

Rakli - Tilat käyttöön –klinikka Kantakaupungin konversioperiaatteet

Hanna Pikkarainen

Kaupunkiympäristön toimiala / Asemakaavoitus / Kantakaupunki



16.10.2017

Konversiotilanne 2016



Kaupunkikaava – Helsingin yleiskaava

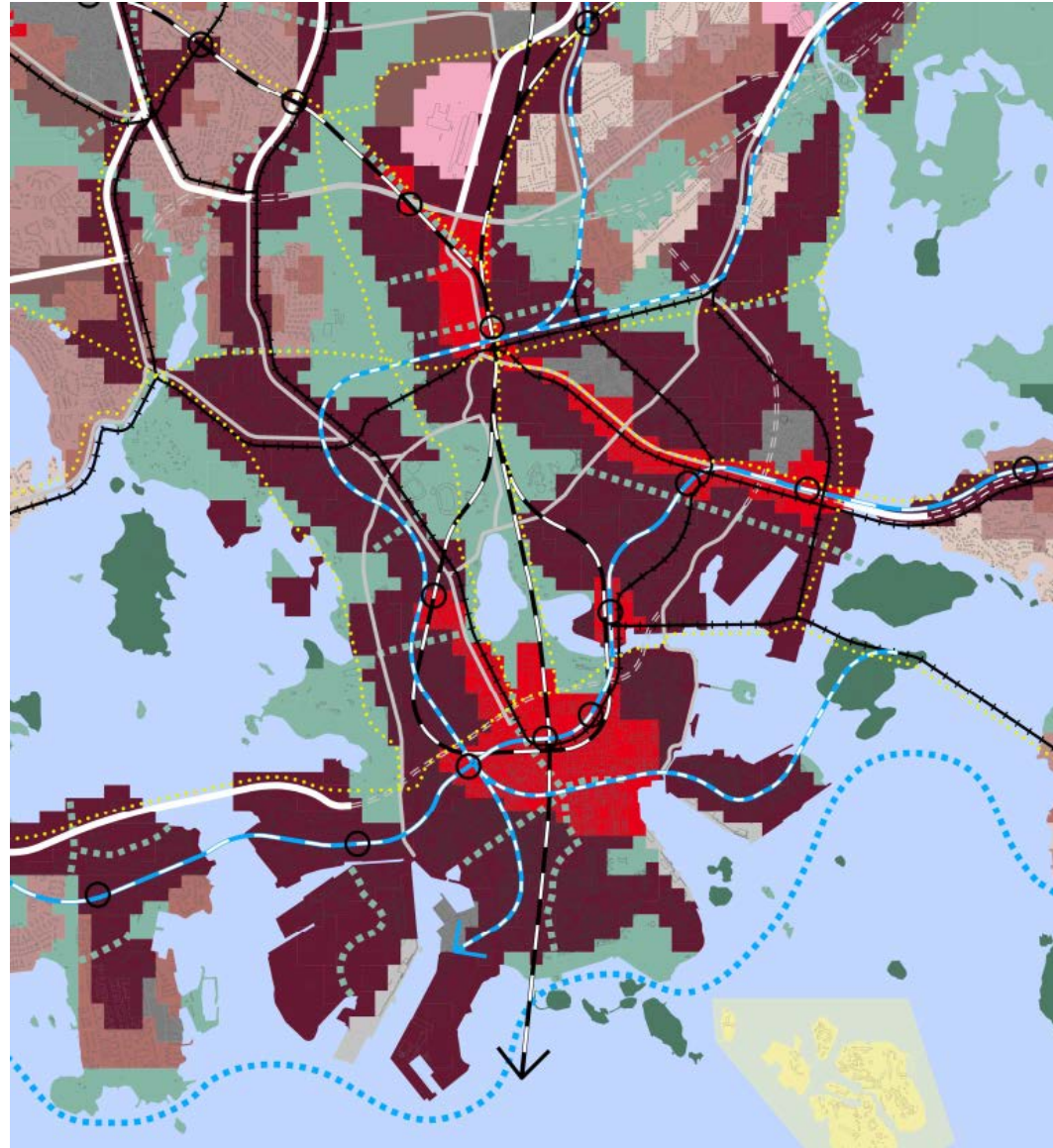
Liike- ja palvelukeskusta C1

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

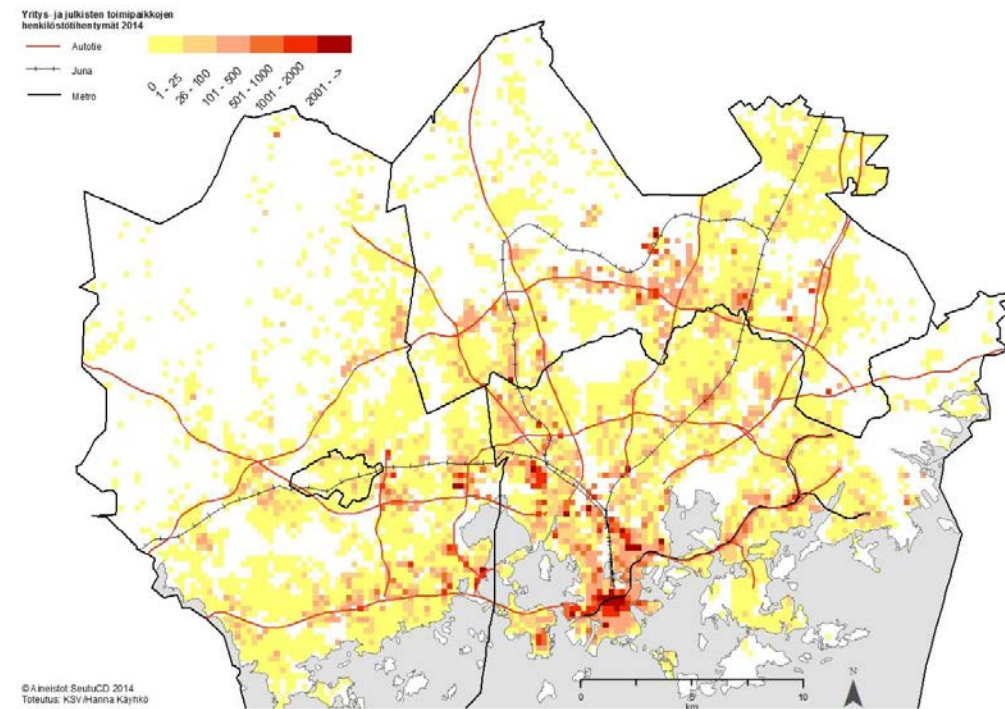
Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

- *Yleiskaavan tavoitteena on säilyttää keskusta ja kantakaupunki toiminnallisesti sekoittuneena ja vahvistaa alueen asemaa seudun tärkeimpänä työpaikkakeskittymänä.*

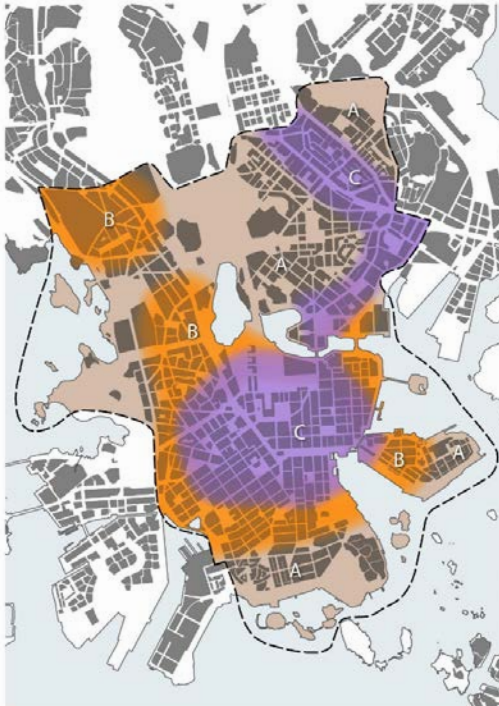
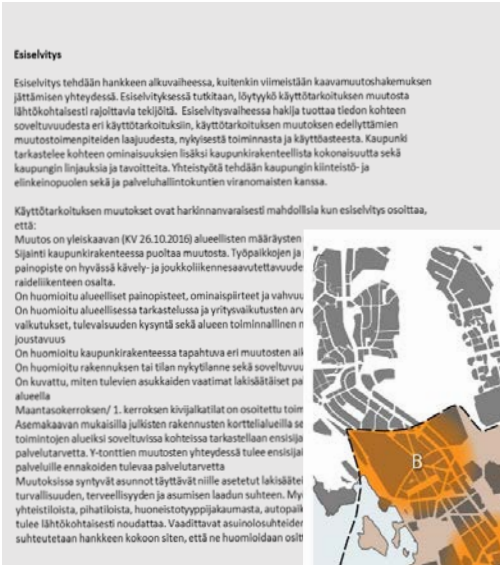


Kantakaupungin konversiot - Kaupunkitalouden näkökulma

- Helsingin keskustalla on merkittävä rooli arvonlisäyksen ja kaupunkituottavuuden näkökulmasta koko seudulle ja Suomelle
- Kantakaupunki on houkutteleva yritysten sijaintipaikkana, sekä vajaakäytön että vuokratason perusteella mitattuna
- Kantakaupungin sekoittunut rakenne vahvuutena sekä asukkaiden että työpaikkojen sekä kaupungin vetovoiman kannalta
- Osaamisintensiiviset alat – kasautumisedut (Seppo Laakso)
- Väestönkasvu ja uudet työpaikat -> toimistotyöpaikkojen osuus kasvaa (Catella)
- Kaupunkituottavuuden kasvun näkökulmasta erilaisille yrityksille soveltuvien toimitilojen väheneminen on negatiivista kehitystä.
- Muutokset vaikuttavat erityisesti pienyrittäjien toimintamahdollisuuksiin
- Sekoittuneen rakenteen vähenemisen vaikutukset moninaisia ja vaikeasti ennustettavia, yritysten verkostot, kivijalka-liikkeet, ravintolat
- Kaavojen ja yleiskaavan tuleva toimitilapotentiaali palvelee erityisesti suurten yritysten toimitilatarpeita ja sijaitsee vanhan kantakaupungin ulkopuolelle



Kantakaupungin käyttötarkoitusten muutosten periaatteet



Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2017

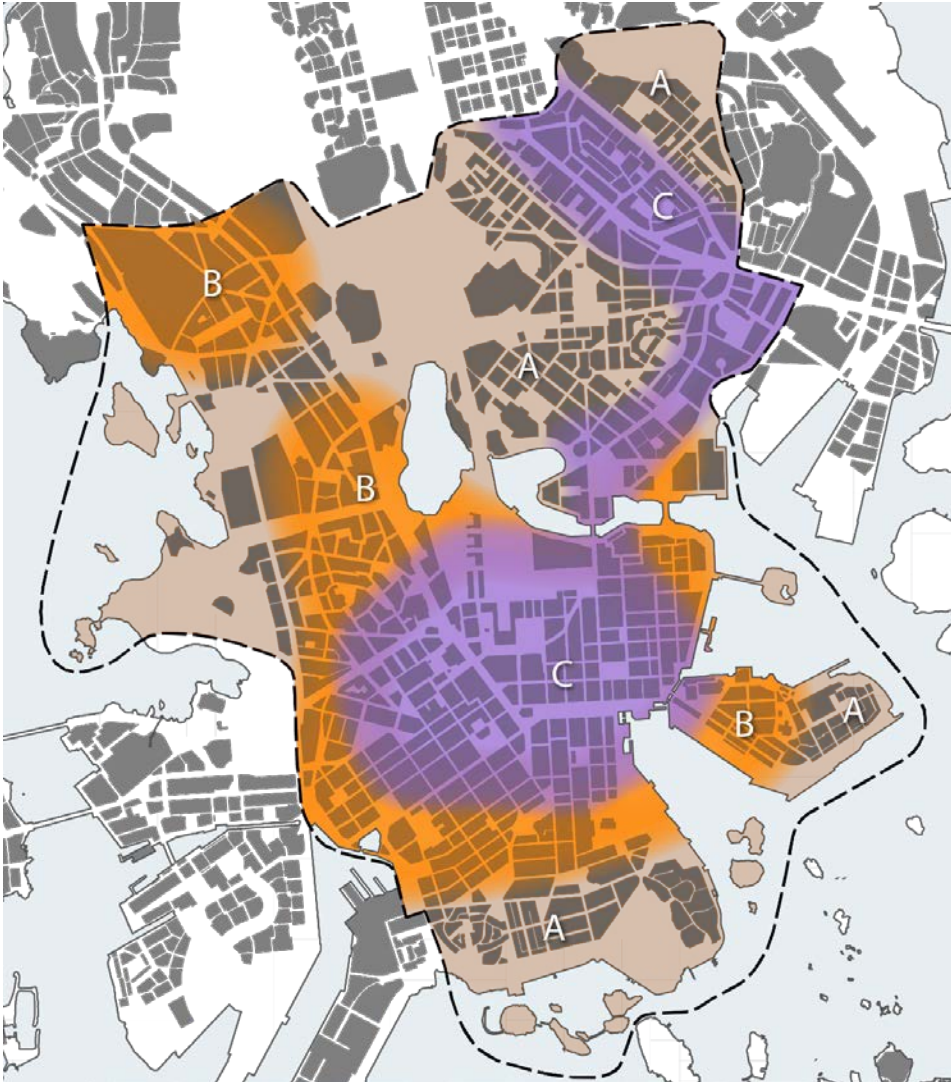
- Koostuvat vyöhykekartasta ja vaatimuksesta tehdä hankkeesta esiselvitys
- Hankkeita arvioidaan tapauskohtaisesti

Tapauskohtainen harkinta perustuu kohteen sijoittumiseen vyöhykekartalla sekä esiselvityksen johtopäätöksiin. Esiselvityksessä on osoitettava, ettei muutos ole eri osa-alueita koskevien tavoitteiden vastainen eikä sillä ole haitallisia vaikutuksia.

Maankäytöllisesti merkittävät käyttötarkoituksenmuutokset vaativat aina asemakaavamuutoksen.

Periaatteet eivät määrittele uudisrakentamisen hankkeita, muun alueellisen suunnittelun tavoitteita, kaupungin strategiaan tavoitteisiin perustuvaa kaavoitusta.

Kantakaupungin alueelliset periaatteet - Vyöhykekartta



Käyttötarkoitusten muutosperiaatteiden vyöhykekarttaa sovelletaan kokonaisuutena esiselvityksen tuottaman materiaalin ja johtopäätösten kanssa.

VYÖHYKE A: KANTAKAUPUNGIN ASUINPAINOTTEINEN ALUE

Muutokset toimitiloista asumiseen ovat tapauskohtaisen harkinnan perusteella mahdollisia. Ensimmäisen kerroksen tai maantasokerroksen tilat tulee osoittaa toimitilakäyttöön.

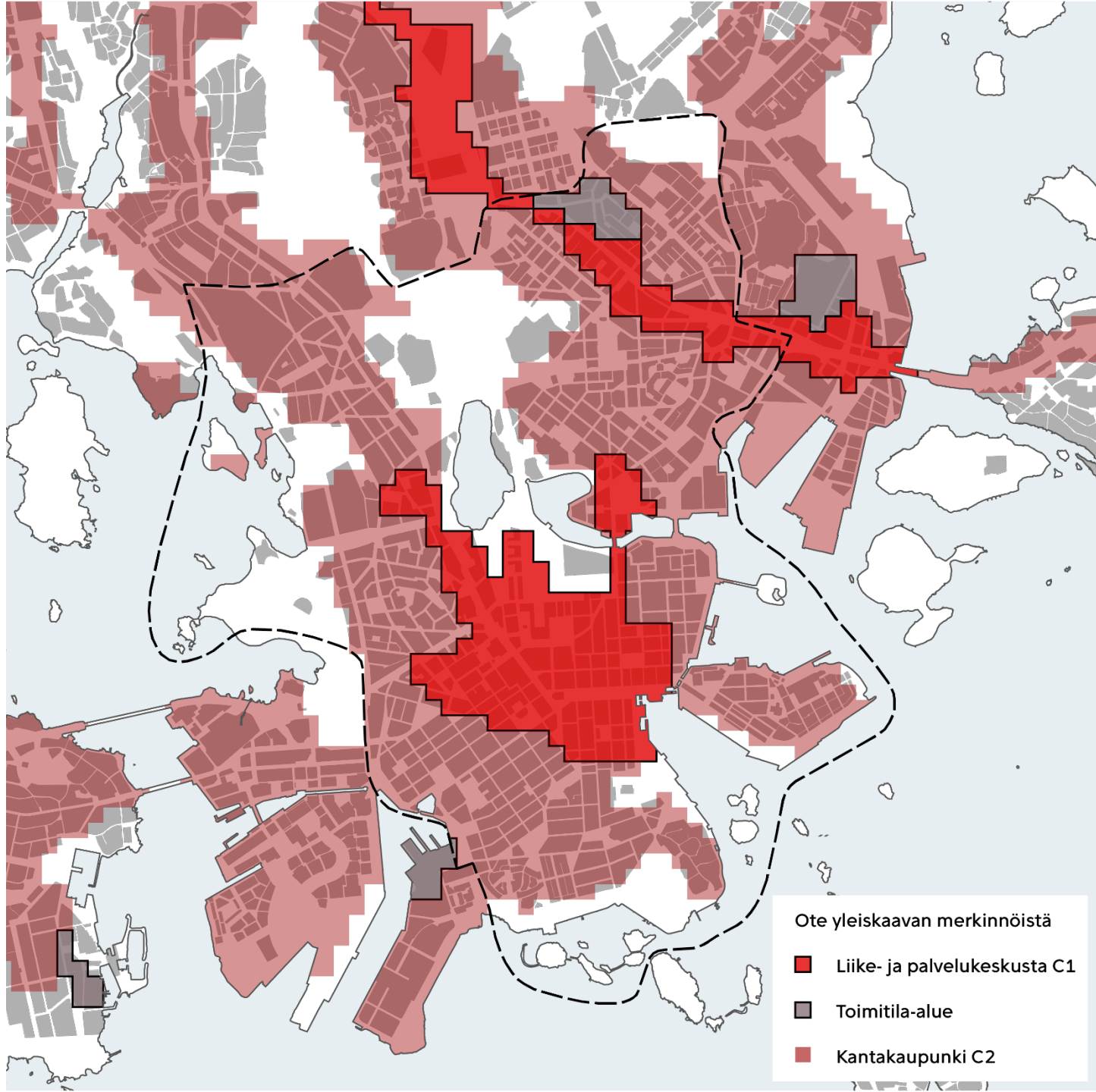
VYÖHYKE B: KANTAKAUPUNGIN TOIMINNALLISESTI SEKOITTUNUT ALUE

Muutokset toimitiloista asumiseen ovat tapauskohtaisen harkinnan perusteella mahdollisia. Muutoksissa rakennusten kaksi alinta kerrosta tulee säilyä toimitiloina tai vastaava määrä kiinteistön kokonaiskerrosalasta kuitenkin siten, että kadunpuoleiset ensimmäiset kerrokset tai maantason tilat osoitetaan toimitilakäyttöön.

VYÖHYKE C: KESKUSTA-ALUE

Keskeisillä korkean tuottavuuden työpaikka-alueilla liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei tule lähtökohtaisesti vähentää. Muutokset ovat mahdollisia, mikäli tilantarpeen arvioidaan merkittävästi vähentyneen pitkän aikavälin tarkastelussa esimerkiksi, jos osa-alueelle on rakenteilla merkittävä määrä uutta toimitilaa.

Muutoksissa rakennusten kaksi alinta kerrosta tulee säilyä toimitiloina. Keskeisen ytimen, liikekeskustan, alueella muutokset eivät ole perusteltuja.



Ote yleiskaavan merkinnöistä

- Liike- ja palvelukeskusta C1
- Toimitila-alue
- Kantakaupunki C2

Liike- ja palvelukeskusta C1

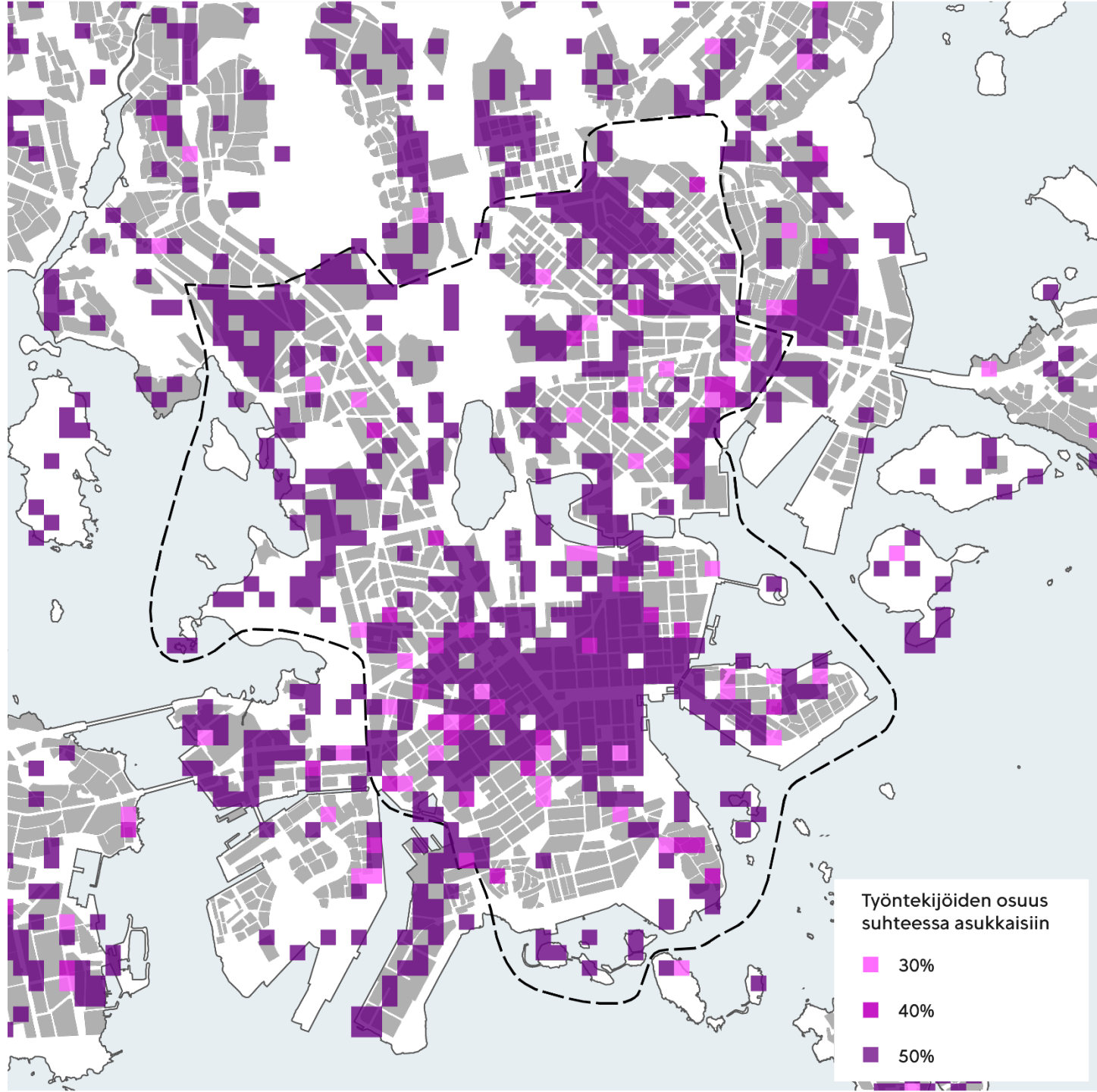
Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöstään 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 virkistykseen käyttöön. 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.



Työntekijöiden osuus suhteessa asukkaisiin

Tilanne v. 2013

Meneillään olevat konversiot ovat jo
muokanneet rakennetta ytimen ympäriltä.

Olemassa olevien työpaikka- ja
yritystihentymien tukeminen tärkeää
yritysten toimintaedellytysten ja
kaupunkituottavuuden näkökulmasta

Työntekijöiden osuus
suhteessa asukkaisiin

- 30%
- 40%
- 50%

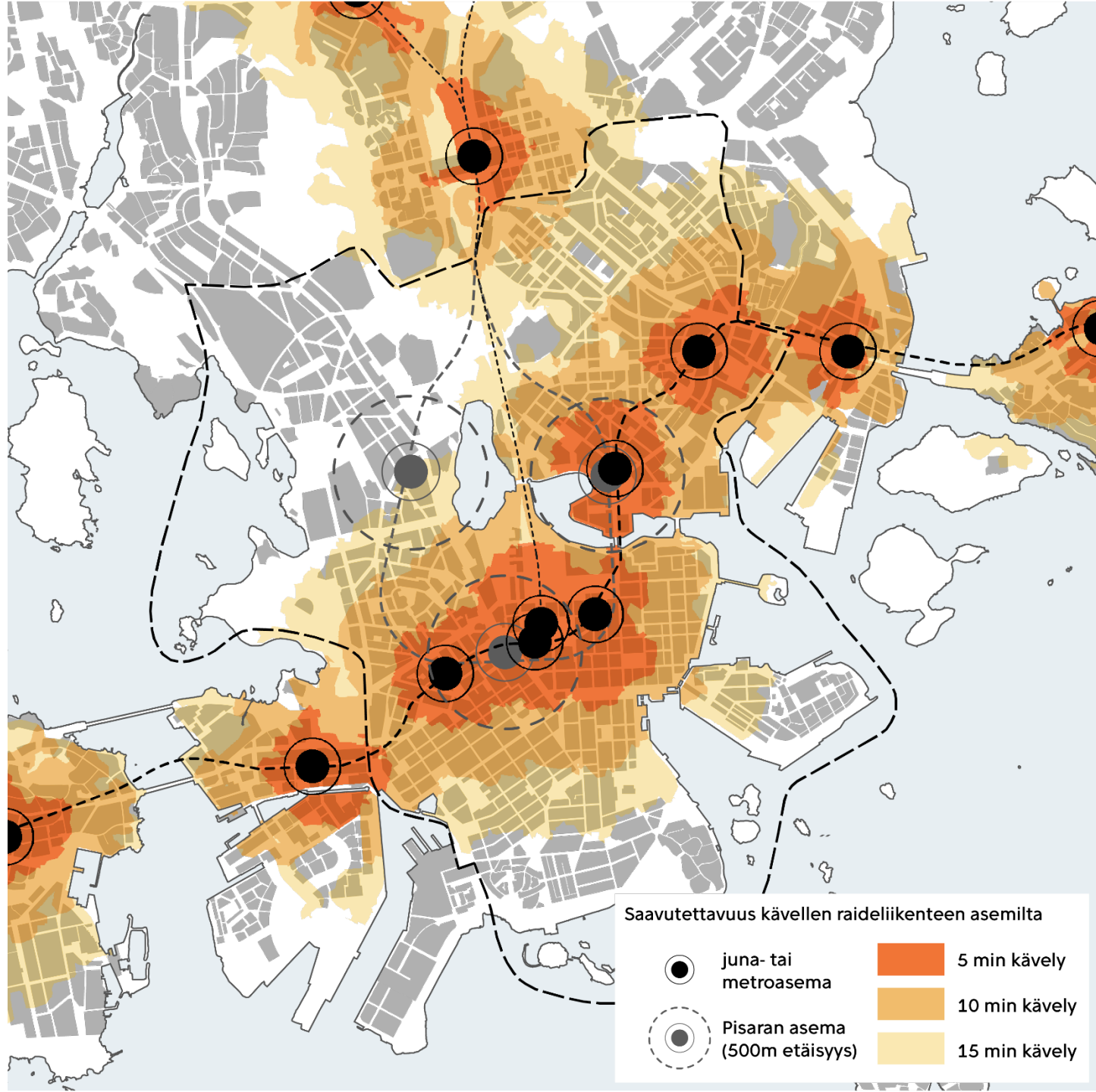
Saavutettavuustarkastelu

Saavutettavuus kävellen raskaan raideliikenteen asemilta

Esiselvityksen yhteydessä voidaan tarkastella perusteellisemmin kunkin pisteen saavutettavuutta.

Työmatkaliikenteen joukkoliikennepainotteisuus on kestävyysnäkökulmasta tärkeää.

Joukkoliikennesaavutettavuus on yksi keskeinen yritysten sijaintipreferenssi.



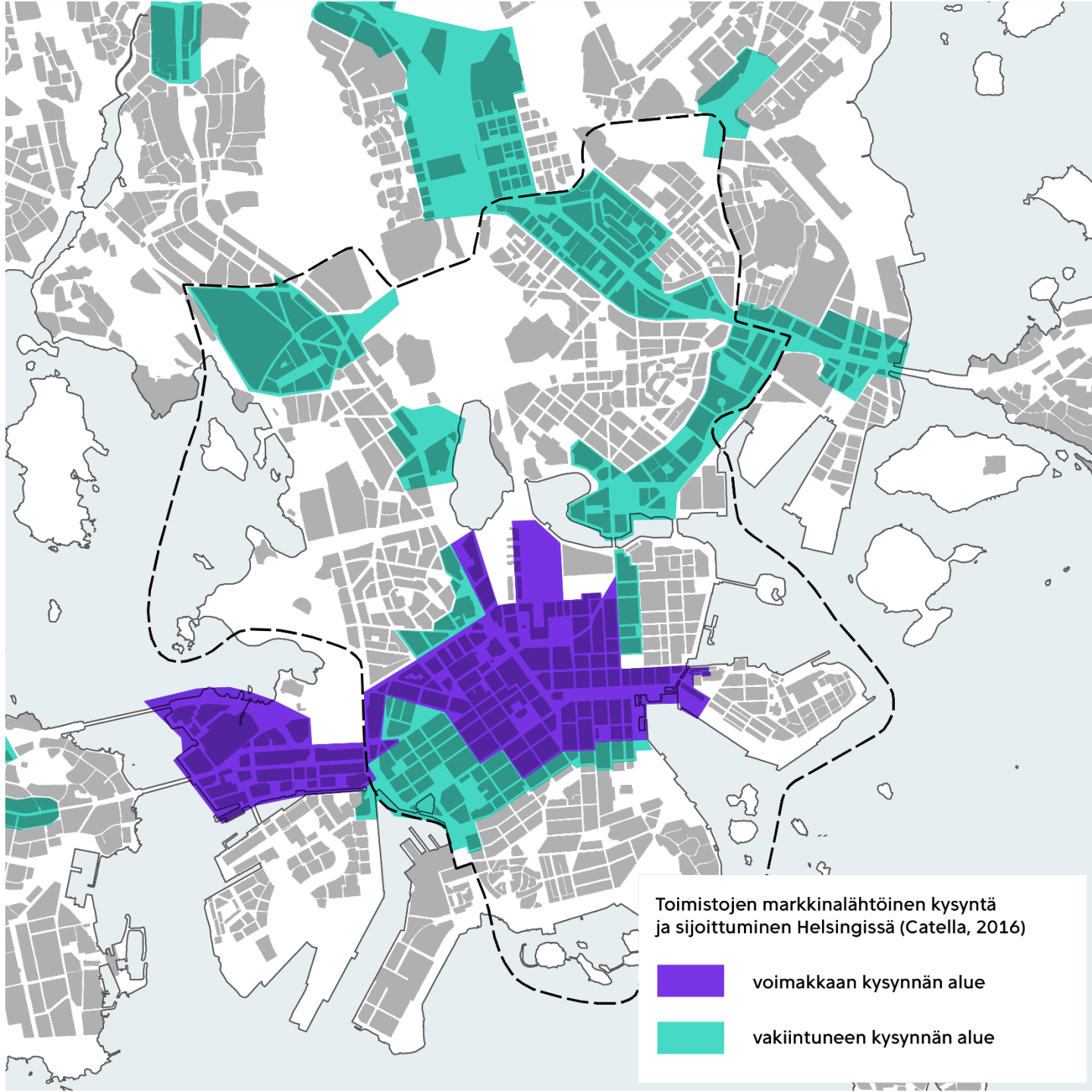
Toimistotilan kysyntä nyt ja tulevaisuudessa

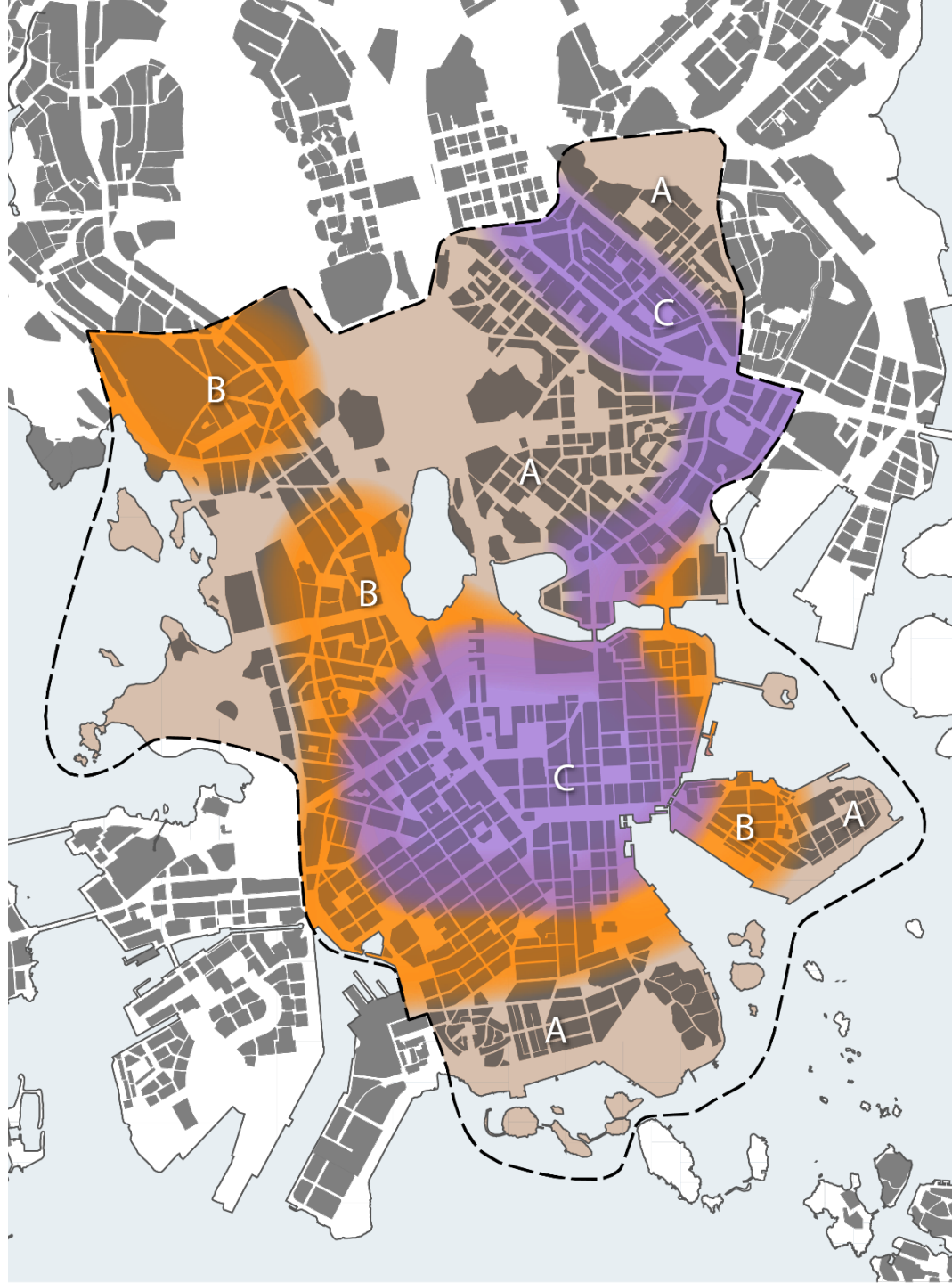
Catellan markkinaehtoisien selvitysten perusteella Helsingin voimakkain toimistotilan lisäkysyntä kohdistuu kantakaupunkiin.

Selvityksessä huomioitiin mm. työnteon muutokset ja tilankäytön tehostuminen.

Toimistojen markkinalähtöinen kysyntä
ja sijoittuminen Helsingissä (Catella, 2016)

-  voimakkaan kysynnän alue
-  vakiintuneen kysynnän alue





ALUEELLISET PERIAATTEET - VYÖHYKEKARTTA

Käyttötarkoitusten muutosperiaatteiden vyöhykekarttaa sovelletaan kokonaisuutena esiselvityksen tuottaman materiaalin ja johtopäätösten kanssa.

VYÖHYKE A: KANTAKAUPUNGIN ASUINPAINOTTEINEN ALUE

Muutokset toimitiloista asumiseen ovat tapauskohtaisen harkinnan perusteella mahdollisia. Ensimmäisen kerroksen tai maantasokerroksen tilat tulee osoittaa toimitilakäyttöön.

VYÖHYKE B: KANTAKAUPUNGIN TOIMINNALLISESTI SEKOITTUNUT ALUE

Muutokset toimitiloista asumiseen ovat tapauskohtaisen harkinnan perusteella mahdollisia. Muutoksissa rakennusten kaksi alinta kerrosta tulee säilyä toimitiloina tai vastaava määrä kiinteistön kokonaiskerrosalasta kuitenkin siten, että kadunpuoleiset ensimmäiset kerrokset tai maantasen tilat osoitetaan toimitilakäyttöön.

VYÖHYKE C: KESKUSTA-ALUE

Keskeisillä korkean tuottavuuden työpaikka-alueilla liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei tule lähtökohtaisesti vähentää. Muutokset ovat mahdollisia, mikäli tilantarpeen arvioidaan merkittävästi vähentyneen pitkän aikavälin tarkastelussa esimerkiksi, jos osa-alueelle on rakenteilla merkittävä määrä uutta toimitilaa.

Muutoksissa rakennusten kaksi alinta kerrosta tulee säilyä toimitiloina. Keskeisen ytimen, liikekeskustan, alueella muutokset eivät ole perusteltuja.

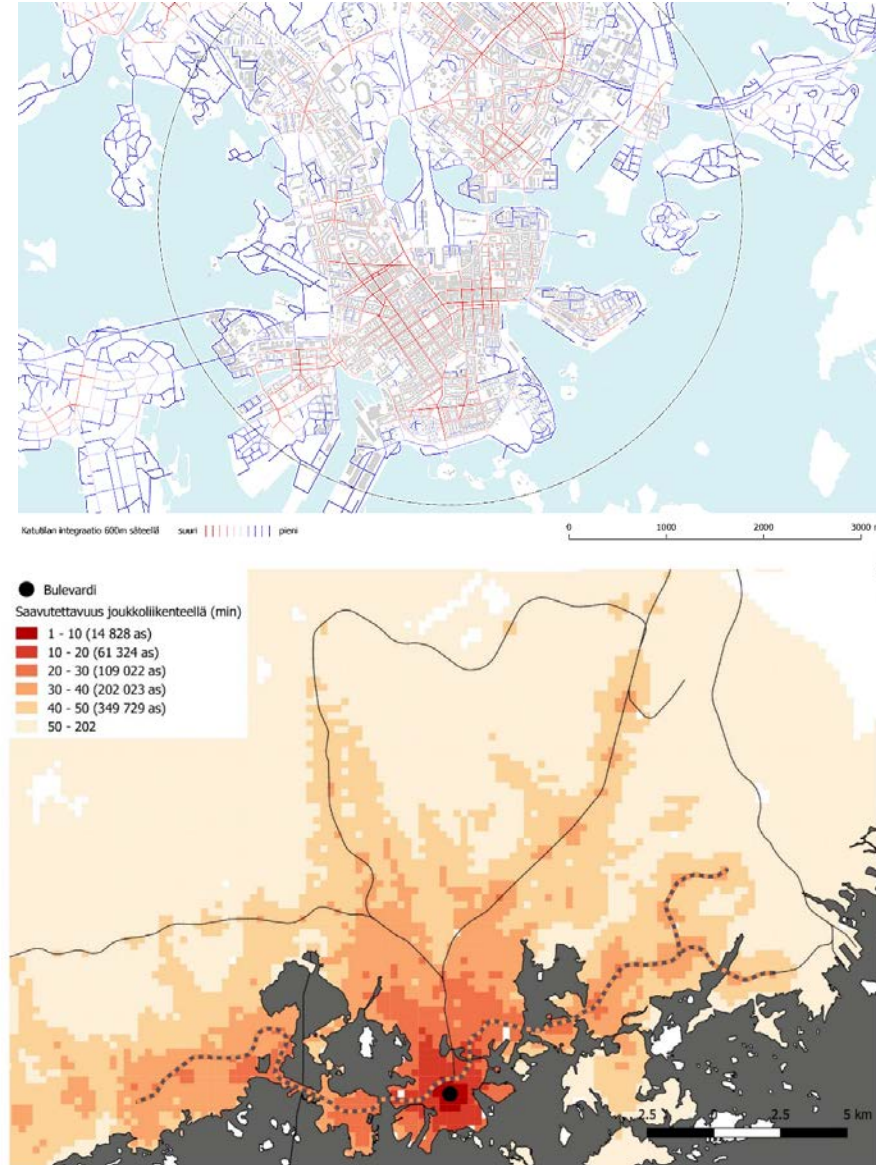
Konversiohankkeen esiselvitys

Esiselvitys tehdään hankkeen alkuvaiheessa viimeistään kaavamuutoshakemuksen jättämisen yhteydessä hakijan, kaupungin (ja muiden viranomaisten) tuottaman materiaalin perusteella.

Selvityksessä kohteen ja sijainnin ominaisuudet sekä muutokset vaikutukset

- Aluetta koskevat tavoitteet ja kehityssuunnat
- Vaikutukset yrityksiin ja niiden toimintaedellytyksiin
- Alueen palvelukapasiteetti tuleville asukkaille
- Mikrosijainti ja saavutettavuus
- Sijainnin ja kiinteistön potentiaali eri käyttötarkoituksiin
- Rakennuksen ominaisuudet
- Muut meneillään olevat muutokset ja niiden yhteisvaikutus

Esiselvitys mahdollistaa sen että voidaan huomioida mahdolliset muutokset kysynnässä, saavutettavuudessa, toiminnallisessa rakenteessa ja kaupungin tavoitetasoissa.



Alueelliset tarkastelut konversioissa

- Alueelliset tarkastelut sitovat **yksittäiset hankkeet kokonaisuuteen ja sijaintiin**
- Laajempien alueellisten tarkastelujen ja enemmän hankkeeseen ja sen ominaisuuksiin keskittyvän yritysvaikutusten arvioinnin tavoitteena **yhteisvaikutusten näkyväksi tekeminen**
- Arviointia on tehtävä **monella tasolla** ja tiedon tulee päivittyä
- Nykytila sekä tulevaisuuden tavoitteet ja potentiaalit



Yritysvaikutusten arviointi ja alueelliset tarkastelut

- Helsingissä on käytössä yritysvaikutusten arviointimalli, jonka tarkoituksena on selvittää suunnitelmien ja päätösten mahdolliset vaikutukset yrityksiin
- Yritysvaikutusten arviointi sisältyy alueelliseen tarkasteluun
- Vaikutukset eri toimijoille erilaisia
- Tiedon saatavuus ja kattavuus

Vaikutusten ajallisuus,
väliaikaiset, pysyvät,
vaihtelevat

Välilliset vaikutukset
esim yritysverkostoon tai
toimialaan sekä
tarjonnan
monipuolisuuteen

Mahdollinen kytkeytyminen
muihin suunnitelmiin

Monta
työpaikkaa
on kyseessä?

Välilliset vaikutukset
esim. yritysverkostoon
tai toimialaan

Mitä vaikutuksia
päätöksellä on
henkilöstöön?
asiakkaisiin?
saavutettavuuteen (työntekijät / asiakkaat /
logistiikka / pysäköintiin)?
toimitiloihin?
kilpailun edistämiseen aluetasolla tai / ja
kaupunkitasolla?
näkyvyyteen?

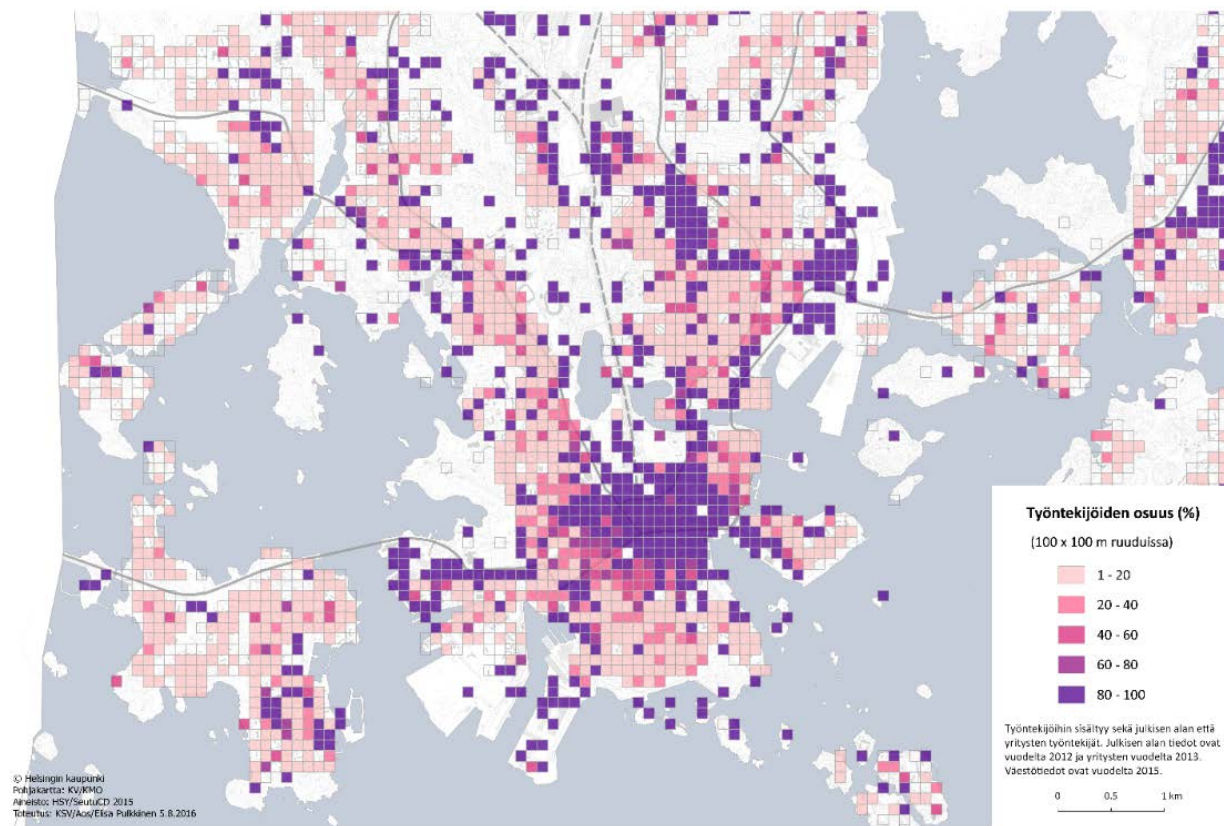
Montaako yritystä asiaa /
päätös koskee?

Alueellisten tarkastelujen kysymyksiä

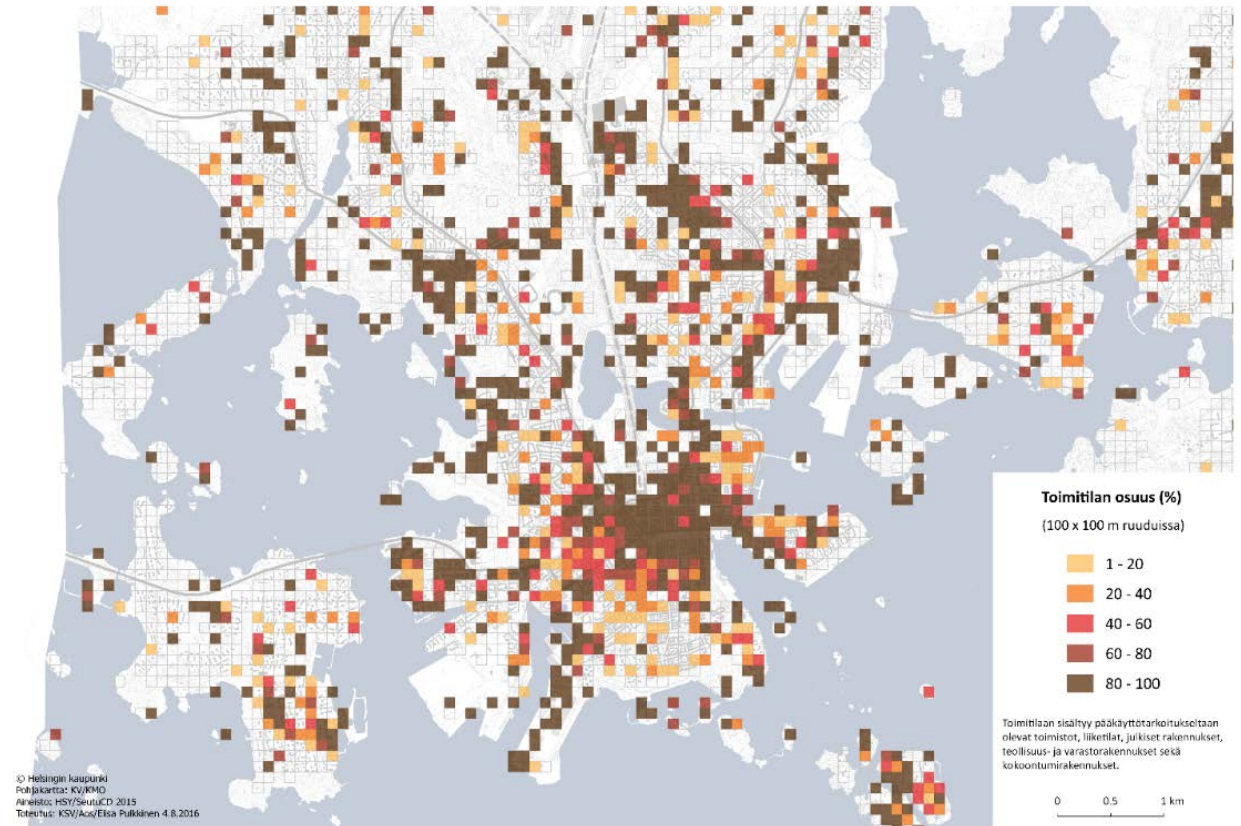
- Alueen toiminnallinen rakenne ja sekoittuneisuus
- Alueen toimitilamäärä ja -tyypit

- Asukasmäärä / Työpaikkojen määrä
- Toimitilan ja asumisen suhde

Työntekijöiden osuus työntekijöiden ja asukkaiden kokonaismäärästä

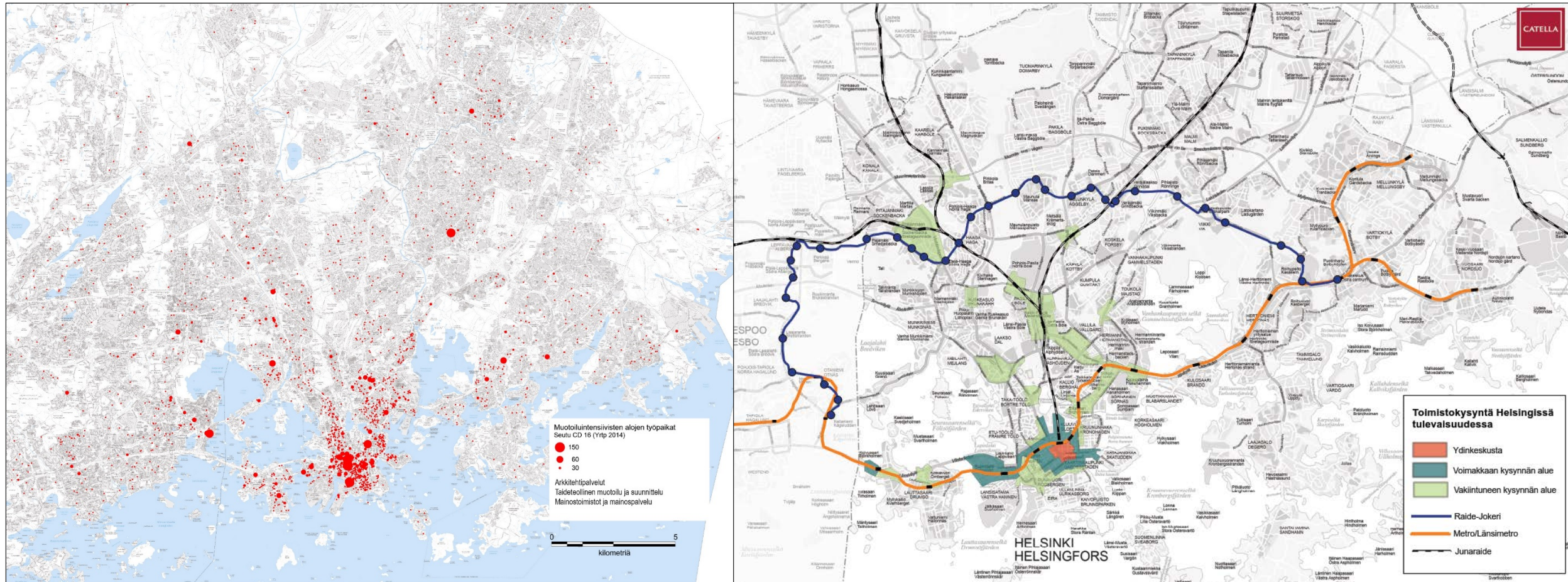


Toimitilan osuus rakennusten yhteenlasketusta kerrosalasta vuonna 2015



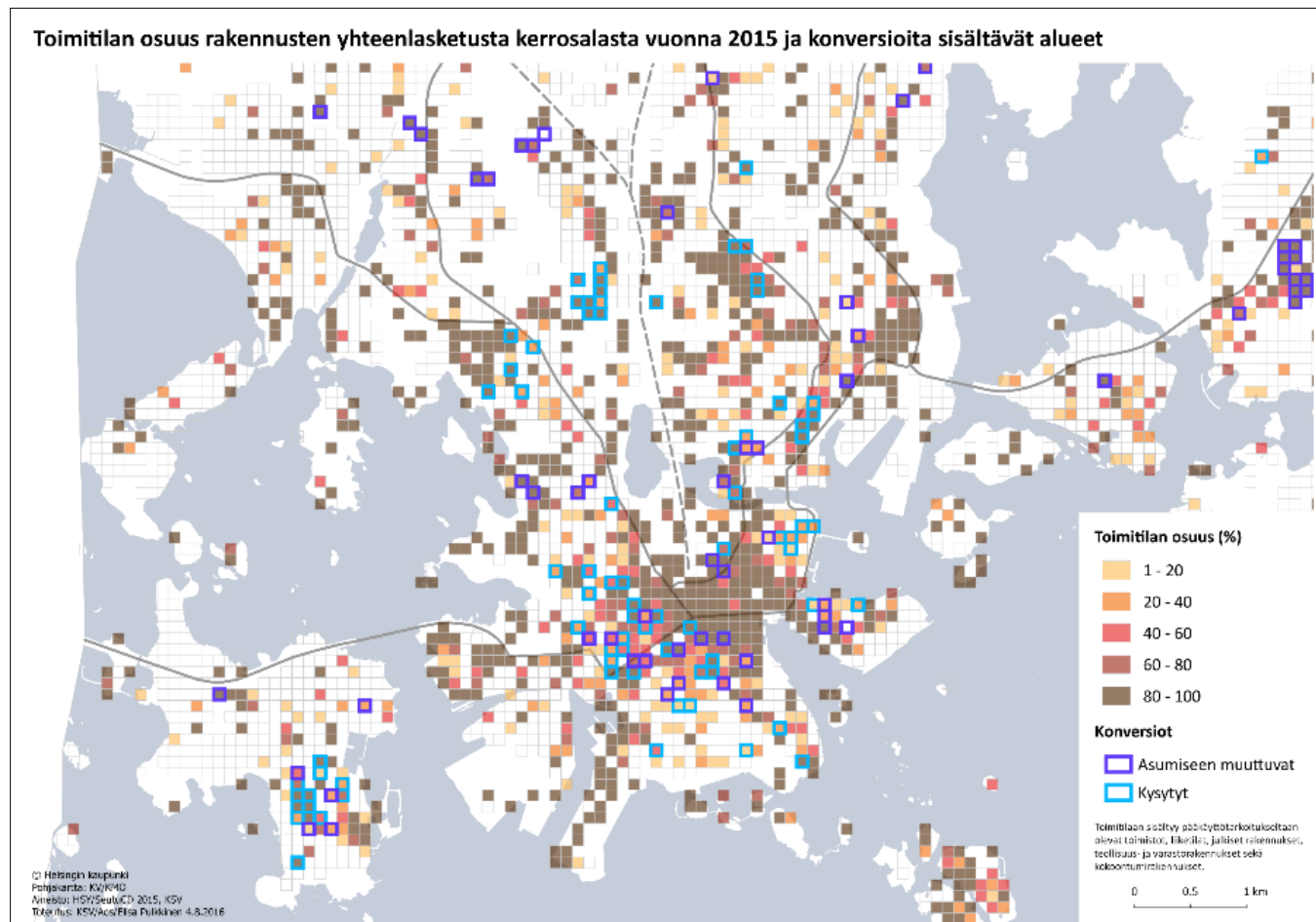
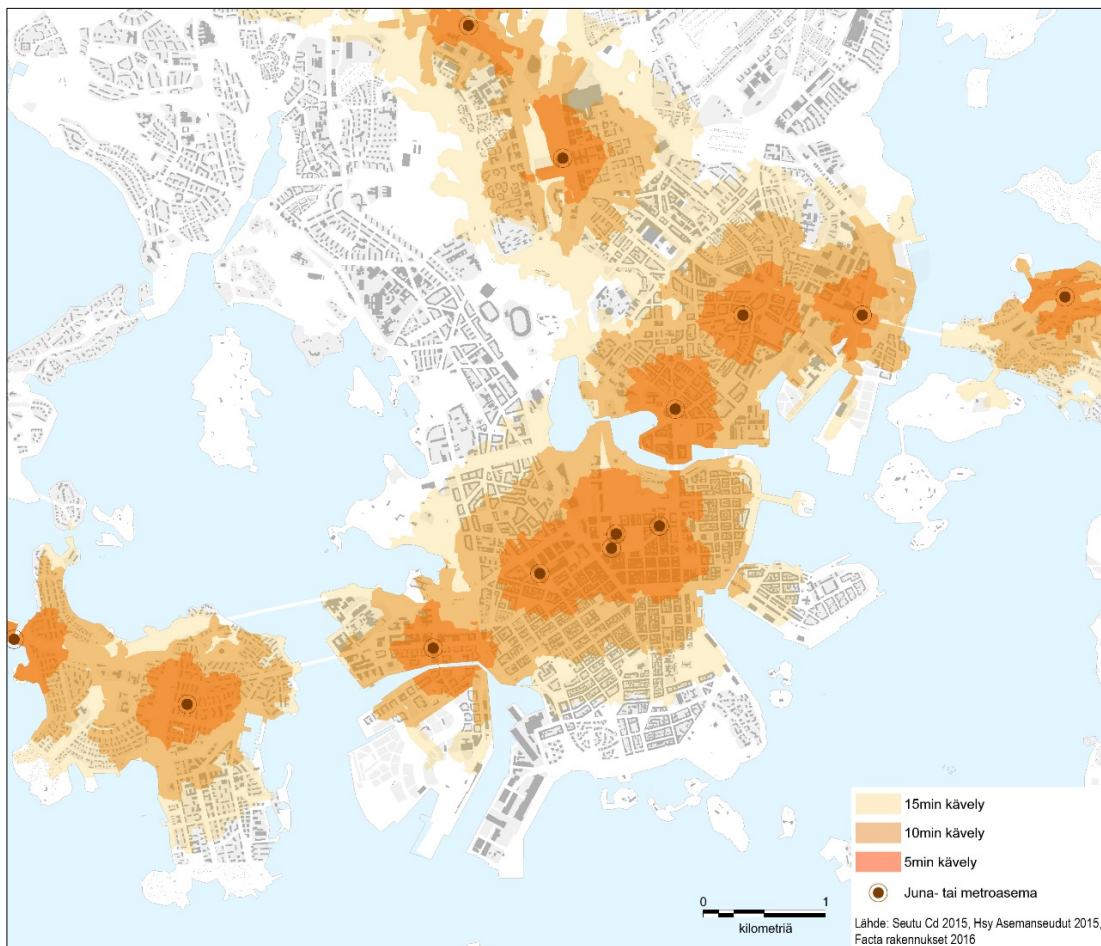
Alueellisten tarkastelujen kysymyksiä

- Alueen toimialarakenne ja yrityskoko
- Markkinatilanne, tyhjän toimitilan määrä alueella ja vuokrataso, kysyntä ja tarjonta



Alueellisten tarkastelujen kysymyksiä

- Liikkuminen ja saavutettavuus, muutokset näissä
- Käyttötarkoituksen muutosten kokonaismäärä ja painottuminen
- Julkisten palvelujen kantokyky



Maailman toimivin kaupunki –

Helsingin kaupungin strategia 2017-2020

Poimintoja

- ”**Vetovoimainen keskusta** on Helsingin käyntikortti ja elinehto. Helsingin keskusta on elinvoimainen kaupallisia palveluja, tapahtumia, viihtymistä ja kansalaistoimintaa kokoava vetovoimainen paikka. Keskustan elinvoimaisuutta kehitetään yhteistyössä alueen elinkeinoelämän toimijoiden kanssa. **Tiivis ja toiminnallisesti sekoittunut kaupunkirakenne luo pohjan urbaanille elämälle.** ”
- ”Kaupungille kansainvälisyys on arvo sinänsä, mutta myös elinkeinopolitiikan keskeinen tavoite. Helsingin kasvu luo mahdollisuuksia uusien työpaikkojen synnylle. Viihtyisä kaupunki, jonka asukkaat ovat korkeasti koulutettuja, houkuttelee ulkomaisia yrityksiä, investointeja ja matkailijoita. **Helsingin vetovoiman vahvistaminen edellyttää kaupungin määrätietoista kansainvälistämistä.**”
- ”Elinkeinopolitiikan tavoitteena on, että **yksityisen sektorin työpaikkamäärä kasvaa pitkällä aikavälillä** vähintään yhtä nopeasti kuin asukasluku.”
- ”**Helsingin tulee olla Suomen paras kaupunki yrityksille.** Urbaani ympäristö tarjoaa hyvän kasvualustan yritysten innovaatiotoiminnalle ja vetovoimaisen asuinympäristön työvoimalle. Helsinki luo mahdollisuuksia kasvulle kaavoittamalla riittävästi ja ketterästi tarvittavia työpaikka-alueita. Helsinki tukee yritysekosysteemejä ja -klustereita tarjoamalla **monipuolisia sijaintimahdollisuuksia hyvin saavutettavilla alueilla.**”
- ”Helsingin tavoitteena on olla Euroopan kiehtovimpia sijaintipaikkoja uutta **luovalle startup-toiminnalle ja houkuttelevin osaamiskeskittymä** yrityksille ja yksilöille, jotka haluavat tehdä maailmasta paremman paikan.”