

Toimitilavarannot pääkaupunkiseudulla 2021

Jouko Lappalainen



Helsinki

Toimitilavarannot pääkaupunkiseudulla 2021

Jouko Lappalainen

Kaupunkiympäristön aineistoja 2021:10

Sisältö

1. JOHDANTO.....	7
2. AINEISTO JA MENETELMÄT	8
2.1 SeutuData.....	8
2.2 Helsingin yleiskaava 2016	9
2.3 Projektialueet	10
2.4 Kerrosalainventaari.....	10
2.5 HRF-osamarkkina-alueet	11
2.6 Helsingin seudun aluesarjat.....	11
3. NYKYINEN RAKENNETTU TOIMITILA.....	12
3.1 Toimitilarakennusten kerrosala pääkaupunkiseudulla	12
3.2 Toimitilarakennusten kerrosala Helsingissä	17
3.3 Käyttötarkoitusten muutokset Helsingissä	19
4. KAAVOIHIN MERKITTY TOIMITILAVARANTO.....	25
4.1 Käyttämätön rakennusoikeus pääkaupunkiseudulla	25
4.2 Käyttämätön rakennusoikeus Helsingissä	31
4.3 Tonttien iän ja rakentamisasteen välinen yhteys	35
5. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	39
5.1 Nykyiset toimitilarakennukset	39
5.2 Toimitilavarannot	39
6. LÄHDELUETTELO	41
KUVAILULEHTI	43

Julkaisija | Helsingin kaupunki / kaupunkiympäristön toimiala
Kannen kuva | Patrik Lindström
ISBN | 978-952-386-007-0 (verkkoversio)
ISSN | 2489-4257 (verkkoversio)

1. Johdanto

Tämän selvityksen tarkoituksena on tarkastella Helsingin ja muun pääkaupunkiseudun toimitilakäytössä olevan rakennuskannan nykytilannetta ja asemakaavojen toteutumaton rakennusoikeutta, eli kaavavarantoa. Toimitilojen nykyisten kerrosalojen ja varantojen määrän sekä sijainnin tunnistaminen on tärkeää pohjatietoa kaavoituksen ja työpaikkavaruusten suunnittelun tueksi. Selvityksen avulla voidaan löytää syitä sille, miksi osa kaavojen varannoista rakentuu vajavaisesti tai ei ollenkaan, sekä missä tällaiset kaava-alueet sijaitsevat. Kaavavarantojen määrän ja toimitilojen tyyppien hahmottaminen helpottaa myös eri alueiden jatkokehitys- ja toimitilarakentamisen suunnittelussa.

Selvityksen tavoitteena on vastata ainakin seuraaviin kysymyksiin:

1. Miten nykyiset toimitilat ovat sijoittuneet Helsingissä ja muualla pääkaupunkiseudulla?
2. Kuinka paljon rakentumatonta kaavavarantoa on ja missä se sijaitsee?
3. Kuinka kokonaisvaltaisesti toimitilatonttien rakennusoikeus on toteutunut?
4. Kuinka vanhoilla tonteilla käyttämätön rakennusoikeus sijaitsee?

Selvityksessä käsitellään erikseen nykyistä rakennuskantaa (luku 3) ja kaavoihin merkittyä varantoa (luku 4). Lisäksi luvussa 3 käydään läpi toimitilarakennusten käyttötarkoituksen muutosta asuinrakennuksiksi. Pääpaino selvityksessä on Helsingin varantojen tarkastelussa, ja niitä arvioidaan muuta pääkaupunkiseutua tarkemmin mm. varantojen iän, tonttien rakentamisasteen ja erilaisten aluejakojen (mm. yleiskaava-, projekti- ja osamarkkina-alueiden) kautta. Helsingin varannoissa otetaan huomioon myös ajankohtaisten asemakaavoitusvaiheissa olevien alueiden (kerrosalainventaari) potentiaaliset kerrosalat.

Selvityksessä on keskitytty K- ja T-kaavamerkinnän asemakaava-alueisiin. Nämä alueet ovat pääasiassa kaupallisten ja yksityisten toimijoiden käytössä. Yleisten palveluiden kaavavarannot, kuten koulut ja

sairaalat on toimitilojen vuosittaisen rakentumisen tarkastelua lukuun ottamatta jätetty selvityksestä pois niiden erilaisen maantieteellisen sijoittumisloogiikan ja tarveperusteisuuden takia. Sijainnillisesti huomattava osa työpaikoista sijoittuu tällaisille alueille, joten selvityksen tuloksista ei voida siis suoraan johtaa alueellisia työpaikkojen määriä tai kasvupotentiaalia. Tulokset antavat kuitenkin viitteitä siitä, missä nimenomaan toimitilarakennuksia ja toimitilojen varantoja sijaitsee.

Edellisen kerran saman tyyppinen selvitys Helsingistä on tehty osana Helsingin yleiskaava 2016 taustaselvityksiä (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2013). Kyseinen selvitys on toiminut pohjana ja mallina tätä selvitystä tehdessä. Yhtenä vuoden 2013 selvityksen keskeisenä löydöksenä oli huomattava olemassa olevien toimitilakaavojen varantopotentiaali. Liiketoimien varannot olivat keskittyneet joukkoliikenteen solmukohtiin eteläiseen Helsinkiin, kun taas teollisuusvaranto sijoittui enemmän esikaupunkialueille. Uutta teollisuustoimitilaa oli kaavoitettu huomattavasti muuta toimitilaa vähemmän.

Muista julkisista toimijoista mm. Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) laatii vuosittain katsauksen tonttivarannon kehityksestä pääkaupunkiseudulla. Katsauksessa tarkastellaan erilaisten kaavavarantojen riittävyyttä suhteessa maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimusten tavoitteisiin, sekä varannon kehitystä viime vuosien aikana. HSY:n katsauksessa ei kuitenkaan oteta huomioon esimerkiksi Helsingin projektialueita tai ajankohtaista kaavoitus-tilannetta. Helsingin toimitilavarantoja on käsitelty katsauksessa myös paljon suppeammin, kuin tässä selvityksessä.

2. Aineisto ja menetelmät

Selvityksessä käytetyt paikkatietoaineistot on esitelty alla. Paikkatietojen analysointiin on käytetty QGIS-paikkatieto-ohjelmaa, ja varantojen sekä toimitilarakennusten tulkinassa on hyödynnetty Catellan, Newsecin ja KTI:n tuottamia kiinteistömarkkinakatsauksia.

2.1 SeutuData

HSY ylläpitää SeuduData-aineistopakettia, joka sisältää laskennallista paikkatietoa Helsingin seudun kunnista. Yksi osa SeutuDataa on SeutuRAMAVA-aineisto, johon päivitetään kahdesti vuodessa tiedot pääkaupunkiseudun voimassa olevista asemakaavojen rakennusmaavarannoista. Varanto on laskettu kaavayksikön tarkkuudella. Varannossa on huomioitu vain yksiköt, joille on merkitty kaavoitettua kerrosalaa, eli toisin sanoen ne, joille tonttitehokkuus laskettavissa. Aineiston rakennusmaavaranto ei näin ollen sisällä kaikkia olemassa olevia kaavayksiköitä, joskaan puuttuville yksiköille ei olisikaan mahdollista laskea asemakaavavarantoa. SeutuRAMAVA:an on tehty joitakin yksinkertaistuksia käytön helpottamiseksi. Esimerkiksi kaavayksikkökohtaiset alle 400 k-m² toimitilavarannot on nollattu, sillä näin pieni-muotoinen lisärakentaminen olisi epätodennäköistä. Lisäksi alle 20-prosenttisesti rakennettujen kaavayksiköiden rakennusoikeus on laskettu laskennalliseen varantoon mukaan täysimääräisesti.

Taulukko 1. Rakennusten käyttötarkoituksiluokkien yleistys. Selvityksessä huomioitujen toimitilarakennukset lihavoituna (Lähde: Tilastokeskus, 2021).

Rakennuksen käyttötarkoitus	SeutuData:n käyttötarkoitukseluokat
Asuinrakennukset, vapaa-ajan asunnot	11-41
Liikerakennukset	111-119, 141
Majoitus- ja asuntolarakennukset	121-139
Toimistorakennukset	151
Liikenteen rakennukset	161-169
Hoitoalan rakennukset	211-241
Kokoontumisrakennukset	311-369
Opetusrakennukset	511-549
Teollisuus- ja varastorakennukset	611-719
Palo- ja pelastustoimen rakennukset	721-729
Maatalousrakennukset	811-899
Muut rakennukset, tuntematon	931-999, null

Toimitilojen varannot on luokiteltu selvitystä varten alla luetulla tavalla asemakaavamerkinnän mukaan:

Toimisto: KT, KT-1, KT/S, KTY, KTY-1, KTY/S, KTY-2, KTYO, KTYV, KYOT

Liiketila: KL, KL-1, KM, KM-1, KM/S

Teollisuus: T-alkuiset, VT

Muu toimitila: K, K-1, K-2, K-4, KY, KTA, KYT, KA, KTT, KLH, KLH-1, KH, KHY, C*, A*

**C- ja A-alkuisista kaavayksiköistä on laskettu mukaan ne, joilla on olemassa olevaa toimitilavarantoa*

Yllä oleva jaottelu sisältää paljon tulkintaa. Sama asemakaavamerkintä voi toteutua erilaisena toimitilana riippuen esimerkiksi sijainnista ja toimitilarakennuksesta. Huomattava osa toimitilavarannosta on myös sellaista, mitä ei voida selkeästi luokitella toimistojen, liiketilojen tai teollisuuden varannoksi, vaan rakennuksessaan varanto voi toteutua monena eri toimitilana. Tällaiset kaava-alueet on laskettu mukaan muuna toimitilana. Luokittelu eroaa joltain osin muiden lähteiden käyttämästä toimitilaluokittelusta, mikä tekee vertailusta hankalaa, mutta tarkempaa tai yksityisempää rakennusmaavarannon luokittelua ei kuitenkaan ole käytettävissä.

SeutuRAMAVA:n lisäksi SeutuDataan sisältyy rekisteri pääkaupunkiseudun rakennuksista. Rekisteriä on hyödynnetty toimitilojen kokonaismäärien, sijainnin ja käyttötarkoituksen muutoksen tarkastelussa. Kustakin valmistuneesta rakennuksesta on merkitty sijainnin lisäksi mm. kerrosala, rakentamisvuosi, omistustyyppi ja pääasiallinen rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus sen mukaan, mihin suurinta osaa rakennuksen kerrosalasta käytetään. Esimerkiksi asuinrakennusten kivijalkaliikkeiden tai muiden pääkäyttötarkoituksesta poikkeavien toimitilojen osuutta rakennetusta kerrosalasta ei tästä syystä voida tässä selvityksessä tarkastella. Rakennusten käyttötarkoitukseluokat ja niiden yleistykset noudattavat Tilastokeskuksen käyttämää rakennusluokitusta vuodelta 1994 (Tilastokeskus, 2021). Liikerakennuksista on eritelty majoitus- ja asuntolarakennukset omaksi luokakseen ja teollisuusrakennukset on yhdistetty samaan luokkaan varastorakennusten kanssa. Koko luokittelu on esitelty taulukossa 1. Toimitilarakennuksina selvityksessä on käsitelty liike-, toimisto-, teollisuus- ja varasto-, sekä majoitus- ja asuntolarakennuksia.

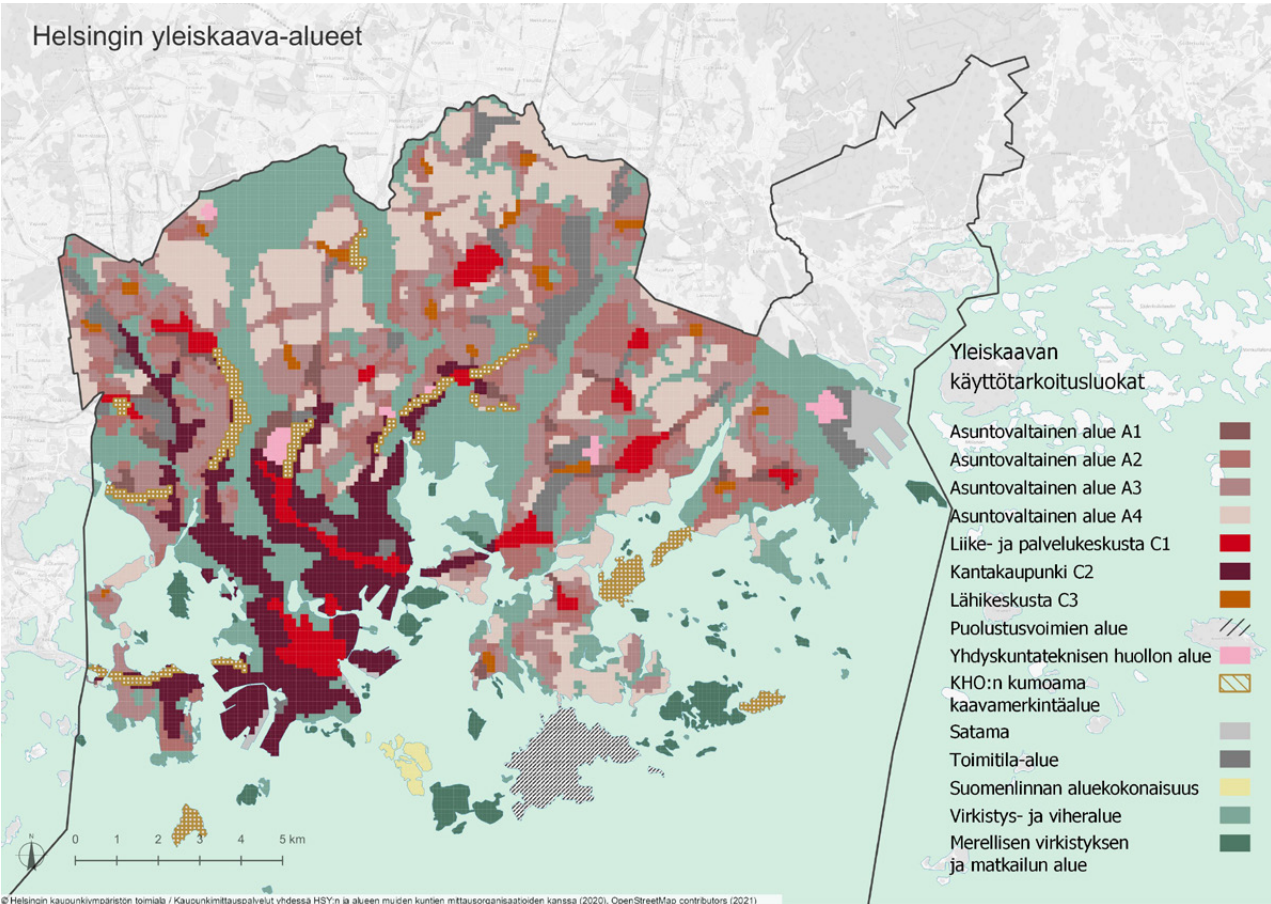
SeutuDataan aineistoista on pääasiassa käytetty uusin aineistoa, joka kuvaa tilannetta vuoden 2020 lopussa. Käyttötarkoitusten muutoksia käsittelevässä luvussa 3.3. on käytetty SeutuDataan rakennusaineis-

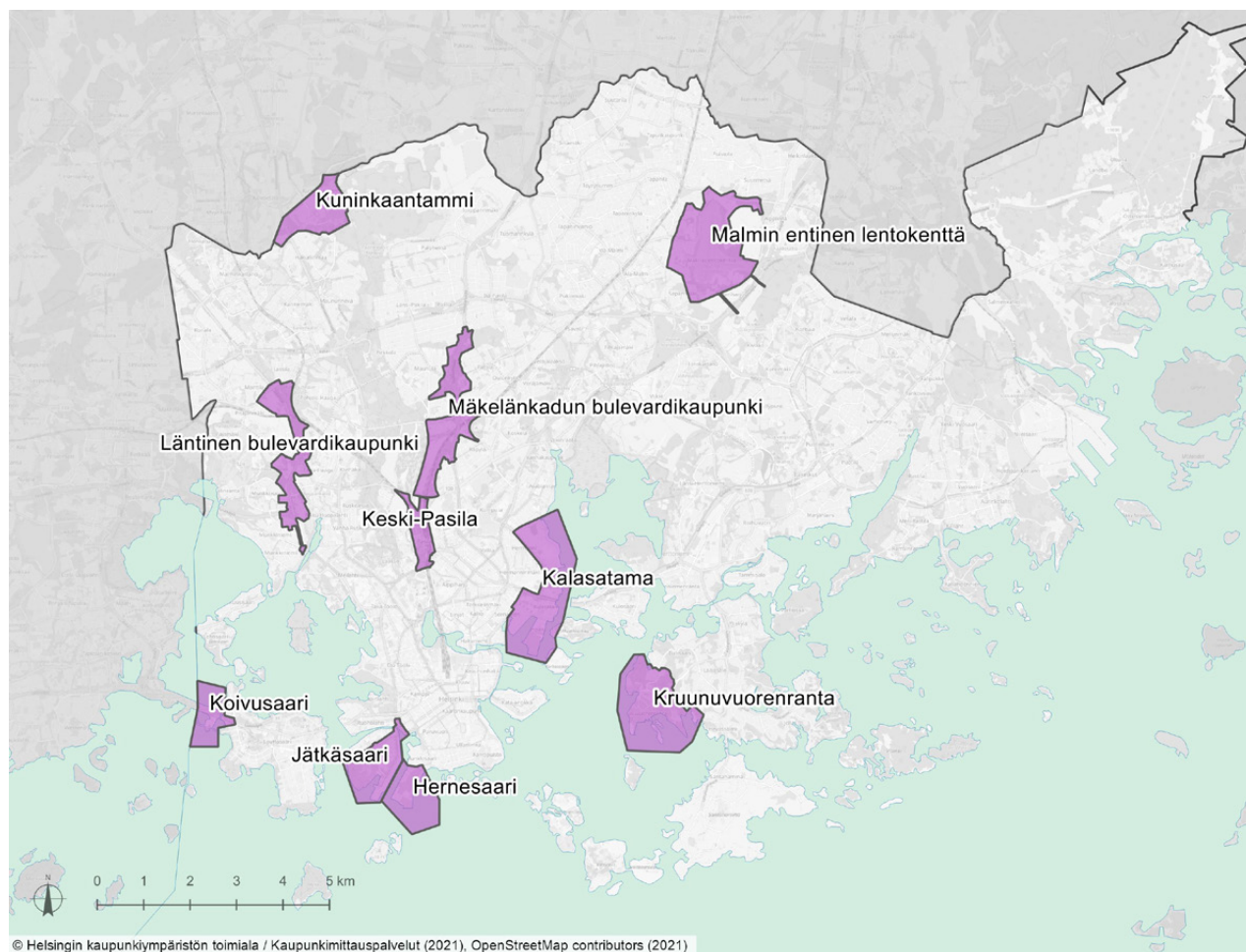
toa vuosilta 2015-2020 ja luvussa 4.1.1. SeutuRAMAVA:n tietoja vuosilta 2010, 2015 ja 2020. Toimitilojen rakentamisen tarkastelussa rakennukset on jaettu käyttötarkoitusten mukaan neljään luokkaan: toimitot, teollisuus- ja varastorakennukset, julkiset rakennukset sekä liike- ja ravintolarakennukset.

2.2 Helsingin yleiskaava 2016

Helsingin toimitilojen ja varantojen sijoittumisessa on tarkasteltu myös sitä, miten ne sijoittuvat yleiskaavan eri käyttötarkoitusalueille. Yleiskaavassa 2016 kaupungin maa-alueet on jaettu 14 eri luokkaan yleispiirteisen maankäyttötarkoituksen mukaan (kuva 1), minkä lisäksi korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) kumoamilla alueilla on voimassa vuoden 2002 yleiskaava. Käyttötarkoitukseluokat on merkattu kaavakarttaan 100x100 metrin kokoisina ruutuina. Aineiston rasterimaisuudesta johtuen käyttötarkoitukseluokkien maantieteelliset rajat eivät ole tarkat, ja tarkempia maankäyttöluokkien rajoja on tarkoitettu ohjata muilla suunnitelmilla (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2016). Tätä selvitystä varten tehtyjen yleiskaavan luokkia koskevia osuuksia tuleekin tarkastella vain suuntaa antavina.

Kuva 1. Helsingin yleiskaavan 2016 käyttötarkoitukseluokat. Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) kumoamilla alueilla on voimassa vuoden 2002 yleiskaava.





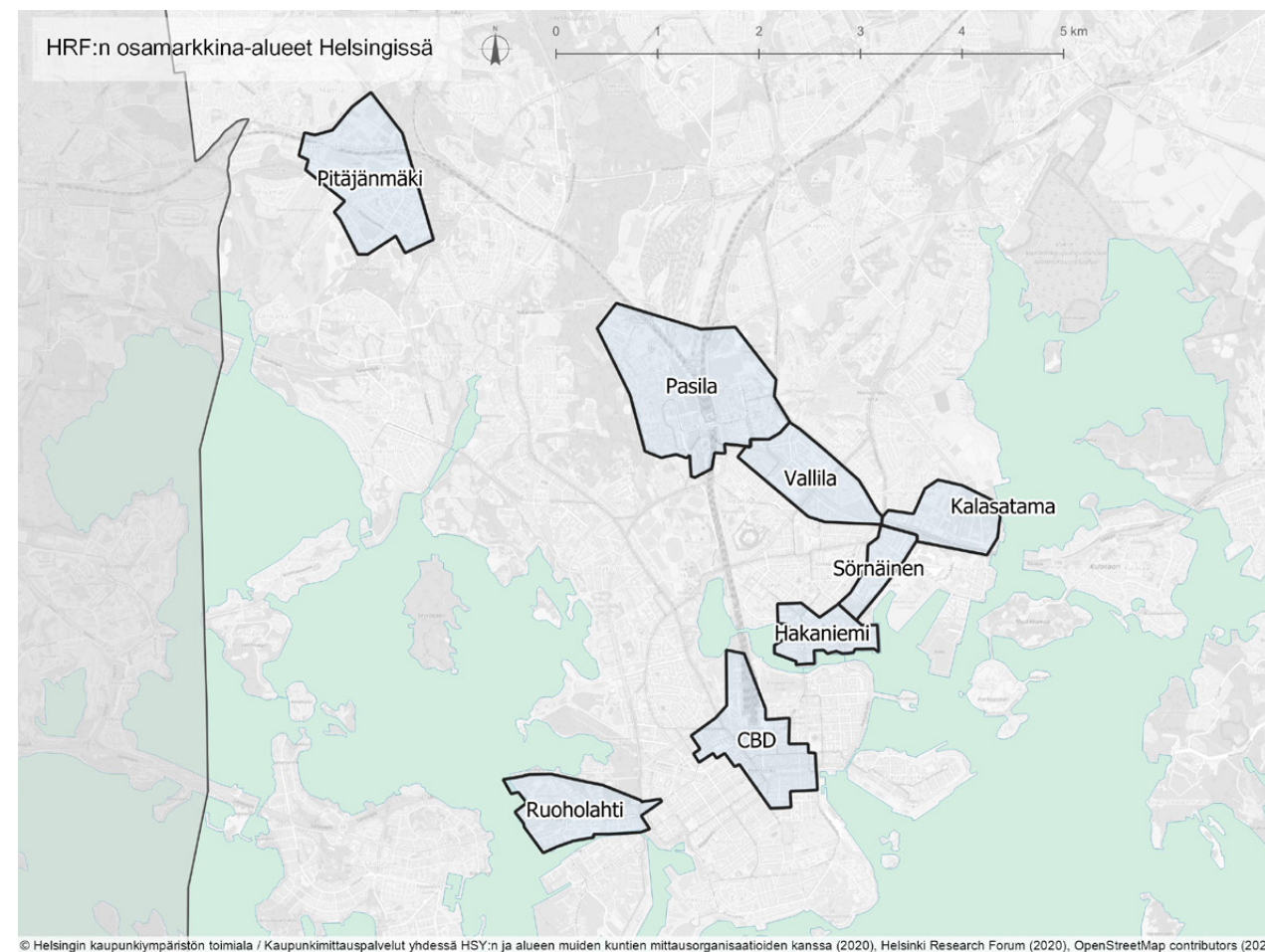
Kuva 2. Selvityksessä huomioidut Helsingin projektialueet.

2.3 Projektialueet

Lähitulevaisuudessa rakentuvien alueiden asema-kaavavaranottoa on tarkasteltu myös 10 projektialueen kautta (kuva 2). Projektialueisiin on luettu suunnitteluvaiheessa olevat bulevardihankkeet, toteuttamistai rakentamiskäytössä olevat osayleiskaava-alueet ja Malmin entisen lentokentän alue. Alueet ovat osittain samat, kuin vuoden 2013 Toimitilavaranotot pääkaupunkiseudulla –selvityksessä. Projektialueiden varannon erottaminen muusta varannosta antaa todennäköisemmän kuvan vapaakäyttöisistä asemakaava-alueista, joille ei ole suunniteltu laajamittaista uutta toimitilarakentamista tai joiden käyttötarkoitus ei todennäköisesti ole muuttumassa lähitulevaisuudessa. Monella projektialueella kaavoitustyö on myös vielä suunnitteluvaiheessa, joten näiden asemakaavavaranottojen vertailu ei anna todennäköistä kuvaa hyödyntämättömästä kaavapotentiaalista.

2.4 Kerrosalainventaari

Kerrosalainventaari on puolen vuoden välein päivitettävä inventointi Helsingissä valmisteilla olevista asemakaavoista. Inventaarissa on laskettu kaavakohtainen kerrosala asumiselle, teollisuudelle, toimitiloille, liiketilalle sekä muille toiminnoille, mikäli se on tiedossa. Kerrosalainventaarin yhteydessä toimitiloilla viitataan toimistotyyppiseen rakentamiseen. Projektialueiden tapaan myös asemakaavoituksen alla olevien alueiden tarkastelu erikseen antaa todennäköisemmän kuvan potentiaalisesti toteutuvista toimitiloista. Aineisto kuvaa tammikuun 2021 tilannetta.



Kuva 3. HRF:n osamarkkina-alueet Helsingissä (Lähde: HRF, 2021).

2.5 HRF-osamarkkina-alueet

Helsinki Research Forum (HRF) on kiinteistöalan yritysten muodostama tutkimusfoorumi, joka tuottaa mm. arvioita pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoista. HRF on määritellyt pääkaupunkiseudun 12 tärkeintä toimistomarkkina-aluetta, joista kahdeksan sijaitsee Helsingissä (kuva 3). HRF on myös arvioinut toimitilatilavapaakäyttöasteita ko. alueilla. Osamarkkina-alueiden rajauksia on hyödynnetty mm. toimistovaranottoja ja rakennusten käyttötarkoitusten muutoksia tarkasteltaessa. Ajallisesti aineisto kuvaa tilannetta vuoden 2021 toisen kvartaalin lopussa.

2.6 Helsingin seudun aluesarjat

Helsingin seudun aluesarjoihin on koottu tilastotietoa Helsingin seudun kunnista. Tilastointialueet noudattavat Helsingissä peruspiirijakoa. Aluesarjoista on hyödynnetty rakennus- ja asuntotuotannon vuositilastoja.

3. Nykyinen rakennettu toimitila

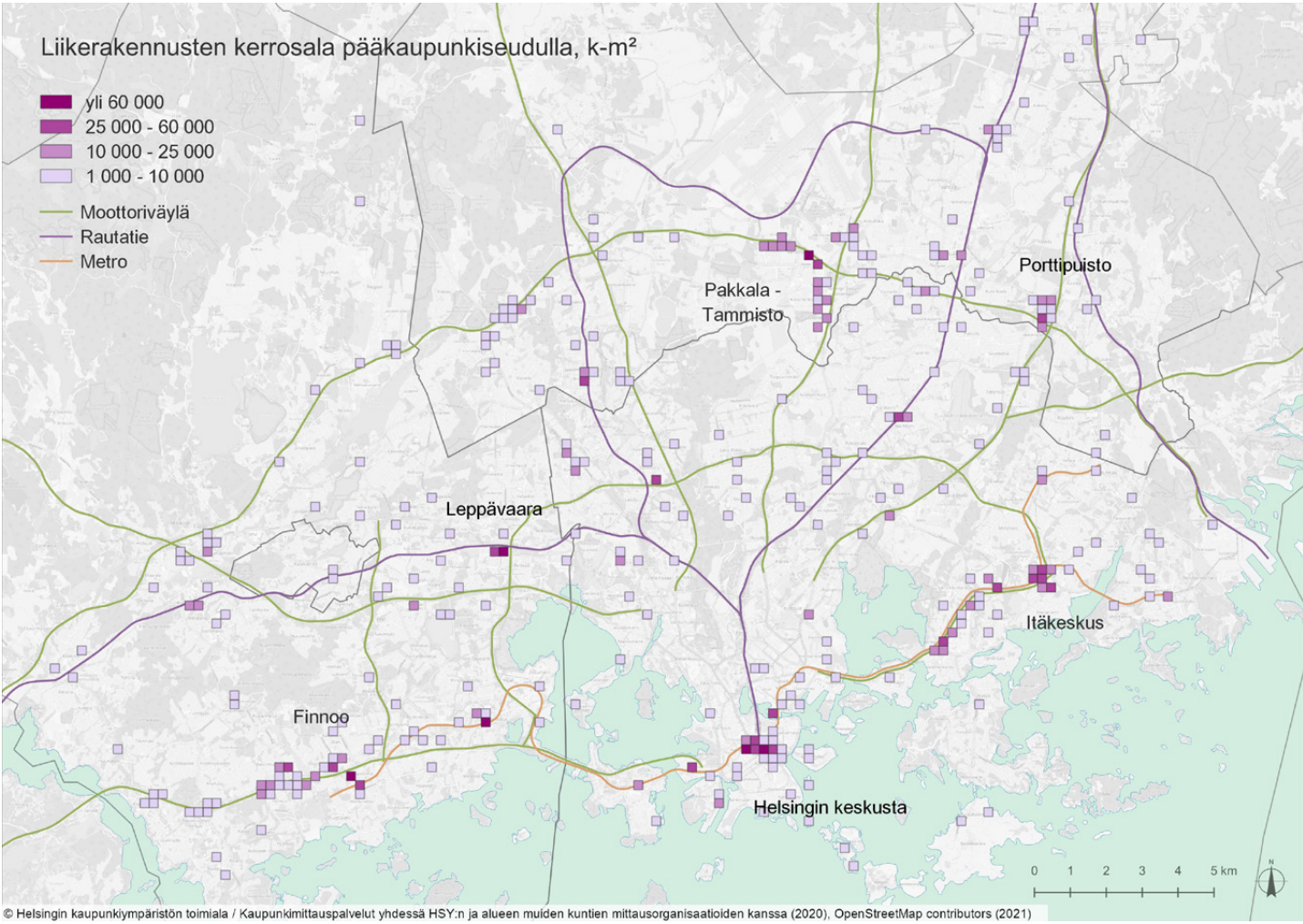
3.1 Toimitilarakennusten kerrosala pääkaupunkiseudulla

Nykyisestä pääkaupunkiseudun rakennuskannasta yli puolet sijaitsee Helsingissä (taulukko 2). Toimitilat muodostavat sekä pääkaupunkiseudulla että Helsingissä noin neljänneksen koko rakennusalasta, ja suurin osa pääkaupunkiseudun toimitiloista sijaitsee Helsingissä. Kerrosalaltaan suurimmat toimitilojen käyttötarkoituksluokat ovat toimisto-, teollisuus- ja varastorakennukset, jotka yhdessä muodostavat yli 80% kaikesta toimitilakerrosalasta. Vaikka koko pääkaupunkiseudulla on vähemmän toimistokerrosalaa, kuin teollisuus- ja varastokerrosalaa, on Helsingissä toimistokerrosalaa kuitenkin selkeästi enemmän. Teollisuus- ja varastorakennukset pääkaupunkiseudulla ovat siis painottuneet Helsingin ulkopuolelle. Selvästi suurin osa, noin 70 % pääkaupunkiseudun toimisto-, majoitus- ja asuntorakennuksista sijaitsee Helsingissä.

Toimitilarakennusten maantieteellistä sijoittumista ja alueellisia klustereita on tarkasteltu jakamalla toimitilat 250x250 metrin ruutuihin. Alueellisten erojen selkeyttämiseksi alle 1000 kerrosneliömetriä toimitilaa sisältävät ruudut on rajattu pois kartoista.

Taulukko 2. Pääkaupunkiseudun ja Helsingin rakennuskannan kerrosala pääkäyttötarkoituksen mukaan 2020. Toimitilarakennukset lihavoituna (Lähde: HSY, 2020).

Käyttötarkoitus	Helsinki, k-m²	Koko pääkaupunkiseutu, k-m²
Asuinrakennukset, vapaa-ajan asunnot	30 384 061	55 638 860
Liikerakennukset	1 379 973	3 117 290
Majoitus- ja asuntorakennukset	870 686	1 202 310
Toimistorakennukset	5 943 175	8 694 668
Liikenteen rakennukset	1 914 134	3 650 013
Hoitoalan rakennukset	1 440 659	2 198 827
Kokoontumisrakennukset	1 315 306	1 877 921
Opetusrakennukset	2 076 195	3 724 939
Teollisuus- ja varastorakennukset	4 195 493	9 461 576
Palo- ja pelastustoimen rakennukset	396 096	530 913
Maatalousrakennukset	57 785	203 397
Muut rakennukset, tuntematon	432 775	1 110 386
yht.	50 406 338	91 411 100



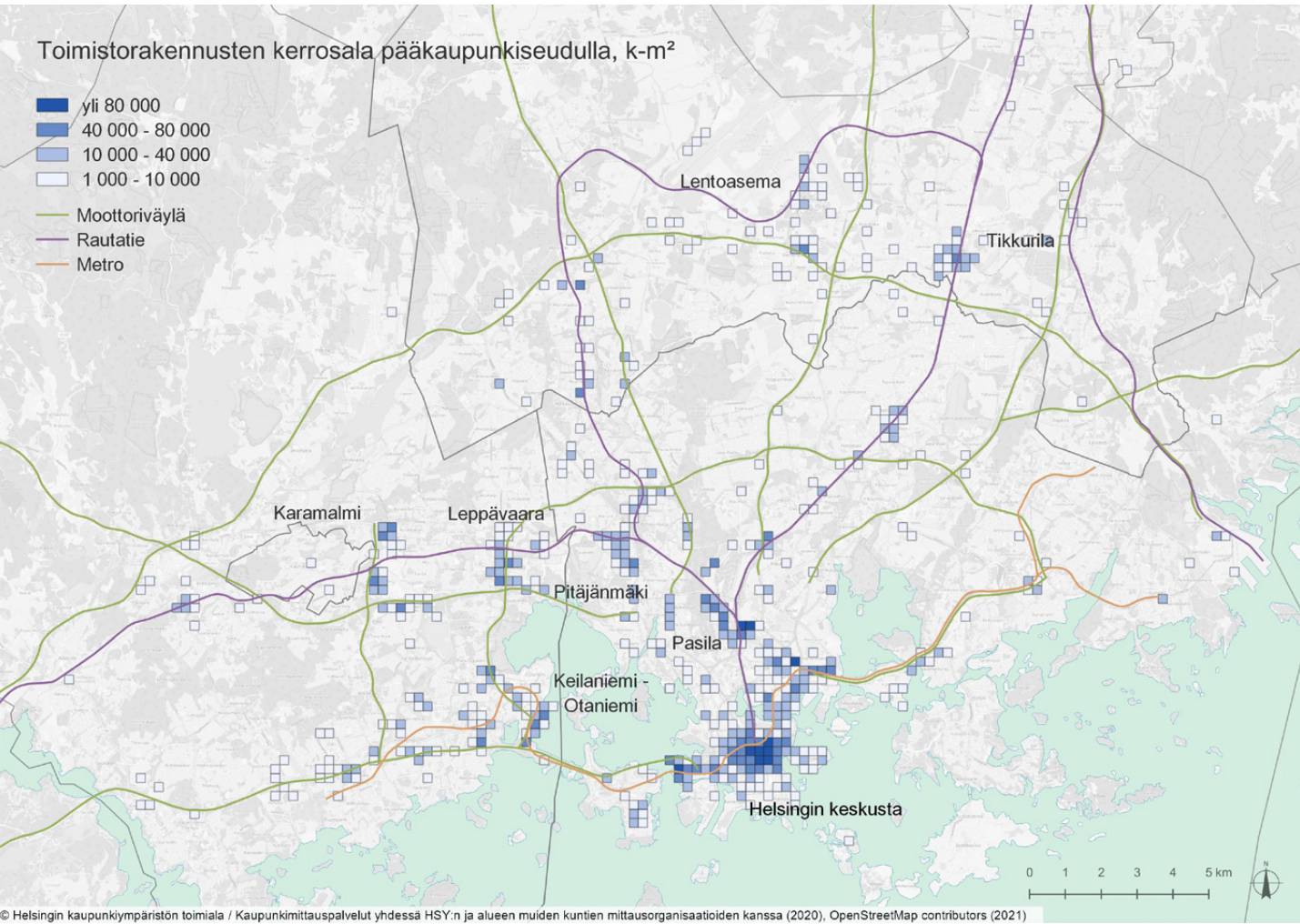
Kuva 4. Liiketarakennusten kerrosala pääkaupunkiseudulla 2020 (Lähde: HSY, 2020).

Yhteistä kaikkien toimitilaluokkien sijainnille on, että ne ovat sijoittuneet pääasiassa keskeisempien moottoriväylien ja raiteiden varrelle. Helsingin keskusta, asemien seudut, sekä kehäteiden ja sisääntuloväylien liittymäalueet erottuvat näin ollen lähes kaikissa luokissa toimitilarakennusten keskittyminä. Esimerkiksi liikerakennusten sijainneissa (kuva 4)

korostuvat autolla saavutettavien yritysalueiden yhteydessä sijaitsevat myymälärakennukset. Tällaisia rakennuksia pääkaupunkiseudulla on paljon esimerkiksi Finnöossa, Tammistossa ja Porttipuistossa. Lisäksi suurimmat kauppakeskukset esim. Helsingin keskustassa, Itäkeskuksessa ja Leppävaarassa ovat havaittavissa kartalta.

Selvästi suurin toimistorakennusten klusteri pääkaupunkiseudulla on Helsingin keskustassa ja itäisessä kantakaupungissa (kuva 5). Lisäksi pääkaupunkiseudun rautatie- ja metroasemien ympäristöihin on muodostunut pienempiä toimistokeskittymiä. Esimerkiksi Vantaalla suurimmat toimistokeskittymät

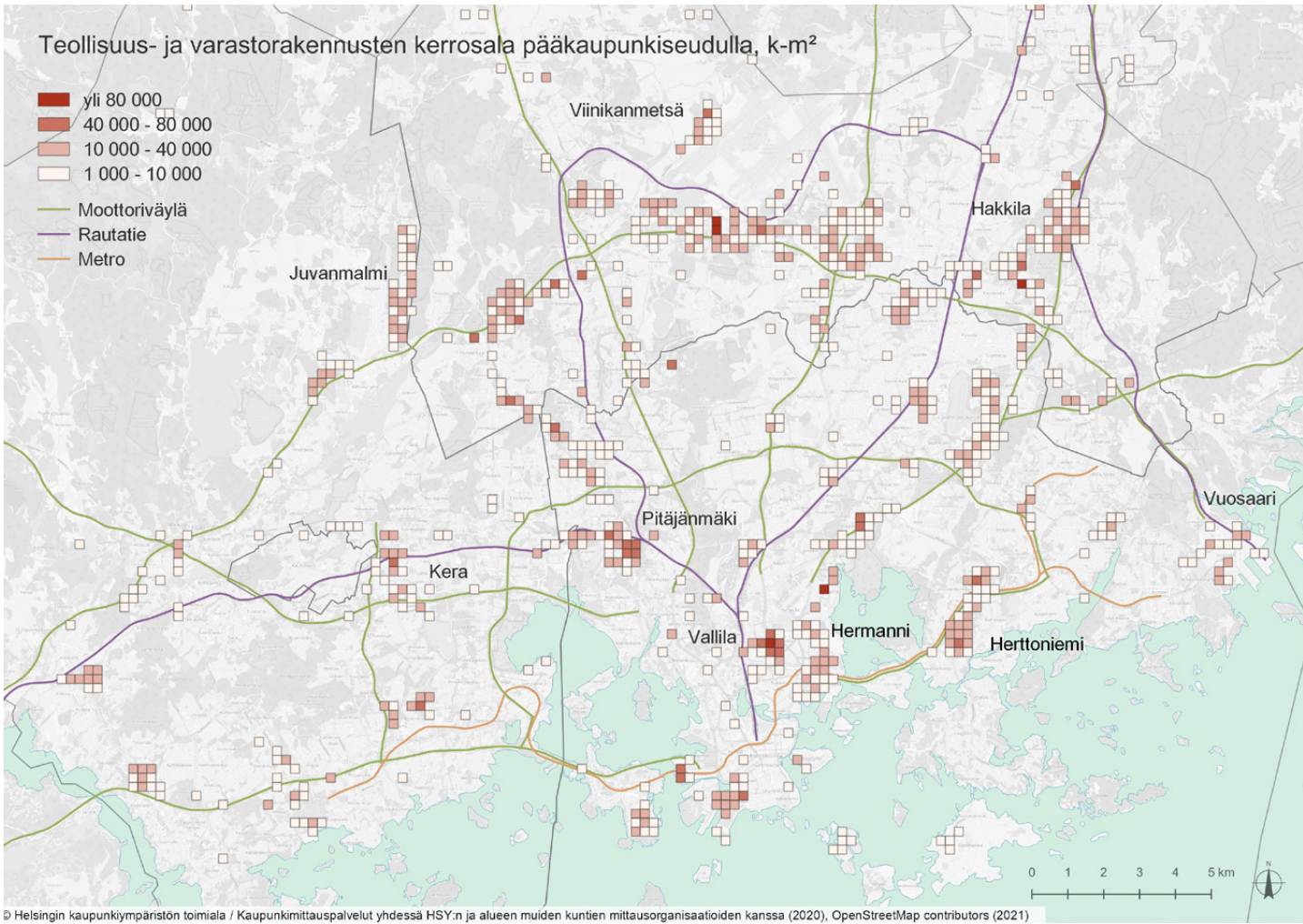
ovat raiteiden varrella, kuten Tikkurilassa ja Helsinki-Vantaan lentoaseman lähistöllä. Espoossa suuria klustereita löytyy rantaradan (mm. Leppävaara ja Karamalmi) ja Länsimetron (mm. Keilaniemi-Otaniemi) varrelta. Joitain yksittäisiä keskittymiä on sijoittunut myös moottoriväylien varrelle.



Kuva 5. Toimistorakennusten kerrosala pääkaupunkiseudulla 2020 (Lähde: HSY, 2020).

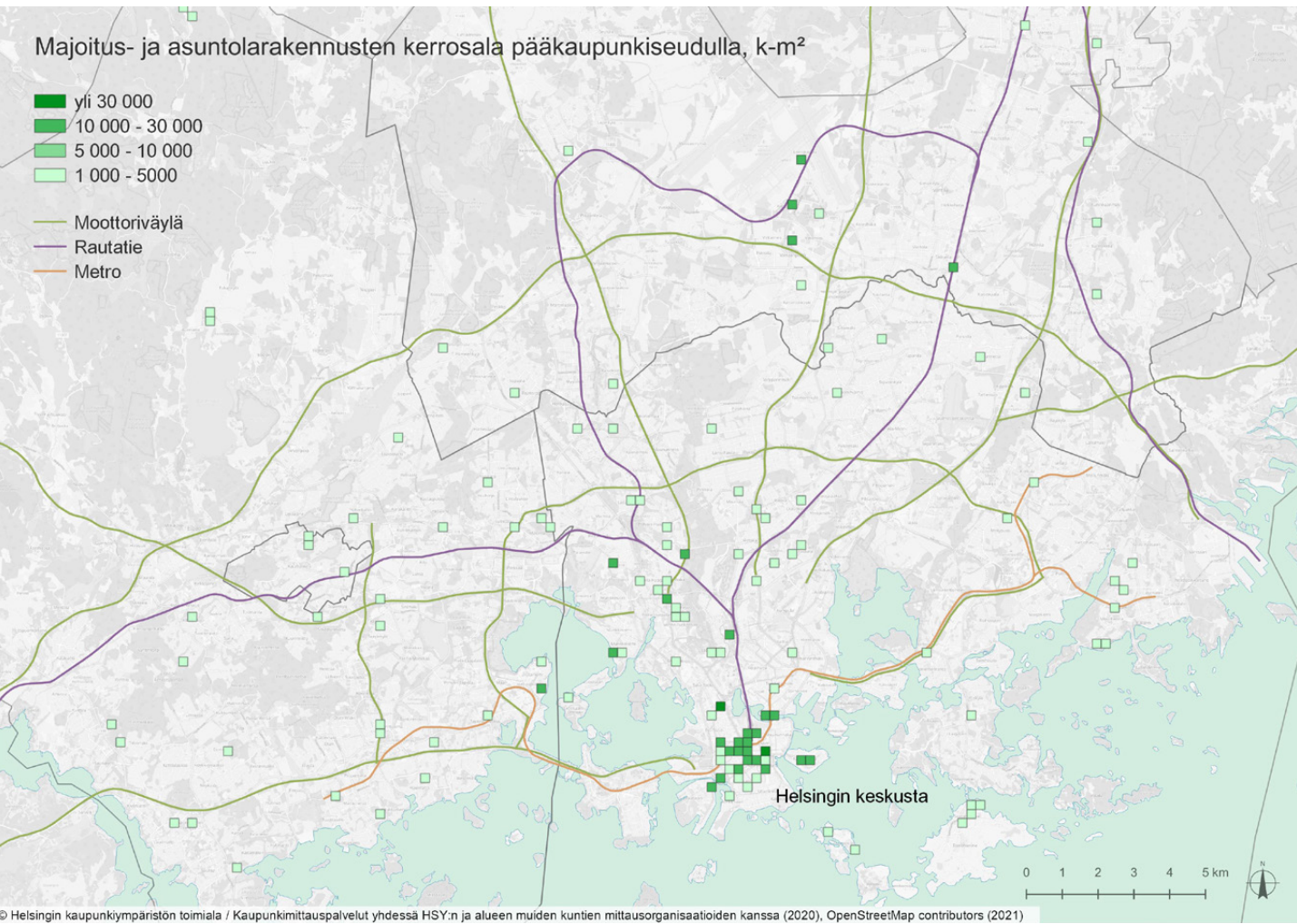
Teollisuus- ja varastorakennusten keskittymät ovat muita toimitiloja vahvemmin yhteydessä autoliikenteen saavutettavuuteen (kuva 6). Näin ollen esim. Kehä III:n varrelta löytyy useampi teollisuusrakennusten klusteri. Myös Helsingin sisääntuloväylien varrelle on sijoittunut keskittymiä, kuten Vantaan

Honkanummelle, sekä Espoossa Juvanmalmille ja Keraan. Helsingissä suurimmat teollisuusalueet sijaitsevat Herttoniemessä, Vallilassa, Pitäjänmäellä ja Lahdenväylän varrella.



Kuva 6. Teollisuusrakennusten kerrosala pääkaupunkiseudulla 2020 (Lähde: HSY, 2020).

Majoitus- ja asuntolarakennukset ovat selvästi pienin toimitilarakennusten luokka, eivätkä alueelliset erot tästä syystä ole niin selkeät (kuva 7). Kerrosalan maantieteellinen painotus on kuitenkin selkeästi Helsingin keskustassa. Muita huomattavia keskittymiä ei pääkaupunkiseudulla ole, mutta esimerkiksi Lento-aseman lähistön hotellit ja Santahaminan majoitus-kasarnit erottuvat kartalta.

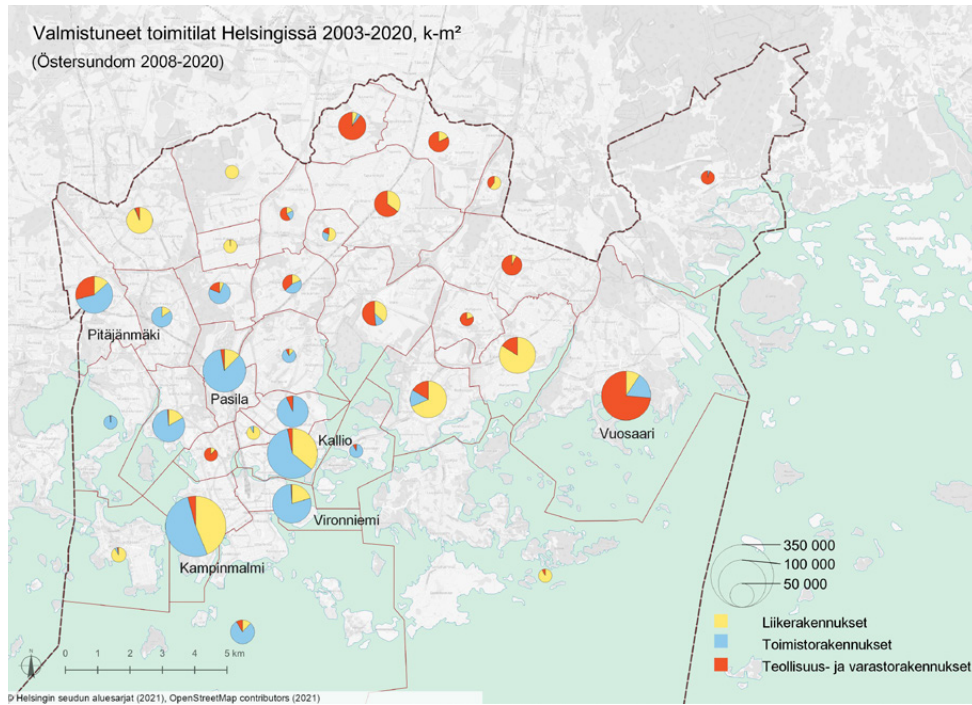


Kuva 7. Majoitus- ja asuntolarakennusten kerrosala pääkaupunkiseudulla 2020 (Lähde: HSY, 2020).

3.2 Toimitilarakennusten kerrosala Helsingissä

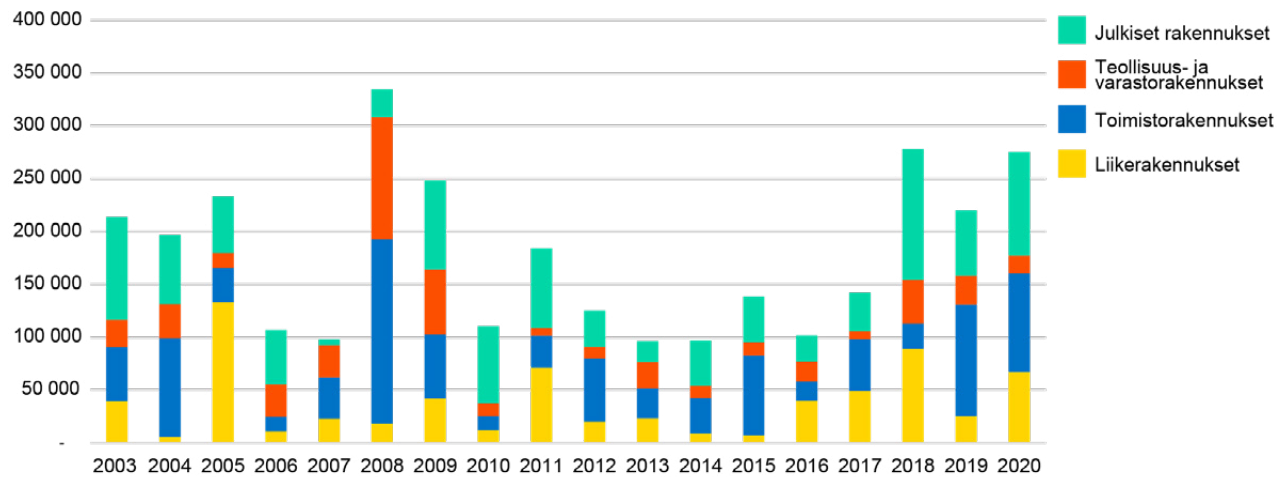
Toimitilarakentamista Helsingissä vuosina 2003-2020 on tarkasteltu kuvissa 8 ja 9. Toimitilarakentamisen määrä on vaihdellut selvästi eri vuosina painottunut tiettyjen peruspiirien alueelle. Yli puolet toimitilarakennusten tuotannosta Helsingissä on keskittynyt kuuteen peruspiiriin: Kallio, Pasila,

Kampinmalmi, Vironniemi, Vuosaari, Pitäjänmäki. Vuosaarta ja Pitäjänmäkeä lukuun ottamatta nämä peruspiirit sijaitsevat kantakaupungin alueella. Eri-laisia toimitiloja myös rakennetaan erilaisille alueille: toimistoja on rakennettu kantakaupunkiin, kun taas esimerkiksi teollisuus- ja varastorakennuksia Itä- ja Pohjois-Helsinkiin. Kauppakeskusrakentaminen näkyy valmistuneen liikerakennuskerrosalan sijainnissa ja määrässä.



Kuva 8. Valmistuneet toimitilarakennukset Helsingissä peruspiireittäin 2003-2020. Tilastot sisältävät sekä uudisrakennukset että laajennukset (Lähde: Aluesarjat, 2021a).

Kuva 9. Valmistuneet liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennukset sekä julkiset rakennukset v. 2003-2020 (k-m²) Helsingissä. Julkisten rakennusten luokka sisältää kokoontumisrakennukset, hoitoalan rakennukset, opetusrakennukset sekä palo- ja pelastustoimen rakennukset. (lähde: Aluesarjat, 2021a).



3.2.1 Yleiskaava-alueiden toimitilakerrosala

Yleiskaava-alueista eniten toimitilakerrosalaa ja etenkin toimistoja, sekä majoitus-, asuntola- ja liikerakennuksia sijaitsee Liike- ja palvelukeskusta C1 –alueilla (taulukko 3), jotka käsittävät Helsingin ydinkeskustan ja keskeisimmät raideliikenteen solmukohdat (kuva 1). Yli puolet C1-alueiden kokonaiskerrosalasta on toimitilaa, pääasiassa toimitorakennuksia. Teollisuus- ja varastorakennuksista valtaosa sijaitsee yleiskaavan Toimitila-alueilla, mutta huomattavasti myös Kantakaupunki C2 –alueella. Yleiskaava-alueat eroavat maantieteellisen kokonsa puolesta paljon, mikä osaltaan myös vaikuttaa eri alueilla olevien toimitilarakennusten määrään. Lisäksi eri alueiden rajat eivät ole tarkat. Tästä syystä esimerkiksi viheralueilla on näennäisesti paljon teollisuus- ja varastorakennuksia. Yleiskaavan ulkopuolisilla alueilla (pääasiassa Östersundomissa) ei ole merkittävästi olemassa olevaa toimitila-kerrosalaa.

Taulukko 3. Toimitilarakennusten kerrosala yleiskaavan käyttötarkoituksiluokkien alueilla 2020. (Lähde: HSY, 2020)

	Liiketilat, k-m ²	Toimistot, k-m ²	Teollisuus ja varastot, k-m ²	Majoitus ja asuntolat, k-m ²	Toimitilat yht., k-m ²
Asuntovaltainen alue A1	20 294	152 207	104 609	16 338	293 448
Asuntovaltainen alue A2	47 099	153 220	160 309	41 209	401 837
Kantakaupunki C2	136 508	2 469 265	845 229	295 733	3 746 735
Asuntovaltainen alue A3	44 334	48 384	78 043	79 695	250 456
Asuntovaltainen alue A4	26 513	23 229	47 662	21 400	118 804
Liike- ja palvelukeskusta C1	838 902	2 626 143	300 343	352 808	4 118 196
Lähikeskusta C3	89 061	24 752	15 745	11 651	141 209
Puolustusvoimien alue	5 891	0	11 522	12 643	30 056
Yhdyskuntateknisen huollon alue	0	0	154 406	0	154 406
Satama	13 605	11 195	111 146	0	135 946
Toimitila-alue	127 838	358 495	2 241 869	3 678	2 731 880
Suomenlinnan aluekokonaisuus	5 075	4 281	15 833	3 704	28 893
Virkistys- ja viheralue	15 237	4 654	36 750	12 800	69 441
Merellisen virkistys- ja matkailun alue	5 792	460	3 028	4 497	13 777
KHO:n kumoama kaavamerkintäalue	3 237	63 410	64 423	14 180	145 250
muut (mm. Östersundom)	587	3 480	4 576	350	8 993
Yhteensä	1 379 973	5 943 175	4 195 493	870 686	12 389 327

3.2.2 Projektialueiden toimitilakerrosala

Taulukossa 4 on esitelty projektialueilla sijaitsevien toimitilarakennusten nykyisiä kerrosaloja. Valtaosa projektialueista on vielä suunnittelu- ja rakennusvaiheessa, joten rakennuskanta tulee muuttumaan etenkin teollisuusrakennusten osalta. Keski-Pasilaa lukuun ottamatta jokaisella alueella onkin suhteessa huomattavan paljon olemassa olevaa teollisuutta, mikä tulee korvautumaan muulla rakentamisella. Alueet myös eroavat luonteeltaan paljon. Esimerkiksi boulevardialueilla on paljon olemassa olevia ja säilytettäviä toimitilarakennuksia, kun taas Jätkäsaaren ja Hernesaaren kaltaisilla entisillä satama-alueilla uudisrakentaminen on tyypiltään purkavaa. Selvästi eniten toimitilakerrosalaa onkin tällä hetkellä boulevardisointihankkeiden alueilla etenkin suuren toimistorakennusten (mm. Kämpin asema ja Huopalahdentien varsi) takia. Myös boulevardialueiden verrattain suuri koko on yksi selittävä tekijä.

3.3 Käyttötarkoitusten muutokset Helsingissä

3.3.1 Käyttötarkoitusten muutokset ja muuttuvat toimitilamarkkinat

Toimitilakanta on jatkuvassa muutoksessa. Tilakanta kasvaa uudisrakentamisen myötä, mutta tilaa myös poistuu markkinoilta rakennusten purkamisen tai käyttötarkoitusten muutosten kautta. Käyttötarkoitusten muutosten kohteina ovat olleet tyypillisesti vanhemmat ja vajaassa käytössä olevat toimistokiinteistöt, joita on muutettu asuin- tai hotellikäyttöön. (KTI, 2018) Rakennusten käyttötarkoitusten muuttaminen toimitilasta asumiseen näkyy Helsingissä koko kaupungin alueella, mutta erityisesti kantakaupungissa. Asuntojen korkea kysyntä ja hyvät tuotto-odotukset ovat vaikuttaneet kiinteistönomistajien halukkuuteen muuttaa käyttötarkoituksia. Samanaikaisesti toimistotilamarkkinoilla on ollut trendinä tehostaa tilankäyttöä, kun monipaikkainen työ on yleistynyt.

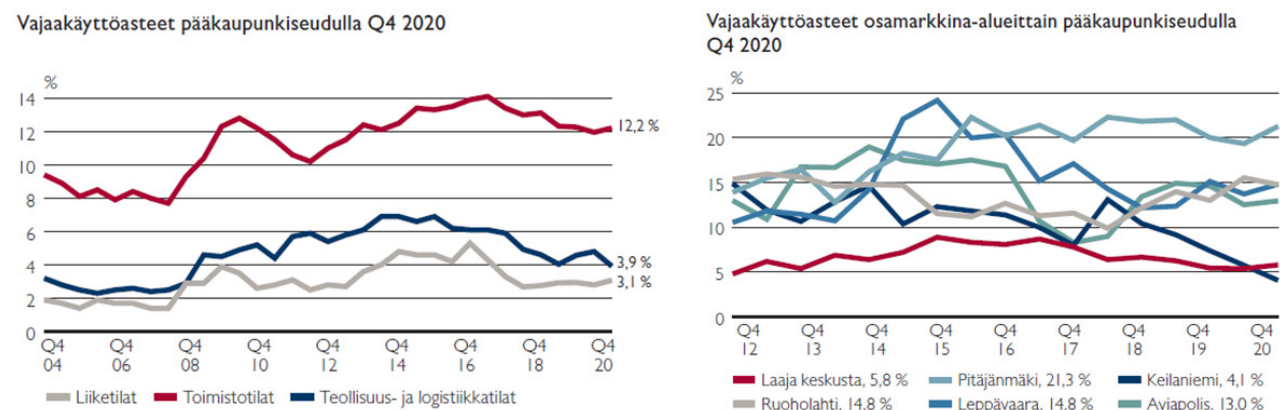
Taulukko 4. Toimitilarakennusten kerrosala projektialueilla 2020 (Lähde: HSY, 2020).

	Liiketilat, k-m ²	Toimistot, k-m ²	Teollisuus, k-m ²	Majoitus, k-m ²	Toimitilat yht., k-m ²	Maapinta-ala, km ²
Hernesaari	152	226	36 959	0	37 337	0,4
Jätkäsaari	21 157	17 282	50 803	16 353	105 595	1,0
Kalasadama	8 271	51 629	93 624	0	153 524	1,8
Keski-Pasila	0	50 892	0	20 307	71 199	0,6
Koivusaari	0	0	1 353	0	1 353	0,2
Kruunuvuorenranta	316	0	1 307	0	1 623	1,5
Kuninkaantammi	70	0	63 188	0	63 258	1,2
Länt. blvd.kaupunki	9 061	137 247	42 436	3 234	191 978	1,5
Malmin entinen lentokenttä	0	672	19 690	0	20 362	3,0
Mäkelänk. blvd.kaupunki	0	104 429	72 077	9 191	185 697	1,8
Yhteensä	39 027	362 377	381 437	49 085	831 926	12,9

Käyttötarkoitusten muutoksilla on merkittävä vaikutus kaupunkirakenteeseen etenkin keskustan ja kantakaupungin alueella. Helsingin kaupunki on laatinut vuonna 2017 yleiset periaatteet ohjaamaan käyttötarkoituksen muutoksia toimitiloista asumiseen rajatuilla kantakaupungin alueilla. Laadittujen periaatteiden tarkoituksena on turvata sekoittuneen rakenteen hyödyt, joustavuus ja kaupunkitaloudelliset näkökulmat pitkällä aikavälillä sekä säilyttää toimitiloja hyvin saavutettavilla paikoilla, joukkoliikenteen solmukohdissa ja alueilla, joissa toimitilakysyntä on suurta. (Helsingin kaupunki, 2017) Myös useilla muilla alueilla on tehty suunnitteluperiaatteita määrittelemään toimitiloina säilyvät ja muuttuvat alueet esimerkkeinä Pitäjänmäen yritysalue (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2014), Lassilan ja Kannelmäen alue (Helsingin kaupunki, 2019) sekä Herttoniemen yritysalue (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2015).

Pääkaupunkiseudulla koko toimistotilakannan vajaa-käyttöaste on pysynyt korkealla viime vuosina, ja vajaa-käyttöaste oli vuoden 2020 lopussa 12,2 % (kuva 10). Helsingissä toimistotilakannan vajaa-käyttöaste oli vuoden 2020 lopussa 11,3 % ja tyhjää toimitilaa oli yhteensä 687 000 m² (Catella, 2021). Toimistotilakysyntä on ollut voimakasta viime vuosina erityisesti Helsingin ydinkeskustan alueella, jossa koronapandemian vaikutukset ovat jääneet suhteellisen vähäisiksi (KTI, 2021). Koronapandemia on kuitenkin voimistanut jo pidempään pääkaupunkiseudulla jatkunutta eriytymistä parhaimpiin ja riskeimpiin sijainteihin. Pandemia on lisännyt epävarmuutta toimitilamarkkinoille, mutta vaikutukset toimitilojen kysyntään pitkällä aikavälillä ovat kuitenkin vielä hyvin epävarmoja. Odotettavissa on kuitenkin, että tulevaisuudessa eriytyminen sijaintien välillä jatkuu,

Kuva 10. Toimitilojen vajaakäyttöasteiden kehitys pääkaupunkiseudulla (vas) ja toimitilojen vajaakäyttöasteet osamarkkina-alueittain pääkaupunkiseudulla (oik) (Lähde: Catella, 2021).



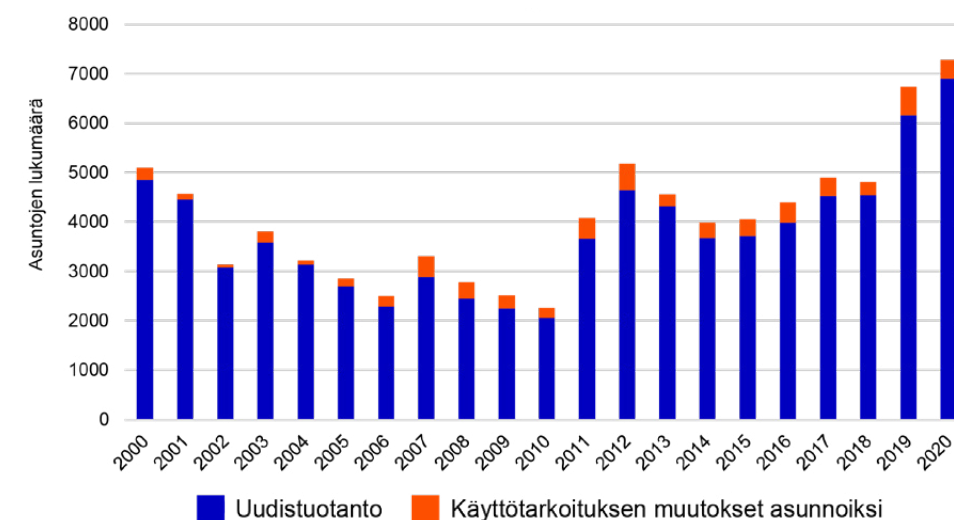
ja eniten kysyntää on kohteilla, jotka ovat sijainnillaan keskeisiä ja ominaisuuksiltaan nykyvaatimukset täyttäviä.

Kulutuskäyttäytymisen muutokset ja verkkokaupan kasvu ovat vaikuttaneet jo pidempään liiketilamarkkinoilla. Lisäksi koronapandemia on lisännyt epävarmuutta liiketilasektorilla ja suurin vaikutus on näkynyt erityisesti keskustojen liiketiloissa ja kaupakeskuksissa, sekä hotelli- ja majoitusmarkkinoilla (Catella, 2021). Liiketilojen vajaakäyttöasteet ovat muutoksista huolimatta pysyneet alhaalla ja vuoden 2020 loppupuolella Helsingissä vajaakäyttöaste oli 3,1 % (Catella, 2021). Liiketilasektorin tulevaisuus näyttäytyy epävarmana, mutta todennäköisenä pidetään sitä, että päivittäistavaran, elämysten ja julkisten palveluiden merkitys liiketilakäyttäjänä tulee vahvistumaan tulevaisuudessa (KTI, 2020).

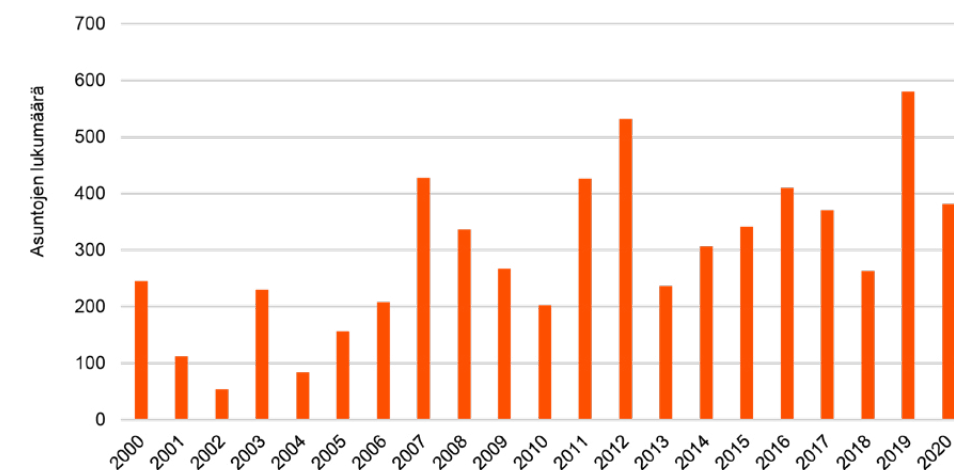
Toimisto- ja liiketiloista poiketen logistiikkatilojen kysyntä on ollut pääkaupunkiseudulla vahvaa ja vajaa-käyttöaste on ollut laskussa (kuva 10). Erityisesti verkkokaupan kasvu on kiihdyttänyt logistiikkateistojen kysyntää. Positiivisista näkymistä huolimatta uusien teollisuus- ja varastotilojen rakentaminen on ollut vähäistä keskittyen erityisesti Vantaalle Kehä III varrelle ja lentokentän läheisyyteen. Lisäksi pääkaupunkiseudulla maan rajallisuus ajaa uusia teollisuus- ja logistiikkatilojen hankkeita pääkaupunkiseudun kuntien ulkopuolelle esimerkiksi Keravalle ja Sipooseen. Toisaalta on odotettavissa, että uusien logistiikkatilojen kysyntä kasvaa kaupunkikeskustojen ja kuluttajien läheisyydessä, kun tarvitaan tiloja muun muassa tavaroiden lähijakelun ja noudon toteuttamiseen. (KTI, 2020; CBRE, 2021)

3.3.2 Käyttötarkoitusten muutosten osuus asuntotuotannosta

Vuonna 2020 Helsingissä valmistui uusia asuntoja 2000-luvun ennätysmäärä, yhteensä 7 280 (kuva 11). Näistä asunnoista 381 toteutettiin käyttötarkoitusten muutoksina. Käyttötarkoitusten muutoksina toteutettujen asuntojen määrä on kasvanut vuodesta 2000 vuoteen 2020 (kuva 12). Vuosina 2001–2010 valmistui vuosittain keskimäärin 208 asuntoa käyttötarkoitusten muutosten kautta, kun taas vuonna 2011–2020 vastaava luku oli 384 asuntoa (Aluesarjat, 2021b).



Kuva 11. Helsingissä valmistuneet uudet asunnot vuosina 2000–2020 (Lähde: Aluesarjat, 2021b).



Kuva 12. Käyttötarkoitusten muutoksina toteutuneet asunnot vuosina 2000–2020 (Lähde: Aluesarjat, 2021b).

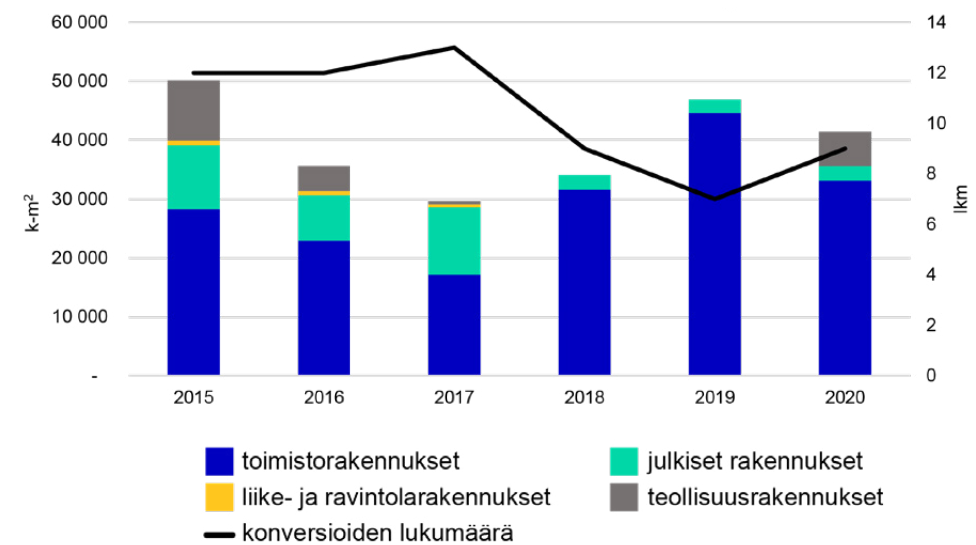
3.3.3 Käyttötarkoitusten muutokset toimitilasta asumiseen vuosina 2015–2020

Käyttötarkoituksen muutoksia toimitilasta asumiseen on tarkasteltu tarkemmin vuosien 2015–2020 osalta. Tarkastelun lähtöaineistona on käytetty SeutuData:n paikkatietomuotoista rekisteriä rakennuksista. Toimitilat on jaettu tarkastelussa neljään luokkaan rakennuksen muutosta edeltäneen käyttötarkoituksen mukaan. Luokat ovat toimitilat, teollisuus- ja varastorakennukset, julkiset rakennukset sekä liike- ja ravintolarakennukset. Osa rakennuksista on käynyt läpi vuosikymmenten aikana useampia käyttötarkoitusten muutoksia, mutta tässä tarkastelussa katsotaan vain viimeisintä muutosta.

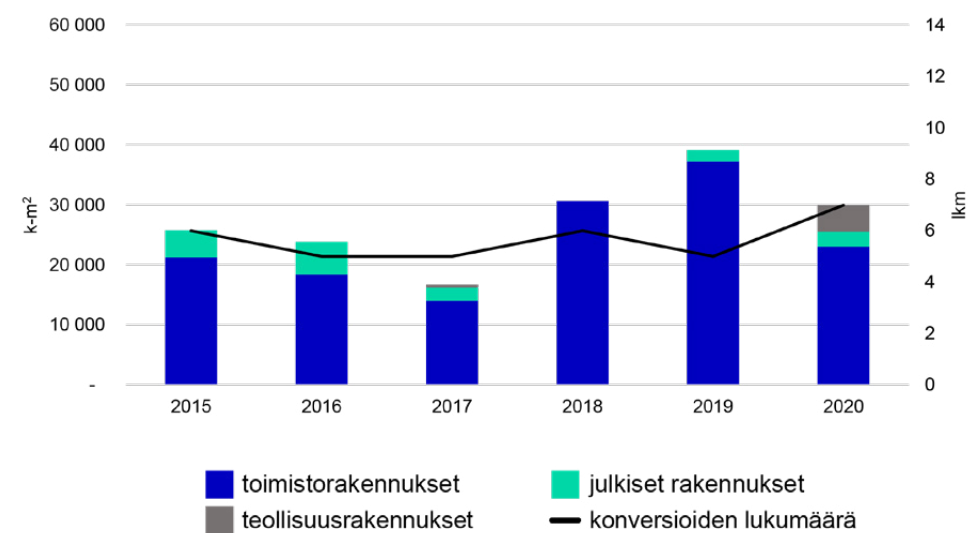
Kuvassa 13 esitetään asumiseen muutettu kerrosala toimitilatyypeittäin vuosina 2015–2020 Helsingissä. Tarkasteluajanjakson aikana tehtiin yhteensä 62

rakennusten käyttötarkoituksen muutosta toimitilasta asumiseen, mikä tekee yhteensä noin 238 000 k-m². Suurin osa näistä muutoksista, yhteensä 35, on koskenut toimistorakennuksia.

Käyttötarkoitusten muutoksia toimitilasta asumiseen on tarkasteltu erikseen kantakaupungin osalta. Vuosina 2015–2020 kantakaupungissa tehtiin yhteensä 34 muutosta toimitilarakennuksista asuntorakennuksiksi, joista 27 oli toimistorakennuksia. Kantakaupungin osalta on nähtävissä kasvua käyttötarkoitusten muutoksissa, kun ilmiötä tarkastellaan muutetun kerrosalan suhteen (kuva 14). Toimistorakennuksen lisäksi kantakaupungissa on muutettu asuinrakennuksiksi yksittäisiä julkisia rakennuksia ja teollisuusrakennuksia.



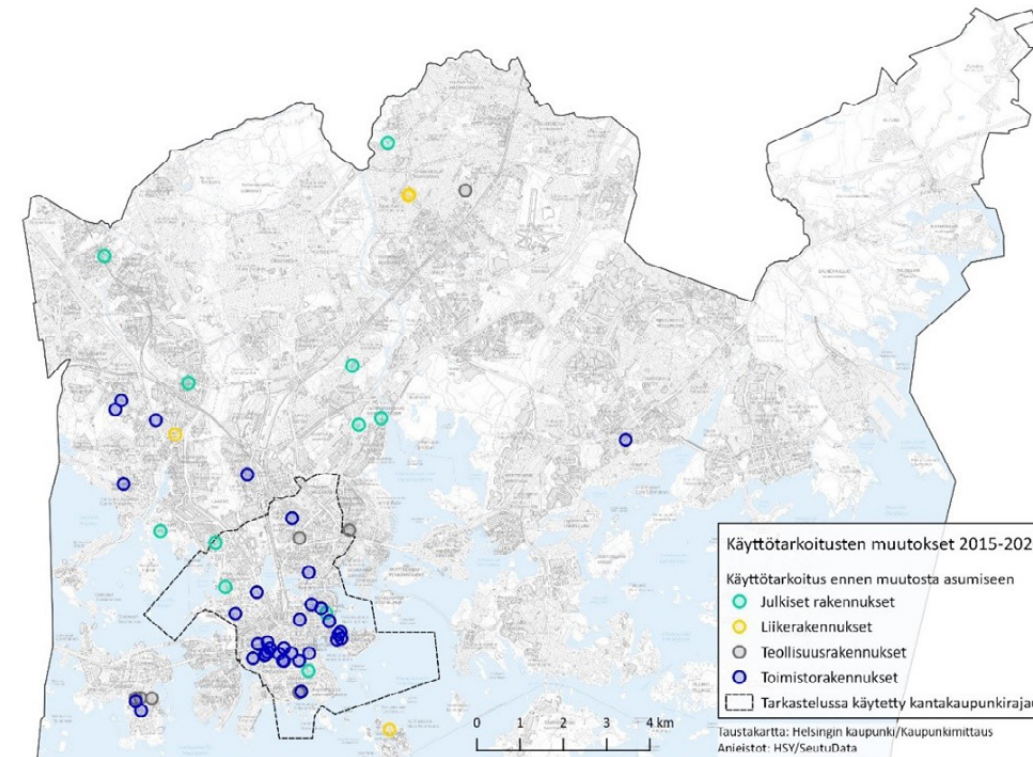
Kuva 13. Rakennusten käyttötarkoitusten muutokset toimitilasta asumiseen Helsingissä 2015–2020. (lähde: HSY, 2015–2020).



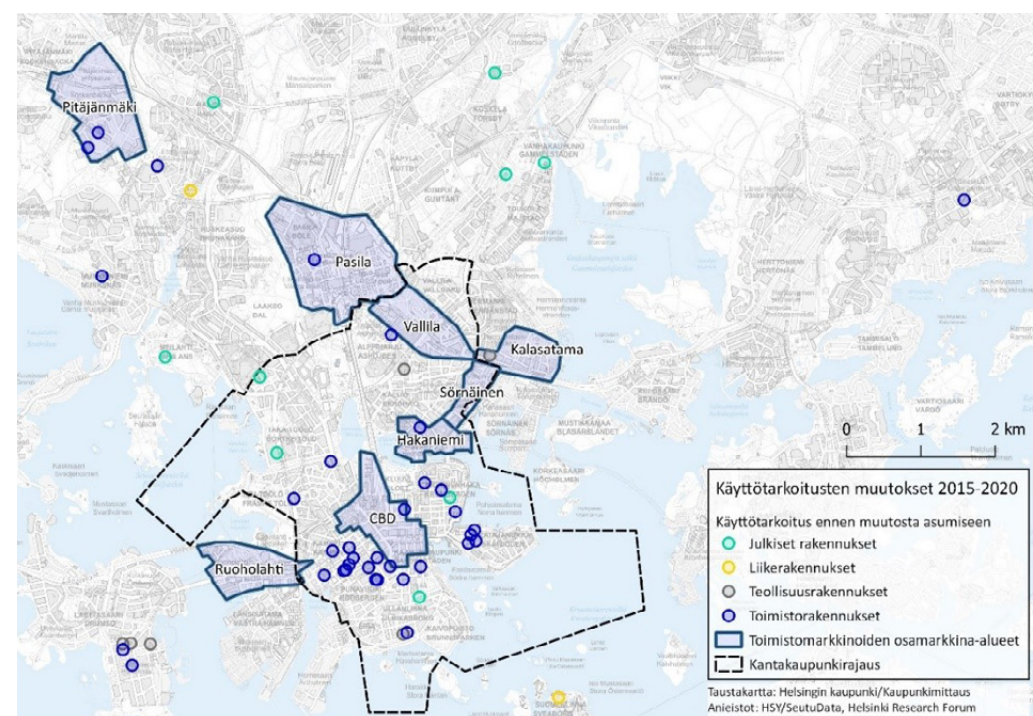
Kuva 14. Rakennusten käyttötarkoitusten muutokset toimitilasta asumiseen Helsingissä 2015–2020 (lähde: HSY, 2015–2020).

Käyttötarkoitusten muutosten maantieteellinen sijoittuminen esitetään kuvassa 15. Muutetuista toimistorakennuksista suurin osa on sijoittunut kantakaupungin alueelle. Muiden toimitilatyypien osalta ei ole havaittavissa vastaavia keskittymiä.

Käyttötarkoitusten muutosten maantieteellistä sijoittumista on verrattu Helsinki Research forumin määrittelemiin keskeisiin toimistomarkkinoiden osamarkkina-alueisiin. Kuvasta 16 nähdään, että vaikka kantakaupungissa on tehty runsaasti toimistokonversioita, ovat ne sijoittuneet suurelta osin näiden keskeisimpien osamarkkina-alueiden ulkopuolelle.



Kuva 15. Rakennusten käyttötarkoitusten muutokset toimitiloista asumiseen vuosina 2015–2020. Kartalla on esitetty asumista edeltävät rakennusten käyttötarkoitukset. Kantakaupunkirajauksen sisältyvät osa-alueet: Kruununhaka, Kluuvi, Kaartinkaupunki, Kampi, Punavuori, Eira, Ullanlinna, Katajanokka, Kaivopuisto, Vilhonvuori, Siltasaari, Linjat, Torkkelinmäki, Harju, Alppila, Etu-Töölö, Taka-Töölö ja Vallila.



Kuva 16. Käyttötarkoitusten muutokset ja Helsinki Research Forumin määrittelemät Helsingin toimistomarkkinoiden osamarkkina-alueet. (Lähteet: HSY 2015–2020; HRF, 2021)

4. Kaavoihin merkitty toimitilavaranto

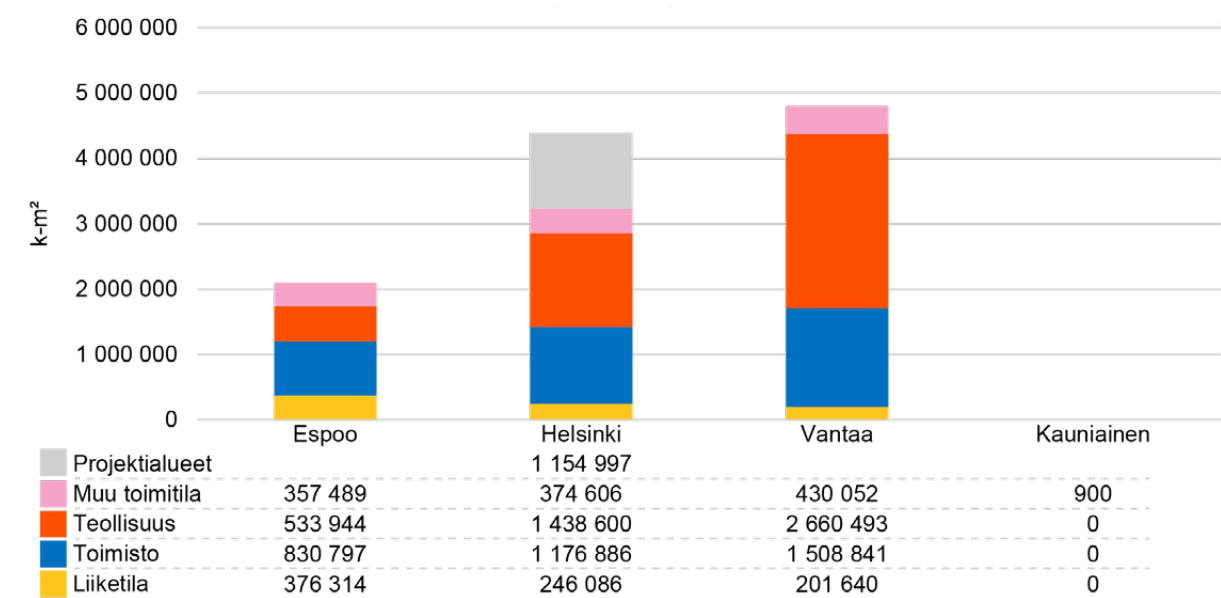
4.1 Käyttämätön rakennusoikeus pääkaupunkiseudulla

HSY:n SeutuRAMAVA-aineistosta voidaan tarkastella pääkaupunkiseudun ajantasaisten asemakaavojen rakennusoikeuden, eli varantojen toteutumista. Tätä selvitystä varten toimitilojen kaavavarannot on jaettu toimisto-, liiketila- ja teollisuustoimitiloihin, minkä lisäksi näiden ulkopuolella olevat toimitilavarannot on laskettu mukaan muuna toimitilana. Kuvassa 18 on eritelty toimitilavarantojen jakautumista pääkaupunkiseudun kunnissa.

Kokonaisuudessaan toimitilojen varantoja on pääkaupunkiseudulla suhteellisen paljon, noin 11,3 miljoonaa kerrosneliometriä. Huomattavasti muita kuntia pienempää Kauniaista lukuun ottamatta varannot ovat jakautuneet verrattain tasaisesti pääkaupunkiseudun kuntien kesken. Suurin ero on teollisuus-

varannoissa, joka on varannoiltaan toimitilaluokista selvästi suurin yli 4,6 miljoonalla kerrosneliometrillä. Toiseksi suurin luokka on toimistot, joiden varantoja on pääkaupunkiseudulla kokonaisuudessaan yli 3,5 miljoonaa kerrosneliometriä. Helsingin projektialueiden toimitilavarannot ovat suurilta osin teollisuusvarantoja (taulukko 5). Kun lasketaan mukaan Helsingin projektialueilla sijaitsevan nykyinen toimitilavaranto, näyttäytyvät Helsingin ja Vantaan toimitilavarannot lähes yhtä suurina. Helsingin projektialueiden rakennusoikeus ei kuitenkaan tule toteutumaan voimassa olevan kaavoitustilanteen mukaisesti etenkin teollisuuden osalta. Espoon, Kauniaisten ja Vantaan varantojen osalta ei samankaltaista jakoa ole tehty, mikä tulee ottaa huomioon varantoja tarkastellessa. Esimerkiksi Vantaan tammikuussa 2021 hyväksytty uusi yleiskaava tulee muuttamaan suunniteltua maankäyttöä paljon etenkin Vantaan ratikan läheisyydessä (Vantaan kaupunki, 2020).

Kuva 18. Toimitilavarannot pääkaupunkiseudulla 2020 (Lähde: HSY, 2020).

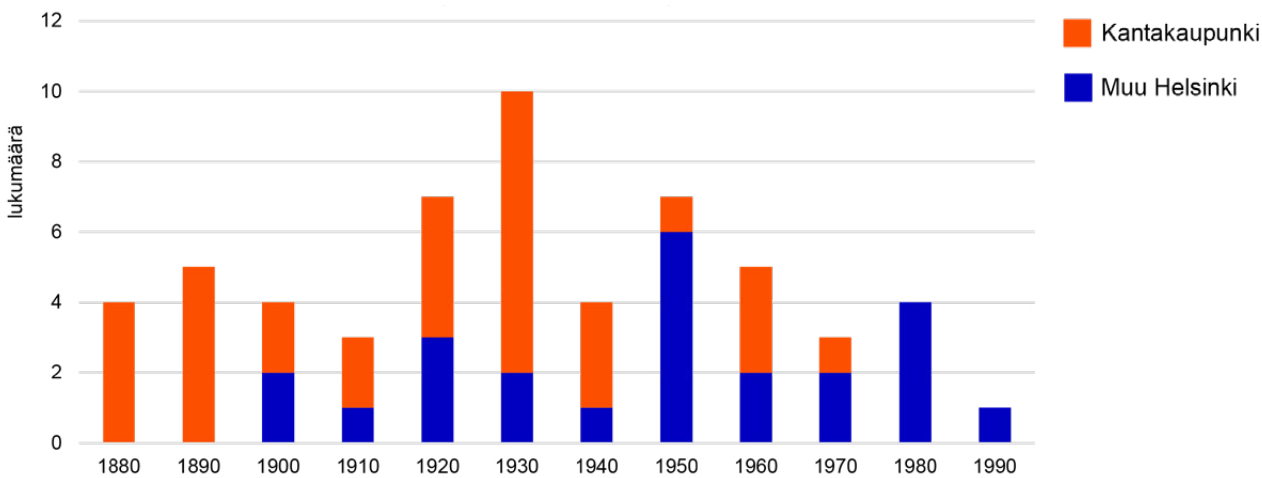


Liiketilat k-m²	Toimistot k-m²	Teollisuus k-m²	Muu toimitila k-m²	Yht. k-m²
62 301	128 676	858 798	105 222	1 154 997

Taulukko 5. Voimassa olevien asemakaavojen mukainen toimitilavaranto Helsingin projektialueilla 2020 (Lähde: HSY, 2020).

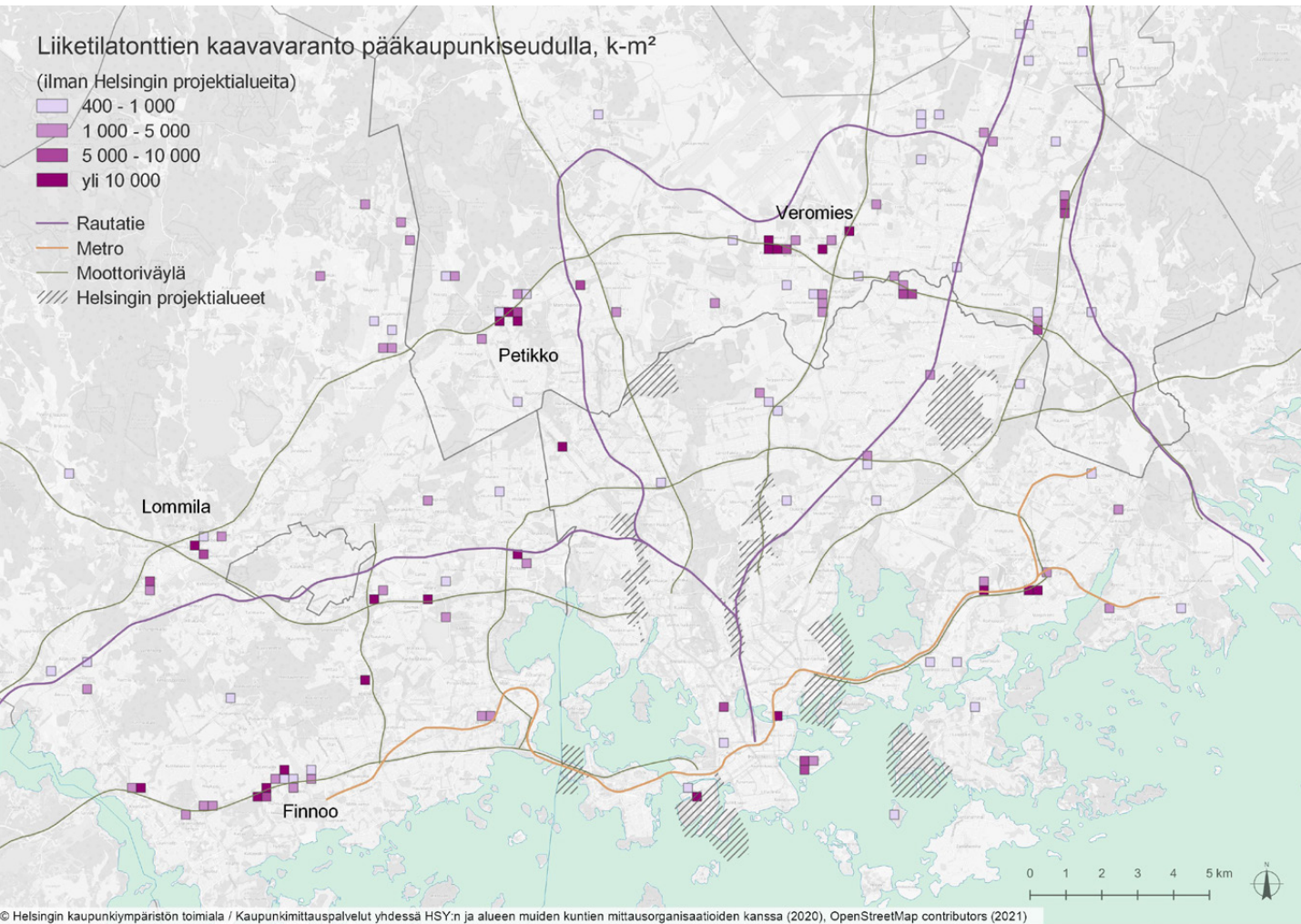
Suurin osa vuosina 2015–2020 tehdyistä käyttö-tarkoitusten muutoksista on tehty vanhoihin rakennuksiin (kuva 17). Rakennuksista yli puolet on valmistunut 1930-luvulla tai aikaisemmin. Lisäksi kantakaupunki korostuu vanhemmassa rakennuskannassa.

Kuva 17. Vuosina 2015–2020 toimitilarakennuksista asuinrakennuksiksi muutettujen rakennusten käyttöönottovuosikymmenet. (Lähde: HSY, 2015–2020)



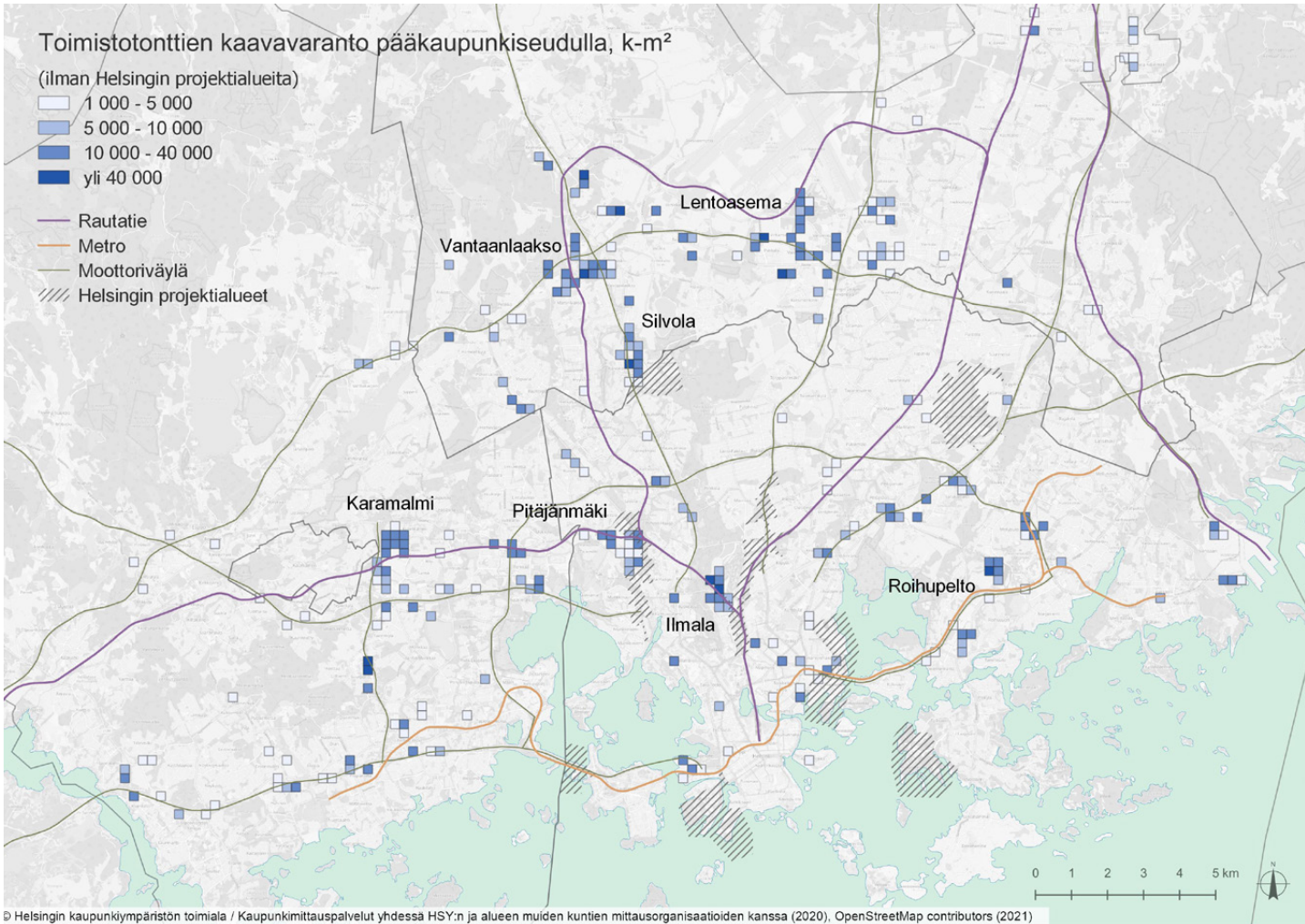
Toimitilojen kaavavarantoja tarkasteltaessa on myös huomioitava, että esitetyt luvut esimerkiksi rakentumisasteissa ja varannon määrässä kuvaavat vain kaavayksiköiden rakennusoikeuden ja rakennetun toimitilakerrosalan välistä eroa. Yksittäisellä tontilla oleva rakennuskanta ja rakennusoikeus eivät välttämättä siis ole saman kaavan mukaisia, mikä voi tilanteesta riippuen näyttäytyä vajaasti tai ylitäyteen rakennettuina tontteina.

Liiketilojen kaavavaranto pääkaupunkiseudulla on keskittynyt Espooseen ja Vantaalle (kuva 19). Liiketilavarantoja on etenkin suurten moottoriväylien, kuten Kehä III:n (mm. Veromies, Petikko, Lommila) ja Länsiväylän (mm. Finnoo) varrella. Tässä mielessä varantojen sijoittuminen muistuttaa nykyisten liiketilojen rakennuskannan sijoittumista. Helsingissä liiketilojen kaavavarantoa on vähemmän ja se on jakautunut yksittäisiin pienempiin alueisiin eri puolille kaupunkia.



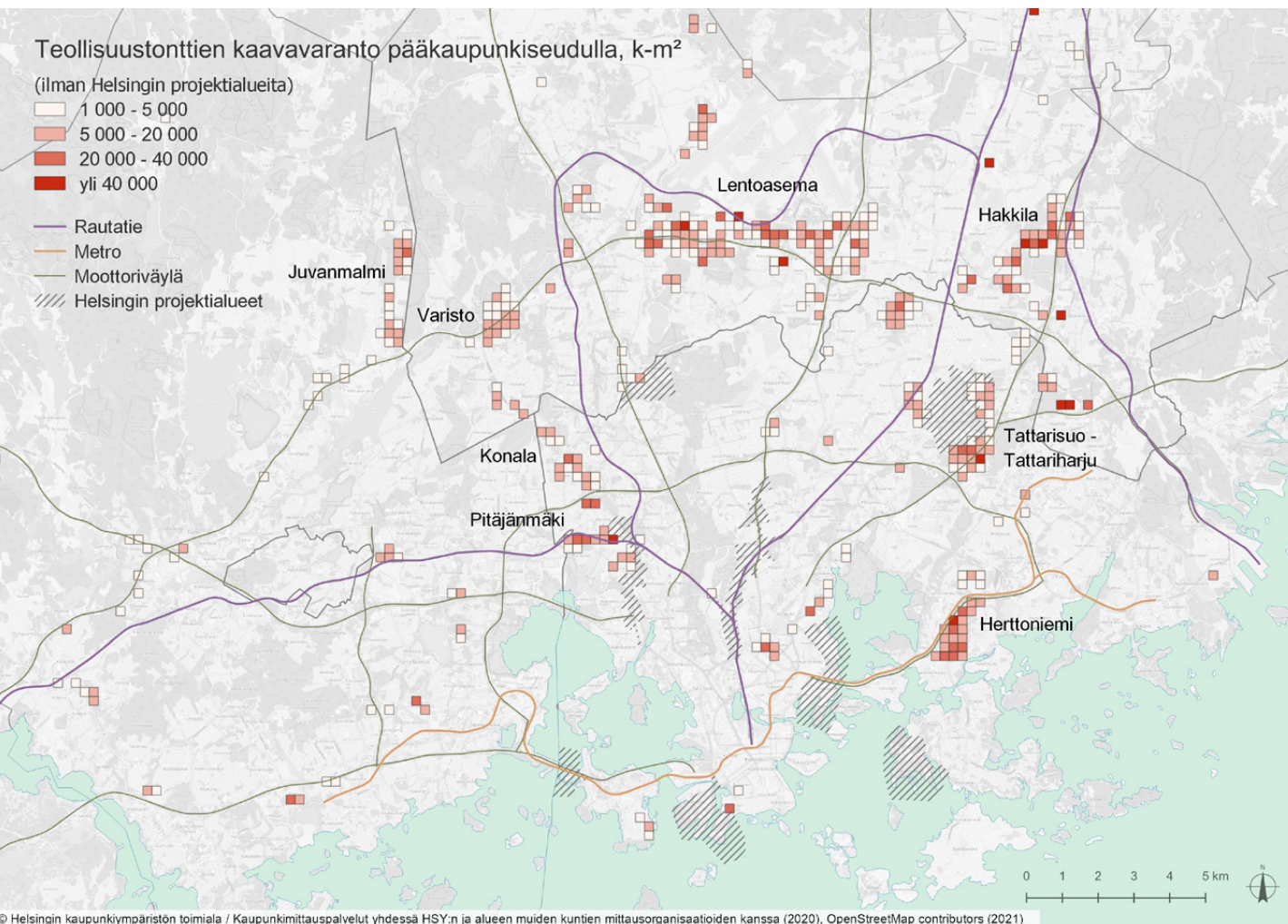
Kuva 19. Liiketilatonttien kaavavaranto pääkaupunkiseudulla 2020 (Lähde: HSY, 2020).

Myös toimitotonttien kaavavarannot (kuva 20) ovat painottuneet liiketilojen tapaan pitkälti moottoriväylien, kuten kehäteiden varrelle. Isompia varannon keskittymiä pääkaupunkiseudulla on muun muassa Karamalmilla, Vantaanlaaksossa ja Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä. Helsingissä toimistojen varantoja on paljon nykyisten yritysalueiden yhteydessä, kuten Ilmalassa ja Pitäjänmäellä.



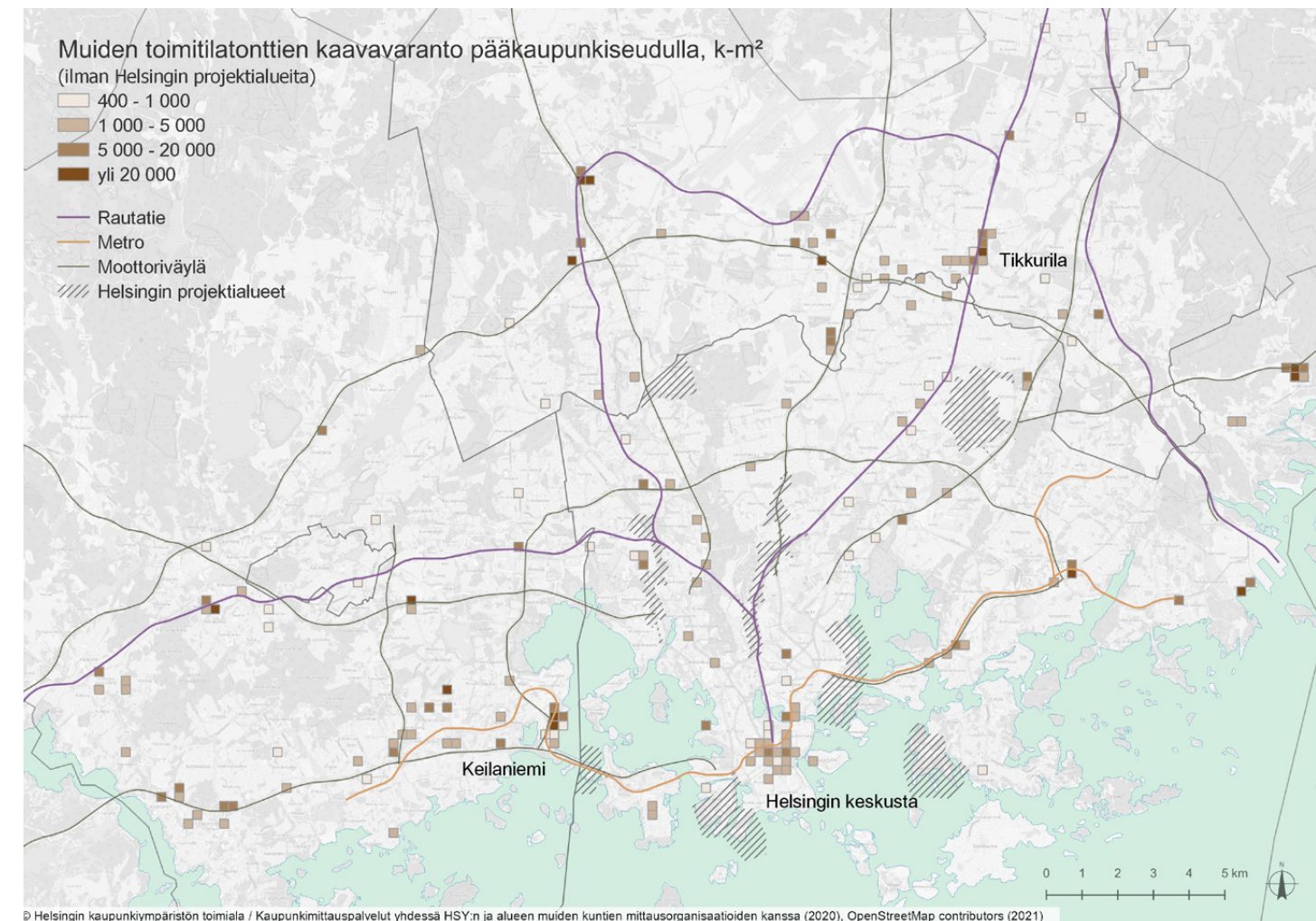
Kuva 20. Toimistotonttien kaavavaranto pääkaupunkiseudulla 2020 (Lähde: HSY, 2020).

Teollisuuden kaavavarannot (kuva 21) ovat keskittyneet vahvasti nykyisten teollisuusvaltaisten alueiden yhteyteen. Helsingissä esimerkiksi Herttoniemi, Tattarisuo-Tattariharju ja Pitäjänmäki erottuvat selkeinä keskittyminä. Nykyisen teollisuusrakennuskannan tapaan myös moottoriväylät, kuten Kehä III, Lahdenväylä ja Vihtintie näyttäytyvät määräävänä tekijänä teollisuusvarantojen sijoittumisessa.



Kuva 21. Teollisuustonttien kaavavaranto pääkaupunkiseudulla 2020 (Lähde: HSY, 2020).

Muiden toimitilojen varantoja (kuva 22), jotka käsittävät mm. sekoittuneita toimisto-, hotelli- ja tuotantotilojen tontteja, sijaitsee melko tasaisesti koko pääkaupunkiseudulla keskeisimpien liikenneväylien varrella. Selkeät isommat klusterit ovat kaupunkikeskuksissa, kuten Helsingin keskustassa, Espoon Keilaniemessä ja Vantaan Tikkurilassa.

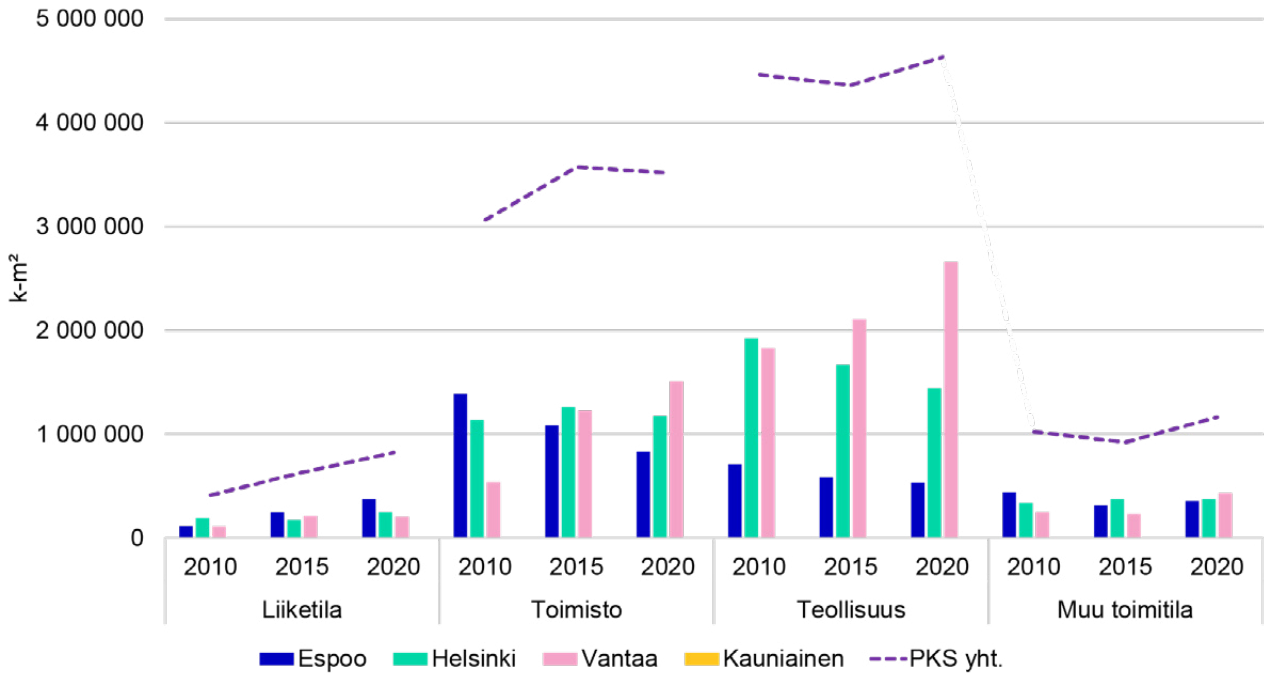


Kuva 22. Muiden toimitilatonttien kaavavaranto pääkaupunkiseudulla 2020 (Lähde: HSY, 2020).

4.1.1 Varannon määrän kehitys

Toimitilavarantojen määrän kehitystä pääkaupunkiseudun kunnissa 2010, 2015 ja 2020 on vertailtu kuvassa 23. Koko pääkaupunkiseudun yhteenlasketut toimitilavarannot ovat tarkastelujakson aikana kasvaneet jokaisessa toimitilaluokassa. Kuitenkin esimerkiksi Espoossa liiketiloja lukuun ottamatta trendi toimitilavarantojen kerrosneliömäärä on ollut laskeva. Vantaalla varantojen määrä on kasvanut selvästi etenkin toimistojen ja teollisuuden osalta. Helsingissä varantojen määrä on pysynyt tasaisena, joskin teollisuuden varannot ovat olleet tasaisessa laskussa. Teollisuutta lukuun ottamatta toimitilojen kaavoittaminen ja rakentaminen Helsingissä on ollut tasapainossa.

Kuva 23. Toimitilavarannot pääkaupunkiseudulla 2010, 2015 ja 2020 (ilman Helsingin projektialueita) (Lähde: HSY 2010, 2015, 2020).



4.2 Käyttämätön rakennusoikeus Helsingissä

4.2.1 Toimitilatonttien rakentumisaste

Yksi tapa havainnoida rakennusoikeuden toteutumista on tarkastella tonttien rakentumisastetta. Kuvassa 24 on eritelty toimitilatonttien määriä rakentumiseen mukaan. Osuudet kuvaavat kaavayksiköiden lukumäärää, eikä käyttämättömän rakennusoikeuden tai kerrosalan määrä siis vaikuta osuuksien kokoon.

Toimistotontteista huomattava osa, noin 20 %, on kokonaan tyhjiä. Tämä johtuu osaksi uusista täydennysrakentamiskohteista esimerkiksi Ilmalassa ja Roihupellossa, osaksi toteutumattomista kaavoista (mm. Lahdenväylän varressa, kuva 11). Toimistotontteissa rakentumisasteen polarisaatio näkyy kaikista voimakkaimmin, sillä sekä täysiä että tyhjiä tontteja on paljon suhteessa muihin rakentumisasteen luokkiin. Tontteja, joilla rakennusoikeudesta on käytetty 20-80% on suhteellisesti melko vähän. Nämäkin tontit ovat pääasiassa sellaisia, joilla asemakaava on muuttunut nykyisten toimistorakennusten rakentamisen jälkeen, eikä olemassa oleva kerrosala näin ollen ole voimassa olevan asemakaavan mukainen.

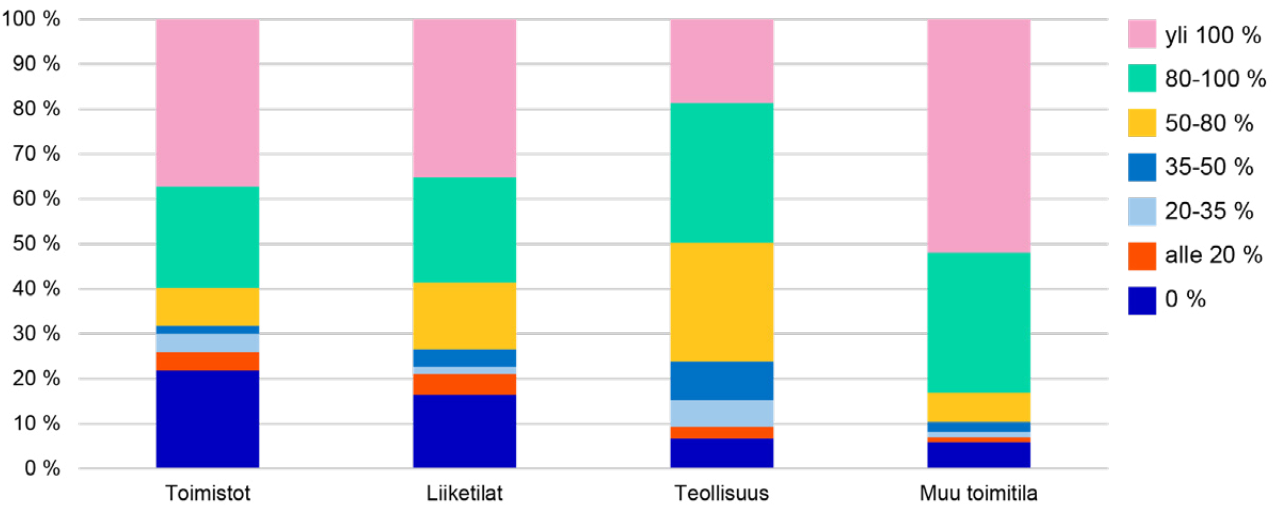
Toimistojen tapaan myös liikelarakentamiseen osoitettuja kokonaan tyhjiä ja täysin rakennettuja tontteja

on paljon muihin rakentumisasteluokkiin. Helsingissä liikeliloiksi luokiteltavia kaavayksiköitä on kuitenkin niin vähissä määrin, että selkeää syytä tai trendiä rakentumisasteissa on vaikea tunnistaa. Tyhjät tontit ovat pääasiassa tuoreempia asemakaavoja.

Teollisuustontteista pieni osa on rakentunut alle 50-prosenttisesti, mutta ne ovat rakentuneet muita toimitilatontteja harvemmin täyteen. Yli puolet kaikista teollisuustontteista onkin alle 80 prosenttisesti rakennettuja, mikä on eniten kaikista toimitiloista. Kokonaan tyhjiä tontteja on kuitenkin verrattain vähän, joten teollisuuden kaavavarannot sijaitsevat pääosin tonteilla, jotka ovat rakentuneet ainakin osittain.

”Muu toimitila”-luokkaan kuuluvilla tonteilla rakennusoikeus on toteutunut toimitiloista selvästi parhaiten ja esim. alle viidennes tonteista on rakentunut alle 80-prosenttisesti. Luokkaan kuuluu iso osa mm. Helsingin keskustan vanhoista toimitilatontteista, mikä selittää osaltaan täyteen ja ylitäyteen rakennettujen tonttien suurta määrää.

Kuva 24. Toimitilatonttien rakentumisaste Helsingissä 2020 (ilman projektialueita) (Lähde: HSY, 2020).



Toimitilatontit ovat rakentuneet Helsingissä liiketilatontteja lukuun ottamatta paremmin kuin pääkaupunkiseudulla keskimäärin (Taulukko 6). Erot kaupunkien välillä eivät kuitenkaan ole merkittäviä.

Taulukko 6. Toimitilatonttien rakentumisaste pääkaupunkiseudulla ja Helsingissä 2020 (ilman Helsingin projektialueita) (Lähde: HSY, 2020).

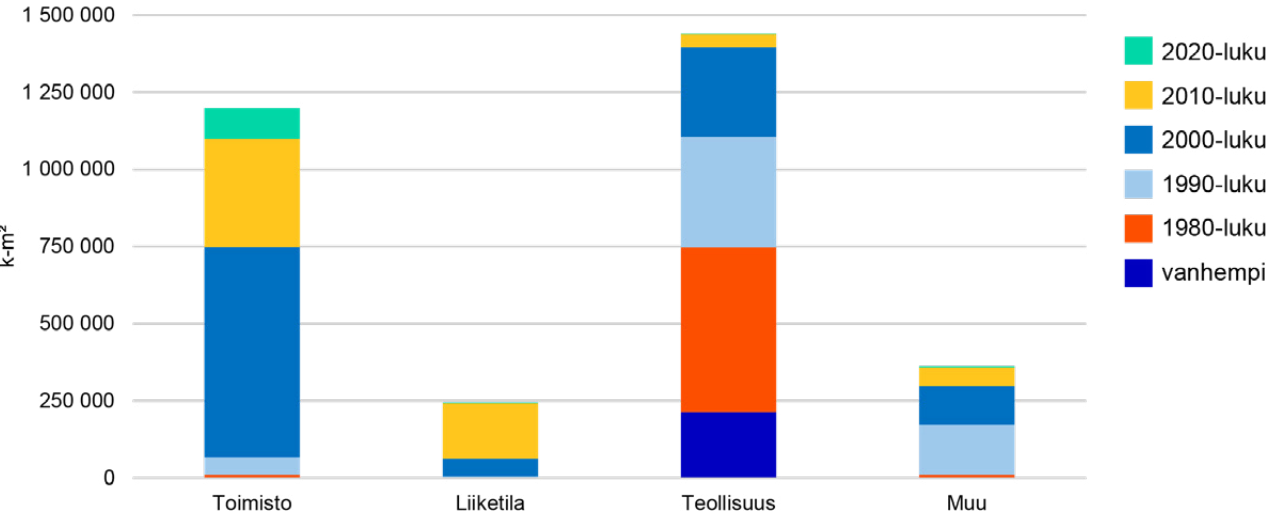
	Helsinki	Koko pääkaupunkiseutu
Toimisto	70,44 %	61,66 %
Liiketila	73,69 %	73,81 %
Teollisuus	71,97 %	65,25 %
Muu toimitila	94,61 %	89,08 %

4.2.2 Toimitilavarannon ikä

Kuvassa 25 on eritelty eri toimitilojen kaavavarantojen kerrosalojen määriä kaavan hyväksymisvuoden mukaan. Eri toimitilojen varantojen i'issä on huomattavissa suurta vaihtelua. Esimerkiksi teollisuustoimitilojen varanto on huomattavasti muuta varantoa vanhempaa – yli puolet voimassa olevista teollisuustonttien kaavavarannosta on hyväksytty ennen 1990-lukua. Kaavojen hyväksymisvuosi ei sinänsä kerro kaavoituksen määrästä eri vuosikymmeninä,

vaan voimassa olevien kaavojen iästä. Luonnollisesti osa vanhemmista kaavoista korvautuu ajan myötä uusilla. Teollisuustonttien kaavojen osalta tämä viittaa hitaaseen uudistumistahtiin ja uusien teollisuusvarantojen vähäiseen tarpeeseen viime vuosikymmeninä. Toimistojen, liiketilojen ja muiden toimitilojen voimassa olevat kaavat taas ovat huomattavasti uudempia, pääasiassa 1990- ja 2000-luvuilta. Etenkin toimistoja ja liiketilaa on kaavoitettu 2010-luvulla huomattavasti muita toimitilaluokkia enemmän.

Kuva 25. Toimitilavarannon määrä asemakaavan hyväksymisvuoden mukaan Helsingissä 2020 (ilman projektialueita) (Lähde: HSY, 2020).



4.2.3 Toimitilavaranto yleiskaava-alueilla

Yleiskaavan käyttötarkoituusalueista selvästi eniten toimitilavarantoa on Toimitila-alueilla (taulukko 7). Valtaosa nykyisistä teollisuusrakennuksista Helsingissä sijaitsee myös samalla alueella (taulukko 3), joten sekä teollisuuden varannot että teollisuusrakennukset sijaitsevat pitkälti samoilla sijainneilla. Tätä tulkintaa tukee myös kappaleen 4.2.1 tarkastelu tonttien rakentumisasteista. Merkittävästi toimitilavarantoa sijaitsee myös kantakaupunki C2:n sekä liike- ja palvelukeskusta C1:n alueilla. Kyseiset alueet kattavat Helsingin kantakaupungin ja keskeisimmät raideliikenteen solmukohdat, jonne myös merkittävät osa nykyisistä toimitilarakennuksista on keskittynyt. Myös merkittävä osa projektialueiden teollisuusvarannoista sijaitsee C2-alueilla.

Taulukko 7. Toimitilavarantojen määrä eri yleiskaava-alueilla 2020 (Lähde: HSY, 2020).

	Liiketila, k-m²	Toimisto, k-m²	Teollisuus, k-m²	Muu toimitila, k-m²	Yhteensä, k-m²
Asuntovaltainen alue A1	33 528	32 632	269 862	0	336 022
Asuntovaltainen alue A2	99 191	52 070	43 249	24 171	218 681
Kantakaupunki C2	2 314	310 268	645 031	58 764	1 016 377
Asuntovaltainen alue A3	1 958	25 916	11 043	3 509	42 426
Asuntovaltainen alue A4	66 277	779	14 398	0	81 454
Liike- ja palvelukeskusta C1	6 298	399 398	123 762	215 561	745 019
Lähikeskusta C3	0	843	17 222	3 864	21 929
Puolustusvoimien alue	0	0	0	0	0
Yhdyskuntateknisen huollon alue	0	23 330	0	0	23 330
Satama	35 920	0	0	0	35 920
Toimitila-alue	0	364 457	1 129 233	63 721	1 557 411
Suomenlinnan aluekokonaisuus	0	0	0	0	0
Virkistys- ja viheralue	600	2 500	3 613	690	7 403
Merellisen virkistys- ja matkailun alue	0	0	0	12 300	12 300
KHO:n kumoama kaavamerkintä	0	93 369	39 985	1 414	134 768
Yht.	246 086	1 305 562	2 297 398	383 994	4 233 040

4.2.4 Toimistovaranto HRF-osamarkkina-alueilla

Taulukossa 8 on esitetty tyhjillään olevan toimisto-kerrosalan ja toimistotonttien varantojen määrää Helsinki Research Forumin määrittelemillä keskeisillä osamarkkina-alueilla. Toimistovarannot korreloivat jossain määrin tyhjillään olevan toimistotilan kanssa, joskin myös alueiden koko ja toimistokerrosalan kokonaismäärä vaikuttavat lukuihin. Myös osittain toimistokäytössä olevat teollisuusrakennukset näkyvät tyhjänä toimistotilana, mikä kasvattaa etenkin Pitäjänmäen ja Vallilan tyhjän toimistotilan määrää.

4.2.5 Kerrosalainventaarin kerrosala

Kerrosalainventaariin on koottu tietoa Helsingissä valmisteilla olevista asemakaavoista paikka- ja taulukkotietona. Yhteensä inventaarin mukaan suunnit-teilla on yli 1,5 miljoonaa kerrosneliometriä toimitilaa, josta valtaosa olisi toimistotyyppistä toimitilaa (taulukko 9). Osa suunnitelluista inventaarin kerrosalas-ta sijoittuu samoille alueille, kuin nykyiset varannot,

joten päällekkäisyyden takia niitä ei suoraan voi aja-tella lisänä SeutuRAMAVA:n varantoihin. Osa inven-taarin toimitilaksi merkitystä kerrosalasta sijoittuu myös yleisten palveluiden asemakaava-alueille. Merkittävä osa, noin neljännes, inventaariin merki-tystä toimitilojen kerrosalasta sijaitsee projektialu-eilla, ja valtaosa siitä on merkitty toimistotyyppiseksi toimitilaksi. Inventaarin teollisuusvaranosta lähes kaikki (200 000 k-m²) sijaitsee Norrbergetin alueella Östersundomissa, jonka suunnittelu on keskeyty-nyt Östersundomin osayleiskaavan kumoutumisen takia (Helsingin kaupunki, 2021). Muu inventaarin teollisuusvaranto liittyy päivitettäviin asemakaavoi-hin. Uutta teollisuustoimitilaa ei siis käytännössä ole kaavoituksen alla.

4.3 Tonttien iän ja rakentamisasteen välinen yhteys

Seuraavissa kartoissa (kuvat 18 - 21) on vertailtu toimitilarakennuksille kaavoitettujen tonttien raken-tumisastetta ja ko. asemakaavan hyväksymisvuotta keskenään. Tummanpunaisten ruutujen alueilla kaavayksiköiden rakentumisaste on keskimäärin pie-nin ja tummansinisten ruutujen alueilla kaavat ovat kaikista vanhimpia. Näin ollen harmaanruskeat tontit kuvaavat alueita, joilla on paljon vanhoja ja vajaasti rakennettuja tontteja, kun taas vaaleanharmaila alueilla käyttämätöntä rakennusoikeutta on vähän ja kaavat ovat uudempia. Eri alueiden pohjalta voidaan tehdä jatkopohdintaa, miksi jotkut alueet ovat olleet kauan rakentamatta.

Vertailussa ei ole huomioitu projektialueilla sijaitse-via kaavayksiköitä.

Liiketilatonttien (kuva 26) osalta vanhoja ja vajaasti rakentuneita tontteja on verrattain vähän. Suurin osa vajaasti rakentuneista tonteista on uusia, joten ne eivät erotu tummina kartoilta. Yksittäisiä vajaasti rakennettuja vanhoja tontteja sijaitsee Pukinmäen aseman lähistöllä, mutta yleistä maantieteellistä trendiä ei ole havaittavissa.

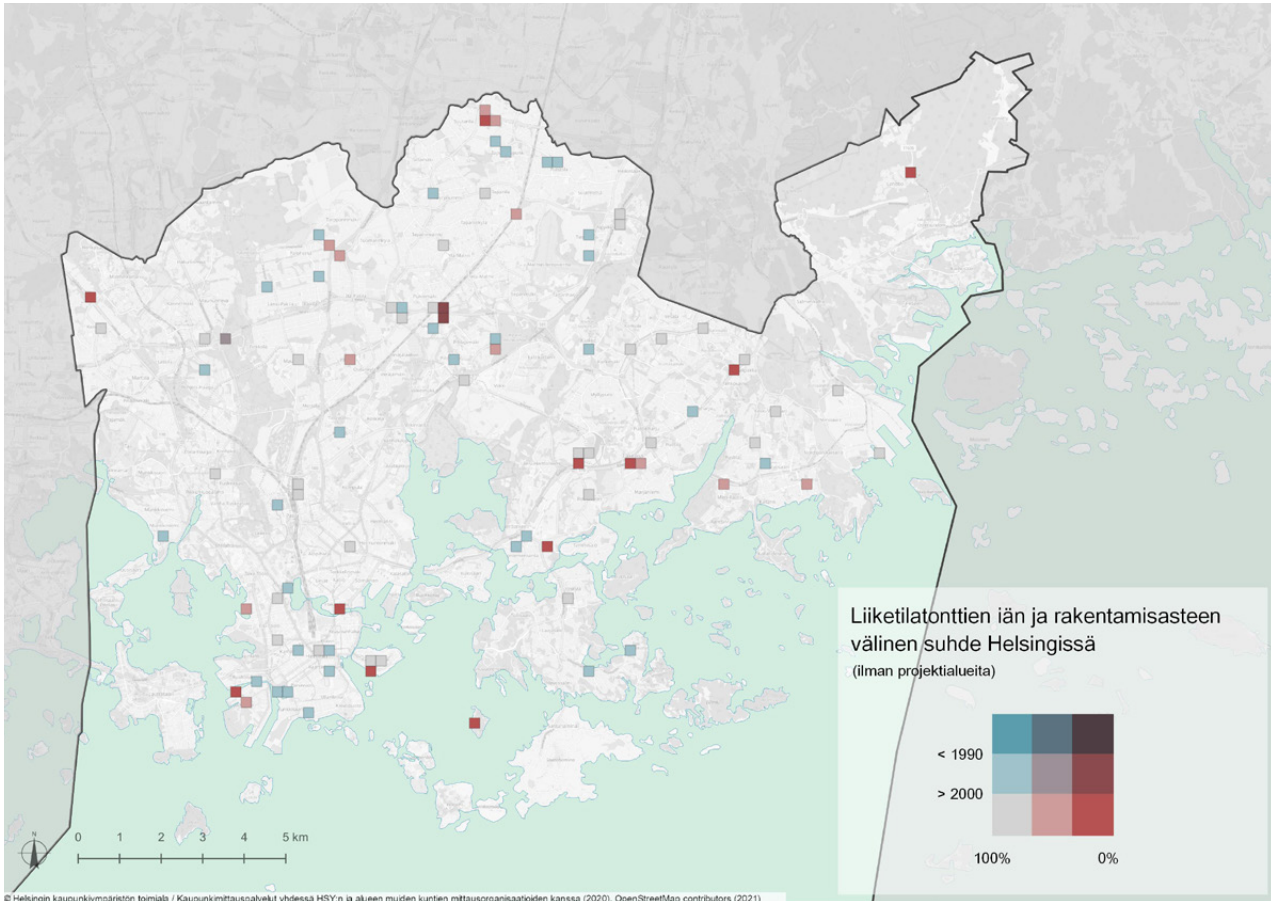
Taulukko 8. Tyhjillään olevat toimitotila ja asemakaavojen toimistovaranto HRF:n osamarkkina-alueilla (Lähde: HRF, 2021; HSY, 2020).

Nimi	Toimistotilaa tyhjillään, k-m²	Toimistovaranto, k-m²
CBD	73 512	0
Hakaniemi	8 945	0
Kalasadama	25 725	34 922
Pasila	25 029	97 349
Pitäjänmäki	86 917	141 512
Ruoholahti	55 572	33 756
Sörnäinen	21 627	17 483
Vallila	54 197	30 515

Taulukko 9. Kerrosalainventaarin toimitilavaranto projektialueilla ja niiden ulkopuolella 2021.

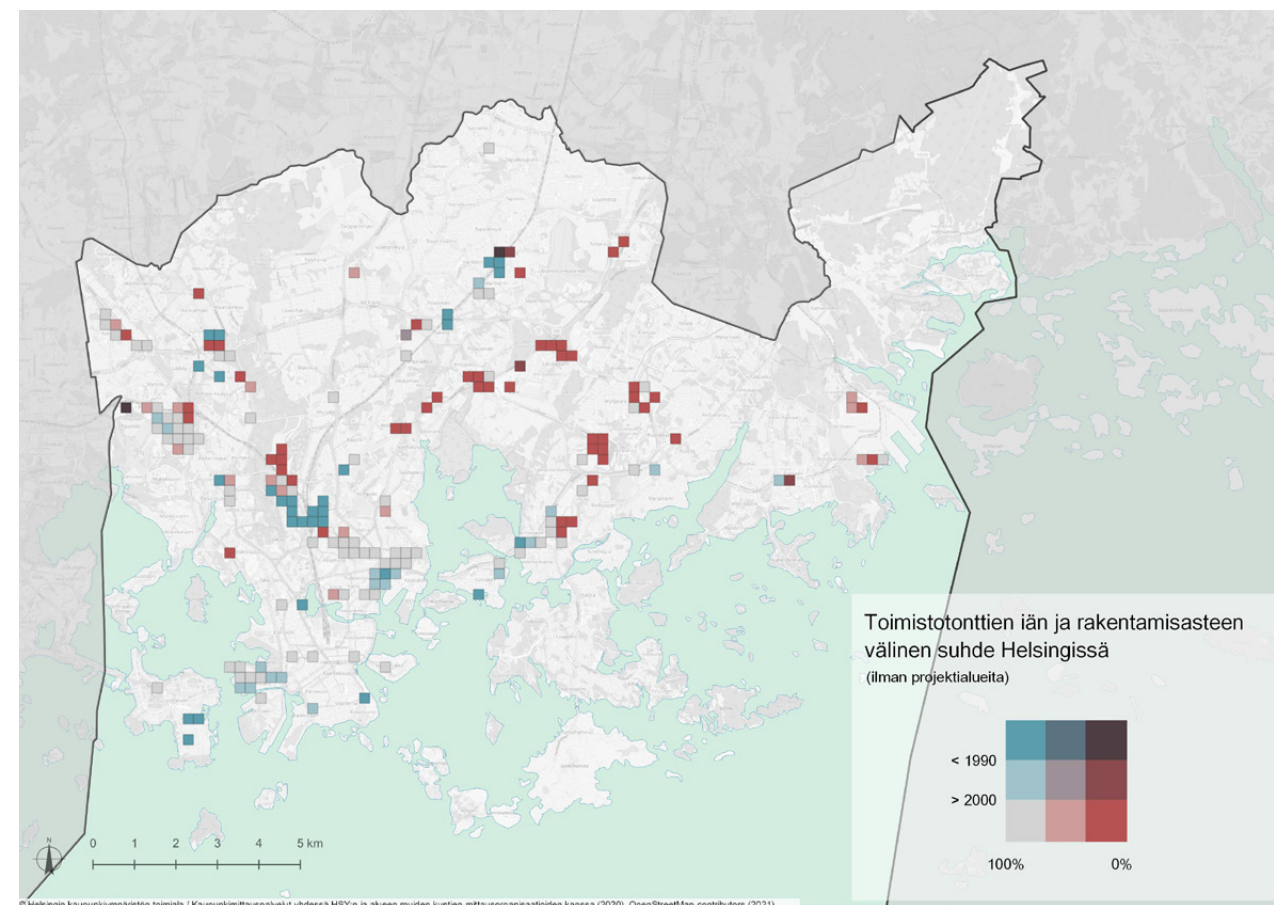
	Toimitila, k-m²	Liiketila, k-m²	Teollisuus, k-m²	Yhteensä, k-m²
Projektialueilla	327 808	78 250	0	406 058
Projektialueiden ulkopuolella	689 493	225 903	202 200	1 117 596
Yhteensä	1 017 301	304 153	202 200	1 523 654

Kuva 26. Liiketilatonttien ikä ja rakentumisaste 2020 (Lähde: HSY, 2020).



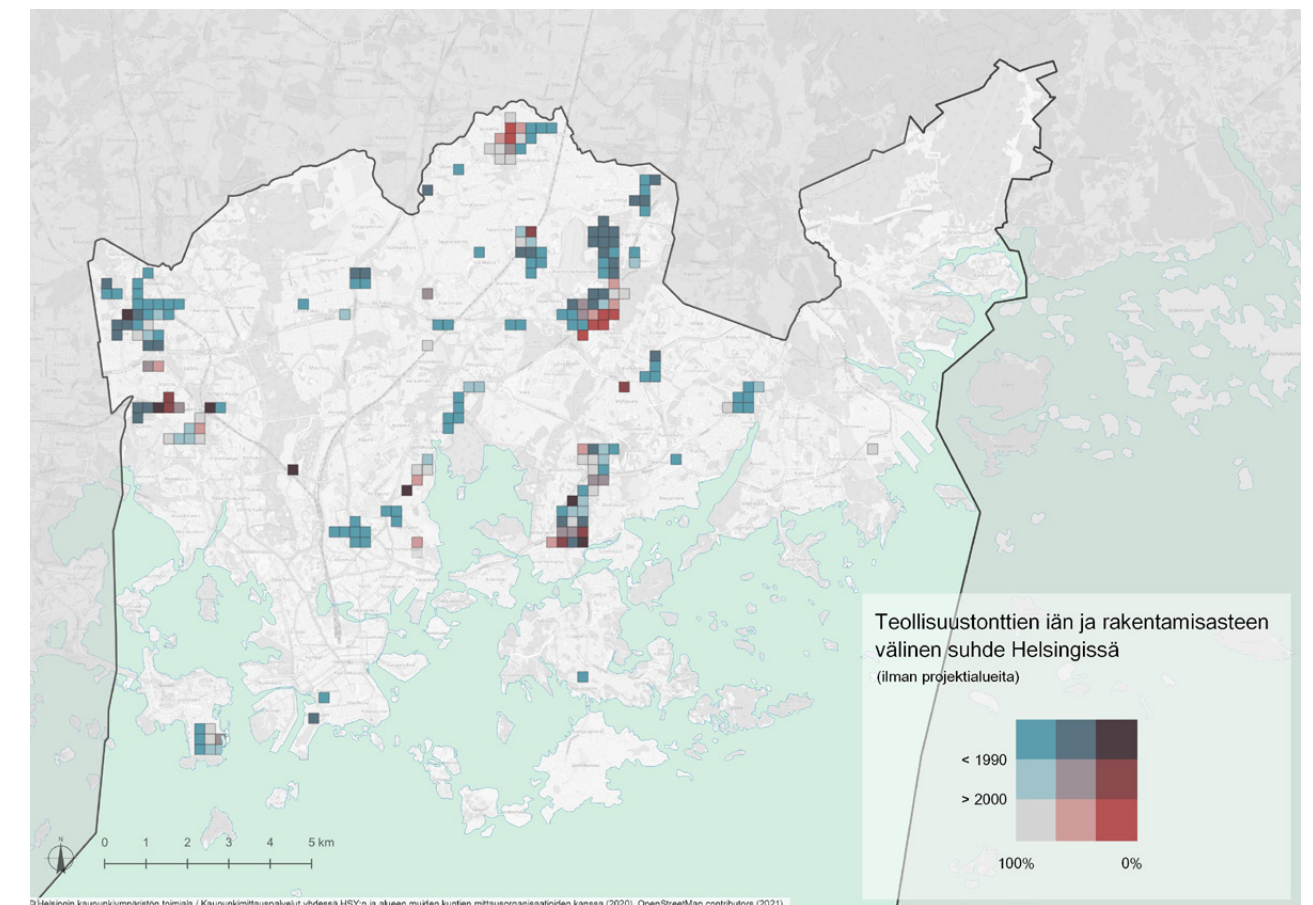
Toimistotonttien (kuva 27) osalta on havaittavissa selvästi liiketilatontteja enemmän eroja sijainnin suhteen. Kantakaupungissa tuoreimmatkin toimisto-alueet ovat rakentuneet täysimääräisesti esimerkiksi Teollisuuskadun ja Junatien varrella sekä Ruoholahdessa. Vastaavasti ulompana keskustasta esim. Lahdenväylän varrella on paljon uusia, mutta vajaasti rakentuneita kaavayksiköitä. Vanhemmat kaavayksiköt ovat pääsääntöisesti rakentuneet hyvin lukuun ottamatta yksittäisiä kaavoja esim. Pitäjänmäellä ja Malmilla.

Kuva 27. Toimistotonttien ikä ja rakentumisaste 2020
(Lähde: HSY, 2020).



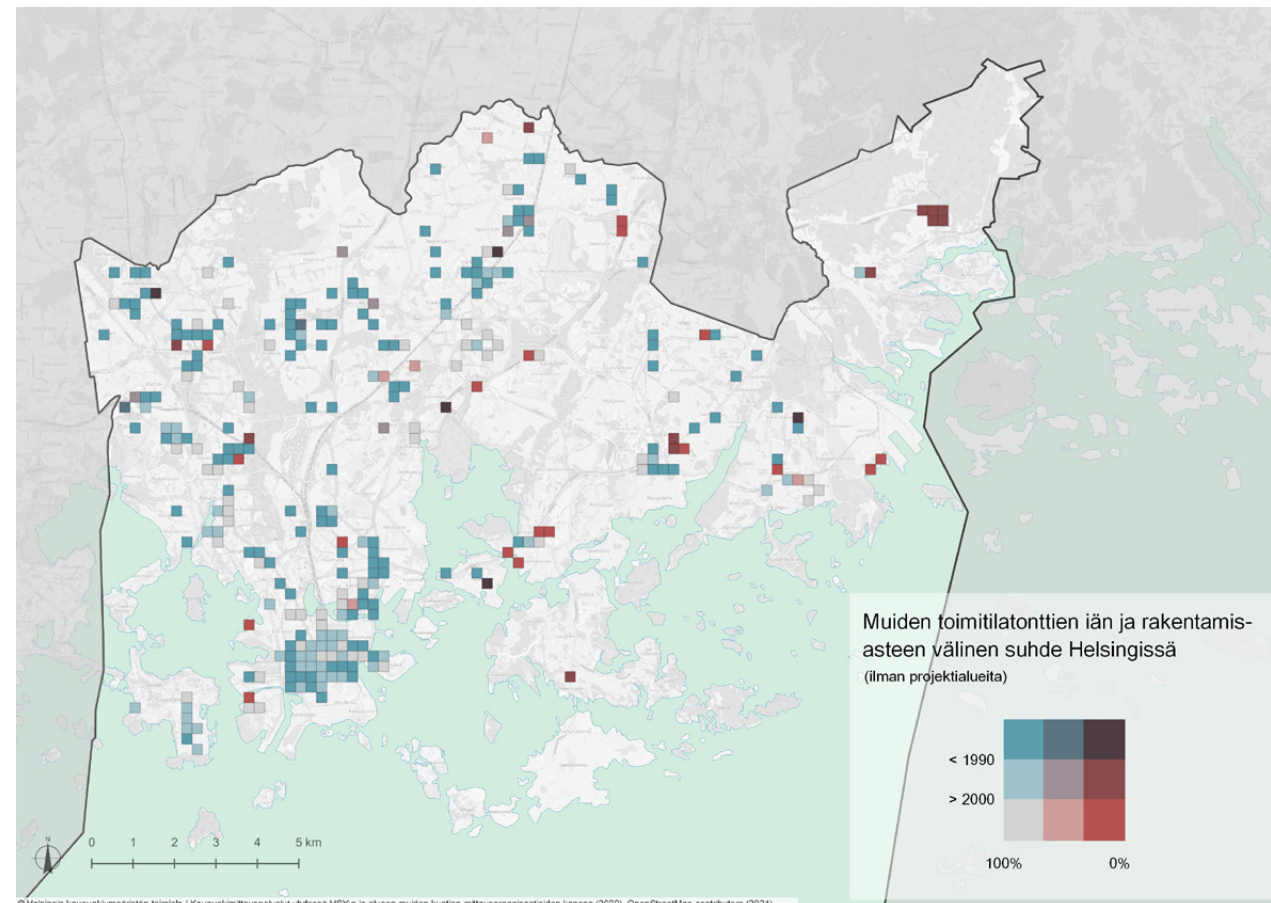
Teollisuustonttien (kuva 28) joukosta löytyy selvästi muita toimitilaluokkia enemmän vanhoja ja vajaasti rakentuneita tonttiyksiköitä. Keskeisimmillä teollisuusalueilla Herttoniemessä, Tattarisuolla, Konalassa ja Pitäjänmäellä on paljon vajaasti rakennettuja tai rakentamattomia kaavayksiköitä, mutta myös täyteen rakennettuja. Teollisuusvarannoissa sijainti ei siis näyttäisi olevan määräävä tekijä tonttien rakennusoikeuden toteutumisessa, vaan sekä vajaasti että täyteen rakennetut kaavayksiköt sijaitsevat samoilla alueilla.

Kuva 28. Teollisuustonttien ikä ja rakentumisaste 2020
(Lähde: HSY, 2020).



”Muu toimitila”-luokka (kuva 29) sisältää paljon eri tyyppisiä toimitiloja, mikä osaltaan selittää laajaa vaihtelua toimitilojen sijainneissa ja kaavojen i’issä. Pääasiassa kaavayksiköt ovat rakentuneet hyvin, etenkin keskustan vanhat toimitilakorttelit. Suurin osa rakentamattomista tonteista on uusia, pääasiassa 2000-luvulla, mikä osaltaan voi selittää matalaa rakentamisastetta. Joitakin vanhempia vajaasti rakennettuja kaavayksiköitä sijaitsee mm. Malmin-kartanossa, Viikissä ja Vuosaaressa.

Kuva 29. Muiden toimitilatonttien ikä ja rakentamisaste 2020 (Lähde: HSY, 2020).



5. Yhteenveto ja johtopäätökset

Tässä selvityksessä on tarkasteltu Helsingin ja muun pääkaupunkiseudun toimitilojen nykyistä sijoitumista ja asemakaavojen rakennusoikeuden, eli varantojen toteutumista. Helsingin kaavavarantojen osalta on myös tutkittu kaavayksiköiden iän, tyyppin ja sijainnin suhdetta. Näiden tulosten pohjalta on pyritty tulkitsemaan, miksi ja missä erilaiset toimitilarakennukset ja asemakaavoissa oleva käyttämättömät varannot sijaitsevat.

5.1 Nykyiset toimitilarakennukset

Nykyisistä toimitilarakennuksista majoitus- ja asuntolarakennukset sekä toimistorakennukset ovat painottuneet Helsinkiin. Näissä toimitilaluokissa Helsingin kantakaupunki onkin selkeästi suurin keskittymä pääkaupunkiseudulla. Myös juna- ja metroradan asemien läheisyydessä on huomattavia toimistoklustereita. Helsingin yleiskaavan luokista keskusta-alueet C1 ja C2 erottuvat keskeisimpinä toimisto-, liike ja majoitus- sekä asuntolarakennusten alueina. Liikerakennuksia on paljon pääkaupunkiseudulla myös joidenkin työpaikka-alueiden yhteydessä. Liiketarakennuksia on rakentunut kohtuullisen tasaisesti eri puolille kaupunkia, ja etenkin kauppakeskusrakentaminen erottuu alueellisesti liiketilan kokonaismäärissä.

Toimitilojen rakentamisen määrässä on paljon vuosittaista vaihtelua. Tarkastelujaksolla 2003-2020 toimistorakentaminen Helsingissä on keskittynyt nimenomaan kantakaupunkiin. Toimistorakentamiseen vaikuttavat etenkin talouden suhdannevaihtelut ja toimitilalan tarve. Yli 2 % bruttokansantuotteen vuotuisella kasvulla on yleensä ollut toimitilaa lisäävä vaikutus. Lisäksi jo ennen koronapandemiaa tilatehokkuuden pääkaupunkiseudulla on ennakoitu lisääntyvän, mikä vähentää uuden toimitilalan tarvetta (Catella, 2019).

Teollisuus- ja varastorakennukset pääkaupunkiseudulla ovat keskittyneet moottoriväylien varteen ja pääasiassa selkeästi erillisille teollisuusalueille. Helsingissä nämä ovat pääasiassa yleiskaavan toimitila-alueita. Teollisuus- ja varastorakennuksia on valmistunut Helsinkiin 2003-2020 pääasiassa kanta-kaupungin ulkopuolelle ja viime vuosina valmistuneet kerrosneliömäärät ovat olleet selvästi muita toimitiloja pienempiä. Etenkin varasto- ja logistiikkatilojen kysynnän kuitenkin ennakoitaan kasvavan lähitulevaisuudessa verkkokaupan tilatarpeiden kasvun takia (Catella, 2021). Teollisuusrakennuksien ja etenkin

käytettävissä olevan teollisuustilan määrään vaikuttaa myös teollisuusrakennuksissa oleva toimitotila, jota on etenkin Herttoniemessä ja Pitäjänmäellä (Catella, 2019). Jako teollisuus- ja toimistorakennuksiin ei siis ole täysin yksiselitteinen.

5.1.1 Käyttötarkoitusten muutokset

Liike- ja toimitilamarkkinat ovat kärsineet koronan lisäämästä epävarmuudesta, kun taas logistiikkatilojen osalta tulevaisuus näyttää hyvältä. Pääkaupunkiseudulla toimitotilojen suurin kysyntä on keskittynyt Helsingin keskustaan sekä muihin toimistokeskittymiin. Parhaimpien ja riskeimpien toimistosijaintien välinen ero on koronapandemian myötä voimistunut, ja tulevaisuudessa toimitotilakysynnän odotetaan kohdistuvan yhä voimakkaammin parhaimpiin sijainteihin ja ominaisuuksiltaan laadukkaisiin kohteisiin. Toimitilaa poistuu tilakannasta muun muassa käyttötarkoitusten muutosten kautta. Käyttötarkoitusten muutoksina toteutettujen asuntojen määrät ovat kasvaneet Helsingissä 2000-luvun aikana. Käyttötarkoitusten muutoksia asumiseen on tehty erityisesti toimistorakennuksille ja vanhempaan rakennuskantaan. Rakennustasolla tarkasteltuna huomataan, että suurin osa viime vuosien toimistokonversioista on sijoittunut kantakaupunkialueelle, mutta kuitenkin kaikkein kysytyimpien toimitomarkkina-alueiden, kuten ydinkeskustan ulkopuolelle.

5.2 Toimitilavarannot

Toimitilavarannoissa on suuria eroja riippuen toimitilaluokasta ja sijainnista. Viimeisen kymmenen vuoden aikana pääkaupunkiseudun toimitilavarantojen kokonaismäärä on ollut lievässä kasvussa, joskin Helsingissä etenkin teollisuuden varannot ovat laskeutuneet selvästi. Kokonaisuudessaan pääkaupunkiseudulla oli toimitilavarantoa vuoden 2020 lopussa noin 11,3 miljoonaa kerrosneliometriä, mikä toteutuessaan mahdollistaisi noin 50 % kasvun toimitilojen kokonaiskerrosalassa. Kokonaisuudessaan olemassa oleva rakennusmaavaranto mahdollistaisi siis mittavan toimitilojen lisärakentamisen. Varantojen sijainnin, tyyppin sekä muuttuvien maankäyttö- ja toimitilatarpeiden takia luku on kuitenkin vain teoreettinen.

Toimistonteilla rakennusoikeus toteutuu rakentuessa pääosin täysimääräisesti, mutta vastaavasti noin viidennessä toimitotontista on kokonaan rakentamattomia. Valtaosa toimitotonttien kaavoista on 2000-luvulta, joten kaavojen ikä selittää osaltaan tyhjen kaavayksiköiden suurta määrää. Vanhoja ja va-

jaasti rakentuneita toimistotontteja ei ole juurikaan. Uudemmillakin asemakaava-alueilla toimistotonttien rakennusoikeus on toteutunut täysimääräisesti Helsingin ydinalueilla, kuten Helsingin keskustassa ja muualla kantakaupungissa. Kauempana keskustasta, kuten Lahdenväylän varrella, Roihupellossa ja Myllypurossa on enemmän tyhjiä toimistotontteja. Suuri osa tyhjiä toimistoteista sijaitsee Catellan (2019) määrittelemien suuren toimistokysynnän alueiden ja HRF:n keskeisten osamarkkina-alueiden ulkopuolella. Toimistomarkkinoiden polarisoituminen parhaimpiin ja riskeimpiin sijainteihin tekee näiden tonttien rakentumisesta epävarmaa. Myös tilatehokkuuden ennakoitu lisääntyminen vaikeuttaa uuden toimistotilan tarpeen arvioimista.

Valtaosa teollisuustonteista on rakentunut vajaasti, eikä täyttä rakennusoikeutta olla saavutettu läheskään yhtä suurissa määrin, kuin muissa toimitilaluokissa. Täysin tyhjiä tontteja ei silti ole juurikaan. Varantoa on myös huomattavasti vanhoilla kaavayksiköillä. Esimerkiksi Vantaalla Kehä III:n varrella sijaitsee paljon teollisuusalueita, joiden asemakaavoissa on vielä käyttämätöntä varantoa. Myös Helsingissä teollisuuden kaavavarantoa sijaitsee pääasiassa siellä, missä nykyisetkin teollisuusrakennukset sijaitsevat.

Liiketiläkäyttöön luettavia tontteja on toimitiloista selvästi vähiten. Koko pääkaupunkiseta tarkastellessa korostuvat yritysalueiden yhteydessä sijaitsevat liiketontit. Kaavat ovat pääasiassa huomattavasti teollisuuden asemakaavoja uudempia ja tontit ovat pääasiassa joko täyteen rakennettuja tai kokonaan tyhjillään. Tässä mielessä ne muistuttavat toimistovarantoja.

Muihin toimitilatontteihin lukeutuu paljon aluekeskusten toimistotyyppistä toimitilaa mm. Helsingin keskustassa ja Tikkurilassa. Varantoja on kuitenkin huomattavasti toimistovarantoja vähemmän johtuen kaavojen keskimääräisesti vanhemmasta iästä ja keskeisistä sijainneista, jolloin niiden rakennusoikeus on toteutunut lähes täysimääräisesti.

6. Lähdeluettelo

Catella (2021). Markkinakatsaus Suomi Kevät 2021.

Catella (2019). Toimistojen markkinalähtöinen kysyntä ja sijoittuminen Helsingissä.

CBRE (2021). Real Estate Market Outlook Finland.

Helsingin kaupunki (2017). Periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella. Selostus 28.3.2017. <https://dev.hel.fi/paatokset/media/att/bf/bf9fa1000a6410c91bcf-4f7d824726c15a9e3004.pdf>

Helsingin kaupunki (2019). Lassi-Kannelmäki toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet. Selostus. https://www.hel.fi/static/public/hela/Kaupunkiymparistolautakunta/Suomi/Paatokset/2019/Kymp_2019-06-04_Kylk_17_Pk/EE1C6D47-177A-C87A-8D66-6AE4C4700000/Liite.pdf

Helsingin kaupunki (2021). Korkein hallinto-oikeus kumosi Östersundomin yhteisen yleiskaavan. <https://www.hel.fi/uutiset/fi/kaupunkiymparisto/ostersundom-100521>

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto (2013). Toimitilavarannot pääkaupunkiseudulla - Helsingin yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2013:21. https://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2013-21.pdf

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto (2014). Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteet. Selostus. <https://dev.hel.fi/paatokset/media/att/9b/9b227a304df21d8a7711f4e5f81f23610cb7ec005f6b.pdf>

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto (2015). Herttoniemen yritysalueen suunnitteluperiaatteet. Osa 2: suunnitteluperiaatteet. <https://dev.hel.fi/paatokset/media/att/20/20f79deef78a3641f4e5f81f23610cb7ec005f6b.pdf>

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto (2016). Helsingin yleiskaava – selostus. https://www.hel.fi/hel2/ksv/liitteet/2018_kaava/YK_2016_Selostus_20160614_LISA-LEHDELLA.pdf

HSY (2021) = Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymä (2021). SeutuData’20 – Ohjeet ja kuvaukset. <https://julkaisu.hsy.fi/seutudata20.html>

KTI (2021). KTI Markkinakatsaus Kevät 2021.

KTI (2020). Koronakriisin vaikutukset kiinteistö- ja rakennusalaan.

KTI (2018). Syyskuun KTI Kiinteistötietoisku: Tilakan poistuma. <https://kti.fi/syyskuun-kti-kiinteistotietoisku-tilakannan-poistuma/>

Tilastokeskus (2021). Rakennusluokitus 1994. https://www2.stat.fi/fi/luokitukset/rakennus/rakennus_1_19940101/?code=N&name=Muu%20rakennukset

Vantaan kaupunki (2020). Vantaan Yleiskaavan 2020 (YK0048) selostus.

Aineistot

Aluesarjat (2021a). Helsingin rakennustuotanto käyttötarkoituksen mukaan 2003-. <https://www.aluesarjat.fi/>

Aluesarjat (2021b). Helsingin asuntotuotanto rakennustoimenpiteen, talotyyppin, hallintaperusteen, rahoitusmuodon ja huoneistotyyppin mukaan. <https://www.aluesarjat.fi/>

HRF (2021) = Helsinki research forum / Rakli (2021). <https://www.rakli.fi/kiinteistosijoittamnen/helsinki-research-forum/>

HSY (2010, 2015, 2020). SeutuData. <https://www.hsy.fi/ilmantaatu-ja-ilmasto/paikkatiedot/seutudata/>

Kuvailulehti

Tekijä(t)	Jouko Lappalainen
Nimeke	Toimitilavarannot pääkaupunkiseudulla 2021
Sarjan nimeke	Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön aineistoja
Sarjanumero	2021:10
Julkaisuaika	2021
Sivuja	41
Liitteitä	-
ISBN	978-952-386-007-0 (verkkoversio)
ISSN	2489-4257 (verkkoversio)
Kieli, koko teos	Suomi

Tiivistelmä:

Selvityksen tavoitteena on kartoittaa eri toimitilojen maantieteellistä ja määrällistä jakautumista Helsingissä ja muualla pääkaupunkiseudulla. Toimitilarakennuksina selvityksessä käsitellään pääasiassa toimisto-, liike-, majoitus-, asuntola-, teollisuus- ja varastorakennuksia. Toimitilavarantoina, eli asemakaavoihin merkittyä käyt-tämätöntä rakennusoikeutta käsitellään pääasiassa K- ja T-alkuisten asemakaavayksiköiden varantoja.

Nykyisestä pääkaupunkiseudun toimitilarakennusten kerrosalasta yli puolet sijaitsee Helsingissä. Etenkin toimisto-, majoitus- ja asuntolarakennukset ovat painottuneet Helsinkiin, kun taas mm. teollisuus- ja varas-torakennuksia on varsinkin Vantaalla. Maantieteellisesti toimitilat ovat keskittyneet raideliikenteen ja moot-toriväylien solmukohtiin ja etenkin toimistorakennukset ovat painottuneet Helsingin keskustaan ja muille keskeisille raideliikenteen yhteyksien varsille. Teollisuusrakennusten sijoittumisessa korostuu autoliikenteen saavutettavuus.

Toimitilavarantoa on pääkaupunkiseudulla tällä hetkellä noin 11,3 miljoonaa kerrosneliömetriä. Näistä reilu kol-mannes, noin 4,4 miljoonaa kerrosneliömetriä sijaitsee Helsingissä. Selvästi eniten varantoja on teollisuuden asemakaava-alueilla. Teollisuusvarannot ovat sijoittuneet nykyisten teollisuusalueiden yhteyteen, ja teollisuu-den varannot sijaitsevat selvästi muita toimitilaluokkia vanhemmilla asemakaava-alueilla. Myös toimistojen varantoja on huomattavasti, kun taas liiketilaa ja muuta toimitilaa selvästi vähemmän. Toimistojen varannoissa ja toimistonttien rakentamisasteissa korostuvat parhaat toimistosijainnit.

Toimitilavarantojen suuri määrä mahdollistaisi teoreettisesti toimitilojen kerrosalan kasvattamisen 50 prosen-tilla. Varannon sijainnin, tyyppin sekä muuttuvien maankäyttö- ja toimitilatarpeiden takia luku on kuitenkin vain teoreettinen.

Avainsanat toimitila, toimitilavarannot, rakennusoikeus, kerrosala, pääkaupunkiseutu



Helsinki

Kaupunkiympäristön toimiala huolehtii Helsingin kaupunkiympäristön suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta, rakennusvalvonnasta sekä ympäristöön liittyvistä palveluista.