



17.01.2024

Ärende/14

§ 14

Ledamoten Osmo Soininvaaras motion om att kraftigt öka boendet i Helsingfors centrum

HEL 2023-007031 T 00 00 03

Beslut

Stadsfullmäktige betraktade motionen som slutbehandlad.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hanna Dhalmann, bostadsprogramchef, telefon: 09 310 15098
hanna.dhalmann(a)hel.fi
Janne Prokkola, enhetschef, telefon: 09 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Ledamoten Osmo Soininvaara och 31 andra ledamöter föreslår i sin motion att stadsmiljösektorn vidtar målmedvetna åtgärder i syfte att kraftigt öka boendet i centrum och i dess omedelbara närhet.

Stadsmiljösektorn har vidtagit åtgärder för att öka boendet och antalet arbetstillfällen i centrum och i dess omedelbara närhet. De nuvarande konverteringsprinciperna är på nytt under granskning och staden har för avsikt att förhålla sig mer öppet till konvertering i fortsättningen. Det viktigaste målet är att öka antalet besökare, efterfrågan på tjänster och livligheten i centrum jämfört med nuläget. I områdena Fiskehamnen och Busholmen, som har bebyggts under de senaste åren, bor dessutom ett betydande antal invånare inom ett sådant avstånd från tjänsterna i centrum som följer principen om den så kallade femtonminutersstaden.

Helsingfors stadskärna och dess omedelbara närområde har utmärkta förutsättningar för att utvecklas som ett intressant och levande stadscentrum. Området är den mest tillgängliga arbetsplatskoncentrationen i hela huvudstadsregionen med det största antalet arbetstillfällen, cirka 100 000 beroende på hur området avgränsas. I hela innerstaden finns



cirka 250 000 arbetstillfällen. Förutom anställda besöker också ett betydande antal kunder företagen. Helsingfors centrumområde är landets viktigaste koncentration av affärsliv, specialvaruhandel och förvaltning samt kultur och fritid och karaktäriseras av ett spektrum av olika funktioner som blandas med varandra såväl i områdena som i byggnaderna.

För tillfället är Helsingfors stadskärna och området i dess omedelbara närhet den viktigaste kontorskoncentrationen i huvudstadsregionen. Enligt marknadsutredningar finns det fortfarande ett starkt intresse för kontoren i centrumområdet på basis av dessas användningsgrad och hyresnivåer. Enligt utredningarna pågår en polarisering mellan tillbakagående och starka områden inom kontorsmarknaden. Stadskärnan och dess närområden hör till de sistnämnda, dvs. de är fortfarande efterfrågade. Utifrån marknadssignaler kan man konstatera att det nya kontorslokalbeståndet och de högklassigt ombyggda lokalerna i såväl nyare som gamla stenhus med ett bra läge är attraktiva kontorsobjekt.

Innerstaden och i synnerhet centrumområdet är förutom en affärslivskoncentration också en koncentration av kultur och fritidstjänster, vilket för sin del lockar många besökare till området. Under de senaste åren har speciellt kulturutbudet och evenemangens betydelse blivit allt större och samma utveckling tycks fortsätta.

I Helsingfors har man redan konverterat många objekt. Dessutom återstår ett antal objekt att konvertera, vilket har möjliggjorts med detaljplaneändringar. Byggnader har konverterats främst i innerstaden trots att användningsgraden och efterfrågan på verksamhetslokaler är på en bra nivå i området. Ändringarna har gällt även objekt som är i bruk och har bra användningsgrad. I andra områden har ändring av användningsändamål ofta lett till att en gammal verksamhetsbyggnad rivs ner och ett nytt bostadshus uppförs. I södra Helsingfors har volymen av verksamhetslokaler minskat med cirka 250 000 m² vy till följd av konvertering och rivning under granskningsperioden 2015–2021 (boende, inkvartering). Beståndet av kontorslokaler i samma område har minskat med cirka 220 000 m² vy trots nybyggandet. Boende- och inkvarteringsvolymen har ökat till följd av både tillbyggnad och konverteringar. Den ökade bostadsvåningsytan har ingen direkt korrelation med invånarantalet. Utifrån statistiken är cirka 2 450 invånare bofasta i innerstadens 42 konverterade objekt, som omfattar cirka 200 000 m² vy.

I granskningen av konverteringarnas effekter är det väsentligt att beakta att bostäder ofta ersätter lokaler i aktivt företagsbruk i områden där få verksamhetslokaler står tomma. Nya invånare medför efterfrågan på närservice, men den minskar samtidigt med anledning av att arbetstillfällen går förlorade för att ge plats för boende. Konverteringens effekt



på antalet besökare i området eller på tjänsternas omsättning i närområdet varierar från fall till fall. Konverteringarna har delvis påverkat verksamhetsmöjligheterna i kvälls- och nattlivet. I granskningen av ett enskilt projekts effekter ska man även beakta andra parallella projekt, eftersom de tillsammans utgör en mer omfattande ändring och helhet i markanvändningen. Dessutom ska man beakta att polariseringen av efterfrågan leder till att en del verksamhetslokaler utanför centrum försvinner. Företag där distansarbete dominerar kan flytta till mer perifera lägen och ge plats för företag för vilka det är väsentligt att få verka i centrum.

När boendet i centrum och innerstaden ökas ska man även beakta på vilka sätt det ökade invånartalet påverkar boenderelaterade offentliga tjänster, såsom skolor och daghem. Svårigheten med att hitta tomter för nya servicebyggnader och hinder mot utbyggnad av befintliga hus begränsar antalet bostadsprojekt som kan bli möjliga i innerstaden. I centrum finns också mycket mark som inte ägs av staden och ökningen av antalet bostäder är ofta beroende av enskilda och privata projekt.

Svaret har beretts i samarbete mellan stadsmiljösektorn och stads-kansliet.

Enligt 30 kap. 11 § i förvaltningsstadgan besvarar stadsstyrelsen en motion som undertecknats av minst 25 ledamöter och förelägger fullmäktige sitt svar.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hanna Dhalmann, bostadsprogramchef, telefon: 09 310 15098
hanna.dhalmann(a)hel.fi
Janne Prokkola, enhetschef, telefon: 09 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 08.01.2024 § 7

HEL 2023-007031 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



17.01.2024

Ärende/14

Kaupunginvaltuusto katsoo aloitteen loppuun käsitellyksi.

18.12.2023 Pöydälle

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