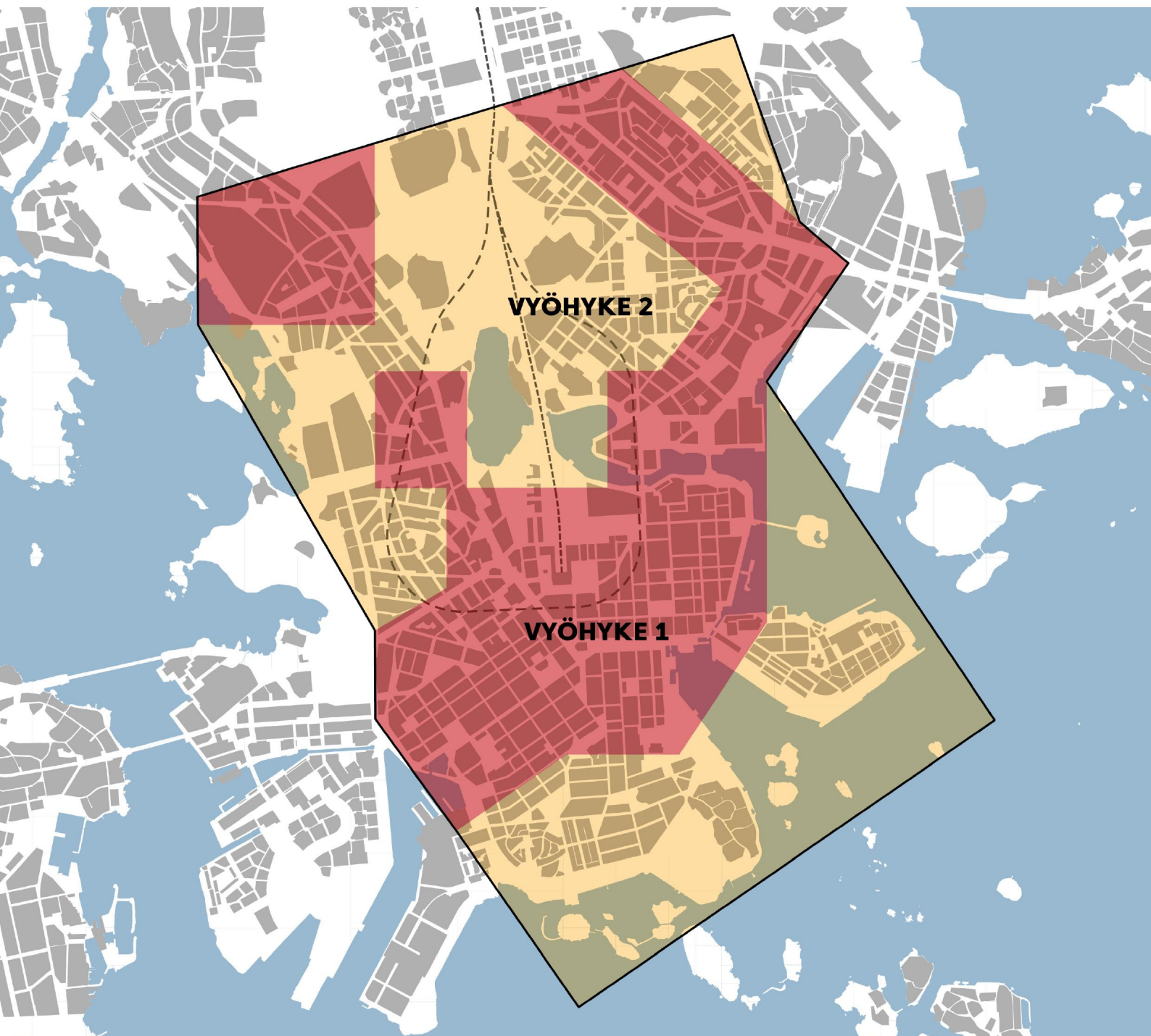




Periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella

SELOSTUS 29.11.2016



SISÄLTÖ

1. Tiivistelmä	1
2. Johdanto	4
3. Periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille	12
4. Periaatteiden vaikutuksia	19
5. Lähdemateriaali	23

TIIVISTELMÄ

Periaatteet koskevat rakennusluvan mukaisia pääkäyttötarkoituksen muutoksia toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella kaupunginosissa 1-15, 17-22 ja 52 (liite1). Periaatteet on laadittu poikkeamispäätösten ja laadittavien asemakaavamuutosten pohjaksi. Tarkoituksena on ohjata muutoksia hallitusti, kaupunkirakenteen kokonaisuuden toimivuuden kannalta tulevat rakenteelliset muutokset ja vaikutukset huomioon ottaen. Lähtökohtana on turvata yleiskaavan tavoitteen mukaiset sekoittuneen kaupunkirakenteen hyödyt, joustavuus ja kaupunkitaloudelliset näkökulmat pitkällä aikavälillä.

Käyttötarkoituksen muutosten periaatteet on määritelty uuden yleiskaavan (kv 26.10.2016), koko kantakaupungin alueellisen tarkastelun ja niihin liittyvien selvitysten sekä asiantuntijalausuntojen perusteella. Periaatteilla pyritään säilyttämään toimitiloja hyvin saavutettavilla paikoilla, joukkoliikenteen solmukohdissa, sekä toimitilakysynnän ja kaupunkirakenteen kehitysalueiden kannalta olennaisilla paikoilla. Periaatteiden avulla voidaan ennakoiden viestiä hakijalle muutospotentiaalia ja käsitellä yksittäisiä hankkeita osana kaupunkirakenteen toiminnallista kokonaisuutta.

Periaatteiden määrittely tukee kaupungin strategisia tavoitteita koskien elinvoimaista Helsinkiä Suomen vetovoimaisena, yritysmuotoisimpänä osaavien ihmisten kaupunkina.

Periaatteet on valmisteltu yhteistyössä kiinteistöviraston ja kaupunginkanslian elinkeino-osaston kanssa.

Kantakaupungin erityisrooli

Toimitilojen muuttaminen asumiseen on koko kaupunkia koskeva trendi ja muutokset kuuluvat kaupunkirakenteen luonteeseen. Muutosten vaikutukset ovat kuitenkin erityisesti kantakaupungin osalta koko kaupunkitalouden kannalta merkittäviä. Käyttötarkoituksen muutoksia toimitiloista asumiseen on tekeillä merkittävä määrä koko kaupungin (n. 750 000 k-m²) ja kantakaupungin (n. 200 000 k-m²) alueella.

Muun muassa taloudellisen tilanteen, työnteon ja kiinteistömarkkinoiden muutoksen vuoksi toimitiloja on tyhjillään ja vajaakäytössä. Pääkaupunkiseudulla vajaakäyttöaste on keskimäärin 13,3 %. Helsingissä tyhjillään olevaa toimistotilaa on 10,8%. Kantakaupungin pääkäyttötarkoitukseltaan toimistotilojen vajaakäyttöasteet ovat 5-10 % tuntumassa, keskimäärin 8,4 %, mikä on asiantuntijalausuntojen mukaan toimistotilamarkkinoilla terve tilanne. Käsittelyssä olevat käyttötarkoituksen muutoshankkeet tulevat oletettavasti vähentämään tyhjän tilan määrää merkittävästi tämän vuosikymmenen aikana.

Helsingin työpaikkaomavaraisuus on laskenut vuodesta 2005 lähtien (Catella 2016). Kaupunkituottavuuden kasvun ja yleiskaavan tavoitteiden toteutumisen näkökulmasta erilaisille yrityksille soveltuvien toimitilojen väheneminen on negatiivista kehitystä. Yritysalueiden ja sekoittuneen kaupunkirakenteen säilymisellä katsotaan olevan olennainen merkitys kasautumisedun saavuttamisessa.

Toimistotilojen markkinalähtöisen analyysin mukaan kantakaupunki on olennaisilta osiltaan ylikysynnän aluetta nyt ja tulevaisuudessa eikä toimistotilojen määrää tulisi nykyisestä

vähentää (Catella 2016). Toimistorakentamisen uudistuotannon mahdollisuudet rakennetussa ympäristössä ovat niukat, joten paine kohdistuu olemassa olevien kiinteistöjen hyödyntämiseen ja modernisointiin.

Tutkimusten mukaan informaatioalat ja muut osaamisintensiiviset asiantuntija-alat hyötyvät suurten ja tiiviiden keskittymien tarjoamista kasautumiseduista, jotka perustuvat sekä saman alan toimijoiden läheisyyteen että eri alojen toimijoiden keskittymiseen sekä keskittymän suuruuden tuottamaan volyyymiin ja monipuolisuuteen. Osaamisintensiiviset liike-elämän palvelut, tutkimus- ja kehittämistoiminta, erikoistuneet kuluttajapalvelut sekä kulttuuri hakeutuvat myös tulevaisuudessa keskittymiin ja ne ovat valmiita maksamaan siitä. Osaamisintensiivisten alojen sekä kulttuuri- ja viihdealojen yritystoiminnassa ja työpaikoissa henkilöautosaavutettavuus ei ole ensisijainen sijoittumistekijä, vaan saavutettavuus raideliikenteellä, kävelen ja pyörällä sekä sujuvat yhteydet lähellä sijaitseviin potentiaaliin yhteistyökumppaneihin sekä lukuisiin palveluihin, kuten kahvilat ja ravintolat (Seppo Laakso 2016).

On huomioitava, että kantakaupungin seudullinen saavutettavuus paranee tulevaisuudessa raskaan raideliikennehankkeiden myötä.

Kun otetaan huomioon jo toteutettujen ja käsittelyssä olevien käyttötarkoituksen muutosten suuri määrä ja niiden tulevat vaikutukset, tulee keskeisillä alueilla, uusien hankkeiden osalta pyrkiä muutosten kokonaisvaltaiseen hallintaan. Tähän tarvitaan periaatteet, jotka huomioivat kaupunkirakenteen kokonaisuutena sekä tulevat muutokset toiminnoissa ja saavutettavuudessa.

Periaatteet

Käyttötarkoituksen muutoksia rajoitetaan kantakaupungin rajatulla ydinalueella. Kiinteistökohtaiset edellytykset ja soveltuvuus eri käyttötarkoituksiin selvitetään erikseen.

Periaatteet perustuvat Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) Liike- ja palvelukeskusta C1- sekä toimitila-alueeseen, sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen kantakaupunki C2 alueella, yleiskaavan Kantakaupunki-teemakartan määrittelemiin toiminnallisesti ja liikenteellisesti keskeisiin solmukohta-alueisiin, saavutettavuuteen, työpaikkatihentymisiin sekä analyysiin alueiden markkinalähtöisestä kysynnästä tulevaisuudessa.

Periaatteissa tarkasteltava alue on jaettu kahteen vyöhykkeeseen. Vyöhykkeellä 1 rakennusten pääkäyttötarkoituksen muutoksia toimitiloista asumiseen ei sallita. Vyöhykkeellä 2 pääkäyttötarkoituksen muutokset toimitiloista asumiseen ovat tapauskohtaisen harkinnan perusteella mahdollisia, lukuun ottamatta joitakin saavutettavuuden mukaan rajattuja alueita.

Muutosten harkinnan yhteydessä on aina osoitettava uuden yleiskaavan edellyttämien alueellisten tarkastelujen ja yritysvaikutusten arvioinnin perusteella, että muutoksella ei ole yleiskaavan tätä aluetta koskevien tavoitteiden vastaisia tai muita oleellisia haitallisia vaikutuksia.

Asemakaavan mukaisilla julkisten rakennusten korttelialueilla tulee käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä ensisijaisesti arvioida alueen palveluverkkoa ja väestökehitystä sekä selvittää kohteen soveltuvuus julkisten lakisääteisten palvelujen järjestämiseksi alueen tulevan palvelutason turvaamiseksi.

Periaatteiden vaikutukset

Kaupunkituottavuuden näkökulmasta kyseinen alue on valtakunnallisesti merkittävä. Kantakaupungin mahdollistama yritysverkosto tekee kaupungista entistä houkuttelevamman paikan myös uusille yrityksille. Runsas ja monipuolinen työpaikkatarjonta on keskeinen syy kaupungin väestönkasvulle ja kantakaupunki on tämän vetovoiman keskus. Yritysalueiden ja sekoittuneen kaupunkirakenteen säilymisellä katsotaan olevan olennainen merkitys kasautumisedun saavuttamisessa. Alueilla, jossa käyttötarkoituksen muutoksia rajoitetaan, yritysverkostojen toiminta voi jatkua ja erityisesti pienten, aloittelevien ja keskisuurien yritysten toimintaedellytykset säilyvät ja toimitiloja modernisoidaan nykypäivän tarpeisiin.

Toisaalta periaatteet rajoittavat osittain mahdollisuutta saada lisää asuntoja kantakaupungin alueelle sekä kiinteistönomistajien mahdollisuutta tehdä voittoa kiinteistökehityksellä. Vaikka asumisen lisääminen Helsingissä on ensiarvoisen tärkeä päämäärä, on huomioitava, että kaupungin kasvu lisää myös työpaikkojen tarvetta.

Toimitilakysynnän arvioidaan olevan (Catella 2016) voimakkainta liikekeskustaa ympäröivillä alueilla ja tietyillä muilla alueilla. Toimitilamarkkinoiden murroksessa kantakaupungin ulkopuolelta poistuu merkittäviä määriä toimitilaa käyttötarkoitusten muutosten kautta.

Rajoituksilla on positiivisia johdannaisvaikutuksia kivijalka- ja muihin palveluihin. Erityisesti palveluyrityksille ja erikoiskaupalle toiminnallisesti sekoittunut rakenne tarjoaa riittävästi asiakaskuntaa ja yritysverkostoja. Periaatteiden seurauksena erityisesti kivijalkapalveluiden edellytykset säilyvät parempina rajoitusalueilla. Työntekijöiden määrän kasvu korreloi vahvemmin erikoiskaupan määrään kuin asukkaiden määrän kasvu (Houston Analytics 2016). Tämä hyödyttää myös alueiden asukkaita.

Alueilla, joilla muutoksia ei rajoiteta, käyttötarkoituksen muutokset aiheuttavat sekoittuneisuuden asteen vähenemistä ja paikallisesti ne voivat vaikuttaa esimerkiksi kaupallisten palvelujen määrään ja kirjoon sekä erilaisille toimijoille soveltuvaan monipuoliseen toimitilatarjontaan. Voimakkaasti asuinalueena profiloituvat alueet eivät ole yhtä houkuttelevia matkailun, uusien yritysten ja mahdollisesti iltaisin häiriöitä aiheuttavien toimijoiden kannalta (ravintolat, yöelämä, yleisötapahtumat).

On huomioitava, että uusi yleiskaava sallisi myös tiukemman tulkinnan rajoittaa käyttötarkoituksen muutoksia siten, että muutoksissa on varmistettava sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Toiminnallisesti sekoittuneen rakenteen väheneminen keskustan laajenemisalueilta edellyttää yritysten toimintaedellytysten turvaamista jossakin muualla saavutettavuudeltaan, vuokratasoltaan ja tilarakenteeltaan soveltuvalla paikalla kaupungin strategisten tavoitteiden mukaan.

JOHDANTO

Toimitilojen muuttaminen asumiseen on koko kaupunkia koskeva trendi ja muutokset kuuluvat kaupunkirakenteen luonteeseen. Muutoksia on viime vuosina tehty runsaasti erityisesti kantakaupungissa. Myös kyselyjen määrä on kasvanut kiihtyvällä tahdilla. Muutoksien vaikutukset ovat kuitenkin erityisesti kantakaupungissa kaupunkitalouden kannalta merkittäviä.

Kantakaupunki on toiminnallisesti, taloudellisesti ja kulttuurisesti merkittävä kokonaisuus koko Suomen mittakaavassa, alue on myös Helsingin merkittävin työpaikka-alue. Kantakaupungin urbaanilla, toiminnallisesti sekoittuneella alueella toimii paljon erikoistuneita yrityksiä ja palveluita, kansalaisjärjestöjä sekä eri toimijoiden välisiä verkostoja. Alue on houkuttelevaa monien eri toimintojen näkökulmasta ja kilpailee kansainvälisesti toimijoista ja matkailijoista.

Hyvän kaupungin toiminnallinen rakenne muuntuu ja joustaa tilanteiden mukaan. Sekä asumisen että työpaikkojen lisääminen on kaupungin strategisten ja yleiskaavan tavoitteiden mukaista. Tiiviissä kantakaupunkirakenteessa on kuitenkin vain rajoitetusti mahdollisuuksia uudisrakentamiseen. Tässä tilanteessa käyttötarkoituksen muutokset väistämättä muokkaavat kantakaupungin toiminnallista rakennetta.

Uudessa yleiskaavassa (kv 26.10.2016) tarkasteltavaa aluetta koskevat Liike- ja palvelukeskustan (C1), Toimitila-alueen ja Kantakaupungin (C2) aluemerkinnot. Määräykset pyrkivät turvaamaan toimitilan määrän ja toiminnallisesti monipuolisesti sekoittuneen rakenteen sekä velvoittavat tekemään alueellisen tarkastelun käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä.

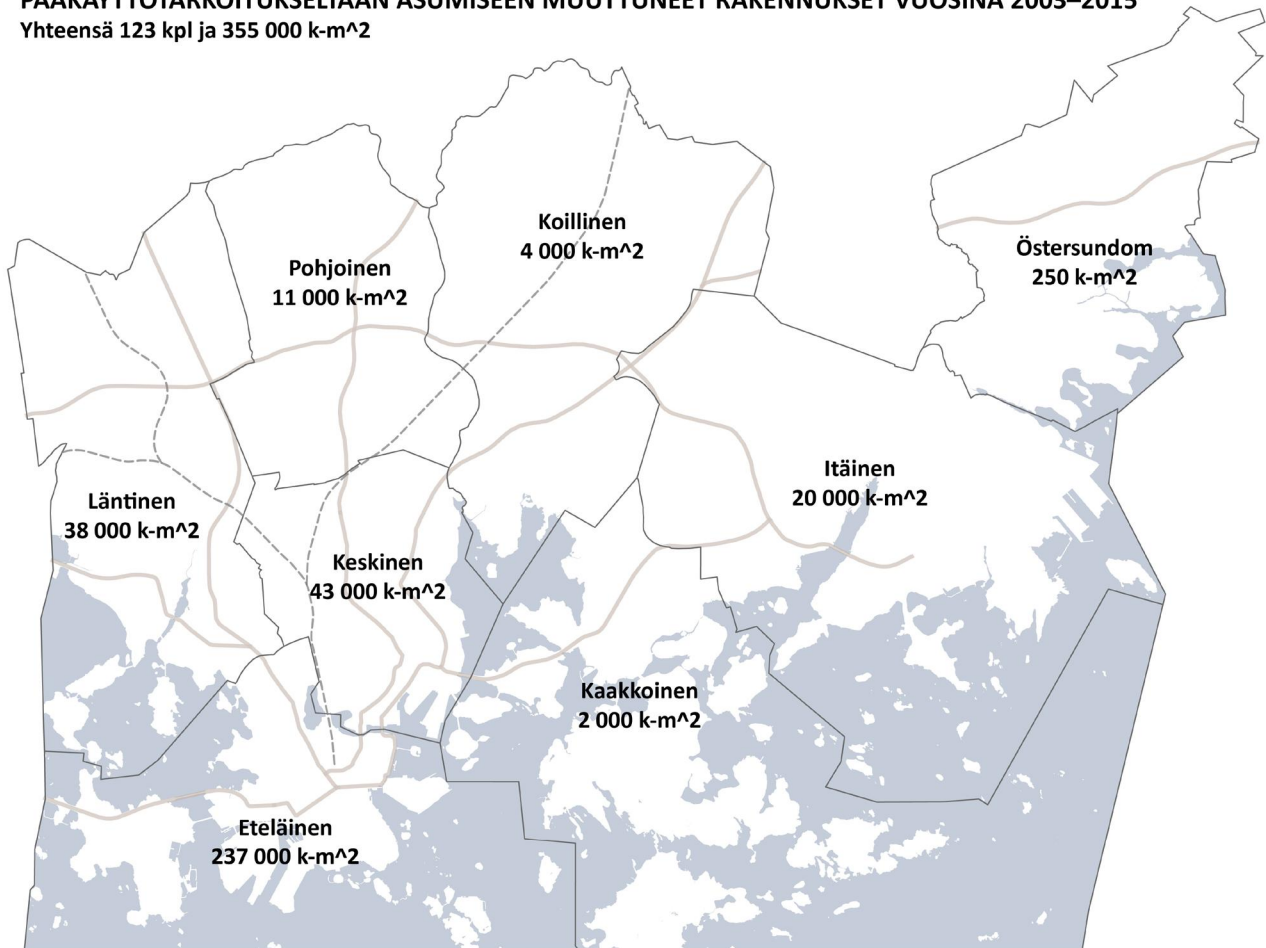
Helsingin uuden yleiskaavan lähtökohtia on varautuminen nopeaan väestönkasvuun. Tämä tarkoittaa myös taloudellisen kasvun ja työpaikkojen kasvua. On erittäin tärkeää huolehtia, että Helsingissä ja etenkin sen keskeisillä alueilla on riittävästi monipuoliselle elinkeinoelämälle soveltuvia tiloja tulevaisuuden toimitilar tarpeita varten. Toimistorakentamisen uudistuotannon mahdollisuudet rakennetussa ympäristössä ovat niukat, joten paine kohdistuu olemassa olevien kiinteistöjen hyödyntämiseen ja modernisointiin.

Kaupunkituottavuuden kasvun tukemisen ja yleiskaavan tavoitteiden toteutumisen näkökulmasta erilaisille yrityksille soveltuvien toimitilojen väheneminen on negatiivista kehitystä. Käsittelyssä olevat käyttötarkoituksen muutokset muokkaavat kantakaupungin toiminnallista rakennetta. Käyttötarkoituksen muutoksia toimitiloista asumiseen on tekeillä merkittävä määrä koko kaupungin (n. 750 000 k-m²) ja kantakaupungin (n. 200 000 k-m²) alueella. On myös huomioitava, että kantakaupungin seudullinen saavutettavuus paranee tulevaisuudessa raskaan raideliikenteen hankkeiden myötä.

Kun otetaan huomioon jo prosessissa olevien käyttötarkoituksen muutosten suuri määrä ja niiden tulevat vaikutukset, tulee keskeisillä alueilla, uusien hankkeiden osalta pyrkiä muutosten kokonaisvaltaiseen hallintaan. Tähän tarvitaan periaatteet, jotka huomioivat kaupunkirakenteen kokonaisuutena sekä tulevat muutokset toimintoissa ja saavutettavuudessa.

PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSELTAAN ASUMISEEN MUUTTUNEET RAKENNUKSET VUOSINA 2003–2015

Yhteensä 123 kpl ja 355 000 k-m²

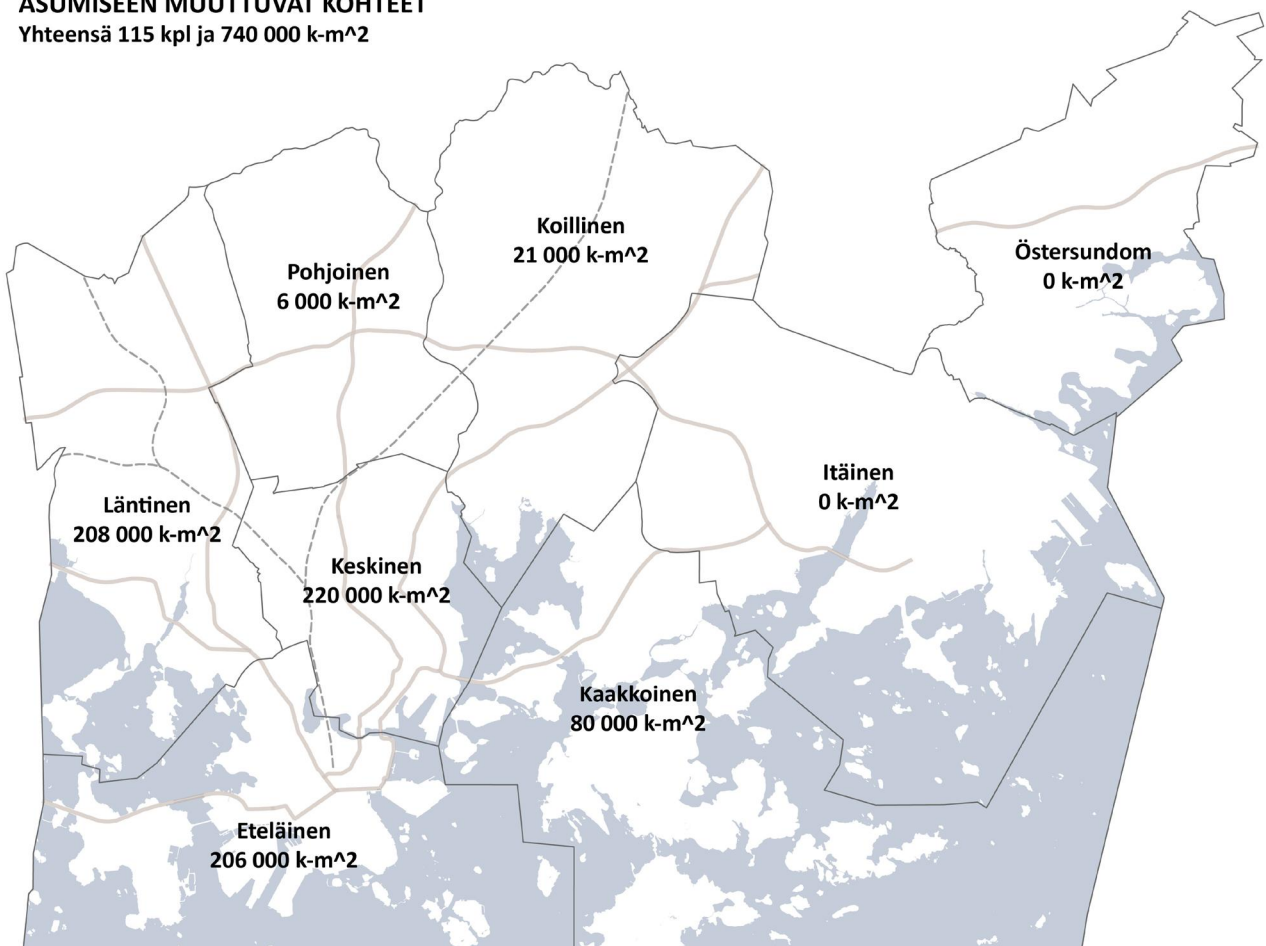


Sisältää rakennukset, joiden rakennusrunko on säilynyt pääkäyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä. Ei sisällä rakennuksia, joiden kerrosneliömäärä on alle 250.

© Helsingin kaupunki
Pohjakartta: KV/KMO
HSV/SeutuCD 2003, 2011, 2014 & 2015
Toteutus: KSV/AOS/Elisa Pulkkinen ja Eeva-Maria Niemi 18.11.2016

ASUMISEEN MUUTTUVAT KOHTEET

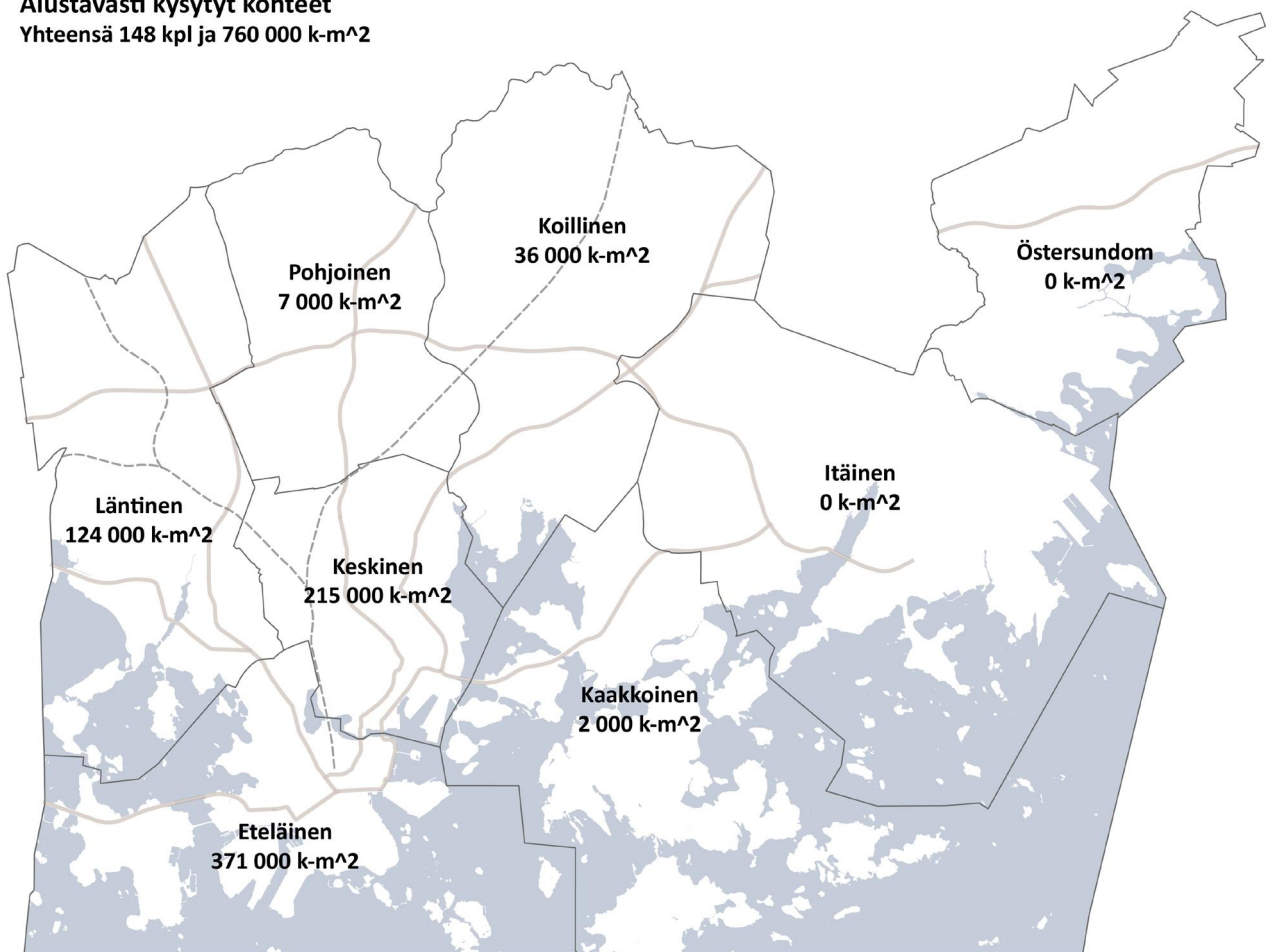
Yhteensä 115 kpl ja 740 000 k-m²



Sisältää viranomaisprosessissa ja rakenteilla olevat kohteet, jotka muuttuvat kaavamuutoksen, poikkeamisen tai rakennusluvan kautta. Ei sisällä rakennuksia, joiden kerrosneliömäärä on alle 250.

© Helsingin kaupunki
Pohjakartta: KV/KMO
HSV/SeutuCD 2003, 2011, 2014 & 2015
Toteutus: KSV/AOS/Elisa Pulkkinen ja Eeva-Maria Niemi 18.11.2016

Alustavasti kysytyt kohteet
Yhteensä 148 kpl ja 760 000 k-m²



Sisältää rakennukset, joiden osalta käyttötarkoituksen muutosta on alustavasti tiedusteltu.
Ei sisällä rakennuksia, joiden kerrosneliömäärä on alle 250.

© Helsingin kaupunki
Pohjakartta: KV/KMO
HSV/SeutuCD 2003, 2011, 2014 & 2015
Toteutus:KSV/AOS/Elisa Pulkinen ja Eeva-Maria Niemi 18.11.2016

Tavoitteet

Tavoitteena on säilyttää keskustan ja kantakaupungin rooli kaupungin toiminnallisesti monipuolisena työpaikka- ja palvelualueena. Lähtökohtana on turvata yleiskaavan tavoitteen mukaiset sekoittuneen kaupunkirakenteen hyödyt, joustavuus ja kaupunkitaloudelliset näkökulmat pitkällä aikavälillä. Periaatteiden tarkoituksena on ohjata muutoksia hallitusti, kaupunkirakenteen kokonaisuuden toimivuuden kannalta tulevat rakenteelliset muutokset ja vaikutukset huomioon ottaen.

Periaatteilla pyritään säilyttämään toimitiloja hyvin saavutettavilla paikoilla, joukkoliikenteen solmukohdissa, sekä toimitilakysynnän ja kaupunkirakenteen kehitysalueiden kannalta olennaisilla paikoilla. Periaatteilla pyritään turvaamaan toimitilaresurssia erityisesti julkisella liikenteellä saavutettavissa paikoissa. Periaatteiden avulla voidaan ennakoiden viestiä hakijalle muutospotentiaalia kaupunkirakenteellista näkökulmasta ja tarkastella yksittäisiä hankkeita osana kaupunkirakenteen toiminnallista kokonaisuutta.

Periaatteiden määrittely tukee Helsingin kaupungin strategisia tavoitteita koskien elinvoimaista Helsinkiä Suomen vetovoimaisena, yritysmuonteisempänä ja osaavien ihmisten kaupunkina.

Kantakaupungin nykytilanne

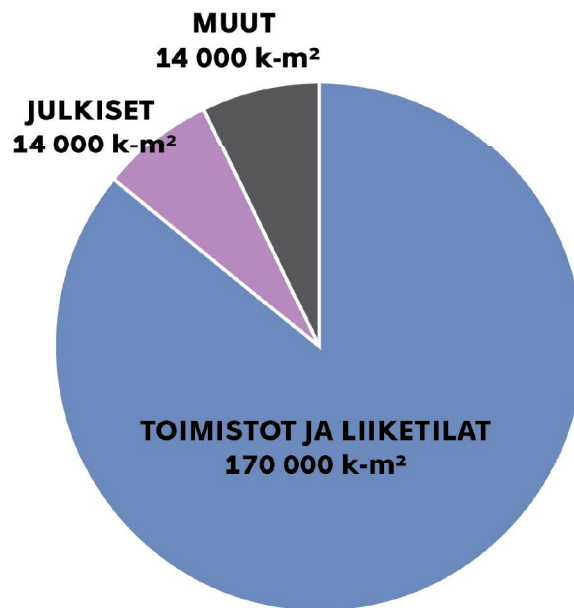
Kantakaupungissa suurin osa toimitiloista on toimistotiloja. Toimisto- ja liiketilaa on yhteensä noin 4 milj. k-m². Kantakaupunkiin on rakennettu uutta toimistotilaa 2003–2015 noin 150 000 k-m² (Töölönlahden ja OP Pohjolan hankkeet). Toimitiloja on muuttunut (2003–2015) asumiseen noin 240 000 k-m².

Toimistotilan kokonaismäärä on laskenut vuosina 2008–15 noin 20 000 k-m². Myös työntekijöiden kokonaismäärä on vähentynyt. Samalla ajanjaksolla asukasmäärä on kasvanut noin 20 000:lla. Kantakaupungin alueella kaavalliset resurssit koskevat pääosin asuinrakentamista.

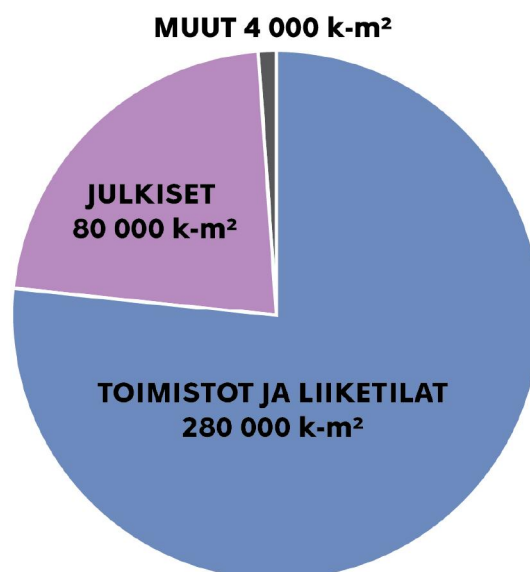
Toimistotiloja on tyhjillään noin 230 000 k-m² (Catella 2015) ja kantakaupungin pääkäyttötarkoitukseltaan toimistotilojen vajaakäyttöasteet ovat 5-10 % tuntumassa, keskimäärin 8,4 %, mikä on asiantuntijalausuntojen mukaan toimistotilamarkkinoilla terve tilanne. Käsittelyssä olevat käyttötarkoituksen muutoshankkeet tulevat oletettavasti vähentämään tyhjän tilan määrää merkittävästi tämän vuosikymmenen aikana. Pääkaupunkiseudulla vajaakäyttöaste on keskimäärin 13,3 % ja koko Helsingissä 10,8%.

Meneillään on käyttötarkoituksen muutoksia noin 30 kohteesta (200 000 k-m²). Lisäksi alustavia kyselyjä on noin 70. kohteesta (360 000 k-m²). Kyseessä eivät ole pelkästään pääosin tyhjiällä olevien tilojen muutokset vaan monissa kohteissa toimii erityisesti pieniä ja keskisuuria yrityksiä sekä muita toimijoita.

Tällä hetkellä useat vanhemmat asemakaavat eivät vastaa kantakaupungissa rakennettua todellisuutta käyttötarkoituksimerkintöjen osalta, mikä johtaa erilaisiin prosesseihin hankkeiden osalta.



KANTAKAUPUNKI
ASUMISEEN MUUTTUVAT RAKENNUKSET (PROSESSISSA)
YHT. 198 000 k-m²



KANTAKAUPUNKI
ALUSTAVAT KYSELYT ASUMISEEN MUUTTAMISEKSI
YHT. 364 000 k-m²

Kantakaupungin erityisrooli

Helsingin keskustalla on merkittävä rooli arvonlisäyksen ja kaupunkituottavuuden näkökulmasta koko seudulle ja Suomelle. Pääkeskuksen menestys on riippuvainen sen tuottavuuden kasvusta, työvoiman ja asiakasvirtojen sujuvuudesta, saavuttavuudesta, yritysten toimintaedellytyksistä ja asuntomarkkinoiden toimivuudesta. Kaupunkirakenne on toiminnallisesti vahvasti sekoittunut, mikä on alueen elävyyden ja elinvoimaisuuden lähtökohta.

Toimintojen keskittyminen erityisesti kaupunkien keskustoihin, riittävän lähelle toisiaan synnyttää vuorovaikutusprosesseja ja riittävä kilpailu mahdollistaa erikoistumista, millä on ratkaiseva merkitys kaupunkituottavuuden kasvuun. Tärkeä osa agglomeraatio- eli keskittymisetujen kehittymistä on riittävän lähellä toisiaan sijaitsevien yritysten ja työntekijöiden pitkälle menevä ammatillinen työnjako ja erikoistuminen, mikä mahdollistaa tuottavuuden merkittävän nostamisen. Tämä edellyttää mahdollisimman vahvoja yrityskeskittymiä. Erikoistumiseen kannustaa sekä työnjaon kehittyminen että riittävä yritysten välinen kilpailu, varsinkin tuottavimmilla alueilla. Yritysalueiden ja sekoittuneen kaupunkirakenteen säilymisellä katsotaan olevan olennainen merkitys kasautumisedun saavuttamisessa

Tutkimusten mukaan informaatioalat ja muut osaamisintensiiviset asiantuntija-alat hyötyvät suurten ja tiiviiden keskittymien tarjoamista kasautumiseduista, jotka perustuvat sekä saman alan toimijoiden läheisyyteen että eri alojen toimijoiden keskittymiseen sekä keskittymän suuruuden tuottamaan volyymiin ja monipuolisuuteen. Osaamisintensiiviset liike-elämän palvelut, tutkimus- ja kehittämistoiminta, erikoistuneet kuluttajapalvelut sekä kulttuuri hakeutuvat myös tulevaisuudessa keskittymiin ja ne ovat valmiita maksamaan siitä. Osaamisintensiivisten alojen sekä kulttuuri- ja viihdealojen yritystoiminnassa ja työpaikoissa henkilöautosaaeutettavuus ei ole ensisijainen sijoittumistekijä, vaan saavutettavuus raideliikenteellä, kävellen ja pyörällä sekä sujuviin yhteyksiin lähellä sijaitseviin potentiaaliin yhteistyökumppaneihin sekä lukuisiin palveluihin, kuten kahvilat ja ravintolat. (Seppo Laakso 2016)

Kantakaupungin työpaikkojen osuus kaupungin kaikista työpaikoista on noin 64 %. Suuri osa koko Helsingin seutukunnan arvonlisäyksestä (bkt:stä) tuotetaan Helsingin keskustassa ja sen lähetyvillä. Lähes kaikki Helsingissä toimivat yritykset lukeutuvat pienyrityksiin, joilla henkilöstömäärä jää alle 50:n. Alle 5 henkeä työllistäviä yrityksiä, ns. mikroyrityksiä, on yrityskannasta lähes 85 prosenttia. Helsingin kantakaupungin yrityskanta on myös hyvin pienyritysvaltaista. Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta on toimipaikkojen määrällä mitattuna suurin toimiala, seuraavaksi suurimmat ovat tukku- ja vähittäiskauppa sekä muu palvelutoiminta. Työllistävin ala on terveys- ja sosiaalipalvelut, joka henkilöstömäärällä mitattuna on suurin. Näistä julkisten palvelujen osuus on merkittävä.

2000-luvulla kantakaupungin asukasmäärä on noussut 20 000:lla vuosina 2003–2015 ja työpaikkojen määrä laskenut 10 000:lla (v. 2000–2013) huolimatta toimitilojen käytön tehostumisesta ja etätyömahdollisuuksien lisääntymisestä. Myös Helsingin työpaikkaomavaraisuus on laskenut vuodesta 2005 lähtien (Catella 2016). Käyttötarkoituksen muutoksien yhteydessä alueella liikkuvien ja asioivien ihmisten määrä voi vähentyä, sillä toimitiloissa on tiiviimmin työntekijöitä, asiakkaita tai esimerkiksi opiskelijoita kuin asuinrakennuksissa.

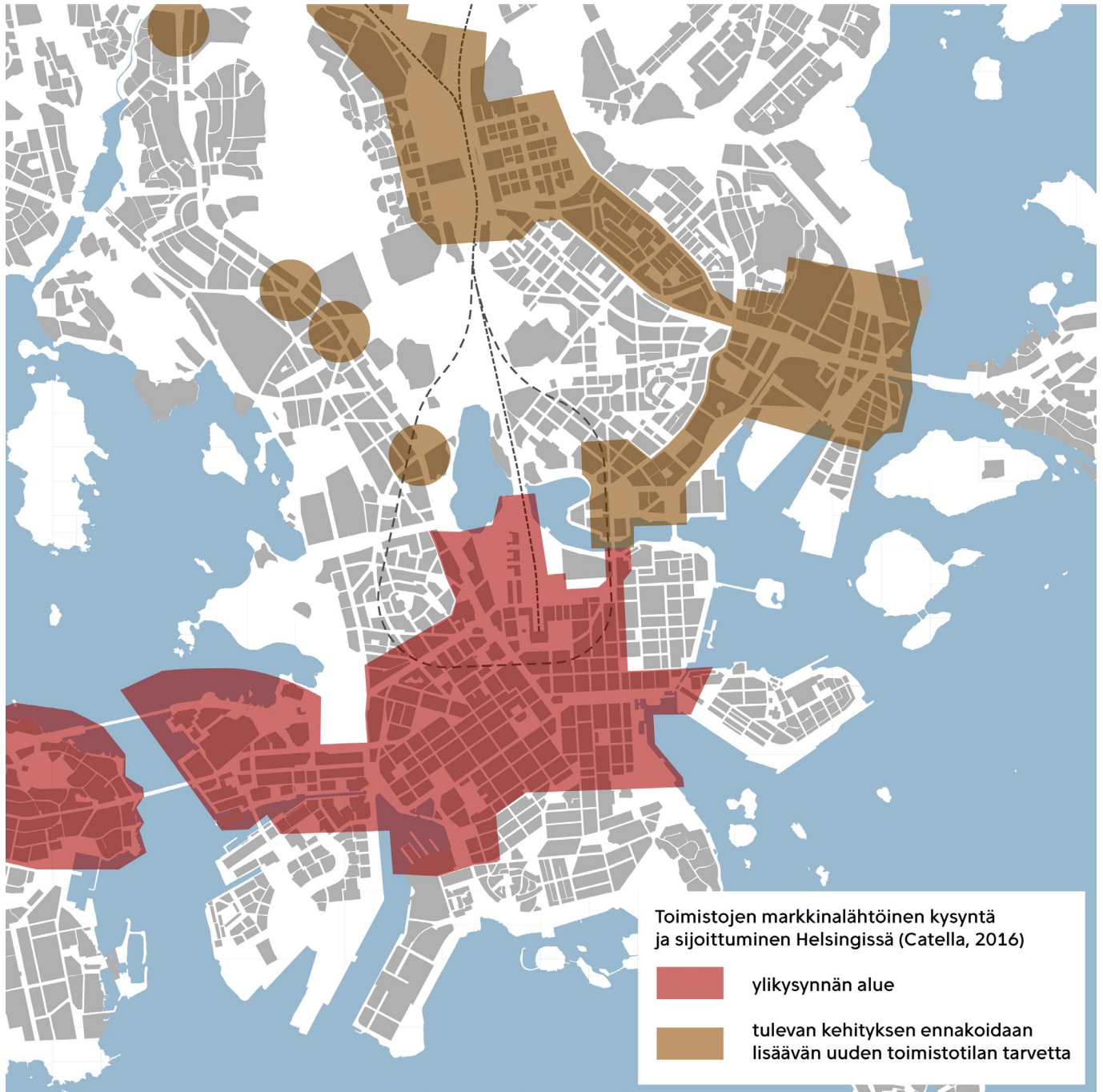
Toimitilat sekoittuneessa kaupunkirakenteessa – tulevaisuuden näkymiä

Todennäköisesti suurin osa tulevaisuuden työpaikkojen tilakysynnästä kohdistuu olevaan, kaavoitettuun tai kaavoitettavaan toimisto- ja liiketilaan. Ei ole takavuosien tapaan näköpiirissä, että asuintontteja tai -rakennuksia muutettaisiin toimitilaksi. Pääosa tulevaisuuden työpaikkamäärän kasvusta tulisi voida sijoittua korkeimman tuottavuuden alueille tai niiden läheisyyteen, eli ydinkeskustaan tai sen lähelle. Pasila-Vallila-Kalasadama -vyöhyke sekä Länsisataman alue voivat muodostaa keskittymän suurelle osalle tulevasta toimistotilatarpeesta Helsingissä. Näille alueille valmistuvat uudet toimitilat eivät kuitenkaan vastaa kooltaan, sijainniltaan eivätkä hinnaltaan esimerkiksi kantakaupungin pienyritysten tilatarpeisiin. Pienten ja keskisuurten yritysten toimintaedellytysten turvaaminen on kuitenkin osa koko kaupungin strategisia tavoitteita.

Tämän hetkisen tiedon mukaan eteläisestä kantakaupungista olisi poistumassa noin 130–300 000 k-m² toimitilaa. Koska kantakaupungin keskeisellä alueella toimitiloja on nyt noin 130 000 k-m² tyhjillään (Catella 2016), poistuvan toimitilan määrä saattaisi muodostua selkeästi suuremmaksi kuin tämänhetkinen tyhjän toimitilan määrä. Keskustan laajenemisalueella toimitilavarannon väheneminen vaikuttaisi olennaisesti kantakaupungin pienyrittäjien toimintamahdollisuuksiin, jos tarjolla ei ole enää toimitiloja olemassa olevien yritysverkostojen ja asiakasvirtojen ääreltä tai hyvin saavutettavilta paikoilla.

Huomioiden työntekijämäärän kasvu ja toisaalta tilojen tiivistymispotentiaali (tilantarve työntekijää kohden pienenee noin 60% nykyisestä. Catella 2016) perusteella toimistotilojen kokonaistarve vähenee tai pysyy samana koko kaupungin osalta. Kuitenkin johtuen kysynnästä nyt ja tulevaisuudessa tilojen tarve kantakaupungissa ei tule vähenemään. Keskeisille alueille syntyy ylikysyntää toimistotiloille, mutta valmiiksi rakennetussa kaupungissa uudisrakentamisen määrä on erittäin rajattua, joten tulevaisuudessa kysyntä tulee todennäköisesti kasvamaan kantakaupungin reuna-alueilla - Ruoholahdessa, Pasilassa, Vallilassa ja Kalasadamassa (Catella 2016). On myös huomioitava, että kantakaupungin seudullinen saavutettavuus paranee tulevaisuudessa raskaan raideliikennehankkeiden myötä, mikä lisää alueen vetovoimaa.

Koska kantakaupunki on olennaisilta osiltaan toimistotilojen markkinalähtöisen analyysin mukaan ylikysynnän aluetta, ei toimistotilojen määrää tulisi nykyisestä vähentää (Catella 2016). Toimistorakentamisen uudistuotannon mahdollisuudet rakennetussa ympäristössä ovat niukat, joten paine kohdistuu olemassa olevien kiinteistöjen hyödyntämiseen ja modernisointiin.



PERIAATTEET KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOKSILLE

Tarkastelun näkökulma

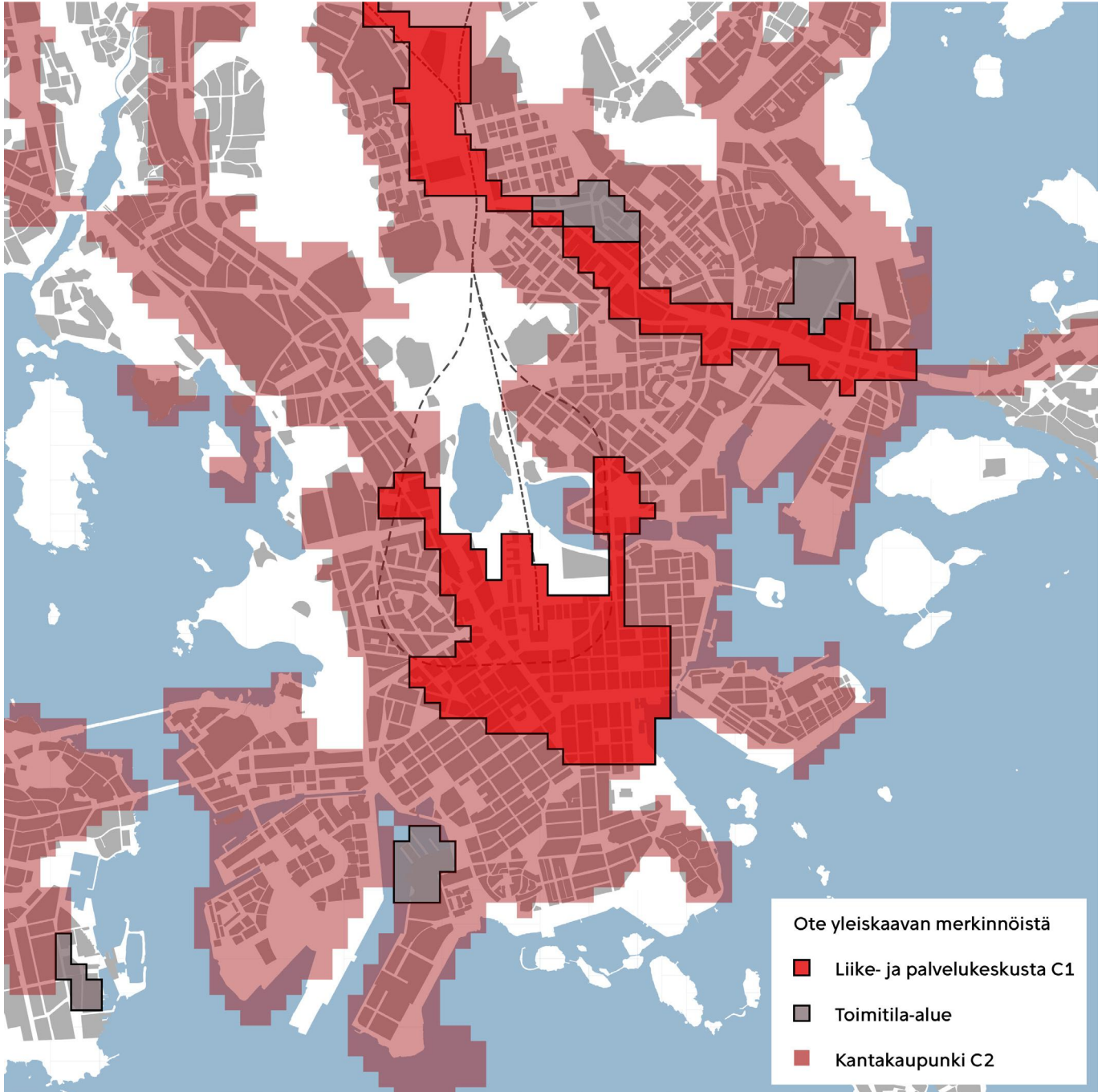
Periaatteet koskevat rakennusluvan mukaisia pääkäyttötarkoituksen muutoksia toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella kaupunginosissa 1–15, 17–22 ja 52 (liite1).

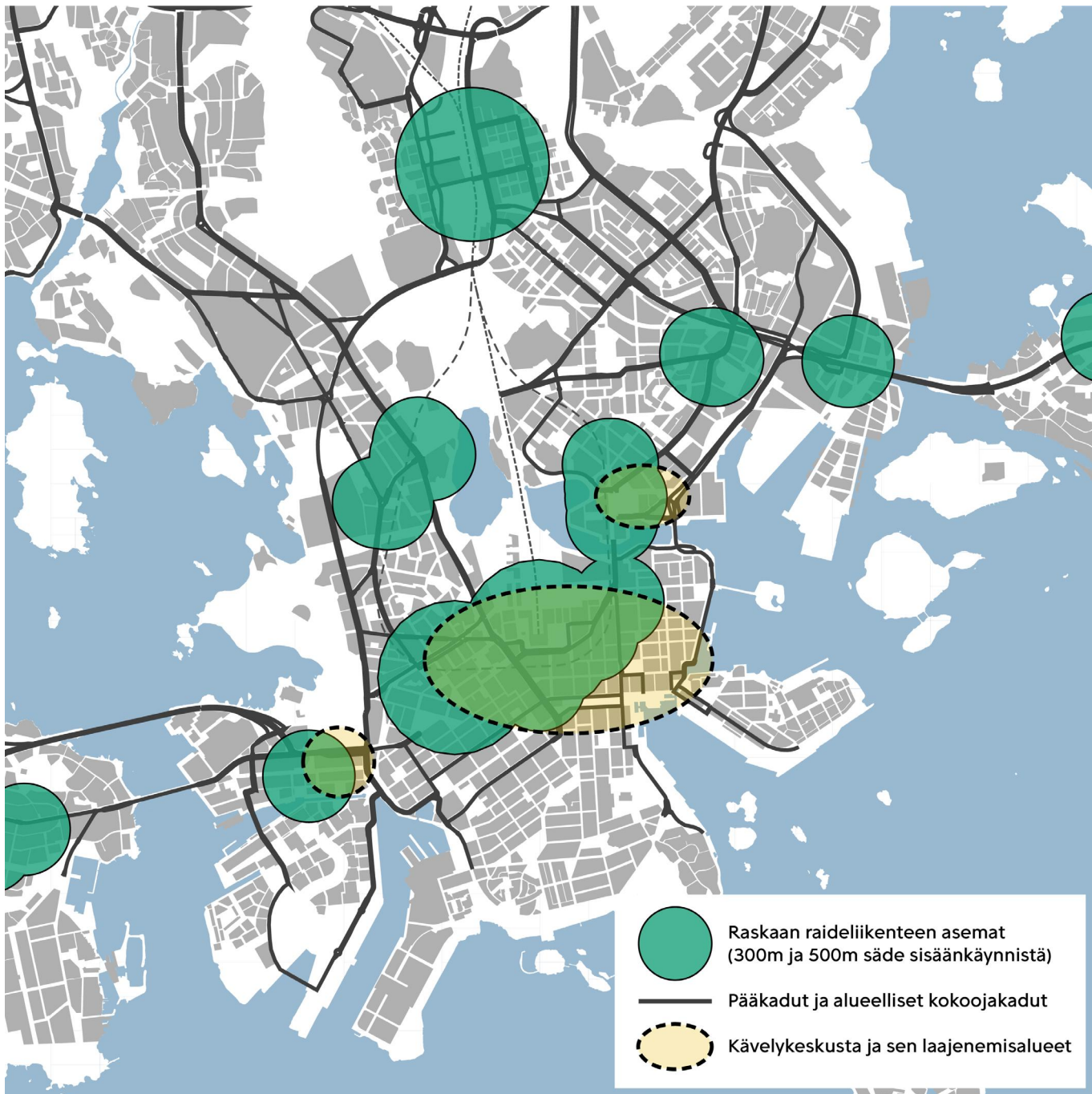
Periaatteet on laadittu poikkeamispäätösten ja laadittavien asemakaavamuutosten pohjaksi koko kantakaupungin alueellisten tarkastelujen ja niihin liittyvien selvitysten, asiantuntija-arvioiden ja vaikutusten arviointien pohjalta. Periaatteet ovat yleiskaavan mukaisia, vastaavat valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

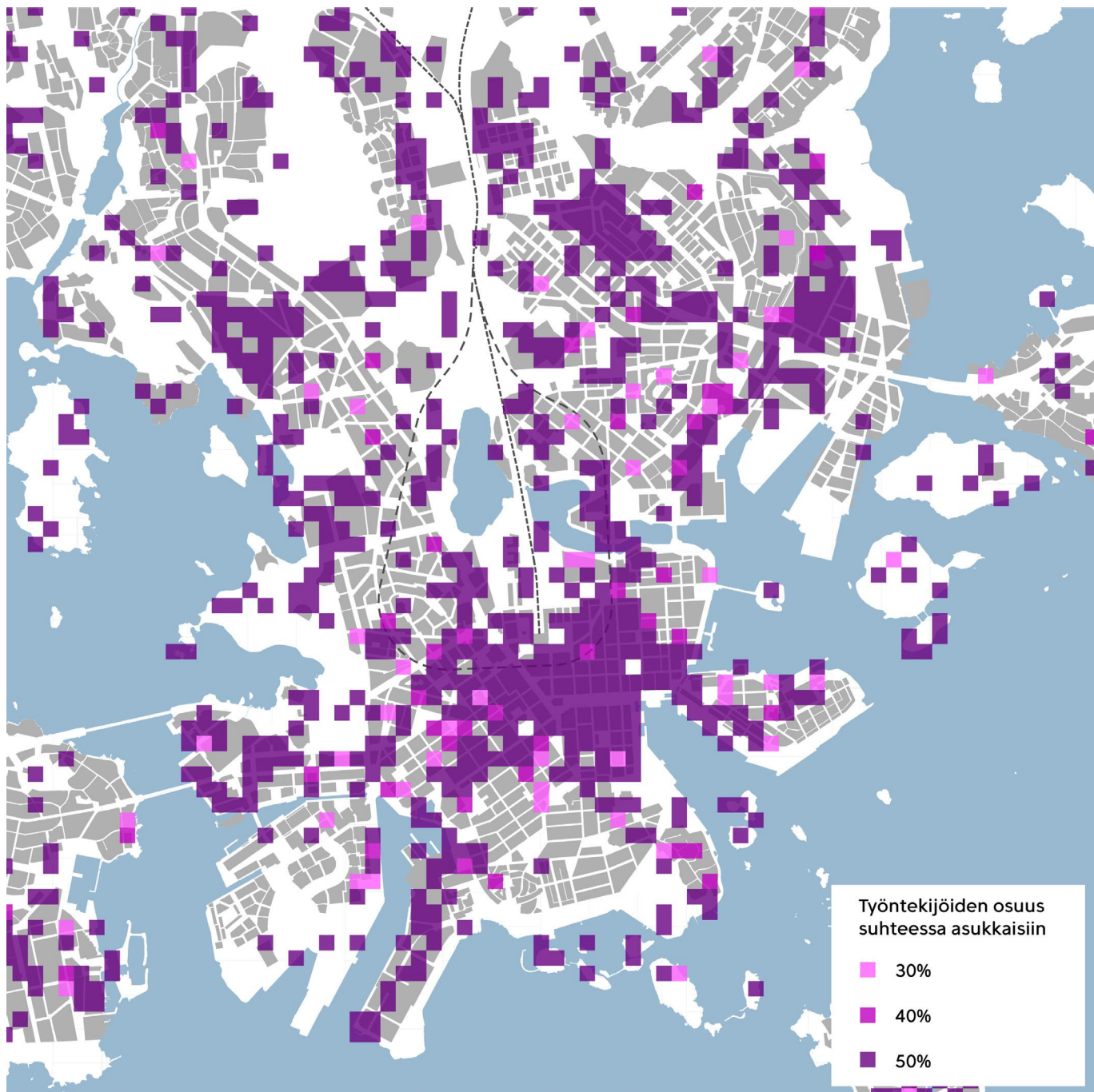
Saavutettavuuden arvioinnissa on huomioitu seudulliset joukkoliikenneterminaalit, nykyiset ja tulevat raskaan raideliikenteen asemat ja uudet raideyhteydet sekä tavoiteverkon mukainen ajoneuvoliikenteen julkista liikennettä syöttävä pääkatuverkko alueellisine kokoojakatuineen. Tarkastelussa on myös huomioitu kävelykeskustan kehittämisalue.

Vyöhykkeiden perustana ovat:

- Uuden yleiskaavan (kv 26.10.2016) Liike- ja palvelukeskusta C1, Kantakaupunki C2 sekä Toimitila-alueet sekä Kantakaupunki-teemakartan toiminnallisesti ja liikenteellisesti keskeiset solmukohtat
- Saavutettavuus: Nykyiset ja tulevat seudulliset joukkoliikenteen terminaalit, raskaan raideliikenteen asemat, tavoiteverkon mukainen ajoneuvoliikenteen julkista liikennettä syöttävät pääkatuverkko sekä kokoojakadut ja kävelykeskustan kehittämisalueet
- Työpaikkatihentymät
- Analyysi alueiden markkinalähtöisestä kysynnästä tulevaisuudessa
- Alueellinen kehittämispotentiaali
- Kävelykeskustan kehittämisalueet
- Asiantuntija-arviot



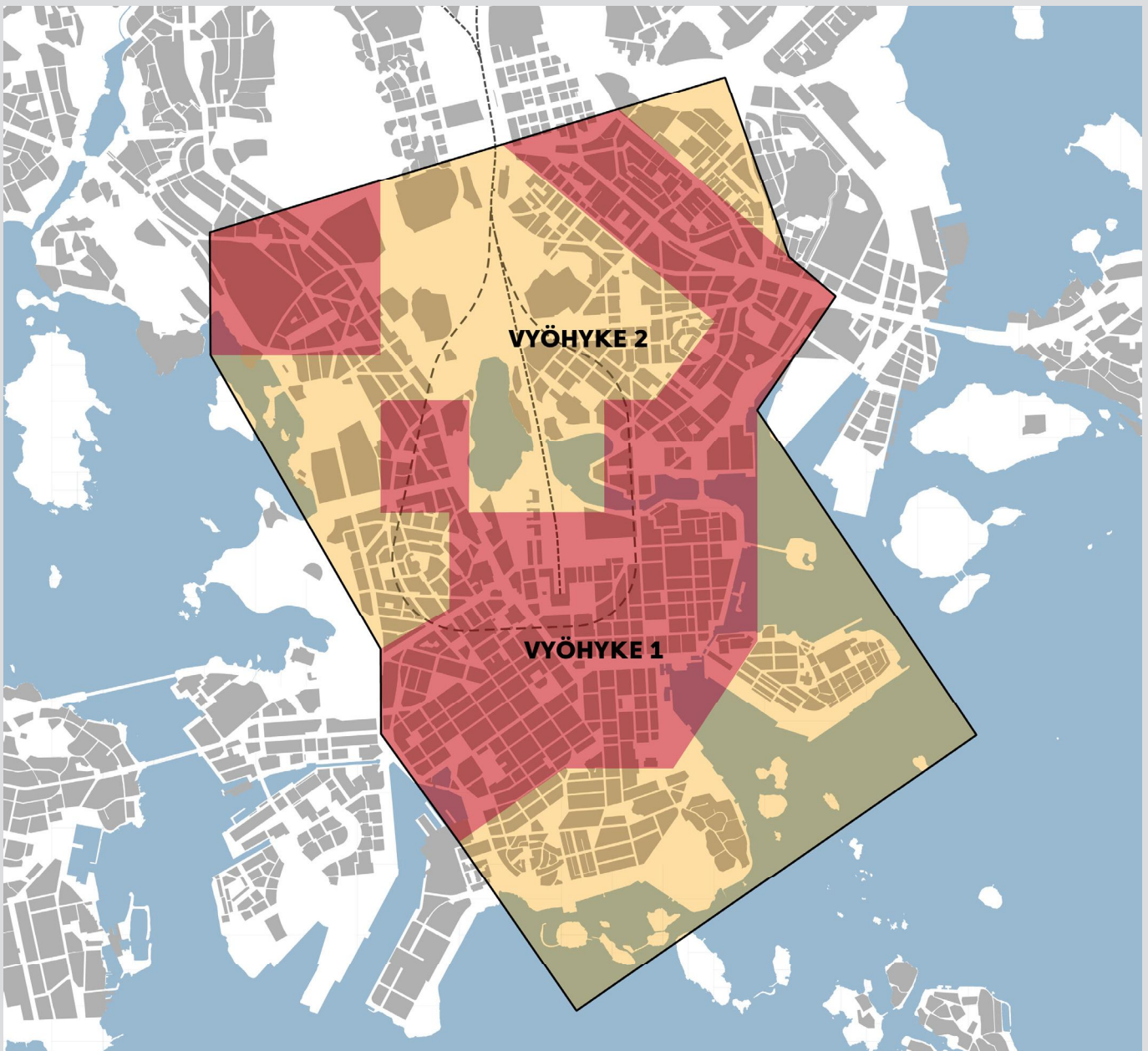




Kantakaupungin toiminnallisesti, kaupunkitaloudellisesti ja kaupunkikulttuurin kannalta keskeiset ydinalueet on jaettu kahteen vyöhykkeeseen. Vyöhykkeellä 1 käyttötarkoituksen muutoksia rajoitetaan kaupunkirakenteellisen toiminnallisuuden turvaamiseksi pitkällä aikavälillä ja vyöhykkeellä 2 käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia tapauskohtaisen harkinnan perusteella tietyin rajauksin. Hankkeita peilataan yleiskaavan vaatiman alueellisen tarkastelun tuloksiin ja varmistetaan, etteivät yleiskaavan tavoitteet vaarannu. Lisäksi hankkeista on tehtävä yritysvaikutusten arviointi.

Rakennuksen soveltuvuus eri käyttötarkoituksiin on näistä periaatteista erillinen tarkastelu. Keskeisillä paikoilla olevia toimitiloja saa edelleen modernisoida kiinteistöjen tapauskohtaiset rajoitukset huomioiden. Lakisääteisten palveluiden turvaamiseksi tulee erityisesti julkisluonteisten rakennusten osalta ensisijaisesti tarkastella palveluverkkojen kapasiteettia suhteessa tuleviin palvelutarpeisiin.

Periaatteet



Periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella koskevat rakennusluvan mukaisia pääkäyttötarkoituksen muutoksia kaupunginosissa 1-15, 17-22 ja 52.

Periaatteet eivät koske osittaisia muutoksia tai muita käyttötarkoituksen muutoksia.

KAIKISSA HANKKEISSA:

- *Kiinteistökohtaiset edellytykset ja soveltuvuus eri käyttötarkoituksiin selvitetään erikseen*
- *Laaditaan uuden yleiskaavan (KV 26.10.2016) vaatima alueellinen tarkastelu*
- *Laaditaan tarvittavan laajuinen yritysvaikutusten arviointi (KH 30. 5. 2016)*

VYÖHYKE 1

Rakennusten pääkäyttötarkoituksen muutoksia toimitiloista asumiseen ei sallita.

VYÖHYKE 2

Pääkäyttötarkoituksen muutokset toimitiloista asumiseen ovat mahdollisia tapauskohtaisen harkinnan perusteella, lukuun ottamatta kiinteistöjä, jotka sijaitsevat:

- *500m etäisyydeltä seudullisista joukkoliikenteen terminaaleista*
- *300m etäisyydellä nykyisten ja tulevien raskaan raideliikenteen asemien sisäänkäynneistä*
- *Ajoneuvoliikenteen tavoiteverkon mukaisten pääkatujen ja alueellisten kokoojakatujen varsilla*

Lisäksi alueellisen tarkastelun sekä yritysvaikutusten arvioinnin tulee osoittaa, että muutoksella ei ole uuden yleiskaavan tätä aluetta koskevien tavoitteiden vastaisia vaikutuksia.

Asemakaavan mukaisilla julkisten rakennusten korttelialueilla tulee käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä ensisijaisesti arvioida alueen palveluverkkoa ja väestökehitystä sekä selvittää kohteen soveltuvuus julkisten lakisääteisten palvelujen järjestämiseksi alueen tulevan palvelutason turvaamiseksi. Kohteita tarkastellaan tapauskohtaisesti.

Yleiskaavan alueelliset tarkastelut

Yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti käyttötarkoitusten muutosten yhteydessä tulee sekä muutoksissa että uudisrakentamisessa huomioida liike- ja toimitilan riittävä määrä. Muutosten vaikutuksia on arvioitava suhteessa ympäröivän alueen toiminnalliseen rakenteeseen. On huomioitava myös julkisten palvelujen tarpeet ja vaikutukset alueen palveluverkkoon.

Alueellisten tarkastelujen sisältöä:

- Alueen toiminnallinen määrittely, mihin kokonaisuuteen alue kuuluu (Liike- ja palvelukeskusta C1, Kantakaupunki C2, Toimitila-alue)
- Toiminnallisen rakenteen nykytila (työpaikkamäärät, toimitilamäärät - ja tyypit, toimialarakenne, asukasmäärä ja asuntokerrosala, toimitilamarkkinatilanne jne)
- Muutettavan kohteen ominaisuudet toiminnallisessa kokonaisuudessa (muutoksen vaikutus suhteessa kokonaisuuteen ja muutosten kokonaismäärään, muutettavan toimitilan määrä ja laatu)
- Liikenne

Muita huomioitavia näkökulmia

Kiinteistön edellytykset asumiskäyttöön ja muihin käyttötarkoituksiin selvitetään erikseen. Tämä koskee mm. terveellisyyteen, turvallisuuteen, pelastusjärjestelyihin, pysäköintiin ja asumisen muihin ehtoihin liittyviä seikkoja. Jatkossa on huomioitava myös kaupungin tavoitteet esimerkiksi kestävyuden ja asuntojakauman suhteen. Kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot on huomioitava muutoksissa. Kadunvarsirakennusten ensimmäiset kerrokset tulee yleiskaavan määräysten mukaan varata liike- ja/ tai toimitilaksi. Periaatteet koskevat rakennusten pääkäyttötarkoituksen muutoksia, joten hybridiratkaisuja on mahdollista tutkia pääkäyttötarkoituksen säilyessä, huomioiden yleiskaavan vaatimat alueelliset tarkastelut ja yritysvaikutusten arviointi.

Asemakaavan mukaisilla julkisten rakennusten tonteilla sijaitsevien rakennusten sekä muiden julkisluontoisten kiinteistöjen osalta tulee ensin selvittää alueen tulevan palvelutason tarpeet, väestön kehitys sekä kiinteistön soveltuvuus lakisääteisten julkisten palvelujen järjestämiseksi. Julkisluonteisten kohteiden muutoksissa tarkastellaan laajemmin tiedossa olevien muutosten kokonaislaajuutta kantakaupungissa. Tiiviissä kaupunkirakenteessa on järjestettävissä vain niukasti esimerkiksi kouluja ja päiväkoteja varten soveltuvia ympäristöhäiriöttömiä pihatiloja sisältäviä uusia tontteja tai sosiaali- ja terveystalouksille soveltuvia kiinteistöjä. Palveluverkkotarkastelussa ei oteta kantaa siihen kuka on palveluiden tuottaja.

Liikenteellisesti käyttötarkoituksen muutokset vaikuttavat alueen pysäköintiin ja liikennemääriin. Myös toimitilojen muuttaminen asunnoiksi edellyttää tontin huollon järjestämisen selvittämistä (jätehuolto, tavarantoimitukset, taksiliikenne). Lisäksi tonttien pelastautumiskaaviot tulee päivittää vastaamaan uutta käyttötarkoitusta. Käyttötarkoituksen muutokset voivat vaikuttaa katujen liikennemääriin.

PERIAATTEIDEN VAIKUTUKSIA

Periaatteiden noudattamisen vaikutuksia tulee arvioida toisaalta suhteessa nykytilaan, mutta myös suhteessa ennustettuun kaupungin toiminnalliseen kehitykseen ilman näitä periaatteita. Tässä arvioidaan sekä rajoittamisesta että sallimisesta johtuvia vaikutuksia.

Vyöhyke 2 - käyttötarkoitusten muuttamisen sallimisen vaikutukset

Periaatteiden mukaan osassa kantakaupunkia (vyöhykkeellä 2) käyttötarkoituksen muuttaminen olisi mahdollista tietyin reunaehdoin. Vaikutuksia ilmenee erityisesti niillä sekoittuneen kaupunkirakenteen alueilla, joilla muutoksia tullaan sallimaan, kuten eteläisimmissä kaupunginosissa, Ullanlinnassa ja osassa Punavuorta sekä Töölössä ja Kalliossa. Asukasmäärän kasvu jäänee periaatteiden mukaisissa käyttötarkoituksen muutoksissa vähäiseksi, mutta kun lasketaan mukaan jo prosessissa olevat muutoshankkeet, tulee kasvu huomioida väestöennusteissa ja palvelujen järjestämisessä. Periaatteissa on tämän vuoksi ohjeistettu erikseen arvioimaan julkisille palveluille osoitettujen tonttien osalta tulevat palvelutarpeet ennen kuin niiden käyttötarkoituksen muutoksista päätetään.

Periaatteiden mahdollistamat käyttötarkoituksen muutokset aiheuttavat sekoittuneisuuden asteen vähenemistä paikallisesti. Yksittäisten kohteiden mahdollisella käyttötarkoituksen muuttamisella 2. vyöhykkeellä ei oleteta olevan laajempaa kaupunkitaloudellista merkitystä, mutta paikallisesti ne voivat vaikuttaa esimerkiksi kaupallisten palvelujen määrään ja kirjoon (Houston Analytics 2016) sekä erilaisille toimijoille soveltuvaan monipuoliseen toimitilarjontaan. Käyttötarkoitusten muutosten johdosta alueella asioivien määrä oletettavasti vähenee, koska toimitiloissa on pääosin tiiviimmin työntekijöitä, asiakkaita tai muita asioivia kuin asuinrakennuksissa asukkaita. Muun muassa ravintolapalveluille lounasasiakkaiden vähentyminen on haitallista. Voimakkaasti asuinalueena profiloituvat alueet eivät ole yhtä houkuttelevia matkailun ja mahdollisesti iltaisin häiriöitä aiheuttavien toimijoiden kannalta (ravintolat, yöelämä, yleisötapahtumat).

On huomioitava, että uusi yleiskaava sallisi myös tiukemman tulkinnan rajoittaa käyttötarkoituksen muutoksia siten, että muutoksissa on varmistettava sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Toiminnallisesti sekoittuneen rakenteen väheneminen keskustan laajenemisalueilta edellyttää yritysten toimintaedellytysten turvaamista jossakin muualla saavutettavuudeltaan, vuokratasoltaan ja tilarakenteeltaan soveltuvalla paikalla kaupungin strategisten tavoitteiden mukaan. Yritysten lisäksi kantakaupungin alueella toimii runsaasti mm. säätiötä, yhdistyksiä, kansalaisjärjestöjä ja julkisten palveluiden piiriin kuuluvia yksityisiä toimijoita. Uudet toimitilahankkeet sijaitsevat pääosin kantakaupungin ulkopuolella ja ne soveltuvat suurille yksiköille.

Vyöhyke 1 – käyttötarkoitusten muuttamisen rajoittamisen vaikutukset suhteessa ennustettuun toiminnalliseen kehitykseen

Periaatteiden vaikutukset ovat merkittäviä silloin, kun niitä verrataan nk. "vapaaseen" skenaarioon, jossa käyttötarkoituksen muutoksia ei rajoiteta. Periaatteilla pyritään säilyttämään toimitilarjontaa niillä kantakaupungin ydinalueilla, jossa toimitilakysyntä on suurinta ja joukkoliikennesaavutettavuus on hyvä tulevat muutokset huomioiden. Kaupunkituottavuuden näkökulmasta kyseinen alue on valtakunnallisesti merkittävä. Yritysalueiden ja sekoittuneen kaupunkirakenteen säilymisellä katsotaan olevan olennainen merkitys kasautumisedun saavuttamisessa. Alueilla, jossa käyttötarkoituksen muutoksia rajoitetaan, yritysverkostojen toiminta voi jatkua ja erityisesti pienten ja keskisuurien yritysten toimintaedellytykset säilyvät; alueen toimitilavuokratason kehitys on oletettavasti maltillisempaa ja vuokrasopimuksien jatkuminen luotettavampaa.

Kiinteistöjen saneeraus moderniksi toimistotilaksi lisääntynee, kun peruskorjausvaiheessa olevia rakennuksia ei korjauskustannusten kattamiseksi automaattisesti pyritä muuttamaan asumiseen, vaan korjauskustannusten kattamiseksi etsitään muita vaihtoehtoja, kuten pitkäjänteisempää vuokraamista eri toimijoille tai esimerkiksi uudenlaisien toimistohotelli- tai co-working -tilojen kehittämistä. Kantakaupungissa tyhjän toimitilan määrä on heikosta taloustilanteesta huolimatta pysynyt maltillisena (n. 8 %) ja sen oletetaan merkittävästi vähenevän jo meneillään olevien käyttötarkoituksenmuutosohjelmien ja toisaalta kyseiseen alueeseen tulevaisuudessa kohdistuvan toimitilan suuren kysynnän (Catella 2016) takia. Koska kantakaupungissa on vain niukasti mahdollisuuksia uudelle toimitilarakentamiselle tulevaisuudessa, ilman rajoituksia käyttötarkoituksen muutoksiin toimitilan määrän keskeisillä alueilla arvioidaan vähenevän niin paljon, etteivät toimitilamarkkinat toimi enää yritysten toimintaedellytyksiä tukevalla tavalla.

Rajoitusalueilla yritysverkostojen toiminta voi jatkua ja uusien yrityskeskittymien, kuten Vallilan-axselin, Meilahden terveydenhoidon huippuosaamiskeskittymän, Etu-Töölön koulutus-, Kruununhaan tiedekeskittymän kehittäminen on helpompaa, kun olemassa olevan kaupunkirakenteen toiminnallinen luonne on määritelty strategisesti toiminnallisesti tärkeäksi. Kantakaupungin ulkopuolelle sijoittuvat toimitilojen uudishankkeet on pääosin suunnattu suuremmille yksiköille ja erityyppisille toimijoille. Kantakaupungin erityisrooli on juuri toimijoiden monipuolisuudessa.

Toisaalta periaatteet rajoittavat osittain mahdollisuutta saada lisää asuntoja kantakaupungin alueelle sekä kiinteistönomistajien mahdollisuuteen tehdä voittoa kiinteistökehityksellä. Asumisen lisääminen Helsingissä on ensiarvoisen tärkeä päämäärä. Kantakaupunkiin rakennettavien asuntojen etuna on olemassa oleva palvelu- ja joukkoliikenneverkosto, jolloin asumista voidaan saada ilman mittavia investointeja kunnallistekniikkaan. Asumisen lisäämiseen on kuitenkin muitakin keinoja kuten täydennysrakentaminen olemassa olevissa kortteleissa ja ullakoilla sekä laajemmat kokonaisuudet kuten Hakaniemen ja Sörnäisten ranta-alueet. Kantakaupunki on haluttu asuinalue ja myös siellä toimiville yrityksille on tärkeää, että työntekijöille voidaan tarjota laadukkaita asuntoja hyvien yhteyksien äärellä. Uuden yleiskaavan tavoitteena on kuitenkin ensisijaisesti lisätä asumista täydennysrakentamalla ja laajentamalla kantakaupunkia mm. uusien kaupunkibulevardien varsille, eikä niinkään muuttamalla olemassa olevaa rakennuskantaa asumiseen sekoittuneen kaupunkirakenteen eduista luopuen.

On huomioitava, että lisääntyvä asukasmäärä lisää myös työpaikkoja, joiden sijoittumiselle keskusta ja kantakaupunki ovat otollista aluetta. Tällä on positiivisia johdannaisvaikutuksia myös kivijalka- ja muihin palveluihin, koska työntekijöiden määrän kasvu korreloi vahvemmin erikoiskaupan määrään kuin asukkaiden määrän kasvu (Houston Analytics 2016).

Koko Helsingin alueella on jo tiedossa muutoksia asumiseen n. 740 000 k-m² edestä. Nämä sisältävät toimijoita, jotka pyrkivät uudelleen sijoittumaan. Heikosti saavutettavilta ja kantakaupungin ulkopuolisilta alueilta poistuva toimitila luo painetta keskustan laajenemisalueelle.

Kaupunkitaloudelliset vaikutukset ja yritysvaikutukset

Olemassa olevien rakennusten muuttaminen asuinkäyttöön on kaupungin näkökulmasta yksi tapa lisätä asuntotuotantoa. Tarvittavat investoinnit kunnallistekniikkaan jäävät vähäisiksi. Kuitenkin julkisten palvelujen kapasiteettia tulisi luonnollisesti kasvattaa asukasmäärän lisääntyessä. Riittävien tilojen osoittaminen palveluille saattaa olla erityisen hankalaa juuri kantakaupungissa, jossa siihen soveltuvia, ympäristöhäiriöttömiä tontteja on rajallisesti.

Kaupunkitaloudelliset vaikutukset ovat kuitenkin tätä näkökulmaa laajempia. Kantakaupungin ydinalueiden ja sekoittuneen rakenteen alueiden luoma yritysverkosto toisaalta tuottaa kaupungille verotuloja, sekä tekee kaupungista entistä houkuttelevamman paikan myös uusille yritysille. Rungas ja monipuolinen työpaikkatarjonta on keskeinen syy kaupungin väestönkasvulle ja kantakaupunki on tämän vetovoiman keskus. Periaatteilla turvataan työpaikkojen säilyminen ja kantakaupungin yritysverkostojen toimivuus. Periaatteet kannustavat kiinteistönomistajia säilyttämään ja modernisoimaan toimitilarakennuksia etenkin nk. ylikysyntäalueella, jossa kiinteistön tyhjillään tai vajaakäytössä olo voi johtua tilojen huonosta soveltuvuudesta nykyaikaiseen toimistokäyttöön tai haluttomuudesta palastella tiloja pienempiin vuokrattaviin yksiköihin. Uutta vastaavan toimistotilan saaminen kantakaupunkiin on ensiarvoisen tärkeää uudisrakentamispotentiaalin ollessa vähäinen kyseisillä alueilla.

Periaatteilla on monenlaisia yritysvaikutuksia. Kiinteistönomistajayrityksille ja kiinteistökehitysyhtiöille periaatteet ovat rajoittavia. Tällä hetkellä asunnoista saatava tuotto lyhyellä aikavälillä on yleisesti ottaen suurempi kuin toimitilasta saatava tuotto lukuun ottamatta joitakin liikekeskustan ydinalueita. Kiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen näyttää houkuttelevalta erityisesti silloin, kun rakennukset tulevat peruskorjausvaiheeseen. Lisäksi tilanteeseen vaikuttavat taloudellinen laskusuhdanne ja markkinoilla olevan vapaan toimitilan määrä. Tilanne on muuttumassa tekeillä olevien käyttötarkoitusten myötä. Toisaalta myös muutokset hotelleiksi, terveyspalvelutiloiksi tms. yleistyvät. Modernisoidun toimistotilan jääminen vajaakäytölle on epätodennäköistä, kun tarkastellaan markkinalähtöistä toimistotilan kysyntää. Kiinteistösijoittajille tilanne näyttää siten, että korjauskustannusten kattamiseen kuluu pidempi aika ja tuottoa syntyy vasta pidemmällä aikavälillä.

Yrityksille, jotka toimivat tiloissa, periaatteilla on monia positiivisia vaikutuksia. Vuokrahinnat pysyvät alhaisempina, kun tiloja on riittävästi tarjolla. Monille, etenkin pienille yritysille sijoittuminen keskustan palvelujen ja asiakasvirtojen ääreen on elinehto. Suuremmat yritykset taas hyötyvät B-to-B ympäristöstä. Mikäli uudet toimitilakonseptit, co-working -tilat yms. periaatteiden seurauksena yleistyvät, saattaa alueille syntyä myös lisää pieniä / mikroyrityksiä. Toisaalta kantakaupunki on houkutteleva korkean profiilin sijainti myös suurille yritysille sekä kansainvälisille pääkonttoreille ja virastoille. Periaatteiden seurauksena nk. hyvissä osoitteissa,

tärkeimmillä ja kaupunkikuvallisesti keskeisimmillä paikoilla säilyy joitakin tiloja näiden toimijoiden sijoittumiselle.

Myös muille alueella toimiville yrityksille on tärkeää, että kantakaupungissa säilyy riittävä määrä toimitiloja sekä erilaisia tiloja monipuolisille toimijoille. Kysynnän arvioidaan olevan voimakkainta juuri liikekeskustaa ympäröivillä alueilla (Catella 2016). Erityisesti palveluyrityksille ja erikoiskaupalle sekoittunut rakenne tarjoaa riittävästi asiakaskuntaa eri vuorokaudenaikoina ja yritysverkostoja, joihin voi liittyä. Periaatteiden seurauksena erityisesti kivijalkapalveluiden edellytykset säilyvät parempina rajoitusalueilla, kaupunkirakenteen ydinalueilla ja liikenteellisesti keskeisillä paikoilla. Tämä hyödyttää myös nykyisiä asukkaita sekoittuneen rakenteen alueilla.

Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Kantakaupunki on keskeisin työpaikka-alue ja seudun joukkoliikenneverkostoa on päämäärätietoisesti kehitetty siten, että työmatkaliikenne keskustaan on sujuvaa. Tulossa on myös seudullisia parannuksia saavutettavuuteen Länsimetron, Pisan ja Kruunusiltojen myötä. Periaatteilla pyritään aktiivisesti ohjaamaan toimitilan sijoittumista joukkoliikenteen solmukohtiin, saavutettaville paikoille, jotta autonkäyttöaste työmatkaliikenteessä minimoidaan.

Mikäli käyttötarkoitusten muutokset mahdollistetaan täysimääräisesti kaikkialla, vuorottaispysäköinnin mahdollisuudet saattaisivat heiketä. Myös periaatteiden mukaisella vyöhykkeellä 2, jossa muutokset sallitaan, osalla alueista saattaa kadunvarsipaikoille asukaspysäköintitunnuksilla pysäköivien määrä ilta-aikaan lisääntyä ja paikkojen riittävyys muodostua haasteeksi.

Periaatteita laadittaessa on huomioitu keskustan maanalaisen huollon verkosto, jonka yhteyteen on järkevää keskittää toimitiloja.

Vaikutukset asuntokantaan

Käyttötarkoituksen muutoksissa ja yksittäisten täydennysrakentamishankkeiden kautta syntyvä asuntokanta ei noudata AM-ohjelman hallintamuotojakaumaa. Hankkeet ovat yksityisiä ja tuottavat vapaarahoitteisia omistusasuntoja sekä sijoitus- ja vuokra-asuntoja. Hintatasoltaan ne vastaavat vähintään alueen yleistä tasoa. Yleiskaavassa uutta asuntotuotantoa suunnataan laajemmin pääasiassa muille alueille (A1, A2, kaupunkibulevardit). Uudistuotannon alueilla on paremmat valmiudet vastata ympäristöhäiriöiden haasteisiin ja julkisten palveluiden järjestämiseen.

LÄHDEMATERIAALI

Helsingin uusi yleiskaava - Kaupunkikaava, kaupunginvaltuusto 26.10.2016; Kaupunkikaavan aluetta koskevat määräykset ja teemakartan merkinnät:

Liike- ja palvelukeskusta C1

Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liike-tilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

Kantakaupunki C2

Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Toimitila-alue

Aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistyskäyttöön. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan Roihupelto-
Herttoniemessä, Konalassa ja Suutarilassa osoittaa asemakaavassa sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei sallita. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan asemakaavoittamalla riittävästi toimitilatontteja toimitila-alueille.

TEEMAKARTTA KANTAKAUPUNKI:



Kantakaupungin teemakartan rajaus. Koko alueella asemakaavoitusta, rakentamista ja käyttötarkoituksen muutoksia ohjataan lähtökohdana lähiympäristölle ominaisen toiminnallisesti monipuolisen rakenteen ja kävely-ympäristön vahvistaminen. Erityisesti liike- ja toimitilatihentymien kohdalla tuetaan rakenteen säilymistä.

Pää-, kokooja- ja kauppakatujen sekä merkittyjen tärkeiden kävely-yhteyksien varsilla sekoittuneen rakenteen lisäksi kaupunkirakenteelle on ominaista katutilaan avautuvat ensimmäisten kerrosten palvelu-, liike-, ja toimitilat.



Toiminnallisesti ja liikenteellisesti keskeiset, kävelypainotteiset solmukohdat reuna-alueineen sekä nykyisessä että tulevassa kaupunkirakenteessa. Alueiden kävely- ja pyöräilyolosuhteita kehitetään ja selkeytetään.

Pääkäyttötarkoitusten muutokset Hgissä kartoitus 2003-2016 (Kaupunkisuunnitteluvirasto 30.8.2016)

Catella Property Oy: Toimistotilojen vajaakäytön kehittyminen Helsingin eri osa-alueilla, 8.6.2016

Catella Property Oy: Toimistojen markkinalähtöinen kysyntä ja sijoittuminen Helsingissä, luonnos 10.10.2016

Houston Analytics: Elinvoimainen Helsinki - data-analyysi 21.10.2016

Toimitilarakennukset käyttötarkoituksen muutosperiaatealueilla (lähde: HSY/SeutuCD 2015 & KSV:n kyselyaineisto)

Toimitilarakennusten pääkäyttötarkoitusten luokittelu:

Toimitilarakennuksina on tässä yhteydessä huomioitu toimisto-, liike-, ravintola-, hotelli- ja teollisuusra-kennukset sekä julkiset rakennukset. Teollisuusrakennuksiin lukeutuvat teollisuus- ja pienteollisuustalot, muut teollisuuden tuotantorakennukset sekä teollisuushallit (varastoja ei ole otettu tässä yhteydessä huomioon).

Olemassa oleva toimitilakanta v. 2015

Koko Helsinki

Toimitilarakennukset pääkäyttötarkoituksittain v. 2015	lkm	kerrosala (k-m ²)
Toimistorakennukset	950	5 875 000
Liike-, ravintola- ja hotellirakennukset	604	1 730 000
Julkiset rakennukset	1 423	3 940 000
Teollisuusrakennukset	729	2 870 000
Yhteensä	3 706	14 415 000

Kantakaupunki

Toimitilarakennukset pääkäyttötarkoituksittain v. 2015	lkm	kerrosala (k-m ²)
Toimistorakennukset	486	3 170 000
Liike-, ravintola- ja hotellirakennukset	130	810 000
Julkiset rakennukset	293	1 150 000
Teollisuusrakennukset	85	640 000
Yhteensä	994	5 770 000

Alue 1

Toimitilarakennukset pääkäyttötarkoituksittain v. 2015	lkm	kerrosala (k-m ²)
Toimistorakennukset	427	2 955 000
Liike-, ravintola- ja hotellirakennukset	88	750 000
Julkiset rakennukset	204	1 160 000
Teollisuusrakennukset	80	565 000
Yhteensä	799	5 430 000

Alue 2

Toimitilarakennukset pääkäyttötarkoituksittain v. 2015	lkm	kerrosala (k-m ²)
Toimistorakennukset	68	275 000
Liike-, ravintola- ja hotellirakennukset	40	60 000
Julkiset rakennukset	131	400 000
Teollisuusrakennukset	12	90 000
Yhteensä	251	825 000

Alue 2: sallittu alue

Toimitilarakennukset pääkäyttötarkoituksittain v. 2015	lkm	kerrosala (k-m ²)
Toimistorakennukset	48	135 000
Liike-, ravintola- ja hotellirakennukset	34	31 000
Julkiset rakennukset	78	191 000
Teollisuusrakennukset	8	22 000
Yhteensä	168	380 000

Toimitilarakennusten käyttötarkoitusten muutokset

Käsittelyssä olevat käyttötarkoitusten muutokset asumiseen

olemassa oleva toimitilakanta vähenee muutosten myötä verrattuna vuoden 2015 tilanteeseen

Alue 1

Toimitilarakennukset pääkäyttötarkoituksittain v. 2015	lkm	kerrosala (k-m ²)
Toimistorakennukset	17	103 000
Liike-, ravintola- ja hotellirakennukset	0	0
Julkiset rakennukset	1	6 000
Teollisuusrakennukset	2	6 000
Yhteensä	20	115 000

Alue 2

Toimitilarakennukset pääkäyttötarkoituksittain v. 2015	lkm	kerrosala (k-m ²)
Toimistorakennukset	5	56 000
Liike-, ravintola- ja hotellirakennukset	0	0
Julkiset rakennukset	3	7 000
Teollisuusrakennukset	0	0
Yhteensä	8	63 000

Alue 2: sallittu alue

Toimitilarakennukset pääkäyttötarkoituksittain v. 2015	lkm	kerrosala (k-m ²)
Toimistorakennukset	3	11 500
Liike-, ravintola- ja hotellirakennukset	0	0
Julkiset rakennukset	2	5 000
Teollisuusrakennukset	0	0
Yhteensä	5	16 500

Alustavat kyselyt käyttötarkoituksen muuttamisesta asumiseen

Alue 1

Toimitilarakennukset pääkäyttötarkoituksittain v. 2015	lkm	kerrosala (k-m ²)
Toimistorakennukset	34	201 000
Liike-, ravintola- ja hotellirakennukset	2	15 000
Julkiset rakennukset	18	71 000
Teollisuusrakennukset	4	39 000
Yhteensä	58	326 000

Alue 2

Toimitilarakennukset pääkäyttötarkoituksittain v. 2015	lkm	kerrosala (k-m ²)
Toimistorakennukset	6	19 000
Liike-, ravintola- ja hotellirakennukset	0	0
Julkiset rakennukset	14	34 000
Teollisuusrakennukset	1	15 000
Yhteensä	21	68 000

Alue 2: sallittu alue

Toimitilarakennukset pääkäyttötarkoituksittain v. 2015	lkm	kerrosala (k-m ²)
Toimistorakennukset	5	8 000
Liike-, ravintola- ja hotellirakennukset	0	0
Julkiset rakennukset	11	25 000
Teollisuusrakennukset	1	15 000
Yhteensä	17	48 000

Yritysvaikutusten arviointikurssilla lupasin lähettää muutaman näkökulman Helsingin keskustasta yritysten ja työpaikkojen keskittymänä. Tässä muutamia poimintoja aikaisemmista kirjoituksista, joiden perusteella näkemykseni on, että ydinkeskustaa ja kantakaupungin ulompia vyöhykkeitä kannattaa kehittää edelleen pienten ja keskisuurten osaamisintensiivisten yritysten keskittymänä. En halua ottaa kantaa mihinkään yksittäiseen paikkaan tai kaavamuuoshankkeeseen, mutta yleisesti pidän tärkeänä, että keskustaa ja laajempaa kantakaupunkia kehitetään myös urbaanina yritysalueena, sekoittuneena asumisen ja palveluiden kanssa

Lähtökohtia (osin lainauksia raportista Kaupunkibulevardien seudulliset vaikutukset, Ksv Yleissuunn.os. selv 2015:5):

Kantakaupunki on seudun ja koko maan mittakaavassa ylivertainen keskittymä informaatiopalveluille, osaamisintensiivisille liike-elämän palveluille sekä erikoistuneelle kaupalle ja kotitalouksien palveluille. Helsingin seudun informaatio- ja viestintäalan, rahoituksen sekä ammatillisen, tieteellisen ja teknisen

toiminnan työpaikoista noin puolet sijaitsee kantakaupungissa. Ravintoloiden ja kahviloiden työpaikoista yli 40 % ja taiteiden, viihteen ja virkistyksen sekä muiden kotitalouspalveluiden työpaikoista noin puolet on kantakaupungissa...

Työmarkkinoiden ja elinkeinorakenteen muutoksista tehdyissä tutkimuksissa ja selvityksissä (mm. VATT 2015) on arvioitu, että Suomessa informaatioalat, osaamisintensiiviset asiantuntijaalat sekä erikoistuneet kotitalouksien palvelut ovat terveys- ja sosiaalipalveluiden ohella aloja, joilla työpaikat kasvavat tulevaisuudessa nopeimmin. VATT arvioi niiden kasvuksi keskimäärin 1,3-1,5 % vuodessa (kaikki toimialat 0,7 % vuodessa) jaksolla 2015-2030. Niiden kasvu perustuu mm. palveluvientiin, joka on Suomessa erittäin vahvasti keskittynyt pääkaupunkiseudulle. Näille aloille syntyvistä uusista työpaikoista suuri osa tulee pieniin ja keskisuuriin yrityksiin, joilla luonteva sijaintipaikka on kantakaupunki sekä muutamat aluekeskukset, erityisesti Otaniemi-Tapiola.

Tutkimusten mukaan informaatioalat ja muut osaamisintensiiviset asiantuntija-alat hyötyvät suurten ja tiiviiden keskittymien tarjoamista kasautumiseduista, jotka perustuvat sekä saman alan toimijoiden läheisyyteen että eri alojen toimijoiden keskittymiseen sekä keskittymän suuruuden tuottamaan volyyymiin ja monipuolisuuteen. Osaamisintensiiviset liike-elämän palvelut, tutkimus- ja kehittämistoiminta, erikoistuneet kuluttajapalvelut sekä kulttuuri hakeutuvat myös tulevaisuudessa kommunikaatioteknologian edistysaskeleista huolimatta niin Suomessa kuin muuallakin keskittymiin ja ne ovat valmiita maksamaan siitä. Helsingissä ydinkeskustan liike- ja toimistotilojen vuokrataso on yli kaksinkertainen reuna-alueiden vastaaviin tiloihin verrattuna. Tyhjän tilan osuus on keskustassa huomattavasti alempi kuin aluekeskusten ja reuna-alueiden toimistokeskittymissä. (Catella). Tämä osoittaa, että keskustan toimitilat ovat kysytyjä.

Osaamisintensiivisten alojen sekä kulttuuri- ja viihdealojen yritystoiminnassa ja työpaikoissa henkilöautosaavutettavuus ei ole ensisijainen sijoittumistekijä, vaan saavutettavuus raideliikenteellä, kävellen ja pyörällä sekä sujuviin yhteyksiin lähellä sijaitseviin potentiaalsiin yhteistyökumppaneihin sekä lukuisiin palveluihin, kuten kahvilat ja ravintolat. Tutkimusten mukaan (mm. Piekkola, Lahdelma) työpaikan vaihdokset ovat osaamisintensiivisillä aloilla erittäin tärkeä mekanismi, jonka kautta osaaminen ja hyvät käytännöt siirtyvät organisaatioiden välillä. Lahdelman valmistumassa olevan tutkimuksen mukaan neljännes työpaikan vaihdoksista tapahtuu 1 km:n säteellä PKS:lla, erityisen vilkkaasta kantakaupungin sisällä sekä sen ja lähimpien aluekeskusten välillä.

Teollisuustuotanto, logistiikka, tilaa vievä kauppa sekä suuryritysten suuret toimipaikat ovat siirtyneet väljemmille alueille jo vuosia sitten. Näiden toimialojen keskeinen sijoittumistekijänä saavutettavuus henkilöautolla on edelleen keskeinen tekijä, mutta joukkoliikenteen merkitys kasvaa myös siellä.

Nykyisessä kiinteistömarkkinoiden tilanteessa asunnoille on kova kysyntä ja toimistotilasta on ylitarjontaa. Tällä hetkellä kantakaupungissa ja sen lähellä monissa sijainneissa sijoittaja saa asunnoista paremman tuoton kuin toimitiloista. Lisäksi toimistotilaa koskevat vaatimukset muuttuvat nopeasti. Tästä syystä on ainakin lyhyellä ajalla väistämätöntä, että kantakaupungissa on painetta muuttaa vanhoja, vajaakäyttöisiä ja epäkäytännöllisiä toimitilarakennuksia asuinrakennuksiksi. Pitemmän ajan näkökulmasta samalla voidaan heikentää mahdollisuutta kehittää kantakaupunkia osaamisintensiivisten pk-yritysten keskittymänä. Pitemmällä aikavälillä kysyntätilanne ja hintasuhteet voivat muuttua. Nuorten aikuisten ikäluokkien pieneneminen (Helsingin väestöennuste 2016) voi vaimentaa pienten vuokra-asuntojen kysyntää. Talouden elpyminen voi lisätä tämän hetken tarpeisiin vastaavan urbaanin toimitilan kysyntää. Tähän kannattaa myös varautua eikä ainakaan sulkea siltä mahdollisuutta.

*Seppo Laakso
Toimitusjohtaja, tutkija
Kaupunkitutkimus TA Oy
seppo.laakso@kaupunkitutkimusta.fi*