

Helsingin kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnitteluvirasto
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Kannanotto Helsingin yleiskaava 2016 -luonnokseen

Lausunnon antaja

RAKLI kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. Yhdessä varmistamme, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle.

Yleistä

Helsinki on tehnyt suuren työn uuden kaupunkikaavan valmistelussa. Prosessi on tuottanut paljon tausta-aineistoa, ja siihen on osallistunut myös runsaasti kaupunkilaisia.

Yleiskaavan tavoitteet ovat oikeasuuntaisia. Joukkoliikenteeseen tukeutuva, eheä ja tiivis yhdyskuntarakenne ja visio verkostomaisesta raideliikennekaupungista ovat kannatettavia kehityslinjauksia. Samoin monikeskustaisuus, eritasoisten keskustojen kehittäminen ja liikenteen solmukohtien vahvistaminen ovat hyviä tavoitteita. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on monin paikoin välttämätöntä muun muassa kestäväen kehityksen näkökulmasta ja palvelujen turvaamiseksi.

Yleiskaavaan valittu karkea, pikselimäinen esitystapa korostaa tehokkaasti kaavan strategista luonnetta ja teemakartat esittävät havainnollisesti teemoittaisia yksityiskohtia. Toivomme kuitenkin kaupungin selventävän jatkossa sitä, miten oikeusvaikutteista yleiskaavakarttaa ja ei oikeusvaikutteisia teemakarttoja käytännössä tulkitaan.

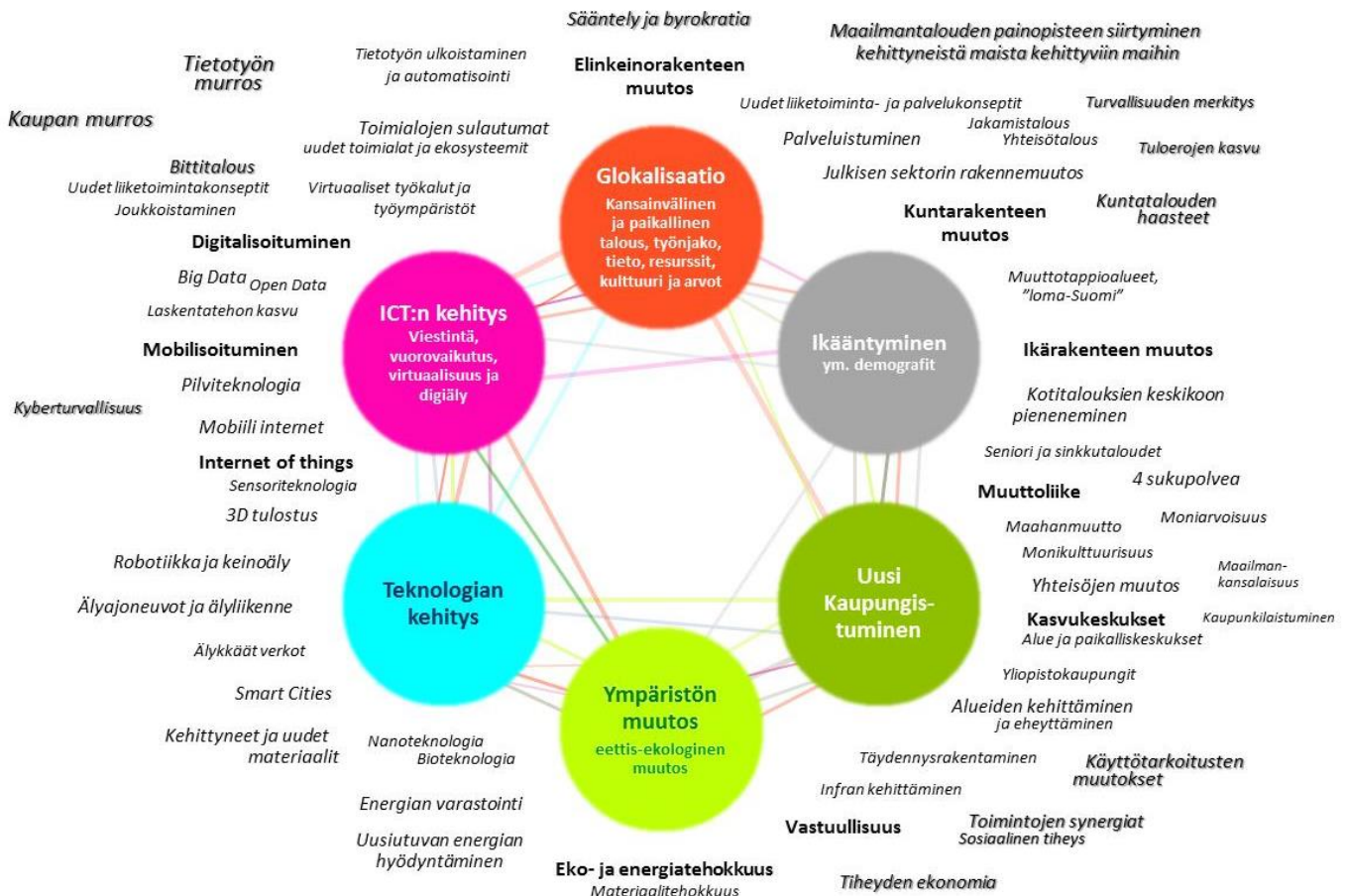
Yksityiskohtaisen yleiskaavan toteutusohjelman laatiminen on hyvä asia. Toivomme, että kaupunki järjestää aiheesta keskustelutilaisuuksia kiinteistö- ja rakennusalan yritysten kanssa, koska kiinteistö- ja rakennusalan toimijat käytännössä toteuttavat yleiskaavaa. Kaavan toteutettavuuden kannalta on tunnistettavissa sekä teknistaloudellisia että käyttäjien tarpeiden huomiointiin liittyviä haasteita ja riskejä, joihin on toteutusohjelmaa laadittaessa syytä paneutua. Tähän vuoropuheluun tarjoamme apuamme.

Rakennettuun ympäristöön kohdistuu merkittäviä muutostarpeita - sallivuus ja mahdollistaminen

Suomi läpikäy parhaillaan erittäin merkittävää murrosvaihetta, jossa maamme asema ja kilpailukyky globaalissa ekosysteemissä määritellään uudelleen. Helsingin rooli on keskeinen koko Suomen kilpailukykyä kannalta, minkä vuoksi sen tulevaisuutta ohjaavan uuden yleiskaavan merkitys on erittäin suuri. Käynnissä oleva murros ja maailman muutoksen nopeutuminen haastavat yleiskaavaa tarjoamaan mahdollisuuksia joustavuuteen.

Nykyisessä toimintaympäristössä koko metropolialueen elinvoimaisuuden vahvistaminen, arjen sujumuuden turvaaminen sekä jo rakennetun yhdyskunnan uudistaminen vaativat täysin uudenlaista ketteryyttä, joustavuutta ja nopeutta. Tämä on yhteinen haaste kaikille rakennetun ympäristön toimijoille

Yleiskaavassa pitää olla riittävästi ”tilaa” huomioida käyttäjien tarpeiden muuttuminen ja tämän vaikutukset rakennettuun ympäristöön. Kiveen hakatut, väärin arvioidut sijainnit tai yksityiskohdat eivät saa pitkällä tähtäimellä estää rakennetun ympäristön joustavaa kehittämistä tarpeiden ja kysynnän mukaan. Muutoin elinkeinoelämän kilpailukyky ja uusien työpaikkojen syntyminen vaarantuvat. Epäsuotuisan kehityksen estämiseksi pitää yleiskaavan mahdollistaa monikäyttöisyys, eli saman tilan tai tontin useat eri käyttötarkoitukset sekä käyttötarkoituksenmuutokset.



Kuva 1. Yhteiskuntaan ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvia muutospaineita

Toimitilojen ja toimitila-alueiden elinvoimainen tulevaisuus

Yleiskaava luo puitteet elinkeinoelämän kilpailukyvyille. Luonnoksessa on kuitenkin elinkeinoelämän näkökulmasta puutteita, jotka tulee selvittää tarkasti yleiskaavan jatkosuunnittelussa. Näitä ovat:

- Elinkeinoelämän tilatarpeet ja –kysyntä: tietotyön, kaupan, logistiikan ja teollisuuden muutosten vaikutus
- Nykyisen toimitilakannan kyky vastata käyttäjien muuttuviin ja kehittyviin tarpeisiin

Pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla on nyt ylitarjontatilanne sekä merkittävä kysynnän ja tarjonnan kohtaamisongelma: kaikki tarjolla olevat vanhat toimitilat tai yritysalueet eivät enää ominaisuuksiltaan (mm. sijainti, koko, layout, muuntojoustavuus, autopaikat ja palvelut) vastaa käyttäjien muuttuneisiin tarpeisiin, minkä vuoksi niille ei löydy käyttöä.

27.2.2015

Tyhjän toimitilan määrä Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla on merkittävä. Yli miljoona neliötä tyhjää toimistotilaa vastaa 12,5 prosenttia tilakannasta. Tilanne on Euroopan pääkaupunkien välisessä vertailussa heikoimpia. Vajaakäytön tavoitetilana voidaan pitää 5-6 prosenttia tilakannasta, jolloin yrityksillä on hyvin valinnanvaraa tiloja etsiessään.

Tyhjien toimitilojen määrän ennakoitaan jatkavan kasvuaan, sillä yritykset hakeutuvat liiketoimintaa tukeviin, moderneihin, monikäyttöisiin ja tehokkaisiin työympäristöihin. Yritysten tarvitsemien tilojen neliömäärä per työntekijä laskee merkittävästi tilankäytön tehostuessa. Nykyaikainen toimistokanta korvaa noin tuplamäärän vanhentunutta toimistotilaa, minkä vuoksi tyhjien toimitilojen määrä tulee kasvamaan merkittävästi nykyisestä reilusta miljoonasta neliöstä.

Yleiskaavan tulee mahdollistaa monipuolisen toimitilatarjonnan saatavuus ja joustava kehittyminen Helsingissä. Toimitiloja käyttävillä yrityksillä tulee olla mahdollisuus valita tarpeitaan vastaava toimitila sellaiselta sijainnilta, joka parhaiten tukee sen liiketoimintaa ja toiveita.

Yleiskaava 2002 on vanhentunut sekä tilavarausten että erityisesti käyttötarkoitusten joustavuuden osalta. Valmisteilla olevan yleiskaavan selostuksessa todetaan osuvasti ”yleiskaavan on oltava riittävän joustava, jotta se voi vastata toimitilatarpeiden muutoksiin sekä auttaa löytämään vaihtoehtoisia sijainteja.” On kuitenkin huomattava, että tämä on osittain ristiriidassa uuden yleiskaavan perusteluissa todetun tarpeen ”tarve selkeän näkemyksen yritysalueiden käytöstä” kanssa. Tämä Yleiskaava 2016 -luonnoksessa ehdotettu linjaus tiukasta yritysalueen määritelmästä aiheuttaa haasteita, jos se estää muuttuvan toimintaympäristön tarpeisiin vastaamisen.

Käyttötarkoituksenmuutokset tarpeellisia myös liike- ja palvelukeskustoissa

Kaavaluonnoksen mukaan ”liike- ja palvelukeskustan alueella muutoksia toimitiloista asunnoiksi ei pääsääntöisesti sallita.” Tämä kirjaus on poistettava yleiskaavasta.

Liike- ja palvelukeskustojen alueeksi on luonnoksessa ehdotettu aikaisempaa selvästi laajempia alueita esimerkiksi seuraavilla alueilla: Pasila-Vallila-Kalasadama, Herttoniemi, Itäkeskus, Kannelmäki ja Malmi. Lisäksi näiksi alueiksi on merkitty lukuisia pienempiä keskustoja, joten keskustatoiminnoille on varattu aikaisempaa reilusti enemmän tilaa.

Katsomme, että vaatimus, jonka mukaan toimitilojen muuttamista asunnoiksi ei näillä alueilla sallita, estää tehokkaasti näiden keskusta-alueiden kehittämisen kysynnän ja tarpeiden mukaan, ja lisää riskiä alueiden surkastumisesta. Uhkana on se, että näillä alueilla tulee olemaan tyhjillään tai vajaakäytössä olevia vanhoja rakennuksia, joiden heikkenevä kunto laskee alueen viihtyisyyttä ja estää palveluiden kehittymistä.

Tulkintamme mukaan edellä mainittu kaavamääräys estää asuntotuotannon liikenneyhteyksiltään parhailla paikoilla, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen keskelle. Määräys vaikuttaa ristiriitaiselta näiden Helsingin kaupungin tavoitteiden ja yleiskaavassa esitettyjen kohtien kanssa:

- Kohtuuhintaista asumista edistetään
- Kaikkia keskustoja tiivistetään ja kehitetään urbaanina kaupunkirakenteena
- Yleiskaavassa pyritään toimintojen sekoittumiseen alueiden suunnittelussa kaikilla alueilla.

27.2.2015

Toteamme lisäksi, että näillä keskeisillä alueilla sellaiset toimitilat, jotka vastaavat yritysten tarpeita, säilyvät alkuperäisessä käytössään varmasti jatkossakin. Tämä siksi, että toimitilan käyttötarkoituksen muuttaminen esimerkiksi asuinnoiksi on kallis, epävarma ja monimutkainen projekti, minkä vuoksi se on kiinteistönomistajalle viimeinen vaihtoehto estää tyhjillään olevan toimitilan täydellinen paikalleen rapistuminen.

On hyvä, että kantakaupungin alueella yleiskaava mahdollistaa käyttötarkoituksenmuutosten toteuttamisen.

Harkittujen käyttötarkoitustenmuutosten toteuttaminen on kestävin tapa lisätä tonttivarantoa huomioiden käyttäjien muuttuvia tarpeita. Olemassa olevan kaupunkirakenteen kehittäminen varmistaa kestävä kasvun ja hyvinvoinnin suotuisan kehityksen.

Bulevardisointi ja liikennejärjestelmä – vaikutuksia vielä arvioitava

Suhtaudumme myönteisesti ehdotukseen, että yhdyskuntarakennetta tiivistetään väylien reuna-alueita hyödyntämällä. Bulevardien merkitys on lisärakentamisen mahdollistamisen näkökulmasta suuri. Ehdotus vaatii kuitenkin tarkentamista. Bulevardisointiin liittyen esitämme seuraavat huomiot ja kysymykset:

- Mahdollistavatko bulevardit toteutuessaan riittävän sujuvan liikenteen ja seudullisen liikennejärjestelmän häiriöttömän toiminnan?
- Kuten kaupunkisuunnittelulautakuntakin on todennut, on bulevardien teknistaloudellista toteuttavuutta vielä selvitettävä.
 - Mitkä ovat bulevardien vaatimien rakenteiden ylläpito- ja elinkaarikulut? Näiden selvittämisessä tulee hyödyntää käytännössä kulujen maksajiksi tulevien kiinteistöalan yritysten asiantuntemusta.
- Mitkä ovat bulevardisoinnin vaikutukset esimerkiksi Helsingin city-logistiikkaan, jakeliikenteeseen ja satamien toimintaan?
- Mitkä ovat bulevardien varsille sijoittuvien kivijalkakauppojen menestymismahdollisuudet?
 - Saadaanko mittavallakaan täydennysrakentamisella bulevardien varrelle riittävää asiakaspotentiaalia?
 - Logistiikan vaatimukset ja mahdolliset häiriöt tulee ennakoida: 2000 m²:n myymälässä voi käydä päivän aikana parikymmentä suurtakin jakeluautoa.
- Yleiskaavaluonnoksessa on paljon liikennejärjestelmään liittyviä aluevarauksia. Miten alueiden toteuttamista priorisoidaan?

Bulevardien toteuttaminen on erittäin iso muutos koko pääkaupunkiseudun näkökulmasta, ja sen vaikutuksia tulee arvioida huolella seudullisen maankäytön, väyläverkoston ja liikennejärjestelmän kannalta.

RAKLI ehdottaa, että bulevardiratkaisua testataan riittävän pitkällä aikavälillä yhdessä kohteessa, jotta muiden bulevardien toteutettavuutta voidaan arvioida saatujen kokemusten perusteella.

Asemanseutujen ja pääradan varren kehittäminen

Yleiskaavaluonnos näyttää osoittavan vain vähän uutta asuntorakentamista paikallisliikenteen rautatieasemien ympäristöön. Asemanseuduilla on parhaimmillaan tiivistä kaupunkirakennetta, paljon asuntoja ja elinvoimaisia palveluita.

RAKLI nostaa esiin huolen siitä, onko luonnoksessa täysimittaisesti hyödynnetty radanvarren täydennysrakentamispotentiaali? Näemme, että tarvetta etenkin pääradan varren uudistamiseen on, ja tätä hyvään liikenneyhteyteen nojaavaa seutua tulisi kehittää yleiskaavaluonnoksessa esitettyä voimallisemmin. Esitämme, että radanvarren potentiaalın hyödyntämistä korostetaan toteutusohjelmaa laadittaessa.

Edellytykset kohtuuhintaiselle asumiselle

On hyvä, että yleiskaavaluonnoksessa painottuu tiivis, kaupunkimainen asuntorakentaminen. On hyvä ratkaisu, että tätä ohjataan korttelirakenteen tehokkuudella, mikä jättää tilaa erilaisille toteutusvaihtoehdoille.

RAKLI on kuitenkin huolissaan siitä, tarjoaako yleiskaavaluonnos riittävästi edellytyksiä kohtuuhintaiselle asumiselle. Asumiskustannukset ovat pääkaupunkiseudulla tälläkin hetkellä hyvin korkeat ja asukkaiden maksukyky asettaa jo nyt rajoja kustannusten jatkuvalla nousulla. Tämä koskee sekä rakentamisen aikaisia kustannuksia, että rakennusten ylläpitoa, mikä pitää myös ottaa huomioon jo kaavavaiheessa.

Asuntopulan jo vaivatessa aluetta on tärkeää, että yleiskaavassa osoitetaan riittävästi nopeasti käyttöön saatavaa tonttivarantoa, jolle rakentamisen kustannukset eivät esimerkiksi perustamisolosuhteiden vuoksi nouse liian korkeiksi. Riittävä tonttitarjonta on paras keino hillitä asumisen kustannusten nousua.

On hyvä, että yleiskaavaluonnoksen selostuksessa on huomioitu asuinrakentamisen keskittyminen hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Tämän voidaan osaltaan olettaa edesauttavan kustannusten hillitsemistä, kun olemassa olevaa kaupunki- ja palvelurakennetta hyödynnetään tehokkaasti.

Siihen, että Helsinki jatkossa laajenee suurelta osin täydennysrakentamalla, sisältyy kuitenkin myös kustannusriskejä. Esimerkiksi pysäköinnin toteuttaminen ahtaille tonteille on usein haasteellista ja kustannukset voivat toteutustavasta riippuen nousta aina 70 000 euroon asti pysäköintipaikkaa kohden. Tämä seikka tulee ottaa huomioon, kun arvioidaan sitä, millaiseen asuntotuotantoon yleiskaavassa varatut alueet soveltuvat ja varmistaa, että Helsinki pystyy jatkossakin tarjoamaan myös kohtuuhintaisia asumisen vaihtoehtoja.

Kolmannes lisärakentamisesta sijoittuisi yleiskaavaluonnoksen mukaan bulevardien varsille. On tärkeää arvioida sitä, kuinka korkeiksi bulevardisoinnin toteutuskustannukset esimerkiksi kansiratkaisujen seurauksena nousevat, ja miten tämä vaikuttaa bulevardien varsille rakennettavien asuntojen hintoihin. Investointikustannusten lisäksi olemme huolissamme vaativien rakenteiden elinkaarikustannuksista, mikä on nostettu esiin myös kannanoton bulevardisointia käsittelevässä osuudessa. Kun asuntoja bulevardien varsille suunnitellaan, pitää myös varmistua siitä, etteivät melu- ja pienhiukkaskysymykset toteuttamisvaiheessa estä rakentamista.

Kaupan sijoittuminen

Yleiskaavan aineistoon on kirjoitettu auki suuryksikön tämän hetkinen kokoraja, joka on 2000 m². Alhaiseksi koetun suuryksikkörajan on todettu johtavan monissa kohdissa kilpailun kannalta haitalliseen kauppapaikkojen niukkuuteen yhdessä enimmäismitoitusvaatimusten ja tiukasti tulkitun keskustasijainnin kanssa. Kaavahierarkian mukaan maakuntakaava ohjaa yleiskaavan laadintaa, joten tätä lakisääteistä suuryksikön kokorajaa ei ole tarpeellista toistaa yleiskaavan määräyksissä.

Seudullinen kokonaisnäkömyksen varmistaminen

Pääkaupunkiseudun ja koko Suomen menestyksen sekä yhdyskuntarakenteen toimivuuden kannalta on keskeistä, että koko pääkaupunkiseutua kehitetään yhtenä kokonaisuutena. On tärkeää, että maankäyttö, asuminen ja liikenne on toteutettu siten, että ne toimivat myös seudullisesti. Tätä kokonaisnäkemystä on valmisteltu muun muassa MASU- ja HLJ-suunnittelun yhteydessä.

Vaikka yleiskaavassa lähtökohtana on luonnollisesti Helsingin alueen kehittäminen, toivomme kuitenkin, että siinä esitettävien ratkaisujen vaikutuksia pohditaan myös seudullisesta näkökulmasta yhteistyössä Espoon ja Vantaan kanssa. Kuntarajoista riippumaton yhdyskunnan kehittäminen on metropolialueella erityisen tärkeää, jotta yhteinen näkemys seudun kehittämisestä vahvistuu.

RAKLI ry



Jyrki Laurikainen
toimitusjohtaja



Mikko Nousiainen
johtaja, yhdyskunta & Infra