



23

Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle toivomusponnesta, joka koskee tyhjien tilojen muuttamista asuinkäyttöön (a-asia)

HEL 2016-012153 T 00 00 03

Lausuntoehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta antaa lausunnon kaupunginhallitukselle:

Helsingin uuden yleiskaavan yhtenä keskeisenä tavoitteena on korostettu elinkeinotoiminnan edellytysten parantamista Helsingissä. Yleiskaavan vahvoja periaatteita on monipuolisten kaupunginosien luominen, jossa asumiseen yhdistyy myös työpaikkoja ja palveluita. On erittäin tärkeää huolehtia, että Helsingissä pysyy riittävästi elinkeinoelämälle soveltuvia alueita ja riittävästi kaavavarantoa tulevaisuuden toimitilarpeita varten. Tärkeää on arvioida, pystyykö tuleva toimitilarjonta uudella sijainnilla korvaamaan tehtyjä toimintojen muutoksia. Varautuminen nopeaan väestönkasvuun Helsingissä tarkoittaa myös taloudellisen kasvun ja työpaikkojen kasvua alueella sekä varautumista siihen riittävällä toimitilamäärällä. Todennäköisesti suurin osa tulevaisuuden työpaikoista on toimitilaa tarvitsevia työpaikkoja ja suurin tilakysyntä kohdistuu toimisto- ja liiketilaan.

Tavoitteena on, että toimitilojen muutokset asumiseen voitaisiin mahdollistaa hallitusti ja niiden vaikutukset ymmärtäen. Yksittäisiä hankkeita tulee käsitellä suhteessa alueen toiminnalliseen rakenteeseen kokonaisuutena ja tyhjän tilan muuttamisessa asumiseen tulee kartoittaa sen soveltuvuus asumiseen sekä muutoksen vaikutukset.

Mahdollisuuksia muuttaa tyhjä tila asumiseen tiedustellaan kaupunkisuunnitteluvirastosta silloin, kun muutos edellyttää asemakaavan muutosta. Muutokset arvioidaan tapauskohtaisesti. Muutosten edellytyksiä arvioitaessa tullaan jatkossa ottamaan huomioon kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä olevat periaatteet toimitilojen käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen kantakaupungissa.

Kaupungin omistamien tilojen osalta muutokset asumiseen arvioidaan myös tapauskohtaisesti. Kaupungilla ei ole mahdollisuuksia kiertää kartoittamassa kaikkia tiloja ja niiden käyttöastetta. Toimitilojen osalta käyttöastetta seurataan mm. KTI:n ja Helsingin Tietokeskuksen, Catellan ja Newsecin julkaisemien markkinakatsausten avulla. Kadunvarsiliiketilojen osalta kaupunkisuunnitteluvirastossa on kartoitettu suunnittelun tueksi paikoin liiketilojen tilannetta, mutta niiden tilanne elää hyvin nopeasti ja vaihtelee alueittain.



Kaupunkisuunnittelun on huomioitava myös pitemmän aikavälin mahdollisuudet tilojen kysynnälle, ei vain tämän hetkinen markkinatilanne. Muutoksia toimitiloista asumiseen on tehty viime vuosina runsaasti. Kyselyjen määrä tilojen muuttamisesta asumiseen on kasvanut kaikkialla kaupungin alueella. Kiinteistönomistajat toivovat sekä kantakaupungissa että esikaupunkialueilla tyhjien tai vähäisellä käyttöasteella olevien tilojen muuttamista asumiseen. Myös täysimääräisessä käytössä olevien toimitilojen ja liikehuoneistojen muuttamista asumiseen tiedustellaan, vaikka tiloissa toimivat yrittäjät saattaisivat olla valmiita jatkamaan toimintaa. Varsinaisilla työpaikka-alueillakin on ollut halukkuutta muuttaa toimitiloja asumiseen.

Toimistotilojen tyhjeneminen on syytä ottaa huomioon yhtenä seikkana, kun arvioidaan rakennuksen muutosta asumiseen. Tämän lisäksi on huomioitava kohteen sijainti ja toiminnallinen kokonaisuus, kuten sijainnin suhde muihin toimintoihin ja liikenteellinen sijainti. Samoin alueen ja rakennuksen soveltuvuus asumiselle on huomioitava. Muutoksen vaikutukset on arvioitava niin työpaikkojen ja toimitilarjonnan vähenemisen kuin asumisen lisääntymisen näkökulmasta. Asumisen lisääntyminen tarkoittaa mm. palvelutarpeen kasvua alueella ja muutoksia on arvioitava myös palveluverkon näkökulmasta. Samoin arvioinnissa tulee huomioida tulevat toimitilat ja niiden sijoittuminen sekä korvaavuus ja alueen muu suunnittelutilanne, jotta muutoskehitys ei yksipuolista kaupunginosia ja syö toimitilakaavavarantoja kokonaan.

Tavoitteena on kehittää Helsinkiä toiminnallisesti monipuolisena kaupunkina. Työpaikkakeskittymillä esikaupungeissa voi olla suuri merkitys myös alueen palvelujen kannalta. Monet asukkaiden palvelut saattavat olla riippuvaisia päivisin alueella työssä käyvistä ihmisistä. Vaikka kantakaupungin rakenne on mahdollistanut toimistotyöpaikkoja vanhoihin asuintaloihin ja myös muutosta takaisin asunnoiksi, nykyisin muutos asunnoista toimitiloiksi ei käytännössä ole mahdollista. Tämän takia on erityisen tärkeää arvioida ja selvittää huolella ne alueet, jotka voivat osittain muuntua asuntoalueiksi.

Toimitilojen muutoksen sijaan voidaan kaavaa esimerkiksi tehostaa, jolloin vanhentuneen tilan purkaminen tulee taloudellisesti kannattavaksi ja paikalle voidaan rakentaa nykyaikaisia laatuvaatimuksia vastaavaa tilaa. Vaihtoehtona voisi olla myös hybridirakennus, jossa on alimmas- sa kerroksessa liiketilaa, seuraavissa kerroksissa toimistotilaa ja ylimmissä kerroksissa asumista.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi



14.2.2017

Ykp/23

Hyväksyessään 26.10.2016 yleiskaavan kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

Valtuuston hyväksyessä yleiskaavan, tutkitaan mahdollisuutta kartoittaa samalla tyhjät tilat niiden muuttamiseksi asuinkäyttöön asuntotutannon tehostamiseksi (Sami Muttilainen)

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkisuunnittelulautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 1.3.2017 mennessä.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Anne Karlsson, johtava yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37444
anne.karlsson(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano