Helsinki

Kaupunkiympäristön aineistoja 2025:12

Keskusta-alueen rakennuspotentiaalin toimenpideohjelma

Julkaisija | Helsingin kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala, Asemakaavapalvelut

Tekijä: **Tytti Wiinikka**, arkkitehti

Ohjaus:

Rikhard Manninen, maankäyttöjohtaja

Marja Piimies, asemakaavapäällikkö

Janne Prokkola, yksikön päällikkö

Salla Hoppu, tiimipäällikkö

Sinikka Lahti, tiimipäällikkö

Taitto ja ulkoasu: Tytti Wiinikka

Kannen kuva: Kari Ylitalo / Helsinki Partners

Kuvat: Helsingin kaupunki, ellei toisin mainita

ISBN | 978-952-386-626-3

ISSN | 2489-4257

Sisältö

Tiivistelmä 6

1. Johdanto 7
   - Tausta 7
   - Tavoitteet 7

2. Nykytilan kuvaus 9
   - Keskustan maankäyttöä ohjaavat asiakirjat 9
   - Yleiskaava 9
   - Aluerajauksen periaatteet ja taustatekijät 11
   - Väestö ja asuminen 13
   - Keskusta-alueen ulkopuolella olevat aluekehitys 14
   - Täydennysrakentaminen 15
   - Konversiot osana Helsingin asuntojen määrän lisäämisessä 16
   - Työpaikat 18

3. Menetelmät 20
   - Rakentamisen potentiaali 20
   - Täydennysrakentamisen keinot ja korttelitarkastelut 20
   - Tulossa ja pohdinnassa oleva rakennuspotentiaali-tarkastelu 20
   - Työpaikkojen määrän lisääminen 22

4. Työn tulokset 23
   - Tulossa ja pohdinnassa olevasta rakennuspotentiaalista nousseet löydökset 23
   - Korttelitarkastelun kautta nousseet löydökset 24
   - Konversiohankkeet keskusta-alueella 25

   Kortteliesimerkit 27
   - Työpaikkojen lisäämisen keinot 47
   - Täydennysrakentamisessa huomioitavia teemoja 48

5. Yhteenveto 51
   - Johtopäätökset 51
   - Jatkotoimenpiteet 53

Kirjallisuus 56

Liitteet 58

Tiivistelmä

Helsingin keskusta elää edelleen hidasta toipumista pandemian aiheuttamista oireista. Tilanteen ratkaisemiseksi Helsingin kaupunki on käynnistänyt Juhana Vartiaisen pormestarikaudella useita selvityksiä, joiden tavoitteena oli keskustan elävöittäminen ja sen vetovoiman palauttaminen. Kaupunkiympäristön toimialan asemakaavapalvelun tehtäväksi tuli laatia selvitystyö asukas- ja työpaikkamäärien lisäämisestä keskustan alueelle maankäytön suunnittelun keinoin osaltaan tukemaan keskustan elävyyden kasvattamista.

Tämän työn päätavoitteena on tutkia ja löytää maankäytön suunnittelun keinoin ratkaisuja siihen, miten Helsingin keskusta-alueelle saadaan 10 000 uutta asukasta ja luoda 10 000 uutta työpaikkaa. Tavoitteena oli myös tuottaa tietoa ja analyysia osaksi Helsingin yleiskaavan toteuttamisohjelmaan keskustaa koskevan osan tueksi.

Asukkaiden ja työpaikkojen lisäämisen potentiaalia on tarkasteltu vuoden 2024 aikana eri kehitysvaiheessa olevien maankäytön hankkeiden kautta. Lisäksi tutkittiin mahdollista lisärakentamisen potentiaalia yksityiskohtaisemmalla korttelitasoisella tarkastelulla, jossa osoitettiin keinoja olemassa olevan rakennuskannan täydennysrakentamiseen keskusta-alueen kaupunginosissa. Rakennuspotentiaalitarkastelu sisälsi myös käyttötarkoitusten muutosten eli konversioiden kautta syntyvän asuntotuotannon ja toimitilan tarkastelun.

Käynnissä ja harkinnassa olevien hankkeiden kartoituksessa havaittiin, että tulevien kaavahankkeiden kautta voidaan jo nyt saavuttaa noin 5 000 asukkaan lisäys. Tarkastelun yhteydessä kartoitettiin myös lainvoiman saaneet kaavat, jotka eivät olleet vielä vuoden 2024 aikana rakentuneet valmiiksi. Nämä kaavat mahdollistavat asunnot noin 3 000 asukkaalle.

Korttelitarkastelut osoittivat, että keskusta-alueella on mahdollista toteuttaa täydennysrakentamista, mutta ei siten, että jokaisessa korttelissa edellytettäisiin tietty prosentuaalinen täydennysmäärä. Keskeisenä tuloksena rakentamisen potentiaalitarkastelusta voidaan nostaa seikka, että merkittävin toteutumisen tekijä on taloyhtiöiden tahtotila käynnistää täydennysrakentamisen hanke. Kaupungilla on hyvät valmiudet edistää hankkeita, mutta niiden käynnistyminen on kiinteistönomistajien tahtotilasta kiinni.

Työn tuloksena voidaan todeta, että keskusta-alueelle on mahdollista löytää uusia rakentamisen paikkoja, ja maankäyttöä voidaan tehostaa kunnianhimoisesti 10 000 uuden asukkaan ja 10 000 uuden työpaikan tarpeisiin. Tällä hetkellä on käynnissä useita eri kokoisia kaavahankkeita, jotka mahdollistavat uutta rakennuskantaa keskustaan.

Konversiot tarjoavat mahdollisuuden lisätä asuntotuotantoa Helsingissä, mutta niiden toteutuminen edellyttää huolellista suunnittelua, teknistä soveltuvuutta ja ennen kaikkea taloudellista kannattavuutta. Helsingin kantakaupungissa toimitilojen käyttöaste on ollut pitkään korkea ja toimitilasta maksetaan korkeampaa vuokraa kuin asumisesta, mikä vaikuttaa konversioiden määrään.

Asemakaavoituksella on merkittävä rooli uusien asuntojen ja toimitilan mahdollistamisessa. Kaupunkisuunnittelun asiantuntijat etsivät jatkossakin toteuttamiskelpoisiin hankkeisiin parhaat mahdolliset ratkaisut, ja niitä tuetaan tarvittavin toimenpitein yhteisenä tavoitteena hankkeiden toteutuminen. Asemakaavaprosessia on ketteröitetty ja prosessin sujuvuutta kehitetään jatkuvasti. Tulemme kehittämään toimintamallin siihen, miten hankealoitteita käsitellään tehokkaasti.

Keskusta-alueen palvelutarjonnan laajentamisen tarpeita ja mahdollisuuksia selvitetään edelleen yhteistyössä Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan (Kasko), Kulttuuri ja vapaa-ajan toimialan (Kuva) sekä Tilat-palveluiden kanssa, jotta palvelutarpeisiin voidaan vastata ennakoivasti.

Taloyhtiövetoiset hankkeet vaativat käynnistyäkseen tukea, joten tulemme viemään eteenpäin toimintamallia, jossa erillinen toimija tukee taloyhtiöitä hankkeiden alkuvaiheissa. Kannustimien käyttö on yksi mahdollinen keino lisätä kiinnostusta lähteä toteuttamaan suurempiakin täydennysratkaisuja. Ullakkorakentamisen mahdollistava poikkeusmenetelmä tullaan päivittämään siten, että se sisällytetään keskusta-alueen asemakaavojen ajantasaistettuihin kaavoihin.

Työpaikkojen tarpeiden ennakoinnissa kuullaan alueen toimijoita ja seurataan toimitilamarkkinoiden kehitystä. Katutöiden viestintään tullaan jatkossa panostamaan entistä enemmän, jotta kivijalkaliiketiloille niistä koituvia haittoja voidaan pienentää. Yhteistyötä keskustan maanomistajien kanssa jatketaan, ja heidän tarpeitaan kartoitetaan.

Keskusteluyhteyttä vahvistetaan eri toimijoiden kanssa, jotta yhteistyö tiivistyy ja kehittyy. Tulemme jatkossa vahvistamaan ennakoivaa yhteistyötä kiinteistönomistajien, viranomaisten ja muiden toimijoiden kanssa hankkeiden sujuvoittamiseksi ja tätä varten tullaan kehittämään ”yhden luukun palvelua”, jotta asiointi olisi mahdollisimman sujuvaa. Kaupungin maankäytönsuunnittelun asiantuntijat osallistuvat pormestarin vetämän Hely-ryhmän toimintaan.

1. Johdanto

Tausta

Helsingin keskusta elää edelleen hidasta toipumista pandemian aiheuttamista oireista. Kaupan murros, etätyön kasvu ja turismin väheneminen on tehnyt karua jälkeään keskustan elävyydelle jo viiden vuoden ajan. Monin eri mittarein todettuna kävijämäärät eivät ole vieläkään palautuneet pandemiaan edeltävään aikaan, ja verrattuna muihin pohjoismaisiin pääkaupunkeihin Helsingin keskustan elävyyden palautuminen on ollut hitaampaa. Tilanteen ratkaisemiseksi Helsingin kaupunki on käynnistänyt Juhana Vartiaisen pormestarikaudella useita selvityksiä, joiden tavoitteena oli keskustan elävöittäminen ja sen vetovoiman palauttaminen. Osa selvitystyöstä laadittiin yhteistyössä elinkeinoelämän kanssa.

Elävöittämisen keskiössä ovat ihmiset ja niiden toimeliaisuuden lisääminen. Se voi tarkoittaa asumisen, työnteon, viihtymisen, ja ennen kaikkea luontevien kohtaamisien lisäämistä kaupunkitilassa. Tämän edellytyksenä ovat laadukkaat, hyvin saavutettavat ja houkuttelevat julkiset tilat sekä tarjolla olevat monipuoliset palvelut ja vapaa-ajan mahdollisuudet.

Suurin osa tapahtumista ja liiketoiminnasta tuotetaan yksityisen sektorin voimin ja julkinen sektori toimii mahdollistajana yhteistyössä yksityisten toimijoiden kanssa. Elävöittäminen voidaan nähdä ennen kaikkea kohtaamisten mahdollistamisena – arjessa ja erityistilanteissa. Elävä kaupunkitila on ennen kaikkea kohtaamispaikka – paikka, jossa ihmiset voivat kohdata toisiaan luontevasti.

Näistä lähtökohdista kaupunkiympäristön toimialan asemakaavapalvelun tehtäväksi tuli laatia selvitystyö asukas- ja työpaikkamäärien lisäämisestä keskustan alueelle maankäytön suunnittelun keinoin osaltaan tukemaan keskustan elävyyden kasvattamista.

Tavoitteet

Helsinki toimii valtakunnan veturina ja palvelee koko Suomea. Helsingin keskusta, sen käyttäjämäärät ja vaikutusalue ovat kasvussa, mikä vahvistaa keskustan roolia merkittävänä alueena muihin alueisiin nähden niin Helsingin sisällä kuin muuhun Suomeen verrattuna. Keskusta on tulevaisuudessa sekä kansainvälisesti houkutteleva elinkeinoelämän keskus ja Suomen merkittävin työpaikka-alue, että Pohjoismaiden johtava kulttuurikeskittymä. Näin ollen odotukset Helsingin keskustan palvelutason osalta poikkeavatkin muista kaupungeista. Kaupungin keskusta on paitsi liike-elämän ja palveluiden keskittymä myös tärkeä asuin- ja työskentelyalue, jonka kehittäminen edellyttää kokonaisvaltaista ja pitkän aikavälin suunnittelua. Maankäytön suunnittelulla voidaan mahdollistaa uusien asuin- ja työpaikkojen syntyminen, palveluiden kehittyminen sekä alueen elinvoimaisuuden kasvu.

Kaupunkiympäristön tulee mahdollistaa myös erilaisten tapahtumien ja kaupunkikulttuurin kehittyminen, sillä vetovoimainen keskusta syntyy monipuolisesta toiminnasta, elämyksistä ja ihmisten välisestä vuorovaikutuksesta. Uusien tapahtumien järjestämiseen soveltuvien paikkojen tunnistaminen ja niiden aktiivinen kehittäminen ovat keskeinen osa kokonaisvaltaista keskustan elävöittämistä.

Tämän työn päätavoitteena on tutkia ja löytää maankäytön suunnittelun keinoin ratkaisuja siihen, miten Helsingin keskusta-alueelle saadaan 10 000 uutta asukasta ja luoda 10 000 uutta työpaikkaa. Luvut ovat viitteellisiä ja kuvaavat korkeaa tahtotilaa asukkaiden ja työpaikkojen määrän lisäämisestä tulevien vuosien ajan. Asukasmäärän lisääntyminen tarkoittaa käytännössä kaupunkirakenteen lisärakentamista tai olemassa olevien rakennusten muuttamista asuinkäyttöön eli konversioita. Vastaavasti työpaikkojen määrän kasvattaminen voi tapahtua uusien toimitilojen rakentamisen, nykyisten toimitilojen tehokkaamman hyödyntämisen tai rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen kautta.

Tässä työssä on tarkasteltu asukkaiden ja työpaikkojen lisäämisen potentiaalia vuoden 2024 aikana eri kehitysvaiheessa olevien maankäytön hankkeiden kautta. Lisäksi tämän työn aikana tutkittiin mahdollista lisärakentamisen potentiaalia yksityiskohtaisemmalla korttelitasoisella tarkastelulla, jossa osoitettiin keinoja olemassa olevan rakennuskannan täydennysrakentamiseen keskusta-alueen kaupunginosissa. Kaikki nämä toimenpiteet sijoittuvat keskustan elävöittämisen viitekehykseen, mikä tarkoittaa sitä, että rakentamisen lisääminen ei saa olla ristiriidassa keskustan elinvoimaisuuden ja viihtyisyyden parantamiseen tähtäävien toimenpiteiden kanssa.

Tavoitteena on myös tuottaa tietoa ja analyysia osaksi Helsingin yleiskaavan toteuttamisohjelmaan keskustaa koskevan osan tueksi. Tämä työ auttaa tunnistamaan potentiaalisimmat mahdollisuudet keskustan kehittämiseen ja tarjoaa kaupunkisuunnittelun käyttöön ajantasaista tietoa alueen muutosmahdollisuuksista. Keskustan kehittäminen on pitkäjänteinen prosessi, ja tämän työn kautta pyritään luomaan selkeämmät lähtökohdat sille, millä keinoilla tavoiteltu kasvu voidaan saavuttaa.

2. Nykytilan kuvaus

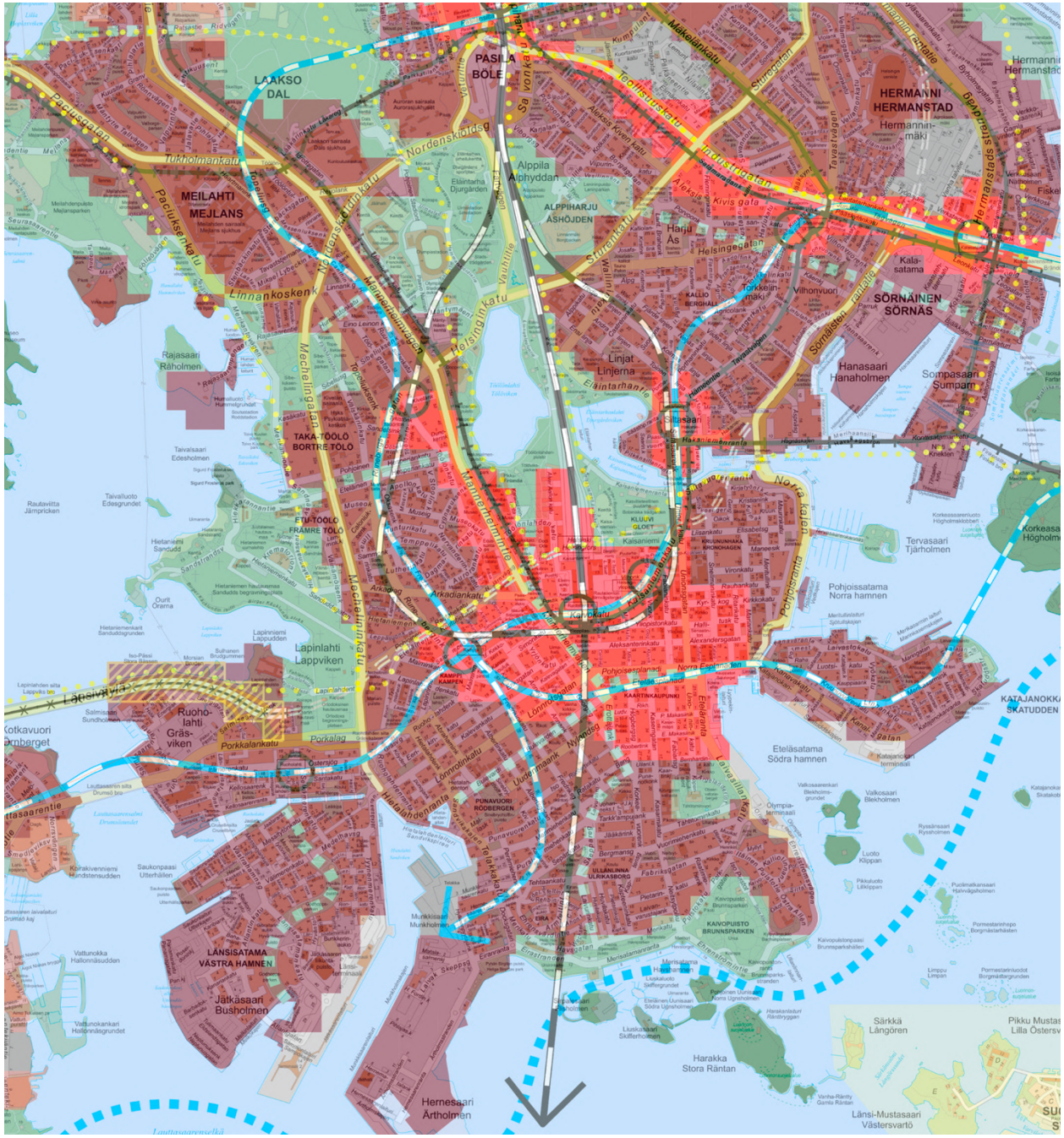
Keskustan maankäyttöä ohjaavat asiakirjat

Helsingin kaupunkisuunnittelua ohjaavat monet erilaiset kaavat, strategiat ja visiot, jotka määrittelevät kaupungin kehityksen suuntaa ja tavoitteita. Osa näistä asiakirjoista ovat oikeusvaikutteisia, eli niiden noudattaminen on velvoittavaa, kun taas osa toimii suunnittelua ohjaavina periaatteina ja suosituksina.

Yleiskaava

Keskustan maankäyttöä ohjaavat pääasiassa yleiskaavan C1- ja C2-alueet. C1-alue, joka kattaa ydinkeskustan, on liike-, palvelu- ja toimitilapainotteinen keskus. Sitä kehitetään monipuolisena alueena, jossa yhdistyvät kauppa, julkiset palvelut, toimitilat, hallinto, asuminen, puistot, virkistys- ja liikuntapalvelut sekä kaupunkikulttuuri. Alue on kävelypainotteinen ja erottuu ympäristöstään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Yleiskaavan mukaan liike- ja toimitilojen kokonaismäärää ei tule tällä alueella lähtökohtaisesti vähentää.

C2-alue puolestaan on keskustan osa, jota kehitetään pitkälti samoin periaattein kuin C1-aluetta. Alueella yhdistyvät asuminen, kauppa, julkiset palvelut, toimitilat, hallinto sekä viher- ja virkistysalueet. Kantakaupunki on



Helsingin yleiskaava 2016.

pääosin C2-aluetta. Molemmilla alueilla liikkumisessa painotetaan kestäviä kulkumuotoja, erityisesti kävelyä ja pyöräilyä.

Keskusta-alueella rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ydinkeskustassa pääsääntöisesti liiketilaksi ja kantakaupungissa ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Lisäksi yleiskaava edellyttää, että rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava ydinkeskustalle tai kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

Helsingin keskustan laajeneminen ja kehitysnäkymät

Helsingin keskustan alue on jatkuvassa muutoksessa, ja sen vaikutuspiiri laajenee tulevien kehityshankkeiden myötä. Helsingin kaupungin yleiskaavan toteuttamista tarkentaa Helsingin keskustavisio, joka toimii ohjeena kantakaupungin maankäytön ja liikenteen suunnittelulle. Visiossa Helsingin keskustan kehityksen nähdään etenevän kohti urbaania, turvallista ja elinvoimaista kaupunkitilaa, jossa asukkaat, työpaikat, palvelut ja tapahtumat muodostavat tasapainoisen ja houkuttelevan kokonaisuuden.

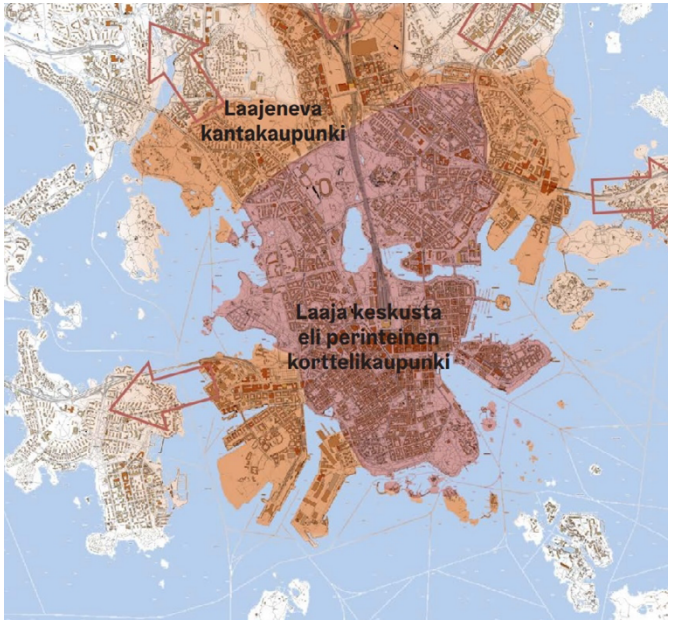
Keskustan kehittämisvisiossa korostuu erityisesti sen merellinen ulottuvuus, jolloin rantavyöhykkeet ja merenranta-alueet integroidaan entistä vahvemmin osaksi kaupunkirakennetta. Kaupunkirakenne myös tiivistyy siten, että uudet rakennukset sijoitetaan olemassa olevaan kaupunkikudokseen huolellisesti ja ympäristön laatua kunnioittaen. Lisäksi keskustan kulttuuritarjontaa ja matkailupalveluita halutaan vahvistaa, jotta alueesta muodostuu entistä monipuolisempi ja elämyksellisempi kohde.

Samankaltaisia linjauksia esitetään myös toisessa yleiskaavaa tarkentavassa asiakirjassa Elämyksellinen ydinkeskusta, joka esittää keskustan maankäytön kehityskuvaa vuoteen 2032 asti. Siinä todetaan, että ydinkeskustaksi mielletty alue on laajenemassa entistä suuremmalle alueelle.

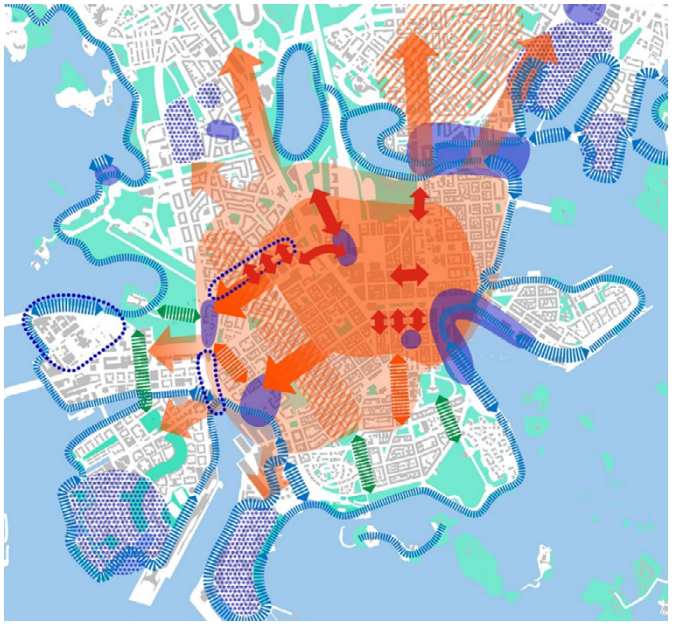
Yksi keskeinen muutos on käveltävän keskustan laajeneminen. Perinteisesti ydinkeskustana pidetty alue on laajentumassa, mikä vahvistaa kaupunkirakenteen tiiviyttä ja monimuotoisuutta. Elämyksellinen ydinkeskusta kehityskuvassa korostetaan, että ydinkeskustaan kohdistettavat panostukset eivät vaikuta vain sen sisäiseen elinvoimaan, vaan myös aiemmin kantakaupungin reuna-alueiksi miellettyjen alueiden kehittymiseen.

Keskustan liikenteen kehittämisessä keskeisenä tavoitteena on liikkumisen sujuvuus ja saavutettavuus. Keskustan maankäytön kehityskuvan toimenpiteenä on laadittu Ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelma, joka keskittyy kulkumuotokohtaisten tarpeiden ja tavoitteiden yhteensovittamiseen. Suunnitelmassa on laadittu kokonaiskuva ydinkeskustan liikenteen nykytilanteesta, kehittämistarpeista ja tulevista hankkeista. Lisäksi siinä on arvioitu vaikutukset ydinkeskustan elinvoimaan.

Keskustan liikennesuunnittelussa painotetaan kestävän kehityksen mukaisia ratkaisuja, kuten jalankulun ja joukkoliikenteen etusijalle asettamista. Samalla korostetaan sitä, että Helsingin keskustan tulee mukautua muuttuviin tarpeisiin ja ilmastohaasteisiin, jolloin kaupunkisuunnittelussa painotetaan kestävän kehityksen periaatteita sekä ympäristöystävällisiä elämäntapoja. Ydinkeskustan kehittämisen kulmakivinä toimivat avoimuus, viihtyisyys ja toiminnallisuus, jotka tekevät alueesta houkuttelevan kaikille kaupunkilaisille ja vierailijoille.



Keskustan rajaus Helsingin keskustavision mukaan.



Keskustan rajaus Elämyksellinen ydinkeskusta -kehityskuvan mukaan.

Aluerajauksen periaatteet ja taustatekijät

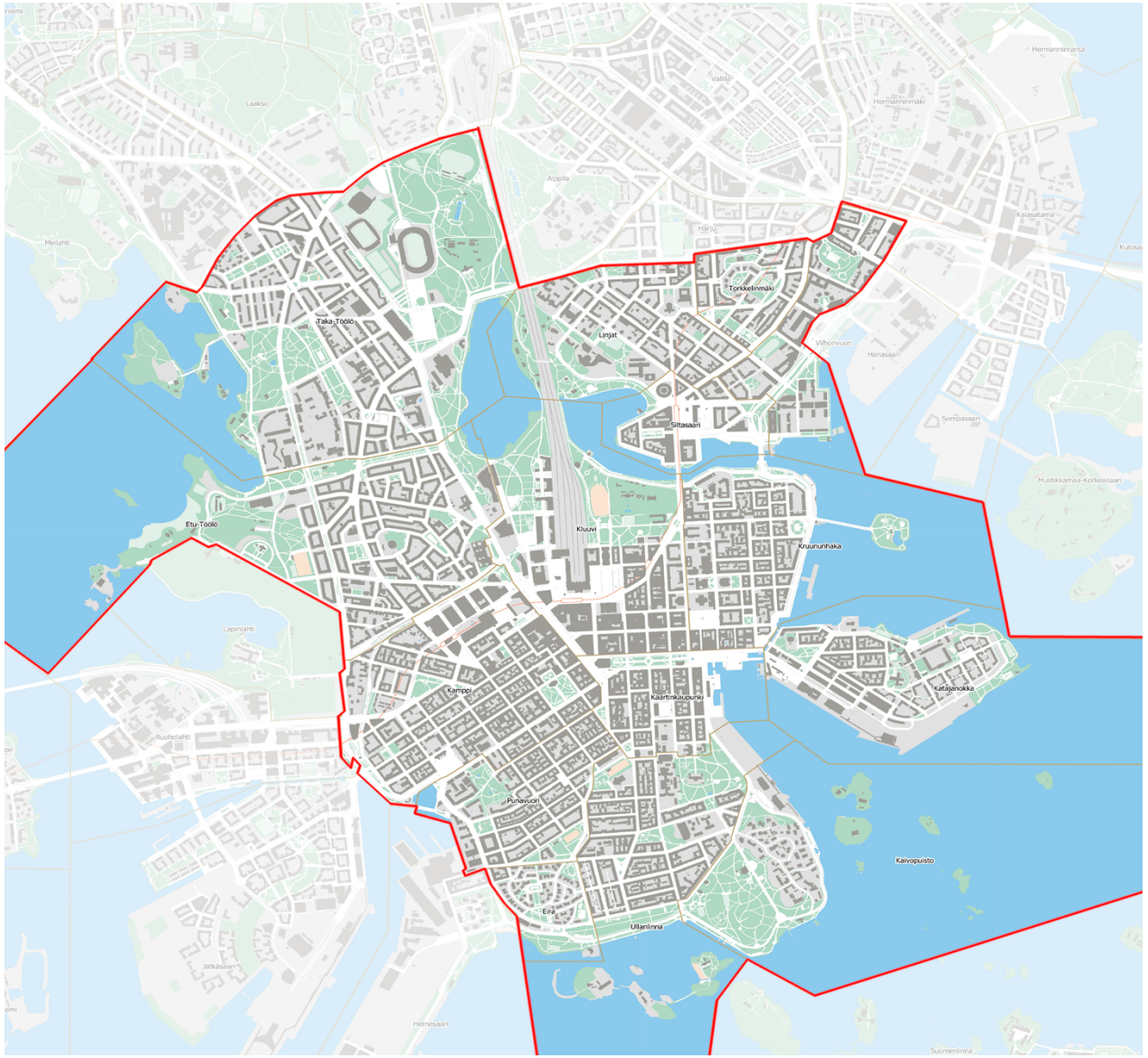
Helsingin keskustan asukas- ja työpaikkamäärien sekä rakentamisen mittarointia varten tehtiin aluerajaus. Tämän aluerajauksen sisällä olevia numeerisia tilastoja voidaan seurata vuosien saatossa ja sitä kautta arvoida alueen kehittymisen suuntaa suhteessa toteutettuihin toimenpiteisiin.

Elävöittäminen vaatii ensisijaisesti sitä, että keskustaan saadaan lisää käyttäjiä – niin asukkaita, työntekijöitä kuin vapaa-ajan viettäjiäkin. Tämän vuoksi aluerajauksen suunnittelussa kiinnitettiin erityistä huomiota keskustaan tukeutuvaan asiointivyöhykkeeseen eli alueeseen, josta ihmiset hakeutuvat keskustaan käyttämään kaupallisia palveluita ja muita urbaanin ympäristön tarjoamia toimintoja paikallisena paveluna.

Helsingin kaupunkirakenteelle on ominaista, että jokaiselta asuinalueelta löytyy peruspalvelut, kuten ruokakaupat, mutta erikoistuneempia tuotteita ja palveluita haetaan usein aluekeskustoista. Erityisesti Helsingin läntiseltä sektorilta puuttuvat suuremmat kauppakeskukset ja kaupalliset keskittymät, mikä tekee ydinkeskustasta merkittävän kaupallisen keskuksen tämän alueen asukkaille. Lisäksi länsisuunnan saavutettavuus ydinkeskustaan on poikkeuksellisen hyvä, sillä alueelta on kymmeniä bussiyhteyksiä sekä useita raitiolinjoja keskustaan. Tulevaisuudessa raideliikenteen kehitys parantaa saavutettavuutta entisestään. Ydinkeskustan erityispalveluita haetaan pidempien kulkuyhteyksienkin päästä.

Tarkastelualueen perusteet

Tässä työssä on lähtökohtana ollut se, että Helsingin keskustan vaikutusalue tulee laajenemaan lähitulevaisuudessa. Tämän vuoksi tarkastelualueeksi valittiin tiivistä liikekeskustaa laajempi rajaus, koska liikekeskusta halutaan pitää ensisijaisesti varattuna yritystoiminnalle.



Tarkastelualueen rajaus.

Tarkastelualueeksi on valittu osa-alueet:

- *Kruununhaka*
- *Kluuvi*
- *Kaartinkaupunki*
- *Kamppi*
- *Punavuori*
- *Eira*
- *Ullanlinna*
- *Katajanokka*
- *Kaivopuisto*
- *Vilhonvuori*
- *Siltasaari*
- *Linjat*
- *Torkkelinmäki*
- *Etu-Töölö*
- *Taka-Töölö*

Rajauksen ulkopuolelle jätettiin voimakkaasti kehittyvät alueet, kuten Länsisataman Jätkäsaari ja Hernesaari, koska niiden kehitystyö on jo käynnissä ja niiden tuleva asema kaupunkirakenteessa on pitkälti määritelty. Myös itäpuoliset alueet, kuten Sörnäinen, Kalastama ja Hermanni, rajattiin tarkastelun ulkopuolelle, sillä ne ovat Redin kauppakeskuksen vaikutuspiirissä ja niiden kehitystä ohjaavat osin eri lähtökohdat kuin ydinkeskustan alueella.

Aluerajauksen määrittelyssä otettiin huomioon useita keskeisiä tekijöitä. Rajaus perustuu aiempiin kaupunkisuunnittelun aineistoihin, jolloin aiemmin kerättyä tietoa ja analyysia voidaan hyödyntää tehokkaasti. Lisäksi aluerajauksessa on pyritty noudattamaan selkeitä osa-aluerajauksia, mikä mahdollistaa erilaisten tietokantojen hyödyntämisen ja alueen kehityksen seurannan tilastojen avulla.

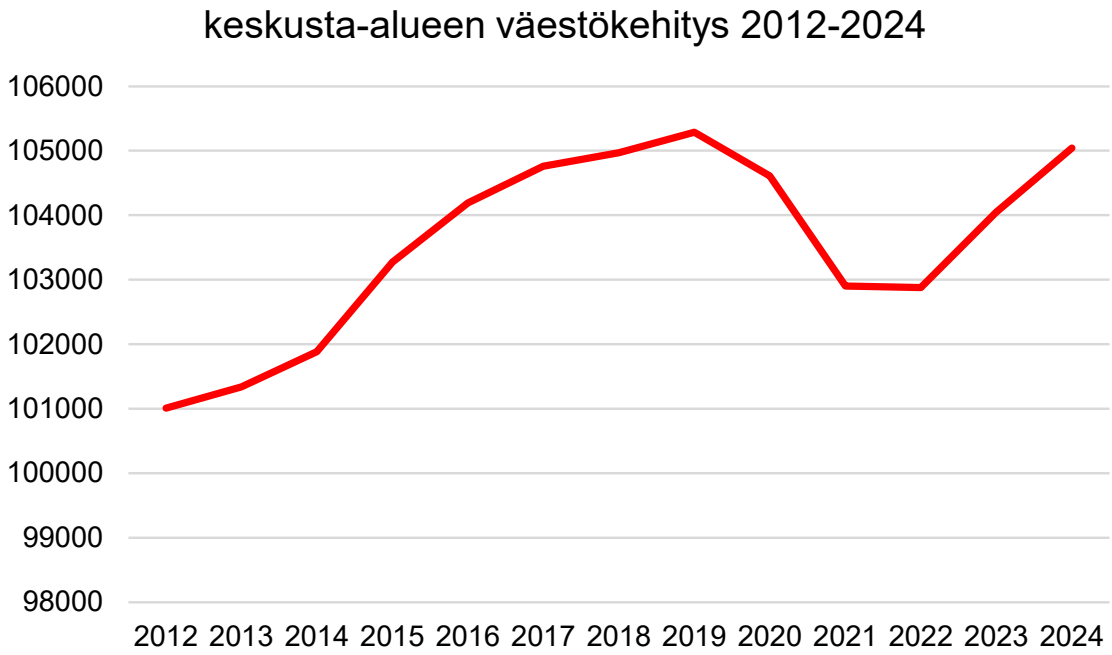
Tämä aluerajaus toimii ensisijaisesti työkaluna keskustan kehityssuunnan mittaamisessa. Se mahdollistaa esimerkiksi asukas- ja työpaikkamäärien muutosten seurannan pitkällä aikavälillä, mikä auttaa kaupunkisuunnittelijoita arvioimaan eri kehitystoimenpiteiden vaikutuksia ja varmistamaan, että keskustan kasvu on kestävää ja elinvoimaista.

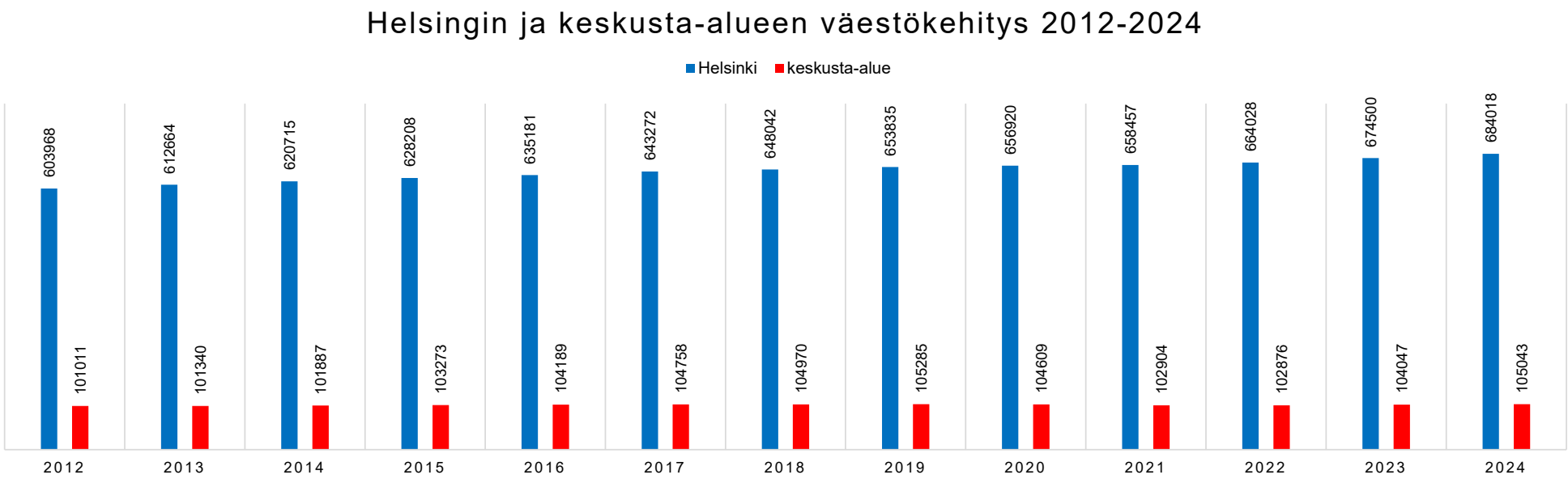
Kuva: Aiko Lohtander / Helsingin kaupungin aineistopankki

Väestö ja asuminen

Tarkastelualueella asui Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2023 yhteensä 104 047 asukasta. Koko Helsingin väkiluku samana ajankohtana oli 674500 asukasta. Helsingin väkiluku on kasvanut tasaisesti jo useiden vuosikymmenten ajan, ja kaupungin asukasmäärän odotetaan edelleen kasvavan tulevaisuudessa. Tarkastelualueen väestömäärä on kuitenkin pysynyt melko vakaana, pysytellen noin hieman yli 100 000 asukkaan tuntumassa. Nyt keskusta-alueella nähdään väestömäärän kasvua.

Uusimpien väestöennusteiden mukaan Helsingin väestönkasvu perustuu voimakkaasti maahanmuuttoon. Väestökehitykseen vaikuttavat monet tekijät, kuten syntyvyys, muuttoliike sekä kaupungin yleinen vetovoima. Asuntotarjonta ja väestön demografiset muutokset kulkevat käsi kädessä, ja asuntomarkkinoiden dynamiikka vaikuttaa suoraan siihen, miten ja minne väestö kaupungin sisällä sijoittuu. Tässä selvityksessä ei kuitenkaan tarkastella väestökehityksen taustatekijöitä syvällisemmin. Väestön ennustettavuuden haasteita on kuvattu kappaleessa *Työn tulokset*.





Keskusta-alueen ulkopuolella olevat aluekehitys

Keskustan ulkopuolella on useita merkittäviä kehitysalueita, joilla on eri vaiheissa olevia kaavahankkeita. Näihin kuuluvat muun muassa Jätkäsaari, Hernesaari, Kalasatama, Hanasaari, Hermanninranta, Kyläsaari sekä Keski- ja Pohjois-Pasila. Näiden alueiden kehittymisellä on vaikutus Helsingin keskustaan, sillä ne täydentävät kaupunkirakennetta ja tuovat lisää asukkaita ja työpaikkoja. Samalla ne lisäävät keskustan palveluiden ja julkisen tilan käyttöä. Nämä laajat hankekokonaisuudet ovat kiinteässä yhteydessä Helsingin julkisen liikenteen verkostoon, erityisesti raideliikenteeseen, joka yhdistää ne suoraan keskustaan. Esimerkiksi Länsisataman aluekokonaisuus sijaitsee aivan keskustan tuntumassa, ja sieltä kuljetaan pitkälti keskustan kautta muualle Helsinkiin, mikä kasvattaa kävijämääriä ydinkeskustassa. Länsisataman asukasluku on jo nyt noin 15 600, ja se kasvaa edelleen uuden rakentamisen myötä.

Keskusta-alueen ulkopuolella oleville alueille tulee muuttamaan tulevaisuudessa usean kymmenen tuhannen asukkaan joukko. Lisäksi nämä alueet tulevat tarjoamaan työpaikkoja laajasti. Julkisen liikenteen kehittämisellä, kuten pikaraitioteiden ja metrolaajennusten avulla, voidaan entisestään parantaa näiden alueiden saavutettavuutta ja lisätä niiden integroitumista Helsingin kaupunkirakenteeseen.

Kuva: Aiko Lohtander / Helsingin kaupungin aineistopankki

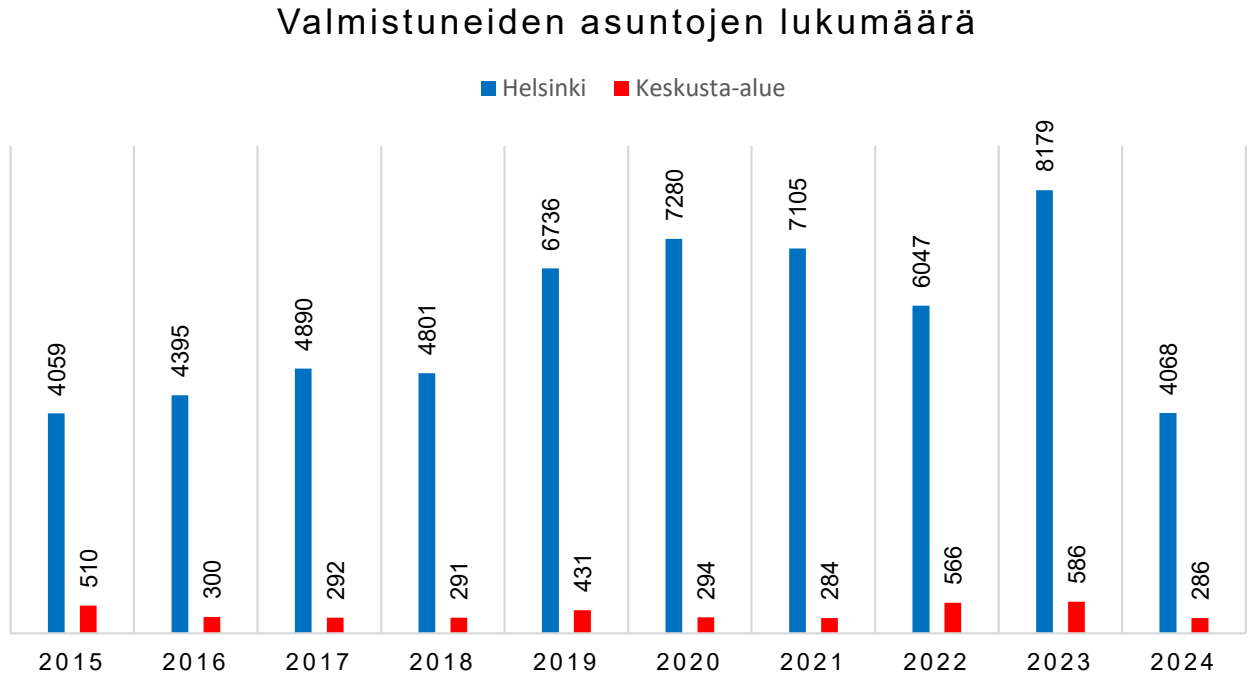
Täydennysrakentaminen

Olemassa olevassa kaupunkirakenteessa täydennysrakentaminen on yksi keskeisimmistä keinoista lisätä asuntotarjontaa ja vastata kaupungin kasvavaan asuntotarpeeseen. Vuonna 2023 tarkastelualueella valmistui yhteensä 586 uutta asuntoa Tilastokeskuksen tilastotietokannan mukaan. Tämä on korkein vuosittainen asuntotuotantomäärä yli kymmeneen vuoteen. Vuonna 2024 tarkastelualueella asuntoja valmistui 286, mikä vastaa vuosien 2020 ja 2021 tuotantoa.

Helsingin kaupunki määrittelee täydennysrakentamisen rakentamiseksi, joka tapahtuu olemassa olevien rakennusten yhteyteen, lomaan tai niiden lähistölle. Täydennysrakentaminen voi kattaa sekä laajoja aluekokonaisuuksia, joissa kehitetään useita tontteja ja rakennuksia, että yksittäisten tonttien täydennysrakentamista. Tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria, liikenneverkkoa ja joukkoliikennettä tehokkaammin. Keskusta-alueen kaupunkirakenne on jo tiivis, joten laajoja aluekokonaisuuksia ei keskusta-alueella voida toteuttaa ilman rakennusten purkamista. Täydentäminen tulee siis sovittaa tiiviiseen korttelirakenteeseen huolellisesti suunnittellen. Tyyppillistä keskusta-alueen täydennyshankkeille on, että hankekoko jää usein melko pieneksi.

Käytännössä täydennysrakentaminen voi tarkoittaa hyvin erilaisia ratkaisuja. Jo olemassa oleviin rakennuksiin voidaan lisätä uusia rakennusosia, kuten laajennuksia tai muita lisäosia. Rakennuksia voidaan korottaa, jolloin matalampiin rakennuksiin voidaan lisätä uusia kerroksia, mikä lisää asuinneliöitä ilman, että kaupunkirakennetta tarvitsee merkittävästi muuttaa. Ullakkotiloja voidaan hyödyntää rakentamalla niihin uusia asuntoja, jolloin rakennusten käyttöaste paranee ja uutta asuintilaa saadaan ilman kaavamuutoksia. Uudisrakennuksia voidaan myös sijoittaa osaksi jo olemassa olevaa korttelirakennetta, joko yksittäiselle tontille, useamman tontin alueelle, tontteja lohkomalla tai uudelleenmuodostamalla tontteja, jolloin kaupunginosien täydennysrakentaminen voi tapahtua hallitusti ja osana kokonaisvaltaista kaupunkikehitystä.

Täydennysrakentaminen on tärkeä osa Helsingin kaupunkikehitystä ja sen merkitys kasvaa tulevaisuudessa. Tiiviimpi kaupunkirakenne tukee kestävää kehitystä, parantaa joukkoliikenteen ja palveluiden saavutettavuutta sekä turvaa monipuolisen palvelutarjonnan. Se myös mahdollistaa uuden asuntotarjonnan lisäämisen ilman, että uusia suuria alueita tarvitsee kaavoittaa. Kaupungin kasvaessa täydennysrakentaminen on yksi keskeisimmistä keinoista vastata asuntotarpeeseen ja kehittää kaupunkia entistä toimivammaksi ja elinvoimaisemmaksi. Täydennysrakentamisessa on kuitenkin syytä ottaa huomioon, että jo kaupungin oma strategia korostaa, että asuinalueiden omaleimaisuus, väljyys ja luonne säilyvät.

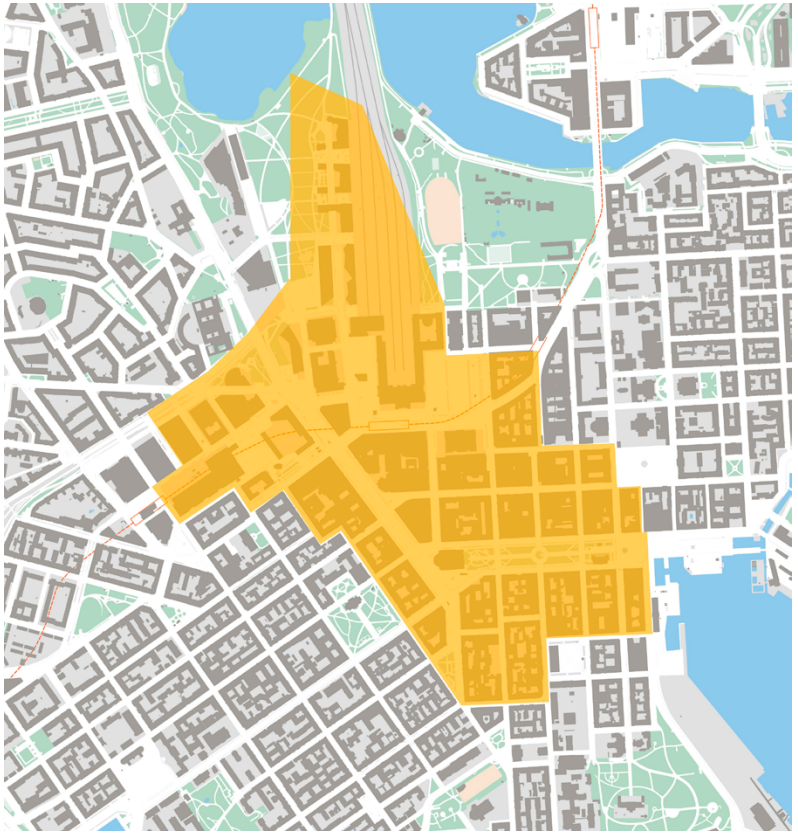


Konversiot osana Helsingin asuntojen määrän lisäämisessä

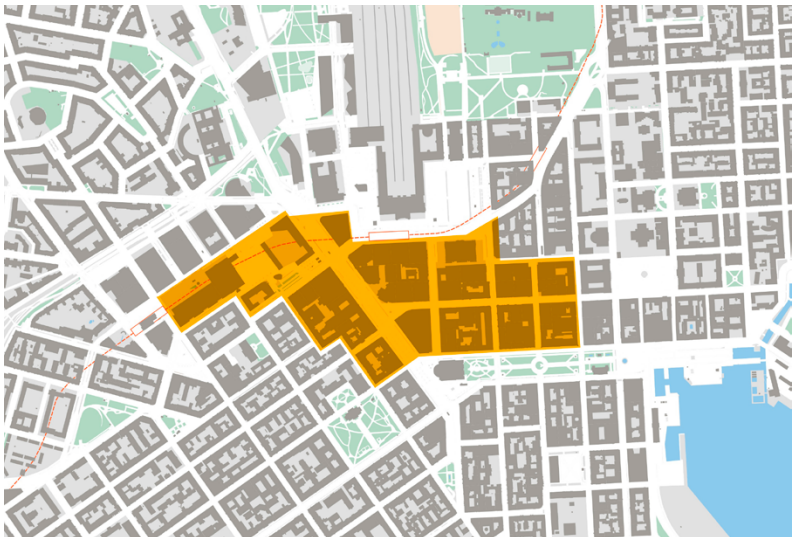
Asuntojen määrää Helsingissä pyritään lisäämään täydennysrakentamisen lisäksi konversioilla. Konversiolla tarkoitetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutosta, jolloin esimerkiksi aiemmin toimitiloina tai muussa käytössä olleet rakennukset muutetaan esimerkiksi asuinkäyttöön. Tämä on yksi keskeinen keino sopeuttaa kaupunkirakennetta muuttuviin tarpeisiin ja hyödyntää jo olemassa olevaa rakennuskantaa.

Toimitilakonversiohankkeiden kohteena ovat toimistotilat, joiden ominaisuudet eivät vastaa nykyisiä toimitilojen vaatimuksia. Keskusta-alueella tällaisia kohteita on koko ajan vähemmän, sillä hieman huonomminkin soveltuvat toimitilat halutaan toimitlakäyttöön. Keskustassa on kuitenkin tehty käyttötarkoitusten muutoksia toimitilasta asunnoiksi vuosien saatossa. Tällaiset hankkeet voivat lisätä asuinalueiden monimuotoisuutta ja parantaa kaupunkirakenteen tehokasta käyttöä. Jokainen konversiohanke on kuitenkin yksilöllinen, sillä sen toteutumiseen vaikuttavat lukuisat eri tekijät, kuten rakennuksen sijainti, arkkitehtuuri, tilaratkaisut, tekniset ominaisuudet sekä kiinteistönomistajien tavoitteet. Lisäksi myös tekniset ja ympäristöolosuhteiden asettamat rajoitteet voivat vaikuttaa siihen, kuinka helposti käyttötarkoituksen muutos voidaan toteuttaa.

Tyypillisesti toimistoksi ja asuinrakennukseksi rakennetut rakennukset eroavat rakenteellisesti ja toiminnallisesti monin tavoin. Keskeisiä eroja ovat muun muassa runkosyvyydet, kerroskorkeudet, kantavat rakenteet, ikkunapinta-alat, tilajärjestelyt ja talotekniset ratkaisut. Näistä syistä konversiohankkeet eivät ole suoraviivaisia, vaan ne edellyttävät huolellista suunnittelua ja usein myös mittavia rakenteellisia muutoksia. Käyttötarkoituksen muutos voi kuitenkin olla erinomainen keino lisätä rakennuksen elinkaarta ja vastata kaupungin muuttuviin tarpeisiin, mutta sen toteuttaminen vaatii tapauskohtaista harkintaa.



Helsingin liikekeskusta eli Central Business District (CBD). Helsingin ydinkeskusta määritellään toimistomarkkinan näkökulmasta liikekeskustan eli Central Business District (CBD) –alueeksi ja prime retail eli vähittäiskaupan alueeksi (kuva x). CBD-aluerajaus on sovittu Helsinki Research Forum – tutkimusryhmässä, jonka muodostaa neljä kiinteistöalan toimijaa: CBRE, Cushman & Wakefield, JLL ja KTI Kiinteistötieto.



Helsingin vähittäiskaupan eli prime retail alue.

Konversiohankkeiden tekniset ja lainsäädännölliset vaatimukset

Rakennusten käyttötarkoituksen muutosta suunniteltaessa on huomioitava useita teknisiä ja sääntelyyn liittyviä seikkoja. Rakenteiden ja talotekniikan lisäksi on otettava huomioon suojelumääräykset, poistumistiemääräykset sekä mahdolliset ympäristöhäiriöt, kuten melu, ilmanlaatu ja liikenteen vaikutukset. Teknisten vaatimusten lisäksi huomioitavia seikkoja ovat muun muassa asumisen laatu- ja viihtyisyystekijät, kuten viihtyisät pihatilat, pysäköintijärjestelyt, valoisuus ja viherympäristö. Kaikki nämä tekijät voivat vaikuttaa siihen, kuinka realistinen ja kannattava konversiohanke on. Koska käyttötarkoituksen muutos tarkoittaa rakennuksen pääasiallisen toiminnan muuttamista, se edellyttää yleensä kaavamuutosta. Kaavamuutokseen liittyy vaikutusten arviointi sekä mahdollisten maankäyttökorvausten määrittely. Käyttötarkoituksen muutoksen hyväksyttävyys riippuu siitä, millä tavoin uusi toiminta soveltuu kaavan asettamiin reunaehtoihin ja alueen muuhun rakenteeseen.

Vuoden 2025 alussa voimaan astunut uusi rakentamislaki tuo mukanaan uusia teknisiä vaatimuksia, jotka vaikuttavat myös konversiohankkeisiin. Lain tavoitteena on edistää kestävää rakentamista, vähähiilisyyttä ja rakennusten elinkaariominaisuuksia. Erityisesti pykälä 57 antaa mahdollisuuksia poikkeamisluvan myöntämiseen käyttötarkoituksen muutoksissa, mikä voi helpottaa joidenkin konversioiden toteuttamista.

Taloudelliset näkökulmat ja konversioiden kannattavuus

Teknisten edellytysten lisäksi konversiohankkeiden onnistumisen tärkein edellytys on niiden taloudellinen kannattavuus. Asuinmuutoksen taloudelliseen toteutettavuuteen vaikuttavat useat tekijät, kuten markkinakysyntä, alueen kilpailutilanne, tarvittavien korjaustöiden laajuus ja kustannukset sekä mahdollisuudet muodostaa tuloja vuokratuotoista tai myyntituloista.

Kiinteistömarkkinat pystyvät arvioimaan, mikä käyttötarkoitus on tuottavin tietyssä sijainnissa ja millaisia muutoksia rakennukseen on järkevää tehdä. Kaupunki voi omalta osaltaan tukea käyttötarkoituksen mukaisia ratkaisuja kaavoituksen ja maankäytön suunnittelun keinoin yhteistyössä maanomistajien kanssa.

Toimistotilojen vuokrat Helsingin ydinkeskustassa ovat keskimäärin korkeampia kuin asuinhuoneistojen vuokrat, ja tämä tilanne on säilynyt lähes muuttumattomana vuodesta 2015 lähtien. Viime aikoina toimistovuokrissa on havaittu jopa nousua, mikä viittaa siihen, että keskustan toimistotiloille on jatkuvasti kysyntää. Toimistojen ja asuntojen sijoittumiseen vaikuttavat vuokratasojen lisäksi myös monet muut tekijät, kuten sijainti, saavutettavuus, ympäristön miellyttävyys, synergiaedut muiden yritysten kanssa sekä rakennusten arvo ja arkkitehtuuri.

Konversiohankkeet keskusta-alueella

Helsingin kantakaupungissa toimitilojen käyttöaste on ollut pitkään korkea. Vuonna 2023 kantakaupungin toimistojen keskimääräinen käyttöaste oli 91 prosenttia, mikä on huomattavasti korkeampi kuin Helsingin muilla alueilla. Kantakaupungin toimitilat erottuvat muusta toimistotarjonnasta erityisesti sijainnin, arvokiinteistöjen arkkitehtuurin ja kivijalkapalveluiden ansiosta. Lisäksi alueella on vahva asema maan suurimpana yrityskeskittymänä ja joukkoliikenteen solmukohtana, mikä lisää sen houkuttelevuutta monien yritysten ja toimijoiden näkökulmasta. Vuosina 2015–2022 Helsingissä on konvertoitu noin 200 000 kerrosneliömetriä toimitilaa asunnoiksi.

Helsingissä on myös vireillä uusia toimitilahankkeita esimerkiksi Ruoholahdessa, Eteläsatamassa, Elielinaukion alueella, Marian kasvuyrityskampuksessa ja Hietalahdenrannassa. Näillä hankkeilla voi olla vaikutusta kantakaupungin toimitilakysyntään ja sitä kautta myös mahdollisuuksiin toteuttaa uusia asuinkonversioita. Helsingin kaupunkiympäristölautakunta päätti 23. huhtikuuta 2024 kumota aiemmat, vuonna 2017 hyväksytyt konversioperiaatteet. Tämä päätös tarkoittaa, että kaupunki suhtautuu konversioihin lähtökohtaisesti myönteisesti, mutta konversioita koskevat kaavamuutokset ja poikkeamispäätökset arvioidaan jatkossakin tapauskohtaisesti. Konversioiden edistäminen huomioidaan jatkossa myös yleiskaavan toteuttamisohjelman päivityksessä. Erityisesti liikekeskustan alueella (C1-alue) painotetaan yritystoiminnan ja keskustalle ominaisten toimintojen, kuten tapahtumien ja yöelämän, toimintaedellytyksiä. Rakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen on liikekeskustan alueella mahdollista vain, jos uudet asunnot sijoittuvat siten, ettei muiden toimintojen aiheuttamat ympäristöhäiriöt heikennä asuinolosuhteita, tai jos kyseessä ei ole alue, jossa toimistotilan säilyttäminen nähdään välttämättömänä. Kadunvarsiliiketilojen muuttamista asuinkäyttöön ei yleiskaavan keskustatoimintojen alueilla lähtökohtaisesti sallita.

Kokonaisuutena konversiot tarjoavat merkittävän mahdollisuuden lisätä asuntotuotantoa Helsingissä, mutta niiden toteutuminen edellyttää huolellista suunnittelua, teknistä soveltuvuutta ja ennen kaikkea taloudellista kannattavuutta.

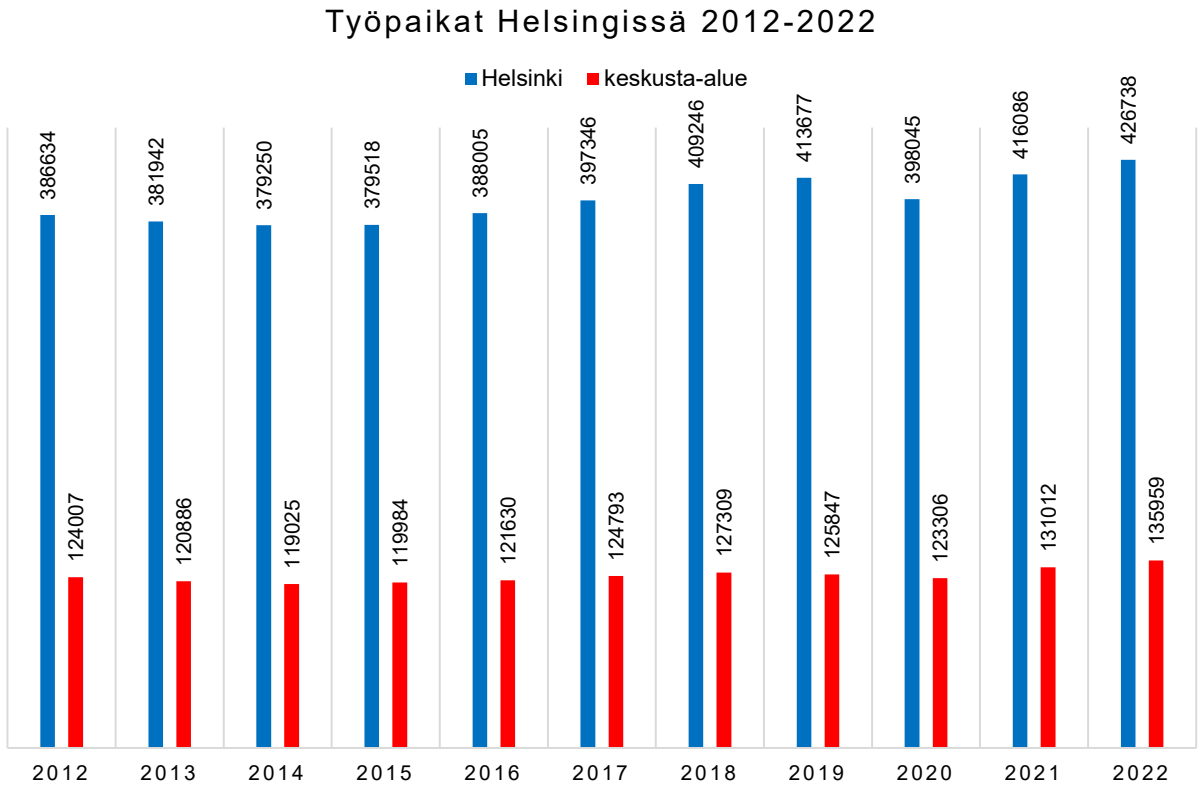
Työpaikat

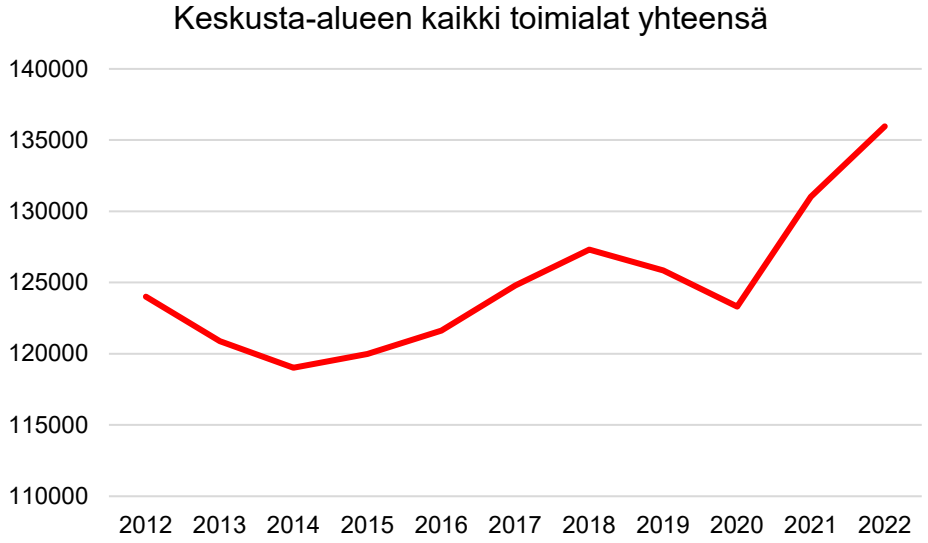
Toimistotilojen käyttö on muuttunut huomattavasti viime vuosina koronapandemian, etätyön yleistymisen ja työskentelytapojen kehityksen seurauksena. Muutokseen sopeutuminen on kuitenkin ollut hidasta, sillä yritykset etsivät tasapainoa etä- ja läsnätyön välillä ja joutuvat ottamaan huomioon vuokrasopimusten asettamat rajoitukset. Suomessa muutos on ollut verrattain hillitty, mikä selittyy muun muassa lyhyemmillä työmatkoilla ja joustavilla työnteon malleilla, jotka ovat mahdollistaneet toimistojen käytön joustavan sopeuttamisen.

Toimitilamarkkina on jakautunut. Toimistotilojen vajaakäyttö on kasvanut, sillä monet yritykset suosivat nykyään entistä pienempiä, mutta laadukkaampia toimitiloja. Tämä on lisännyt uusien toimistorakennusten kysyntää, mutta samalla huonosti palvelevia toimistotiloja jää tyhjilleen entistä enemmän. Talouden kiristynyt tilanne on hidastanut käyttötarkoituksen muutoksia sekä vanhan toimistokannan poistumaa, mikä on osaltaan pahentanut tyhjien toimitilojen ongelmaa. Keskimääräinen toimistotila oli vielä vuonna 2020 noin 400 neliömetriä, mutta vuoteen 2023 mennessä tilakoko on supistunut keskimäärin 285 neliömetriin.

Tilastokeskuksen mukaan työpaikkojen määrä Helsingissä oli vuonna 2022 noin 430 000, ja trendi on ollut kasvusuunnassa vuodesta 2020 lähtien. Erityisesti ydinkeskustassa toimitilojen käyttöasteet ovat pysyneet korkeina, mikä poikkeaa muista kaupungin alueista, joissa vajaakäyttö on lisääntynyt. Keskusta-alueella työpaikkojen määrä on viimeisen vuosikymmenen ajan ollut noin 120 000 työpaikan tasolla. Koronapandemian ja taantuman aiheuttama notkahdus näkyi tilastoissa selvästi, mutta vuodesta 2020 lähtien työpaikkojen määrä on lähtenyt jälleen kasvuun. Vuosina 2019–2022 tarkastelualueella työpaikkojen määrä kasvoi noin 10 prosenttia.

Toimistotyön luonteen muutos on vaikuttanut myös työtilojen mitoitukseen. Yksittäisen työpaikan vaatima pinta-ala on pienentynyt, mikä johtuu monipaikkaisesta





työskentelystä ja jaetuista työtiloista. Tämä tarkoittaa sitä, että samalla toimistopinta-alalla voi nykyisin työskennellä aiempaa runsaampi henkilömäärä. Tällä voi olla myös positiivista vaikutusta elävyyteen, koska pienemmät neliömäärät tuottavat katutilaan työmatkalaisina enemmän ihmisiä. Lisäksi työ ei enää rajoitu pelkästään perinteiseen työpisteeseen, vaan sitä tehdään monissa eri tiloissa, kuten neuvotteluhuoneissa, yhteisissä työskentelytiloissa ja etäyhteyksien välityksellä.

Maankäytön suunnittelun merkitys työpaikkojen lisäämisessä

Helsingin ydinkeskusta on yksi kaupungin ja koko Suomen suurimmista ja monipuolisimmista työpaikkakeskittymistä, ja sen elinvoimaisuuden varmistaminen on ratkaisevan tärkeää kaupungin taloudellisen kehityksen ja kilpailukyvyn kannalta.

Helsingin kaupungin tehtävänä on huolehtia, että ydinkeskustassa ja muilla tärkeillä työpaikka-alueilla säilyy riittävä määrä toimitiloja erilaisille yrityksille ja organisaatioille. Tämä edellyttää suunnitelmallista kaavoitusta sekä joustavia ratkaisuja, jotka tukevat niin uusien toimijoiden sijoittumista kuin nykyisten yritysten kasvua ja kehitystä. Lisäksi kaupungilla on vastuu julkisen tilan laadusta, mikä vaikuttaa suoraan alueen vetovoimaan. Laadukas ja viihtyisä kaupunkiympäristö ei ole pelkästään asukkaiden etu – myös yritykset hyötyvät houkuttelevasta ja toimivasta ympäristöstä, joka tukee työntekijöiden hyvinvointia ja asiakasvirtojen syntymistä.

Toinen keskeinen tekijä työpaikkojen lisäämisessä on sujuvat kulkuyhteydet. Helsingissä liikenteen kehittämisessä painopiste on erityisesti joukkoliikenteen parantamisessa, mikä tekee liikkumisesta tehokkaampaa ja kestävää kehitystä tukevaa. Hyvin toimiva liikenneverkosto helpottaa työmatkaliikkumista, mahdollistaa yritysten paremmat yhteydet asiakkaisiin ja yhteistyökumppaneihin sekä tukee kaupunkirakenteen eheyttä.

Tällä hetkellä keskustan toimistoihin pyritään houkuttelemaan työntekijöitä tarjoamalla korkeatasoisia puitteita ja erityisiä palveluita, mikä voi lisätä toimistotilojen tarvetta. Tilojen houkuttelevuutta vahvistavat myös hyvä saavutettavuus, viihtyisä kävely-ympäristö ja alueen runsas palvelutarjonta. Tästä syystä korkeatasoiset toimistot halutaan sijoittaa erityisesti Helsingin keskustaan, missä nämä vaatimukset voidaan toteuttaa.

Keskusta-alueen saavutettavuutta ja julkista tilaa kehitetään maankäytön keinoilla, ja alueella on käynnissä useita hankkeita, joilla parannetaan kävely-ympäristöä, katutilaa, viherympäristöä, valaistusta ja julkisten tilojen vetovoimaisuutta. Nämä toimenpiteet tukevat myös keskustan asumismukavuutta ja -houkuttelevuutta, mikä lisää alueen elinvoimaa ja vahvistaa Helsingin vetovoimaa niin kotimaisille kuin kansainvälisille yrityksille. Kokonaisuudessaan maankäytön suunnittelu, toimitilojen riittävyys, korkealaatuinen kaupunkiympäristö ja toimiva joukkoliikenne muodostavat yhdessä perustan elinvoimaiselle ja kasvavalle työpaikkarakenteelle Helsingissä.

3. Menetelmät

Rakentamisen potentiaali

Rakentamisen potentiaalilla tarkoitetaan alueen, tontin tai rakennuksen kehittämismahdollisuuksia, joita tarkastellaan monipuolisesti eri näkökulmista. Asukkaita koskeva laskennallinen tarkastelu perustuu yleisesti käytettyyn laskentatapaan, jonka mukaan yhtä asukasta kohden tarvitaan noin 40 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta. 10 000 uudelle asukkaalle tämä tarkoittaa 400 000 kerrosalaneliömetriä uutta rakennusoikeutta. Asukasmäärän kasvu edellyttää myös alueellisten palveluiden lisäämistä ja kehittämistä, sillä elinvoimainen kaupunkikeskusta tarvitsee riittävän määrän päivittäispalveluita, vapaa-ajan mahdollisuuksia sekä julkisia tiloja, jotka tukevat asukkaiden arkea. Erityisesti lapsiperheiden houkutteleminen keskustaan edellyttää koulujen ja päiväkotien sijoittamista alueelle, jotta se voi toimia kilpailukykyisenä vaihtoehtona muihin kaupunginosiin verrattuna.

Täydennysrakentamisen keinot ja korttelitarkastelut

Tässä työssä keskityttiin erityisesti tutkimaan olemassa olevan rakennuskannan täydennys- ja lisärakentamisen mahdollisuuksia korttelitarkastelun keinoin. Tarkastelu on suoritettu huomioiden lisärakennuskohteen sijainti, sen nykyinen ja mahdollinen tuleva käyttötarkoitus, arkkitehtoniset ominaisuudet sekä kaupunkikuvalliset ja suojelulliset arvot.

Lähtökohtana tarkastelulle on ollut mahdollisuus asemakaavamuutokseen, joten voimassa olevan asemakaavan määräykset eivät ole rajoittaneet potentiaalin arviointia. Teknisiä, taloudellisia tai ekologisia tekijöitä ei tässä vaiheessa ole analysoitu yksityiskohtaisesti, mutta käytön vaikutuksia on arvioitu tarpeen mukaan. Erityistä huomiota on kiinnitetty kaupungin ydinkeskustan erityispiirteisiin, kuten melua tuottavien palveluiden sijaintiin ja toimintaedellytyksiin. Esimerkiksi tapahtumat, yökerhot ja suuret anniskeluterassit ovat ydinkeskustoille ominaisia toimintoja, mutta niiden sijoittaminen asumisen läheisyyteen ei ole mahdollista lain asettamien ympäristön melutasovaatimusten vuoksi. Tällaiset palvelut ovat kuitenkin merkittäviä kaupungin elinvoimaisuudelle ja ristiriitoja pyritään välttämään.

Korttelitarkasteluissa keskityttiin kolmen erityyppisen osa-alueen kortteleihin. Tarkasteluun valitut alueet – Taka-Töölö, Linjat ja Kruununhaka – edustavat kaupunkirakenteellisesti erilaisia ympäristöjä, joissa täydennysrakentamisen mahdollisuuksia voidaan soveltaa laajasti koko aluerajauksen alueelle.

Alueet valittiin huolellisesti siten, että ne tarjoavat kattavan läpileikkauksen eri aikakausien ja rakenteellisten ominaisuuksien mukaisista kaupunkialueista. Valintakriteereihin kuuluivat muun muassa rakennusten ikä ja arkkitehtoninen tyyli, alueen tiiviys, rakennussuojelun aste sekä alueen kyky edustaa laajemmin koko tarkastelualuetta. Tämän perusteella jokaiselta kolmelta osa-alueelta tunnistettiin korttelityypit, jotka heijastavat alueelle tyypillistä kaupunkirakennetta ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

Rakentamisen lisäyspotentiaalia tarkasteltiin kolmen eri kasvuskenaarion mukaisesti: viiden, kymmenen ja viidentoista prosentin kerrosalan lisäyksillä. Näiden tarkastelujen tavoitteena oli tuottaa vertailukelpoista tietoa siitä, miten lisärakentaminen vaikuttaa eri osa-alueilla asumisolosuhteisiin ja kaupunkikuvaan. Erityistä huomiota kiinnitettiin siihen, miten täydennysrakentaminen voidaan toteuttaa siten, että se tukee olemassa olevia kaupunkirakenteen ominaispiirteitä. Tavoitteena oli tunnistaa kullekin alueelle soveltuvimmat täydennysrakentamisen keinot, jotka voidaan laajentaa koko alueen asuinkortteleihin.

Tarkastelun luonne on teoreettinen, eikä siinä ole huomioitu yksityiskohtaisia teknisiä tekijöitä, kuten pysäköintiratkaisuja, tonttirajoja tai nykyisten rakennusten ullakkotiloja. Lisäksi tässä tarkastelussa ei toteutettu rakennusten yksityiskohtaista rakenteellista analyysiä, vaan arvio pohjautui rakennusten rakennusvuosiin, materiaaleihin ja kaupunkikuvalliseen soveltuvuuteen. Täydennysrakentamisen vaikutuksia ympäristöön, kuten massoittelun sopeuttamista kaupunkikuvaan esimerkiksi sisäänvedoilla, ei ole tässä vaiheessa tarkasteltu syvällisesti, vaan keskitytty rakennusvolyymin arviointiin nykyisten rakennusten runkomitoilla. Täydentämisen teknisten vaatimusten sekä arkkitehtonisten ratkaisujen tarkempi analyysi tutkitaan jatkosuunnittelussa, jossa käsitellään myös toteutuksen taloudellisia ja ekologisia näkökulmia. Lisäksi jatkosuunnittelussa jokaisen rakennuksen täydennyspotentiaali on arvioitava tapauskohtaisesti ottaen huomioon rakennuksen rakenteellinen kunto, arkkitehtoniset erityispiirteet sekä mahdollisuudet laajentaa rakennusta esimerkiksi ullakkoasunnoilla.

Tulossa ja pohdinnassa oleva rakennuspotentiaalitarkastelu

Rakentamisen mahdollisuuksia tarkasteltiin myös tulevien hankkeiden näkökulmasta. Kaikki käynnissä olevat kaavahankkeet sekä hankkeet, jotka olivat esivalmisteluvaiheessa tai joita oli aiemmin tutkittu mahdollisiksi rakentamisen kohteiksi, kartoitettiin. Kartoituksen tarkoitus oli kerätä aineisto hankkeista, jotka mitä todennäköisemmin toteutuvat. Aineisto kerättiin yhteistyössä asemakaavapalveluiden aluevastaavien arkkitehtien kanssa. Koska koulut ja päiväkodit ovat asumiseen kiinteästi liittyviä peruspalveluita, kartoituksessa tutkittiin

myös mahdollisuuksia koulujen ja päiväkotien laajentamiseen tai kokonaan uusien koulu- ja varhaiskasvatusyksiköiden rakentamiseen. Kartoituksesta laadittiin alustava potentiaalilaskelma. Koska osa hankkeista oli vielä alkuvaiheessa, niiden potentiaalia ei voida esittää julkisesti. Kaavahankkeisiin liittyy aina toteutuksen riskitekijöitä, joten niiden tarkastelu perustuu arvioon. Monissa hankkeissa on sekä asumista että toimitilaa tai muita käyttötarkoituksia. Koska hankkeita käynnistyy ja valmistuu jatkuvasti, tarkastelu heijastelee vuoden 2024 kevään tilannetta.

Rakentamisen mahdollisuuksien tarkastelu

Uusien asuntojen rakentamista ja mahdollistamista käynnissä ja pohdinnassa olevissa hankkeissa tarkasteltiin kolmessa eri kategoriassa:

- Uudisrakennushankkeet
- Täydennysrakennushankkeet
- Konversiot eli rakennusten käyttötarkoituksen muutokset

Keskustan ammattimaisesti johdetut maanomistajalähtöiset uudisrakennushankkeet

Vuoden 2024 alussa tarkasteltiin laajamittaisia keskusta-alueen uudisrakentamishankkeita, sekä käynnissä olevia että mahdollisesti tulevia uudisrakentamishankkeita. Samalla tutkittiin mahdollisuuksia koulujen ja päiväkotien laajentamiseen. Tärkeitä valmistelussa olevia uudisrakentamisen hankekokonaisuuksia olivat muun muassa Kivelän sairaala-alue, Katajanokanranta, Diakonissalaitoksen alue, Kruununhaan Sotamuseon korttelikokonaisuus, Hämeentie 3 ja Helsinki Garden.

Olemassa olevan rakennuskannan yhden tonttin täydennysrakentamisen hankkeet

Vuoden 2024 aikana tarkasteltiin myös yksittäisten tonttien täydennysrakentamishankkeita, jotka olivat joko käynnissä tai pohdinnassa olevia hankkeita. Pohdinnassa olevien hankkeiden tarkastelu oli vielä alustavaa eikä sisältänyt yksityiskohtaista rakenteellista analyysiä. Käynnissä olevia yhden tontin täydennyshankkeita olivat muun muassa Snellmaninkatu 23 ja Meritullinkatu 20. Lisäksi Merihakaan laadittiin vuoden 2024 aikana suunnitteluperiaatteita, jotka tukevat alueen täydennysrakentamista.

Konversiot

Asemakaavoituksen kautta Helsingissä toteutetaan vuosittain erikokoisia konversiohankkeita, joissa rakennusten käyttötarkoitusta muutetaan esimerkiksi toimistoista asuinkäyttöön. Konversiohankkeiden laajuus vaihtelee yksittäisten huoneistojen muuntamisesta kokonaisiin rakennuksiin. Kartoituksessa huomioitiin myös konversioiden kautta muodostuva asuntotuotanto ja sen vaikutus työpaikkapotentiaaliin. Tällaisia hankkeita olivat muun muassa Meritullinkatu 33, Laulu-Miesten talo, Kaartin maneesi, Kuntatalo ja Kaarlenkatu 9.

Työpaikkojen määrän lisääminen

Työpaikkojen määrään vaikuttaa erityisesti toimitilan määrä. Yleisien määritelmän mukaan toimitilat voidaan jaotella liiketiloihin, toimistotiloihin, tuotannollisiin tiloihin, palvelutiloihin ja varastotiloihin. Työpaikkoja syntyy myös muista käyttötarkoituksista, kuten esimerkiksi julkisista ja hallinnollisista palveluista sekä virastorakennuksista. Työpaikkojen määrän kartoittamisessa hyödynnettiin käynnissä ja pohdinnassa olevien kaavahankkeiden tilannekuvaa. Kartoituksessa huomioitiin, että monissa kaavahankkeissa on jonkin verran toimitilaa yhdistettynä asuinrakennuksiin, mikä on tyypillistä keskusta-alueen kaupunkirakenteessa.

Työpaikkojen lisäämisen tarkastelussa voidaan hyödyntää tilastoihin perustuvaa laskentatapaa, jonka mukaan yksi työpaikka vaatii keskimäärin 15 kerrosalaneliömetriä toimitilaa. Työpaikkojen lisäämisen seurannassa voidaan tarkastella myös tilastoituja työpaikkojen määriä. Tilastokeskus kerää vuosittan työpaikkamääriä ja tätä aineistoa on hyödynnetty tässä työssä. Koska tilastointi tehdään muutaman vuoden viiveellä, tuoreimmat tiedot olivat vuoden 2022 tilastosta.

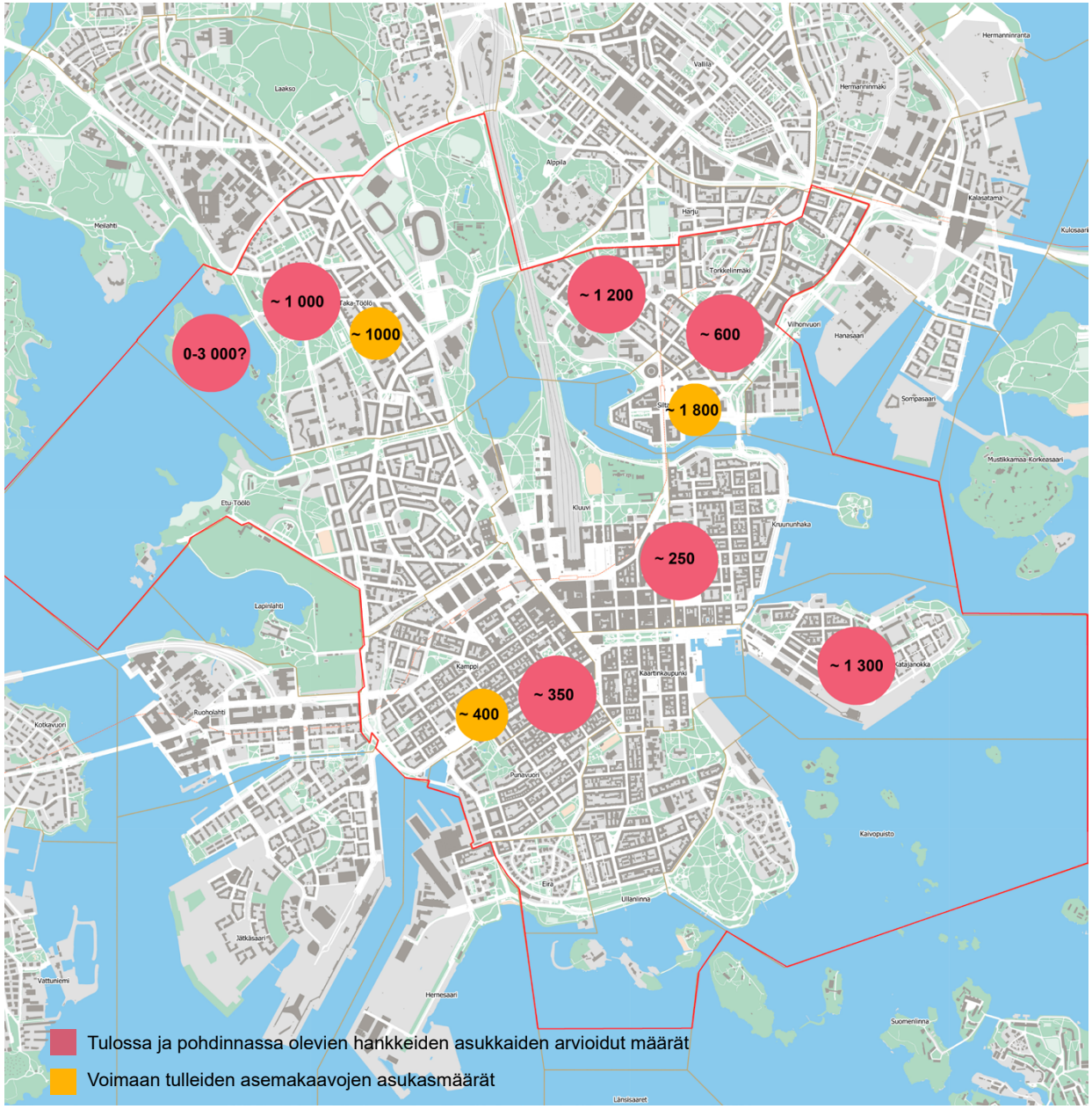
Tilastoidut työpaikkamäärät nähtiin luotettavimpana tapana seurata työpaikkakehitystä, vaikka tähänkin menetelmään liittyy epätarkkuuksia. Epävarmuutta lisää, miten työpaikkojen rekisteröinti, työn tekeminen tietyssä toimipisteessä, etätyö ja muut työnteon muodot vaikuttavat työpaikkamäärien laskemiseen. Lisäksi työpaikkojen lisääntyminen on viime aikoina tapahtunut erityisesti toimipisteiden työtilojen tiivistymisen kautta. Näiden seikkojen valossa työpaikkamäärälaskelmat tulee nähdä suuntaa antavana.

4. Työn tulokset

Tulossa ja pohdinnassa olevasta rakennuspotentiaalista nousseet löydökset

Keskusta-alueella asumiseen liittyviä kaavahankkeita valmistellaan jatkuvasti. Keskusta-alueella kaupungin maanomistus on vähäistä, ja suurin osa uusista asunnoista syntyykin kiinteistöomistajien käynnistämien kaavahankkeiden kautta. Keskusta-alueen maankäytön tehostaminen on kuitenkin erityisen vaativaa, sillä alue on jo valmiiksi tiiviisti rakennettu, maan alla kulkee monipuolinen infrastruktuuri ja kaupunkikuvalliset sekä suojelulliset arvot ovat korkealla. Nämä seikat edellyttävät tavallista laajempia selvityksiä ja erityisen huolellista suunnittelua.

Kartoituksessa saatiin hankkeista johtuvat asukasmäärän lisäykseksi noin 5 000 asukasta. Arviossa on suurta epävarmuutta, koska mukana oli hankkeita, joiden suunnittelusta on vasta alkuvaiheen pohdintoja. Suuri osa hankkeista olivat joko käynnissä tai niistä käytiin alustavia keskusteluja kiinteistönomistajan kanssa. Tarkastelun yhteydessä kartoitettiin myös lainvoiman saaneet kaavat, jotka eivät olleet vielä vuoden 2024 aikana rakentuneet valmiiksi. Nämä kaavat mahdollistavat asunnot noin 3 000 asukkaalle. Tällaisia hankkeita olivat muun muassa Hakaniemenranta, Töölön sairaala-alue ja Kottarainen-kortteli.



Karttakaavio, johon on kuvattu likimääräisesti asukasmäärän lisäys likimääräisessä sijainnissa. Arvioissa on suurta epävarmuutta. Kartan luvut heijastelevat kevään 2024 tilannetta. Karttaan on merkitty Rajasaari, mutta hankkeen etenemiseen liittyy suurta epävarmuutta eikä siitä syystä ole laskettu kokonaismäärään.

Korttelitarkastelun kautta nousseet löydökset

Täydennysrakentaminen on yksi tehokkaimmista keinoista lisätä uusien asuntojen määrää olemassa olevassa kaupunkirakenteessa. Mikäli tavoitteena oleva 10 000 uuden asukkaan lisäys jaettaisiin tasaisesti koko tarkastelualueelle, se tarkoittaisi korttelikohtaisen tehokkuuden kasvattamista noin kymmenellä prosentilla. Käynnissä ja pohdinnassa olevien hankkeiden kartoituksessa kuitenkin havaittiin, että tulevien kaavahankkeiden kautta voidaan jo nyt saavuttaa noin 5 000 asukkaan lisäys, jolloin loput 5 000 asukasta voitaisiin toteuttaa viiden prosentin tehokkuuden lisäyksellä koko alueella. Tämä tarkastelu on vain teoreettinen tapa tutkia asumisen lisäämistä. Todellinen asuntorakentamisen lisäys edellyttää tonttikohtaisia tarkempia selvityksiä.

Rakennuskannan korttelikohtaisessa tarkastelussa huomattiin, ettei viiden prosentin täydennysrakentaminen ole mahdollinen kaikilla alueilla ja kortteleissa. Tämä tarkoittaa, että täydennysrakentamisen painetta siirtyy muille alueille, joissa lisääminen saattaa nousta jopa yli kymmeneen prosenttiin.

Keskeisenä tuloksena rakentamisen potentiaalitarkastelusta voidaan nostaa seikka, että **merkittävin toteutumisen tekijä kuitenkin on taloyhtiöiden tahtotila käynnistää täydennysrakentamisen hanke.**

Kaupunkirakenteen ominaispiirteet ja täydennysrakentamisen edellytykset

Valituista kolmesta osa-alueesta Taka-Töölö ja Linjat tunnistettiin rakennuskannan ja vapaan maapinta-alan osalta suotuisimmiksi alueiksi täydennysrakentamiselle. Esimerkiksi Linjojen monimuotoinen ja ajallisesti kerrostunut kaupunkirakenne mahdollistaa uudisrakentamisen sovittamisen olemassa olevaan kaupunkikuvaan. Taka-Töölössä yhtenäinen kaupunkikuva ja alueen kulttuuriympäristöllinen asema asettavat täydennysrakentamiselle enemmän haasteita. Kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä noudattavia korotus- ja täydennystapoja on kuitenkin mahdollista löytää myös Taka-Töölön kaltaisella yhtenäisellä alueella, mutta se edellyttää alueen rakennushistoriallisiin arvoihin sovitettavaa suunnittelua. Mitä suurempaa volyymia tavoitellaan sitä enemmän historialliset arvot nousevat ristiriitaiseen asemaan täydennysrakentamisen kanssa. Lisäksi suuremman volyymin tavoittelu lisää painetta rakentaa viheralueille. Helsinki on kaupunkistrategiassaan sitoutunut toteuttamaan täydennysrakentamista siten, että asuinalueiden omaleimaisuus, väljyys ja luonne säilyvät, mikä tulee ottaa huomioon suunnittelusssa.

Vaikka Taka-Töölö ja Linjat ovat kaupunkirakenteeltaan väljempiä kuin Kruununhaka, ei vapaata pinta-alaa silti ole riittävästi täydentämiseen pelkästään korttelipihoilla. Täydennysrakentaminen ilman rakenteellisia muutoksia nykyiseen rakennuskantaan onkin hyvin epätodennäköistä. Nämä rakenteelliset muutokset voivat olla esimerkiksi nykyisen rakennuksen korotuksia ja ullakkorakentamista tai purkamisen kautta toteutettava uudisrakentaminen. Korttelinsisäinen täydennys on joissain tapauksissa mahdollista väljemmissä korttelirakenteissa, mutta se riippuu korttelin koosta ja muodosta. Lisäksi sen haittavaikutukset, kuten viheralueiden väheneminen, luonnon monimuotoisuuden heikkeneminen, näkymien heikentyminen, varjostuksen lisääntyminen ja pihatoimintojen heikkeneminen, voivat olla merkittävämpiä kuin saavutettava täydennys. Tämä rajaa monia kortteleita kyseisen täydennystavan ulkopuolelle ja nostaa lisäkerrosrakentamisen keskeiseksi ratkaisuksi keskusta-alueilla, joissa täydennysrakentaminen on usein taloyhtiövetoista. Kun täydennys painottuu rakennusten korottamiseen, korostuu kaupunkikuvan ominaispiirteiden sekä niihin liittyvien suunnitteluperiaatteiden merkitys entisestään.

Tiiviissä ja suojellussa kaupunkirakenteessa, kuten Kruununhaassa, täydennysrakentamisen potentiaali on selkeästi heikompi. Alueella ei ole juurikaan vapaita rakennuspaikkoja, eikä korttelipihojen täydentäminen ole käytännössä mahdollista ilman merkittäviä rakenteellisia muutoksia, kuten esimerkiksi purkamista. Myös kaupunkikuvan ja historiallisten arvojen säilyttäminen rajoittaa uudisrakentamisen mahdollisuuksia Kruununhaassa ja sitä vastaavilla alueilla.

Täydennysrakentamisen keinojen tarkastelu

Kolmen eri prosentuaalisen lisäyksen (5 %, 10 % ja 15 %) tarkastelu osoitti, että viiden prosentin lisäykselle on mahdollista löytää keinoja lähes kaikissa osa-alueissa, erityisesti Linjoilla. Sen sijaan kymmenen prosentin lisäyksen toteuttaminen nykyisellä rakennuskannalla ja suunnitteluperiaatteilla osoittautui haastavaksi. Korttelitasolla ei kaikkialla voida saavuttaa kymmenen tai viidentoista prosentin täydennysvolyymia ilman, että joudutaan luopumaan joko kaupunkikuvallisista ominaispiirteistä tai nykyisestä rakennuskannasta. Erityisesti Kruununhaassa täydennysrakentamisen volyymi jää alhaiseksi - paikoin jopa alle viiden prosentin -, ja vastaavaa tilannetta on havaittavissa myös Helsingin ydinkeskustassa, Katajanokan länsiosassa ja eteläisissä osa-alueissa.

Täydennysrakentamisen keinoja voidaan hyödyntää tontin ominaisuudet huomioon ottaen. Tarkastelussa tuli esiin, että keskusta-alueen täydennysrakentaminen painottuu lisäkerrosrakentamiseen. Rakennussuojelu voi kuitenkin rajoittaa julkisivu- ja kattomuutoksia. Joissakin tapauksissa tehokkuuden lisäys saattaa edellyttää rakennusten purkamista ja korvaamista tehokkaammalla uudisrakentamisella. Purkamiseen suhtaudutaan nykyään hyvin kriittisesti ja sille tulee löytyä aina riittävät perusteet säilyttämisen ja korjaamisen vaihtoehtona. Rakennusten purkamisella ja sen tilalle rakennettavalla uudisrakennuksella on merkittävä negatiivinen vaikutus hiilijalanjälkeen.

Täydennysrakentaminen ei ainoastaan mahdollista kaupungin asuntotarjonnan kasvattamista, vaan sillä on vaikutuksia alueiden elinvoimaisuuteen, palvelujen saavutettavuuteen ja kaupunkitilan laatuun. Samalla täydennysrakentamisella on vaikutuksia kaupunkikuval-

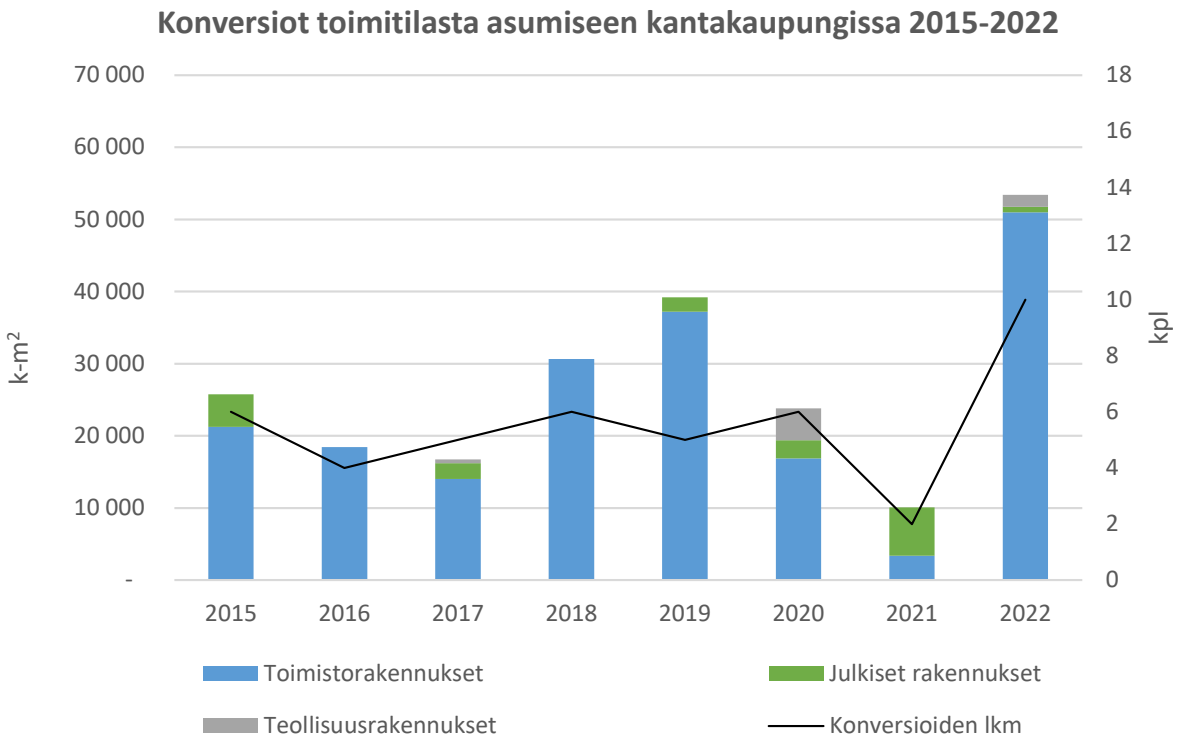
lisiin muutoksiin, varjostuksiin sekä liikenteen määriin, jotka on syytä huomioida jatkosuunnittelussa. Näiden seikkojen tarkempi arviointi auttaa varmistamaan, että täydennysrakentaminen toteutetaan tasapainoisesti ja kestävästi, osana kaupungin laajempaa kehittämissuunnitelmaa.

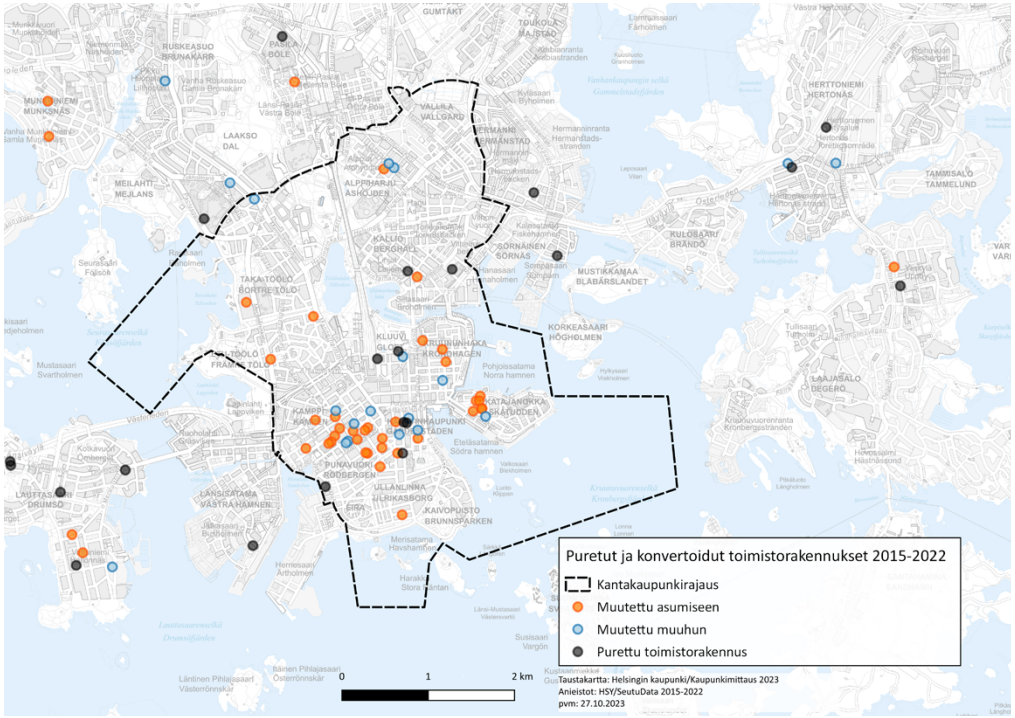
Konversiohankkeet keskusta-alueella

Helsingissä tehdään konversioita jatkuvasti, yhteydenottoja asemakaavapalveluihin aiheesta tulee viikoittain. Yleisimmin käyttötarkoitus muutetaan toimistotiloista asumiseen. Konversioiden hankekoot vaihtelevat yhden huoneiston konversioista kokonaisiin rakennuksiin. Keskusta-alueella hankekoko on usein muutaman asunnon konversio.

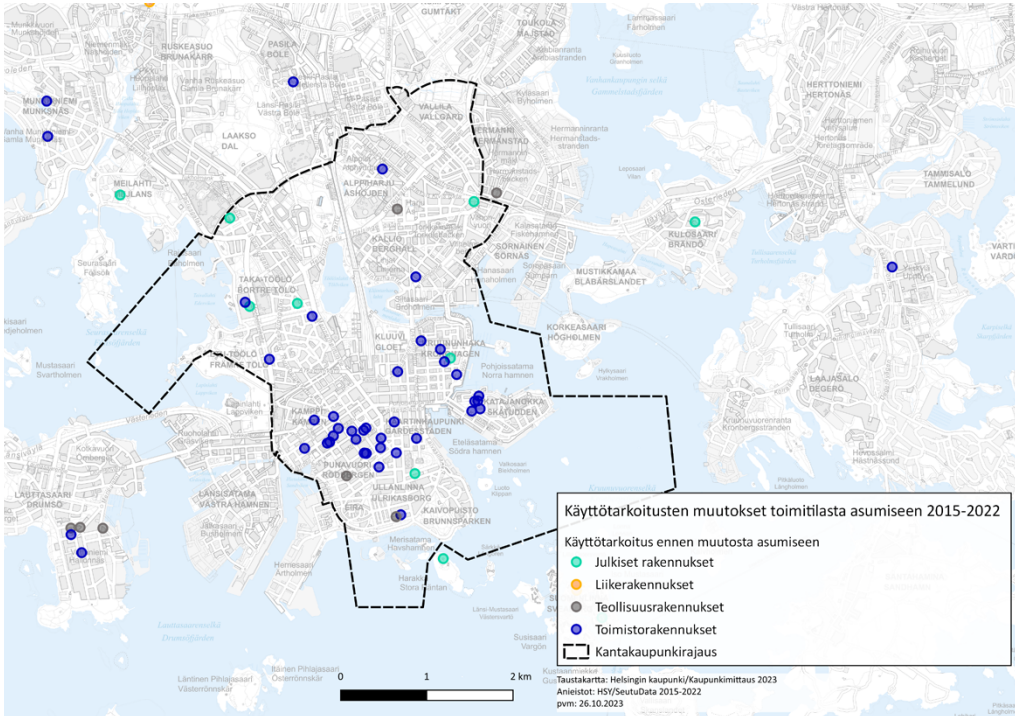
Vuonna 2024 Helsingin keskusta-alueella oli noin 2,8 miljoonaa kerrosneliömetriä toimitilaa. Toimivassa markkinassa ei ole realistista, että kaikki tilat olisivat jatkuvasti 100-prosenttisesti käytössä, vaan optimaalisena käyttöasteena pidetään noin 90–95 %, jotta markkinaan jää liikkumavaraa tilantarpeiden muutoksiin. Keskusta-alueen vajaakäytössä olevan toimitilan määrä on noin 9 %, mikä tarkoittaa maksimissaan noin 140 000 kerrosneliömetriä, joka voi mahdollisesti muuntua uuteen käyttöön. On kuitenkin tärkeää huomioida, että tämä tila ei automaattisesti ole hyödynnettävissä asumiseen.

Helsingissä on myös vireillä uusia toimitilahankkeita esimerkiksi Ruoholahdessa, Eteläsatamassa, Elielinaukion alueella, Marian kasvuyrityskampuksessa ja Hietalahdenrannassa. Näillä hankkeilla voi olla vaikutusta kantakaupungin toimitilakysyntään ja sitä kautta myös mahdollisuuksiin toteuttaa uusia asuinkonversioita.





Toimistokonversiot 2015–2022 kantakaupungissa.



Konversiot toimitilasta asumiseen kantakaupungissa 2015–2022.

Kantakaupungissa on muutettu vuosina 2015–2022 yhteensä 48 toimistorakennusta muuhun käyttötarkoitukseen. Näiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 290 000 kerros-alaneliömetriä.

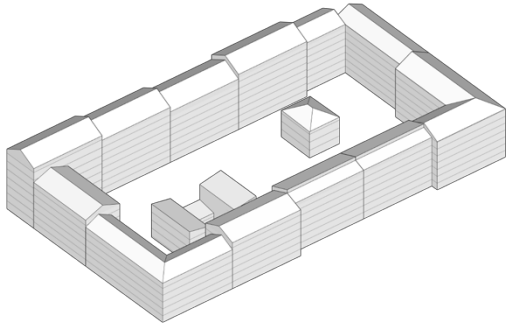
Kerrosalan suhteen tästä asumiseen on muutettu 64 %, hotelleiksi yms. 34 % ja kaikkiin muihin käyttötarkoituksiin 2 %.

Lisäksi purettuja/rekisteristä poistettuja toimistorakennuksia on yhteensä 8, noin 50 000 kerrosalaneliömetriä.

Kortteliesimerkit

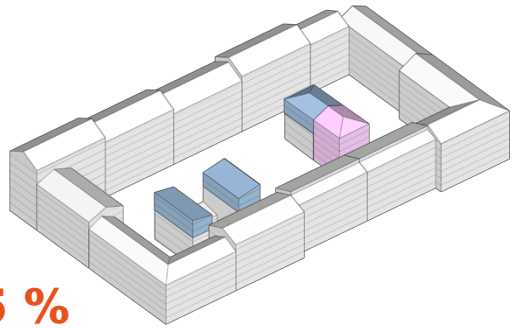
Kortteli on alueelle tyypillinen tilava suljettu korttelipihalla on pistetaloja tai pihasiipiä. Rakennukset ovat rakentuneet pääosin 1930- sekä 1960-luvulla.
Korttelin rakennusrintama nousee alueelle tunnusomaisesti korkeampana sen pohjoisella julkisivulla. Korttelissa esiintyy myös alueella yleistä polveilevaa julkisivurintamaa sekä harjalinjaa.

Täydennysvaihtoehdot, jossa korttelipihaan tuotu uusi täydennysrakennus ja olemassa olevia pihasiipiä korotettu kahdella kerroksella. Oikealla korttelia rajaavia rakennuksia korotettu kahdella kerroksella.



Huom! Tarkasteltavien korttelien rakennuksien rakenteiden kantavuuksia ei ole selvitetty.

Korttelin sisäisiä rakennuksia korotetaan sekä pihalle sijoitetaan täydennysosa.



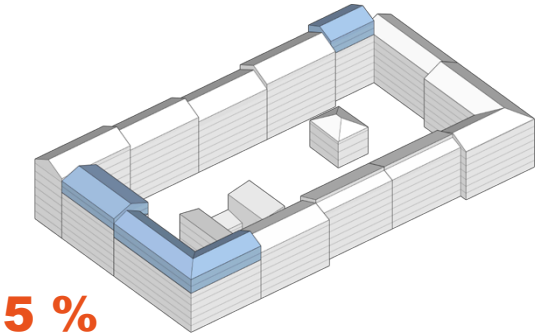
+ Täydennys ei näy korttelipihan ulkopuolelle.
Pihalle sijoitettava ratkaisu ei näy korttelin ulkopuolelle, jolloin se ei vaikuta alueen kaupunkikuvaan. Kuitenkin vain silloin, kun sen harjakorkeus rajoitetaan korttelin harjakorkeuteen.

+ Tilavat pihat mahdollistavat pienet täydennykset ilman merkittävää pinta-alan menetystä
Tilava korttelipiha mahdollistaa täydentämisen pihoille ilman merkittävää pinta-alan menetystä tai varjostusta. Kaikki korttelit eivät ole tarpeeksi väljiä.

- Pihan viherpinta-ala pienenee
Pihalle sijoitettava ratkaisu vähentäisi korttelin viherrakenteen määrää.

- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olevaan rakennuskantaan kohdistuva täydennys vaikuttaa rakennuksien käyttöön rakennusvaiheessa. Olemassa olevaa rakennusta korottava massa saattaa vaatia muutoksia porrashuoneiden järjestelyihin ja edellyttää hissin asentamista.

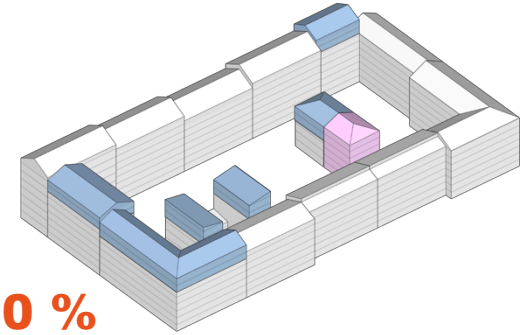
Korttelin harjalinjaa tasataan korottamalla matalimpia osia kahdella lisäkerroksella.

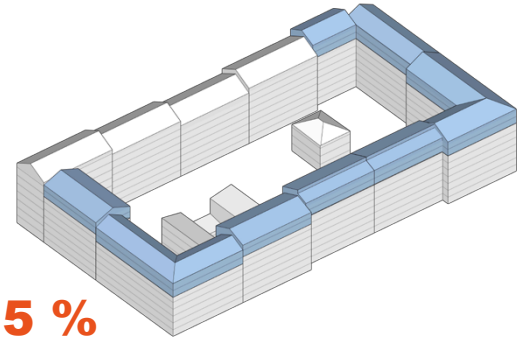


+ Istuu korttelin polveilevaan harjalinjaan
Polveilevan harjalinjan matalat osat mahdollistavat paikkoja tasaaville korotuksille, jotka istuvat kaupunkikuvaan.

+ Korttelin viherpinta-ala ei pienene
Korottava täydentäminen ei vie tilaa pihan viherrakenteesta.

- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olevaan rakennuskantaan kohdistuva täydennys vaikuttaa rakennuksien käyttöön rakennusvaiheessa. Olemassa olevaa rakennusta korottava massa saattaa vaatia muutoksia porrashuoneiden järjestelyihin ja edellyttää hissin asentamista.





10 % täydennysvaihtoehdot, jossa korttelipihaan tuotu uusi täydennysrakennus, olemassa olevia pihasiipiä korotettu kahdella kerroksella ja korttelia rajaavia rakennuksia korotettu kahdella kerroksella.

15% ratkaisussa etelään laskevaa korttelirinta-maa tasataan korottamalla sitä kahdella lisäkerroksella.

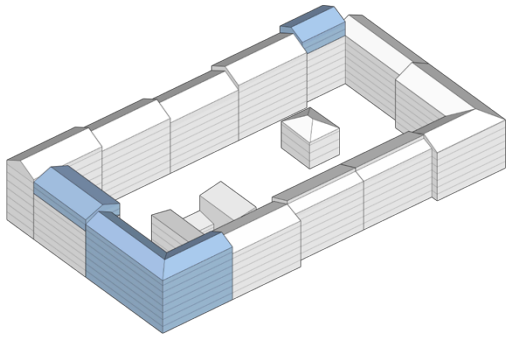
+ Istuu korttelinpolveilevaan harjalinjaan
Polveilevan harjalinjan matalat osat mahdollistavat paikkoja tasaaville korotuksille, jotka istuvat kaupunkikuvaan.

- Pihan viheralue pienenee
Pihalle sijoitettava ratkaisu osuisi pihan viheralueen päälle, jolloin viherpinta-ala vähenee

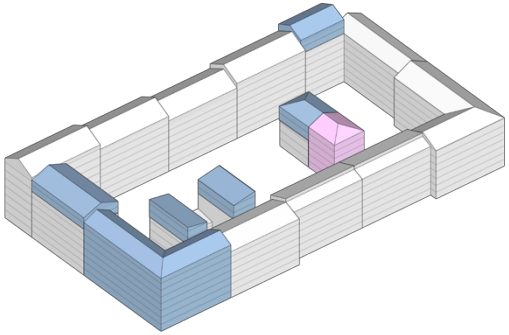
- Korotusten sijoittuminen osittain eteläisiin osiin
Korotus varjostaa pihaa sen eteläisestä osasta.

- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olevaan rakennuskantaan kohdistuva täydennys vaikuttaa rakennuksien käyttöön rakennusvaiheessa. Olemassa olevaa rakennusta korottava massa saattaa vaatia muutoksia porrashuoneiden järjestelyihin ja edellyttää hissin asentamista.

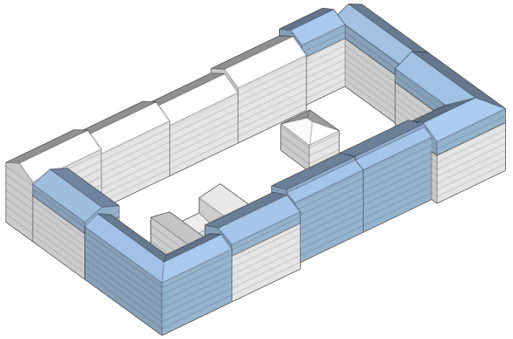
Alla osoitettu ratkaisut, joissa rakennus on purettu ja korvattu kokonaan uudisrakennuksella.



5 %



10 %



15 %

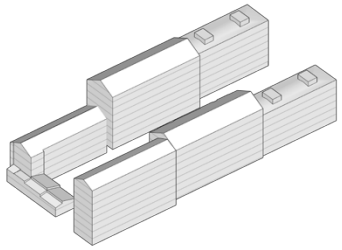
Purkava täydentäminen

- Mahdollinen skenaarion tulos, jossa 60-luvun rakennuksiin kohdistuvat korotukset saattaisivat johtaa lisäkerrosrakentamisen myötä purkavaan täydentämiseen tilanteessa, jossa rakennus ei sovellu rakenteelliselta kantavuudeltaan tai teknisiltä ominaisuuksiltaan korotuksiin.
- Korotuksien toteutumisen mahdollisuuksia voidaan parantaa, jos ne toteutetaan kevyempinä, esim. puurakenteisina, täydennyksinä.

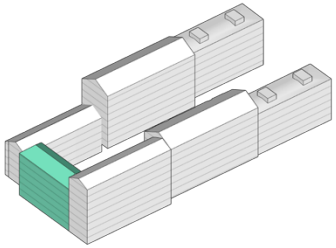
Kortteli on alueelle tyypillinen puoliavoin kortteli, jossa on matalia toimitilasiipiä. Toimitilasiivessä on nykyisin mm. ravintolatoimintaa. Korttelin rakennuskanta vaihtelee 1930-luvulta 1970-luvulle.

Alueen puoliavoimessa korttelityypissä esiintyy usein kapeita pihoja, jotka rajoittavat korttelin sisäisiä täydennysmahdollisuuksia. Kortteleissa voi löytyä isoakin vaihtelua korttelin sisäisissä harjakorkeuksissa.

Vasemmalla kortteli suljetaan nykyisen matalan toimitilaosan kohdalta.Oikealla korttelirintaman matalinta osaa korotetaan kolmella lisäkerroksella.



Huom! Tarkasteltavien korttelien rakennuksien rakenteiden kantavuuksia ei ole selvitetty.



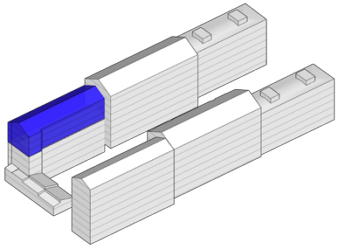
5 %

- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olemassa oleviin rakennuksiin yhdistyvä uusi massa vaatisi merkittäviä muutoksia nykyisten asuntojen sekä porrashuoneiden pohjiin ja järjestelyihin. Yhdistyvä massa peittäisi nykyisten asuntojen parvekkeita sekä ikkunoita.

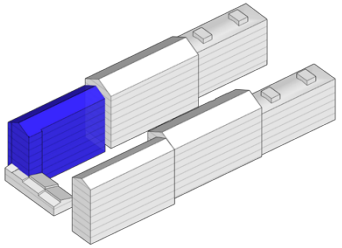
- Kaupunkikuvallinen piirre menetetään
Matalien toimitilaosien korvaaminen korkeammalla rakentamisella poistaisi alueelta yhden sen kaupunkikuvallisista mittakaavoista.

- Johtaisi purkavaan täydentämiseen
Matalan toimitilaosan korottaminen olisi rakenteellisesti epätodennäköistä, joten tämä täydentämisen tapa luultavasti vaatisi purkamista.

Ratkaisusta saavutettava täydennys pieni suhteessa sen vaikutuksiin.



5 %



5 %

+ Täydennys istuu korttelin polveilevaan harjalinjaan.
Polveilevan harjalinjan matalat osat mahdollistavat paikkoja isoillekin korotuksille, jotka istuvat kaupunkikuvaan.

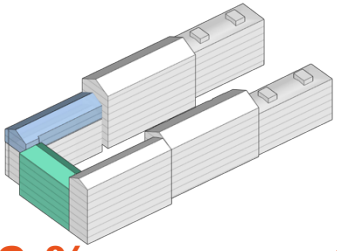
+ Kohdistuu vain yhteen taloyhtiöön.
Täydentäminen kohdistuu vain yhteen taloyhtiöön, jolloin toteutuminen on todennäköisempää.

+ Korttelin viherpinta-ala ei pienene.
Korottamalla täydentäminen ei vie tilaa pihan viherrakenteelta.

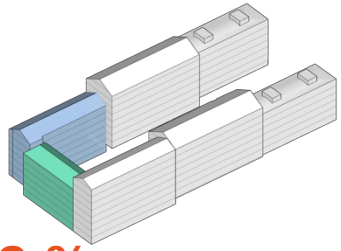
- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olevaan rakennuskantaan kohdistuva täydennys vaikuttaa rakennuksien käyttöön rakennusvaiheessa. Olemassa olevaa rakennusta korottava massa saattaa vaatia muutoksia porrashuoneiden järjestelyihin ja edellyttää hissin asentamista.

- Rakenteiden kantavuuden kapasiteetti vaativa
Yli 2-kerroksella korottaminen voi olla rakenteelliselta kantavuudelta toteutuskelvoton.

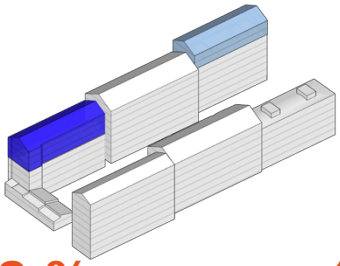
Purkava täydentäminen mahdollinen skenaarion tulos, kun rakennusta korotetaan yli kahdella kerroksella.



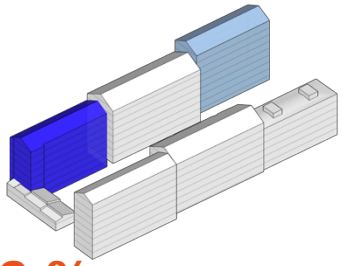
10 %



10 %



10 %



10 %

- Kaupunkikuvallinen piirre menetetään
Matalien toimitilaosien korvaaminen korkeammalla rakentamisella poistaisi alueelta yhden sen kaupunkikuvallisista mittakaavoista.

- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olevaan rakennuskantaan kohdistuva täydennys vaikuttaa rakennuksien käyttöön rakennusvaiheessa. Olemassa olevaa rakennusta korottava massa saattaa vaatia muutoksia porrashuoneiden järjestelyihin ja edellyttää hissin asentamista.

- Kohdistuu useaan taloyhtiöön.
Täydentäminen kohdistuu taloyhtiöön, joka ei saa täydentämisestä taloudellistä hyötyä.

+ Täydennys istuu korttelin polveilevaan harjalinjaan.
Polveilevan harjalinjan matalat osat mahdollistavat paikkoja isoillekin korotuksille, jotka istuvat kaupunkikuvaan.

+ Kohdistuu kahteen taloyhtiöön.
Täydentäminen kohdistuu kahteen taloyhtiöön, jolloin toteutuminen on todennäköisempää.

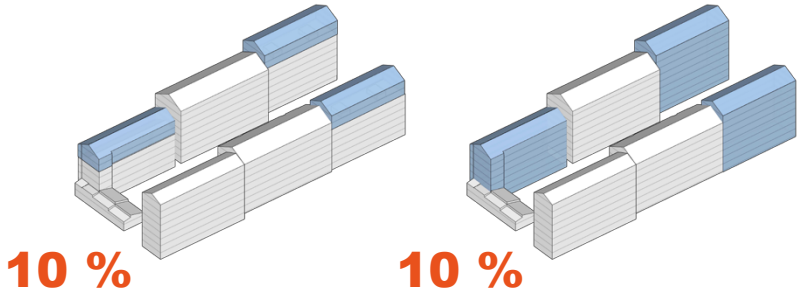
+ Korttelin viherpinta-ala ei pienene.
Korottamalla täydentäminen ei vie tilaa pihan viherrakenteelta.

- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olevaan rakennuskantaan kohdistuva täydennys vaikuttaa rakennuksien käyttöön rakennusvaiheessa. Olemassa olevaa rakennusta korottava massa saattaa vaatia muutoksia porrashuoneiden järjestelyihin ja edellyttää hissin asentamista.

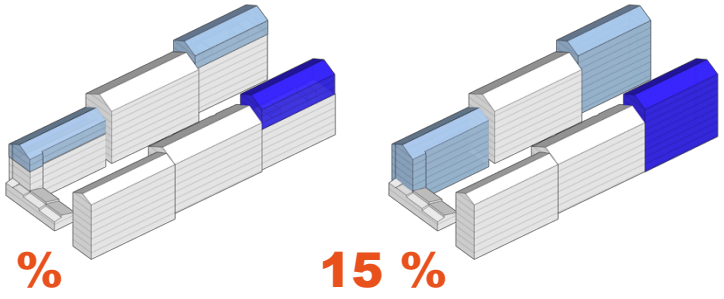
- Rakenteiden kantavuuden kapasiteetti vaativa
Yli 2-kerroksella korottaminen voi olla rakenteelliselta kantavuudelta toteutuskelvoton.

Purkava täydentäminen mahdollinen skenaarion tulos, kun rakennusta korotetaan yli kahdella kerroksella.

Korttelin matalimpia osia korotetaan kahdella lisäkerroksella.



Korttelirintaman harjalinjaa tasataan korottamalla niitä kahdella sekä neljällä lisäkerroksella.



+ Täydennys istuu korttelin polveilevaan harjalinjaan.
Polveilevan harjalinjan matalat osat mahdollistavat paikkoja korotuksille, jotka istuvat kaupunkikuvaan.

+ Korttelin viherpinta-ala ei pienene.
Korottamalla täydentäminen ei vie tilaa pihan viherrakenteelta.

- Korttelin valo-olosuhteet heikentyvät.
Täydentäminen sijoittuisi korttelin eteläiselle puolelle, joka ei ole valo-olosuhteiden kannalta ideaali ja varjostaisi pihaa nykyistä enemmän.

- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olevaan rakennuskantaan kohdistuva täydennys vaikuttaa rakennuksien käyttöön rakennusvaiheessa. Olemassa olevaa rakennusta korottava massa saattaa vaatia muutoksia porrashuoneiden järjestelyihin ja edellyttää hissin asentamista.

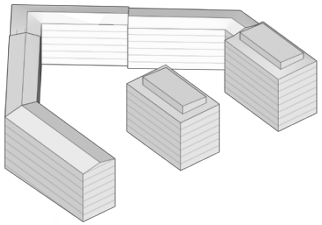
- Rakenteiden kantavuuden kapasiteetti vaativa
Yli 2-kerroksella korottaminen voi olla rakenteelliselta kantavuudelta toteutuskelvoton.

Saattaa johtaa purkamiseen.
Mahdollinen skenaarion tulos, jossa 60- sekä 70-luvun rakennuksiin kohdistuvat korotukset saattavat johtaa purkavaan täydentämiseen riippuen rakennuksen rakenteellisesta kunnosta.

Korotuksien toteutumisen mahdollisuuksia voidaan parantaa, jos ne toteutetaan kevyempinä, esim. puurakenteisina, täydennyksinä.

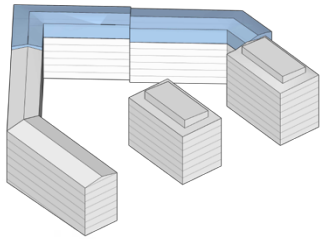
Kortteli edustaa alueelta löytyvää puoliavointa 1960-luvun jälkeistä korttelityyppiä, jossa on piste- tai lamellitaloilla pilkottu korttelijulkisivu.

Alun perin suljettu ja puurakenteinen asuinkortteli on rakentunut nykyiseen muotoonsa vuosina 1960-1970. Korttelin rakennukset ovat alueelle tyypillisesti keskenään vaihtelevan korkuisia, joten korttelin harjalinja on polveileva. Korttelin harjalinja laskee epätyypillisesti pohjoiseen.

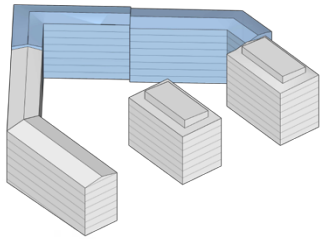


Huom! Tarkasteltavien korttelien rakennuksien rakenteiden kantavuuksia ei ole selvitetty.

Korttelirintaman matalimpia osia korotetaan kahdella lisäkerroksella.



5 %



5 %

+ Täydennys istuu korttelin polveilevaan harjalinjaan.
Pohjoisen puolen matalanosan korottaminen olisi kaupunkikuvallisesti perusteltavissa ja täydentäminen on mahdollista saada istumaan kortteliin sen vaihtelevan harjalinjan ansiosta.

+ Korotuksen sijainti on suotuisa.
Täydentäminen sijoittuisi korttelin pohjoiselle puolelle, joten korttelin valo-olosuhteet eivät häiriinny.

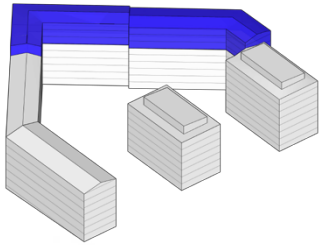
+ Korttelin viherpinta-ala ei pienene.
Korottamalla täydentäminen ei vie tilaa pihan viherrakenteelta.

- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olevaan rakennuskantaan kohdistuva täydennys vaikuttaa rakennuksien käyttöön rakennusvaiheessa. Olemassa olevaa rakennusta korottava massa saattaa vaatia muutoksia porrashuoneiden järjestelyihin ja edellyttää hissin asentamista.

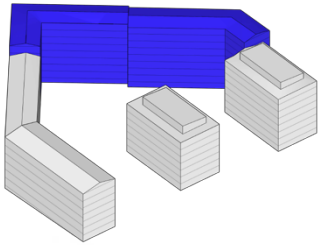
Saattaa tarkoittaa purkavaa täydentämistä.
Mahdollinen skenaarion tulos, jossa 60- sekä 70-luvun rakennuksiin kohdistuvat korotukset saattavat johtaa purkavaan täydentämiseen riippuen rakennuksen rakenteellisesta kunnosta.

Korotuksien toteutumisen mahdollisuuksia voidaan parantaa, jos ne toteutetaan kevyempinä, esim. puurakenteisina, täydennyksinä.

Korttelirintaman matalimpia osia korotetaan kolmella lisäkerroksella.

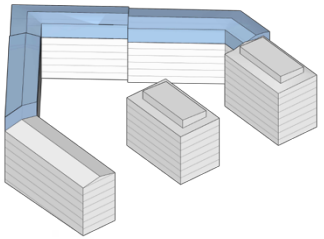


10 %



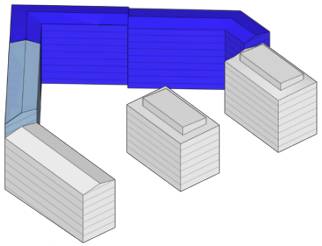
10 %

Korttelin pohjoisosaa korotetaan kahdella lisäkerroksella.

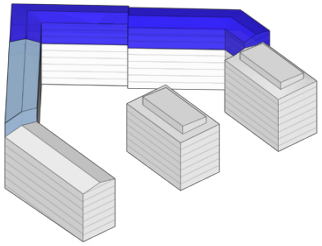


10 %

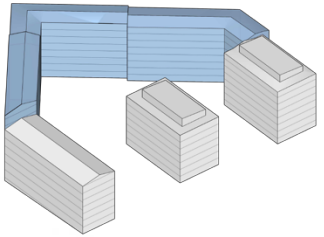
Korttelin pohjoisosaa korotetaan kahdella sekä neljällä lisäkerroksella.



15 %



15 %



15 %

Saattaa tarkoittaa purkavaa täydentämistä.
Mahdollinen skenaarion tulos, jossa 60- sekä 70-luvun rakennuksiin kohdistuvat korotukset saattavat johtaa purkavaan täydentämiseen riippuen rakennuksen rakenteellisesta kunnosta.

Korotuksien toteutumisen mahdollisuuksia voidaan parantaa, jos ne toteutetaan kevyempinä, esim. puurakenteisina, täydennyksinä.

+ Täydennys istuu korttelin polveilevaan harjalinjaan.
Pohjoisen puolen matalanosan korottaminen olisi kaupunkikuvallisesti perusteltavissa ja täydentäminen on mahdollista saada istumaan kortteliin sen vaihtelevan harjalinjan ansiosta.

+ Korotuksen sijainti on suotuisa.
Täydentäminen sijoittuisi korttelin pohjoiselle puolelle, joten korttelin valo-olosuhteet eivät häiriinny.

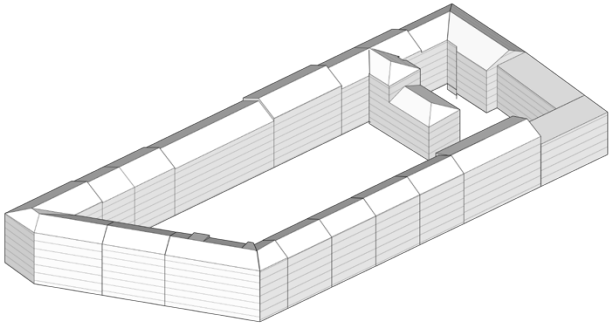
+ Korttelin viherpinta-ala ei pienene.
Korottamalla täydentäminen ei vie tilaa pihan viherrakenteelta.

- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olevaan rakennuskantaan kohdistuva täydennys vaikuttaa rakennuksien käyttöön rakennusvaiheessa. Olemassa olevaa rakennusta korottava massa saattaa vaatia muutoksia porrashuoneiden järjestelyihin ja edellyttää hissin asentamista.

- Rakenteiden kantavuuden kapasiteetti vaativa
Yli 2-kerroksella korottaminen voi olla rakenteelliselta kantavuudelta toteutuskelvoton.

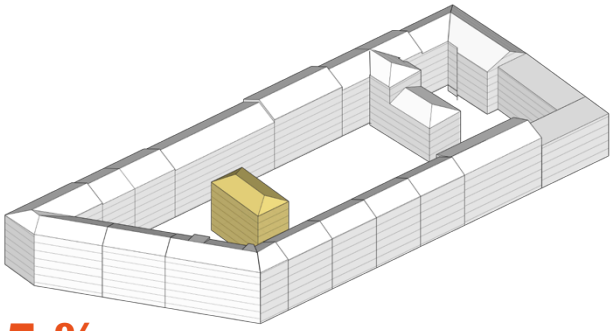
Kortteli edustaa valtakunnallisesti merkittävällä rakennetulla kulttuuriympäristön (RKY) alueella olevaa suljettua korttelitypologiaa, jossa asemakaava määrää tarkkaan rakentamisen alueen rajan. Tällaisessa korttelissa on tavoitteena pitää pihat avoimina ja yhtenäisinä. Pääosin 1930-luvulla rakentuneet kortteli ovat toteutuneet pääosin asemakaavanmukaisesti ja ovat harjakorkeudeltaan sekä julkisivurintamaltaan hyvin yhtenäisiä.

5 %:n täydennysvaihtoehdot, jossa vasemmalla tuotu uusi rakennus korttelin sisään. Ratkaisu edellyttää koko korttelin taloyhtiöiden yhteistä tahtotilaa ja rakennusten asuntopohjien uudelleen järjestelyä, koska uusi rakennus sijoittuu olemassa oleviin rakennuksiin kiinni.

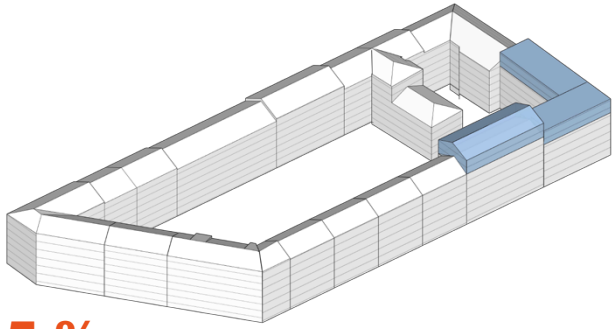


Huom! Tarkasteltavien korttelien rakennuksien rakenteiden kantavuuksia ei ole selvitetty.

Korttelipihalle sijoitetaan kuusi kerroksinen lamellitalo korotettuna ympäröivien rakennusten harjakorkeuteen.



5 %



5 %

+ Täydennys ei näy korttelipihan ulkopuolelle.
Pihalle sijoitettava ratkaisu ei näy korttelin ulkopuolelle ja sen vaikutukset rajautuvat vain korttelin sisälle, kun sen harjakorkeus rajoitetaan korttelin harjakorkeuteen.

+ Ei vaadi rakenteellisia muutoksia olemassa olevaan.
Saavutetaan viiden prosentin täydennys ilman rakenteellisia muutoksia korttelin olemassa olevaan rakennuskantaan.

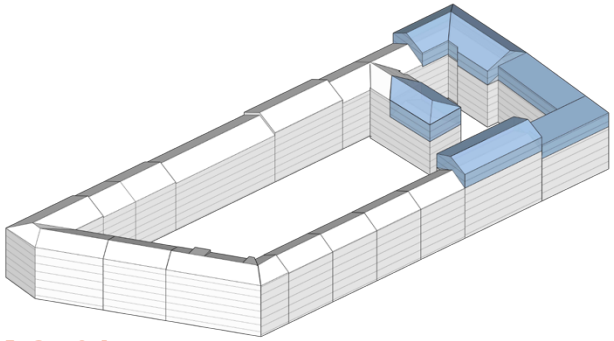
- Korttelipihan piha-ala vähenee.
Alueelle tyypillisestä vehreästä ja isosta korttelipihasta menetetään viisi prosenttia pinta-alasta ja viherrakenteesta.

- Korttelipiha ei ole enää yhtenäinen.
Pihalle sijoitettavan rakennuksen myötä menetetään yhtenäinen korttelipiha ja näkymät asunnoista pihan läpi lyhenevät. Pistetalo voidaan kokea irrallisena aiheena alueen korttelirakenteessa.

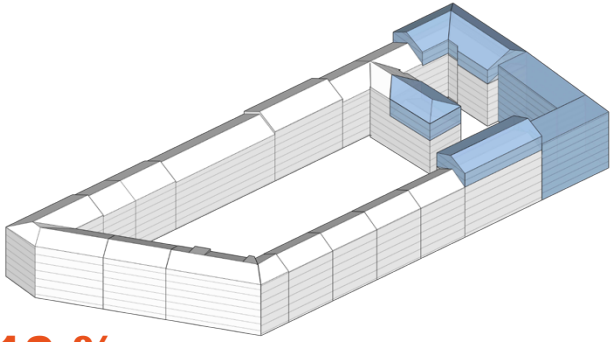
- Korttelin valo-olosuhteet heikentyvät.

10 %:n täydennysvaihtoehto, jossa kahta rakennusta on korotettu kahdella kerroksella.

Korttelin matalimpia osia korotetaan kahdella lisäkerroksella. Voi tarkoittaa purkavaa täydentämistä.



10 %



10 %

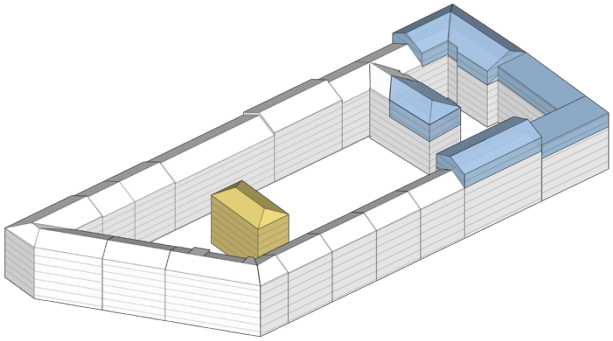
+ Täydennys istuu korttelin harjalinjaan.
Matalien osien kahden kerroksen korotusmassat eivät nouse harjalinjasta erottuvasti korkeammalle.

+ Korttelin viherpinta-ala ei pienene.
Korottamalla täydentäminen ei vie tilaa pihan viherrakenteelta.

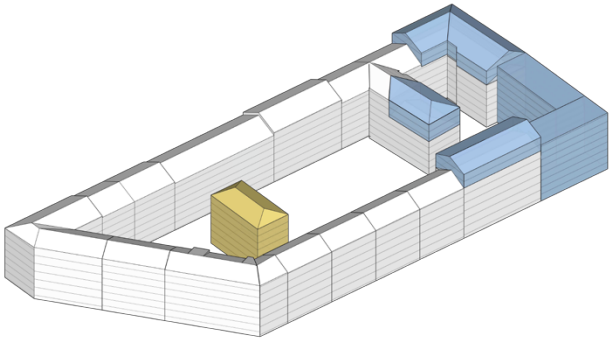
- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olevaan rakennuskantaan kohdistuva täydennys vaikuttaa rakennuksien käyttöön rakennusvaiheessa. Olemassa olevaa rakennusta korottava massa saattaa vaatia muutoksia porrashuoneiden järjestelyihin ja edellyttää hissin asentamista.

- Ei noudata kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä.
Korotuksen myötä porrastuva rakennusrintama muuttuu tasaiseksi ja alueelle ominainen horisontaalinen räystäslinja rikkoutuu.

Korttelin matalimpia osia korotetaan kahdella lisäkerroksella ja korttelipihalle sijoitetaan lamellitalo korotettuna ympäröivien rakennusten harjakorkeuteen. Voi tarkoittaa purkavaa täydentämistä.



15 %



15 %

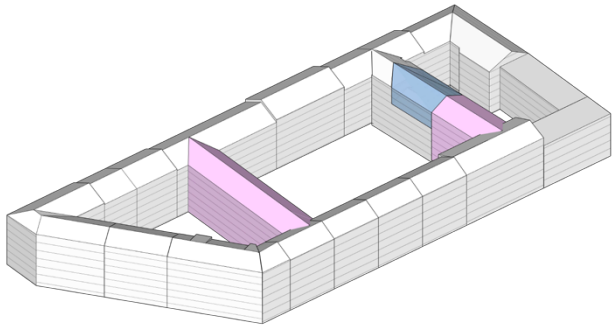
+ Täydennys istuu korttelin harjalinjaan.
Matalien osien kahden kerroksen korotusmassat eivät nouse harjalinjasta erottuvasti korkeammalle.

- Korttelin viherpinta-ala pienenee.
Korottamalla täydentäminen vie tilaa pihan viherrakenteelta.

- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olevaan rakennuskantaan kohdistuva täydennys vaikuttaa rakennuksien käyttöön rakennusvaiheessa. Olemassa olevaa rakennusta korottava massa saattaa vaatia muutoksia porrashuoneiden järjestelyihin ja edellyttää hissin asentamista.

- Ei noudata kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä.
Korotuksen myötä porrastuva rakennusrintama muuttuu tasaiseksi ja alueelle ominainen horisontaalinen räystäslinja rikkoutuu.

Kortteliin sijoitetaan vuoden 1916 alueen alkuperäisten asemakaavojen mukaiset läpäisevät pihasiivet.



15 %

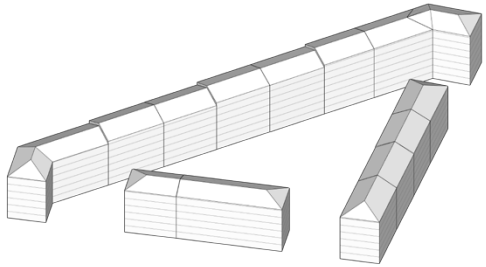
+ Täydennys ei näy korttelin ulkopuolelle.
Pihalle sijoitettava ratkaisu ei näy korttelin ulkopuolelle ja sen vaikutukset rajautuvat vain korttelin sisälle kuitenkin vain silloin, kun sen harjakorkeus rajoitetaan korttelin harjakorkeuteen.

- Korttelipiha ei ole enää yhtenäinen.
Täydennyksen myötä pihan pinta-ala ja viherrakenne pienenevät 15 %.

- Korttelipiha varjostuu.
Korttelin täydentäminen jakaa pihan kolmeksi erilliseksi osaksi, joiden seurauksena näkymät korttelin sisällä lyhenevät erityisesti korttelin itäosassa. Pihasiivet luovat lisää varjoisia alueita pihalle.

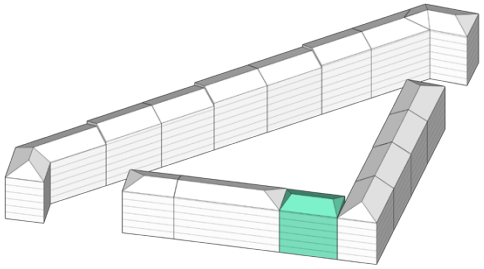
- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olevaan rakennuskantaan kohdistuva täydennys vaikuttaa rakennuksien käyttöön rakennusvaiheessa. Olemassa olevaa rakennusta korottava massa saattaa vaatia muutoksia porrashuoneiden järjestelyihin ja edellyttää hissin asentamista.

Kortteli edustaa puoliavointa korttelitypologiaa, joka ilmentää funktionalismin vaikutusta kaupunkirakenteessa. Kortteli on auki kolmesta nurkasta. Alkuperäisessä asemakaavassa se on suunniteltu umpinaiseksi kahdella pihasiivellä.



Huom! Tarkasteltavien korttelien rakennuksien rakenteiden kantavuuksia ei ole selvitetty.

Yksi korttelin aukinaisista nurkista suljetaan täydennysosalla.



5 %

+ Täydennys noudattaa joltain osin kaupunkikuvallisia periaatteita.
Korttelin osittainen sulkeminen voi olla kaupunkikuvallisesti perusteltua etenkin, kun vähintään kaksi nurkkaa jätetään avoimiksi

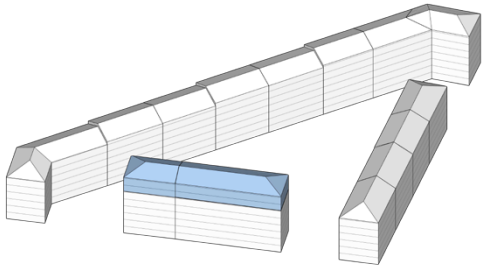
- Avatut nurkat usein liian tiukkoja täydennykselle.
Avattujen rakennusrivien nurkat ovat useissa kohtaa liian jyrkässä kulmassa täydennyksille, joten tarpeeksi avoimia täydennyspaikkoja ei ole monia.

- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olevaan rakennuskantaan kohdistuva täydennys vaikuttaa rakennuksien käyttöön rakennusvaiheessa. Olemassa olevaa rakennusta korottava massa saattaa vaatia muutoksia porrashuoneiden järjestelyihin ja edellyttää hissin asentamista.

- Viherpinta-alaa menetetään
Täydennyksen kohdalla on kasvillisuutta ja puita, jotka jouduttaisiin kaatamaan.

Ratkaisusta saatava täydennys pieni suhteessa sen vaikutuksiin.

Korttelin yhtä lamellia korotetaan kahdella lisäkerroksella.



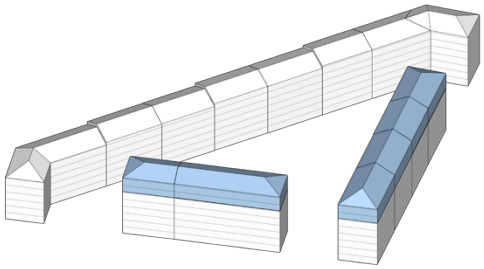
5 %

+ Korttelin viherpinta-ala ei pienene.
Korottamalla täydentäminen ei vie tilaa pihan viherrakenteelta.

- Alueen kaupunkikuvallinen ominaispiirre menetetään
Korttelin korottaminen osittain ei noudata alueen kaupunkikuvallista ominaispiirrettä yhdenmukaisesta harjalinjasta.

- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olevaan rakennuskantaan kohdistuva täydennys vaikuttaa rakennuksien käyttöön rakennusvaiheessa. Olemassa olevaa rakennusta korottava massa saattaa vaatia muutoksia porrashuoneiden järjestelyihin ja edellyttää hissin asentamista.

Korttelin kahta lamellia korotetaan kahdella lisäkerroksella.



10 %

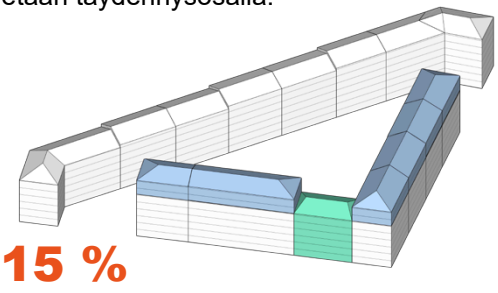
+ Korttelin viherpinta-ala ei pienene.
Korottamalla täydentäminen ei vie tilaa pihan viherrakenteelta.

- Alueen kaupunkikuvallinen ominaispiirre menetetään.
Korttelin korottaminen osittain ei noudata alueen kaupunkikuvallista ominaispiirrettä yhdenmukaisesta harjalinjasta.

- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olevaan rakennuskantaan kohdistuva täydennys vaikuttaa rakennuksien käyttöön rakennusvaiheessa. Olemassa olevaa rakennusta korottava massa saattaa vaatia muutoksia porrashuoneiden järjestelyihin ja edellyttää hissin asentamista.

- Korotuksen sijainti varjostaa pihaa.
Täydentäminen sijoittuisi korttelin eteläiselle puolelle, joka ei ole valo-olosuhteiden kannalta ideaali ja varjostaisi pihaa nykyistä enemmän.

Korttelin kahta lamellia korotetaan kahdella lisäkerroksella ja yksi korttelin aukinaisista nurkista suljetaan täydennysosalla.



+ Täydennys noudattaa joltain osin kaupunkikuvallisia periaatteita.
Korttelin osittainen sulkeminen voi olla kaupunkikuvallisesti perusteltua etenkin, kun vähintään kaksi nurkkaa jätetään avoimiksi.

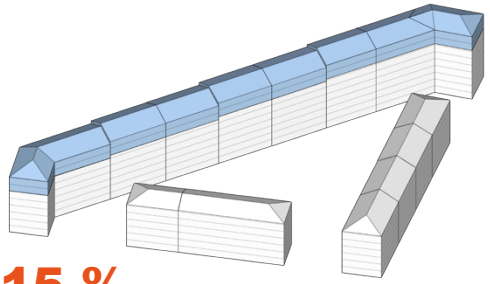
- Alueen kaupunkikuvallinen ominaispiirre menetetään.
Korttelin korottaminen osittain ei noudata alueen kaupunkikuvallista ominaispiirrettä yhdenmukaisesta harjalinjasta.

- Avatut nurkat usein liian tiukkoja täydennykselle.
Avattujen rakennusrivien nurkat ovat useissa kohtaa liian jyrkässä kulmassa täydennyksille, joten tarpeeksi avoimia täydennyspaikkoja ei ole monia.

- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olevaan rakennuskantaan kohdistuva täydennys vaikuttaa rakennuksien käyttöön rakennusvaiheessa. Olemassa olevaa rakennusta korottava massa saattaa vaatia muutoksia porrashuoneiden järjestelyihin ja edellyttää hissin asentamista.

- Viherpinta-alaa menetetään
Täydennyksen kohdalla on kasvillisuutta ja puita, jotka jouduttaisiin kaatamaan.

Korttelin pisintä lamellia korotetaan kahdella lisäkerroksella.



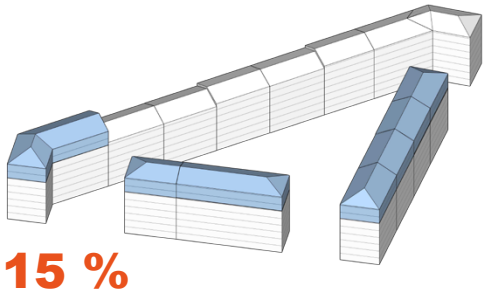
+ Korttelin viherpinta-ala ei pienene.
Korottamalla täydentäminen ei vie tilaa pihan viherrakenteelta.

- Alueen kaupunkikuvallinen ominaispiirre menetetään.
Korttelin korottaminen osittain ei noudata alueen kaupunkikuvallista ominaispiirrettä yhdenmukaisesta harjalinjasta.

- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olevaan rakennuskantaan kohdistuva täydennys vaikuttaa rakennuksien käyttöön rakennusvaiheessa. Olemassa olevaa rakennusta korottava massa saattaa vaatia muutoksia porrashuoneiden järjestelyihin ja edellyttää hissin asentamista.

- Kohdistuu useaan eri taloyhtiöön.

Korttelin kahta lamellia sekä eteläistä nurkkaa korotetaan kahdella lisäkerroksella.



+ Korttelin viherpinta-ala ei pienene.
Korottamalla täydentäminen ei vie tilaa pihan viherrakenteelta.

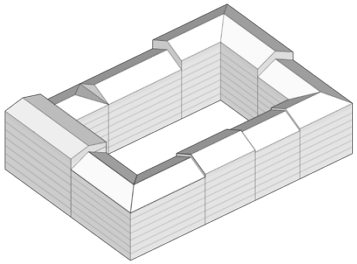
- Alueen kaupunkikuvallinen ominaispiirre menetetään.
Korttelin korottaminen osittain ei noudata alueen kaupunkikuvallista ominaispiirrettä yhdenmukaisesta harjalinjasta.

- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olevaan rakennuskantaan kohdistuva täydennys vaikuttaa rakennuksien käyttöön rakennusvaiheessa. Olemassa olevaa rakennusta korottava massa saattaa vaatia muutoksia porrashuoneiden järjestelyihin ja edellyttää hissin asentamista.

- Kohdistuu useaan eri taloyhtiöön.

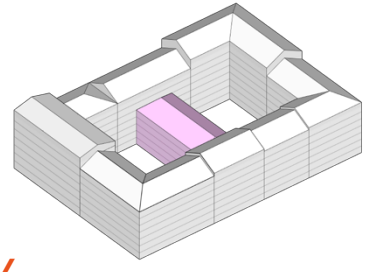
- Korotuksen sijainti varjostaa pihaa.
Täydentäminen sijoittuisi korttelin eteläiselle puolelle, joka ei ole valo-olosuhteiden kannalta ideaali ja varjostaisi pihaa nykyistä enemmän.

Kortteli edustaa suljettua korttelitypologiaa, jossa on sisäinen rakennusraja: tavoitteena pitää pihat avoimina ja yhtenäisinä. Pääosin 1930-luvulla rakentunut kortteli on toteutunut pääosin asemakaavanmukaisesti ja on harjakorkeudeltaan sekä julkisivurintamaltaan hyvin yhtenäinen.



Huom! Tarkasteltavien korttelien rakennuksien rakenteiden kantavuuksia ei ole selvitetty.

Korttelipihalle sijoitetaan ympäröivää korttelia matalampi rakennussiipi.



5 %

+ Täydennys ei näy korttelipihan ulkopuolelle.
Pihalle sijoitettava ratkaisu ei näy korttelin ulkopuolelle ja sen vaikutukset rajautuvat vain korttelin sisälle, kun sen harjakorkeus rajoitetaan korttelin harjakorkeuteen.

- Korttelipihan piha-ala vähenee.
Korttelipihasta menetetään 20 % pinta-alasta ja viherrakenteesta. Pienien kortteleiden täydentäminen pihoille voisi tarkoittaa sitä, että pihasta menetetään suurempi osuus kuin mitä täydennyksellä saavutetaan.

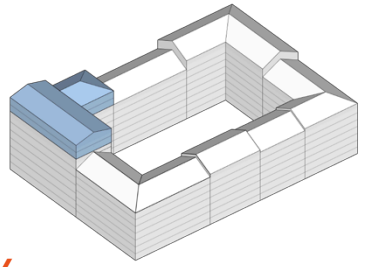
- Korttelipiha ei ole enää yhtenäinen.
Täydennysosa jakaa korttelipihan kahteen osaan, jolloin menetetään yhtenäinen korttelipiha.

- Korttelipiha varjostuu enemmän.
Täydennysosa varjostaa pihaa entisestään.

- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olevaan rakennuskantaan kohdistuva täydennys vaikuttaa rakennuksien käyttöön rakennusvaiheessa. Olemassa olevaa rakennusta korottava massa saattaa vaatia muutoksia porrashuoneiden järjestelyihin ja edellyttää hissin asentamista.

Ratkaisusta saatava täydennys pieni suhteessa sen vaikutuksiin.

Korttelin kulmassa olevaa julkisivukorostusta korostetaan enemmän korottamalla sitä kahdella lisäkerroksella.



5 %

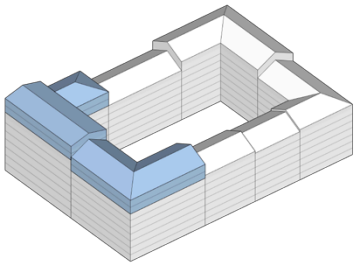
+ Täydennys noudattaa kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä
Kaupunkikuvallisen korotuksen korostaminen lisää on keino saada täydentäminen istumaan kaupunkikuvaan ja noudattaa alueen ominaispiirteitä.

+ Korttelin viherpinta-ala ei pienene.
Korottamalla täydentäminen ei vie tilaa pihan viherrakenteelta.

+ Korotuksen sijainti on suotuisa.
Täydentäminen sijoittuisi korttelin pohjoiselle puolelle, joten korttelin valo-olosuhteet eivät häiriinny.

- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olevaan rakennuskantaan kohdistuva täydennys vaikuttaa rakennuksien käyttöön rakennusvaiheessa. Olemassa olevaa rakennusta korottava massa saattaa vaatia muutoksia porrashuoneiden järjestelyihin ja edellyttää hissin asentamista.

Korttelin pääkadun puoleisia rakennuksia korotetaan kahdella lisäkerroksella.



10 %

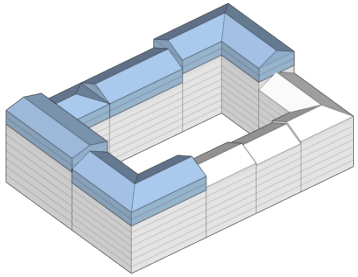
+ Täydentäminen voi olla kaupunkikuvallisesti perusteltavissa.
Sijoittamalla lisäkerrosmassat alueen pääkadun varteen voi olla kaupunkikuvallisesti perusteltua. Kulman korostuksen taakse sijoittuva massa ei näy torin puolelle ja siten vaikuta kaupunkikuvalliseen aiheeseen.

+ Korttelin viherpinta-ala ei pienene.
Korottamalla täydentäminen ei vie tilaa pihan viherrakenteelta.

- Korotuksen sijainti ei ole ihanteellinen.
Täydentäminen sijoittuisi korttelin läntiselle puolelle, joka ei ole valo-olosuhteiden kannalta ihanteellinen ja varjostaisi pihaa.

- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olevaan rakennuskantaan kohdistuva täydennys vaikuttaa rakennuksien käyttöön rakennusvaiheessa. Olemassa olevaa rakennusta korottava massa saattaa vaatia muutoksia porrashuoneiden järjestelyihin ja edellyttää hissin asentamista.

Korttelin pääkadun sekä pohjoisen julkisivun puoleisia rakennuksia korotetaan kahdella lisäkerroksella.



15 %

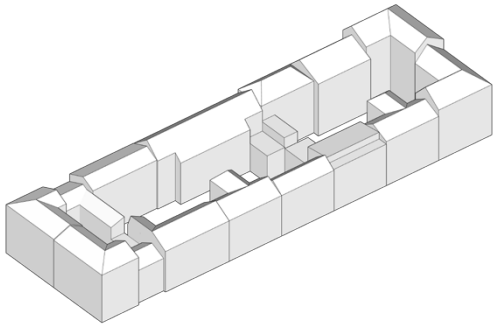
- Alueen kaupunkikuvallinen ominaispiirre menetetään.
Korttelin korottaminen osittain ei noudata alueen kaupunkikuvallista ominaispiirrettä yhdenmukaisesta harjalinjasta.

- Korotuksen sijainti ei ole ihanteellinen.
Täydentäminen sijoittuisi korttelin läntiselle puolelle, joka ei ole valo-olosuhteiden kannalta ihanteellinen ja varjostaisi pihaa.

- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olevaan rakennuskantaan kohdistuva täydennys vaikuttaa rakennuksien käyttöön rakennusvaiheessa. Olemassa olevaa rakennusta korottava massa saattaa vaatia muutoksia porrashuoneiden järjestelyihin ja edellyttää hissin asentamista.

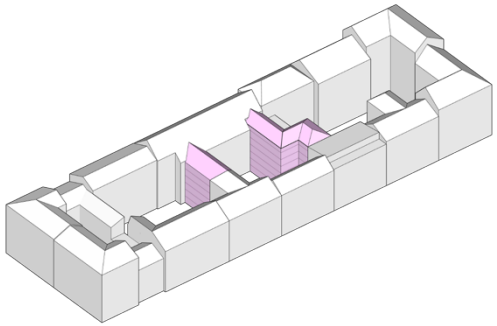
Kortteli edustaa 1820-luvun asemakaavan mukaisena toteutunutta suurempaa korttelirakennetta, joka on rakentunut pääosin 1900-luvun alussa. Korttelin harjalinja on polveileva. Korttelissa on maanalainen pysäköinti ja pihalla on pihakansi rakenne.

Korttelin rakennukset ovat lähes kokonaan suojeltuja asemakaavassa.



Huom! Tarkasteltavien korttelien rakennuksien rakenteiden kantavuuksia ei ole selvitetty.

Korttelin sisäisiä rakennusosia jatketaan ja korotetaan rajoittuen ympäröivään harjakorkeuteen.



5 %

+ Kaupunkikuva säilyy
Pihalle sijoitettava ratkaisu ei näy korttelin ulkopuolelle ja sen vaikutukset rajautuvat vain korttelin sisälle. Kuitenkin vain silloin, kun sen harjakorkeus rajoitetaan ympäröivän korttelin harjakorkeuteen.

- Korttelin piha-ala vähenee.
Korttelipihasta menetetään iso osa sen pinta-alasta.

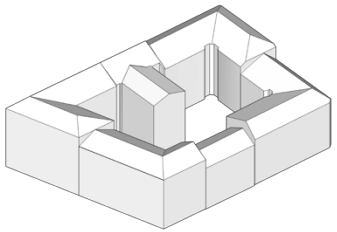
- Ratkaisu vaatii pihankäsittelyä
Korttelipihalla on pihakansia ja pihat ovat eritasoissa.

- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olevaan rakennuskantaan kohdistuva täydennys vaikuttaa rakennuksien käyttöön rakennusvaiheessa. Olemassa olevaa rakennusta korottava massa saattaa vaatia muutoksia porrashuoneiden järjestelyihin ja edellyttää hissin asentamista.

Ratkaisusta saatava täydennys pieni suhteessa sen vaikutuksiin.

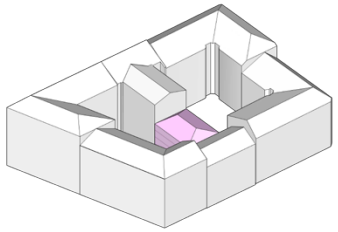
Korttelissa ei saavuteta 10 % tai sitä suurempaa täydentämistä.

Kortteli edustaa historiallista kaupunginosaa ja on rakentunut pääosin 1920-luvulla. Kortteli on kokonaan suojeltu sen pihasiipeä lukuun ottamatta. Korttelityyppi esiintyy vuoden 1838 asemakaavassa, jonka mukaisena kortteli on toteutunut.



Huom! Tarkasteltavien korttelien rakennuksien rakenteiden kantavuuksia ei ole selvitetty.

Korttelin pihasiipeä jatketaan ympäröivää korttelia matalammalla rakennusosalla.



5 %

+ Kaupunkikuva säilyy
Pihalle sijoitettava ratkaisu ei näy korttelin ulkopuolelle ja sen vaikutukset rajautuvat vain korttelin sisälle. Kuitenkin vain silloin, kun sen harjakorkeus rajoitetaan ympäröivän korttelin harjakorkeuteen.

- Korttelin piha-ala vähenee.
Korttelipihasta menetetään 30 % sen pinta-alasta.

- Korttelipiha jakautuu
Pihalle sijoitettavan rakennuksen myötä näkymät asunnoista lyhenevät.

- Vaatii rakenteellisia muutoksia olevaan.
Olemassa oleviin rakennuksiin yhdistyvä uusi massa vaatii muutoksia nykyisten asuntojen sekä porrashuoneiden pohjiin ja järjestelyihin.

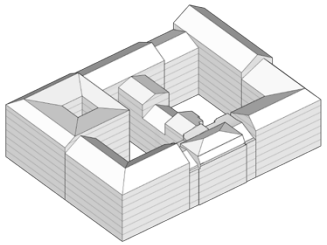
Ratkaisusta saatava täydennys pieni suhteessa sen vaikutuksiin.

Korttelissa ei saavuteta 10 % tai sitä suurempaa täydentämistä.

Kortteli edustaa tyypillistä 1800-luvun kaupunginosan tiivistä suljettua korttelia. Kortteli on toteutunut 1800-luvun asemakaavan mukaisena ja rakennuskanta on rakentunut vuosina 1910-1920.

Korttelin rakennukset ovat suojeltuja asemakaavassa lukuun ottamatta korttelin sisäisiä osia. Korttelin rakennukset ovat monimuotoisia väreiltään, ornamentiikaltaan sekä vesikatoiltaan.

Korttelissa ei saavuteta 5 % tai sitä suurempaa täydentämistä.



Huom! Tarkasteltavien korttelien rakennuksien rakenteiden kantavuuksia ei ole selvitetty.

Työpaikkojen lisäämisen keinot

Keväällä 2024 kaavahankkeisiin oli ohjelmoitu noin 100 000 kerrosalaneliömetriä toimitilaa. Näitä olivat esimerkiksi Kampin Autotalo, Elielinaukion ympäristö, Arkkitehtuuri- ja Design museo, Helsinki Garden, Eteläsataman itäosa ja Marian sairaala-alue. Työpaikkojen lisäämisen tarkastelussa voidaan hyödyntää tilastollista kerrosalaneliömetrimäärään perustuvaa arviointia. Keskimäärin yksi työpaikka vaatii noin 15 kerrosalaneliömetriä toimitilaa, mikä tarkoittaa, että ohjelmoidulla toimitilamäärällä voitaisiin mahdollistaa yli 6 000 uutta työpaikkaa. Tämä laskentatapa on kuitenkin suuntaa antava ja antaa vain karkean arvion työpaikkakehityksestä.

Työpaikkojen määrä on ollut kasvussa vuodesta 2020 lähtien, ja vuonna 2022, joka on tuorein tilastovuosi, työpaikkojen kokonaismäärä alueella oli noin 136 000. Kasvuun ovat vaikuttaneet useat tekijät, kuten kaupungin elinvoiman vahvistuminen, uusien yritysten sijoittuminen ydinkeskustaan sekä työskentelytapojen muutokset, jotka ovat lisänneet joustavien ja monikäyttöisten työtilojen tarvetta.

Työtilatarpeiden muutokset ja tilankäytön tehostaminen

Pandemian jälkeisenä aikana työtilojen mitoituksessa ja käyttötavoissa on tapahtunut merkittäviä muutoksia. Yhä useammat organisaatiot hyödyntävät monitilatoimistoja, joissa ei ole henkilökohtaisia työpisteitä kaikille työntekijöille. Tämä edellyttää työntekijöiltä etätyöskentelyä tietyllä frekvenssillä ja mahdollistaa toimitilojen tehokkaamman käytön.

Lisäksi yksittäisen työpisteen vaatima pinta-ala on pienentynyt aiemmasta. Tämä tarkoittaa, että samankokoisessa tilassa voi nykyisin työskennellä huomattavasti suurempi määrä työntekijöitä kuin ennen. Työpaikkojen lisääntyminen saattaa siis tapahtua ensisijaisesti tilatehokkuuden kasvun kautta, eikä välttämättä uusien toimitilojen rakentamisen kautta. On kuitenkin tärkeää huomioida, että työpaikkojen tilatarpeet vaihtelevat huomattavasti eri toimialoilla. Lisäksi hybridityöskentelyn ja digitaalisten työkalujen yleistyminen muokkaavat työskentelytapoja jatkuvasti, mikä vaikuttaa myös toimitilojen suunnitteluun ja työpaikkojen sijoittumiseen.

Jotta työpaikkojen määrä voi kasvaa kaupungissa, on tärkeää varmistaa, että saatavilla on riittävästi joustavia ja monikäyttöisiä työtiloja, jotka vastaavat muuttuneisiin tarpeisiin. Samalla on huomioitava, että toimitilojen kysyntään vaikuttavat laajemmat taloudelliset ja teknologiset kehityssuunnat, kuten digitalisaatio ja automatisaatio, jotka voivat vähentää perinteisten työtilojen tarvetta tietyillä aloilla, mutta samalla synnyttää uusia tarpeita toisille toimialoille. Toimitilojen laatuvaatimukset ovat myös kasvaneet ydinkeskustassa. Tiloilta edellytetään korkeatasoista varustelua ja näyttävyyttä.

Karttakuva työpaikkakeskittymistä ja -määristä Elämyksellinen ydinkeskusta -kehityskuvan mukaan.

Kuva: Common Image Oy / Helsingin kaupungin aineistopankki

Täydennysrakentamisessa huomioitavia teemoja

Täydennysrakentamiselle löytyy mahdollisuuksia kaikista tarkastelualueen kaupunginosista . Tarkastelun aikana on noussut esiin erilaisia huomioitavia seikkoja, jotka vaikuttavat rakentamisen mahdollisuuksiin. Alla on nostettu esiin joitakin havaintoja, jotka vaikuttavat täydennysrakentamisen mahdollisuuksiin tiiviissä kaupunkirakenteessa. Huomioitavia seikkoja on muitakin ja jokainen hanke on aina yksilöllinen.

Palvelujen ja infrastruktuurin tarve asukasmäärän kasvaessa

Asukkaiden lisäämisessä on tärkeää huomioida, että pelkkien asuntojen lisääminen ei riitä houkuttelemaan uusia asukkaita alueelle. Arki koostuu monista osa-alueista, joista asuminen on yksi. Asukkaiden lisääminen lisää erilaisten palvelujen tarvetta. Näitä ovat erityisesti koulut ja päiväkodit. Lisäksi tarvitaan terveyspalveluita, palveluita ikääntyneille, lapsille ja nuorille. Kaikki palvelut vaativat niin ikään lisää tilaa, ja niiden tulee sijoittua asumisen kanssa järkevien etäisyyksien päähän.

Asukkaiden ja työpaikkojen lisääminen edellyttää myös toimivaa liikennettä ja infrastruktuuria. Ihmismäärän lisääntyessä, lisääntyy samalla liikkumisen määrä. Helsingissä priorisoidaan kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Keskustaan pitää päästä sujuvasti myös muualta Helsingistä ja koko Suomesta. Infrastruktuuri, kuten esimerkiksi vesi- ja viemäriverkosto, sähkönjakelun ja tietoliikenteen kapasiteetti, täytyy mitoittaa kasvavaa käyttöä varten ja sille tulee löytyä maan alta riittävästi tilaa.

Katutilan tulee olla toimivaa kaikille liikkumismuodoille. Tiivis keskusta kannustaa lyhyisiin matkoihin kävellen tai pyörällä, joten katutilan tulee olla riittävän kokoinen ja turvallinen eri nopeuksilla toteutettavaan liikkumiseen. Katutilassa myös oleillaan ja sen tulee olla laadukasta. Katutilassa järjestetään myös erilaisia tapahtumia, joten sen tulee vastata myös näihin tarpeisiin. Keskustan katutilassa pitää pystyä viettää aikaa kaikkina vuodenaikoina.

Viheralueiden merkitys kaupunkiympäristölle

Puistojen käyttöaste nousee asukas- ja kävijämäärien kasvaessa. Tämä lisää viheralueiden kehittämistarvetta. Viherpinta-alaa tulee siis säilyttää ja lisätä. Kaupungin keskustan viherpinta-alan kasvattaminen tarjoaa monia etuja niin ympäristön, talouden kuin sosiaalisen hyvinvoinnin näkökulmasta. Keskeisiä ympäristöhyötyjä ovat muun muassa ilmanlaadun parantaminen, lämpösaarekeilmiön vähentäminen, hulevesien hallinta ja luonnon monimuotoisuuden lisääminen. Taloudellisia hyötyjä viherpinta-alan lisääminen tulee vetovoiman ja arvonnousun sekä energiatehokkuuden näkökulmasta. Viherpinta-alalla on myös merkittäviä terveyshyötyjä.

Helsingin keskustassa on paljon eri kokoisia viheralueita Töölönlahden puistoalueesta pieniin taskupuistoihin ja sisäpihoihin. Rakentaminen nähdään joskus kilpailevan viherpinta-alan kanssa. Rakentaminen ei voi syrjäyttää viheraloja, vaan keinoja viherpinta-alan lisäämiseksi tulee löytää jatkossakin. Helsingin kaupunki ohjaa viherpinta-alan määrää täydennysrakentamisen yhteydessä muun muassa viherkertoimen tavoiteluvun avulla. Lisäksi kaupunki on asettanut alueelliset tavoitteet latvuspeittävyyden turaamiseksi ja lisäämiseksi. Kaupunkirakenne keskusta-alueella on hyvin tiivis eikä uusia isoja puistoalueita ilman suuria rakenteellisia kaupunkitilan muutoksia voida lisätä, joten uutta viherpinta-alaa tulee lisätä myös yksityisten taloyhtiöiden ja toimijoiden toimesta erityisesti vihertämällä sisäpihoja ja muuta rakennettua pintaa.

Ullakkorakentaminen ja rakennusten korottaminen

Täydennysrakentamisen mahdollistaminen edellyttää myös teknisten ominaisuuksien täyttymistä. Ullakkorakentaminen on erinomainen keino lisätä asuntoja ja hyödyntää vajaakäyttöisiä tiloja. Monissa tapauksissa se voidaan toteuttaa alueellisen ullakkopoikkeamispäätöksen puitteissa, mikä nopeuttaa hankkeen käynnistymistä ja toteutusta. Tämä vaihtoehto soveltuu erityisesti keskusta-alueen vanhimpiin rakennuksiin, joissa on korkeat ullakkotilat sekä tiukat julkisivujen suojelumääräykset. Tyypillisesti ullakkorakentamishankkeet ovat kooltaan pieniä, noin kolmen asunnon laajuisia, ja niiden hinta nousee usein korkeaksi. Tästä huolimatta ullakkorakentaminen on monissa taloyhtiöissä kannattava täydennysrakentamisen vaihtoehto.

Uudemmissa, 1950-luvun jälkeisissä rakennuksissa ullakkorakentamista rajoittaa usein vapaan tilan korkeus, sillä tilat eivät ole riittävän korkeita asuinkäyttöön ilman vesikaton korottamista. Poikkeusmenettelyn mukaisessa ullakkorakentamisessa vesikaton korkeus on säilytettävä ennallaan, mutta jos katon korottaminen on tarpeen, menettelytapa arvioidaan tapauskohtaisesti hankkeen laajuuden mukaan joko poikkeusmenettelynä tai asemakaavamuutoksena. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkastellaan hankkeen vaikutuksia sekä maankäytön arvon nousuun liittyviä korvauskysymyksiä. Rakennuksen korottaminen yhdellä tai useammalla kerroksella edellyttää, että rakennuksen rakenteet kestävät uuden rakennusosan painon. Alun perin rakennuksia ei yleensä ole suunniteltu lisäkerroksille, joten kantavuus on arvioitava huolellisesti ennen hankkeen toteutusta. Lisäksi on otettava huomioon muut rakenteelliset ja talotekniset tekijät, kuten hissien ja porrashuoneiden jatkaminen uusiin kerroksiin. Paloturvallisuusratkaisut, kuten poistumistiet ja pelastautumismahdollisuudet, ovat myös keskeisiä tekijöitä lisäkerrosten suunnittelussa. Korottamisella voi olla merkittävä vaikutus kaupunkikuvaan, joten jokainen hanke on arvioitava

tapauskohtaisesti. Ullakkorakentaminen ei ole riskitöntä ja kustannukset saattavat nousta hankkeista riippuen hyvinkin korkeiksi.

Viereisten rakennusten vaikutus täydennysrakentamiseen

Kortteleiden täydennysrakentamisessa on huomioitava myös viereiset rakennukset, sillä vaikka sopiva täydennettävä rakennus löytyisi, hankkeen toteutuminen voi riippua naapurirakennusten ominaisuuksista. Esimerkiksi korottaminen voi estyä, jos viereisen rakennuksen palomuuriin on avattu ikkuna tilaan, jonka käyttötarkoitus on ensisijaisesti asuinkäyttöön, kuten olohuoneeseen. Tällaisissa tapauksissa naapurirakennuksen ikkuna on otettava huomioon suunnittelussa, mikä voi vaikuttaa hankkeen toteutettavuuteen tai jopa estää sen. Keskusta-alueella on useita rakennuksia, joissa päätyikkunoita on avattu palomuuriin kortteleissa, joissa viereiset rakennukset ovat matalampia. Tämä edellyttää tarkkaa suunnittelua, jotta sekä täydennysrakentaminen että naapurirakennusten valaistusolosuhteet ja paloturvallisuus voidaan turvata.

Asumisen laatu, melun hallinta ja valokulmat tiivistyvässä kaupungissa

Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa on tärkeää varmistaa, että asumisen laatu säilyy vaaditulla tasolla. Tiiviissä rakenteessa on otettava huomioon muun muassa näkymät, viheralueet, pihat, melu ja valoisuus. Asumisen edellytysten on kuitenkin täytyttävä, jotta uusia asuntoja voidaan sijoittaa olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.

Melu on merkittävä terveyteen vaikuttava tekijä, jota ohjataan lainsäädännöllä. Tiiviissä kaupunkiympäristössä tyypillisiä melulähteitä ovat liikenne sekä melua tuottavat palvelut, kuten tapahtumat, yökerhot ja jotkut ravintolat. Viime vuosina melua koskevat määräykset ovat kiristyneet, sillä sen vaikutukset ihmisten terveyteen tunnetaan aiempaa paremmin. Tämä voi tehdä uusien asuntojen sijoittamisen nykyiseen rakennuskantaan haastavaksi, jos melun viitearvot ylittyvät. Jokaisella asukkaalla on oikeus terveelliseen ja turvalliseen asumiseen, ja kaupungin vastuulla on varmistaa, että nämä olosuhteet toteutuvat kaikille.

Asuntojen valoisuus on toinen keskeinen asumisen laatuun vaikuttava tekijä. Tiiviissä kaupunkirakenteessa rakennukset varjostavat väistämättä asuntoja osan vuorokaudesta. Asuntosuunnittelua ohjaa valokulmaa määrittävä laki. Jos täydennysrakentaminen toteutetaan esimerkiksi korottamalla yksittäistä rakennusta taloyhtiön tontilla, se voi aiheuttaa varjostusta naapurirakennuksiin ja estää valokulman täyttymisen, mutta asemakaavalla voidaan mahdollistaa tiiviimpi rakentaminen. On kuitenkin huomioitava, että olemassa olevien asuntojen olosuhteet eivät saa heikentyä kohtuuttomasti. Korttelitasoinen tarkastelu asemakaavan laadinnan yhteydessä mahdollistaa kokonaisvaltaisemman arvioinnin valokulman ja varjostamisen vaikutuksista.

Rakennussuojelu ja kulttuuriarvot

Kulttuuriarvoilla ja rakennussuojelulla on merkittävä rooli täydennysrakentamisessa ja keskustan kehittämisessä. Suojeltavat rakennukset ja alueet asettavat rajoituksia sille, millaisia muutoksia alueelle tai rakennuksiin voidaan tehdä. Toisaalta kulttuuriarvojen huomioiminen ja historiallisen luonteen säilyttäminen tarjoaa hyötyjä, kuten alueen identiteetin vahvistamisen ja esimerkiksi matkailun edistämisen. Arkkitehtuurilla ja rakennusperinnöllä on arvo sinänsä. Se kertoo alueen historiasta, arvoista ja kehityksestä, mikä tekee kaupunkiympäristöstä kerroksellisen ja kiinnostavan. Suojelluilla rakennuksilla on myös taloudellista arvoa, koska arvokkaat kohteet lisäävät kiinteistöjen ja alueiden vetovoimaa. Helsingin keskustassa on laajoja historiallisesti arvokkaiden rakennusten kokonaisuuksia, jotka kiinnostavat kävijöitä kansainvälisestikin. Näiden alueiden säilyttäminen tukee vetovoimaisen keskustan kehitystä.

Keskustan kehittämisessä rakennussuojelu edistää alueen vetovoimaa ja arvostusta, mutta samalla se luo rajoitteita täydennysrakentamiselle. On tärkeää löytää tasapaino suojelun ja keskustan kehityksen välillä, jotta voidaan tukea keskustan täydennysrakentamista ja elinvoimaisuutta ilman, että kulttuurinen perintö kärsii liikaa. Parhaimmillaan suojelu ja täydennysrakentaminen tukevat toisiaan – esimerkiksi historiallisten rakennusten uudelleenkäyttö ja hyvin suunniteltu täydennysrakentaminen mahdollistaa kaupungin kasvun ja tiivistämisen ilman, että alueet menettävät identiteettiään.

Ennustettavuus kaupunkisuunnittelussa

Täydennysrakentamisen tarve perustuu väestö-, työpaikka- ja markkinaennusteisiin, joiden laatiminen on usein haastavaa. Väestön ennustaminen on epävarmaa, sillä siihen vaikuttavat moninaiset ja muuttuvat tekijät, kuten syntyvyyden muutokset, muuttoliikkeet ja yhteiskunnalliset kriisit. Myös maahanmuutto on vaikeasti ennustettavaa – se riippuu poliittisista päätöksistä ja globaaleista tapahtumista, ja maahanmuuttajien kotoutuminen vaikuttaa heidän pidempiaikaiseen asettumiseensa.

Työmarkkinoiden kehityksen ennustaminen on vaikeaa teknologian nopean kehityksen ja globaalien muutosten vuoksi. Tekoäly, automaatio ja digitalisaatio voivat muuttaa ammattirakenteita nopeasti. Samalla työn tekemisen tavat, kuten etä- ja keikkatyö, lisäävät epävarmuutta työpaikkojen määrän ja sijainnin suhteen.

Markkinoiden ennustettavuus vaikuttaa suoraan rakentamiseen ja investointipäätöksiin. Täydennysrakentamisessa on tärkeää arvioida realistisesti alueen kysyntä ja väestökehitys, mutta taloudellinen epävarmuus, kysynnän ja tarjonnan epätasapaino sekä kiinteistömarkkinoiden vaihtelut voivat vaikeuttaa hankkeiden käynnistymistä tai johtaa vajaakäyttöön. Alueen erityispiirteiden ymmärtäminen – kuten väestörakenne, työpaikkakeskittymät ja liikenneyhteydet – on olennaista, vaikka ennustaminen ei koskaan ole täysin tarkkaa.

Rakentamisen taloudelliset edellytykset

Kaikkien rakennushankkeiden perusedellytyksenä on niiden taloudellinen kannattavuus. Kiinteistökehittäminen on liiketoimintaa, jossa investoinnit perustuvat tuotto-odotuksiin ja markkinoiden dynamiikkaan. Rakentamisen ja kehittämisen taustalla vaikuttavat useat taloudelliset ja rakenteelliset tekijät, kuten tonttimaan hinta, rahoitusmahdollisuudet, kysyntä ja sääntely. Erityisesti Helsingin keskustassa maan arvo on merkittävän korkea, mikä antaa sinänsä hyvät edellytykset uusille investoinneille ja kehityshankkeille. Korkea hintataso tekee kuitenkin samalla uusien projektien käynnistämisestä monivaiheisen prosessin, jossa rahoittajien, maanomistajien ja viranomaisten näkemykset on sovitettava yhteen. Haasteena on myös se, että keskustan alueella tonttimaa on pääosin yksityisessä omistuksessa. Tämä tarkoittaa, että kaupungilla on vain rajalliset mahdollisuudet suoraan ohjata täydennysrakentamisen käynnistymistä tai varmistaa, että hankkeet toteutuvat kaupunkirakenteen ja yleisen edun kannalta optimaalisella aikataululla.

5. Yhteenveto

Johtopäätökset

Keskusta-alueelle on mahdollista löytää uusia rakentamisen paikkoja, ja maankäyttöä voidaan tehostaa kunnianhimoisesti 10 000 uuden asukkaan ja 10 000 uuden työpaikan tarpeisiin. Tällä hetkellä on käynnissä useita eri kokoisia kaavahankkeita, jotka mahdollistavat uutta rakennuskantaa keskustaan. Näiden hankkeiden sekä suunnitteilla olevien kohteiden myötä alueelle on tulossa jo useita tuhansia uusia asukkaita. Lisäksi alueella on lainvoimaisia kaavoja, joiden toteutus ei ole vielä alkanut tai ne ovat vasta rakenteilla. Näiden kautta alueelle valmistuu satoja asuntoja tuhansille uusille asukkaille. Tästä huolimatta on tarpeen tutkia lisää keinoja, joilla rakentamista voidaan edistää keskustassa. On myös syytä huomioida, että kaikkea uudisrakentamispotentiaalia ei voi ohjata suoraan asuinrakentamiseen.

Elinvoimainen kaupunki koostuu monipuolisesta väestörakenteesta. Keskusta-alueella lasten ja nuorten osuus on muuta kaupunkia vähäisempi. Mikäli tavoitteena on houkutella alueelle uusia asukkaita – erityisesti lapsiperheitä – on palvelutarjonnalla ratkaiseva merkitys. Perheille erityisesti koulujen ja päiväkotien sijainnilla on keskeinen rooli asuinpaikan valinnassa. Näiden lisäksi on tärkeää varmistaa, että alueella on tarjolla myös muita palveluita, kuten terveydenhuolto-, nuoriso- ja ikääntyneiden palvelut sekä mahdollisuuksia monipuolisiin harrastuksiin. Lisäksi liikkumisen on oltava sujuvaa niin alueen asukkaille, siellä työskenteleville kuin keskustassa asioiville. Toimiva arki ja elämyksellinen vapaa-aika koostuvat monista tekijöistä.

Ydinkeskustan erityispiirteet

Helsingin ydinkeskustassa maanomistajina toimii kiinteistökehityksen yrityksiä, ja maankäytön kehittäminen on näillä toimijoilla ammattimaista. Kaupunki käy jatkuvaa vuoropuhelua näiden tahojen kanssa ja seuraa aktiivisesti heidän kehitystarpeitaan. Ydinkeskustassa kehitystä ohjaavat kiinteistömarkkinat, jotka noudattavat kysynnän ja tarjonnan peruslakeja. Tällä hetkellä toimitiloista maksetaan alueella korkeampaa vuokraa kuin asunnoista, minkä vuoksi toimitilakäyttö on kannattavampaa, ja tilojen käyttöasteet ovat korkeita.

Ydinkeskustassa järjestetään runsaasti tapahtumia, ja alueella sijaitsevat suuret anniskeluterassit ja yökerhot tuottavat ääntä, mikä rajoittaa asuinrakentamista niiden läheisyydessä. Tämä tukee näkemystä, että ydinkeskusta toimii tällä hetkellä parhaiten liikekeskuksena. Tavoitteena on tukea ja mahdollistaa elävä ja elinvoimainen ydinkeskusta sekä turvata liiketoiminnalle parhaat edellytykset vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiseksi.

Keskusta-alue on tiivis ja monipuolisesti rakentunut

Helsingin keskusta-alueelle on ominaista sen tiivis kaupunkirakenne, eikä siellä ole tarjolla laajoja tehottomasti käytettyjä maa-alueita. Tästä syystä täydennysrakentamisen pääpaino kohdistuu olemassa olevaan tonttimaahan. Täydennysrakentamisen keinoja ovat muun muassa ullakkorakentaminen, kerroskorotukset, uudisosat olemassa oleviin rakennuksiin, kokonaan uudet rakennukset, purkamisen kautta syntyvä uudisrakentaminen sekä käyttötarkoituksen muutoksilla toteutettavat hankkeet.

Kaikki suunnitellut täydennysrakennushankkeet eivät aina toteudu. Kaavoituksessa varaudutaan uusiin rakennusprojekteihin, mutta erilaiset taloudelliset ja markkinoihin liittyvät tekijät voivat estää suunnitelmien toteutumisen. Viime vuosina täydennysrakentamista on hidastanut erityisesti korkea korkotaso, joka on vaikuttanut rakennusinvestointeihin ja tehnyt uusien hankkeiden käynnistämisestä taloudellisesti haastavampaa. Lisäksi epävarmuus kotitalouksien taloudellisesta tilanteesta ja työmarkkinoista on vaikuttanut asuntokauppaan, mikä on puolestaan heijastunut uusien asuntojen kysyntään ja rakentamisen tahtiin.

Enemmistö keskusta-alueen asuinrakennuskannasta on taloyhtiöiden hallinnassa. Näissä kohteissa täydennysrakentaminen on keskeinen keino uusien asuntojen tuottamiseen. Taloyhtiövetoinen rakentaminen eroaa ammattimaisista hankkeista muun muassa siten, että niiden käynnistyminen on hitaampaa, ja kaavoitus- ja rakentamisprosessit sekä rakentamisen mahdollisuudet voivat olla toimijoille vieraita.

Ydinkeskustan maanomistajalähtöisten hankkeiden koko vaihtelee, mutta niitä yhdistää se, että ne eivät vaadi kaupungilta erillisiä toimenpiteitä käynnistyäkseen, ja toimijoilla on usein jo hyvä ymmärrys kaupungin tavoitteista ennen hankkeeseen ryhtymistä. Yksittäinen hanke voi tuottaa kerralla suuren määrän asuntoja tai toimitilaa.

Osa asunnoista syntyy käyttötarkoituksen muutoksilla, ja keskusta-alueella konversioita on jo toteutettu runsaasti. Näihin hankkeisiin suhtaudutaan lähtökohtaisesti myönteisesti, kunhan konvertoitavien asuntojen asumisen edellytykset toteutuvat.

Korttelitarkastelut tukemassa taloyhtiövetoista täydennysrakentamista

Korttelitarkastelut osoittivat, että keskusta-alueella on mahdollista toteuttaa täydennysrakentamista, mutta ei siten, että jokaisessa korttelissa edellytettäisiin tietty prosentuaalinen täydennysmäärä. Kerrostaloympäristössä täydennys rakentuu tarvelähtöisesti. Usein

kehitystarpeet nousevat esiin taloudellisista syistä, kuten esimerkiksi linjasaneerauksen yhteydessä. Tällöin voidaan harkita täydennysrakentamisen tarjoamaa taloudellista tuottoa, jolla katetaan saneerauksen kustannuksia.

Keskustan asuinkortteleiden täydennysrakentaminen vaatii panostuksia rakentamisen eri vaiheissa. Rakennusten korottaminen nähtiin tehokkaana keinona täydentää olemassa olevaa rakennetta. Tässä työssä ei kuitenkaan tarkasteltu rakenteiden teknistä soveltuvuutta. Korottamishankkeissa on huomioitava rakentamismääräykset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet. Myös ullakkorakentaminen nähtiin varteenotettavana täydennyskeinona. Uudisosan rakentaminen on mahdollista, mikäli tontilla on siihen riittävästi tilaa.

Keskusta-alueen ulkopuolella olevat aluekehitys

Aluerajauksen ulkopuolelle on tarkoituksella jätetty voimakkaasti kehittyviä alueita. Näitä ovat esimerkiksi Länsisataman alueet, joista erityisesti Hernesaari ja Jätkäsaari ovat jo kehittymässä. Nämä alueet tulevat tukeutumaan voimakkaasti keskusta-alueen palveluihin ja näiden alueiden asukkaat osin kulkevat keskusta-alueen läpi muille alueille.

Viheralueet, purkaminen ja suojelu

Kuten edellä todettiin, keskusta-alue on hyvin tiivis, ja uusia tontteja on niukasti tarjolla. Samaan aikaan väestönkasvu lisää painetta viheralueiden käytölle, samalla kun luonnon monimuotoisuutta tulisi vahvistaa ja viheralueita kehittää. Näin ollen viheralueita ei nähdä rakennuspotentiaalina.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen tuo purkamisen vaihtoehtotarkasteluun joissakin tilanteissa. Rakennusten purkamiseen suhtaudutaan kuitenkin yhä kriittisemmin kestävän kehityksen näkökulmasta. Vaikka monen rakennuksen suunniteltu käyttöikä on yleensä rungolle 30–50 vuotta ja perustuksille noin 100 vuotta, hyvin ylläpidetyt rakennukset voivat kestää huomattavasti pidempään. Resurssiviisauden näkökulmasta keskeistä on varmistaa rakennuksen mahdollisimman pitkä elinkaari ja tehokas käyttö koko sen olemassaolon ajan, sekä mahdollisuus mukautua uusiin käyttötarkoituksiin tarpeen mukaan.

Purkamisen avulla voidaan rakentaa entistä tehokkaammin samalle tontille, mutta se herättää kysymyksiä muun muassa rakennussuojelusta ja uudisrakentamisen hiilijalanjäljestä. Purkaminen edellyttää tarkkoja perusteita ja harkintaa. On tärkeää tiedostaa, että vahva tiivistäminen nostaa purkavan uudisrakentamisen keskusteluun.

Työpaikkamäärien lisääminen

Työpaikkamäärät ovat keskustassa kasvussa. Toimitiloja hallinnoivat yritykset ovat todenneet, että ydinkeskustassa tehdään runsaasti läsnätyötä ja käyttöasteet ovat korkeat. Työtilojen monipaikkaisuus saattaa tuoda työpistettä kohden useamman työntekijän samaan tilaan, mikä taas lisää alueen käyttäjämääriä. Kaupunkisuunnittelulla voidaan tukea tätä kehitystä varmistamalla sujuvat liikenneyhteydet ja riittävä tila logistiikalle. Lisäksi julkisen tilan laatuun ja varusteluun tulee panostaa, jotta keskustassa on miellyttävää liikkua ja oleskella.

Toimitilamarkkina ohjaa tilantarvetta, ja kaavoituksella voidaan reagoida muuttuviin tarpeisiin. Vaikka maankäytön suunnittelulla ei voida suoraan luoda työpaikkoja, sillä voidaan mahdollistaa työpaikkojen syntymistä tukevat toimenpiteet. Tällä hetkellä nähdään kaksijakoinen suuntaus työtilojen sijoittumisen suhteen. Hyvistä työtiloista ollaan valmiita maksamaan ja niiden käyttöasteet ovat erittäin korkeat. Toistaalta taas huonosti soveltuvat työtilat jäävät yhä helpommin tyhjilleen. Ydinkeskustan toimitilojen mikrosijainnilla on erityisen suuri merkitys sen käyttöasteelle, kun taas esimerkiksi autopaikkojen määrällä ei ole ydinkeskustassa sijaintiin verrattavaa merkitystä. Autopaikkojen määrän merkitys kasvaa, kun siirrytään ydinkeskustasta etäämmälle.

Kuva: Comma Image Oy

Jatkotoimenpiteet

Helsingin keskusta-alueella maankäyttöä tutkitaan jatkuvasti. Asemakaavoja sekä muita suunnitteluasiakirjoja laaditaan niin ikään jatkuvasti. Kaupungin kehittämisen hankkeet edellyttävät tiivistä yhteistyötä eri toimijoiden – kuten maan- ja kiinteistönomistajien sekä viranomaisten – kesken. Keskusteluyhteys suurimpien maanomistajien kanssa on jatkuvaa, ja yhteistyön tavoitteena on löytää ratkaisuja, jotka tukevat niin kaupungin kuin yksityistenkin kehitystavoitteita.

Keskusta-alueen kaavahankkeet ovat usein monisyisiä ja sisältävät erityisiä suunnittelutarpeita. Kaupunkisuunnittelun asiantuntijat etsivät jatkossakin toteuttamiskelpoisiin hankkeisiin parhaat mahdolliset ratkaisut, ja niitä tuetaan tarvittavin toimenpitein yhteisenä tavoitteena hankkeiden toteutuminen.

Rakennuskannan kehittämisen rinnalla kehitetään jatkuvasti myös julkisia tiloja – katuja, aukioita, puistoja, viheralueita sekä leikki- ja liikuntapaikkoja. Kaupunkitilan suunnittelussa painottuvat saavutettavuuden parantaminen ja sujuva liikkuminen laadukkaasti toteutettuna. Myös yleiskaavan mahdollistamat raidehankkeet ja metroyhteyksien laajentamisen ennakointi ovat keskeisiä kehittämistoimia.

Asuminen edellyttää rinnalleen elämistä tukevia palveluita. Keskusta-alueen palvelutarjonnan laajentamisen tarpeita ja mahdollisuuksia selvitetään edelleen yhteistyössä Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan (Kasko), Kulttuuri ja vapaa-ajan toimialan (Kuva) sekä Tilat-palveluiden kanssa, jotta palvelutarpeisiin voidaan vastata ennakoivasti. Kaupunki jatkaa panostuksiaan keskusta-alueen monipuoliseen urheilun, vapaa-ajan ja leikkipaikkojen tarjontaan sekä laatuun. Tavoitteena on suunnitella turvallinen ja saavutettava ympäristö kaikille käyttäjäryhmille.

Asemakaavoituksen rooli

Asemakaavoitus on yksi keskeisimmistä välineistä, joilla voidaan mahdollistaa uusien asuntojen, toimitilojen ja muiden rakennusten rakentaminen tai nykyisten rakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen. Asemakaavaprosessia on ketteröitetty eri tasoisten prosessiluokitusten avulla. Luokituksen avulla varmistetaan, että jokaisen kaavahankkeen prosessi on mahdollisimman sujuva hankkeen vaikutuksiin nähden. Prosessien sujuvoittamista arvioidaan ja kehitetään jatkuvasti. Tulemme jatkossa kehittämään sujuvan toimintamallin siihen, miten henkealoitteita käsitellään tehokkaasti.

Konversiot ovat keino lisätä asuntotuotantoa tai toimitilaa. Konversioperiaatteet purettiin Helsingissä keväällä 2024. Tämä toimenpide on toteutettu, jotta konversiohankkeiden toteutumista voidaan tukea entistä paremmin.

Keskusta-alueen tuntumassa oleva aluekehitys

On tärkeää ennakoida kaupungin laajamittaista kehitystä, joka vahvistaa koko Helsingin vetovoimaa. Keskusta ei pelkästään kasva – sen painopiste myös muuttuu. Keskusta-alueen ulkopuolella on paljon voimakkaasti kehittyviä alueita, joilla on vaikutus keskustan kävijämääriin ja alueen elinvoimaan. Esimerkiksi Pasilan voimakas kehitys vaikuttaa osaltaan siihen, miten Helsingin keskusta jatkossa hahmotetaan.

Ydinkeskustalla on ainutlaatuisia ominaispiirteitä, joita muualla kaupungissa ei ole. Näitä arvoja edelleen vahvistetaan. Ydinkeskustalla tulee aina olemaan merkittävä rooli Helsingissä, mutta samalla voidaan kehittää useita keskustamaisia alueita, joilla on oma luonteensa. Maankäytön suunnittelua jatketaan laaja-alaisesti, ydinkeskustan erityistarpeet huomioiden.

Täydennysrakentamisen tukeminen

Alueelliselta näkökannalta täydennysrakentamista on hyödyllistä kohdentaa alueille, joilla on korkeampi valmius sen toteuttamiseen. Korttelitarkastelujen perusteella tällaisia alueita ovat ne, joissa rakennuskanta on eri-ikäistä, rakennuskorkeudet vaihtelevat eikä alueella ole laajaa suojelua. Tulevassa suunnittelussa näitä alueita tarkastellaan täydentämisen osalta tarkemmin. Jatkossa korotushankkeiden toteutusmahdollisuuksia selvitetään tarkemmin. Erityisesti kevyempien materiaalien, kuten puun, hyödyntämistä tutkitaan. Koska korotushankkeet ovat usein kalliita suhteessa syntyvien asuntojen määrään, niiden taloudellisia reunaehtoja tullaan arvioimaan tarkemmin.

Taloyhtiövetoiset hankkeet vaativat tukea käynnistyäkseen. Tämä tarkoittaa laajaa tiedottamista ja aktiivista vuoropuhelua taloyhtiöiden edustajien kanssa. Tarvitaan toimija, joka tukee taloyhtiöitä hankkeiden alkuvaiheissa ja tätä toimintamallia tullaan jatkossa viemään eteenpäin. Mikäli hankkeita halutaan edistää, kannustimien käyttö on yksi mahdollinen keino lisätä kiinnostusta lähteä toteuttamaan suurempiakin täydennysratkaisuja. Asemakaavapalveluissa on hyvät valmiudet edistää täydennysrakentamisen hankkeita, mikäli taloyhtiö on halukas käynnistämään kaavahankkeen. Tulemme jatkossa parantamaan keskusta-alueen tarpeisiin räätälöityä täydennysrakentamisneuvontaa ja lisäämään aiheen tiedotusta.

Ullakkorakentamisen mahdollistava poikkeusmenetelmä tullaan päivittämään siten, että se sisällytetään keskusta-alueen asemakaavojen ajantasaistettuihin kaavoihin.

Asuntojen kohdentaminen

Tyhjien asuntojen määrän vähentäminen on vaikeaa. Lyhytaikainen vuokraustoiminta, joka rinnastuu majoitustoimintaan, on ydinkeskustassa paikoin ongelmallista, sillä se vähentää vakinaisessa käytössä olevien asuntojen määrää. Keskustelu sääntelyn mahdollisuuksista voisi avata uusia näkökulmia siihen, miten näitä asuntoja saadaan vakinaiseen asumiskäyttöön.

Asuntoja on tyhjillään myös muista syistä, joihin maankäytön suunnittelulla on vain rajalliset vaikutusmahdollisuudet. Asuntojen kohdentaminen, kohtuuhintaisen asuntotuotannon turvaaminen ja hallintamuotojen tasapaino vaativat kaupunginkanslian koordinaatiota. Lisäksi on kehitettävä keinoja, joilla laajoissa kaavahankkeissa voidaan saavuttaa Asumisen ja maankäytön ohjelman (AM-ohjelma) tavoitteet niin, että uudet asunnot saadaan tosiasiallisesti käyttöön.

Työpaikkojen lisääminen

Ydinkeskusta on Suomen tärkein yrityskeskittymä, ja sen rooli vetovoimaisena keskuksena on merkittävä. Työpaikkojen tarpeiden ennakoinnissa kuullaan alueen toimijoita ja seurataan toimitilamarkkinoiden kehitystä. Myös liikkumisen sujuvuuteen ja logistiikan tarpeisiin kiinnitetään huomiota. Katutöiden viestintään tullaan jatkossa panostamaan entistä enemmän, jotta kivijalkaliiketiloille niistä koituvia haittoja voidaan pienentää.

Yhteistyön kehittäminen

Kaupungin kehittäminen edellyttää laajaa ja monialaista yhteistyötä. Ennakoiva suunnittelu parantaa valmiutta vastata muuttuviin tarpeisiin ja sujuvoittaa kaavamuutosten toteutumista. Yhteistyötä keskustan maanomistajien kanssa jatketaan, ja heidän tarpeitaan kartoitetaan. Keskusteluyhteyttä vahvistetaan myös muiden toimijoiden kanssa, jotta yhteistyö tiivistyy ja kehittyy. Tulemme jatkossa vahvistamaan ennakoivaa yhteistyötä kiinteistönomistajien, viranomaisten ja muiden toimijoiden kanssa hankkeiden sujuvoittamiseksi ja tätä varten tullaan kehittämään ”yhden luukun palvelua”, jotta asiointi olisi mahdollisimman sujuvaa. Sujuva hanke edellyttää molemminpuolista ymmärrystä, prosessien hallintaa ja luottamusta. Luottamus syntyy pitkäjänteisestä yhteistyöstä ja avoimesta vuorovaikutuksesta. Asemakaavapalveluiden tahtotila on toimia helposti lähestyttävänä ja ratkaisukeskeisenä kumppanina. Taustoitusta ja prosessikuvausta kehitetään tarpeen mukaan eri kumppaneille.

Kaupungin maankäytönsuunnittelun asiantuntijat osallistuvat pormestarin vetämän Hely-ryhmän toimintaan. Hely-ryhmän toimintaa kehitetään edelleen, ja maankäytönsuunnittelulla on jatkossakin keskeinen rooli keskustan kehittämisessä. Kaupunki toimii myös kumppanina Hely-ryhmän rinnalle perustettavassa yritysvetoisessa operatiivisessa ryhmässä.

Kirjallisuus

Ark-Byroo Oy 2022. Ensi Linja 1, Rakennushistoriaselvitys Helsinki. Helsinki

Björk, A. 2024. Selvitys toimitilojen ja asuintilojen vuokrista konversioperiaatteiden päivittämisen pohjaksi. Helsingin kaupunki.

Catella. Markkinakatsaus, kevät 2024.

Catella. Markkinakatsaus, syksy 2024.

Docomomo.fi 2024. Taka-Töölön asuntoalue. Verkossa: Taka-Töölön asuntoalue - Docomomo Suomi Finland ry –

Halme, O., Kostiainen, E., Moilanen, K., Rantakokko, M. 2024. Liikenteen kehitys Helsingissä 2023. Kaupunkiympäristön julkaisuja 2024:18. Helsingin kaupunki.

Helsingin kaupungin paikkatietoaineisto 2024.

Helsingin kaupunginarkisto Sinetti 2024. Verkossa: Arkisto - Helsingin kaupunginarkisto (disec.fi)

Helsingin kaupunki 2022. ELMA - Elinkeinopoliittiset tavoitteet maankäytölle. Helsinki

Helsingin kaupunki 2019. Helsingin keskustan asiointiselvitys 2019. Kaupunkiympäristön julkaisuja 2019:22. Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.

Helsingin kaupunki, WSP Finland Oy 2024. Ydinkeskustan liikennejärjestelmä – suunnitelma. Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala 2022. Elämyksellinen ydinkeskusta. Ydinkeskustan maankäytön kehityskuva 2032. Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala.

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala 2020; Kurki-Issakainen K., Harsia E., Toivola C., Yläjääski M., Pätynen A., Heinänen J. Helsingin keskustavisio. Helsinki

Helsingin seudun avoimet tilastotietokannat https://stat.hel.fi/pxweb/fi/Aluesarjat/Aluesarjat__vrm__vaerak/

Huuhka S., Vainio T., Moisio M., Lampinen E., Knuutinen M., Bashmakov S., Köliö A., Lahdensivu J., Ala-Kotila P. ja Lahdenperä P. 2019. Purkaa vai korjata? Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot. Ympäristöministeriön julkaisuja 2019:19. Helsinki

Kaleva H., Kumpula S., Rantanen P. Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2023/2024. Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitietopalvelut. Tilastoja 2024:1.

Kaupunkitutkimus TA, Lundén Architecture Company, Realidea, Flou 2025. Ydinkeskustan elinvoimateot. Helsinki

KTI Kiinteistötieto Oy 2024. Markkinakatsaus, kevät 2024.

Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy; Salonen, Kati; Mona Schalin Arkkitehdit Oy; Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson 2018. Taka-Töölö: Kaupunginosan ominaispiirteet. Helsinki

MDI, Akordi, Helsingin kaupunki 2025. Elinkeinoelämän ja kaupungin yhteinen tahtotila ydinkeskustan kehittämiseksi. Helsinki

Museovirasto 2024. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. Verkossa: RKY Museovirasto

Sundgren, Eva 2023. Kruununhaka, sosiaalistenkerrostumien kaupunginosa. Historia Helsinki verkkojulkaisu. Verkossa: Kruununhaka – sosiaalisten kerrostumien kaupunginosa | Helsingin kaupunki

Rakli 2024. Helsinki Research Forum Helsinki Research Forum

Ramboll Finland Oy; Saarela K., Korsimo I., Alasentie S., Lahdensivu J., Tulokas T., Ruotanen J., Takala J., Tiainen P., Ropponen A., Tapaninen L. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen edellytykset. Ympäristöministeriön julkaisuja 2023:35. Helsinki

Vihreät sylit, Helsingin kaupunki. Kallion ja Alppiharjun historiaa 2024. Verkossa: Kallion ja Alppiharjun historiaa – Vihreät sylit (vihreatsylit.fi)

Vihreät sylit, Helsingin kaupunki. Kruununhaan historiaa pähkinänkuoressa 2024. Verkossa: Kruununhaan historiaa pähkinänkuoressa – Vihreät sylit (vihreatsylit.fi)

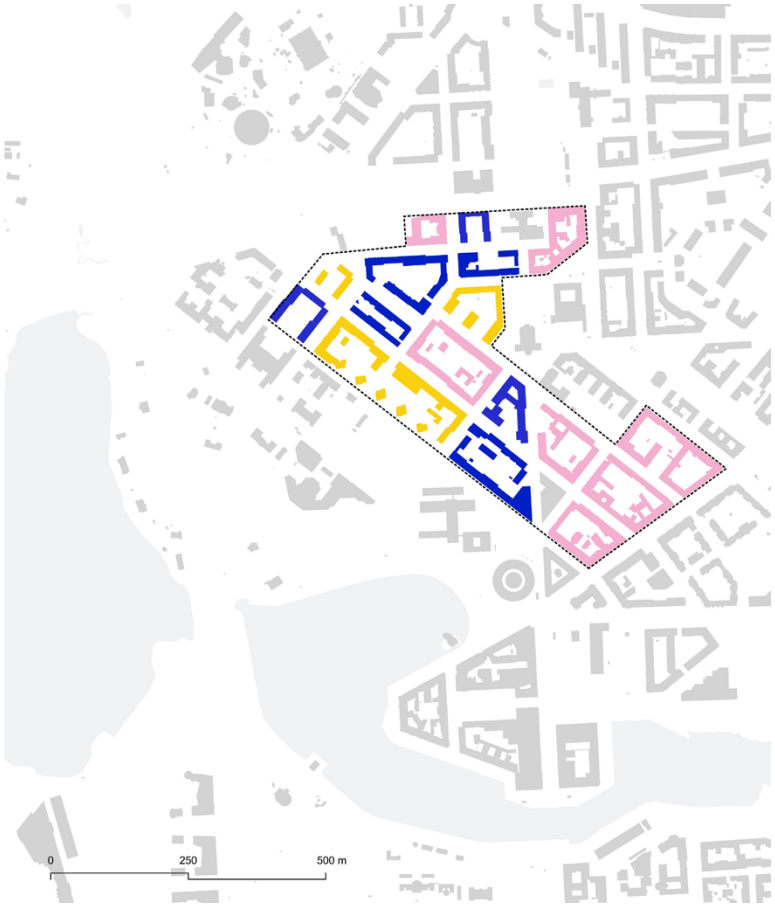
Liitteet

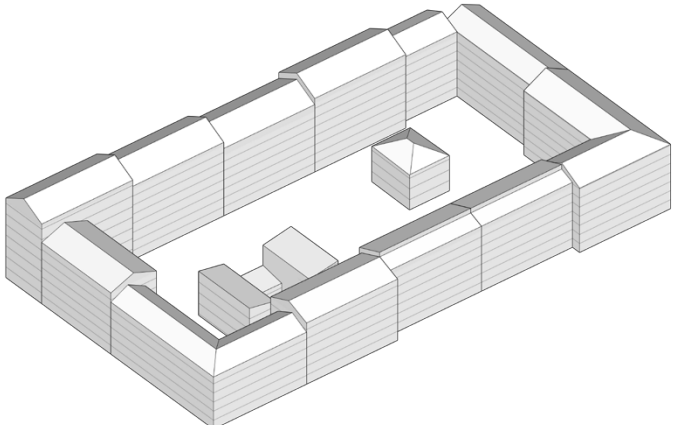
Linjat

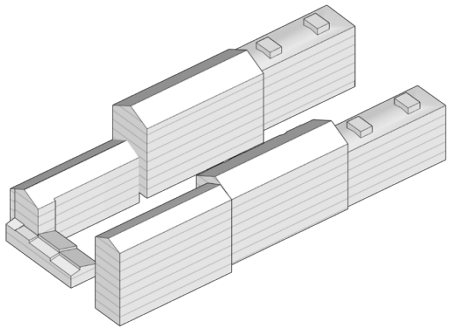
Alueen korttelirakenne ilmentää sen rakentumista vähitellen vuosien myötä lukuisien asemakaavamuutosten kautta. Alueen umpikorttelirakenne perustuu 1900-luvun alun alueen ensimmäiseen asemakaavaan.

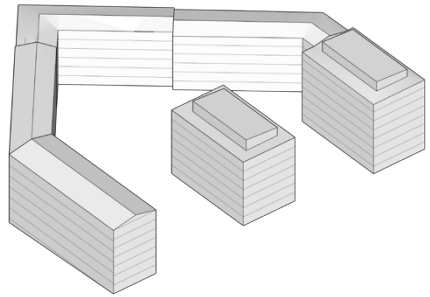
Elementtirakentamisen myötä alueen korttelirakenteessa tapahtui muutos suljetuista kortteleista etelän suuntaan puoliavoimiin kortteleihin pilkottuine korttelijulkisivuineen. Suljettua korttelirakennetta avaamaan on alueella toteutettu myös matalia rakennusosia, joihin on sijoitettu kivijalka- sekä toimistotilaa.

Tarkasteltaviksi kortteleiksi on valittu alueelle tyypillinen tilava suljettu kortteli, jonka korttelipihalla on pisteta-loja tai pihasiipiä, puoliavoin kortteli, jossa on matalia toimitilasiipiä sekä puoliavoin 1960-luvun jälkeinen korttelityyppi, jossa on piste- tai lamellitaloilla pilkottu korttelijulkisivu.







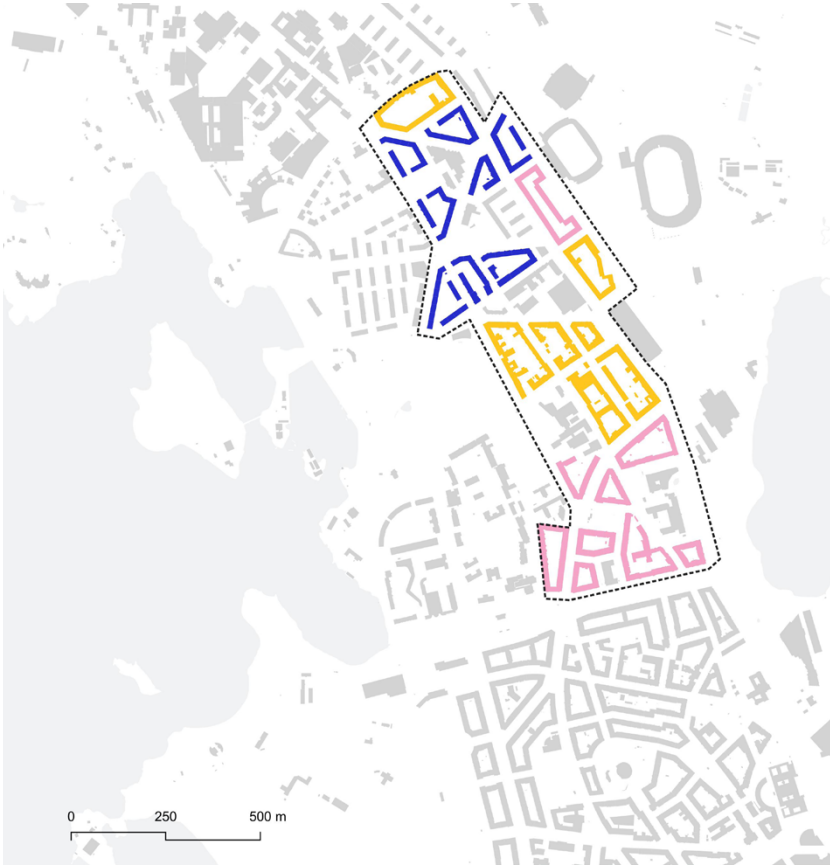


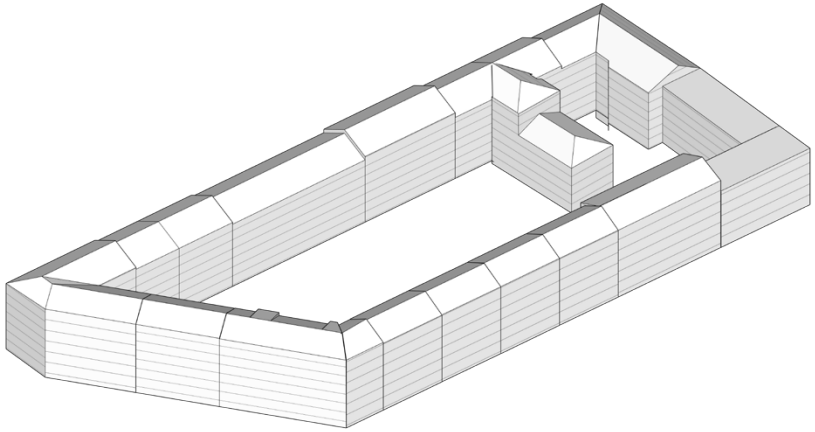
Taka-Töölö

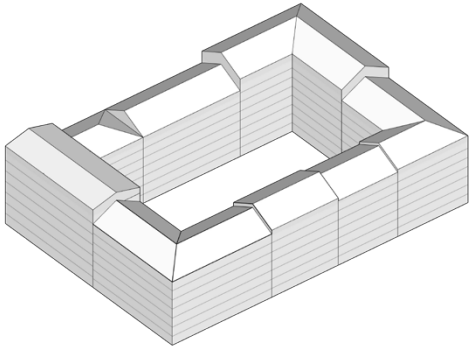
Taka-Töölön asuinkortteleille tunnusomaisia ovat yhtenäiset horisontaaliset kattolistat, niistä poikkeavat kulmatornit, vehreät ja melko suuret umpinaiset tai puoliumpinaiset korttelipihat sekä yhtenäiset korttelirintamat.

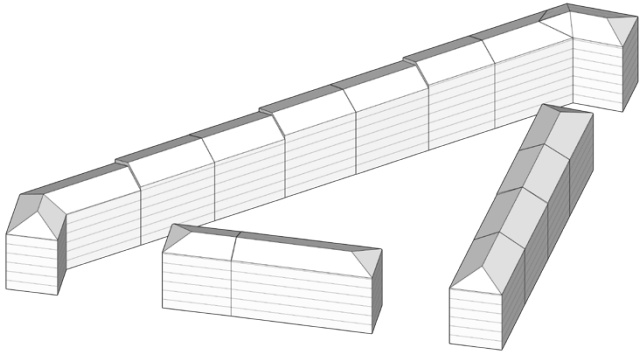
Tarkasteltaviksi tyypillisiksi kortteleiksi on Taka-Töölön ominaispiirreselvitykseen (2018) pohjautuen määritelty kolme korttelitypologiaa: suljettu kortteli, jossa on pihasiipiä tai vuoden 1916 asemakaava on toteutettu, suljettu kortteli sisäisellä rakennusrajalla sekä puolisuljettu kortteli, jossa rakennusrivistö on katkaistu yhdestä tai useammasta kohdasta.

Nämä kolme korttelityyppiä on valittu, koska ne edustavat nimenomaan Taka-Töölön alueella eniten esiintyvää 1930-luvun asuinkorttelirakennetta sekä edellä mainittuja alueen tunnusomaisia piirteitä.







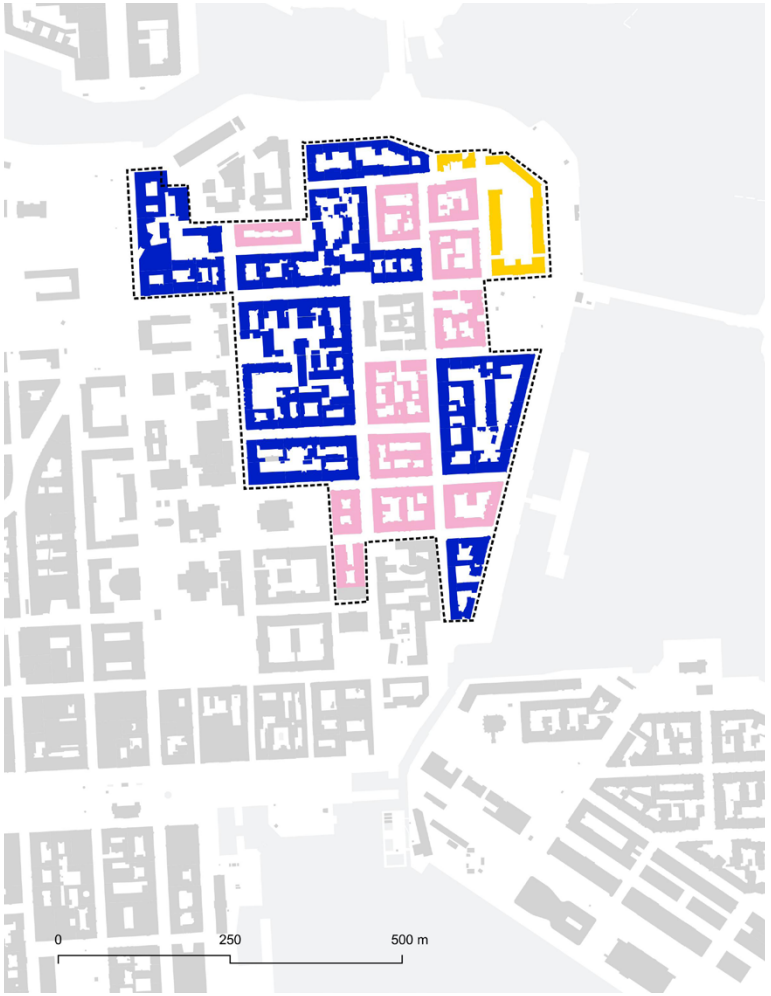


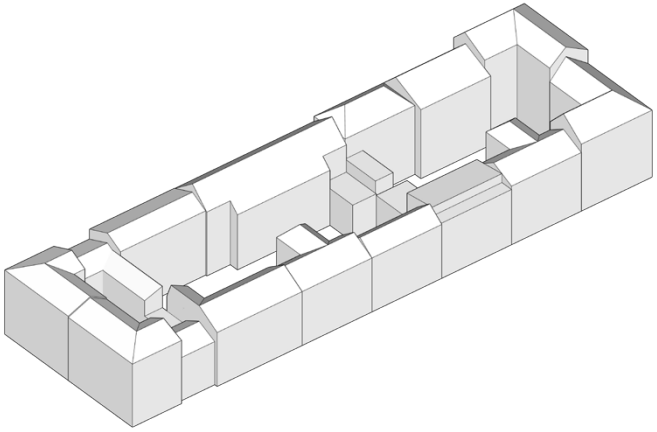
Kruununhaka

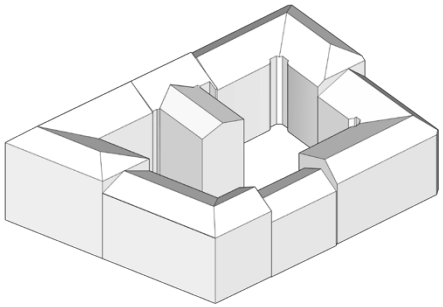
Kruununhaka on osa 1800-luvulla kaavoitettua keskustan ruutukaava-aluetta. Kruununhaan korttelit ovat vuosikymmenien saatossa rakentunut vanhalle kantakaupungille tyypillisesti umpinaisiksi.

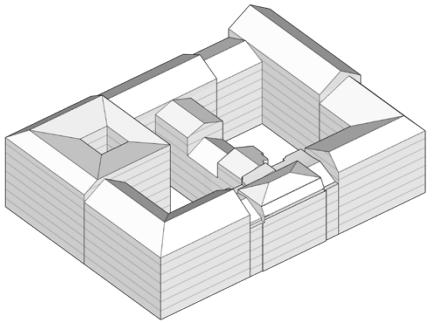
Kortteleiden rakentuessa suljetuiksi ne ovat jättäneet sisälleen korttelien keskelle rakentuneet rakennukset, jotka muodostavat hyvin tiiviitä korttelipihoja. Alun perin istutettaviksi kaavoitetut pihat ovat toteutuneet usein pinnoiltaan kivisinä ja ovat nykyään käytössä lähinnä pysäköinnille.

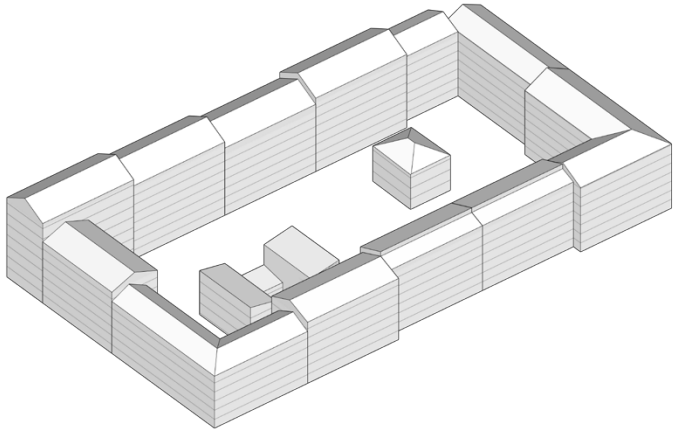
Tarkasteltaviksi tyypillisiksi kortteleiksi on valittu yksi suurempi suljettu kortteli, joka edustaa alueelta löytyvää suurkorttelityyppiä, tiivis suljettu kortteli, joka edustaa kantakaupungin alueelle ominaista tiivistä korttelirakennetta sisäpihan rakennuksineen sekä kooltaan pientä suljettua korttelia edustava kortteli.

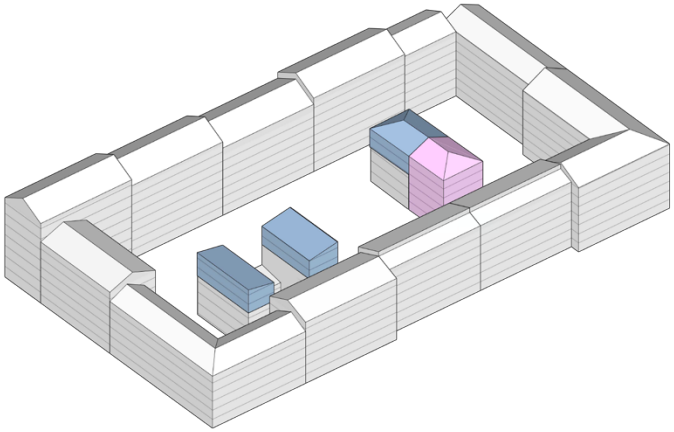




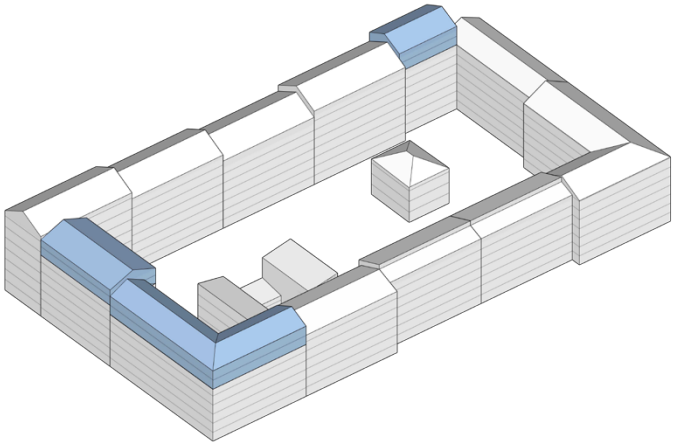




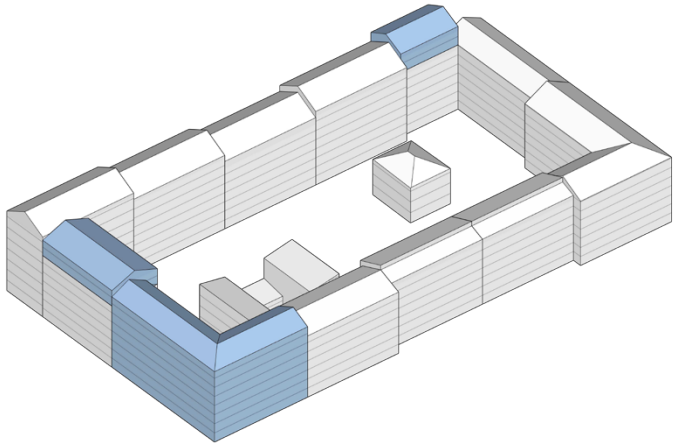




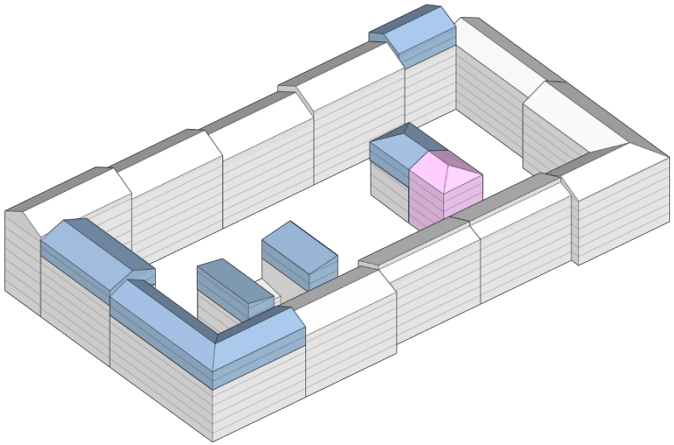
SKENAARIO: 5% TÄYDENTÄMINEN



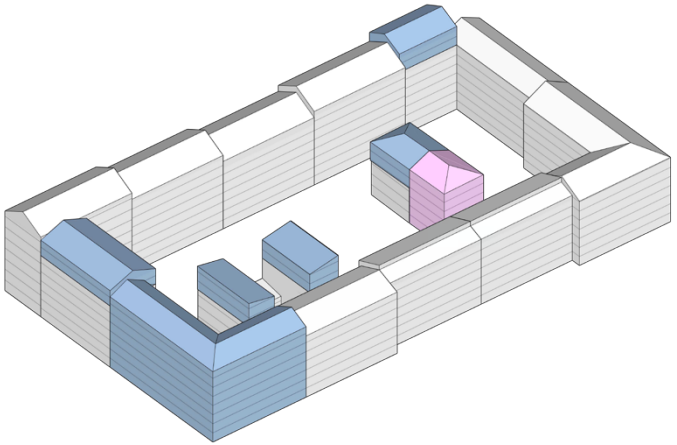
SKENAARIO: 5% TÄYDENTÄMINEN



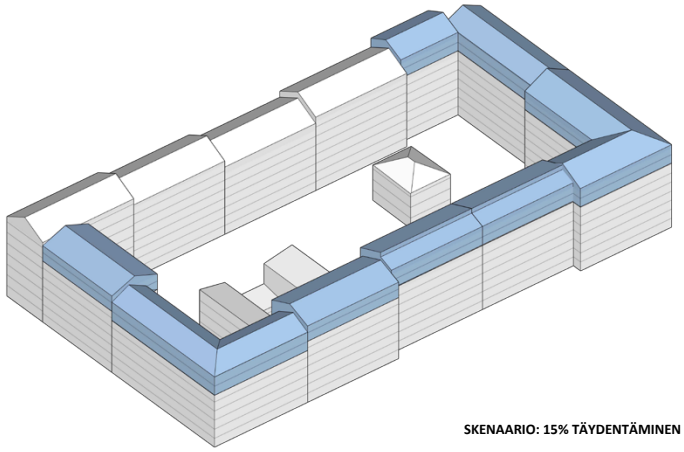
SKENAARIO: 5% TÄYDENTÄMINEN



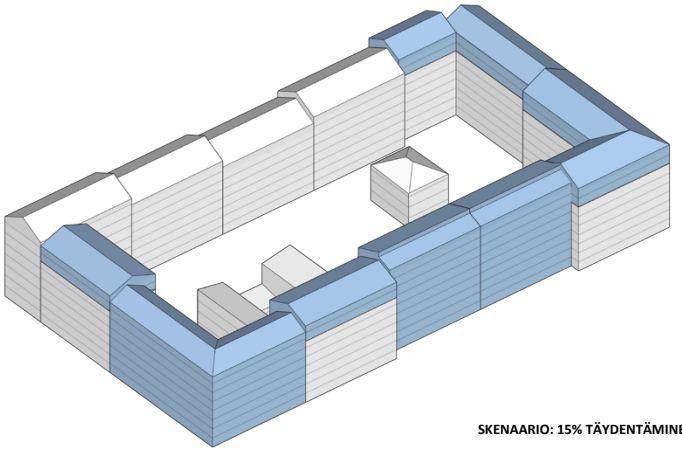
SKENAARIO: 10% TÄYDENTÄMINEN



SKENAARIO: 10% TÄYDENTÄMINEN

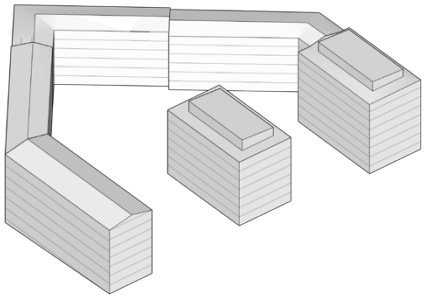


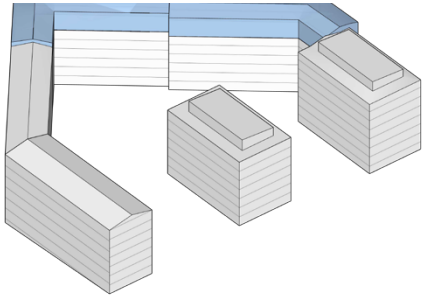
SKENAARIO: 15% TÄYDENTÄMINEN



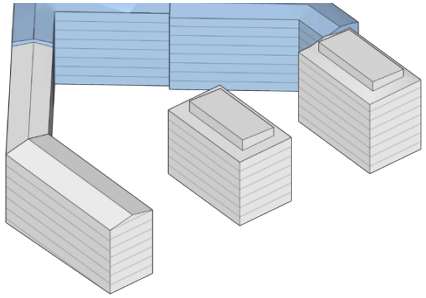
SKENAARIO: 15% TÄYDENTÄMINEN

1:500

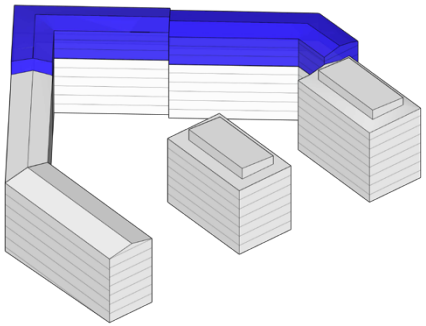




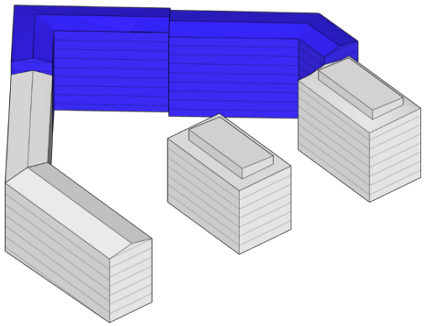
SKENAARIO: 5% TÄYDENTÄMINEN



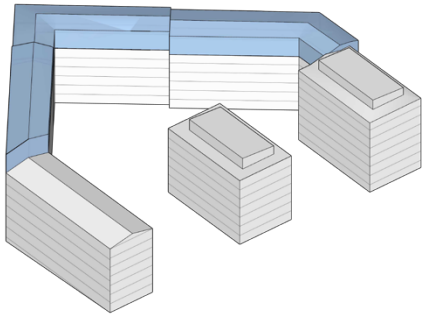
SKENAARIO: 5% TÄYDENTÄMINEN



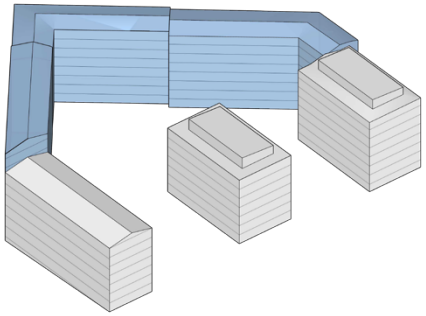
SKENAARIO: 10% TÄYDENTÄMINEN



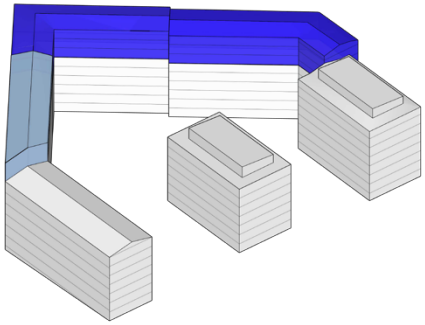
SKENAARIO: 10% TÄYDENTÄMINEN



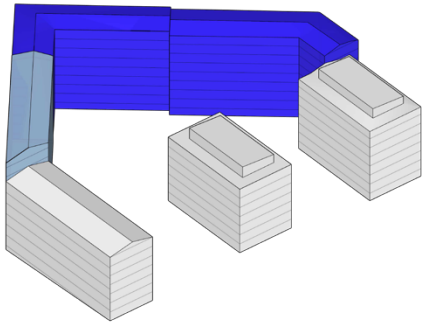
SKENAARIO: 10% TÄYDENTÄMINEN



SKENAARIO: 10% TÄYDENTÄMINEN

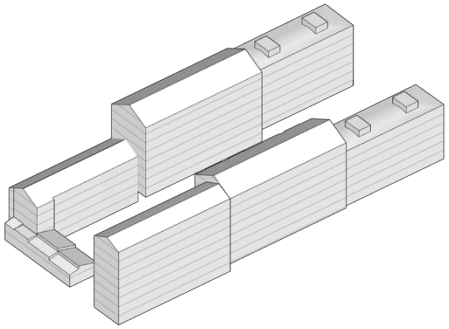


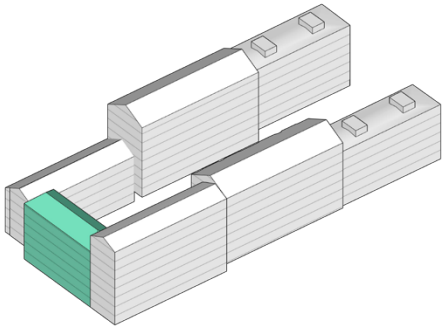
SKENAARIO: 15% TÄYDENTÄMINEN



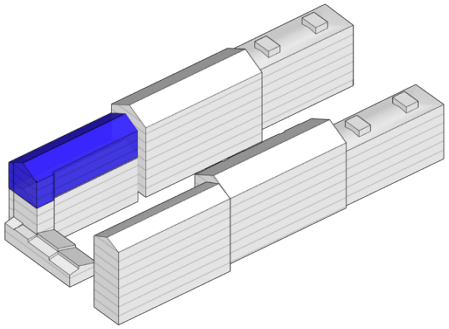
SKENAARIO: 15% TÄYDENTÄMINEN

1:500

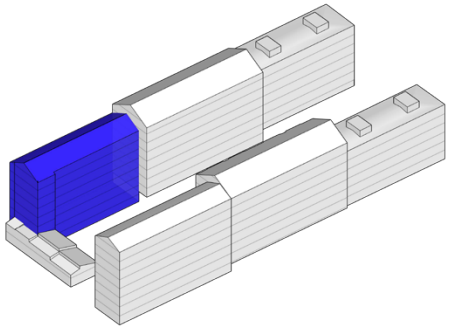




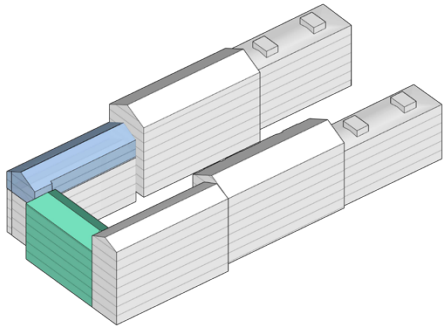
SKENAARIO: 5% TÄYDENTÄMINEN



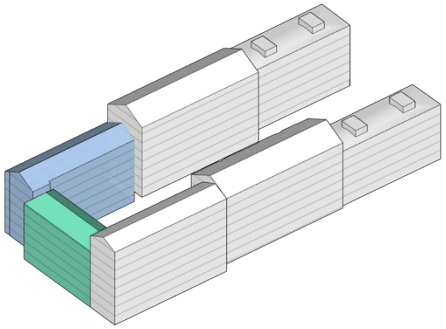
SKENAARIO: 5% TÄYDENTÄMINEN



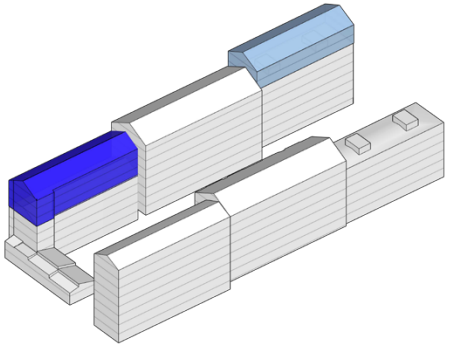
SKENAARIO: 5% TÄYDENTÄMINEN



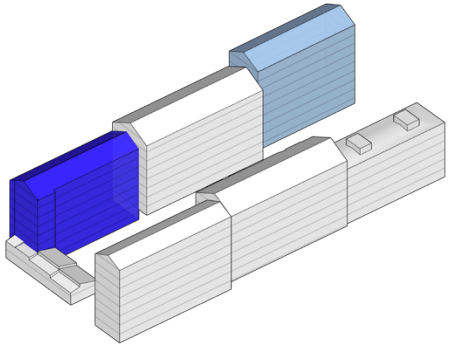
SKENAARIO: 10% TÄYDENTÄMINEN



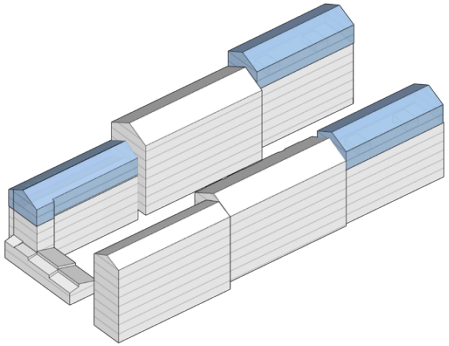
SKENAARIO: 10% TÄYDENTÄMINEN



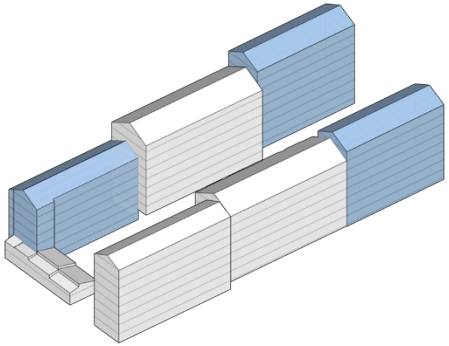
SKENAARIO: 10% TÄYDENTÄMINEN



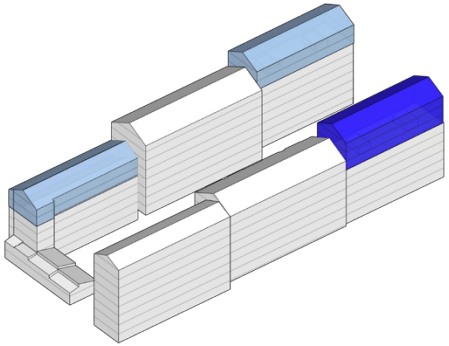
SKENAARIO: 10% TÄYDENTÄMINEN



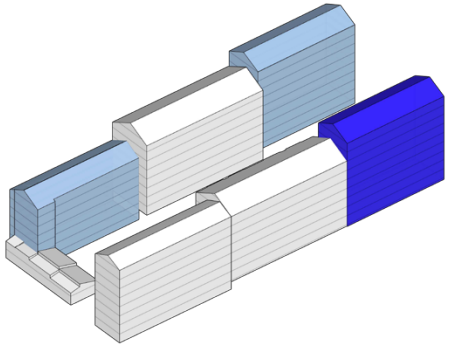
SKENAARIO: 10% TÄYDENTÄMINEN



SKENAARIO: 10% TÄYDENTÄMINEN

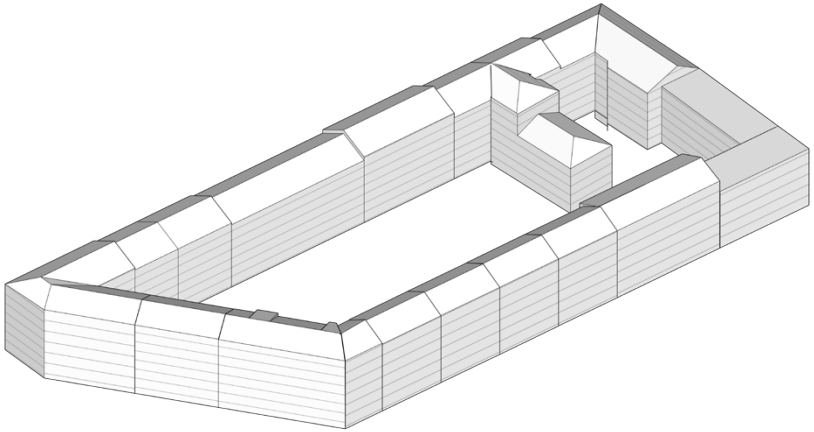


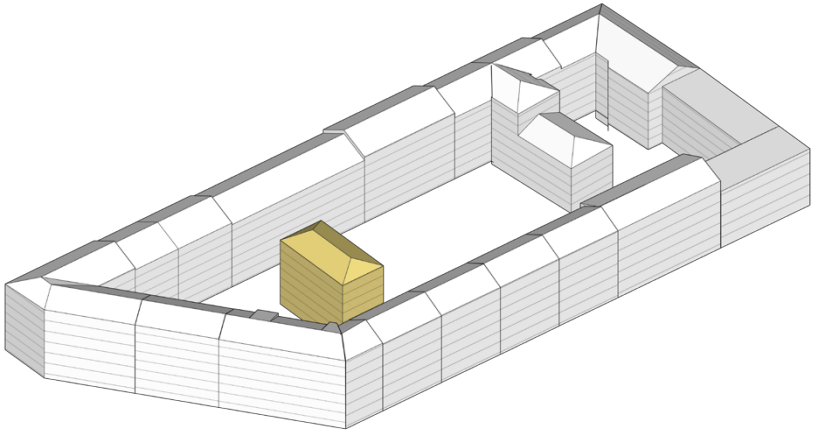
SKENAARIO: 15% TÄYDENTÄMINEN



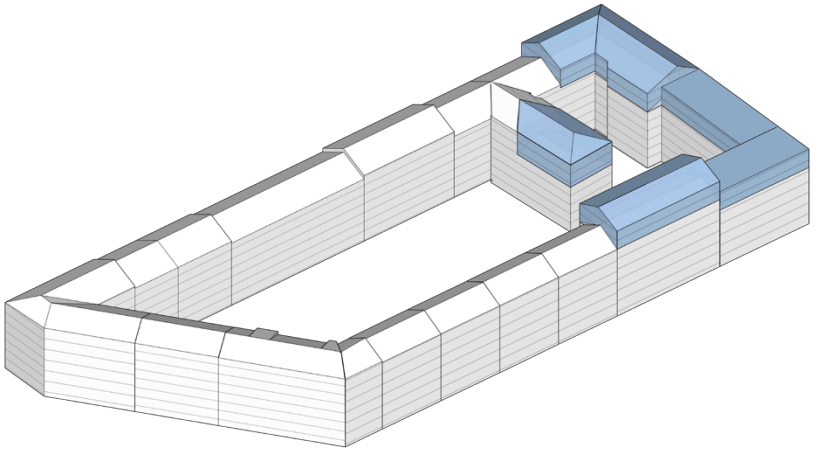
SKENAARIO: 15% TÄYDENTÄMINEN

1:500

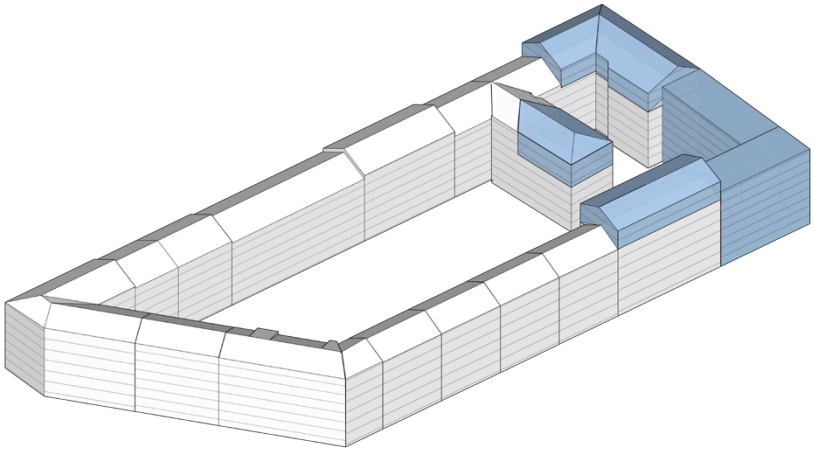




SKENAARIO: 5% TÄYDENTÄMINEN

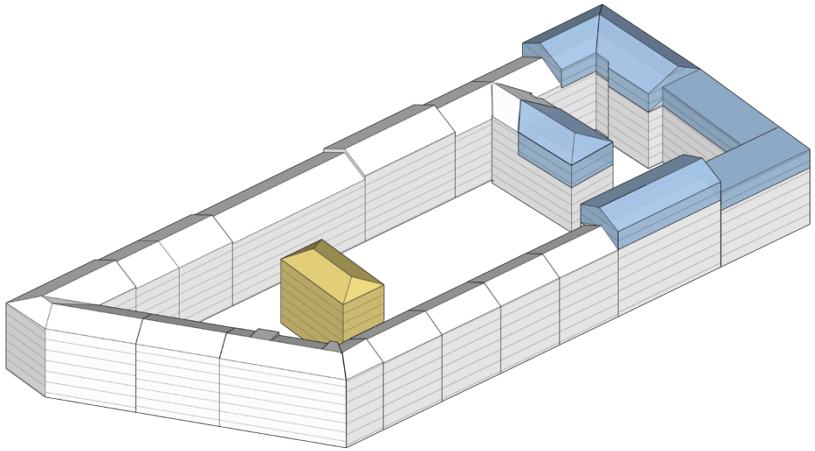


SKENAARIO: 10% TÄYDENTÄMINEN

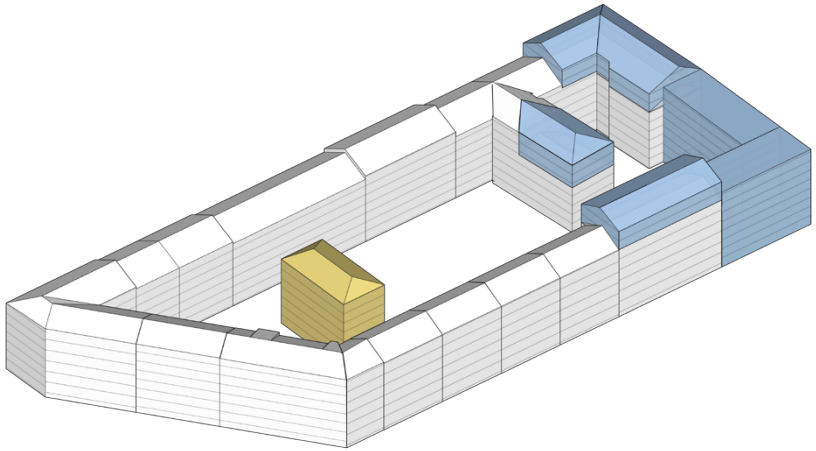


SKENAARIO: 10% TÄYDENTÄMINEN

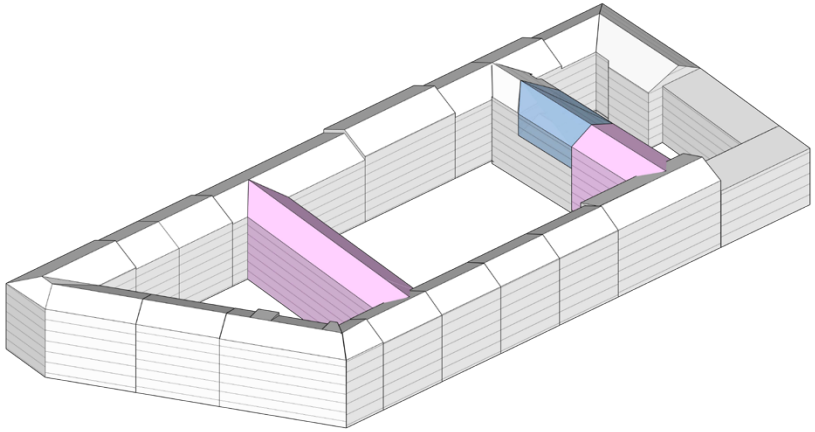
1:500



SKENAARIO: 15% TÄYDENTÄMINEN

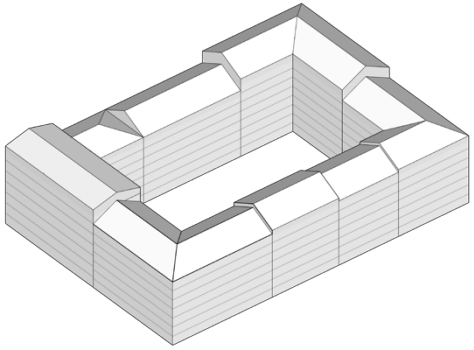


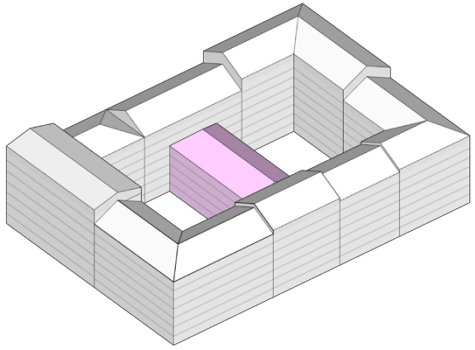
SKENAARIO: 15% TÄYDENTÄMINEN



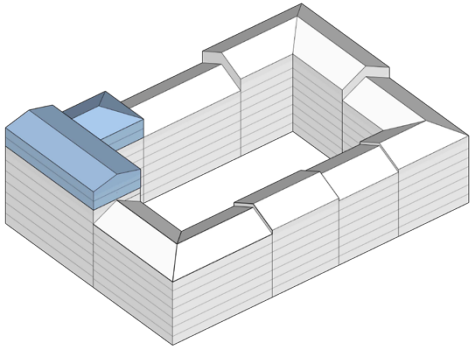
SKENAARIO: 15% TÄYDENTÄMINEN

1:500

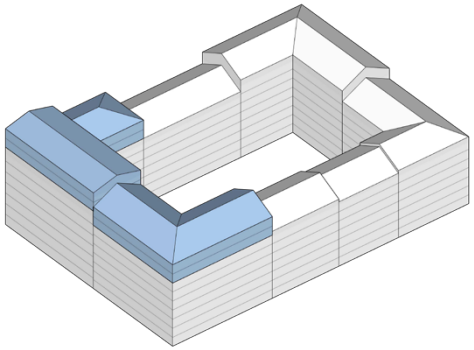




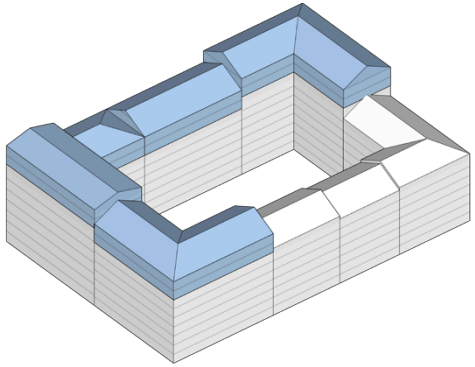
SKENAARIO: 5% TÄYDENTÄMINEN



SKENAARIO: 5% TÄYDENTÄMINEN

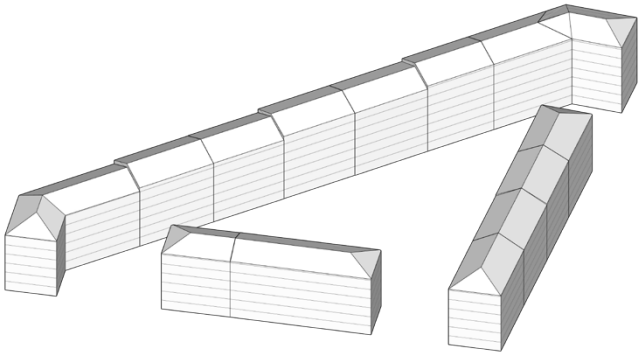


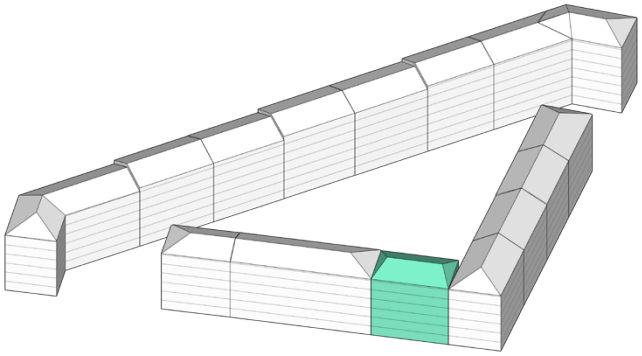
SKENAARIO: 10% TÄYDENTÄMINEN



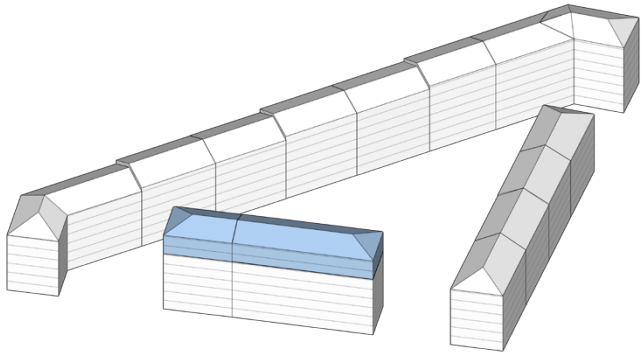
SKENAARIO: 15% TÄYDENTÄMINEN

1:500

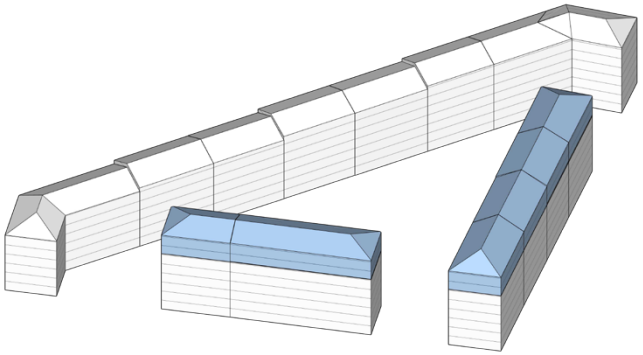




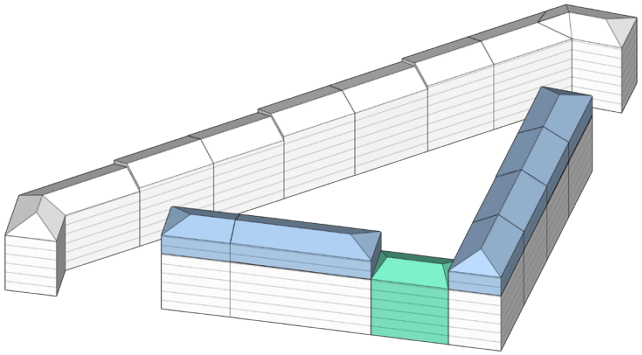
SKENAARIO: 5% TÄYDENTÄMINEN



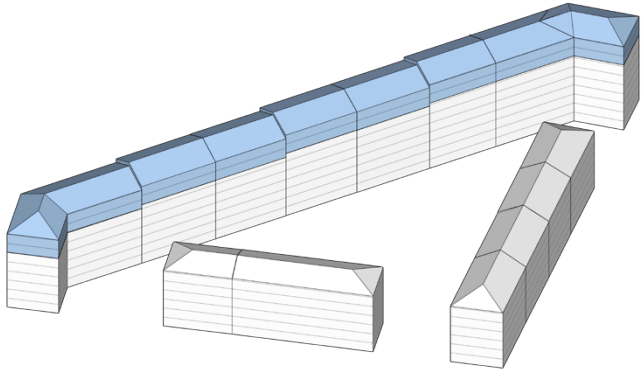
SKENAARIO: 5% TÄYDENTÄMINEN



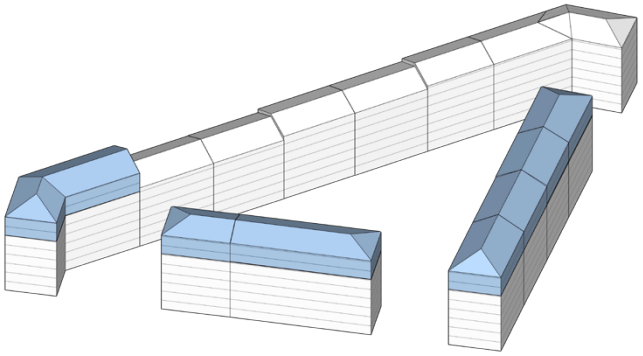
SKENAARIO: 10% TÄYDENTÄMINEN



SKENAARIO: 15% TÄYDENTÄMINEN

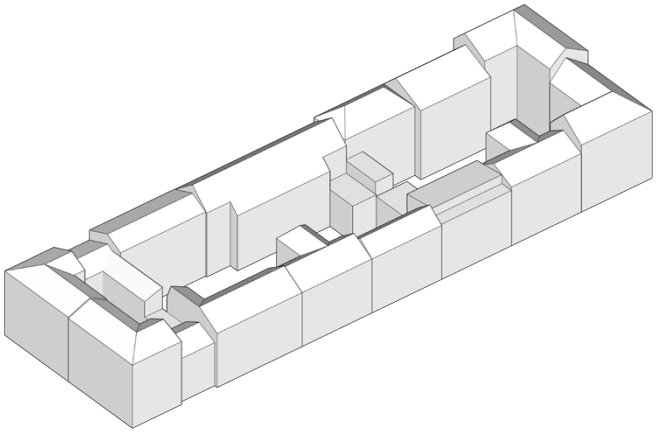


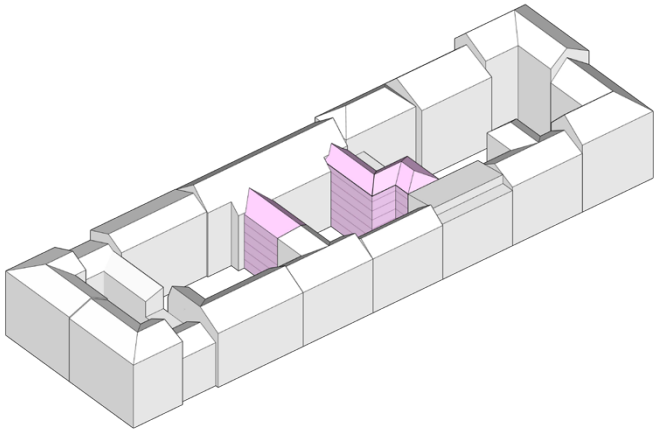
SKENAARIO: 15% TÄYDENTÄMINEN



SKENAARIO: 15% TÄYDENTÄMINEN

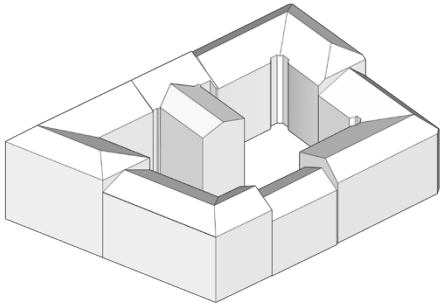
1:500

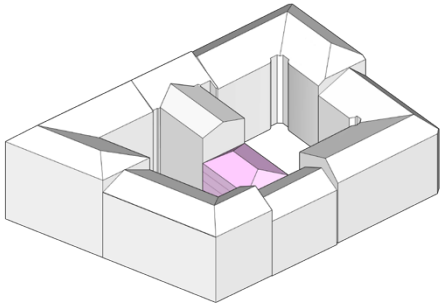




SKENAARIO: 5% TÄYDENTÄMINEN

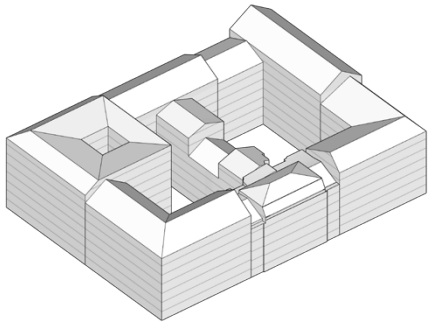
1:500





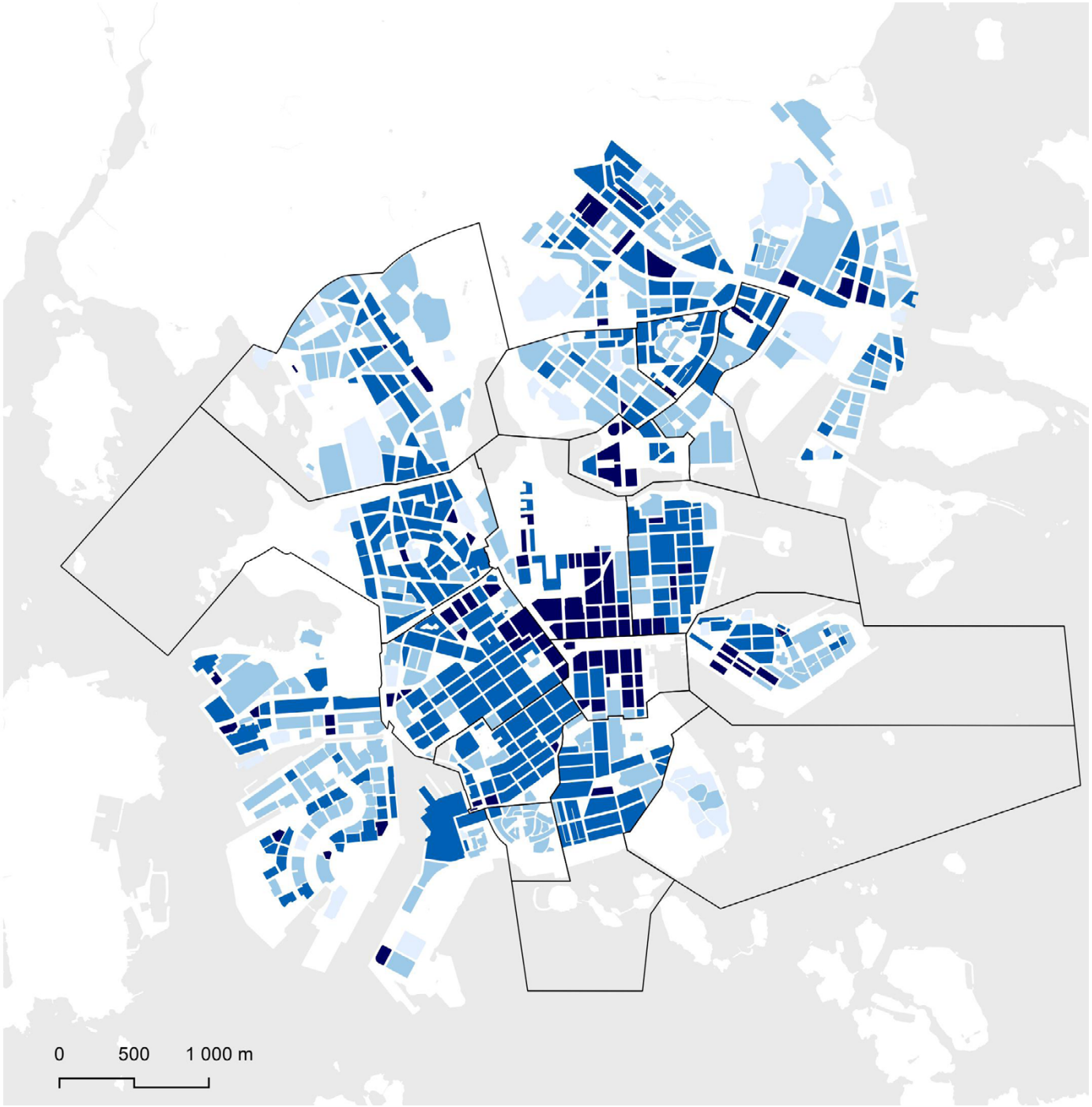
SKENAARIO: 5% TÄYDENTÄMINEN

1:500

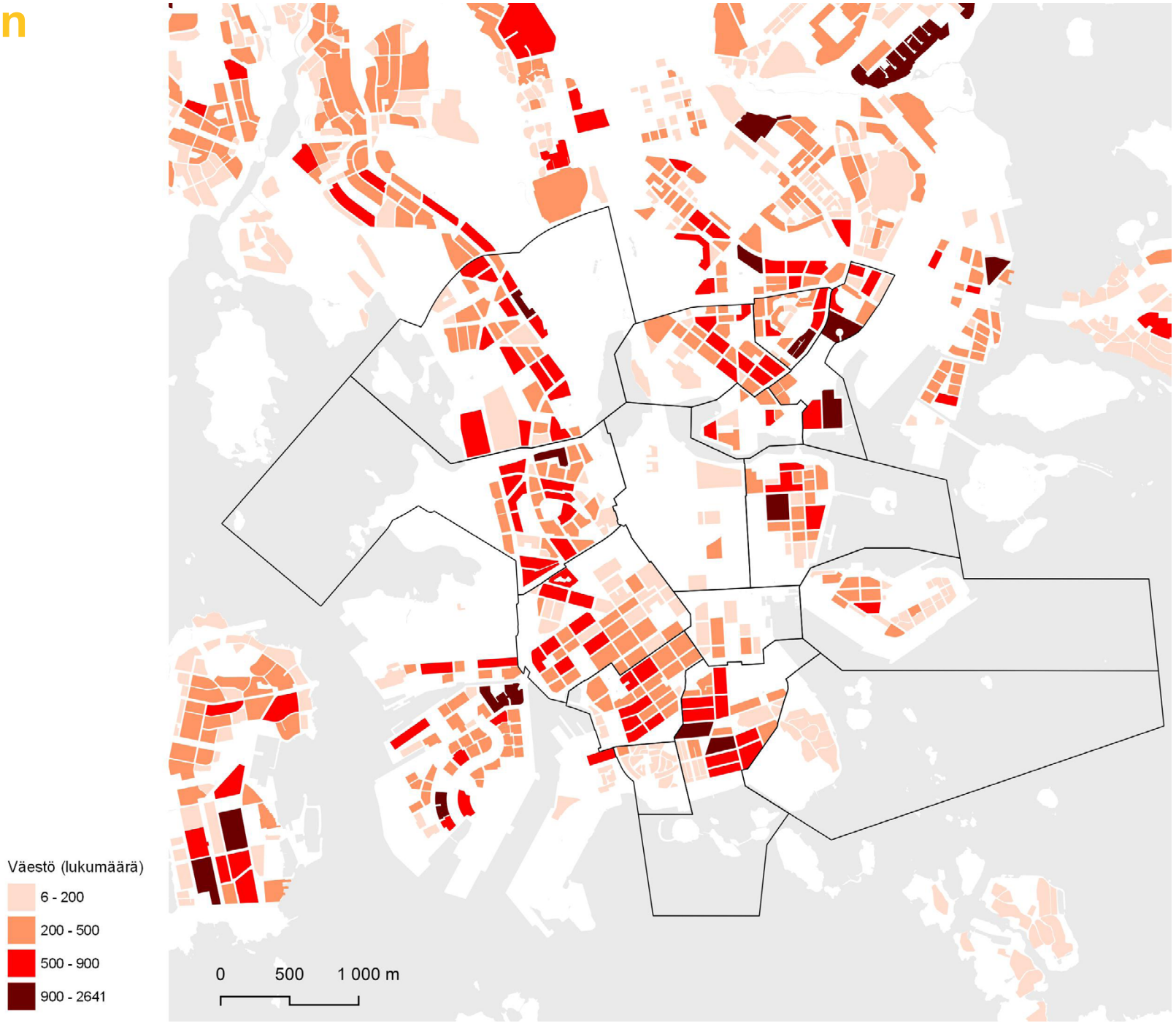


1:500

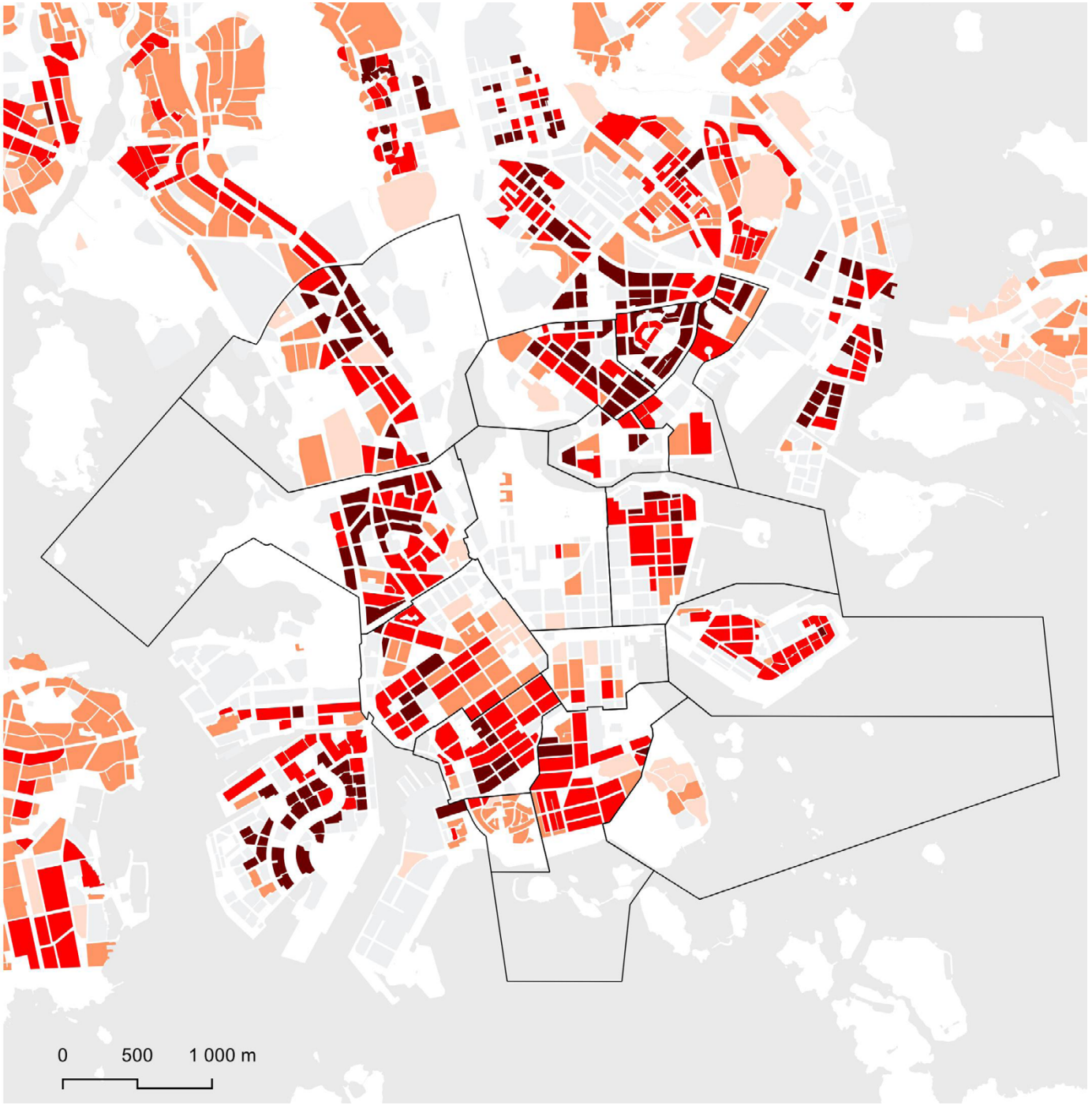
Korttelitasoinen peittoala



Korttelitasoinen väestö



Korttelitasoinen väestötiheys



Kuvailulehti

Tekijä(t)	Tytti Wiinikka
Nimeke	Keskusta-alueen rakennuspotentiaalin toimenpideohjelma
Sarjan nimeke	Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön aineistoja
Sarjanumero	2025:12
Julkaisuaika	2025
Sivuja	74
ISBN	978-952-386-626-3 (verkkoversio)
ISSN	2489-4257 (verkkoversio)
Kieli, koko teos	Suomi

Tiivistelmä:

Raportti tarkastelee, miten Helsingin keskustaan voitaisiin maankäytön suunnittelun keinoin lisätä 10 000 asukasta ja luoda 10 000 uutta työpaikkaa. Työ on osa kaupungin laajempaa strategiaa keskustan elävöittämiseksi pandemian jälkeisessä tilanteessa, jossa kävijämäärät ja keskustan vetovoima ovat olleet laskussa.

Selvityksessä hyödynnettiin käynnissä olevia ja suunnitteilla olevia kaavahankkeita, korttelikohtaisia täydennysrakentamisen tarkasteluja sekä konversioiden eli käyttötarkoituksen muutosten mahdollisuuksia. Rakennuspotentiaalin mahdollisuuksia tutkittiin erityisesti taloyhtiövetoisista hankkeista, joiden toteutuminen riippuu kiinteistönomistajien aktiivisuudesta. Täydennysrakentamisen keinot, kuten ullakkorakentaminen ja kerroskorotukset, arvioitiin tehokkaiksi, mutta niiden toteutusta rajoittavat tekniset, kaupunkikuvalliset ja suojelulliset tekijät. Konversiot toimitiloista asunnoiksi nähtiin mahdollisina, mutta niiden kannattavuus riippuu markkinatilanteesta ja rakennusten soveltuvuudesta. Työpaikkojen lisäämistä tukevat toimitilojen tehokkaampi käyttö, joustava tilasuunnittelu ja korkeatasoinen kaupunkiympäristö.

Raportin johtopäätöksenä todetaan, että keskustan maankäyttöä voidaan tehostaa kunnianhimoisesti, mutta se edellyttää tiivistä yhteistyötä kaupungin, kiinteistönomistajien ja muiden toimijoiden välillä. Jatkotoimenpiteinä esitetään muun muassa täydennysrakentamisen neuvonnan kehittämistä, kannustimien käyttöönottoa, asemakaavaprosessien sujuvoittamista ja palvelutarjonnan ennakoivaa suunnittelua.

Avainsanat Täydennysrakentaminen, konversiot, Helsingin keskusta, maankäytön suunnittelu, elinvoimaisuus

Helsinki

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