



11.11.2013

Kj/19

**§ 1183**

**F 27.11.2013, Kaj / Den av ledamoten Björn Månsson väckta motionen om omvandling av kontorsutrymmen till bostäder**

HEL 2013-006982 T 00 00 03

**Beslut**

Stadsstyrelsen beslutade föreslå att stadsfullmäktige ska besluta följande:

Stadsfullmäktige beslutar anse den av ledamoten Björn Månsson väckta motionen vara slutligt behandlad.

Föredragande

stadsdirektör  
Jussi Pajunen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

**Bilagor**

1 Valtuutettu Björn Månssonin aloite

**Beslutsförslag**

Stadsstyrelsen beslutar föreslå att stadsfullmäktige ska besluta följande:

Stadsfullmäktige beslutar anse den av ledamoten Björn Månsson väckta motionen vara slutligt behandlad.

**Föredraganden**

Ledamoten Björn Månsson och fem andra ledamöter föreslår i sin motion att staden i samråd med den privata fastighetssektorn ska kartlägga beståndet av tomma kontorsfastigheter och genom att ändra detaljplaner uppmuntra den privata sektorn att omvandla kontorsutrymmen till bostäder.

Stadsstyrelsen framhåller att ett av målen i det av stadsfullmäktige godkända strategiprogrammet är att Helsingfors ska utvecklas som en livskraftig stad med mångsidig verksamhet. Tillgång på lokaler för små och medelstora företag och möjligheter att bevara och utvidga produktionsverksamhet ska särskilt säkras. Målet är att den nya generalplanen för Helsingfors ska resultera i att det år 2050 finns ett sådant utbud av lokaler som krävs med tanke på en snabb tillväxt i Helsingfors i fråga om ekonomi och arbetstillfällen. Generalplanen bör



vara tillräckligt flexibel för att kunna möta förändringar i behovet av lokaler och göra det möjligt att hitta alternativa lägen.

Stadsstyrelsen hänvisar till ett utlåtande och påpekar att andelen tomma kontorslokaler för närvarande är 3,3 % i Helsingfors centrum medan den är 9,4 % i andra delar av Helsingfors. Graden av ineffektiv användning påverkas av den ekonomiska tillväxten och mängden kontorsyta som byggs i huvudstadsregionen som helhet. När man talar om graden av ineffektiv lokalanvändning måste man beakta att ca 4–5 % av lokalerna står tomma i ett läge när marknaden är i balans.

Allmänt taget blir behovet av kontorslokaler mindre när lokalerna används effektivare och behovet av yta per anställd minskar. Efterfrågan på lokaler har minskat i delar av Helsingfors innerstad. Också i större arbetsplats- och företagsområden utanför innerstaden – det är i allmänhet fråga om gamla industriområden – har det börjat synas tecken på ett behov av förändringar när lokaler blir tomma och efterfrågan svagare. Samtidigt är det uppenbart att företagen vill ha sina lokaler på så lättillgängliga platser som möjligt, ofta nära företag i samma bransch.

Den snabba befolkningsökningen i Helsingfors väntas innebära en ekonomisk tillväxt och en ökning i antalet jobb. Största delen av de framtida jobben är troligen sådana som kräver kontorslokaler, och efterfrågan antas bli störst just när det gäller kontors- och affärslokaler. Verkningarna av en ändrad användning i företagsområden bör därför bedömas utifrån hur näringslivsverksamheten, företagen och ekonomin påverkas.

Utvecklingen i företagsområdena i Helsingfors, storleken på lokalreserven och efterfrågan på lång sikt har under generalplanarbetet utretts som underlag för generalplanen. Visionen för generalplanen behandlas nu av stadsplaneringsnämnden. Arbetsplatsområden som ska utvecklas och områden där boende och verksamhet blandas ingår i visionen.

Stadsstyrelsen anser med tanke på det ovanstående det vara förnuftigt att användningen av kontorslokaler får förändras i enlighet med förändringar i efterfrågan. Mängden affärslokaler bör dock räcka till för en ökande efterfrågan. Stadsstyrelsen understryker att det i Helsingfors bör finnas tillräckligt med områden lämpliga för näringslivet och en planlagd reserv för framtida behov av lokaler.

Föredragande

stadsdirektör  
Jussi Pajunen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045



11.11.2013

Kj/19

suvi.ramo(a)hel.fi

## Bilagor

1 Valtuutettu Björn Månssonin aloite

## Tiedoksi: Muutoksenhaku: Muutoksenhakukielto, valmistelu

Hallintokeskus

## Beslutshistoria

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 kysytympää 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