

HELSINGIN YLEISKAAVA

Toimitilavarannot pääkaupunkiseudulla

Liite 3 raportille:
Lähtökohdat ja periaatteet yritysalueille

Helsingin yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2013:21



Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluvirasto





HELSINGIN YLEISKAAVA

Toimitilavarannot pääkaupunkiseudulla

© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2013

Teksti ja kartat: Heikki Salmikivi

Graafinen suunnittelu: Tsto

Taitto: Sari Yli-Tolppa

Pohjakartta: © Kaupunkimittausosasto, Helsinki 021/2013

Sisältö

<u>1. Johdanto</u>	5
<u>2. Aineisto ja menetelmät</u>	6
<u>3. Pääkaupunkiseudun toimitilavaranto</u>	
3.1 Nykyinen toimitilakerrosala pääkaupunkiseudulla	7
3.2 Käyttämätön rakennusoikeus pääkaupunkiseudulla	11
<u>4. Helsingin toimitilavaranto</u>	
4.1 Nykyinen toimitilakerrosala Helsingissä	15
4.2 Työpaikkojen asemakaavavaranto projektialueiden ulkopuolella	16
4.3 Projektialueiden työpaikkakerrosala	22
4.4 Kerrosalainventaarin työpaikkakerrosala	23
<u>5. Yhteenveto ja johtopäätökset</u>	25
<u>Lähteet</u>	29





1. Johdanto

Selvityksen tavoitteena on käydä läpi pääkaupunkiseudun nykyinen toimisto-, liiketila- ja teollisuus/varastokerrosala ja kaavoissa oleva näille käyttötarkoituksille osoitettu kerrosala. Millaisia alueellisia keskittymiä nousee esiin olemassa olevassa rakennuskannasta, missä kaavavarantoa on paljon ja ovatko tontit rakentuneet nopeasti täyteen vai ovatko ne vuosikymmentenkin jälkeen tyhjiä tai vajaakäyttöisiä?

Selvityksessä on keskitytty tutkimaan toimistoja, liiketilaa sekä teollisuuden/varastojen kaavayksiköitä. Julkiset palvelut on jätetty kokonaisuudessaan tämän tarkastelun ulkopuolelle niiden erilaisen sijoittumislogiikan vuoksi.

Raportin tuloksia tullaan hyödyntämään uuden yleiskaavan työpaikkavarauksia suunniteltaessa.

Selvitys on kaksiosainen. Ensin käydään läpi koko pääkaupunkiseudun työpaikkavarantotilanne HSY:n tuottamaan SeutuRAMAVA-aineistoon perustuen. Kaupan, toimistojen ja teollisuuden/varastojen varantoa tarkastellaan erikseen. Tämän jälkeen keskitytään tarkemmin Helsingin kaupungin tilanteeseen. Ensin tarkastellaan nykyisten asemakaavojen mahdollistamaa rakentamista eli asemakaavavarantoa ja sen jälkeen kerrosalainventaarissa olevia eli lähivuosina lainvoiman saavia alueita. Edellä mainituista on poistettu kokonaisuudessaan projektialueiden varannot, sillä niitä käsitellään erikseen.



2. Aineisto ja menetelmät

Selvityksen keskeisimpinä paikkatietoaineistoina ovat olleet HSY:n tuottama SeutuCD ja sen rakennuskohtaiset tietokannat sekä SeutuRAMAVA-tietokanta. Molemmat aineistot ovat syyskuulta 2011. Tämän lisäksi selvityksessä on hyödynnetty kaupunkisuunnitteluvirastossa ylläpidettävää kerrosalainventaaria, joka kattaa lähivuosien kaavoitushankkeet ja ne asemakaavat, jotka eivät vielä ole saaneet lainvoimaa. Projektialueiden tiedot on kerätty osayleiskaavan selostuksista tai suoraan projektitoimistoista.

Keskeisenä menetelmänä ovat olleet MapInfo-ohjelmalla toteutetut paikkatietoanalyysit.



3. Pääkaupunkiseudun toimitilavaranto

Pääkaupunkiseudun työpaikkavarantoa on käyty läpi yksityiskohtaisesti HSY:n tuottamassa SeutuRAMAVA 2011 -selvityksessä. Tässä selvityksessä Pääkaupunkiseudun työpaikkarakennetta on tarkasteltu kuuden kartan avulla, joista ensimmäiset kolme esittävät olemassa olevaa kerrosalaa ruutuihin laskettuna ja viimeiset kolme kaavayksiköiden käyttämättömän rakennusoikeuden jakautumista tyhjille tai vajaille tonteille.

Tarkemmat analyysit ovat keskittyneet Helsingin alueelle.

Nykyiset työpaikkakerrosalat on laskettu SeutuCD:n rakennuskohtaisten tietojen perusteella ja työpaikkojen asemakaavavaranto taas HSY:n tuottamasta SeutuRAMAVA-aineistosta. Selvityksessä on käytetty nk. laskennallista varantoa, josta on ”siivottu” pois hyvin pienet käyttämättömät rakennusoikeudet. Asemakaavavarannon osalta on otettu huomioon ainoastaan nykyisten projektialueiden ulkopuolinen varanto. Raportissa on käytetty SeutuRAMAVA 2011 -selvityksen linjausta, jonka mukaan kaavayksiköt, joiden rakennusoikeudesta on käytetty yli 80 % katsotaan täysiksi.

SeutuRAMAVA:ssa jokaisen kaavayksikön varanto on luokiteltu kuuluvaksi joko luokkaan asuinpientalot, asuinkeuhkot, yleiset rakennukset, teollisuus- ja varastorakennukset, liike- ja toimistorakennukset tai muut käyttötarkoitukset. Luokittelutavassa on haasteita, sillä se kertoo ainoastaan kunkin kaavayksikön pääkäyttötarkoituksen. Näin ollen esimerkiksi asuintalojen pohjakerroksissa sijaitsevat toimi- tai -liiketilat eivät näy aineistossa. Nykyisellään aineisto on tästä huolimatta parasta, mitä on saatavilla.

Liiketilan kaavavarantojen tarkastelussa on käytetty valintaa, jossa liike- ja toimistorakennuksista on valittu vain KL- tai KM- merkinnällä varustetut kaavayksiköt. Nämä ovat ainoat yksiselitteisesti kaupalle tarkoitettuja kaavamääräykset. Luokittelussa on haasteensa, sillä kaavamerkintöjen kirjo on varsin moniulotteinen. Myös erilainen luokittelu olisi perusteltavissa, mutta tässä raportissa lähestymistapa on ollut edellä mainitun kaltainen.

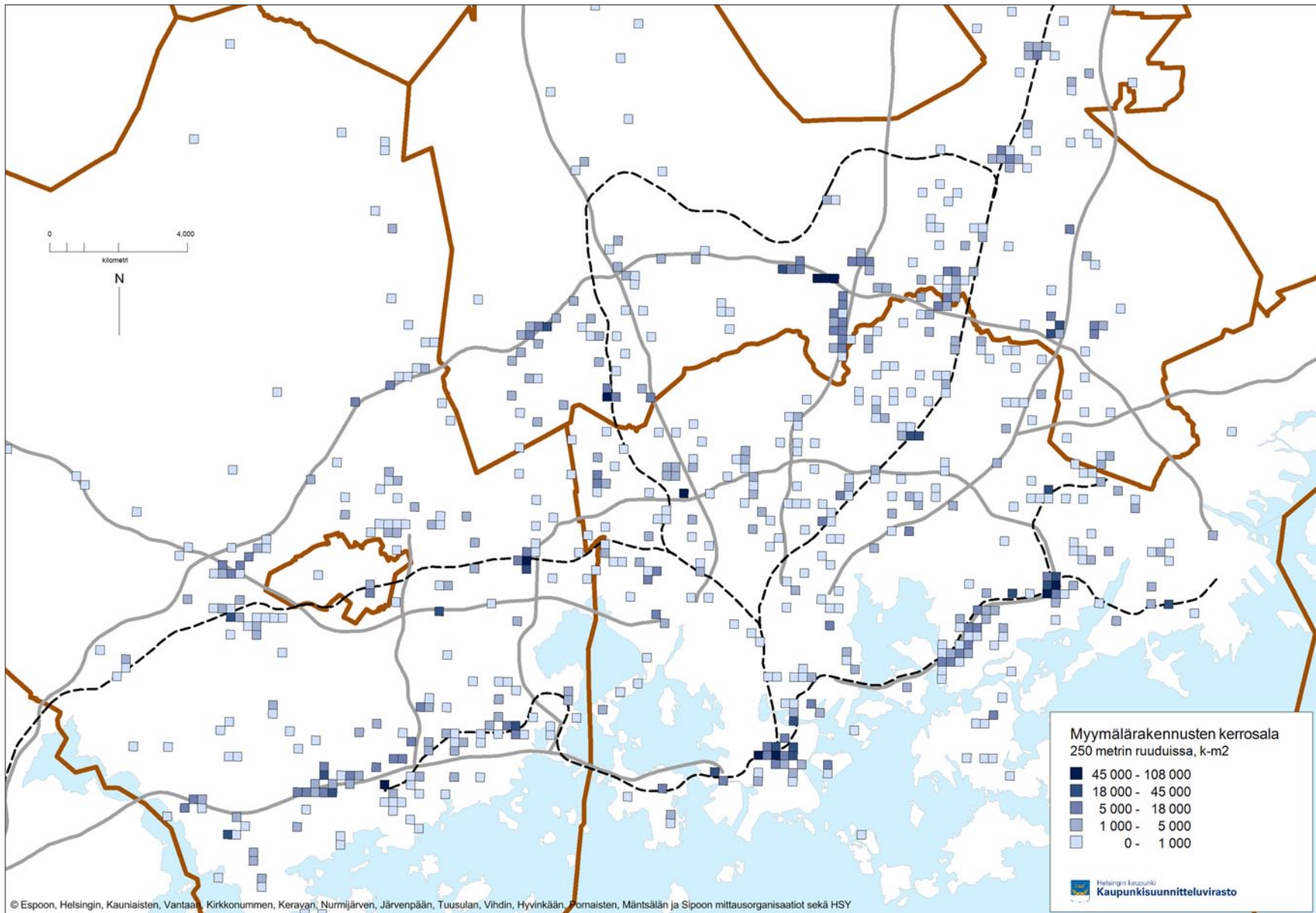
3.1 Nykyinen toimitilakerrosala pääkaupunkiseudulla

Kuvissa 1–3 on esitetty pääkaupunkiseudun työpaikkakerrosalan jakaantuminen ruututeemakarttojen muodossa. Ensimmäisessä kuvassa on esitetty toimistorakennusten kerrosala, toisessa, myymälärakennusten ja kolmannessa teollisuus- ja varastorakennusten kerrosala. Luokittelussa on käytetty luonnollisia luokkavälejä.

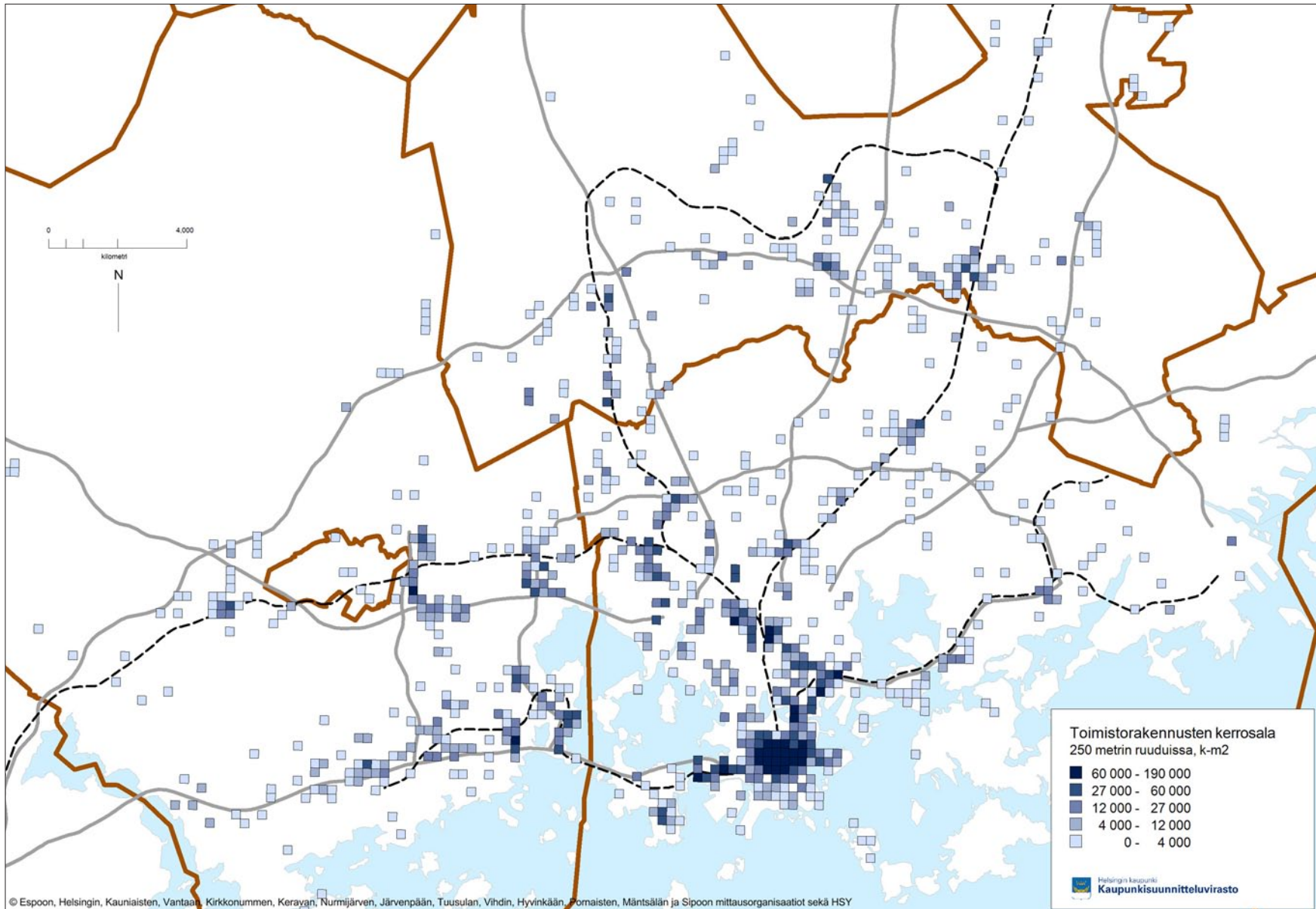
Myymlärakennusten osalta korostuvat erityisesti valtateiden varret ja niiden risteyksien ostoskeskittymät. Kauppakeskukset eivät tällaisessa ruutupohjaisessa teemoituksessa itsessään korostu kovin selvästi, sillä niiden kerrosala on keskittynyt yhteen ruutuun. Sitä vastoin useampien liikkeiden laajalle alueelle levittäytyneet lähinnä autoiluun perustuvat kaupan alueet, kuten Tammisto, Suomenoja tai Herttoniemi näyttävät suurina myymäläpalveluiden keskittyminä. Keskustassa kaupat sijaitsevat pääosin asuin- tai toimistotalojen alakerroksissa, joten kantakaupungin merkitys näyttää selvästi todellista vähäisemmältä. Tätä hajauttavaa vaikutusta korostaa vielä rakennusten kerrosalasta puhuminen. Myyntivolyymien kautta tarkasteltuna kaupunkiseutu näyttäisi varsin erilaiselta.

Toimistorakennusten osalta Helsingin keskustan merkitys on valtaisa. Helsingin ydinkeskustan lisäksi Vallila-Pasila-vyöhykkeellä on merkittävä toimistokeskittymä. Myös Ruoholahdessa toimistorakennusten tiiviisti rakennettua kerrosalaa on paljon samoin kuin Pitäjänmäellä, joskin Pitäjänmäen tehokkuudet ovat selvästi Ruoholahtea alhaisempia. Itä-Helsingissä merkittävää toimistorakennusten keskittymä on Herttoniemessä, minkä lisäksi myös Itäkeskuksessa on jonkin verran toimistorakennusten kerrosalaa. Pääradan varren tärkeimpinä toimistokeskittyminä näyttävät Käpylän ja Malmin asemanseudut. Vantaalla korostuvat Aviapoliksen kasvava työpaikkakeskittymä sekä Tikkurilan alue. Länsi-Vantaan toimistot ovat levittäytyneet pääosin Martinlaakson radan varteen. Espoossa taas korostuvat moottoriväylien risteykset. Länsiväylän ja Kehä I:n risteyksessä sijaitsevat Keilaniemen ja Otaniemen työpaikka-alueet ja Kehä I:n ja Turunväylän leikkauspisteessä sijaitsevat Leppävaaran toimistokeskittymät ovat seudullisestikin merkittäviä, minkä lisäksi myös Kehä II:n risteysalueille on muodostunut kasvavia toimistoalueita. Espoon Keskus ja Tapiola ovat Espoon ainoat merkittävät keskittymät, jotka eivät sijaitse väylien risteysalueilla.

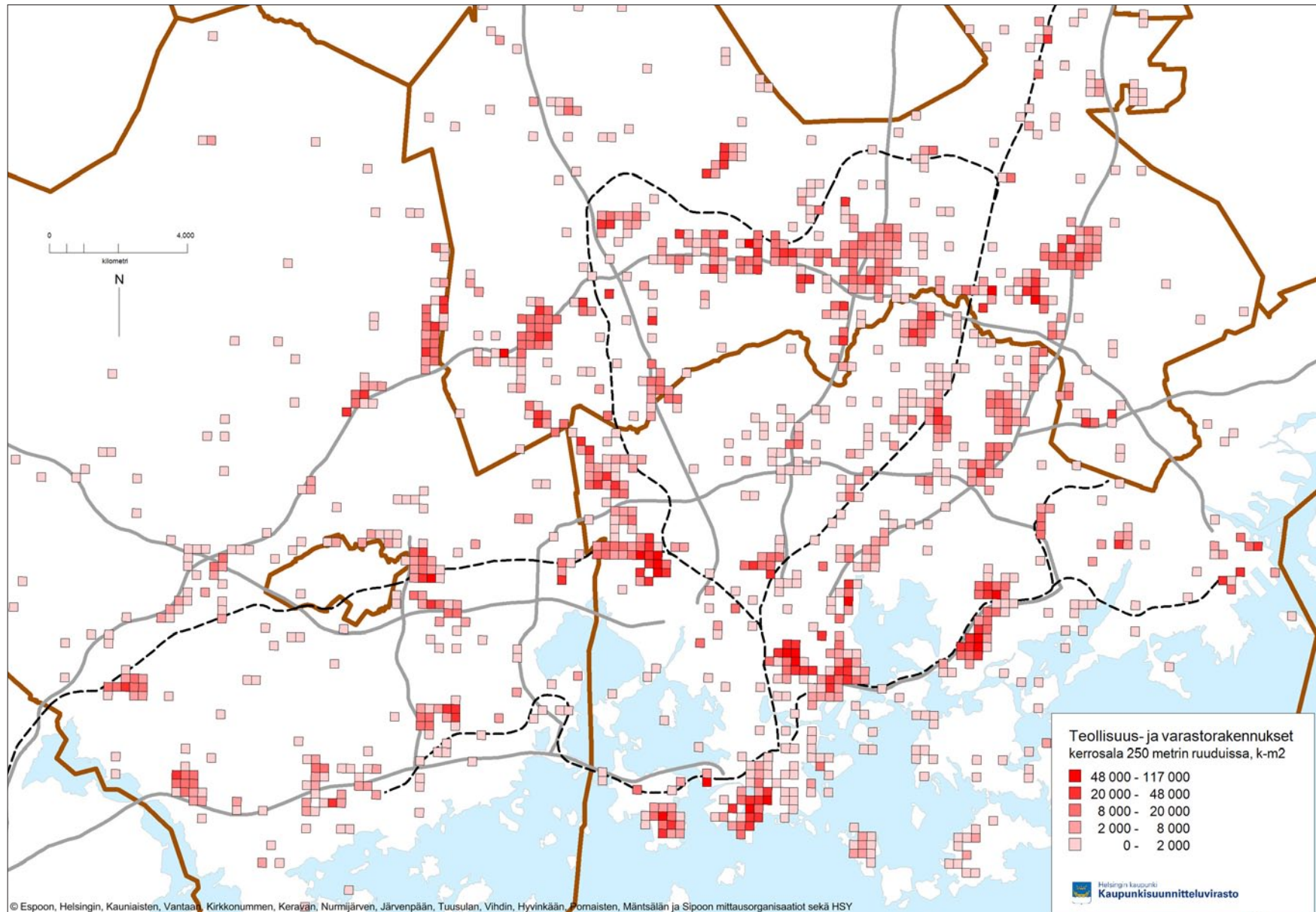
Kuva 1. Pääkaupunkiseudun myymälärakennusten kerrosala laskettuna 250x250 metrin ruutuihin.



Kuva 2. Pääkaupunkiseudun toimistorakennusten kerrosala laskettuna 250x250 metrin ruutuihin.



Kuva 3. Pääkaupunkiseudun teollisuus- ja varastorakennusten kerrosala laskettuna 250x250 metrin ruutuihin.



Teollisuus- ja varastorakennusten osalta Vantaan Kehä III:n vyöhykkeen rooli on todella suuri. Helsingissä korostuvat erityisesti Yleiskaava 2002:n laajimmat työpaikka-alueet Konala, Pitäjänmäki, Herttoniemi, Roihupelto sekä Tattarisuo/ Tattariharju. Myös kantakaupungin reuna-alueilla Jätkä- ja Hernesaarella sekä Vallilassa ja Kalasatamassa on paljon teollisuus- ja varastorakennusten kerrosalaa, joskin suuri osa siitä tulee korvautumaan uudella asunto- ja työpaikkarakentamisella. Espoon varasto- ja teollisuusrakennusten kerrosala on melko vähäinen. Keskittyminä korostuvat lähinnä Kera, Kauklahti, Kehä II:n kupeen Olarinluoma sekä Kivenlahdessa sijaitseva Kiviruukin teollisuusalue.

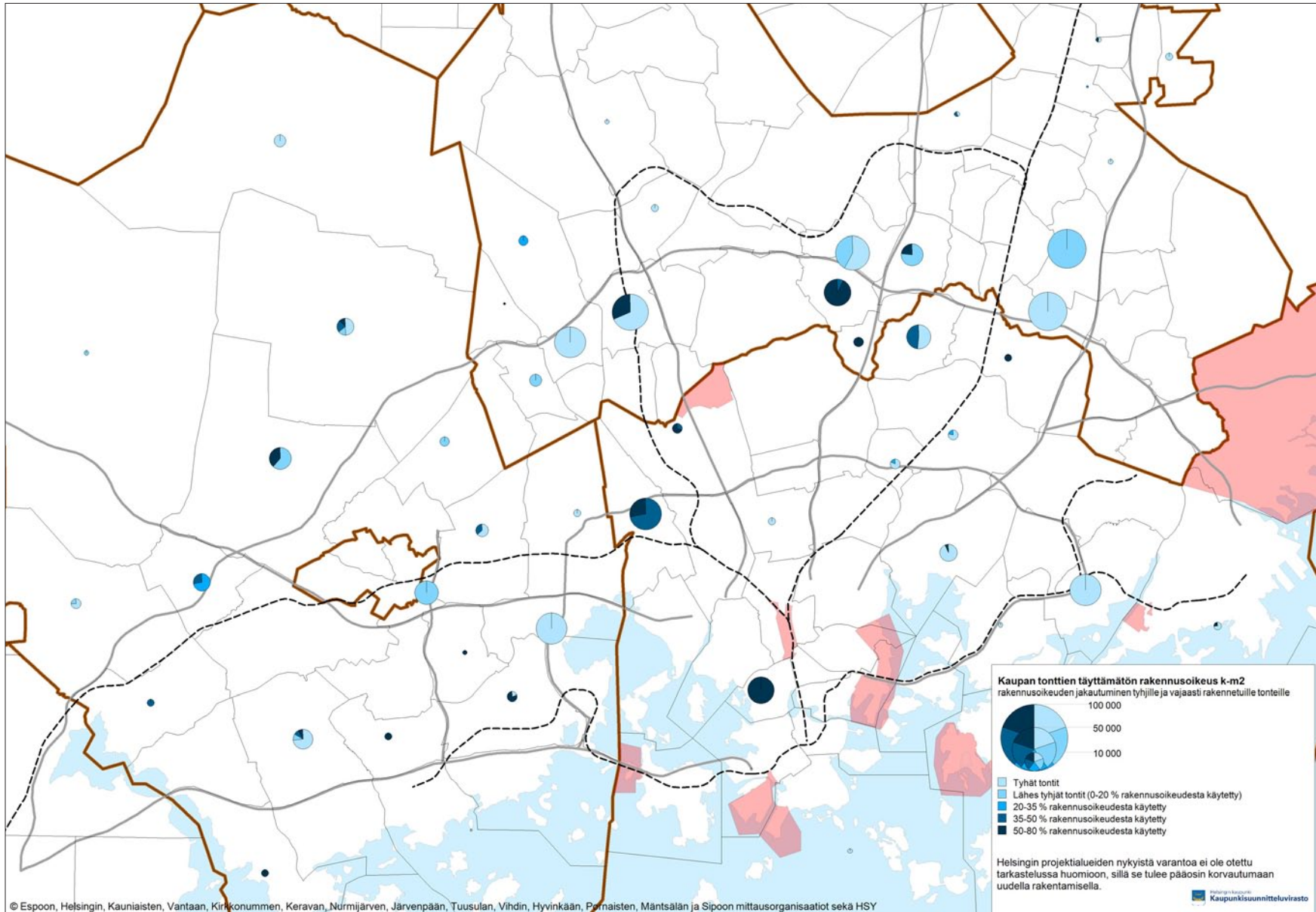
3.2 Käyttämätön rakennusoikeus pääkaupunkiseudulla

Tarkasteltaessa myymälärakennusten käyttämättömän rakennusoikeuden jakautumista tyhjille, lähes tyhjille ja vajaasti rakennetuille tonteille näkyy varannon varsin pieni kokonaismäärä selvästi (kuva 4). Erityisesti tonteilla, joilla rakennusoikeudesta on käytetty yli puolet, on varantoa vähän. Pääosa varannosta sijoittuu Vantaan tyhjille tai lähes tyhjille tonteille.

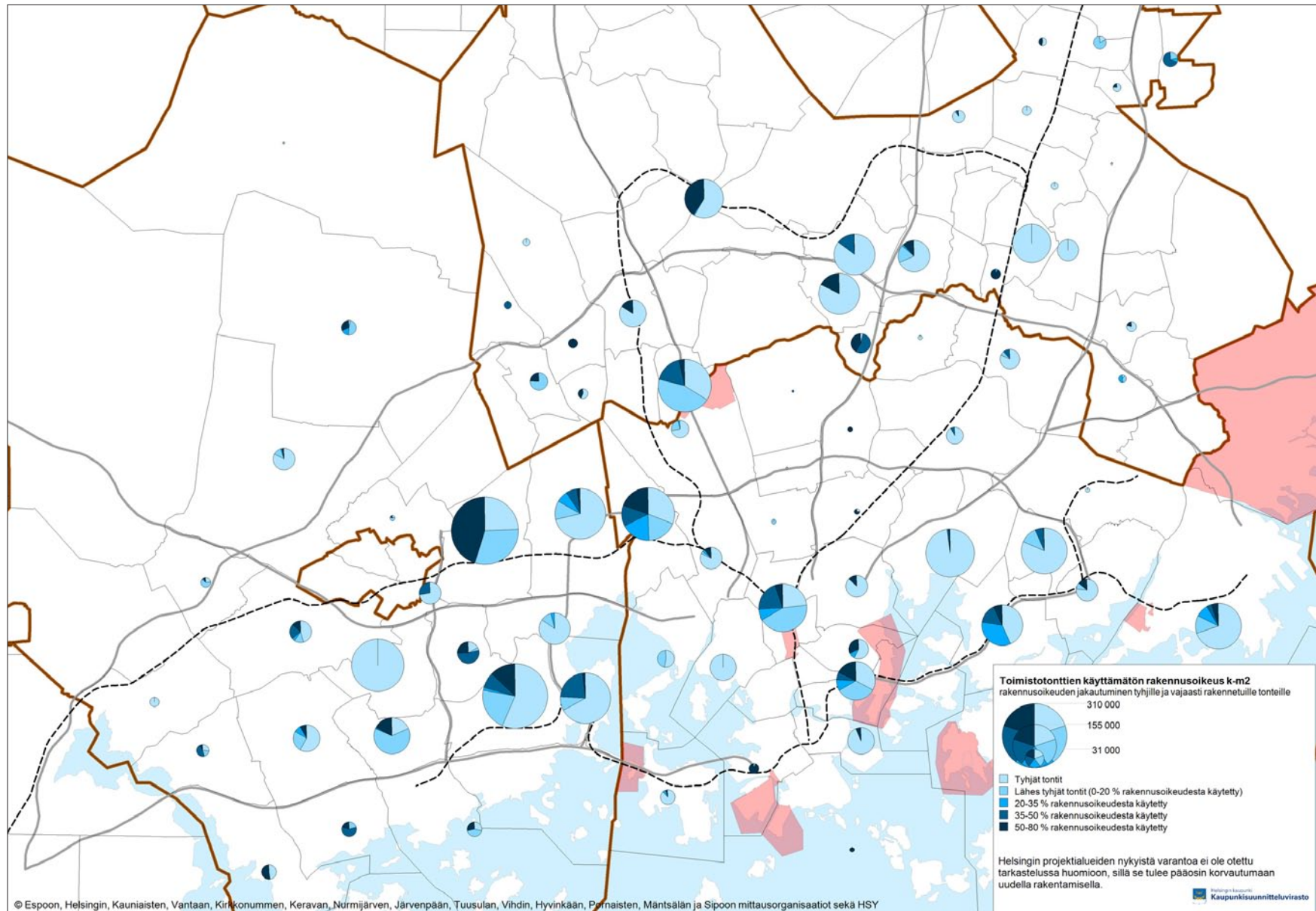
Kuvassa 5 on esitetty pääkaupunkiseudun toimistorakennusten käyttämätön rakennusoikeus jaoteltuna tilastoalueittain tontin rakentamisasteen mukaan. Projektialueiden varanto on poistettu ja sitä on tarkasteltu raportissa jäljempänä. Toimistorakennusten varantoa on melko paljon koko pääkaupunkiseudun alueella, mutta erityisesti Espoossa varantoa on huomattavasti. Karttaa tarkastelemalla huomataan itäisen Helsingin ja Vantaan kaavavarannon keskittyneen pääasiassa tyhjille tai lähes tyhjille tonteille. Se että pääosa käytettävissä olevasta varannosta on tyhjillä tonteilla, voi kertoa siitä, että halutun alueen kaikki tarjolla olevat tontit on rakennettu täyteen ja uusia kaavoitettuja tontteja ei ole ehditty vielä rakentaa. Vaihtoehtoisesti se voi myös viestiä siitä, että tontteja kaavoitetaan, mutta ne eivät lähde rakentumaan lainkaan. Itäisessä Helsingissä tämä vaihtoehto näyttää todennäköisemmältä. Myös Aviapoliksen alueella varanto on pääosin tyhjillä tonteilla. Espoossa ja läntisessä Helsingissä varanto on tasaisemmin jakautunut tyhjille ja vajaille tonteille.

Teollisuus- ja varastorakennusten käyttämätön rakennusoikeus on keskittynyt erityisesti Vantaalle (kuva 6). Koko Kehä III:n vyöhykkeellä on runsaasti käyttämätöntä teollisuus- ja varastorakennusten varantoa ja se on jakautunut melko tasaisesti tyhjille ja vajaille tonteille. Toisin sanoen alueilla on tarjolla sekä tyhjiä tontteja uusille tulokkaille ja laajentumismahdollisuuksia jo alueelle sijoittuneille yrityksille. Helsingissä näkyy selvästi Herttoniemen ja Roihupellon sekä Pitäjänmäen ja Konalan työpaikka-alueiden vaikutus. Niiden jäljellä olevasta rakennusoikeudesta noin puolet on tonteilla, joilla on käytetty vain 20–35 % rakennusoikeudesta. Tämä tarkoittaa alueilla olevan paljon potentiaalia, mutta se ei jostain syystä realisoidu investointeina vaan vajaasti rakennetut tontit pysyvät vajaina vuodesta toiseen.

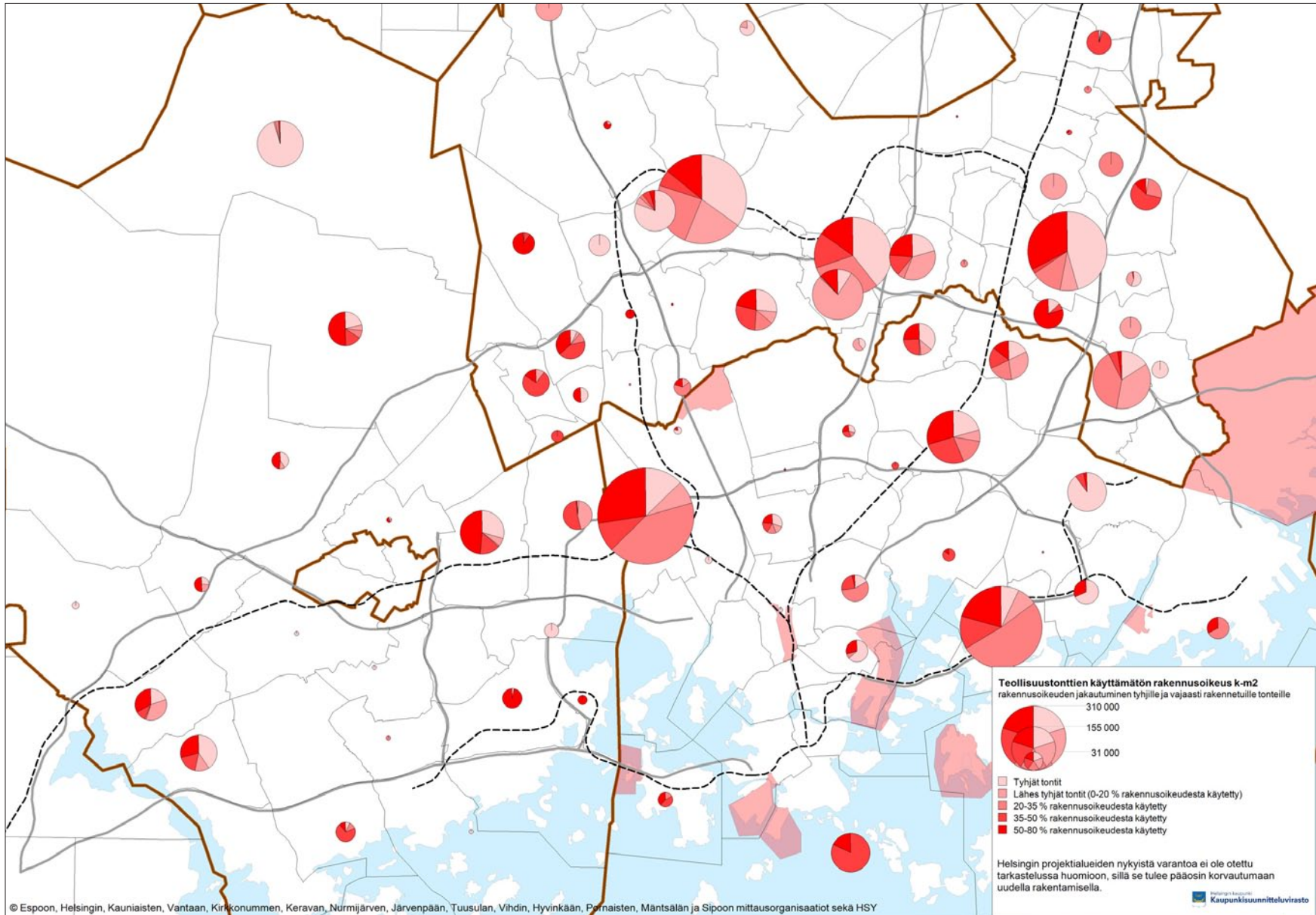
Kuva 4. Pääkaupunkiseudun myymälärakennusten kaavayksiköiden käyttämätön rakennusoikeus jaoteltuna tilastoalueittain tontin rakentamisasteen mukaan. Helsingin projektialueiden varanto poistettu.



Kuva 5. Pääkaupunkiseudun toimistorakennusten kaavayksiköiden käyttämätön rakennusoikeus jaoteltuna tilastoalueittain tontin rakentamisasteen mukaan. Helsingin projektialueiden varanto poistettu.



Kuva 6. Pääkaupunkiseudun teollisuus- ja varastorakennusten kaavayksiköiden käyttämätön rakennusoikeus jaoteltuna tilastoalueittain tontin rakentamisasteen mukaan. Helsingin projektialueiden varanto poistettu.



4. Helsingin toimitilavaranto

Aikaisemmassa luvussa on tarkasteltu koko pääkaupunkiseudun toimitilakerrosalan jakautumista ruututasolla sekä toimitilan käyttämättömän asemakaavavarannon jakautumista tilastoalueittain. Tässä luvussa keskitytään tarkemmin Helsingin tilanteeseen ja tarkastellaan toimitilavarantoja niin asemakaava-, kerrosalainventaari- kuin projektialuetasollakin. Aivan ensin luodaan katsaus Helsingin nykyiseen toimitilakerrosalaan.

Asemakaavavarannon osalta tarkastellaan sekä kaavavarannon maantieteellistä jakautumista Helsingissä että sen jakautumista tyhjille ja vajaille tonteille. Tämän lisäksi on tutkittu varannon iällistä varianssia.

4.1 Nykyinen toimitilakerrosala Helsingissä

Helsingin nykyiset kerrosalat on esitetty alla taulukossa 1. Toimistorakennusten kokonaiskerrosala Helsingissä on vajaat kuusi miljoonaa kerrosneliometriä. Teollisuus- ja varastorakennusten yhteenlaskettu kerrosala on yli neljä miljoonaa kerrosneliometriä.

Taulukko 1.

Käyttötarkoitus	Kerrosala k-m ²
Toimistorakennukset	5 838 336
Myymläarakennukset	1 176 110
Teollisuus- ja varastorakennukset	4 223 027 (T = 3 004 412 k-m ² / V = 1 218 615 k-m ²)

Työpaikat vievät Helsingin kokonaisrakennuskannasta kuitenkin suhteellisen pienen osuuden, mikä näkyy selvästi kuvassa 7. Asuinrakennusten yhteenlaskettu kerrosala on Helsingissä lähes 27 miljoonaa kerrosneliometriä, kun myymälä-, toimisto- ja teollisuus- ja varastorakennusten kerrosala on yhteensä noin 11 miljoonaa kerrosneliometriä.

Nykyisellään pääkaupunkiseudun toimitilasta on tyhjänä noin 10 prosenttia, teollisuus- ja varastotilasta 5,9 prosenttia ja liiketilasta noin 2,5 prosenttia (Markkinakatsaus... 2012). Puhuttaessa vajaakäyttöasteista on otettava huomioon, että luonnollisessa markkinatilanteessa noin 4–5 prosenttia toimistokannasta on tyhjänä. Se mahdollistaa yritysten kitkattoman laajentumisen tai muuttamisen uuteen sopivampaan sijaintiin.

Helsingin toimistojen vajaakäyttöaste oli kaikkein ylimmillään finanssikriisin jälkeen. Hyvien talousnäkömien innoittamina käynnistettiin paljon toimitilahankkeita, jotka sitten valmistuivat taantumassa olemattoman kysynnän aikana. Vuoden 2010 huippulukemista on tultu alas ja erityisesti toimitilalan osalta kehitys on ollut prosentuaalisesti nopeaa, joskin vajaakäyttöaste on edelleen korkea. Vajaakäyttöasteen lasku on jatkunut edelleen kuluneen vuoden aikana, hieman entistä hitaampana, ja vuoden 2012 ensimmäisellä puoliskolla erityisesti Helsingin ydinkeskustassa ja sitä ympäröivässä keskustassa on jo havaittavissa joidenkin toimistotyyppien osalta niukkuutta. Myös Vallila-Pasila-Sörnäisten alueen vajaakäyttö on laskenut tasaisesti ollen

Kuva 7. Helsingin asuin-, myymälä-, toimisto ja varasto/teollisuusrakennusten kerrosala.



nyt noin 7 prosenttia, kun se vielä kaksi vuotta sitten oli 14 prosenttia. Samoin Pitäjänmäen työpaikka-alueen vajaakäyttöaste on kehityksessä suotuisampaan suuntaan. Finanssikriisin jälkeen se nousi nopeasti 25 prosentin tasolle, mutta nyt vajaakäyttöaste on pudonnut 19 prosenttiin. Luku en edelleen korkea, mutta kehityssuunta näyttää terveeltä. Vuoden 2012 loppupuolella ja vuoden 2013 alkupuoliskolla on pääkaupunkiseudulle valmistumassa lähes 200 000 k-m² uutta toimistokerrosalaa (Markkinakatsaus... 2012).

Myös liikeilojen osalta kehitys on ollut suotuisaa ja pääkaupunkiseudun liikekerrosalasta on tyhjänä ainoastaan 2,5 prosenttia. Teollisuus- ja varastotilan vajaakäyttöasteet ovat pääkaupunkiseudulla sitä vastoin viime vuosina jopa nousseet (Markkinakatsaus... 2012).

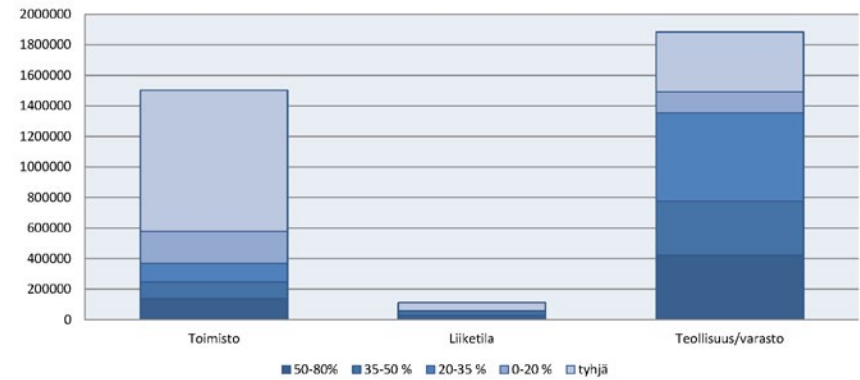
4.2 Työpaikkojen asemakaavavaranto projektialueiden ulkopuolella

Helsingissä on toimitilavarantoa suhteellisen paljon (taulukko 2). Toimistojen kaavayksiköillä on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 1,5 miljoonaa kerrosneliometriä ja teollisuus- ja varastotonteilla lähes 1,9 miljoonaa kerrosneliometriä. Liikekilan varanto sitä vastoin on suhteellisen vähäinen - vain 112 000 k-m² (vain noin 3 % kokonaisvarannosta). On otettava kuitenkin huomioon, että tässä selvityksessä on käsitelty liikekilan tontteina ainoastaan KL- ja KM-kaavamerkinnällä merkityt kaavayksiköitä. Sama aineisto on esitetty myös kuvassa 8.

Taulukko 2. Helsingin projektialueiden ulkopuolinen toimitilavaranto. Taulukossa on esitetty varanto jaoteltuna toimistotontteihin, liikekilatontteihin ja teollisuus/varastotontteihin. Varanto on jaoteltu myös kaavayksikön rakentamisasteen mukaan.

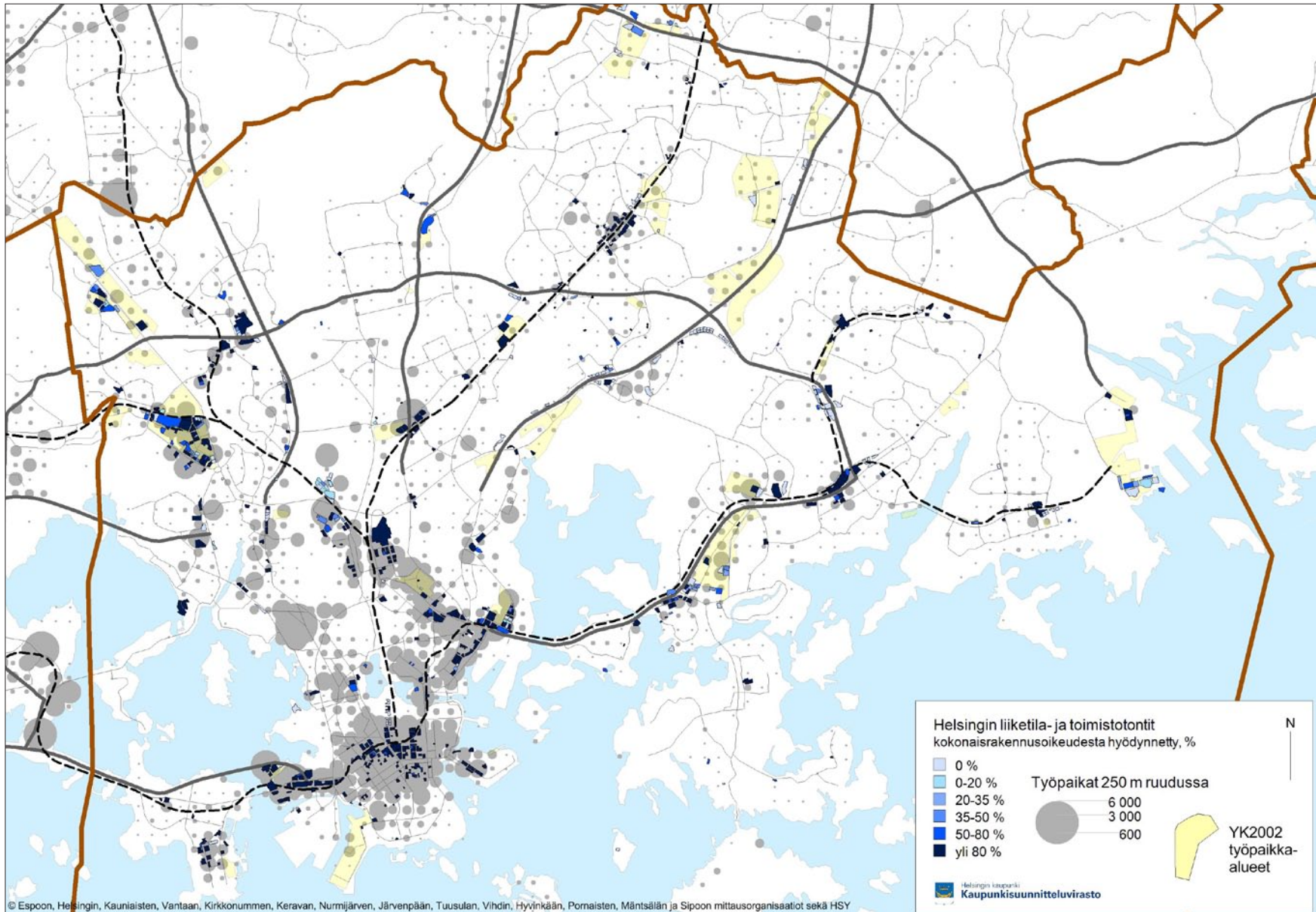
Rakentamisaste	0 % = tyhjä	0-20 %	20-35 %	35-50 %	50-80 %	yhteensä
Toimisto	923 445 k-m ²	209 727 k-m ²	122 994 k-m ²	109 924 k-m ²	136 925 k-m ²	1 503 015 k-m²
Liikekilatila	52 293 k-m ²	0 k-m ²	1 179 k-m ²	27 474 k-m ²	30 487 k-m ²	111 433 k-m²
Teollisuus/varasto	393 537 k-m ²	137 858 k-m ²	577 102 k-m ²	354 186 k-m ²	422 509 k-m ²	1 872 172 k-m²
Yhteensä	39 %	10 %	20 %	14 %	17 %	3,5 milj k-m²

Helsingin toimitilavaranto, k-m²
(kerrosala jaoteltu kaavayksikön rakentamisasteen mukaan)

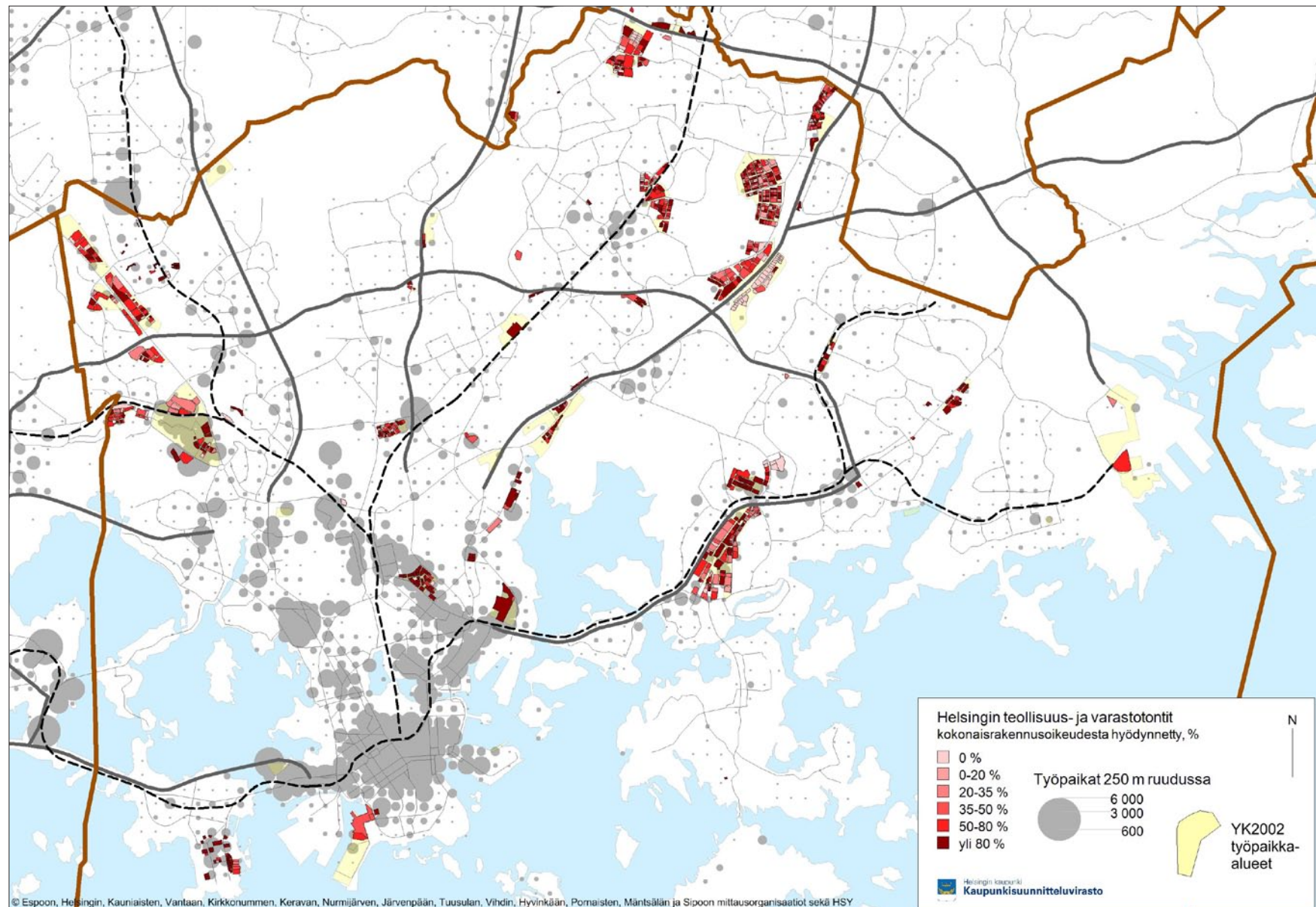


Kuva 8. Helsingin projektialueiden ulkopuolinen toimitilavaranto jaoteltuna kaavayksikön rakentamisasteen mukaan.

Kuva 9. Helsingin toimistoille ja kaupalle kaavoitetut kaavayksiköt jaoteltuna rakentamisasteen mukaan.



Kuva 10. Helsingin teollisuuden ja varastojen kaavayksiköt jaoteltuna rakentamisasteen mukaan.



Käytännössä koko Helsingin toimitilavarannoista noin puolet on tyhjiä tai lähes tyhjiä tonteilla (rakennusoikeudesta käytetty 0–20 %) ja puolet vajaasti rakennetuilla tonteilla (20–80 % rakennusoikeudesta käytetty). Toimistojen osalta korostuvat tyhjä tai lähes tyhjä kaavayksiköt - näillä on toimistojen käyttämättömästä rakennusoikeudesta noin 75 %. Teollisuuden ja varastojen osalta tilanne on päinvastainen. Täysin ja lähes tyhjiä kaavayksiköitä on teollisuustonttien kokonaisvarannosta vain noin 25 %. Teollisuustontit näyttävät siis tulevan rakentamisen piiriin suhteellisen hyvällä prosentilla - niitä ei vain rakenneta täyteen. Kuvassa 10 on esitetty Helsingin teollisuus- ja varastotonttien rakennusoikeuden jakautuminen tyhjille ja vajaille kaavayksiköille sekä niiden sijainti suhteessa Yleiskaava 2002:n työpaikka-alueisiin ja työpaikkakeskittymiin. Myös tästä kuvasta nähdään selvästi, että suurin osa tonteista on vajaalla käytöllä. Tyhjiä kaavayksiköitä on enemmän ainoastaan Kivikon uudella teollisuus- ja varastoalueella. Tarkastelussa on käytetty ainoastaan T-alkusia kaavayksiköitä.

Toimisto- ja liiketilatonttien osalta (kuva 9) on todettavissa, että ydinkeskustan ja sitä ympäröivien alueiden toimistojen ja kaupan kaavayksiköt ovat pitkälti täyteen rakennettuja. Tärkeimpien työpaikkakeskittymien osalta on tehtävissä vastaavanlaisia havaintoja – niillä sijaitsevat tontit ovat rakentuneet hyvin. Kantakaupungin työpaikkatihentymien reuna-alueilla on kuitenkin huomattavissa etteivät tontit rakennu aivan toivotulla tavalla. Viitteitä on nähtävissä niin Hermannissa kuin Ilmalassakin. Pitäjänmäen työpaikka-alueella tonttien rakentamisaste vaihtelee selvästi. Erityisen heikosti ovat lähteneet rakentumaan Lahdenväylän suunnassa sijaitsevat toimistotontit. Viikin ja Latokartanon alueella on paljon täysin tyhjiä kaavayksiköitä eikä Itä-Helsingissä toimistotonttien rakentamisaste ole muutenkaan kovin mairitteleva.

Toimisto- ja liiketilatontit sijaitsevat suhteellisen harvoin Yleiskaava 2002:n työpaikka-alueilla. Poikkeuksen muodostaa Pitäjänmäen työpaikka-alue, jossa on paljon teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksia. Näiden lisäksi alueelle on tullut myös asumista ja se onkin keskustan ulkopuolisista sekoittuneen kaupunkirakenteen alueista merkittävin.

Yleiskaava 2002:n työpaikka-alueet ovat yhteenlasketulta pinta-alaltaan noin 8,2 neliökilometriä, mikä vastaa Helsingin maapinta-alasta noin neljää prosenttia. Teollisuus- ja varastorakennusten asemakaavavarannosta 1,55 milj. k-m² eli 83 % sijaitsee näillä työpaikka-alueilla, kun toimistojen ja liiketilan osalta luku on 435 000 k-m² eli 27 %.

4.2.1 Kaavavarannon ikä

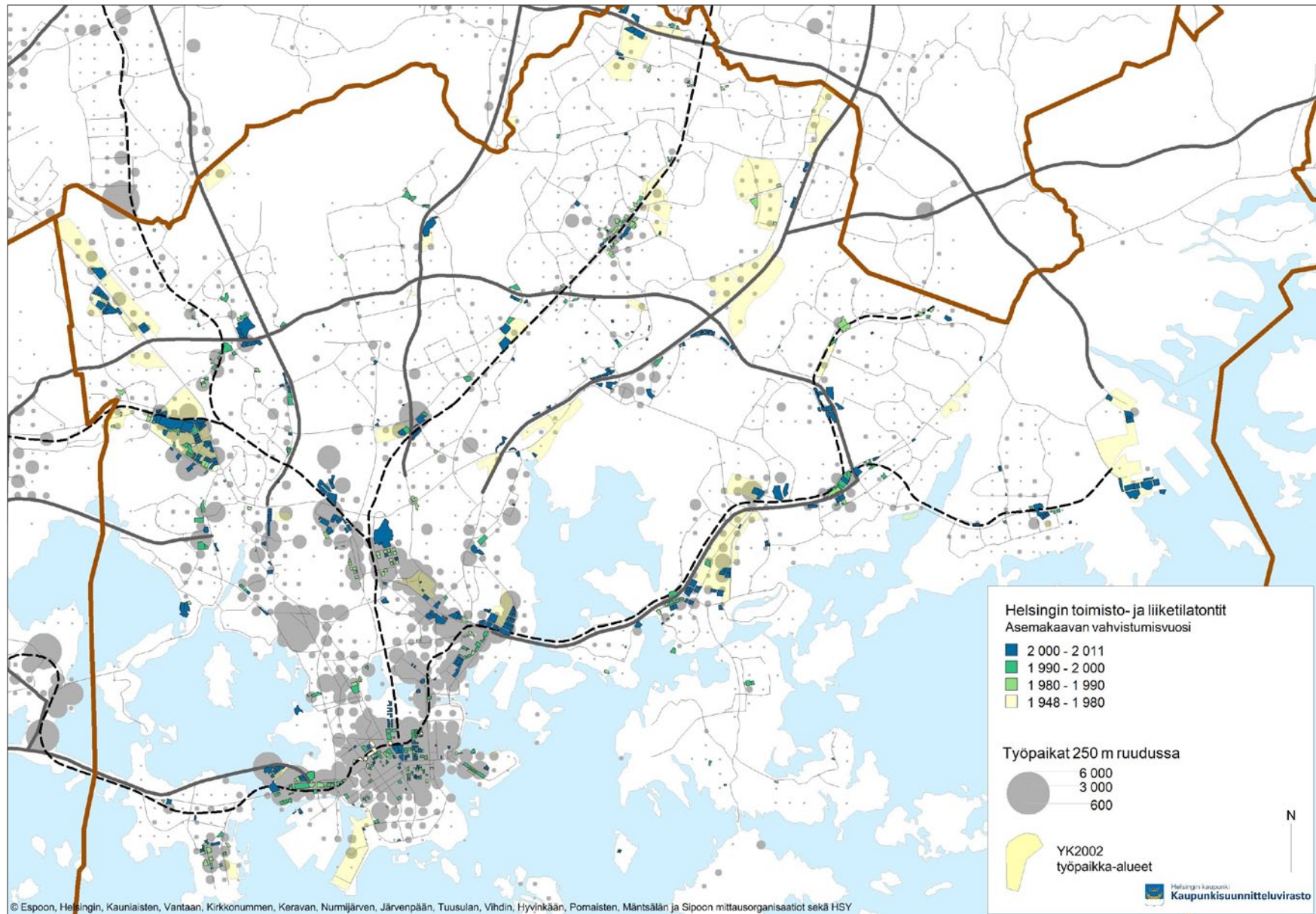
Tässä luvussa käydään läpi kaavavarannon iällinen jakauma eri käyttötarkoitusten mukaan. Helsingin toimitilakaavayksiköt on jaettu teollisuuden tai varastojen tontteihin ja toimistojen tai liiketilan tontteihin. Kuva 11. esittää Helsingin toimisto- ja liiketilatonttien iällistä jakaumaa. Vain hyvin harvoilla toimisto- tai liiketilatonteilla on asemakaava tullut voimaan ennen 80-lukua. Näitä tontteja on muutamia Kampissa sekä muutamia yksittäisiä ympäri kaupunkia. 80-luvulla lainvoiman on saanut noin 20 % toimistojen tai kaupan kaavayksiköistä. Näiden laajimmat keskittymät ovat Pasilassa ja Malmilla. Tarkastelemalla kuvaa 12 huomataan, että Malmilla on useita kaavayksiköitä, joille on kaavoitettu työpaikkoja 80-luvulla, mutta jotka ovat edelleen tyhjiä. 90-luvulla lainvoiman saaneita tontteja on noin neljännes koko varannosta ja ne ovat levittäytyneet suhteellisen tasaisesti ympäri kaupunkia. Yli puolet Helsingin toimisto- ja liiketilatonteista on saanut lainvoiman 2000-luvulla, joten pääosa varannosta on hyvin ajan tasalla.

Teollisuus- ja varastotontit ovat kaavan voimaantulon perusteella tarkasteltuna selvästi vanhempia kuin toimisto- tai liiketilatontit (vrt. kuvat 11 ja 12). Noin 14 prosentilla kaavayksiköistä asemakaava on tullut voimaan ennen vuotta 1980 ja jopa 50 % kaavayksiköistä on saanut lainvoiman 80-luvulla. Kaavaltaan vanhimmat kaavayksiköt löytyvät Tattariharjun, Konalan ja Pitäjänmäen läntiseltä työpaikka-alueelta. 90-luvulla lainvoiman on saanut noin 14 % kaavayksiköistä ja sen jälkeen noin 22 %. Merkittävin ero toimisto- ja liiketilatontteihin on, että teollisuus- ja varastotonttien alueet ovat pääosin yhtenäisiä eli samalla vuosikymmenellä kaavoitettuja.

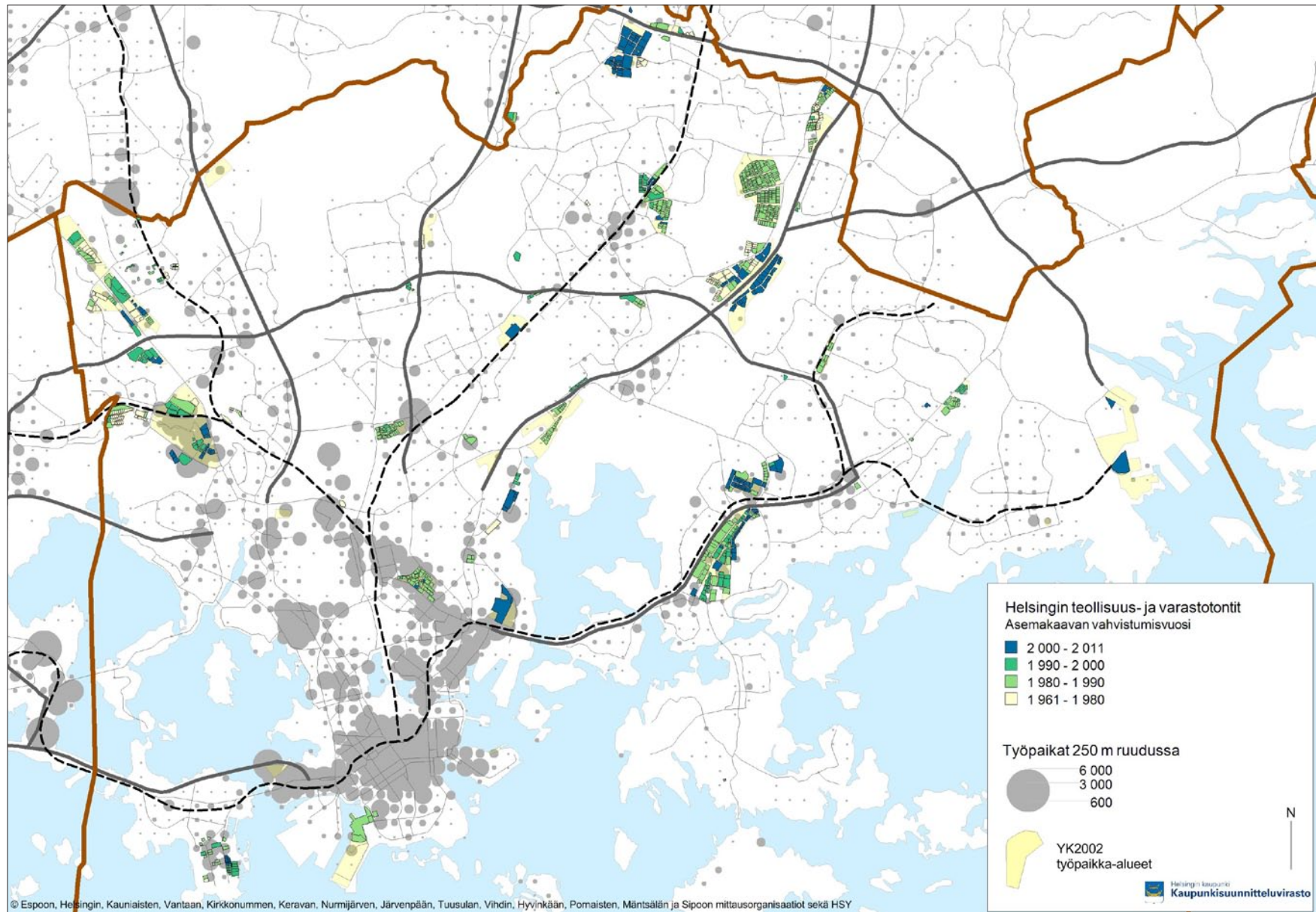
Taulukko 3. Helsingin toimitilavarannon ikä

Kaavan voimaantulo v.	ennen v.1980	1980–1990	1990–2000	2000–2012	yhteensä
Teollisuus/ varasto	147 (14%)	518 (50%)	145 (14%)	224 (22%)	1034 kv-yks (100%)
Toimisto ja liiketila	14 (2%)	154 (19%)	211 (26%)	421 (53%)	800 kv-yks (100%)

Kuva 11. Helsingin toimistoille ja kaupalle kaavoitetut kaavayksiköt jaoteltuna kaavan valmistumisvuoden mukaan.



Kuva 12. Helsingin teollisuuden ja varastojen kaavayksiköt jaoteltuna kaavan valmistumisvuoden mukaan.

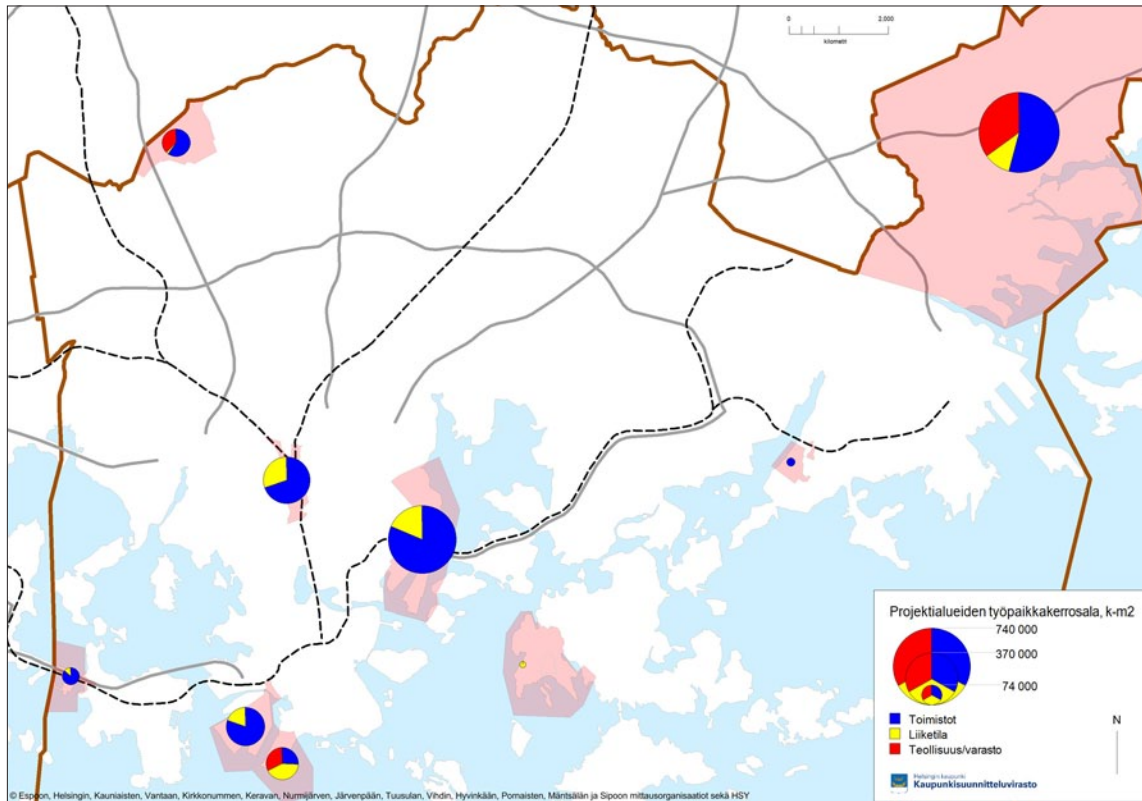


4.3 Projektialueiden työpaikkakerrosala

Eri projektialueiden suunnittelu on hyvin eri vaiheessa. Joillakin projektialueilla on edelleen RAMAVA-aineistossa vajaakäyttöisiä teollisuustontteja, vaikka ne tulevat varsin pian poistumaan varannosta uuden asemakaavan tieltä. Toisilla taas osa projektialueen kaavoista on jo saanut lainvoiman. Joissain tapauksissa taas kerrosalainventaari kattaa vain osan koko projektialueesta. Tästä johtuen projektialueita on tarkasteltu tässä selvityksessä omana erillisenä osionaan ja niillä sijaitsevat kerrosalainventaarin ja asemakaavavaranon kaavayksiköt on poistettu aikaisemmissa kappaleissa tehdyistä tarkasteluista. Projektialueiden kerrosalat on tarkasteltu tässä luvussa erikseen.

Projektialueiden toimitilakerrosalat kuvaavat nykyistä suunnittelutilannetta ja ovat toteutumisarvioita. Ne eivät ole yhtä yksityiskohtaisia kuin asemakaavan varannot. Meri-Rastilan länsirannan, Jätkäsaaren ja Koivusaaren kerrosalat on kerätty osayleiskaavojen selostuksesta. Kruunuvuorenrannan, Hernesaaren, Kuninkaantammen, Pasilan ja Kalasataman tiedot on kerätty suoraan projekteista lokakuussa 2012. Östersundomin suunnittelu on vielä niin varhaisessa vaiheessa, että sen työpaikkakerrosalan jakautumisesta ole olemassa kovin tarkkoja ennusteita. Östersundomin tiedot on muodostettu koko Helsingin työpaikkakerrosalan jakautumisen perusteella – työpaikkajakauman on ennustettu olevan samansuuntainen kuin koko Helsingissä.

Kuva 13. Helsingin projektialueiden ennustettu työpaikkakerrosalajakauma



Projektialueiden toimitilakerrosalat on esitetty taulukossa 4. Työpaikkakerrosalan osalta on jaoteltu erikseen teollisuus/varastot, toimistot ja liiketilat.

Projektialueista eniten toimitilakerrosalaa on Östersundomissa, mutta alueen kokoon suhteutettuna toimitilakerrosalan määrä on vaatimattomampi (kuva 13). Kalasatamaan ja Pasilaan on tulossa paljon liiketilaa joiden lisäksi myös Herne- ja Jätkäsaaren kaavaillut liiketilamäärät ovat merkittäviä. Toimistojen osalta erityisesti Kalasatama näyttäytyy keskeisenä alueena, minkä lisäksi myös Pasilaan ja Jätkäsaareen on tulossa paljon toimistotilaa. Östersundomin osalta toimistojen on arvioitu olevan sekoittuneena yhdyskuntarakenteeseen ja muutamassa laajemmassa keskittymässä. Teollisuuden kerrosalamäärät ovat melko vaatimattomia. Pääosa teollisuuden ja varastojen kerrosalasta sijoittuu Östersundomiin.

Taulukko 4. Helsingin projektialueiden toimitilakerrosala.

Osayleiskaava	Liiketila	Toimistot	Teollisuus/ varasto
Kruunuvuorenranta	9 000	0	0
Kuninkaantammi	3 000	70 000	45 000
Kalasatama	100 000	290–435 000	0
Hernesaari	63 000	40 000	50 000
Jätkäsaari	40 000	162 000	0
Koivusaari	7 000	45 000	0
Pasila	89 000	202 000	0
Meri-Rastilan länsiranta	0	15 000	0
Östersundom	80 000	400 000	260 000
Stansvikinnummi	0	0	0
yhteensä	391 000	1 369 000	355 000

4.3 Kerroslainventaarin työpaikkakerrosala

Myös kerroslainventaarin osalta on käyty läpi vain tulevat asemakaava-alueet, jotka eivät sijaitse projektialueilla. Kerroslainventaarin osalta kerrosala on jaoteltu kolmeen osaan: teollisuuteen/varastoihin, toimistoihin ja liiketilaan. Yleisiä rakennuksia ei ole otettu tarkastelussa huomioon. Projektialueiden ulkopuolinen kerroslainventaarissa oleva kerrosala on esitetty alla olevassa taulukossa 5.

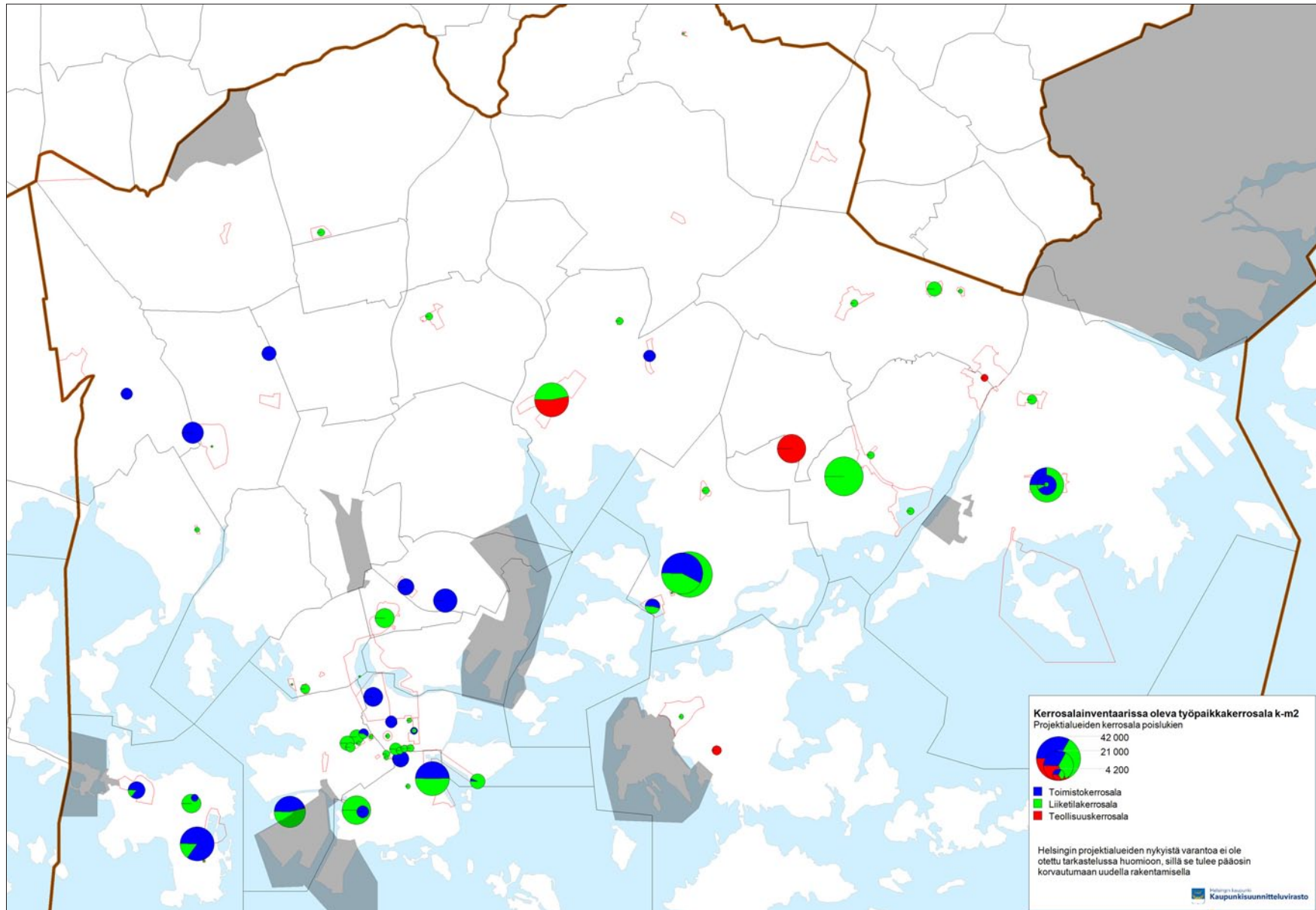
Kuva 14 esittää Helsingin projektialueiden ulkopuolisen kerroslainventaarissa olevan rakennusoikeuden alueellista jakautumista. Käytännössä kerrosala inventaarin työpaikkakerrosalaa sisältävät hankkeet ovat keskittyneet projektialueiden lisäksi muutamaani aluekeskuksiin ja kantakaupunkiin. Erityisesti ulommalla esikaupunkivyöhykkeellä on hyvin vähän uutta kerrosalaa.

Erityisesti liiketilan suhteellinen osuus on merkittävä. Liiketilaa on yli puolet toimitilojen kokonaisvarannosta. Onkin selvästi nähtävissä, että liiketilan osalta kerrosala toteutuu selvästi suoraviivaisemmin kuin toimistojen tai teollisuuden kaavayksiköiden tapauksessa. Asemakaavavarannossa on hyvin vähän käyttämätöntä rakennusoikeutta liiketilojen kaavayksiköillä. Liiketilan kerrosala on jakautunut tasaisemmin kaupunkiin, kun toimistohankkeet näyttävät keskustapainotteisemmilta.

Käyttötarkoitus	Kerrosala k-m ²
Liiketila	248 738
Toimistorakennukset	160 081
Teollisuus- ja varastorakennukset	36 710

Taulukko 5. Kerroslainventaarin työpaikkakerrosala projektialueiden ulkopuolella

Kuva 14. Helsingin projektialueiden ulkopuolisen kerrosalainventaarissa olevan kerrosalan jakautuminen käyttötarkoituksittain.



5. Yhteenveto ja johtopäätökset

Tässä selvityksessä on käyty läpi Helsingin toimitilojen nykyinen rakennuskanta sekä sen jakautuminen spatiaalisesti, nykyinen toimitilan asemakaavavaranto sekä projektialueilta ja kaavoitusohjelman muilta alueilta tuleva uusi toimitilakerrosala. Tulokset on esitetty alla taulukossa 6.

Yhteenlaskettu toimitilakerrosalan mahdollinen lisäys nykytilanteeseen kun kaikki tarkastelutasot on huomioitu niin myymälä-, toimisto- kuin teollisuus- ja varastorakennusten osalta on merkittävä. Liiketilän osalta mahdollistuva prosentuaalinen kasvu on yhteensä 64 % – kerrosneliömetreinä yli 750 000 k-m². Tästä lisäyksestä pääosa tulee projektialueilta. Toimistorakennusten osalta nykyinen asemakaavavaranto lähes kaksinkertaistuu projektialueiden myötä. Projektialueilla uusi kerrosala on keskimäärin optimaalisemmin sijoittunutta kuin nykyinen olemassa oleva toimistojen asemakaavavaranto. Mahdollistuva toimistorakennusten kerrosalan kokonaisuus on yli 50 %. Myös teollisuus- ja varastorakennusten kerrosalamäärä olisi kasvatettavissa jopa 54 prosentilla, joskin nykyinen melko suuri asemakaavavaranto mahdollistaisi jo nyt merkittävän kerrosalan lisäyksen.

Taulukko 6. Helsingin myymälä-, toimisto- ja teollisuus/varastorakennusten nykyinen kerrosala, projektialueiden ulkopuolinen asemakaavavaranto, kerrosalainventaari sekä projektialueilta tuleva toimitilakerrosala.

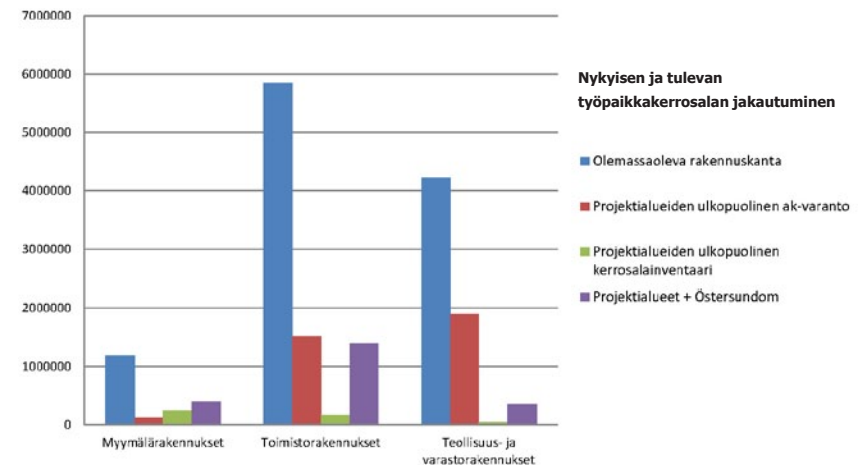
	Myymälärakennukset	Toimistorakennukset	Teollisuus- ja varastorakennukset
Olemassaoleva rakennuskanta	1 176 110 k-m ²	5 838 336 k-m ²	4 223 027 k-m ²
Projektialueiden ulkopuolinen ak-varanto	111 433 k-m ²	1 503 015 k-m ²	1 885 192 k-m ²
Projektialueiden ulkopuolinen kerrosalainventaari	248 738 k-m ²	160 801 k-m ²	36 710 k-m ²
Projektialueet + Östersundom	391 000 k-m ²	1 390 000 k-m ²	355 000 k-m ²
Kerrosalan kokonaisuus	751 171 k-m ²	3 053 816 k-m ²	2 276 902 k-m ²
Kasvumahdollisuus / %	64 %	52 %	54 %

Alla olevissa kartoissa on esitetty Helsingin työpaikkojen kokonaisvaranto, kun peruspiireittäin on laskettu yhteen olemassa oleva asemakaavavaranto, kerrosalainventaari sekä projektialueet. Toimistojen osalta (kuva 16) uuden rakentamisen painopiste on kantakaupungissa, minkä lisäksi Jokeri I -vyöhykkeellä on suhteellisen merkittävä määrä olemassa olevaa käyttämätöntä rakennusoikeutta. Östersundom näyttää merkittävää roolia itäisen Helsingin uusien työpaikkojen osalta.

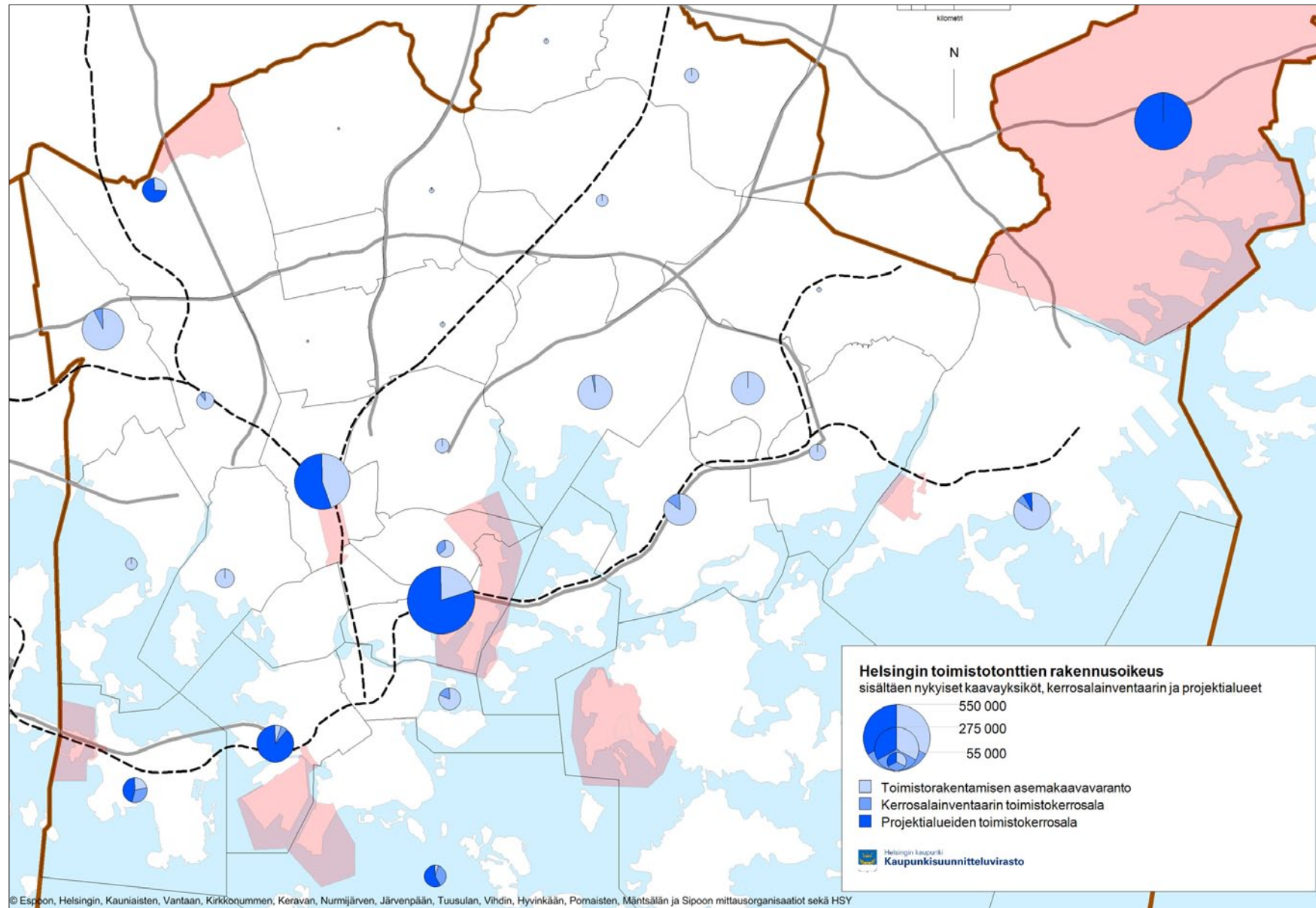
Liiketilän suhteen voidaan huomata rakentamismahdollisuuksien painottuvan hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle (ks kuva 17). Uuden liiketilakerrosalan painopiste on selvästi eteläisessä Helsingissä. Sekä kerrosalainventaarissa että projektialueiden osalta merkittävin osa liiketilän kerrosalasta on Helsingin niemellä tai metroradan varrella.

Tarkasteltaessa teollisuus- ja varastorakennusten kokonaisvarantoa (kuva 18) näkyy selvästi nykyisen asemakaavavarannon sijoittuminen esikaupunkivyöhykkeen teollisuus- ja työpaikka-alueille. Uutta teollisuuden ja varastojen varantoa on Helsinkiin tulossa varsin vähän.

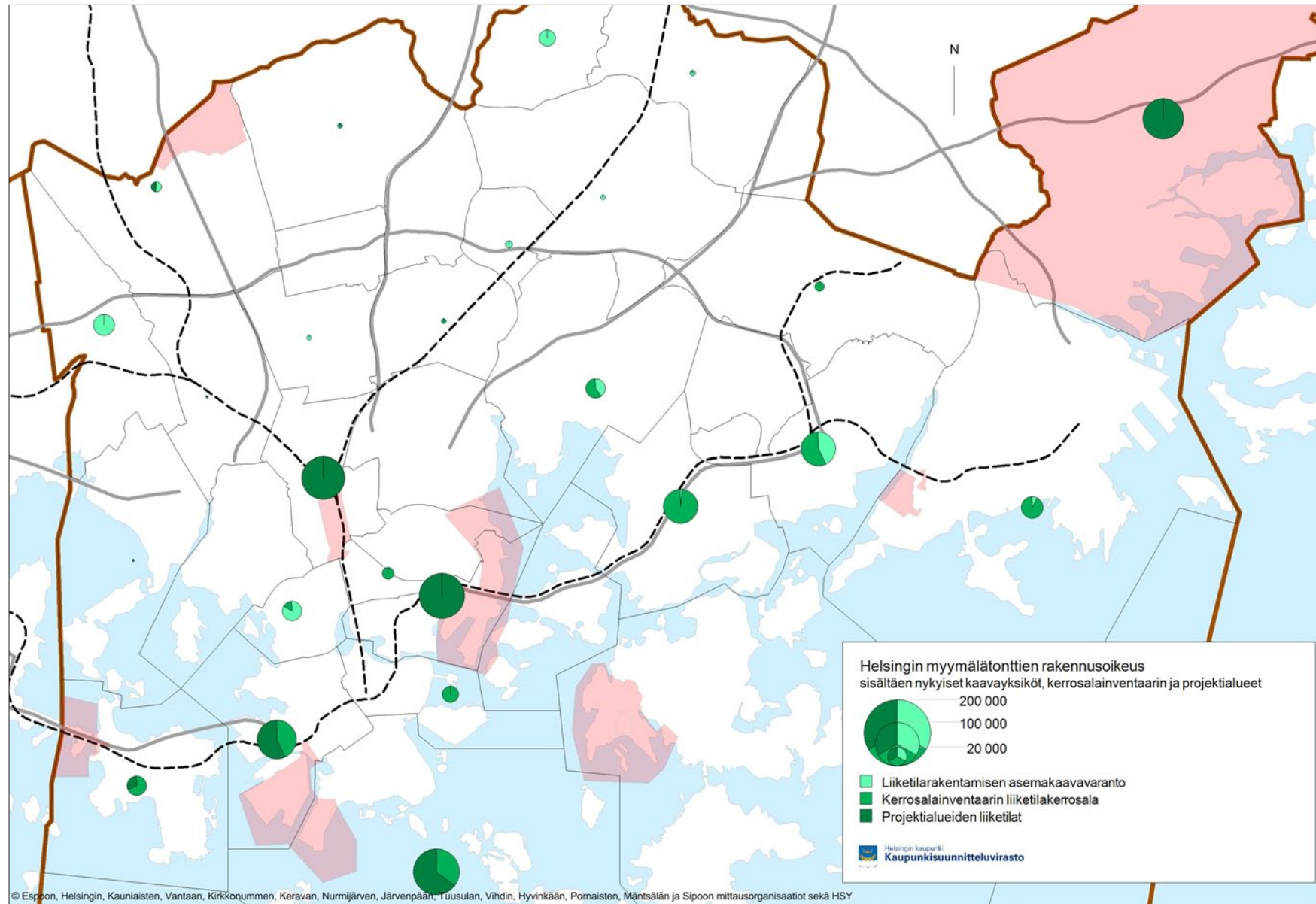
Kuva 15. Helsingin myymälä-, toimisto- ja teollisuus/varastorakennusten nykyinen kerrosala, projektialueiden ulkopuolinen asemakaavavaranto, kerrosalainventaari sekä projektialueilta tuleva toimitilakerrosala.



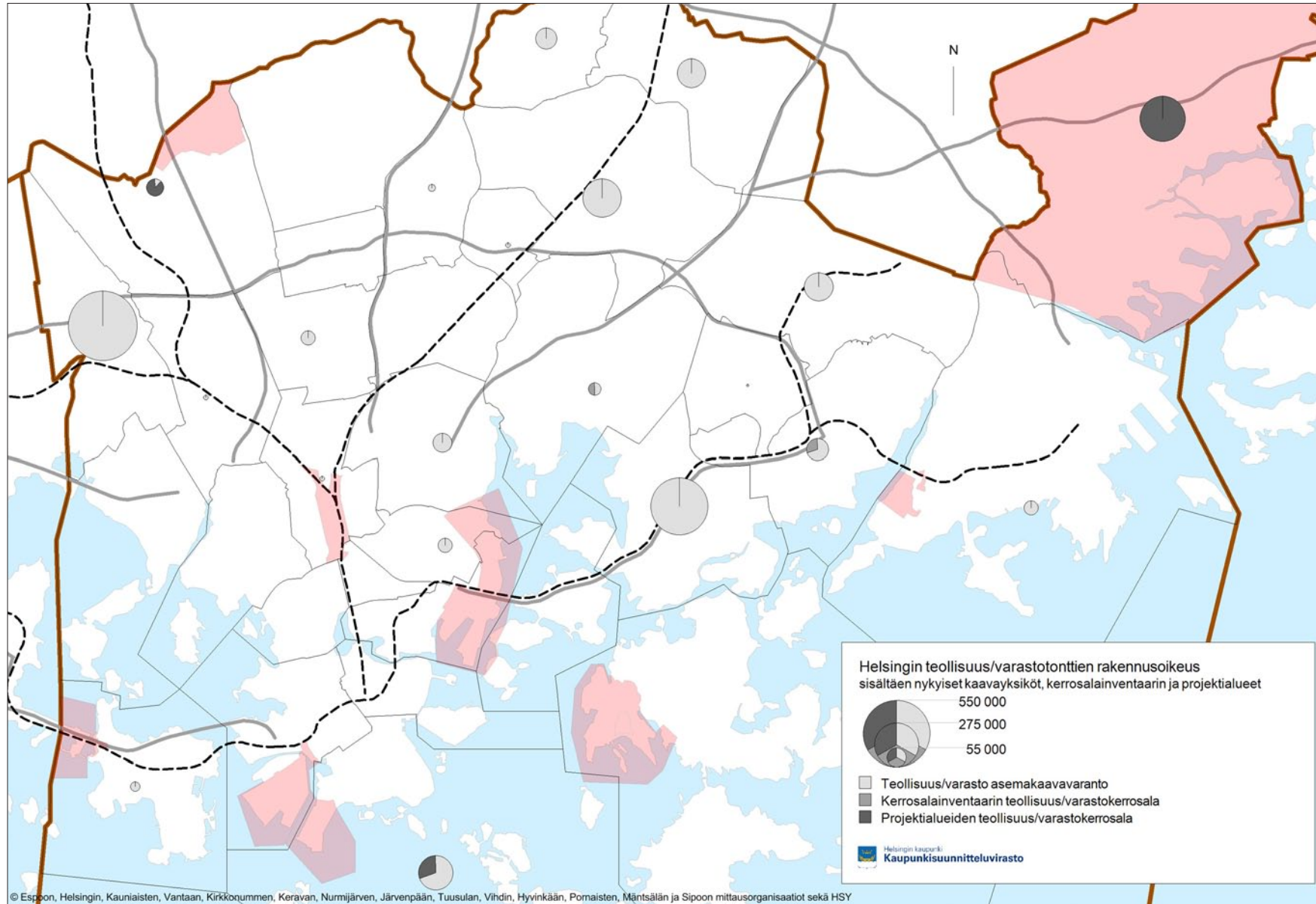
Kuva 16. Kartta esittää Helsingin peruspiireittäin laskettua toimistotyöpaikkojen rakennusoikeuden määrää, kun siihen on laskettu yhteen nykyinen asemakaavavaranto, projektialueiden ulkopuolinen kerrosalainventaarin tuoma lisärakennusoikeus sekä projektialueilta tuleva varanto.



Kuva 17. Kartta esittää Helsingin peruspiireittäin laskettua myymälärakennusten tonttien rakennusoikeuden määrää, kun siihen on laskettu yhteen nykyinen asemakaavavaranto, projektialueiden ulkopuolinen kerrosalainventaarin tuoma lisärakennusoikeus sekä projektialueilta tuleva varanto.



Kuva 18. Kartta esittää Helsingin peruspiireittäin laskettua teollisuus- ja varastorakennuksille osoitettujen tonttien rakennusoikeuden määrää, kun siihen on laskettu yhteen nykyinen asemakaavavaranto, projektialueiden ulkopuolinen kerrosalainventaarin tuoma lisärakennusoikeus sekä projektialueilta tuleva varanto.



Lähteet

Markkinakatsaus Suomi – Syksy 2012 (2012). 15 s. Catella OY, Helsinki.

SeutuRAMAVA 2011 Laskenta ja tulokset (2012). HSY:n julkaisuja 2012: 2. 76 s. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Helsinki.

Valokuvat

s. 2 Lasipalatsi / Helsingin kaupungin aineistopankki / Esko Lämsä

s. 3 Ostoskeskus Kamppi / Helsingin kaupungin aineistopankki / Comma Image Oy

s. 4 Herttoniemi / Susa Tulikoura

s. 5 Torni Ruoholahdessa / Teina Rynnänen

s. 6 Viikki / Susa Tulikoura

