



11.11.2013

Kj/19

§ 1183

**V 27.11.2013, Kaj / Valtuutettu Björn Månssonin aloite
toimistotilojen muuttamisesta asuintiloiksi**

HEL 2013-006982 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee katsoa valtuutettu Björn Månssonin aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Björn Månssonin aloite

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättänee esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee katsoa valtuutettu Björn Månssonin aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

Valtuutettu Björn Månsson ja viisi muuta valtuutettua esittävät aloitteessaan, että kaupunki kartoittaisi tyhjät toimistotilat yhteistyössä yksityisen kiinteistösektorin kanssa ja pyrki käyttötarkoituksen muutoksin kannustamaan yksityistä sektoria tilojen käyttötarkoituksen muuttamiseen toimistoista asumiskäyttöön.

Kaupunginhallitus toteaa, että kaupunginvaltuuston hyväksymän strategiaohjelman mukaan Helsinkiä halutaan kehittää elinvoimaisena ja toiminnallisesti monipuolisena kaupunkina. Erityisesti pyritään varmistamaan pienten ja keskisuurten yritysten toimitilojen saatavuus sekä mahdollisuudet tuotannollisen toiminnan säilymiselle ja laajentumiselle. Tavoitteena on, että Helsingin uusi yleiskaava mahdollistaa Helsingissä nopean kasvun mukaisen talouden ja työpaikkojen edellyttämän toimitilatarjonnan vuoteen 2050. Samoin



yleiskaavan olisi oltava riittävän joustava, jotta se voi vastata toimitilatarpeiden muutoksiin sekä vaihtoehtoisten sijaintien löytymiseen.

Kaupunginhallitus viittaa saatuun lausuntoon ja toteaa, että nykyisellään Helsingin keskustan tyhjän toimistotilan osuus on 3,3 %, kun se muualla Helsingissä on 9,4 %. Vajaakäyttöasteeseen vaikuttavat talouskasvu sekä valmistuneen toimistotilan määrä koko pääkaupunkiseudulla. Puhuttaessa toimitilojen vajaakäyttöasteesta tulee ottaa huomioon, että markkinoiden tasapainotilanteessa noin 4-5 % tilakannasta on tyhjänä.

Yleisesti toimistotilojen tarvetta vähentää tilojen käytön tehostaminen ja tilatarpeen väheneminen työntekijää kohden. Toimitilojen kysyntä on Helsingissä laskenut osissa kantakaupunkia. Myös suuremmilla kantakaupungin ulkopuolisilla työpaikka- ja yritysalueilla, jotka yleensä ovat entisiä ns. teollisuusalueita, on alkanut näkyä merkkejä muutospainesta tilojen tyhjetessä tai niiden kysynnän heiketessä. Samanaikaisesti on havaittavissa, että yritykset pyrkivät sijoittamaan toimitilojaan mahdollisimman hyvin saavutettaviin paikkoihin ja usein lähelle saman alan työpaikkoja.

Helsingissä nopean väestönkasvun ennakoidaan kuitenkin tarkoittavan talouden kasvua ja työpaikkojen lisääntymistä alueella. Suurin osa tulevaisuuden työpaikoista on todennäköisesti toimistotilaa tarvitsevia työpaikkoja ja suurin tilakysyntä kohdistunee juuri toimisto- ja liiketiloihin. Yritysalueiden käyttötarkoituksen muutoksen vaikutukset olisikin arvioitava elinkeinotoimintojen ja yritysten sekä taloudellisten vaikutusten kannalta.

Yleiskaavatyössä on selvitetty Helsingin yritysalueiden kehitystä, toimitilavarantojen määrää sekä kysyntää pitkällä aikavälillä yleiskaavan pohjaksi. Kaupunkisuunnittelulautakunnassa parhaillaan käsiteltävänä olevassa Yleiskaavan visiossa otetaan kantaa kehitettäviin työpaikka-alueisiin ja asumisen ja toimintojen sekoittuneisiin alueisiin.

Kaupunginhallitus katsoo edellä mainitun perusteella, että toimistotilojen käytön on järkevää antaa muuttua kysynnän muutoksia vastaavasti kuitenkin niin, että liiketilojen lisääntyvään kysyntään varaudutaan riittävällä toimitilamäärällä. Kaupunginhallitus pitää tärkeänä, että Helsingissä säilyy riittävästi elinkeinoelämälle soveltuvia alueita ja kaavavarantoa tulevaisuuden toimitilatarpeita varten.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



11.11.2013

Kj/19

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Björn Månssonin aloite

Tiedoksi: Muutoksenhaku: Muutoksenhakukielto, valmistelu

Hallintokeskus

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.09.2013 § 282

HEL 2013-006982 T 00 00 03

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Nykyisellään Helsingin keskustan tyhjän toimistotilan osuus on 3,3 %, kun se muualla Helsingissä on 9,4 %. Vajaakäyttöasteeseen vaikuttavat talouskasvu sekä valmistuneen toimistotilan määrä koko pääkaupunkiseudulla. Uusi tehokas tila on kysytypää kuin tekniikaltaan vanhentunut toimitila. Puhuttaessa toimitilojen vajaakäyttöasteesta on lisäksi otettava huomioon, että markkinoiden tasapainotilanteessa noin 4-5 % tilakannasta on tyhjänä.

Helsinkiäisten asumispreferensseissä on tapahtunut huomattava muutos yhä useamman suosiessa asumista kantakaupungissa lähiöiden sijasta. Sama ilmiö on nähtävissä eri puolilla maailmaa. Samanaikaisesti toimitilat pyrkivät sijoittumaan mahdollisimman hyvin saavutettaviin paikkoihin ja usein lähelle saman alan työpaikkoja. Niinpä toimitilojen kysyntä on laskenut myös osissa Helsingin kantakaupunkia. Se ei näy tyhjinä toimistorakennuksina, koska kantakaupunki on hyvää aluetta melkein mille käyttömuodolle hyvänsä, mutta se näkyy asuntojen ja toimitilojen hintasuhteiden muutoksina. Toimitilojen käytön on järkevää antaa muuttua kysynnän muutoksia vastaavasti. Kantakaupunkiin sopivat myös talot, joissa käyttötarkoitus voi muuttua huoneistoittain kysynnän mukaan toimistoista asunnoiksi ja asunnoista toimistoiksi. Keskustan elävöittäminen kannalta olisi hyvä, jos keskustaankin tulisi asuntoja esimerkiksi toimistotalojen ylimpiin kerroksiin. Perinteisten ns. kivijalkakauppojen muuttaminen asunnoiksi ei pääsääntöisesti tue kantakaupungin elävöittämistä. Pienliikkeiden runsaus katutasolla on pyrittävä turvaamaan.



Myös suuremmilla kantakaupungin ulkopuolisilla Helsingin työpaikka- ja yritysalueilla, jotka yleensä ovat entisiä ns. teollisuusalueita, on alkanut näkyä merkkejä muutospaineista tilojen tyhjetessä tai niiden kysynnän heiketessä. Näiden työpaikkojen osalta koko Helsingin seutua tulisi tarkastella kokonaisuutena ja löytää teollisuudelle ja varastoinnille parhaiten sopivat alueet yhteisesti. Koska teollisuus ja varastointi ei useinkaan melu- ja muiden haittojen vuoksi aina sovi asumiseen, mahdollinen teollisuustonttien muuttaminen tulee tehdä suunnitellusti, jolloin on mahdollista suunnitella myös tuleva asuinalue toimivana kokonaisuutena.

Helsinkiä halutaan kehittää toiminnallisesti monipuolisen kaupunkina. Mm. strategiaohjelman tavoitteena on huolehtia työpaikkojen sijoittumisesta eri kaupunginosiin. On toisaalta tärkeää säilyttää riittävä määrä alueita työpaikkojen käytössä, mutta toisaalta ohjata tätä varantoa sijoittumaan yritysten muuttuvien toiveiden mukaan. Kysynnän alueellista vaihtelua kuvaavat parhaiten toimitilojen hintojen ja vuokrien kehitys. On perusteltua antaa kehityksen muovautua kysynnän ja tarjonnan mukaan kuitenkin työpaikkoja lievästi suosien. Strategiaohjelman mukaisesti pyritään erityisesti varmistamaan pienten ja keskisuurten yritysten toimitilojen saatavuus ja myös tuotannollisen toiminnan mahdollisuudet säilyä ja laajentua Helsingissä. Tällöin on erityisen perusteltua kiinnittää huomiota niihin alueisiin, joissa uhkana on rakenteen yksipuolistuminen ja toimintaedellytysten heikentyminen juuri näiden toimijoiden näkökulmasta. Vähäisilläänkin työpaikkakeskittymillä esikaupungeissa voi olla suurta merkitystä myös alueen palvelujen kannalta. Monet asukkaiden palvelut saattavat olla riippuvaisia päivisin alueella työssä käyvistä ihmisistä. Ravintolat ja kahvilat esimerkiksi saattavat elää työpaikkalounaista.

Perusongelma syntyy kun tässä markkinatilanteessa hyvinkin järkevältä tuntuva ratkaisu muuttaa esimerkiksi toimitilakohde asumiseen suhteutetaan pidemmän tähtäimen kaupungin strategiaan tavoitteisiin. Kertaalleen asumiseen kaavoitetut alueet eivät käytännössä muutu takaisin työpaikkakäyttöön. Vaikka esimerkiksi kantakaupungin rakenne on aikanaan mahdollistanut toimistotyöpaikkoja vanhoihin asuintaloihin ja myös toimistojen muuttamisen takaisin asunnoiksi, esikaupunkialueiden rakennuskannassa ja rakenteessa tällainen joustavuus ei käytännössä ole mahdollista. Pidemmällä tähtäimellä tärkeää toimitilareserviä häviää lopullisesti asunnoiksi muutetuilta alueilta.

Vaikka tyhjät toimitilat saattavat olla osin vanhentunutta tilaa eivätkä sovellu enää uusille käyttäjille, voidaan ajatella kuitenkin kaavan säilyttämistä toimitila- tai liikerakennuskäytössä. Kaavaa voidaan esimerkiksi tehostaa, jolloin vanhentuneen tilan purkaminen tulee



taloudellisesti kannattavaksi ja paikalle voidaan rakentaa nykyaikaisia laatuvaatimuksia vastaavaa toimitilaa.

Helsingissä ollaan valmistelemassa uutta yleiskaavaa, jonka kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.11.2012 hyväksytyissä lähtökohdissa ja työohjelmassa on korostettu elinkeinotoiminnan edellytysten parantamista Helsingissä. Niin ikään yleiskaavan vahvoja periaatteita on monipuolisten kaupunginosien luominen, jossa asumiseen yhdistyy myös työpaikkoja ja palveluita.

Yleiskaavatyössä on loppuvuoden 2012 ja 2013 aikana selvitetty Helsingin yritysalueiden kehitystä, toimitilavarantojen määrää sekä kysyntää pitkällä aikavälillä yleiskaavan pohjaksi. Visiossa otetaan kantaa kehitettäviin työpaikka-alueisiin ja asumisen ja toimintojen sekoittuneisiin alueisiin.

Tähän mennessä tyhjen tilojen ongelma ei ole koskenut Helsingissä liiketiloja, eikä suuressa määrin teollisuus- tai varastotilojakaan. Teollisuus- ja varastotilan vajaakäyttöaste on keväällä 2013 ollut Helsingissä 5,7 %, mikä on lähellä tasapainotilaa. Lähijakelun tilan tarpeen vuoksi logistiikka- ja varastotilan tarve saattaa pääkaupunkiseudulla jopa lisääntyä väestön kasvun takia, vaikka tilojen käyttäjiä siirtyy myös alueen ulkopuolelle uusiin logistiikkakeskuksiin. Liiketilojen vajaakäyttöaste on säilynyt pitkään alhaisena, noin 2,8 %:n tuntumassa. Helsingin keskustassa liiketilojen vajaakäyttöaste on vain 1,5 %, mikä kertoo tilojen suuresta kysynnästä suhteessa tarjontaan.

Liiketilojen asemakaavavaranto on hyvin pieni. Sen sijaan toimisto- ja varastotilojen kaavavarantoja on enemmän. Jatkuva väestönkasvu lisää liiketilojen kysyntää edelleenkin, samoin tavoitteena on muiden työpaikkojen sijoittuminen tulevaisuudessa Helsinkiin. Toimistotilojen tarvetta yleisesti vähentää tilojen käytön tehostaminen ja tilatarpeen väheneminen työntekijää kohden. Kuitenkin varautuminen nopeaan väestönkasvuun Helsingissä tarkoittaa myös taloudellisen kasvun ja työpaikkojen kasvua alueella sekä varautumista siihen riittävällä toimitilamäärällä. Todennäköisesti suurin osa tulevaisuuden työpaikoista on toimistotilaa tarvitsevia työpaikkoja ja suurin tilakysyntä kohdistuu toimisto- ja liiketilaan.

Vaikka tällä hetkellä toimitila-alueilla on tyhjiä tai vajaakäyttöisiä toimitiloja, on erittäin tärkeää huolehtia, että Helsingissä pysyy riittävästi elinkeinoelämälle soveltuvia alueita ja riittävästi kaavavarantoa tulevaisuuden toimitilatarpeita varten.

Käsittely

10.09.2013 Esittelijän ehdotuksesta poiketen



Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti muuttaa asioiden käsittelyjärjestystä siten, että yleiskaavapäällikön asia 1 käsiteltiin puheenjohtajan asian 1 jälkeen.

Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: Muutetaan lausunnon toinen, kolmas ja neljäs kappale kuulumaan seuraavasti:

Helsinkiäisten asumispreferensseissä on tapahtunut huomattava muutos yhä useamman suosiossa asumista kantakaupungissa lähiöiden sijasta. Sama ilmiö on nähtävissä eri puolilla maailmaa. Samanaikaisesti toimitilat pyrkivät sijoittumaan mahdollisimman hyvin saavutettaviin paikkoihin ja usein lähelle saman alan työpaikkoja. Niinpä toimitilojen kysyntä on laskenut myös osissa Helsingin kantakaupunkia. Se ei näy tyhjinä toimistorakennuksina, koska kantakaupunki on hyvää aluetta melkein mille käyttömuodolle hyvänsä, mutta se näkyy asuntojen ja toimitilojen hintasuhteiden muutoksina. Toimitilojen käytön on järkevää antaa muuttua kysynnän muutoksia vastaavasti. Kantakaupunkiin sopivat myös talot, joissa käyttötarkoitus voi muuttua huoneistoittain kysynnän mukaan toimistoista asunnoiksi ja asunnoista toimistoiksi. Keskustan elävöittämisen kannalta olisi hyvä, jos keskustaankin tulisi asuntoja esimerkiksi toimistotalojen ylimpiin kerroksiin.

Myös suuremmilla kantakaupungin ulkopuolisilla Helsingin työpaikka- ja yritysalueilla, jotka yleensä ovat entisiä ns. teollisuusalueita, on alkanut näkyä merkkejä muutospaineista tilojen tyhjetessä tai niiden kysynnän heiketessä. Näiden työpaikkojen osalta koko Helsingin seutua tulisi tarkastella kokonaisuutena ja löytää teollisuudelle ja varastoinnille parhaiten sopivat alueet yhteisesti. Koska teollisuus ja varastointi ei useinkaan melu- ja muiden haittojen vuoksi aina sovi asumiseen, mahdollinen teollisuustonttien muuttaminen tulee tehdä suunnitellusti, jolloin on mahdollista suunnitella myös tuleva asuinalue toimivana kokonaisuutena.

Helsinkiä halutaan kehittää toiminnallisesti monipuolisen kaupunkina. Mm. strategiaohjelman tavoitteena on huolehtia työpaikkojen sijoittumisesta eri kaupunginosiin. On toisaalta tärkeää säilyttää riittävä määrä alueita työpaikkojen käytössä, mutta toisaalta ohjata tätä varantoa sijoittumaan yritysten muuttuvien toiveiden mukaan. Kysynnän alueellista vaihtelua kuvaavat parhaiten toimitilojen hintojen ja vuokrien kehitys. On perusteltua antaa kehityksen muovautua kysynnän ja tarjonnan mukaan kuitenkin työpaikkoja lievästi suosien. Strategiaohjelman mukaisesti pyritään erityisesti varmistamaan pienten ja keskisuurten yritysten toimitilojen saatavuus ja myös tuotannollisen toiminnan mahdollisuudet säilyä ja laajentua Helsingissä. Tällöin on erityisen perusteltua kiinnittää huomiota niihin alueisiin, joissa uhkana



11.11.2013

Kj/19

on rakenteen yksipuolistuminen ja toimintaedellytysten heikentyminen juuri näiden toimijoiden näkökulmasta. Vähäisilläänkin työpaikkakeskittymillä esikaupungeissa voi olla suurta merkitystä myös alueen palvelujen kannalta. Monet asukkaiden palvelut saattavat olla riippuvaisia päivisin alueella työssä käyvistä ihmisistä. Ravintolat ja kahvilat esimerkiksi saattavat elää työpaikkalounaista.

Kannattajat: Elina Moisio

Vastaehdotus:

Matti Niiranen: Lisätään lausunnon toisen kappaleen loppuun seuraavaa:

Perinteisten ns. kivijalkakauppojen muuttaminen asunnoiksi ei pääsääntöisesti tue kantakaupungin elävöittämistä. Pienliikkeiden runsaus katutasolla on pyrittävä turvaamaan.

Kannattajat: Hennariikka Andersson

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran ja jäsen Niirasen vastaehdotukset.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Marja Piimies, yleiskaava-arkkitehti, puhelin: 310 37329
marja.piimies(a)hel.fi
Anne Karlsson, johtava yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37444
anne.karlsson(a)hel.fi