



23.04.2024

Asia/4

§ 240 Konversioperiaatteiden kumoaminen

HEL 2024-004857 T 10 03 02 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että Helsingin kantakaupungin alueelle 11.4.2017 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymät konversioperiaatteet kumotaan.

Konversioihin suhtaudutaan lähtökohtaisesti myönteisesti. Toimintaympäristö ja kaupungin tavoitteet mm. asumisen lisäämiseksi kantakaupungissa ovat muuttuneet. Yhtenäisiä periaatteita ohjaamaan kaavamuutoksia ei ole enää tarkoituksenmukaista määrittää. Poikkeamis- ja kaavamuutoshakemuksiin otetaan kantaa tapauskohtaisesti arvioimalla, miten paikka soveltuu eri käyttötarkoituksiin, huomioiden yleiskaavan asettamat reunaehdot. Konversioiden edistämisen tavoite huomioidaan myös seuraavassa yleiskaavan toteuttamishjelman päivityksen valmistelussa.

Liikekeskustan (Yleiskaavan 2016 ydinkeskustan C1-alue) alueella painotetaan yritystoiminnan ja keskustalle ominaisten toimintojen, erityisesti tapahtumallisuuden ja yöelämän toimintaedellytyksiä. Liikekeskustan alueella sallitaan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen ainoastaan, jos uusi asuminen sijoittuu niin, että muiden toimintojen aiheuttamat ympäristöhäiriöt eivät vaikuta asuttavuuteen tai kyseessä ei ole alue, jossa nähdään välttämättömäksi toimistotilan säilyminen.

Kadunvarsiliiketilojen muutoksia asumiseen ei lähtökohtaisesti sallita yleiskaavan keskustatoimintojen alueilla.

Käsittely

Asian aikana kuultavina oli johtava erityisasiantuntija Artturi Björk. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijän muutos: jotta ei synny tulkinnallista ristiriitaa päätösesityksen ja perustelutekstin välille, lisätään esittelijän perusteluihin sana "pääsääntöisesti" kappaleeseen (9) alla olevan mukaisesti:

"Konversiot tukevat kiertotalouden edistämistä ja rakennetun ympäristön kestäväää käyttöä. Konversioiden edellytykset on syytä arvioida tapauskohtaisesti. Tapauskohtaisen arvioinnin lähtökohtana on myönteinen suhtautuminen käyttötarkoitusten muutoksiin, ellei epäämiseen ole erityisiä syitä. Kielteiset konversiopäätökset perustuvat aina siihen, että



paikka ei eri syistä sovellu haluttuun käyttötarkoitukseen. Tällaisia asumiselle soveltumattomia paikkoja ovat pääsääntöisesti perinteinen liikekeskusta (jolla tässä tarkoitetaan Yleiskaavan 2016 määrittämää ydinkeskustan C1-aluetta), missä toivotaan tilaa yöelämälle ja tapahtumille, keskusta-alueiden kadunvarsiliiketilat ja muut ympäristöhaittoja aiheuttaville toiminnoille varatut alueet, joilla asuminen voisi aiheuttaa toiminnan kannalta kohtuuttomia rajoitteita."

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pasi Rajala, yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417
pasi.rajala(a)hel.fi
Marja Piimies, asemakaavapäällikkö, puhelin: 09 310 37329
marja.piimies(a)hel.fi
Artturi Björk, johtava erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 52250
artturi.bjork(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Selvitys toimitilojen ja asuintilojen vuokrista konversioperiaatteiden päivittämisen pohjaksi
- 2 Kumottavat konversioperiaatteet vuodelta 2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että Helsingin kantakaupungin alueelle 11.4.2017 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymät konversioperiaatteet kumotaan.

Konversioihin suhtaudutaan lähtökohtaisesti myönteisesti. Toimintaympäristö ja kaupungin tavoitteet mm. asumisen lisäämiseksi kantakaupungissa ovat muuttuneet. Yhtenäisiä periaatteita ohjaamaan kaavamuutoksia ei ole enää tarkoituksenmukaista määrittää. Poikkeamis- ja kaavamuutoshakemuksiin otetaan kantaa tapauskohtaisesti arvioimalla, miten paikka soveltuu eri käyttötarkoituksiin, huomioiden yleiskaavan asettamat reunaehdot. Konversioiden edistämisen tavoite huomioidaan myös seuraavassa yleiskaavan toteuttamishjelman päivityksen valmistelussa.



Liikekeskustan (Yleiskaavan 2016 ydinkeskustan C1-alue) alueella painotetaan yritystoiminnan ja keskustalle ominaisten toimintojen, erityisesti tapahtumallisuuden ja yöelämän toimintaedellytyksiä. Liikekeskustan alueella sallitaan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen ainoastaan, jos uusi asuminen sijoittuu niin, että muiden toimintojen aiheuttamat ympäristöhäiriöt eivät vaikuta asuttavuuteen tai kyseessä ei ole alue, jossa nähdään välttämättömäksi toimistotilan säilyminen.

Kadunvarsiliiketilojen muutoksia asumiseen ei lähtökohtaisesti sallita yleiskaavan keskustatoimintojen alueilla.

Esittelijän perustelut

Konversioperiaatteet 2017 valmisteltiin tilanteeseen, jossa aivan keskeisillä liikepaikoilla oleville kiinteistöille, sekä kivijalassa oleville liikehuoneistoille haettiin poikkeamispäätöksiä tai kaavamuutoksia asumiseen. Periaatteilla haluttiin muun muassa ehkäistä tilanteita, joissa esimerkiksi vuokralaisena olevia yrityksiä joutui lähtemään konversioiden vuoksi tiloista pois. Asumisesta maksettiin aivan keskeisilläkin paikoilla parempaa hintaa kuin toimitilasta.

Konversioperiaatteiden kumoaminen ja lähtökohtaisesti myönteinen suhtautuminen konversioihin parantaa edellytyksiä siihen, että eri käyttötarkoitukseen soveltuvien tilojen tarjonta pystyy mukautumaan tilojen kysynnässä tapahtuviin muutoksiin. Toimistojen vajaakäyttöasteet ovat nousseet ja ovat tällä hetkellä koko Helsingin alueella keskimäärin 16 % ja 24 % välillä riippuen tarkastelumenetelmästä (ydinkeskustassa 12 tai 13 %). Eri käytöissä olevien tilojen vuokratasojen tarkastelussa havaittiin, että toimistojen vuokrahinnat ovat laskeneet huomattavasti verrattuna asuintilojen vuokrahintoihin vuodesta 1994 vuoteen 2023. Toimistojen suhteellinen hinta verrattuna asumiseen on laskenut kaikilla alueilla, mutta korkean lähtötason takia keskustassa ja Ruoholahdessa toimitilan keskivuokra ylittää edelleen asuintilan keskivuokran.

Tällä hetkellä merkittävä osa Helsingin toimistoista sijaitsee alueilla missä toimistojen keskimääräiset vuokrahinnat alittavat saman alueen asuntojen vuokrahinnat. Toimistotilojen suhteellisten vuokrien lasku verrattuna asumisen vuokrien kehitykseen kertoo siitä, että toimitilaa on ollut tarjolla enemmän kuin niille on ollut kysyntää verrattuna asuntoihin. Yksittäisillä käyttötarkoituksen muutoksilla keskustassa on kuitenkin pienempi kokonaisvaikutus verrattuna uudisrakentamiseen tai kokonaisten alueiden uudelleen kaavoitukseen.

Samankin alueen sisällä voi olla hyvin erilaisia paikkoja tai tilanteita, joita yleistason periaatteissa ei välttämättä voi ottaa huomioon. Tämän takia yksittäisiä kohteita ei voi ratkaista laajempaa aluekokonaisuutta



koskevilla yleisperiaatteilla. Laajat yhtenäiset periaatteet vaikeuttavat kaupungin tavoitetta lisätä asumista kantakaupungin alueilla. Konversioperiaatteista luopumisen jälkeenkin voimassa oleva yleiskaava ohjaa edelleen asemakaavojen muutoksia. Yleiskaavamääräysten tulkinnaissa huomioidaan muuttunut toimintaympäristö ja mm. tilatehokkuuden voimakas muutos.

Konversiot tukevat kiertotalouden edistämistä ja rakennetun ympäristön kestäväää käyttöä. Konversioiden edellytykset on syytä arvioida tapauskohtaisesti. Tapauskohtaisen arvioinnin lähtökohtana on myönteinen suhtautuminen käyttötarkoitusten muutoksiin, ellei epäämiseen ole erityisiä syitä. Kielteiset konversiopäätökset perustuvat aina siihen, että paikka ei eri syistä sovellu haluttuun käyttötarkoitukseen. Tällaisia asumiselle soveltumattomia paikkoja ovat perinteinen liikekeskusta (jolla tässä tarkoitetaan Yleiskaavan 2016 määrittämää ydinkeskustan C1-alueita), missä toivotaan tilaa yöelämälle ja tapahtumille, keskusta-alueiden kadunvarsiliiketilat ja muut ympäristöhaittoja aiheuttaville toimintoille varatut alueet, joilla asuminen voisi aiheuttaa toiminnan kannalta kohtuuttomia rajoitteita.

Keskustassa ja kantakaupunkimaisen rakenteen alueella tärkeää on toimintojen urbaani sekoittuminen. Käveltävä ja viihtyisä kaupunki edellyttää eri toimintojen sekoittumista. Ravintola-, kahvila- ja muut vastaavat palvelut menestyvät, kun asiakkaita löytyy sekä keskustassa kävijöistä, työntekijöistä että asukkaista. Ohjausta tarvitaan silloin, jos jokin alue on yksipuolistumassa liikaa.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hallintosäännön 16 luvun 1.1 § kohdan 1 perusteella yleis- ja asemakaavoituksen, liikenne- ja katusuunnittelun sekä muun maankäytön ohjaamisesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pasi Rajala, yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417
pasi.rajala(a)hel.fi
Marja Piimies, asemakaavapäällikkö, puhelin: 09 310 37329
marja.piimies(a)hel.fi
Artturi Björk, johtava erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 52250
artturi.bjork(a)hel.fi

Liitteet

1 Selvitys toimitilojen ja asuintilojen vuokrista konversioperiaatteiden päivittämisen pohjaksi



23.04.2024

Asia/4

2 Kumottavat konversioperiaatteet vuodelta 2017

Oheismateriaali

1 Toteutetut ja asemakaavalla mahdollistetut konversiot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 16.04.2024 § 222