



13.12.2016

Akp/3

3

Periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella (a-asia)

Pöydälle 29.11.2016

HEL 2016-012616 T 10 03 03

Ksv 4464_1, karttaruutu 667788-99

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä 29.11.2016 päivätyt periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen rajatulla kantakaupungin alueella (liite 1) poikkeamispäätösten ja laadittavien asemakaavamuutosten pohjaksi.

Samalla lautakunta päättää, että periaatteet tuodaan uuden kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi tarvittaessa tarkistettuna, kun uusi valtuustostrategia on hyväksytty.

Tiivistelmä

Periaatteet koskevat liitteessä 1 esitetyllä alueella, kaupunginosissa 1.–15., 17.–22. ja 52. rakennusluvan mukaisia pääkäyttötarkoituksen muutoksia toimitiloista asumiseen.

Periaatteiden tarkoituksena on ohjata muutoksia hallitusti, kaupunkirakenteen kokonaisuuden toimivuuden kannalta tulevat rakenteelliset muutokset ja vaikutukset huomioon ottaen. Tavoitteena on uuden yleiskaavan mukaisesti turvata sekoittuneen rakenteen hyödyt, joustavuus ja kaupunkitaloudelliset näkökulmat pitkällä aikavälillä. Tarkoituksena on säilyttää toimitiloja hyvin saavutettavilla paikoilla, joukkoliikenteen solmukohtissa sekä toimitilakysynnän kannalta olennaisilla paikoilla sekä kaupunkirakenteen kehitysalueilla. Toimistorakentamisen uudistuotannon mahdollisuudet rakennetussa ympäristössä ovat niukat.

Käyttötarkoituksen muutosten periaatteet on määritelty uuden yleiskaavan (Kvsto 26.10.2016), koko kantakaupungin alueellisen tarkastelun ja niihin liittyvien selvitysten sekä asiantuntijalausuntojen pohjalta. Lisäksi periaatteet vastaavat valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Tarkastelualue 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. Kiin-



teistökohtaiset edellytykset ja soveltuvuus eri käyttötarkoituksiin selvitetään erikseen tapauskohtaisesti.

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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.

Kantakaupunkiin on rakennettu uutta toimistotilaa vuosina 2003–15 yhteensä noin 150 000 k-m² (Töölönlahden ja OP Pohjolan hankkeet suurimpina), siitä huolimatta sekä toimistotilan että työntekijöiden kokonaismäärä on laskussa. Samalla ajanjaksolla asukasmäärä on kasvanut noin 20 000:lla.

Toimistotiloja on kantakaupungissa tyhjillään n. 230 000 k-m² (Catella 2016). Kantakaupungin eri osa-alueiden vajaakäyttöasteet vaihtelevat 5–10 % välillä. Meneillään on käyttötarkoituksen muutoksia noin 30 kohteesta (200 000 k-m²). Lisäksi alustavia kyselyjä on noin 70 kohteesta (n. 360 000 k-m²). Kyseessä eivät ole pääosin tyhjillään olevien tilojen muutokset vaan kohteissa toimii erityisesti pieniä ja keskisuuria yrityksiä.

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

Uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) tarkasteltavaa aluetta koskevat liike- ja palvelukeskustan, toimitila-alueen ja kantakaupungin aluemerkinnot ja -määräykset. Määräykset pyrkivät turvaamaan toimitilan määrän ja toiminnallisesti monipuolisesti sekoittuneen rakenteen sekä velvoittavat tekemään alueellisen tarkastelun käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä.

Esittelijän perustelut

Periaatteet ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisia ja edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Periaatteet ovat uuden yleiskaavan (Kvs-



to 26.10.2016) tavoitteiden sekä keskustaa (C1) ja kantakaupunkia (C2) ja toimitila-aluetta koskevien yleiskaavamääräysten mukaisia.

Esitetty alue on periaatteiden mukaan 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.

Kantakaupungin erityisrooli

Toimitilojen muuttaminen asumiseen on koko kaupunkia koskeva trendi, ja muutokset kuuluvat kaupunkirakenteen luonteeseen. Muutosten vaikutukset ovat kuitenkin erityisesti kantakaupungin osalta koko kaupungin talouden 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. Jo käsittelyssä tai rakenteilla olevat käyttötarkoituksen muutokset muokkaavat kaupungin toiminnallista rakennetta lähivuosina.

Kantakaupungin pääkäyttötarkoituksen mukaisten toimistotilojen keskimääräinen vajaakäyttöaste 8,4 %, mikä on asiantuntija-arvioiden mukaan toimitilamarkkinoilla terve tilanne. Pääkaupunkiseudulla vajaakäyttöaste on keskimäärin 13,3 % ja koko Helsingissä 10,8 %. Prosesissa olevat käyttötarkoituksen muutokset tulevat oletettavasti pienentämään vajaakäyttöastetta lähivuosina.

Helsingin työpaikkaomavaraisuus on laskenut vuodesta 2005 lähtien. Kaupunkituottavuuden kasvun ja yleiskaavan tavoitteiden toteutumisen näkökulmasta erilaisille yrityksille soveltuvien toimitilojen väheneminen on negatiivista kehitystä. Markkinalähtöisen analyysin mukaan kantakaupunki on oleellisilta osiltaan toimistotilojen ylikysynnän aluetta tulevaisuudessa eikä toimistotilojen määrää tulisi nykyisestä vähentää (Cattella 2016). Toimistorakentamisen uudistuotannon mahdollisuudet rakennetussa ympäristössä ovat niukat, joten paine kohdistuu olemassa olevien kiinteistöjen hyödyntämiseen ja modernisointiin.

Informaatioalat ja muut osaamisintensiiviset asiantuntija-alat hyötyvät suurten ja tiiviiden keskittymien tarjoamista kasautumiseduista. Osa-



misintensiiviset liike-elämän palvelut, tutkimus- ja kehittämistoiminta, erikoistuneet kuluttajapalvelut sekä kulttuuri hakeutuvat myös tulevaisuudessa keskittymiin ja ne ovat valmiita maksamaan siitä (Seppo Laakso 2016). On 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 toiminnoissa ja saavutettavuudessa.

Periaatteiden vaikutukset

Alueilla, jossa käyttötarkoituksen muutoksia rajoitetaan, yritysverkostojen toiminta voi jatkua ja toimitiloja voidaan modernisoida nykypäivän tarpeisiin. Toisaalta periaatteet rajoittavat osittain mahdollisuutta saada lisää asuntoja kantakaupungin alueelle sekä kiinteistönomistajien mahdollisuuteen tehdä voittoa kiinteistökehityksellä.

Rajoituksilla on positiivisia johdannaisvaikutuksia myös palveluyrityksille ja erikoiskaupalle. Työntekijöiden määrän kasvu korreloi vahvemmin erikoiskaupan määrään kuin asukkaiden määrän kasvu (Houston Analytics, 2016). Tämä hyödyttää myös alueiden asukkaita.

Alueilla, joissa muutoksia ei rajoiteta, käyttötarkoituksen muutokset aiheuttavat sekoittuneisuuden asteen vähenemistä ja paikallisesti ne voivat vaikuttaa esimerkiksi kaupallisten palvelujen määrään ja kirjoon.

Suunnittelun vaiheet

Viranomaisyhteistyö

Konversioperiaatteiden valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kiinteistöviraston, kaupunginkanslian ja rakennusvalvontaviraston kanssa. Lisäksi alueen tulevaisuuden palvelutarpeita on selvitetty opetus- ja varhaiskasvatusvirastosta.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Hanna Pikkarainen, toimistoarkkitehti, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Kerttu Kurki-Issakainen, arkkitehti, puhelin: 310 37349
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi



13.12.2016

Akp/3

Janne Prokkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi
Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi
Anne Karlsson, johtava yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37444
anne.karlsson(a)hel.fi
Elina Luukkonen, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37073
elina.luukkonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Konversioperiaatteet 29.11.2016, kartta
2 Selostus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano