



17.11.2015

Ykp/1

**1**

**Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle  
valtuustoaloitteesta, joka koskee kolme vuotta tyhjillään olleiden  
toimistokiinteistöjen muuntamista asuinkäyttöön (a-asia)**

HEL 2015-009515 T 00 00 03

**Lausuntoehdotus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta antaa lausunnon kaupunginhallitukselle:

Kiinteistönomistajien halukkuus muuttaa sekä tyhjillään ja vajaakäytössä että täysimääräisessä käytössä olevia toimitiloja ja liikehuoneistoja asumiseen on ollut vahvistuva trendi erityisesti viimeisien vuosien aikana. Muutoksia asumiseen toivotaan myös huolimatta siitä, että tiloissa useimmiten on toimivia yrityksiä.

Tämän hetkinen talouden heikko kehitys ja tilojen käytön tehostaminen ovat viime vuosina johtaneet erityisesti tyhjän toimistotilan määrän lisääntymiseen pääkaupunkiseudulla. Helsingissä tyhjää toimistotilaa on syksyllä 2015 ollut 672 000 m<sup>2</sup> ja vajaakäyttöaste on 10,9 %. Keskustassa tyhjää toimistotilaa on kuitenkin vain 130 000 m<sup>2</sup> ja vajaakäyttöaste alhaisempi 7,2 %. Vastaavat vajaakäyttöasteet toimistojen osalta olivat Espoossa 21,3 % ja Vantaalla 16,1 % (Catella 2015.) Tässä yhteydessä on huomioitava, että toimitilamarkkinoiden toimimiseksi tulisi vajaakäyttöasteen olla 5-6 %.

Muutoksia toimitiloista asumiseen tapahtuu jatkuvasti. Kaupunkisuunnitteluvirasto teki syksyllä 2015 kantakaupungin aluetta koskevan alustavan katsauksen toimitilojen muutoksista asumiseen. Tämän katsauksen perusteella pelkästään kantakaupungin alueelta on muuttunut tai muuttumassa noin 50 kohdetta toimitiloista asumiseen (noin 215 000 k-m<sup>2</sup>). Lisäksi kantakaupungin alueella on ollut useita kymmeniä alustavia tiedusteluja toimitilojen muuttamisesta asumiseen. Näihin hankkeisiin ei ole vielä otettu kantaa tai niiden lähtötiedot ovat vasta alustavia. Selvityksen mukaan tähän mennessä valtaosaan käyttötarkoituksen muutoksista on annettu lupa. Ilmiö on kuitenkin kasvanut niin merkittäväksi, että konvertointeja yhteisvaikutuksineen tulee arvioida kokonaisuutena. Keskeisiltä alueilta, joilla muutospaineet ovat kovimmat, poistuu suurempi osa toimitilaa kuin mitä sitä on tyhjillään. Tämä tulee näkymään viiveellä toimitilamarkkinoilla. Muutosten määrä ja nopeus on myös niin suuri, että tiedossa olevaan konvertointien mahdollistamaan asukasmäärään ei ole ehditty varautua palveluja tuottavien hallintokuntien budjeteissa.



Muutoksia toimitiloista asumiseen on tekeillä runsaasti myös esikaupunkialueilla ja suurimmat muutospaineet ovat kohdistuneet aluekeskuksiin ja toimitila-alueille. Muutossuunnitelmissa on mukana useita purkavan saneerauksen kohteita. Kyselyjä tulee lisäksi monenlaisten kohteiden osalta esimerkiksi yksittäiset rakennukset, asuinalueiden reunat ja työpaikkakeskittymien keskellä sijaitsevat kohteet. Esikaupunkialueilla on paljon kyselyjä myös liikerakennusten muuttamisesta asumiseen.

Toimitilojen konvertoinnit ovat hankkeina lähtökohdiltaan erilaisia ja vaativat aina tapauskohtaista arviointia. Kun arvioidaan rakennuksen muutosta asumiseen on huomioitava mm:

- Kohteen sijainti ja toiminnallinen kokonaisuus, kuten sijainnin suhde muihin toimitiloihin ja toimintoihin sekä liikenteellinen sijainti.
- Alueen, rakennuksen ja tontin soveltuvuus eri käyttötarkoituksille.
- Kaupunkirakenteen toimivuus ja pitkäjänteisen tasapainoisen kehittämisen mahdollistaminen (eri toiminnot, julkiset ja kaupalliset palvelut, liikenne, pysäköinti, kaupunkikuva).
- Vaikutukset sekä työpaikkojen ja toimitilatarjonnan vähenemisen että asumisen lisääntymisen näkökulmasta. Riittävän monipuolisen toimitilatarjonnan turvaaminen yritysten tarpeisiin.

Helsingin uuden yleiskaavan lähtökohtia on varautuminen nopean väestönkasvuun. Tämä tarkoittaa myös taloudellisen kasvun ja työpaikkojen kasvua alueella. On erittäin tärkeää huolehtia, että Helsingissä pysyy riittävästi monipuoliselle elinkeinoelämälle soveltuvia alueita ja riittävästi kaavavarantoa tulevaisuuden toimitilatarpeita varten. Todennäköisesti suurin osa tulevaisuuden työpaikkojen tilakysynnästä kohdistuu toimisto- ja liiketilaan. Pääosa tulevaisuuden työpaikkamäärän kasvusta tulisi voida sijoittua korkeimman tuottavuuden alueille tai niiden läheisyyteen, eli ydinkeskustaan tai sen lähelle. Pasila-Vallila-Kalasata -vyöhyke sekä Länsisataman alue voivat muodostaa keskittymän suurelle osalle tulevasta toimistotilatarpeesta Helsingissä. Näille alueille valmistuvat uudet toimitilat eivät kuitenkaan vastaa kooltaan, sijainniltaan eivätkä hinnaltaan esimerkiksi kantakaupungin pienyritysten tilatarpeisiin. Erilaisten toimijoiden mahdollisuudet kapenevat, ellei tarjolla ole enää tarpeen mukaan muuntuvia työtiloja.

Toimitilojen muuttaminen asumiseen on koko kaupunkia koskeva trendi ja muutokset kuuluvat kaupunkirakenteen luonteeseen. Muutoksien vaikutukset erityisesti kantakaupungissa ovat koko kaupungin talouden kannalta merkittäviä. Kaupunkituottavuuden kasvun tukemisen



näkökulmasta erilaisille yrityksille soveltuvien toimitilojen väheneminen on negatiivista kehitystä. Vaikka tyhjätilat saattavat olla osin vanhentunutta tilaa eivätkä sovellu enää uusille käyttäjille, voidaan tiloja modernisoida tai joissain tapauksissa kaavallisesti kehittää, jolloin vanhentuneen tilan purkaminen tulee taloudellisesti kannattavaksi ja paikalle voidaan rakentaa nykyaikaisia laatuvaatimuksia vastaavaa tilaa. Vaihtoehtona voisi joissain tapauksissa sekoittuneen kaupunkirakenteen alueella olla myös hybridirakennus, jossa on alimmassa kerroksessa liiketilaa, seuraavissa kerroksissa toimistotilaa ja ylimmissä kerroksissa asumista. Malli voisi tukea tavoitteita yrityselämän toimintaedellytysten parantamisesta ja sekoittuneesta kaupunkirakenteesta ja mutta samalla se antaa mahdollisuuksia kiinteistöjen kehittämiseen nykytavoitteiden mukaisesti.

Käyttötarkoituksen muutoshankkeita arvioidaan tapauskohtaisesti. Kasvava kaupunki tarvitsee asuntojen ohella myös työpaikkoja ja toimitiloja erilaisille yrityksille. Tavoitteena toimitilojen muutoksissa asumiseen on, että niitä voitaisiin mahdollistaa hallitusti ja vaikutukset ymmärtäen. Muutokset vaativat hankekohtaista vaikutusten arviointia, jossa huomioidaan sijainnin ja kiinteistön ominaisuudet sekä soveltuvuus eri käyttötarkoituksiin. Yksi kriteeri ei tällöin voi automaattisesti ratkaista toimitilojen muutosta asumiseen. Konversiohankkeissa tarvitaan myös keskustelua ja poikkihallinnollisten prosessien kehittämistä muun muassa kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston välillä.

## Esittelijän perustelut

### Valtuustoaloite

Valtuutettu Pakarinen Pia ja 17 muuta valtuutettua ovat tehneet 26.8.2015 seuraavan valtuustoaloitteen:

Helsingissä on yli miljoona neliötä tyhjiillään tai vajaakäytössä olevaa työpaikkatilaa. Vanhat konttorit eivät vastaa nykypäivän toimistotyön tarpeita. Samaan aikaan Helsingissä on jo vuosikaudet ollut puutetta kohtuuhintaisista asunnoista.

Tyhjien toimistokiinteistöjen omistajat - tyypillisesti eläkeyhtiöitä - eivät monessa tapauksessa ole saaneet Helsingissä lupia toimistotilojen muuttamiselle asunnoiksi. Kaupungin virastot ovat olleet joissain

tapauksissa keskenään erimielisiä konversion tarpeesta, eikä käsittely ole edenneet. Monet toimistokiinteistöt ovat olleet jo seitsemänkin vuotta tyhjiillään. Kun rakennusta ei voida muuttaa tuottavaan muotoon, se käytännössä estää myös sen myymisen, samalla kun se aiheuttaa kuitenkin omistajalleen ylläpitokuluja.



17.11.2015

Ykp/1

Olisi pidettävä kohtuullisena, että lupa toimistokiinteistön konvertointiin asumiskäyttöön annettaisiin lähtökohtaisesti aina, jos se on ollut kolme vuotta tyhjillään tai selvästi vajaakäytössä. Toimistotilojen ja asuntojen sijainti samalla alueella ei aiheuta samanlaisia ongelmia kuin teollisuusalueen ja asumisen yhdistäminen, pikemminkin lisää alueiden monimuotoisuutta ja lyhentää työmatkoja. Autopaikat ovat yleensä jo valmiiksi maan alla ja joukkoliikenne järjestettynä.

Myös Sipilän hallituksen hallitusohjelman kirjauksen mukaan tarkoituksena on edistää rakennusten käyttötarkoituksen muuttamista toimisto- ja liiketiloista asunnoiksi, ja niitä varten suunnitellaan kevennetyn kaavamenettelyn käyttöönottoa.

Me allekirjoittaneet kaupunginvaltuutetut ehdotammekin, että kolme vuotta tyhjillään tai selvästi vajaakäytössä olleiden toimistokiinteistöjen omistajille myönnetään pyynnöstä lähtökohtaisesti aina lupa kiinteistön muuntamiseen asumiskäyttöön.

#### Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkisuunnittelulautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 30.10.2015 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt vastaukselle lisääaikaa 30.11.2015 saakka.

#### Esittelijä

yleiskaavapäällikkö  
Rikhard Manninen

#### Lisätiedot

Elina Luukkonen, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37073  
elina.luukkonen(a)hel.fi  
Hanna Pikkarainen, projektipäällikkö, puhelin: 31037027  
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

#### Oheismateriaali

1 Allekirjoitettu, Pia Pakarisen ym. valtuustoaloite Kvsto 26.8.2015 asia 24

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano