



18.12.2023

Asia/8

§ 773

V 17.1.2024, Valtuutettu Osmo Soininvaaran aloite asumisen merkittävistä lisäämisestä Helsingin keskustassa

HEL 2023-007031 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Daniel Sazonovin ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Hanna Dhalmann, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 09-310 15098
hanna.dhalmann(a)hel.fi
Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 09-310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto katsoo aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijän perustelut

Valtuutettu Osmo Soininvaara ja 31 muuta valtuutettua esittävät aloitteessaan, että kaupunkiympäristön toimiala ryhtyy määrätietoisiin toimiin asumisen merkittäväksi lisäämiseksi keskustassa ja sen välittömässä läheisyydessä.

Kaupunkiympäristön toimiala on ryhtynyt toimiin asumisen ja työpaikkojen lisäämiseksi keskustassa ja sen välittömässä läheisyydessä. Nykyiset konversioperiaatteet ovat uudelleen tarkastelun alla, ja konversiointiin on jatkossa tarkoitus suhtautua avoimemmin. Tärkeimpänä tavoitteena on keskustan kävijämäärien, palvelujen kysynnän ja elävyyden lisääminen nykyisestä. Lisäksi viime vuosina rakentuneet Kalasataman ja Jätkäsaaren alueet tuovat merkittävän asukasmäärän niin sanotun



15 minuutin kaupungin periaatteen mukaiselle etäisyydelle keskustan palveluista.

Helsingin ydinkeskustalla ja sen välittömällä lähialueella on erinomaiset lähtökohdat kehittymiseen kiinnostavana ja elävänä kaupunkikeskustana. Alue on koko pääkaupunkiseudun parhaiten saavutettavissa oleva ja työpaikkamäärältään merkittävin työpaikkakeskittymä, jossa on alue-rajauksesta riippuen noin 100 000 työpaikkaa. Koko kantakaupungin alueella on noin 250 000 työpaikkaa. Työntekijöiden lisäksi yrityksissä vieraillee merkittävä määrä asiakkaita. Helsingin keskusta-alue on maan merkittävin liike-elämän, erikoistavarakaupan ja hallinnon sekä kulttuurin ja vapaa-ajan palvelujen keskittymä, jolle on tyypillistä eri toimintojen kirjo ja sekoittuminen keskenään niin alueittain kuin rakennuksittainkin.

Tällä hetkellä Helsingin ydinkeskusta ja sen välitön läheisyys on pääkaupunkiseudun tärkein toimistokeskittymä. Markkinaselvitysten mukaan keskusta-alueen toimistot ovat käyttöasteen ja vuokratasojen perusteella edelleen vahvasti kiinnostavia. Selvitysten perusteella toimistomarkkina on polarisoitumassa taantuviin ja vahvoihin alueisiin. Ydinkeskusta ja sen lähialueet kuuluvat viimeksi mainittuihin eli ne ovat kysynnän näkökulmasta edelleen houkuttelevia. Markkinoilta saatujen signaalien perusteella voi todeta, että uusi toimistotilakanta sekä laadukkaasti toteutetut peruskorjaukset niin uudemmissa kuin vanhoissa kivitaloissa ovat hyvillä sijainneilla houkuttelevia toimistokohteita.

Liike-elämän keskittymän lisäksi kantakaupunki ja erityisesti keskusta-alue on myös kulttuurin ja vapaa-ajan palveluiden keskittymä, mikä osaltaan houkuttelee runsaasti kävijöitä alueelle. Viime vuosien aikana erityisesti kulttuuritarjontaa ja tapahtumien merkitys on entisestään lisääntynyt ja tämä kehitys näyttäisi edelleen jatkuvan.

Helsingissä on jo toteutettu runsaasti konversiokohteita. Näiden lisäksi on kaavamuutoksin mahdollistettuja vielä toteutumattomia konversiokohteita. Konversiokohteet ovat painottuneet kantakaupunkiin huolimatta siitä, että alueen käyttöasteet ja toimitilakysyntä ovat hyvällä tasolla. Muutokset ovat kohdistuneet myös käytössä oleviin ja käyttöasteiltaan hyviin kohteisiin. Muualla käyttötarkoituksen muutos on usein johtanut vanhan toimitilarakennuksen purkamiseen ja uudisasuinrakennukseen. Eteläisen Helsingin alueelta on vähentynyt toimitilaa konversioiden ja purkamisten myötä tarkasteluvälillä 2015–2021 (asuminen, majoitus) noin 250 000 k-m². Toimistotilakanta on tällä alueella supistunut noin 220 000 k-m² uudisrakentamisesta huolimatta. Asumisen ja majoituksen määrä on lisääntynyt sekä lisärakentamisen että konversioiden myötä. Asumisen kerrosalan lisääntyminen ei suoraan korreloi asukasmäärien kanssa. Tilastojen perusteella kantakaupungin alueen



42:ssa noin 200 000 kerrosalan konversiokohteissa asuu noin 2450 vakituista asukasta.

Konversioiden vaikutuksia tarkasteltaessa on keskeistä huomioida, että matalan vajaakäyttöasteen toimitila-alueilla asuminen usein korvaa aktiivisessa yrityskäytössä olevaa tilaa. Vaikka uudet asukkaat generoivat kysyntää lähipalveluille, asumisen tilalta poistuvat työpaikat puolestaan vähentävät sitä. On tapauskohtaista, mikä on muutoksen vaikutus alueen kävijämääriin tai ympäröivien palveluiden liikevaihtoon. Konversiot ovat osin vaikuttaneet ilta- ja yöelämän toimintamahdollisuuksiin. Yksittäisten hankkeiden vaikutuksia tarkasteltaessa tulee huomioida muut rinnakkaiset hankkeet, sillä ne muodostavat yhdessä laajemman maankäytöllisen muutoksen ja kokonaisuuden. Lisäksi tulee huomioida, että toimitilaa poistuu keskustan ulkopuolisilta alueilta kysynnän polarisoitumisen takia. Yritykset, joissa työskennellään pääosin etänä, voivat siirtyä toissijaisille sijainneille ja tehdä tilaa sellaisille yrityksille, joille keskustassa toimiminen on keskeinen toimintaedellytys.

Keskustan ja kantakaupungin asumisen lisäämisessä on myös huomioitava asukkaiden määrän lisäämisen vaikutukset asumiseen liittyviin julkisiin palveluihin, kuten kouluihin ja päiväkoteihin. Tonttien löytämisen vaikeus uusille palvelurakennuksille tai olemassa olevien rakennusten laajentamisen esteet rajoittavat keskustaan ja kantakaupunkiin mahdollistettavien asuinhankeiden määrää. Keskustassa on paljon muuta kuin kaupungin maanomistusta ja asuntojen lisääminen on usein yksittäisten ja yksityisten hankkeiden varassa.

Vastaus on valmisteltu kaupunkiympäristön toimialan ja kaupunginkanslian yhteistyönä.

Hallintosäännön 30 luvun 11 §:n mukaan kaupunginhallitus vastaa aloitteeseen, jonka on allekirjoittanut vähintään 25 valtuutettua, ja esittää vastauksen kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Hanna Dhalmann, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 09-310 15098
hanna.dhalmann(a)hel.fi
Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 09-310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano