



Kampin kaupunginosan sisäpihojen
toimitilainventointi ja toimijakarttoitus

Selvityksen taustaa

Maankäytön suunnittelua ja asemakaavoitusta ohjaavat kaupungin strategiset tavoitteet. Helsingin Yleiskaava 2016 määrää keskusta- ja kantakaupunkialueiden osalta, että alueita kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Yleiskaava määrää, että rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava liike- ja toimitilojen riittävä määrä sekä keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Tämä selvitys on osa kantakaupungin maantasokerrosten tarkastelujen hyödynnettävää tietopohjaa.

Yleiskaavan ohella myös kaupunkistrategia ohjaa maankäytön suunnittelua. Helsingin kaupunkistrategiassa 2021–2025 todetaan, että kaupungilla tulee olla vahva rooli Helsingin maankäytön suunnittelussa ja ohjaamisessa. Strategian mukaan Helsingin keskusta on Suomen suurin työpaikkojen, palveluiden, viihtymisen ja kulttuurin keskittymä, jolla on ainutlaatuinen rooli koko maan taloudessa. Tavoitteena on mm. edistää keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua. Helsingissä tulisi olla tarjolla markkinalähtöistä kysyntää ja yritysten tarpeita vastaavia sijoittumismahdollisuuksia erilaiselle yritystoiminnalle ottaen huomioon myös luovat alat ja tuotannollisen toiminnan. Vapaata kansalais- ja järjestötoimintaa tuetaan mahdollistamalla niille maksuttomien tai edullisten tilojen käyttö ympäri kaupunkia. Strategian tavoitteena on myös toteuttaa lähipäiväkotiperiaate.

Kampin kaupunginosan sisäpihojen toimitilainventointi ja toimijakartoitus

Tilaaaja: Helsingin kaupunki
Kerttu Kurki-Issakainen

Tekijät: Nomaji maisema-arkkitehdit Oy
Sanna Huhtonen ja Alex Salminen

Valmistunut: 7.10.2022

Kuvat ja kartat: Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, ellei toisin mainita.

Sisällys

Lähtökohdat, tavoitteet ja metodit.....	2
Tarkastelualue ja rajaukset.....	3
Inventoinnin tulokset	
Inventoiduista kohteista yleisesti	4
Sisäänkäynnin suuntautuminen	6
Toiminnot.....	8
Toimintojen suhde sisäänkäynteihin ja avautumissuuntiin	10
Yhteenveto ja pohdinta.....	12



Kuva 1-2: Sisäpihanäkymiä tarkastelualueelta

Lähtökohdat, tavoitteet ja metodit

Tämän työn tavoitteena on ollut kartoittaa Helsingin Kampin kaupunginosan kortteleiden sisäpihoilla sijaitsevien toimitilojen tyyppiä, määrää ja toimintoja. Kampin kaupunginosalle ominaisessa, useista pienikokoisista sisäpihoista ja niitä rajaavista rakennusmassoista muodostuvassa korttelirakenteessa sisäpihoilla on runsaasti ensimmäisen kerroksen toimitiloja, joista merkittävä osa ei ole suoraan havaittavissa kaupunginosan katukuvassa.

Työn aikana pyrittiin selvittämään, kuinka paljon ja minkälaisia erilaisia toimintoja Kampin kaupunginosan kortteleiden sisäpihojen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu. Työn tuloksena syntynyt aineisto täydentää laajempaa, koko kantakaupungin kivijalkatoimitiloja koskevaa inventointityötä. Aineistoa hyödynnetään muun muassa Helsingin kantakaupungin kaavoitukseen ja kehittämiseen liittyvien linjausten tausta-aineistona.

Työn lähtöaineistona käytettiin kesällä 2022 tehtyä sisäpihojen toimitilojen koeinventointia sekä aiempia inventointitietoja kortteleiden kadunpuoleisista toimitiloista. Työhön kuului käytännön inventointityön lisäksi taustatietojen hankintaa alueella toimivista yrityksistä ja toimijoista yritystietorekistereiden ja internet-hakujen avulla. Varsinainen sisäpihojen toimitilojen inventointi toteutettiin maastokäyntein kortteleissa syyskuun 2022 aikana. Inventointityössä kerätty tieto vietiin QGIS-paikkatieto-ohjelmaan käsittelyä ja analysejä varten.



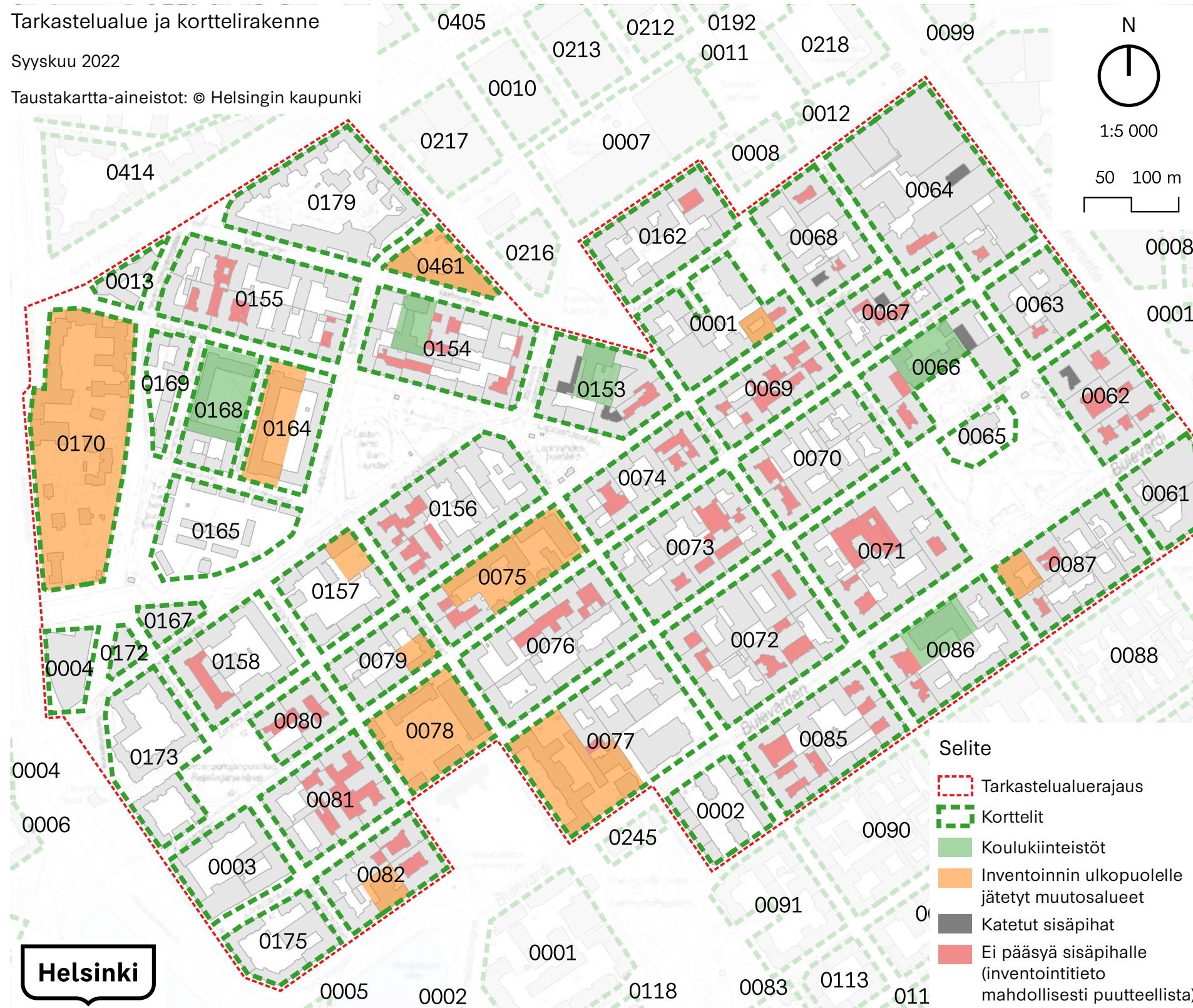
Kuva 3: Tarkastelualueen vanhemmille kortteille tyypillinen porttikonginäkymä

Tarkastelualue ja rajaukset

Tarkastelualue ja korttelirakenne

Syyskuu 2022

Taustakartta-aineistot: © Helsingin kaupunki



Työn tarkastelualue käsittää Helsingin Kampin kaupunginosan alueen pois lukien kaupunginosan pohjoisimmat korttelit. Tarkastelualue rajautui pohjoisessa Runeberginkatuun, Urho Kekkosen katuun ja Simonkatuun, noudattaen muuten Kampin kaupunginosan rajoja. Tarkastelualue käsittää yhteensä 48 korttelia.

Tarkastelualue sisältää useita merkittävien kehittämistoimien kohteena olevia tontteja, alueita ja yksittäisiä kiinteistöjä. Nämä kohteet kartoitettiin ja tunnistettiin ennen inventointityön aloittamista ja ne rajattiin työn ulkopuolelle. Näihin kohteisiin lukeutuvat mm. Marian Sairaalan alue, Kaartin lasaretin kortteli sekä entinen Yhdistyneiden Kuvalehtien toimitalo (Hietalahdenranta 13). Kohteet näkyvät kartassa oranssilla värillä. Inventointityön ulkopuolelle rajattiin myös alueella sijaitsevat koulukiinteistöt, jotka näkyvät kartassa vihreällä värillä. Koulurakennukset ovat lähes yksinomaan vain koulujen käytössä myös tarkastelualueella, joten niiden sisällyttäminen inventointityöhön todettiin tarpeettomaksi.

Osa tarkastelualueella sijaitsevista sisäpihoista on suljettu ulkopuolisilta. Näiden sisäpihojen osalta inventointitieto on mahdollisesti puutteellista. Suljettuja sisäpihoja oli noin kolmasosa tarkastelualueen sisäpihoista. Osassa suljetuista sisäpihoista inventointitiedon kerääminen oli kuitenkin mahdollista viereisiltä sisäpihoilta tai kadulta avautuvien näkymien myötä. Valtaosassa sisäpihoista, joilta inventointitietoa ei pystytty keräämään, voidaan olettaa olevan hyvin vähän tai ei ollenkaan toimitiloja, sillä toimitilojen käyttäjille vapaa kulku sisäpihalle on yleisesti varsin tarpeellista. Suljettujen sisäpihojen sisäänkäyntien yhteydessä ei myöskään yleensä näkynyt mahdollisten toimijoiden nimiä, opasteita tai muita viitteitä (esimerkiksi summereissa) siitä, että sisäpihalle sijoittuisi toimitiloja. Suljetut sisäpihat näkyvät kartassa punaisella.

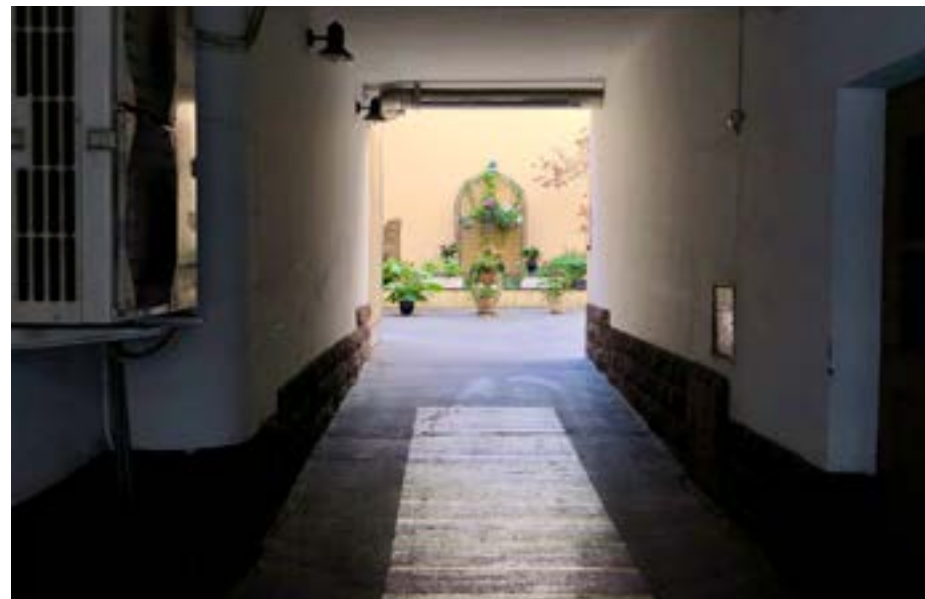
Inventoinnin tulokset

Inventoiduista kohteista yleisesti

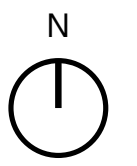
Tarkastelualueelta inventoitiin yhteensä 237 sisäpihoille avautuvaa toimitilaa, jotka on kuvattu viereisen sivun kartalla punaisina pisteinä. Toimitilat eivät jakaudu tarkastelualueelle tasaisesti: valtaosa sisäpihojen toimitiloista sijoittuu tarkastelualueen keskimmäisiin, muun muassa Fredrikinkadun varren kortteleihin. Tarkastelualueen laitamilla sisäpihojen toimitiloja on inventoinnin perusteella huomattavasti harvemmassa, ja joistain kortteleista ne jopa puuttuvat kokonaan.

Sisäpihojen toimitilojen voidaan todeta olevan valtaosin varsin pienikokoisia. Tämä määrittää paljolti myös niihin sijoittuvien toimijoiden kokoa ja luonnetta. Sisäpihojen pieniin toimitiloihin sijoittuu erityisesti pienehköjä yrityksiä, palveluita, toimistoja ja järjestöjä tai yksittäisiä toimijoiden, kuten taiteilijoiden, valokuvaajien ja käsityöläisten työtiloja.

Tarkastelualueelta inventointiin myös jonkin verran suurempia sisäpihojen toimitiloja. Niihin sijoittuvat toimijat poikkeavat yleisesti ottaen pienempien toimitilojen toimijoista; tällaisia ovat esimerkiksi tietyt palvelut, kuten suuremmat ravintolat ja päiväkodit, tai tuotantotilat, kuten leipomot ja autokorjaamot.



Kuva 4-6: Tarkastelualueen vaihtelevia sisäpihoja



1:4 000

50 100 m



Helsinki

00 Selite

- Sisäpihojen toimitilat (n=237)
- Tarkastelualuearajaus
- Korttelit
- Koulukiinteistöt
- Inventoinnin ulkopuolelle jätetyt muutosalueet
- Katetut sisäpihat

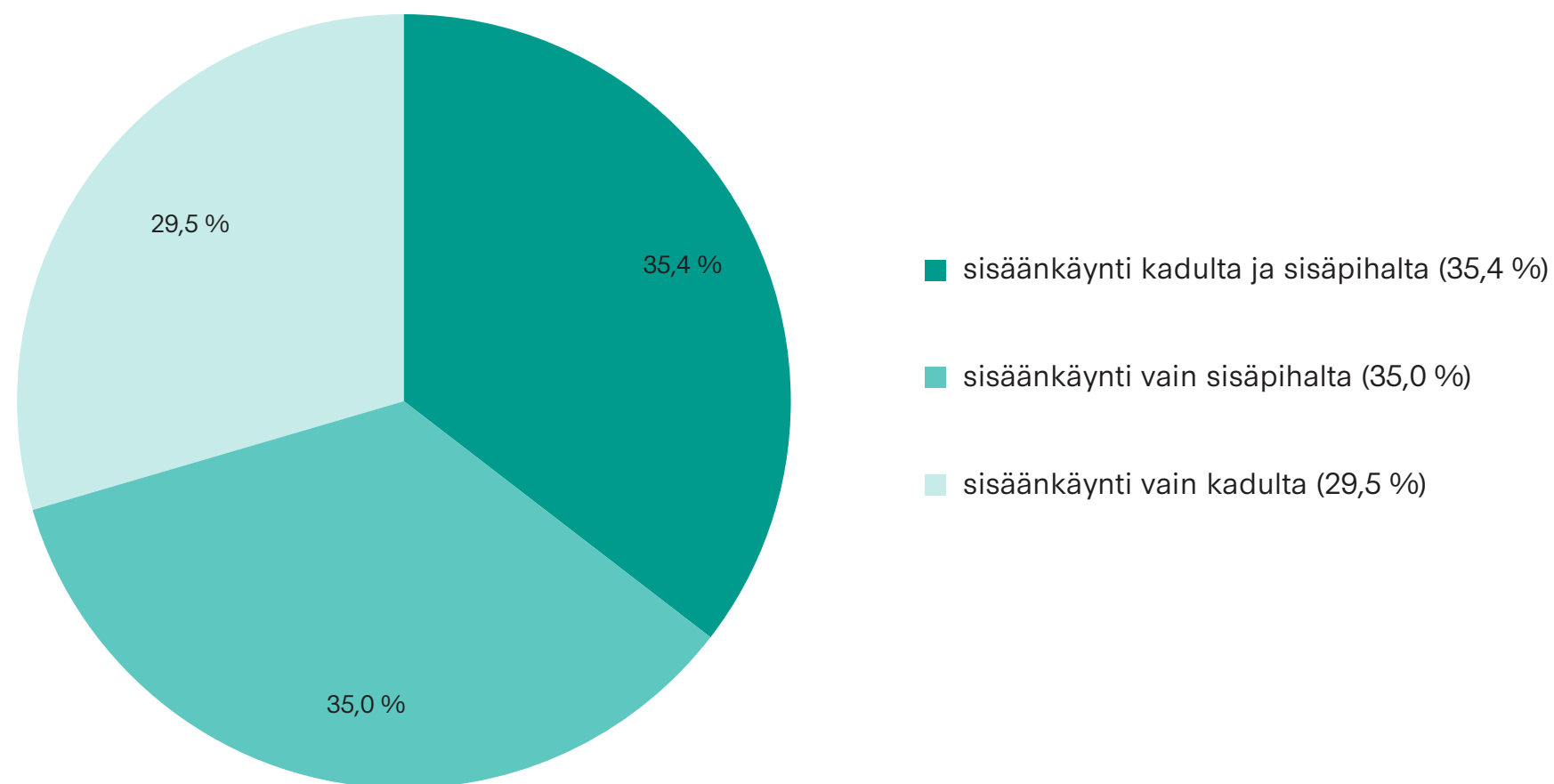
Inventoinnin tulokset

Sisäänkäynnin suuntautuminen

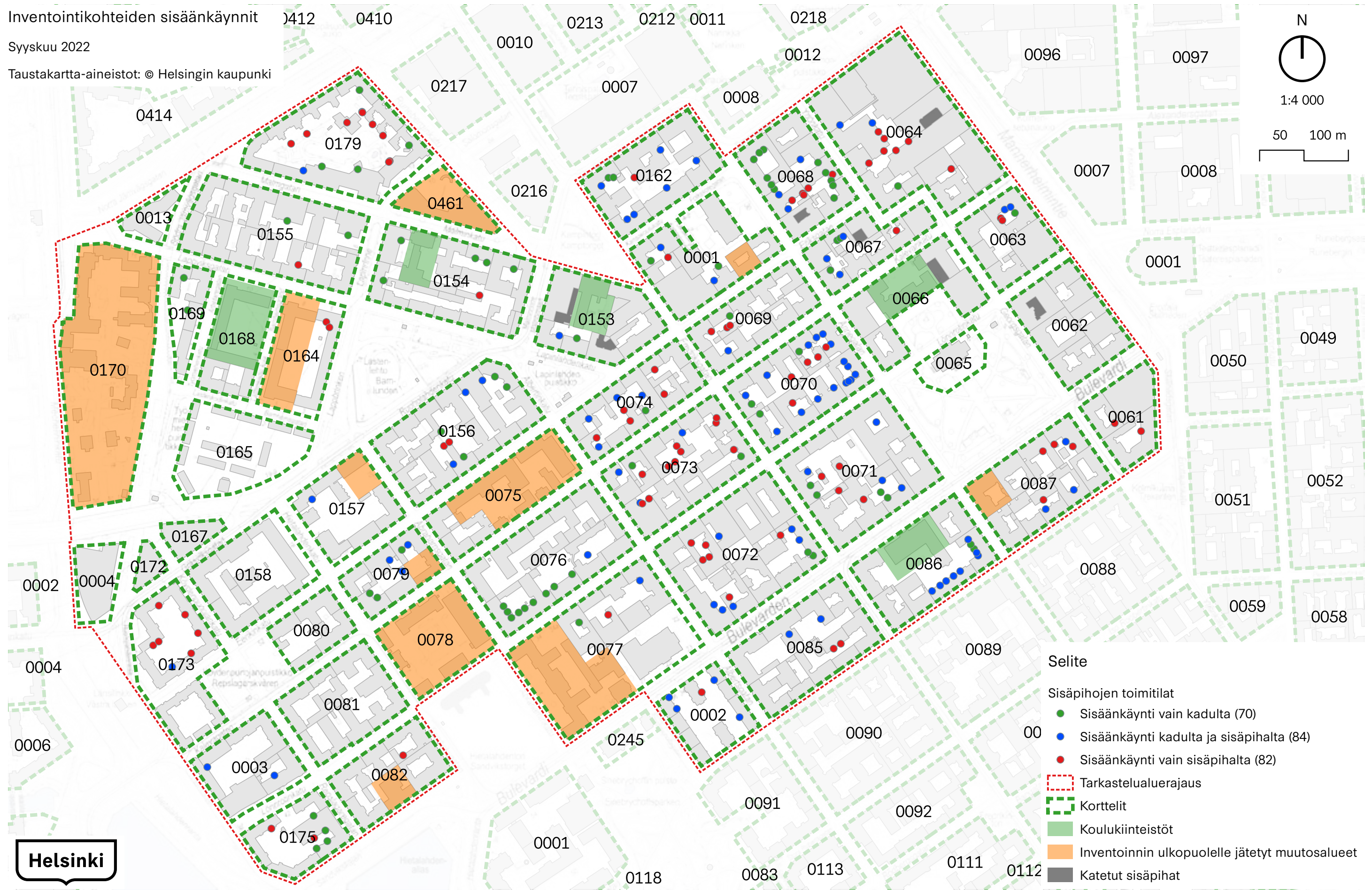
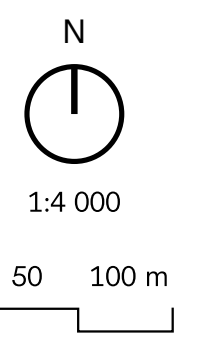
Inventoidut toimitilat luokiteltiin analyysivaiheessa tilojen sisäänkäynnin suuntautumisen mukaan kolmeen luokkaan: tiloihin, joihin on sisäänkäynti sekä kadulta että sisäpihalta, tiloihin, joihin on sisäänkäynti vain kadulta ja tiloihin, joihin on sisäänkäynti vain sisäpihalta. Tilojen sisäänkäynnin suuntautumisen selvittäminen oli hyvin keskeinen osa inventointi- ja analyysityötä, sillä sisäänkäynnin suuntautuminen vaikuttaa kriittisesti niin toimitilojen kuin sisäpihojenkin luonteeseen ja käyttömahdollisuuksiin.

Toimitilat jakautuivat sisäänkäynnin suuntautumisen perusteella melko tasaisesti jokaiseen kolmeen luokkaan. Myös viereisen sivun kartalla kuvattu eri luokkien alueellinen jakauma oli melko tasainen, eikä siten voida todeta sijainnilla ja sisäänkäynnin suuntautumisella olevan merkittävää yhteyttä.

Inventoidut toimitilat sisäänkäynneittäin



Inventointikohteiden sisäänkäynnit
 Syyskuu 2022
 Taustakartta-aineistot: © Helsingin kaupunki



- Selite
- Sisäpihojen toimitilat
 - Sisäänkäynti vain kadulta (70)
 - Sisäänkäynti kadulta ja sisäpihalta (84)
 - Sisäänkäynti vain sisäpihalta (82)
 - ▭ Tarkastelualue
 - ▭ Korttelit
 - ▭ Koulukiinteistöt
 - ▭ Inventoinnin ulkopuolelle jätetyt muutosalueet
 - ▭ Katetut sisäpihat

Helsinki

Inventoinnin tulokset

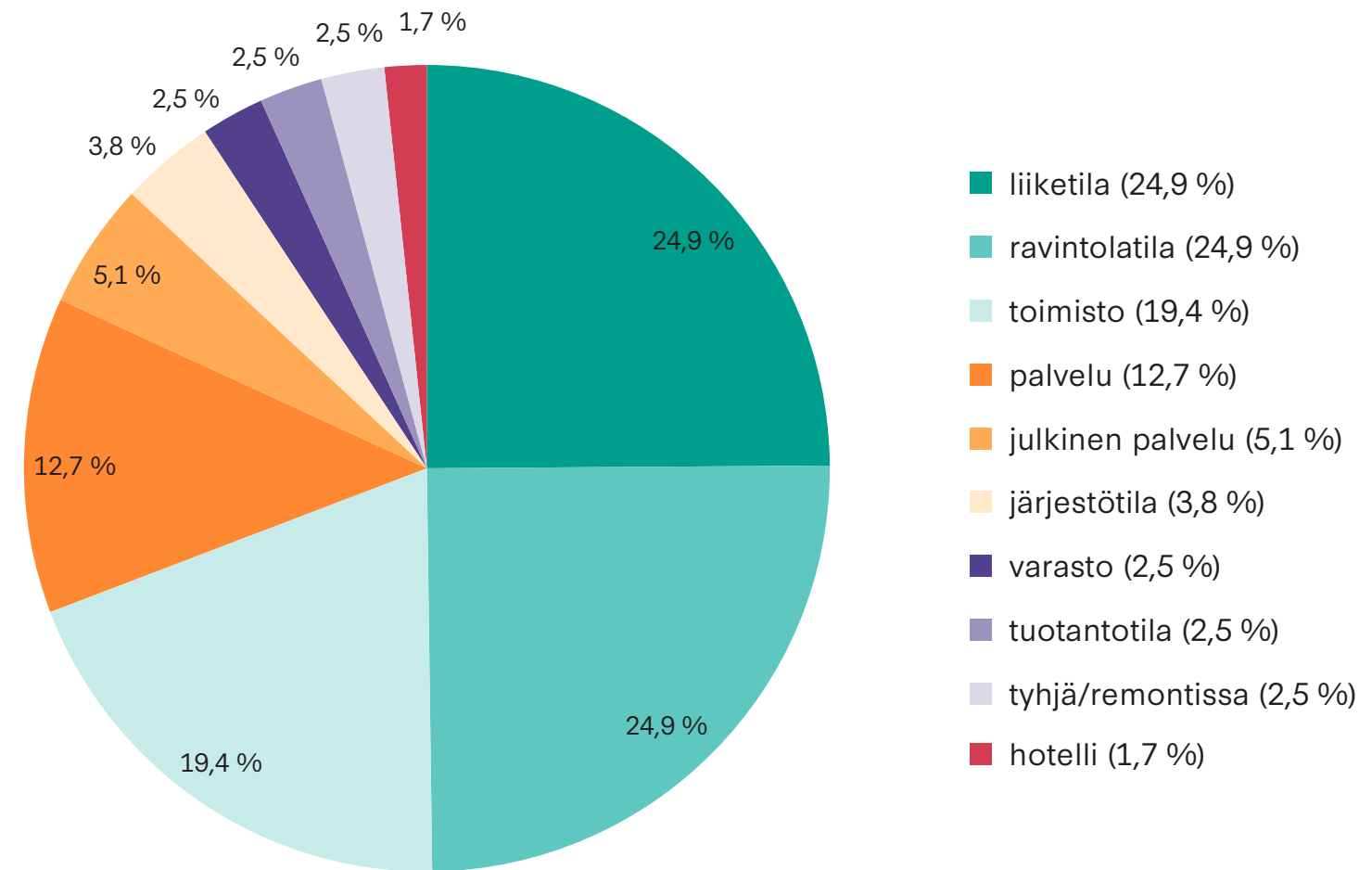
Toiminnot

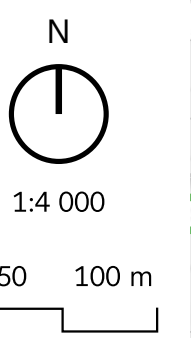
Analyysivaiheessa suoritettiin myös inventoitujen kohteiden luokittelu toimintojen perusteella. Inventoinnin aikana kartoitetut toiminnot jaettiin kymmeneen luokkaan. Toimintojen luokittelua on avattu tarkemmin inventointiaineistosta tuotetun paikkatietoaineiston selitteessä.

Neljä suurinta toimintoluokkaa (liiketilat, ravintolatilat, toimistot ja palvelut) kattavat yhdessä lähes 82 % tarkastelualueelta inventoiduista toimitiloista. Julkisia palveluita, kuten päiväkotia, opistotiloja (poislukien koulut) ja kaupungin ylläpitämiä muita palveluita oli 5,1 % inventoiduista kohteista. Tyhjillään tai remontissa oli inventoiduista toimitiloista vain 2,5 %, ja niistäkin valtaosa oli inventointihetkellä remontissa, joka kertoo tilan olevan tulossa käyttöön lähiaikoina.

Viereisen sivun kartalta voidaan nähdä, että toiminnot jakautuvat tarkastelualueelle melko tasaisesti. Yleistäen voidaan todeta ravintolatilojen painottuvan tarkastelualueen itäosiin, kun taas läntisissä kortteleissa toimistot kattavat merkittävän osan inventoiduista toimitiloista.

Inventoidut toimitilat toiminnoinnoin





- Selite**
- Sisäpihojen toimitilat
 - hotelli (4)
 - julkinen palvelu (12)
 - järjestötila (9)
 - liiketila (59)
 - palvelu (30)
 - ravintolatila (59)
 - toimisto (46)
 - tuotantotila (6)
 - tyhjä/remontissa (6)
 - varasto (6)
 - Tarkastelualuerajaus
 - Korttelit
 - Koulukiinteistöt
 - Inventoinnin ulkopuolelle jätetyt muutosalueet
 - Katetut sisäpihat

Helsinki

Inventoinnin tulokset

Sisäänkäynnin suuntautumisen suhde toimintoihin

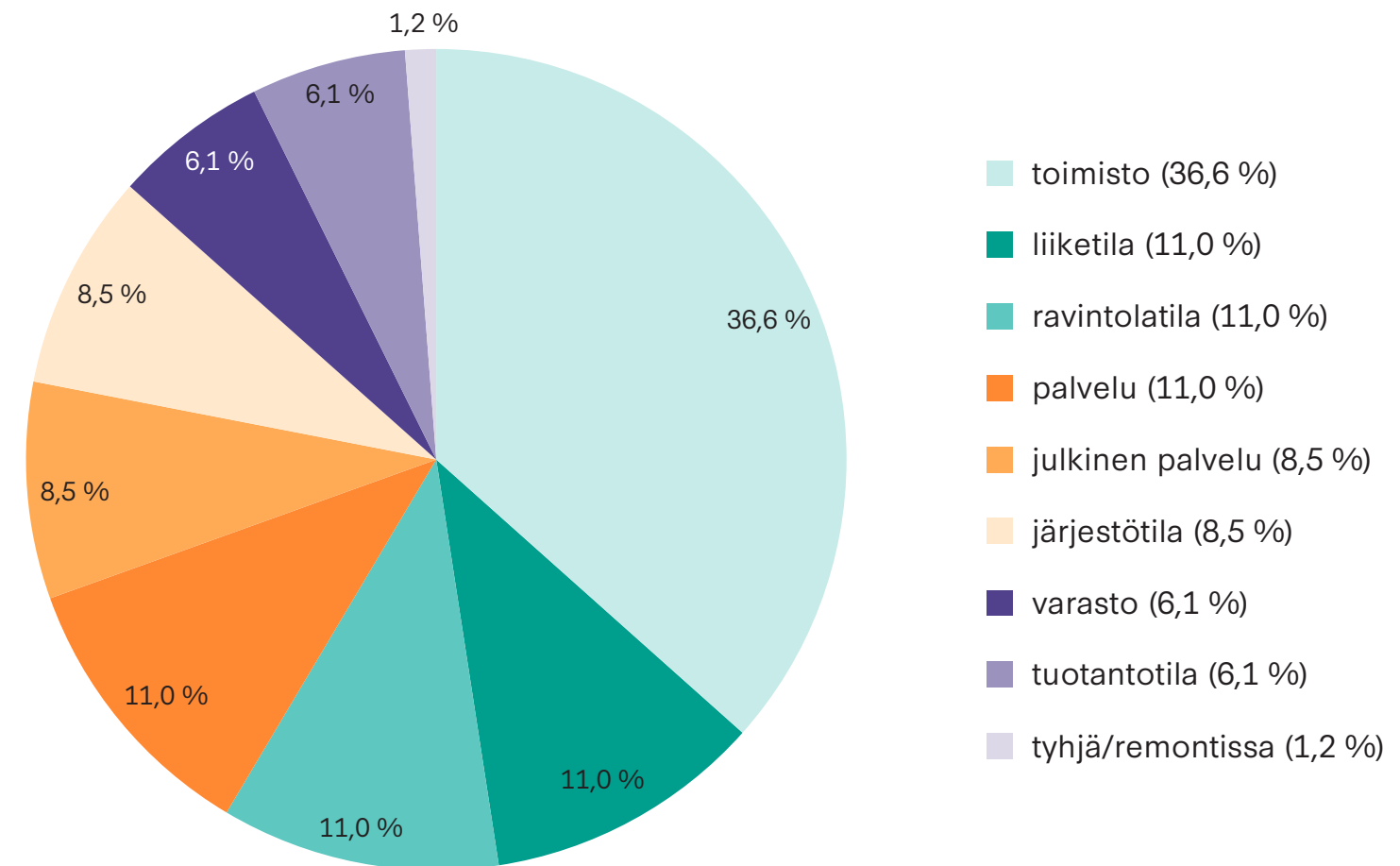
Analyysivaiheessa kartoitettiin myös sisäänkäynnin suuntautumisen ja toimintojen välistä suhdetta luokittelemalla sisäänkäynnin suuntautumisen mukaan luokitellut inventointikohteet vielä toimintojen perusteella. Tässä yhteydessä avautumisella tarkoitetaan kuljettavan sisäänkäynnin avautumista ja täten fyysistä kulkuyhteyttä. Kuten tällä ja seuraavalla sivulla olevista kaavioista voidaan nähdä, toimitilan sisäänkäynnin suuntautumisella ja siihen sijoittuvalla toiminnolla on jonkinasteinen yhteys.

Vain sisäpihalle avautuvista toimitiloista yli kolmannes (36,6 %) oli toimistoja, joka on selvästi toimistojen osuutta kaikista inventoiduista kohteista (19,4 %) suurempi. Yhtenä selityksenä tälle voidaan pitää katutilaan avautumisen vähäistä merkitystä toimistoille, jotka ovat esimerkiksi ravintolapalveluita vähemmän riippuvaisia katutilassa näkymisestä ja ohikulkevien asiakkaiden asiainnista.

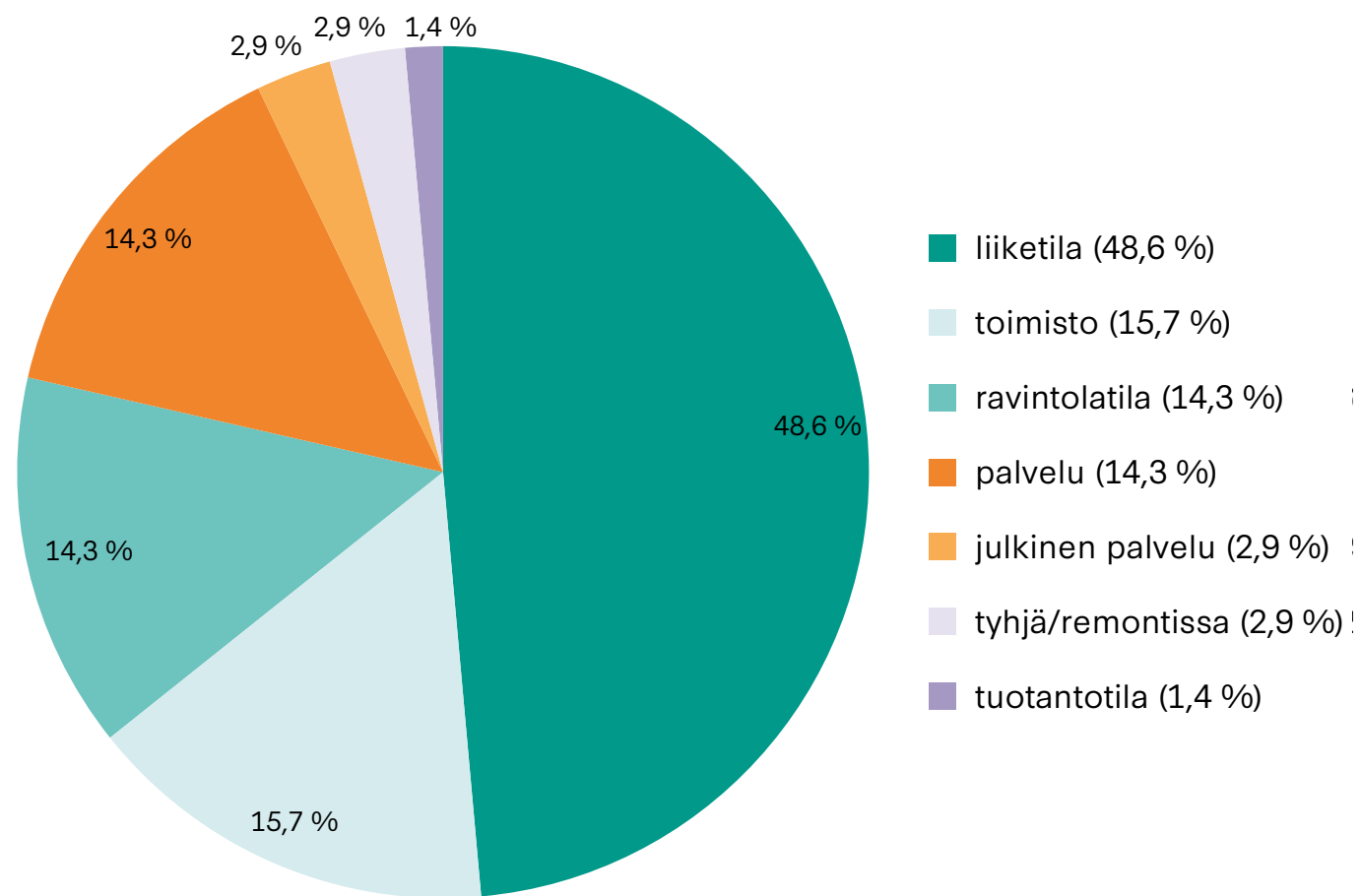
Vain kadulle avautuvista toimitiloista lähes puolet (48,6 %) oli liiketiloja, joka on lähes kaksinkertainen osuus verrattuna liiketilojen osuuteen kaikista inventoiduista kohteista (24,9 %). Tämän voidaan nähdä selittyvän sekä katutilaan avautumisen merkittävydellä liiketilojen toimintaedellytyksenä että liiketilojen verrattain vähäisellä tarpeella sisäpihayhteydelle.

Sekä kadulle että sisäpihalle avautuvista toimitiloista suurin yksittäinen osuus oli ravintolatiloja (47,1 %). Tämän voidaan katsoa selittyvän ravintoloiden tarpeella lastausyhteydelle sisäpihan kautta; valtaosassa sekä kadulle että sisäpihalle avautuvista ravintolatiloista sisäpihan ovi olikin keittiö- tai varastotilan ovi.

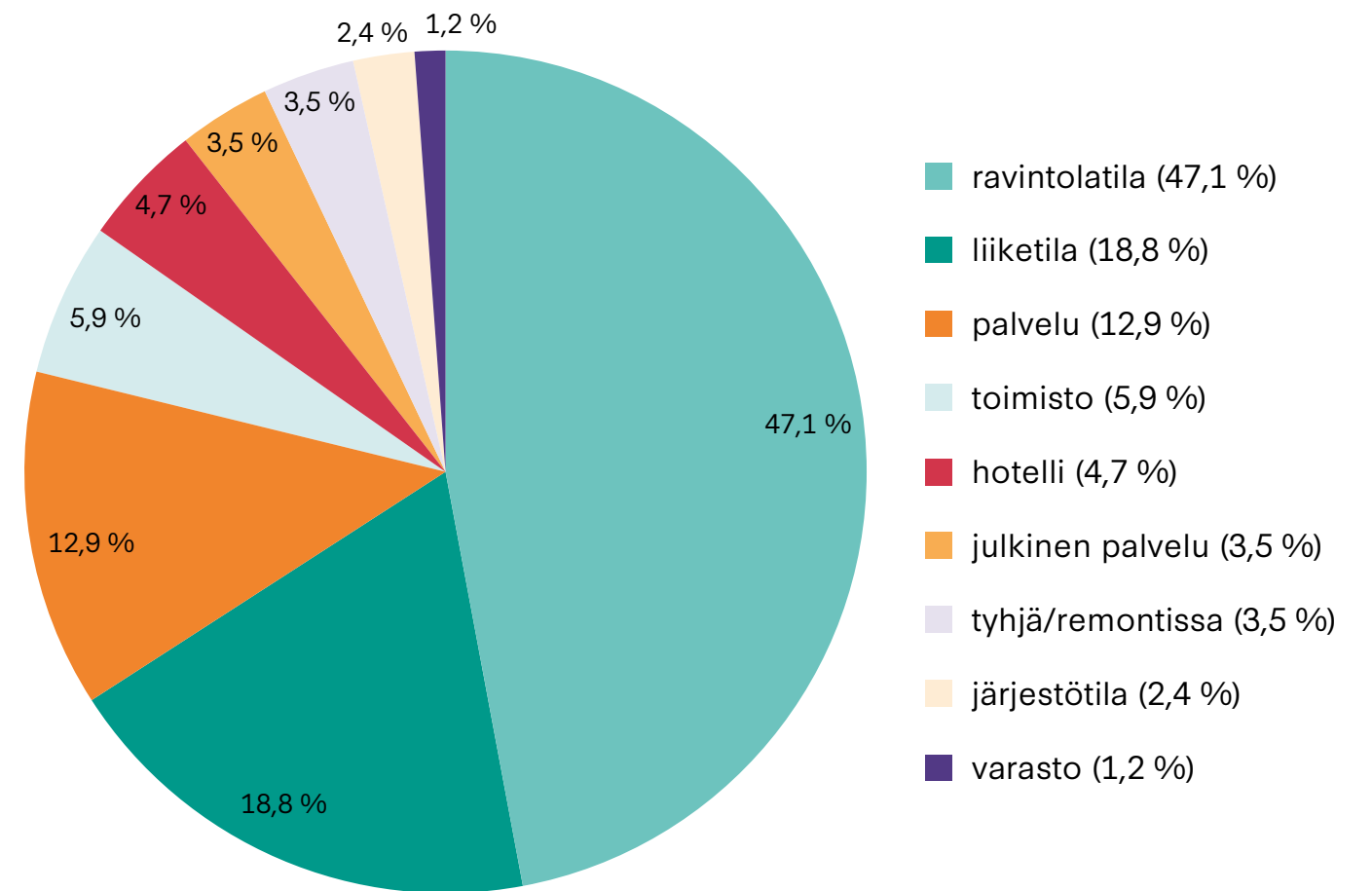
Vain sisäpihoille avautuvat toimitilat toimintoittain



Vain kadulle avautuvat toimitilat toiminnoinnain



Kadulle ja sisäpihalle avautuvat toimitilat toiminnoinnain



Yhteenveto ja pohdinta

Tarkastelualueelta inventoitiin yhteensä 237 sisäpihalle avautuvaa toimitilaa. Yleistäen voidaan todeta tarkastelualueen länsi- ja eteläpuolella sisäpihojen tilojen painottuvan voimakkaammin asumiseen ja taloyhtiön omiin toimintoihin, kun taas itä- ja pohjoispuolella sisäpihoilla on enemmän myös toimitiloja. Inventoitujen toimitilojen lukumäärän ollessa melko suuri, voidaan todeta sisäpihojen tiloilla olevan merkitystä alueen palvelutarjontaan ja työpaikkoihin. Eniten toimitiloja esiintyi tarkastelualueen keskimmaisissä kortteleissa karkeasti Eerikinkadun, Annankadun, Bulevardin ja Albertinkadun rajaamalla alueella.

Inventoinnissa havaittiin, että valtaosa sisäpihoille avautuvista toimitiloista sijaitsee asuinrakennusten ensimmäisessä kerroksessa. Tarkastelualueella olevien toimitilojen sisäpihat ovat pääasiassa pysäköintikäytössä, eikä niille inventoinnin perusteella mukaan juurikaan avaudu ulosvuokrattavia toimitiloja. Erityisesti Mannerheimintiehen rajautuvien toimitilakortteleiden sisäpihat ovat kooltaan pieniä, ympäröivien rakennusten korkeuden takia varjoisia ja pääosin lastaus- ja huoltokäytössä, tehden niistä toimitilakäyttöön huonosti soveltuvia.

Inventoinnissa havaittiin tyhjen sisäpihojen toimitilojen määrän olevan hyvin vähäinen. Valtaosassa inventoiduista tyhjästä tiloista oli käynnissä muutostöitä, jotka viittaavat siihen, että tilan seuraava käyttäjä on jo löytynyt. Vapaita sisäpihojen toimitiloja ei inventoinnin perusteella vuokramarkkinoilla inventoinnin ajankohtana juurikaan ollut.



Kuva 7-10: Tarkastelualueelle tyypillisiä sisäpihanäkymiä

Sisäänkäynnit

Tarkastelualueen inventoiduista sisäpihojen toimitiloista noin kolmasosaan oli sisäänkäynti vain sisäpihan puolelta. Näissä toimitiloissa olevista toimijoista valtaosa oli toimistojen ja järjestöjen kaltaisia toimijoita, joiden toiminnalle näkyvyys katukuvassa ja helppo saavutettavuus suoraan kadulta ei ole elinehto. Noin kolmasosa inventoiduista toimitiloista oli sisäpihalle avautuvaa ikkunapinta-alaa, mutta sisäänkäynti vain kadun puolelta. Näissä tiloissa oli erityisesti liiketiloja, joissa asiakastilat sijaitsevat kadun puolella ja henkilöstö- ja varastotilat sisäpihan puolella. Viimeisellä kolmasosalla tiloista oli sisäänkäynti sekä kadun että sisäpihan puolella. Näissä tiloissa toimijoina korostuivat kahvila- ja ravintolapalvelut.

Kahvila- ja ravintolapalvelut

Inventoinnin perusteella voidaan todeta kahvila- ja ravintolapalveluiden olevan toimijoita, joille sisäänkäynti toimitilaan sekä sisäpihan että kadun puolelta on eräänlainen toimintaedellytys. Kahvila- ja ravintolapalveluiden suuren määrän perusteella niiden hyvät toimintaedellytykset ovat myös keskeinen kantakaupungin elinvoimaan ja viihtyvyyteen vaikuttava tekijä. Osa alan toimijoista hyödyntää sisäpihoja myös asiakastilojen laajentamiseen terassien muodossa.

Julkiset palvelut

Inventoinnissa havaittiin sisäpihoille avautuviin toimitiloihin sijoittuvan tarkastelualueella jonkin verran myös julkisia palveluita, kuten päiväkoteja, oppilaitosten tiloja sekä mm. kaupungin ylläpitämä uimahalli. Erityisesti päiväkodit hyötyvät sijainnista korttelin sisäpihalla: turvallisuuden ja rauhallisuuden lisäksi jokaisella inventoidulla päiväkodilla oli myös mahdollisuus ulkoiluun omalla pihalla. Tämä helpottaa päiväkotien toimintaa ja samalla vähentää julkisiin leikkipaikkoihin kohdistuvaa käyttöpainetta.

Toimistotalot ja hotellit

Tarkastelualueelle sijoittuu muutamia yksinomaan toimisto- tai hotellikäytössä olevia rakennuksia. Inventoinnin perusteella toimistotalojen ja hotellien sisäpihoille ei juurikaan avaudu ulosvuokrattavia toimitiloja vaan sinne sijoittuu pääasiassa pysäköinti- ja huoltotiloja tai hotellien ravintolapalveluita.

Piharakennukset ja pihasiivet

Inventoinnissa havaittiin, että sisäpihoilla sijaitsevissa, ei asumisen tai taloyhtiöiden käytössä olevissa pihasiivissä ja -rakennuksissa sijaitsee merkittävä osa tarkastelualueen tuotantotiloista, kuten leipomoista tai autokorjaamoista. Osaan pihasiivistä ja -rakennuksista on rakennettu myös muun muassa taiteilijoiden työhuoneita.

Pysäköinti

Suurin osa inventoiduista sisäpihoista sisältää myös pysäköintitilaa asukkaille ja/tai toimijoille pysäköintipaikkoina tai autotalleina. Toimitiloilla, joihin on sisäänkäynti vain sisäpihan puolelta, oli useassa tapauksessa nimettyjä pysäköintipaikkoja.

Yksityisyys

Tarkastelualueen sisäpihojen yksityisyydessä on runsaasti vaihtelua. Yksityisimmät sisäpihat ovat usein täysin ulkopuolisilta suljettuja, eikä niiden luonteesta voi yksityisyyden lisäksi tehdä juuri mitään tulkintoja kadulta käsin. Julkisimmat sisäpihat taas ovat avoimia ympäri vuorokauden ja tarjoavat esimerkiksi kulkuyhteyksiä tai toimitiloja asiakkaista riippuvaisille kaupallisille palveluille. Valtaosa sisäpihoista on kuitenkin luonteeltaan yksityisen ja julkisen välimaastossa, ja usein niissä yhdistyvät yksityinen, asumiseen liittyvä käyttö ja jossain määrin julkinen, toimitilojen toimijoihin liittyvä käyttö.



Kuva 11-12: Tarkastelualueelle tyypillisiä sisäpihanäkymiä

NOMAJI

Nomaji maisema-arkkitehdit Oy
Meritullinkatu 11 D, 00170 Helsinki
nomaji@nomaji.fi