakatsaus Suomi - kevät 2017

Kauppakamari, 2016, Alueiden kilpailukyky 2016

Skanska ja KTI, Tulevaisuuden työympäristö - barometri 2015

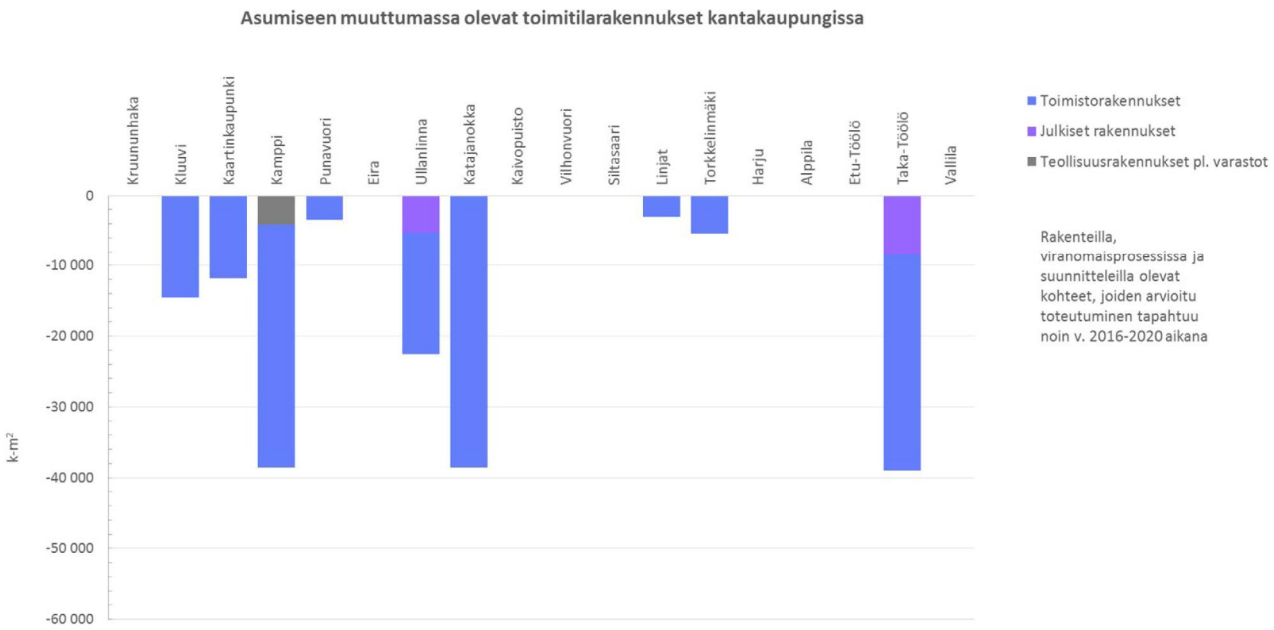
Olemassa oleva rakennuskanta v. 2015
(lähde: HSY/SeutuCD 2015)

Kantakaupunki (tarkastelualue)

Toimitilarakennukset pääkäyttötarkoituksittain v. 2015	lkm	kerrosala (k-m^2)
Toimistorakennukset	493	3 200 000
Liike-, ravintola- ja hotellirakennukset	130	810 000
Julkiset rakennukset	328	1 530 000
Teollisuusrakennukset	85	640 000
Yhteensä	1 036	6 180 000

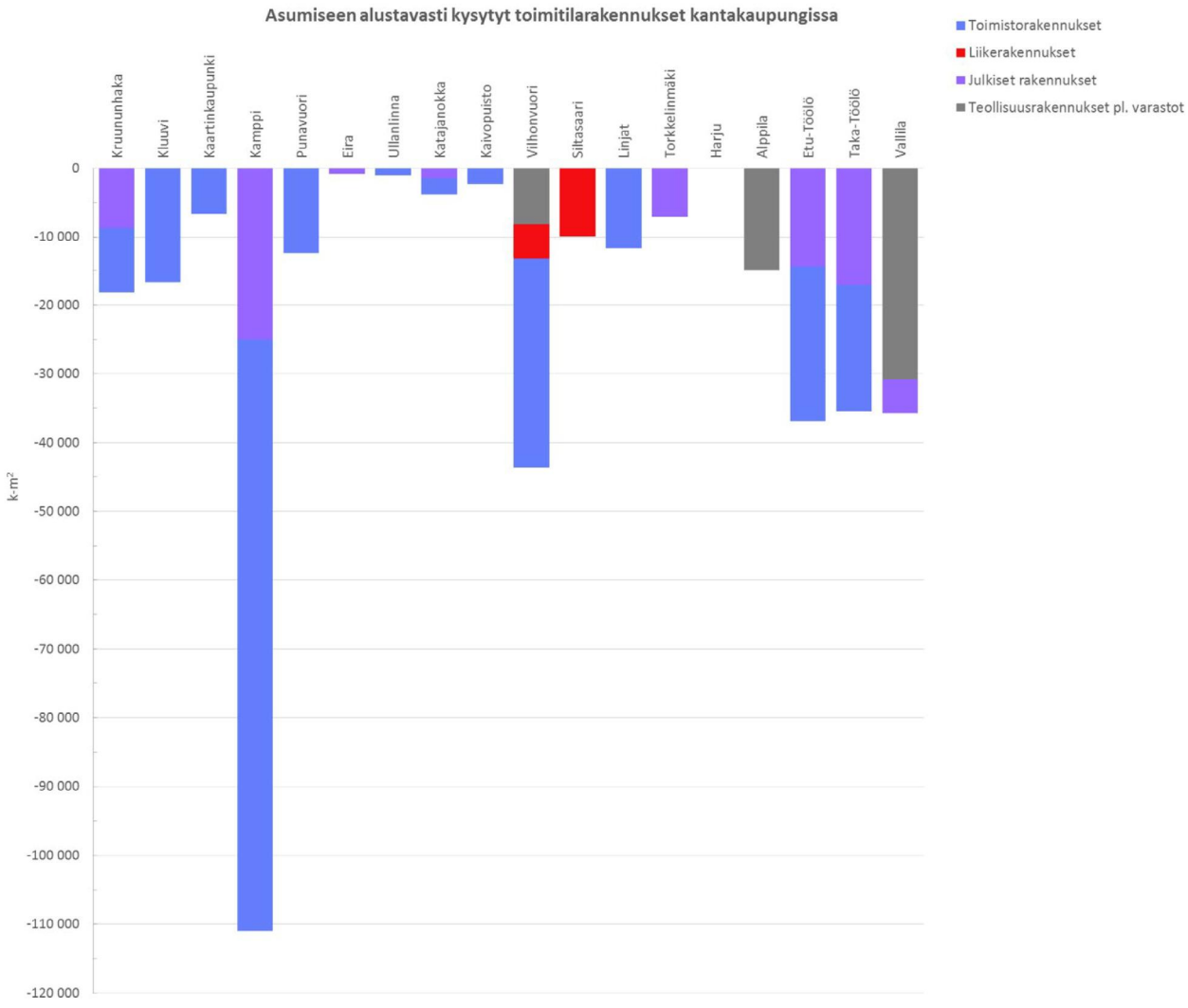
Asumiseen muuttumassa olevat toimisto- ja toimitilarakennusten osuus koko ko. käyttötarkoituksen rakennuskannasta (kokonaiskerrosalasta k-m^2):

Kantakaupungin osa-alueet	Toimistorakennukset	Toimitilarakennukset yht.
Kruununhaka	0 %	0 %
Kluuvi	2 %	1 %
Kaartinkaupunki	3 %	3 %
Kamppi	5 %	3 %
Punavuori	3 %	2 %
Eira	0 %	0 %
Ullanlinna	46 %	22 %
Katajanokka	31 %	23 %
Kaivopuisto	0 %	0 %
Vilhonvuori	0 %	0 %
Siltasaari	0 %	0 %
Linjat	3 %	2 %
Torkkelinmäki	71 %	19 %
Harju	0 %	0 %
Alppila	0 %	0 %
Etu-Töölö	0 %	0 %
Taka-Töölö	40 %	13 %
Vallila	0 %	0 %
Kantakaupunki yht.	5 %	3,1 %



Asumiseen muuttumassa olevien ja alustavasti kysyttyjen toimisto- ja toimitilarakennusten osuus koko ko. käyttötarkoituksen rakennuskannasta (kokonaiskerrosalasta k-m^2):

Kantakaupungin osa-alueet	Toimistorakennukset	Toimitilarakennukset yht.
Kruununhaka	4 %	5 %
Kluuvi	5 %	3 %
Kaartinkaupunki	5 %	4 %
Kamppi	17 %	13 %
Punavuori	16 %	8 %
Eira	0 %	8 %
Ullanlinna	49 %	23 %
Katajanokka	33 %	25 %
Kaivopuisto	11 %	8 %
Vilhonvuori	14 %	13 %
Siltasaari	0 %	5 %
Linjat	16 %	9 %
Torkkelinmäki	71 %	43 %
Harju	0 %	0 %
Alppila	0 %	18 %
Etu-Töölö	23 %	15 %
Taka-Töölö	63 %	25 %
Vallila	0 %	5 %
Kantakaupunki yht.	12 %	9,4 %



Asiantuntijalausunto, Seppo Laakso 11.11.2016 Kaupunkitutkimus TA Oy

Yritysvaikutusten arviointikurssilla lupasin lähettää muutaman näkökulman Helsingin keskustasta yritysten ja työpaikkojen keskittymänä. Tässä muutamia poimintoja aikaisemmista kirjoituksista, joiden perusteella näkemykseni on, että ydinkeskustaa ja kantakaupungin ulompia vyöhykkeitä kannattaa kehittää edelleen pienten ja keskisuurten osaamisintensiivisten yritysten keskittymänä. En halua ottaa kantaa mihinkään yksittäiseen paikkaan tai kaavamuutoshankkeeseen, mutta yleisesti pidän tärkeänä, että keskustaa ja laajempaa kantakaupunkia kehitetään myös urbaanina yritysalueena, sekoittuneena asumisen ja palveluiden kanssa

Lähtökohtia (osin lainauksia raportista Kaupunkibulevardien seudulliset vaikutukset, Ksv Yleissuunn.os. selv 2015:5):

Kantakaupunki on seudun ja koko maan mittakaavassa ylivertainen keskittymä informaatiopalveluille, osaamisintensiivisille liike-elämän palveluille sekä erikoistuneelle kaupalle ja kotitalouksien palveluille. Helsingin seudun informaatio- ja viestintäalan, rahoituksen sekä ammatillisen, tieteellisen ja teknisen

toiminnan työpaikoista noin puolet sijaitsee kantakaupungissa. Ravintoloiden ja kahviloiden työpaikoista yli 40 % ja taiteiden, viihteen ja virkistyksen sekä muiden kotitalouspalveluiden työpaikoista noin puolet on kantakaupungissa...

Työmarkkinoiden ja elinkeinorakenteen muutoksista tehdyissä tutkimuksissa ja selvityksissä (mm. VATT 2015) on arvioitu, että Suomessa informaatioalat, osaamisintensiiviset asiantuntijaalat sekä erikoistuneet kotitalouksien palvelut ovat terveys- ja sosiaalipalveluiden ohella aloja, joilla työpaikat kasvavat tulevaisuudessa nopeimmin. VATT arvioi niiden kasvuksi keskimäärin 1,3-1,5 % vuodessa (kaikki toimialat 0,7 % vuodessa) jaksolla 2015-2030. Niiden kasvu perustuu mm. palveluvientiin, joka on Suomessa erittäin vahvasti keskittynyt pääkaupunkiseudulle. Näille aloille syntyvistä uusista työpaikoista suuri osa tulee pieniin ja keskisuuriin yrityksiin, joilla luonteva sijaintipaikka on kantakaupunki sekä muutamat aluekeskukset, erityisesti Otaniemi-Tapiola.

Tutkimusten mukaan informaatioalat ja muut osaamisintensiiviset asiantuntija-alat hyötyvät suurten ja tiiviiden keskittymien tarjoamista kasautumiseduista, jotka perustuvat sekä saman alan toimijoiden läheisyyteen että eri alojen toimijoiden keskittymiseen sekä keskittymän suuruuden tuottamaan volyymiin ja monipuolisuuteen. Osaamisintensiiviset liike-elämän palvelut, tutkimus- ja kehittämistoiminta, erikoistuneet kuluttajapalvelut sekä kulttuuri hakeutuvat myös tulevaisuudessa kommunikaatioteknologian edistysaskeleista huolimatta niin Suomessa kuin muuallakin keskittymiin ja ne ovat valmiita maksamaan siitä. Helsingissä ydinkeskustan liike- ja toimistotilojen vuokrataso on yli kaksinkertainen reuna-alueiden vastaaviin tiloihin verrattuna. Tyhjän tilan osuus on keskustassa huomattavasti alempi kuin aluekeskusten ja reuna-alueiden toimistokeskittymissä. (Catella). Tämä osoittaa, että keskustan toimitilat ovat kysyttyjä.

Osaamisintensiivisten alojen sekä kulttuuri- ja viihdealojen yritystoiminnassa ja työpaikoissa henkilöautosaavutettavuus ei ole ensisijainen sijoittumistekijä, vaan saavutettavuus raideliikenteellä, kävellen ja pyörällä sekä sujuviin yhteyksiin lähellä sijaitseviin potentiaalisiin yhteistyökumppaneihin sekä lukuisiin palveluihin, kuten kahvilat ja ravintolat. Tutkimusten mukaan (mm. Piekkola, Lahdelma) työpaikan vaihdokset ovat osaamisintensiivisillä aloilla erittäin tärkeä mekanismi, jonka kautta osaaminen ja hyvät käytännöt siirtyvät organisaatioiden välillä. Lahdelman valmistumassa olevan tutkimuksen mukaan neljännes työpaikan vaihdoksista tapahtuu 1 km:n säteellä PKS:lla, erityisen vilkkaasta kantakaupungin sisällä sekä sen ja lähimpien aluekeskusten välillä.

Teollisuustuotanto, logistiikka, tilaa vievä kauppa sekä suuryritysten suuret toimipaikat ovat siirtyneet väljemmille alueille jo vuosia sitten. Näiden toimialojen keskeinen sijoittumistekijänä saavutettavuus henkilöautolla on edelleen keskeinen tekijä, mutta joukkoliikenteen merkitys kasvaa myös siellä.

Nykyisessä kiinteistömarkkinoiden tilanteessa asunnoille on kova kysyntä ja toimistotilasta on ylitarjontaa. Tällä hetkellä kantakaupungissa ja sen lähellä monissa sijainneissa sijoittaja saa asunnoista paremman tuoton kuin toimitiloista. Lisäksi toimistotilaa koskevat vaatimukset muuttuvat nopeasti. Tästä syystä on ainakin lyhyellä ajalla väistämätöntä, että kantakaupungissa on painetta muuttaa vanhoja, vajaakäyttöisiä ja epäkäytännöllisiä toimitilarakennuksia asuinrakennuksiksi. Pitemmän ajan näkökulmasta samalla voidaan heikentää mahdollisuutta kehittää kantakaupunkia osaamisintensiivisten pk-yritysten keskittymänä. Pitemmällä aikavälillä kysyntätilanne ja hintasuhteet voivat muuttua. Nuorten aikuisten ikäluokkien pieneneminen (Helsingin väestöennuste 2016) voi vaimentaa pienten vuokra-asuntojen kysyntää. Talouden elpyminen voi lisätä tämän hetken tarpeisiin vastaavan urbaanin toimitilan kysyntää. Tähän kannattaa myös varautua eikä ainakaan sulkea siltä mahdollisuutta.

Seppo Laakso
Toimitusjohtaja, tutkija
Kaupunkitutkimus TA Oy
seppo.laakso@kaupunkitutkimusta.fi