

Helsinki

Teollisuuskadun akseli, kaavarunko

Yritysvaikutusten arviointi



Sisällys

1	Arvioinnin toteutus	3
2	Tiivistelmä.....	5
3	Kaavarunko	7
4	Tavoitteet yritysvaikutusten osalta.....	8
4.1	Yleiskaavan asettamat tavoitteet.....	8
4.2	Kaupunkistrategian asettamat tavoitteet.....	8
4.3	Kaavarungon periaatteissa ja kaavarunkotyössä asetetut tavoitteet.....	10
5	Kaavarungon yritysvaikutusten arviointi	11
5.1	Vaikutukset kiinteistönomistajiin ja yrityksiin.....	11
5.2	Vaikutukset työpaikkojen henkilöstöön ja asiakkaisiin.....	16
6	Toteutuksen, hankkeiden ja rakennustöiden aiheuttamat väliaikaiset vaikutukset	17
7	Imago- ja muut seurausvaikutukset.....	18
7.1	Alueellisen identiteetin muodostuminen.....	18
7.2	Mahdolliset vaikutukset tulevaisuuden toimitilamarkkina-alueella Helsingin seudulla	19
8	Keskeiset riskit ja niiden hallinta.....	20
9	Taustatietoa suunnittelualueesta ja vuorovaikutuksesta	21
9.1	Suunnittelualueen yritys- ja työpaikkarakenne.....	21
9.2	Kaavarunkotyössä toteutettu yritys- ja vuorovaikutus.....	25

1 Arvioinnin toteutus

Teollisuuskadun akselin kaavarungon yritysvaikutuksia on arvioitu kaupunginhallituksen 30.5.2016 päätöksen mukaisen ohjeistuksen ja kysymyksenasettelun avulla:

- Vaikutusten laajuus
- Vaikutusten kohdentuminen
- Vaikutusten ajoittuminen
- Muut mahdolliset vaikutukset
- Väiilliset vaikutukset
- Vaikutuksiin reagoiminen
- Miten myönteisiä vaikutuksia voidaan vahvistaa?
- Miten kielteisiä vaikutuksia voidaan torjua?

Kaavarunkotyön tavoitteiden asettelussa on huomioitu myös toivotut yritysvaikutukset. Yritysvaikutuksia arvioitiin ensin kaavarungon syyskuussa 2020 vuorovaikutukseen tuodusta luonnosaineistosta. Saadun palautteen, jatkosuunnittelun ja vaikutusten arvioinnin pohjalta kaavarunkoa muokattiin. Tässä dokumentissa arvioidaan lopullisen, päätöksentekoon vietävän kaavarungon yritysvaikutuksia. Vaikutuksenarviointia päivitetään hankekohtaisesti jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kaavarungon vaikutuksia on tarkasteltu sekä kiinteistötasolla että alueellisella tasolla. Vaikutukset koskevat yhtäältä suunnittelualueella ja sen ympäristössä tällä hetkellä toimivia yrityksiä ja toimijoita, sekä välillisesti muita yrityksiä, joiden nykyiseen tai tulevaan toimintaan alueen muutoksilla on vaikutuksia. Yritysnäkökulman pohtiminen ja arviointi auttavat ymmärtämään yritysten tilannetta ja siten ottamaan suunnittelussa paremmin huomioon yrityselämän tarpeet ja toiveet.

Arvioinnin koostamisesta ja raportoinnista ovat vastanneet kaavarungon projektipäällikkö, arkkitehti **Tiia Ettala** ja suunnittelija **Jaana Liiri**. Vaikutusten tunnistamiseen ja arviointiluonnoksen kommentointiin ovat osallistuneet lisäksi seuraavat henkilöt Kaupunkiympäristön toimialan Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuudesta (Maka) sekä kaupunginkansliasta:

- Hanna Pikkarainen, Kerttu Kurki-Issakainen, Milla Nummikoski (Kymp, asemakaavoitus)
- Elina Luukkonen (Kymp, maankäytön yleissuunnittelu)
- Kaisa Reunanen-Krause (Kymp, liikenne- ja katusuunnittelu)
- Minna Maarttola, Suvi Tuiskunen, Laura Yrjänä (kaupunginkanslia, elinkeino-osasto)
- Salla Vallius (kaupunginkanslia, viestintäosasto)
- Päivi Ahlroos, Hannu Asikainen, Katariina Baarman, Sirpa Kallio (kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto)

Arvioinnissa on hyödynnetty seuraavia aineistoja:

- Teollisuuskadun akselin kaavarungon luonnosaineisto, 22.9.2020
- Teollisuuskadun akselin kiinteistönomistajille suunnattu verkkokysely, 2019
- Helsingin yleiskaava 2016
- Helsingin kaupunkistrategia 2017 – 2021
- Helsingin keskustan asiointiselvitys 2019. Kaupunkiympäristön julkaisuja 2019:22. [Aineisto kaupungin verkkosivuilla](#)
- HSY/SeutuCD2018-rekisteriaineisto & Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisteri. Tilastokeskus 2018.
- HSY/SeutuCD2017-rekisteriaineisto & Tilastokeskuksen yritys- ja toimipaikkarekisteri. Tilastokeskus 2017.
- Toimistojen markkinalähtöinen kysyntä ja sijoittuminen Helsingissä -selvitys. Catella 2019.
- Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2019/2020. Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitutkimus ja -tilastot. [Aineisto kaupungin verkkosivuilla](#)

2 Tiivistelmä

Korttelialueiden kehittäminen pääasiassa pääkonttorityyppisinä toimistotiloina vahvistaa kaupungin tavoitetta alueen kehittymisestä nimenomaan korkean profiilin työpaikka-alueena. Nykyisille yrityksille tämä antaa varmuutta toiminnan jatkuvuudesta, ja kiinteistönomistajille selkeät reunaehdot kiinteistöjen kehittämiseksi. Teollisuuskadun akselin vahva profiloituminen työpaikka- ja keskusta-alueena houkuttelee uusia investointeja, ja alueella on erinomaiset edellytykset kasvavaa kiinnostusta herättävän hub&club –mallin pääkonttoreiden sijoittumiselle.

Kaavarungon sallimat muut toiminnot, kuten kulttuuri-, tapahtuma- ja liikuntapalvelut tuovat alueelle ympärivuorokautista kävijävirtaa, erityisesti kulkuyhteyksien parantuessa alueella. Kaavarungon kulttuuri- ja tapahtumakeskittymämerkinnät ohjaavat ottamaan alueen kehittämisessä ja jatkosuunnittelussa huomioon kulttuuri- ja tapahtumatoiminnan tarpeet. Asumisen ja majoitustoiminnan salliminen vain tiukoin reunaehdoin mahdollistaa osaltaan toimitilojen ja työpaikkojen säilymisen alueella. Ravintola- ja kahvilatoiminnan sekä vapaa-ajan palveluiden (liikunta, kulttuuri) kehittyminen parantaa työntekijäkokemusta alueella. Myönteisiä yritysvaikutuksia syntyy samalla myös näille palveluyrittäjille, kun asiakaskunta ja siten toimintaedellytykset kasvavat. Työntekijät tuovat usein asukkaita enemmän asiakkaita esimerkiksi ravintoloille.

Uusien, nykyaikaisten toimistorakennusten rakentuminen parantaa myös viereisten kiinteistöjen ja yritysten sijaintipaikkojen arvoa ja imagoa. Toisaalta uudisrakentaminen ja vanhojen kiinteistöjen kehittäminen nostanee tilavuokria alueella, joka näyttäytyy nykyisille alueen vuokralaisille negatiivisena vaikutuksena. Nykyisellään alueella on paljon pienyrittäjiä, yhdistyksiä ja esimerkiksi kulttuuripuolen toimijoita, jotka ovat sijoittuneet alueelle maltillisen vuokratason perässä.

Julkisille ulkotiloille kaavarunko luo tavoitetason, joka yhdessä kaavarungon laajemman tulevaisuusvision kanssa houkuttelee investointeja alueelle, vaikka alueen suunnittelu ja toteutus ovat vielä kesken. Laadukkaat ja viihtyisät puistot ja julkiset ulkotilat ovat elimellinen osa uutta, houkuttelevaa työpaikka- ja keskusta-aluetta, ja nostavat osaltaan kiinteistöjen arvoa. Kaavarungossa osoitettujen katuosuuksien kehittäminen ns. vihreinä katuina (eli katuosuuksina, joilla lisätään katupuiden ja/tai istutusten määrää nykyisestä sekä parannetaan jalankulun ja oleskelun edellytyksiä) voi ratkaisusta riippuen vaikuttaa kiinteistöjen saavutettavuuteen. Toisaalta jalankulun ja oleskelun mahdollisuuksien parantaminen lisää kävijöitä alueella, parantaa liiketilojen toimintaedellytyksiä, sekä asiakkaiden ja työntekijöiden saapumiskokemusta.

Alueen kulkuyhteydet ja saavutettavuus kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä paranevat merkittävästi nykyisestä. Nopea joukkoliikenteen runkoyhteys, erityisesti pikaraitiotie, muuttaa Teollisuuskadun statusta työpaikka-alueena huomattavasti. Sujuvat jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteydet houkuttelevat alueelle lisää asiakkaita ja parantavat työvoiman saavutettavuutta. Tämä voi myös vähentää kiinteistökohtaisen pysäköinnin tarvetta. Uudistusten myötä joidenkin kiinteistöjen autoliikenteen saavutettavuus voi hieman heiketä, joka voi vähentää joidenkin yritysten sijoittumishalua alueelle. Liikenteen muuttuvien järjestelyjen myötä huoltoliikenteen ja tavaraliikenteen reiteissä voi tapahtua muutoksia. Reittien muutoksilla voi olla sekä positiiviseksi että negatiiviseksi koettuja vaikutuksia. Pysäköintipaikkojen vähenemisellä voi olla negatiivisia vaikutuksia autoilla kulkeviin työntekijöihin tai asiakkaisiin. Toisaalta katutilan viihtyisyyden ja muiden kulkumuotojen olosuhteiden paranemisella voi olla asiakasvirtoja kasvattava vaikutus.

Alueen rakentumisesta ja työmaista koituu alueella toimiville yrityksille väliaikaisesti esimerkiksi saavutettavuus- ja meluhaittoja. Keskeneräisyys saattaa väliaikaisesti vaikeuttaa yritystoimintaa alueella ja vähentää alueen houkuttelevuutta sijoittumisen ja investointien näkökulmasta. Työmaa-aikaiset negatiiviset vaikutukset voidaan minimoida hankkeiden laajalla yhteensovituksella sekä työmaiden huolellisella suunnittelulla, toteutuksella ja oikea-aikaisella viestinnällä.

Kattava vaikutusten arviointi seuraavissa suunnitteluvaiheissa auttaa tunnistamaan kielteisiä yritys-vaikutuksia, myös mielikuvatasolla, ja löytämään sopivat keinot näiden vähentämiseksi. Alueen imagon kehittymistä voidaan vauhdittaa mahdollistamalla erilaisia väliaikaistoimintoja, sekä kannustamalla alueen yrityksiä ja kiinteistönomistajia niihin.

Varsinaisen kaavarungon lisäksi myös kaavarunkoprosessilla on vaikutuksia alueen yrityksiin. Pasilan ja Kalasataman kehittyessä alue on jo pitkään ollut muutoksessa, ja sen kiinnostavuus työpaikka-alueena on ollut kasvussa. Kaavarunkoprosessi on osaltaan edistänyt tätä kehitystä, avaamalla näkyviä alueen tulevaisuuteen ja potentiaaliin, sekä fasilitoimalla keskustelua ja verkostoitumista alueen toimijoiden kesken.

Kaavarungon mukaisen kehityksen myötä Teollisuuskatu yhdistää Helsingin kehittyviä palvelu- ja työpaikkakeskittymiä erityisesti Kalasataman, Vallilan ja Pasilan alueilta suuremmaksi kokonaisuudeksi. Kokonaisuus täydentää perinteisen liikekeskustan ja muiden työpaikka-alueiden tarjontaa uudisrakentamisella, toiminnallisella profiilillaan, sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toiminnoillaan.

3 Kaavarunko

Pasilan ja Kalasataman väliin sijoittuvaa Teollisuuskadun aluetta kehitetään työpaikkojen, kulttuurin ja tapahtumien keskittymänä, sekä ydinkeskustan laajentumana. Tavoitteena on vahvistaa Ilmalasta Pasilan ja Vallilan kautta Kalasatamaan kulkevaa työpaikka-akselia ja parantaa alueen yhteyksiä kaikilla kulkumuodoilla. Kokonaisvaltaisen ja hallitun kehittymisen varmistamiseksi ja tavoitteiden kirkastamiseksi alueelle laaditaan yleiskaavaa täsmentävä kaavarunko, joka ohjaa alueen asemakaavoitusta ja muuta suunnittelua.

Kaavarunko luo suuntaviivat alueen tulevalle kehitykselle määrittelemällä jatkosuunnittelun keskeisimmät tavoitteet: toiminnot, korttelirakenteen ja rakentamismahdollisuudet, liikennejärjestelyjen tavoitteet, puisto ja –virkistysalueiden sijoittumisen sekä viherrakenteen.

Kaavarunko mahdollistaa alueen tiivistymisen asemakaavamuutosten kautta. Alueen nykyisistä tonteista n. 90 % on yksityisomistuksessa. Hankekohtaisia asemakaavan muutoksia lähdetään valmistelemaan kiinteistönomistajien ja kaupungin tarpeiden mukaan. Lisä- ja täydennysrakentamisen tarkempi hahmo ja mitoitus tarkentuvat asemakaavavaiheessa, mutta kaavarungon avulla varmistetaan alueellisten tavoitteiden toteutuminen yksityisillä tonteilla.

Liikenteen osalta kaavarunko luo kehityksen suuntaviivat, ja antaa lisätietoa siitä, mitä yleiskaavan mukaisen Jokeri 0 –pikaraitiotielinjauksen toteuttaminen alueella tarkoittaisi. Tarkemmat ratkaisut, kuten kaistamäärät, liittymäjärjestelyt sekä pikaraitiotiepysäkkien tarkat sijainnit määritellään kaavarungon jälkeisissä suunnitteluvaiheissa.

4 Tavoitteet yritysvaikutusten osalta

Teollisuuskadun alueen kehittäminen nimenomaan työpaikka-alueena asettaa jo itsessään tavoitteita yritysvaikutusten suhteen. Helsingin yleiskaava sekä kaupunkistrategia asettavat myös reunaehdoja kehittämiselle ja linjaavat toivottujen vaikutusten suuntaa. Kaavarunkotyössä yritysvaikutuksia on tarkasteltu tavoitelähtöisesti ja etupainotteisesti monesta näkökulmasta.

4.1 Yleiskaavan asettamat tavoitteet

Helsingin yleiskaavassa 2016 (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) Kalasatamasta ja Kurvista Pasilan kautta Ilmalaan ulottuva vyöhyke on merkitty liike- ja palvelukeskustan alueeksi (C1). Teollisuuskatu on merkitty pääkaduksi, ja sen yhteydessä on varaukset pikaraitiotielle ja baanaverkolle. Yleiskaavassa Vallilan teollisuusalue ja Tukutorin ympäristö on erikseen merkitty toimitila-alueiksi. Niiden merkitys nimenomaan toimitila-alueena on keskustan kaupunkirakenteen toiminnallisen monipuolisuuden kannalta merkittävä.

Kantakaupungin sisällä on kaksi identiteetiltään hieman erilaista liike- ja palvelukeskustaa. Nykyisen eteläisen ydinkeskustan (Hakaniemeen, Töölönlahdelle ja Töölön ulottuva ydinkeskusta) lisäksi on muodostumassa toinen vahva liikekeskusta itäiseen kantakaupunkiin (Teollisuuskatua myötäilevä Pasila – Vallila – Kalasatama – akseli).

Kaupunkituottavuuden näkökulmasta toimitilan ja työpaikkojen säilyminen ja lisääminen keskustan alueella on tärkeää. Alueiden palvelujen monipuolisuuden kannalta sekoittunut rakenne työpaikkoinen on merkittävää, koska moni asukkaiden käyttämistä palveluista elää päivisin työpaikkojen turvin (elintarvikekaupat, ravintolat). Kantakaupungin rakenteeseen kuuluvat myös olennaisena osana kadunvarren liiketilat.

Yleiskaavassa tavoitellaan sekoittunutta kaupunkirakennetta ja toiminnalliselta rakenteeltaan sekoittunutta kantakaupunkia. Keskusta-alueen sekoittuneen rakenteen osalta on kuitenkin huomioitava, että osa kaavarungon suunnittelualueesta ulottuu yleiskaavan toimitila-alueeseen (Vallilan toimitila-alue), jonka toimintaedellytykset on turvattava. Monipuolisen elinkeinorakenteen kannalta kaupungin on hyvä säilyttää ja kehittää myös pelkästään toimitilakäyttöön osoitettuja alueita, jotka jo ovat olemassa ja toimivat hyvin. Täysin uusille alueille sijoittuminen ja uusien yritysalueiden luominen on aina haasteellista.

4.2 Kaupunkistrategian asettamat tavoitteet

Kaupunkistrategiassa 2017-2021 teemana on Helsingin kehittäminen maailman toimivimmaksi kaupungiksi. Teollisuuskadun akselin kehittämisen osalta mm. seuraavat strategian kohdat ovat keskeisiä:

- Helsingin keskusta on elinvoimainen kaupallisia palveluja, tapahtumia, viihtymistä ja kansalais-toimintaa kokoava vetovoimainen paikka. Keskustan elinvoimaisuutta kehitetään yhteistyössä alueen elinkeinoelämän toimijoiden kanssa.

- Tiivis ja toiminnallisesti sekoittunut kaupunkirakenne luo pohjan urbaanille elämälle. Helsingin kaikissa kaupunginosissa on edellytykset hyvälle arjelle, toimivalle liikenteelle, monipuolisille lähipalveluille ja elinkeinoille.
- 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. Helsinki arvioi miten se voi omassa hankintatoimessaan paremmin edistää innovatiivista yrittäjyyttä. Teollisuuskadun akselia kehitetään merkittävänä työpaikka-alueena ja keskustan laajenemisalueena.

4.3 Kaavarungon periaatteissa ja kaavarunkotyössä asetetut tavoitteet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Teollisuuskadun akselin kaavarungon periaatteet 14.12.2018. Periaatteissa asetettuja tavoitteita on täsmennetty ja täydennetty kaavarunkotyön aikana. Yritysvai-
kutusten osalta kaavarungolle asetettiin seuraavia tavoitteita:

Imago- ja identiteetti-vaikutukset

- Alueen imago *tarkentuu* ja tunnettuus työpaikka-alueena sekä kulttuuri- ja tapahtumakes-
kittymänä kasvaa.
- Alueen kiinteistöjen arvo kasvaa

Liikenne ja saavutettavuus

- Yritysten saavutettavuus jalan, pyörällä ja joukkoliikenteellä paranee, sekä työntekijöiden
että asiakkaiden näkökulmasta.
- Paremmat jalankulun ja polkupyöräilyn yhteydet tuovat liikennevirtoja alueelle ja paranta-
vat kivijalkaliiketilöiden toimintaedellytyksiä.
- Sujuvammat vaihtoyhteydet ja Sörnäisten metroaseman uusi sisäänkäynti parantavat
joukkoliikenteen käytettävyyttä ja houkuttelevuutta esim. asiakkaiden ja työntekijöiden nä-
kökulmasta. Tämä voi vähentää yritysten autopaikkatarvetta.
- Yritysten ja toimitilojen saavutettavuus autolla ei heikkene merkittävästi nykyisestä.

Yhteistyö ja yritys-ekosysteemit

- Yritys-ekosysteemit ja –verkostot vahvistuvat ja yrityksille pystytään tarjoamaan monipuol-
lisia sijaintimahdollisuuksia hyvin saavutettavalla alueella. Innostus tarttuu ja yhteistyö
vahvistuu.
- Toimistojen ja kulttuuri- ja tapahtumatoimijoiden välinen synergia alueella vahvistuu.

Työpaikat ja henkilöstö

- Uudistuva, keskustamainen kaupunkiympäristö houkuttelee alueen yrityksiin työntekijöitä,
myös kansainvälisesti.

Palvelutarjonta

- Palvelutarjonta laajenee ja monipuolistuu tehden alueesta ns. ”perillä olon paikan” – tämä
luo lisää kysyntää monipuolisemmille palveluille ja kivijalan liiketoimille

Katutaso, ulkotilat ja viihtyisä kaupunkiympäristö

- Viihtyisä ja laadukas julkinen tila ja kävely-ympäristö lisää alueen vetovoimaa ja houkutte-
lee kaupunkilaisten lisäksi myös yrityksiä ja liike-elämää.
- Alueelle muodostuu ympärivuorokautista kaupunkielämää, kun itäisen kantakaupungin
kulttuuri- ja tapahtuma-alueita ja toimitilakeskittymää kehitetään.

5 Kaavarungon yritysvaikutusten arviointi

Kaavarunko vaikuttaa suunnittelualueella ja sen läheisyydessä toimiviin yrityksiin ja kiinteistönomistajiin, ja sillä on yritysvaikutuksia myös laajemmin koko kaupungin tasolla.

Kaavarungon suunnittelualueella on nykyisellään 53 tonttia, joista 47 on yksityisomistuksessa. Alueella toimii yli 600 yritystä (HSY SeutuData 2018 & Tilastokeskus). Kaavarungon linjaukset koskevat myös alueelle mahdollisesti tulevaisuudessa sijoittuvia tai alueelle investoivia yrityksiä.

Varsinaisen kaavarungon lisäksi myös kaavarunkoprosessilla on vaikutuksia alueen yrityksiin. Pasilan ja Kalasataman kehittyessä alue on jo pitkään ollut muutoksessa, ja sen kiinnostavuus työpaikka-alueena on ollut kasvussa. Kaavarunkoprosessi on osaltaan edistänyt tätä kehitystä, avaamalla näkymiä alueen tulevaisuuteen ja potentiaaliin, sekä fasilitoimalla keskustelua ja verkostoitumista alueen toimijoiden kesken.

Seuraavissa kappaleissa on eritelty kaavarungon yritysvaikutuksia. Vaikutuksia tarkastellaan niin kiinteistönomistajien, alueen nykyisten ja tulevien yritysten, kuin henkilöstön ja asiakkaidenkin näkökulmasta.

5.1 Vaikutukset kiinteistönomistajiin ja yrityksiin

Kaavarunko vaikuttaa monella tapaa alueen kiinteistönomistajiin ja toimijoihin. Vaikutuksia on tässä tarkasteltu kaavarungon selostuksessa käytettyjen teemallisten jaottelujen pohjalta. Kaavarungon yhteydessä ei päätetä investointien toteuttamisesta, ja esitetyt liikenne-, täydennysrakentamis- ja kaupunkitaratkaisut vaativat toteutuakseen jatkosuunnittelua. Kaavarungon mukaisen kehityksen vaikutukset tarkentuvat siis monilta osin vasta seuraavissa suunnitteluvaiheissa.

Toiminnot

Kaavarunko vahvistaa Teollisuuskadun alueen profiloitumista työpaikka-alueena. Korttelialueiden kehittäminen pääasiassa pääkonttorityyppisinä toimistotiloina vahvistaa kaupungin tavoitetta alueen kehittymisestä nimenomaan korkean profiilin työpaikka-alueena. Nykyisille yrityksille tämä antaa varmuutta toiminnan jatkuvuudesta, ja kiinteistönomistajille selkeät reunaehdot kiinteistöjen kehittämiseksi.

Kaavarungon mukainen kehitys noudattelee kansainvälistä trendiä, jossa joustavat toimitilakeskittymät laajenevat ydinkeskusta-alueen ympärille. Koronapandemia on vauhdittanut ns. hub&club -mallin kiinnostavuutta yritysten toimitilastrategiana. Teollisuuskadun akseli on erinomainen sijainti hub&club -mallin pääkonttoreille, eli ”klubeille”. Etätöiden lisääntyessä yritykset saattavat joutua tulevaisuudessa houkuttelemaan työntekijöitä saapumaan paikalle. Tulevan Teollisuuskadun akselin erinomaiset kulkuyhteydet, ympärivuorokautisesti elävä kaupunkiympäristö ja lukuisat vapaa-ajanviettomahdollisuudet ovat yrityksen sijoittumiselle huomattava valtti.

Alueen vahva profiloituminen työpaikka- ja keskusta-alueena houkuttelee alueelle uusia investointeja. Teollisuuskadun kehityksen tuoma noste ulottuu myös ympäristöön, ja voi osaltaan voimistaa esimer-

kiksi Sörnäisten metroaseman profiilinnousua. Kaavarungon mahdollistama tonttitehokkuuden kasvattaminen voi kannustaa kiinteistöjen kehittämiseen. Uuden, modernin toimitilan rakentuminen kaavarunkoalueelle parantaa myös ympäröivien alueiden imagoa ja niillä sijaitsevien toimitilojen houkuttelevuutta.

Pääosa kaavarunkoalueen tonteista on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi (K). Meiran tehdas sekä osa Konepajan sekä Vallilan toimitila-alueeseen kuuluvista tonteista on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueiksi (KTY).

K- ja KTY-korttelialueilla sallitaan käytännössä samat toiminnot, lukuun ottamatta liike- ja toimistorakennusten korttelialueille (K) tietyin reunaehdoin sallittua asumista. Toimitila –pääkäyttötarkoituserkintä (KTY) mahdollistaa esim. melua tai muuta häiriötä aiheuttavan tuotanto-, kulttuuri- tai tapahtumatoiminnan niin, etteivät muut toiminnot alueella häiriinny.

Kaavarungon sallimat muut toiminnot, kuten kulttuuri-, tapahtuma- ja liikuntapalvelut tuovat alueelle ympärivuorokautista kävijävirtaa, erityisesti kulkuyhteyksien parantuessa alueella.

Kaavarungon kulttuuri- ja tapahtumakeskittymämerkinnät ohjaavat ottamaan alueen kehittämisessä ja jatkosuunnittelussa huomioon kulttuuri- ja tapahtumatoiminnan tarpeet. Konepajan ja Suvilahden alueita kehitetään kulttuuri- ja tapahtuma-alueina. Konepajan kulttuuri- ja tapahtumakeskittymä –merkintä ulottuu myös Vallilan toimitila-alueen puolelle, alleviivaten alueiden kehittymistä voimakkaammin toisiaan täydentäviksi kokonaisuuksiksi, ja tukien Vallilan toimitila-alueen kehitystä kulttuuri- ja vapaaajan toimintojen ja aktiivisen yöelämän keskittymänä. Kaavarungon luonnosversiossa asumista sallittiin rajatusti muutamassa korttelissa. Yritysvaikutusten arvioinnin, sekä muun vaikutusten arvioinnin, jatkosuunnittelun ja yritysvoorovaikutuksessa saadun palautteen pohjalta asuin- ja majoitustilojen sijoittumista ja reunaehtoja muokattiin lopulliseen kaavarunkoon.

Asumisen ja majoitustoiminnan salliminen vain tiukoin reunaehdoin mahdollistaa toimitilojen ja työpaikkojen säilymisen alueella. Jos asuminen sallittaisiin laajemmin, olisi kiinteistömarkkinan tämän hetkisen tilanteen takia vaarana, että alueen kehittäminen asumiselle nähdään kaupallisesti kiinnostavampana, jolloin toivottua työpaikka-aluetta pääkonttoreineen ei syntyisi alueelle yleiskaavan mukaisessa laajuudessa.

Asuminen saattaa hankaloittaa erityisesti melua aiheuttavien toimintojen toimimista tai sijoittumista viereisiin kiinteistöihin. Kiinteistöjen muuttaminen asuinkäyttöön saattaa siten johtaa vähitellen työpaikka-alueen muuttumiseen asuinalueeksi. Asumisen mahdollistaminen ehdotetuilla reunaehdoilla kin heikentää tietyntyyppisten toimintojen (melua tai muuta häiriötä tuottavien) sijoittumista ja toimintaedellytyksiä lähiympäristössä, ja siitä näkökulmasta asumisen mahdollistamisella on yritysten kannalta negatiivisia vaikutuksia.

Suunniteltaessa asumista työpaikka- ja toimitila-alueelle tulee kiinnittää erityistä huomiota asumisen terveellisyyteen ja viihtyisyyteen. Asuinhuoneistoissa ja piha-alueilla tulee täytyä hyvän asumisen edellytykset. Asunnot ja niiden ulko-oleskelualueet sekä majoitustilat tulee suojata ympäristöhäiriöiltä muun muassa teollisen toiminnan, liikenteen ja kulttuuri- ja tapahtumatoimintojen melulta. Asumisen ja majoituspalvelujen sijoittamisessa tulee huomioida alueella toimivien yritysten, yhdistysten, ja ammatinharjoittajien mahdollisuudet jatkaa toimintaansa alueella. Asumisen edellytyksiä ja sen aiheuttamia yritysvaikutuksia toimitila-alueella tulee selvittää tarkemmin jatkosuunnittelussa. Toisaalta asuminen voi myös tuoda ympärivuorokautista elämää alueelle sekä asiakaskuntaa alueen palveluille, ja asuntorakentamisen estämisellä voi olla taloudellisia vaikutuksia kiinteistönomistajille.

Edellyttämällä kattavia selvityksiä hotellitoiminnan sijoittamisesta varmistetaan alueellisen tasapainon toteutuminen, ja huolehditaan, että hotellitoiminta ei vaaranna alueen muuta toimintaa esimerkiksi melun tai muun häiriön aiheuttamien valitusten myötä.

Rakennusten rakenneratkaisuille ja maantasokerroksille asetetut määräykset muunneltavuudesta varmistavat sen, että syntyvät rakenteet mukautuvat muuttuvan toimitilamarkkinan ja kaupunkiympäristön tarpeisiin, eikä mahdollisten tulevien toimintojen mahdollisuutta suljeta pois rakenteellisilla ratkaisuilla.

Kaavarunkoon merkityt uudet rakentamisen paikat tarjoavat hyvät edellytykset pääkonttorityyppiselle toimistorakentamiselle. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat keskeisesti näkyville paikoille, ja mahdollistavat toimistorakentamisessa tavoitteelliset laajat, yhtenäiset kerrostasoalat. Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, että puistot säilyvät lisärakentamisesta huolimatta kaavarungon tavoitteen mukaisesti luonteeltaan kaikille avoimina julkisina tiloina.

Alueen kehittymisen ja toteutuvien kiinteistökehityshankkeiden myötä työntekijä- ja kävijämäärä alueella lisääntyy, mikä tuo lisää potentiaalisia asiakkaita ja käyttäjiä alueen palveluntarjoajille. Myös katutaso tilojen avaaminen ja kehittäminen sekä kehittyvät kulkuyhteydet synnyttävät uusia toimintamahdollisuuksia alueella mm. kahviloille, ravintoloille ja muuten kivijalkatiloja kaipaaville yrityksille ja toimijoille. Elävä kivijalka lisää asiakasvirtoja alueella ja houkuttaa asiakkaita pysähtymään palveluiden pariin.

Kaavarungon yhtenä tavoitteena on edesauttaa yhteistyötä eri toimijoiden välillä. Alueella olevat ja tulevat co-working-tilat voivat osaltaan edesauttaa verkostojen syntymistä. Vallilan toimitila-alueella toimii useita samojen alojen yrityksiä ja yhdistyksiä, jotka jo tällä hetkellä ovat jossain määrin verkottuneita keskenään. Teurastamon alueella toimii aktiivinen yrittäjäyhdistys. Myös isommat kiinteistöjä omistavat tahot ja suuremman kokoluokan toimijat ovat osoittaneet halukkuutta tehostaa alueen yrittäjäyhteistyötä ja muodostaa verkostoja. Osana kaavarungon vuorovaikutusta on voitu edistää keskusteluyhteyttä eri toimijoiden välillä mm. järjestämällä alueen toimijoille verkostoitumismahdollisuuksia kaupungin aamiaisseminaareissa.

Lisä- ja täydennysrakentaminen

Kaavarunko mahdollistaa rakentamisen tehokkuuden kasvattamisen alueella asemakaavamuutosten kautta. Kehityshankkeiden suorat vaikutukset hankkeen taustalla oleville yrityksille ovat ensin muutoksesta aiheutuvat kulut, ja lopputilanteessa vuokraus- tai liiketoiminnasta syntyvät taloudelliset hyödyt. Lisärakentaminen ja/tai kiinteistön kunnostus sekä modernisointi nostavat kiinteistön arvoa ja oletetusti helpottavat vuokrattavuutta. Kehityshankkeista seuraavat muutokset näyttäytyvät kuitenkin erilaisina kiinteistönomistajille ja vuokralaisyrittäjille. Muutosten myötä osa nykyisistä vuokralaista menettää mahdollisesti toimitilansa pysyvästi ja osan tulee muuttaa väistötiloihin korjaus- ja rakennustöiden ajaksi.

Uusien toimitilojen rakentaminen ja vanhojen kehittäminen nostanee tilavuokria alueella, joka näyttäytyy nykyisille alueen vuokralaisille negatiivisena vaikutuksena. Nykyisellään alueella on paljon pienyrittäjiä, yhdistyksiä ja esimerkiksi kulttuuripuolen toimijoita, jotka ovat sijoittuneet alueelle maltillisen vuokratason perässä. Alueen nykyisille vuokralaisille saattaa siis aiheutua toimitilan menetyksestä johtuvia järjestelyjä ja kustannuksia.

Kaavarunko edellyttää lisärakentamisen yhteydessä kaupunkiympäristöä parantavia toimenpiteitä. Tämä voi saada kiinteistönomistajat ja yritykset saada näkemään entistä paremmin ympäröivän kaupunkitilan ja sen yhteisen kehittämisen merkityksen alueen imagolle, ja sitä kautta kiinteistöjen arvolle ja vuokrattavuudelle.

Kaavarunkotyössä on tutkittu skenaariopohjaisesti erilaisia lisärakentamisen typologioita. Useissa kohdissa kaavarunkoaluetta luonteva tapa tiivistää kaupunkirakennetta olisivat nykyisen rakenteen yläpuolelle nousevat kapeahkot, nykyistä rakennetta selvästi korkeammat rakennusmassat. Tällä hetkellä toimistorakentamisessa suositetaan kuitenkin laajoja, yhtenäisiä kerrostasoaloja, joita voi joustavasti erotella tai yhdistellä erikokoisiksi yksiköiksi. Kapeat, korkeammat typologiat soveltuvat paremmin asuntorakentamiselle tai majoitustoiminnalle. Tarkistettuun kaavarunkoon lisärakentamisen reunaehdot päivitettiin niin, että ne mahdollistavat paremmin toimistorakentamiselle sopivat ratkaisut, sitomatta liikaa asemakaavavaiheen suunnittelua.

Aluekohtaiset kaupunkikuvalliset reunaehdot sujuvoittavat asemakaavamuutoksia, ja varmistavat kiinteistönomistajien tasavertaisen kohtelun. Uusien, nykyaikaisten toimistorakennusten rakentaminen parantaa myös viereisten kiinteistöjen ja yritysten sijaintipaikkojen arvoa ja imagoa. Ensimmäisillä toteutuvilla rakennushankkeilla on suuri merkitys siinä, mihin suuntaan alueen kehitys lähtee.

Vuokratason nousu alueen kehittymisen myötä saattaa myös vaikuttaa alueelle hakeutuviin yrityksiin ja toimialoihin. Toisaalta alueen kehittyvä toimitilamarkkina ja nykyajan tarpeisiin suunnitellut tilat ja kiinteistöt houkuttelevat potentiaalisesti alueelle uusia yrityksiä ja työpaikkoja. Catella Property (2019, 10) tekemään, koko Helsinkiä koskevaan kyselyyn vastanneiden mielestä alue ja sijainti (63 % vastanneista) sekä julkiset liikenneyhteydet (69 % vastanneista) ovat tärkeimmät kriteerit uusiin toimitiloihin muutettaessa. Myös tilojen modernius (44 % vastanneista) ja vuokrataso (34 % vastanneista) ovat tärkeitä valintakriteereitä. Nämä ovat olennaisia tekijöitä myös Teollisuuskadun alueella.

Toisaalta on huomioitava, että moderni toimitila ei aina toimi houkuttimena kaikenlaiselle yritystoiminnalle. Etenkin orastavalle innovaatiotoiminnalle keskeistä on edullinen hintataso sekä keskeinen sijainti lähellä luovia keskittymiä ja väestöä. Alueen jatkosuunnittelussa olisi hyvä huomioida, että vanhan säilyttäminen itsemuovattavana raakatilana on myös houkutin joillekin toimijoille. Tällaista tilaa kaipaavat esimerkiksi erilaiset kokeilu- ja innovaatioprojektit, pienteollisuus tai verstaat.

Ulkotilat, yhdistyvyys ja katutaso

Kaavarunko ohjaa monella tavalla jalankulun ja kävely-ympäristön kehittämistä alueella. Viihtyisä ja laadukas kävely-ympäristö on alueen vetovoimaa lisäävä tekijä, joka voi houkuttaa kaupunkilaisten lisäksi myös yrityksiä ja liike-elämää. Katutason tilojen kehittäminen parantaa kiinteistöjen tuottopotentiaalia ja laajentaa käytettävyyttä sekä saavutettavuutta. Siistit ja houkuttelevat ympäröivät ulkotilat parantavat kiinteistön imagoa; alueen yleinen viihtyisyys tukee tilojen vuokrausta ja lisää asiainninn miellyttävyyttä, niin asiakkaiden kuin työntekijöidenkin näkökulmasta.

Kaavarungon mukaiset kortteleiden läpi kulkevat yhteydet, sisäpihojen avaaminen ja tonteille sijoittuvat taskupuistot ja aukiot parantavat kehitys- ja rakennushankkeiden toteutuessa jalankulku-ympäristön lisäksi myös maantasokerrosten liike- ja palvelutilojen toimintaedellytyksiä.

Kaavarungossa osoitettujen katuosuuksien kehittäminen ns. vihreinä katuina voi ratkaisusta riippuen vaikuttaa kiinteistöjen saavutettavuuteen, mutta toisaalta jalankulun ja oleskelun mahdollisuuksien

paraneminen lisää kävijöitä alueella, parantaa liiketilojen toimintaedellytyksiä, sekä asiakkaiden ja työntekijöiden saapumiskokemusta. Vihreiden katujen liikenteelliset ja kaupunkitilalliset ratkaisut määritellään tarkemmin jatkosuunnittelussa, jolloin myös vaikutuksia on mahdollista arvioida tarkemmin. Laadukkaat ja viihtyisät julkiset ulkotilat parantavat myös alueen imagoa alueelle potentiaalisesti sijoittuvien yritysten ja investoijien suuntaan.

Junatien liikenteellisten muutosten mahdollistamat uudet, tasossa kulkevat jalankulkuyhteydet parantaisivat Suvilahden saavutettavuutta merkittävästi. Uusi suojatieyhteys mahdollistaa vahvan toiminnallisen synergian Suvilahden ja Teurastamon kulttuuri- ja tapahtuma-alueiden välille. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida täydennysrakentamisen kulku- ja huoltoyhteyksien toimiminen suurten tapahtumien yhteydessä. Junatien liikenteelliset uudelleenjärjestelyt pohjautuvat Sörnäistentunneliin, eli siihen, että etelä-pohjoissuuntainen pääkatuliikenne alittaa Junatien alueen tunnelissa.

Uusien suojateiden sekä tonttien läpi avattavien kulkuyhteyksien johdosta Konepajan ja Vallilan toimitala-alueen väliset jalankuluyhteydet paranevat. Tämä yhdistää alueita toisiinsa, edesauttaa synergiamahdollisuuksia alueiden toimijoiden kesken, ja lisää kummallakin alueella palveluiden potentiaalisia käyttäjämääriä.

Julkisille ulkotiloille kaavarunko luo tavoitetason, joka yhdessä kaavarungon laajemman tulevaisuusvision kanssa houkuttelee investointeja alueelle, vaikka alueen suunnittelu ja toteutus on vielä kesken. Laadukkaat ja viihtyisät puistot ja julkiset ulkotilat ovat elimellinen osa uutta, houkuttelevaa työpaikka- ja keskusta-alueita, ja nostavat osaltaan kiinteistöjen arvoa.

Joukkoliikenteen runkoyhteys

Kaavarungossa tehdään tilavaraus erilliselle joukkoliikennekaistalle. Varsinainen päätös pikaraitiotien toteuttamisesta vaatii jatkosuunnittelua, selvityksiä ja tarkempaa vaikutusten arviointia. Nopea joukkoliikenteen runkoyhteys, erityisesti pikaraitiotie, muuttaa Teollisuuskadun statusta työpaikka-alueena merkittävästi. Sujuvat vaihtoyhteydet eri joukkoliikennemuotojen välillä parantavat alueen saavutettavuutta huomattavasti nykyisestä, erityisesti Konepajan ja Vallilan toimitila-alueen osalta.

Uusi sisäänkäynti suoraan Sörnäisten metroasemalle Teollisuuskadun suunnasta linkittäisi alueen paljon nykyistä vahvemmin metroom. Metron uuden sisäänkäynnin toteutettavuutta on selvitettävä jatkosuunnittelussa.

Uusi joukkoliikenteen yhteys sekä uudet metron sisäänkäynnit parantavat sekä työvoiman että asiakkaiden saavutettavuutta. Pysäkkien tarkempi sijoittuminen tarkentuu jatkosuunnittelussa. Pysäkkien sijainnilla voi olla paikallisia vaikutuksia tiettyjen kohteiden houkuttelevuuteen, esimerkiksi asiakasvirtoihin pysäkkien läheisyydessä.

Liikennejärjestelyjen suurimittakaavaisilla muutoksilla on merkittäviä rakennusaikaisia vaikutuksia, joita avataan tarkemmin kappaleessa 6.

Liikenne ja katutila

Kaavarungon mukaisten muutosten toteutuessa alueen kulkuyhteydet ja saavutettavuus kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä paranevat merkittävästi nykyisestä. Uusi joukkoliikenteen yhteys ja pa-

rantuneet jalankulun ja pyöräilyn yhteydet voivat houkutella alueelle lisää asiakkaita ja parantavat työvoiman saavutettavuutta. Tämä voi myös vähentää kiinteistökohtaisen pysäköinnin tarvetta. Paranevat yhteydet voivat myös houkutella alueelle uusia toimijoita.

Autoliikenteen välityskyky alueella ei tule muuttumaan suuresti, mutta se voi parantua tai heiketä hieman, riippuen jatkosuunnitteluratkaisuista. Pääkadun sujuvoittamiseksi tehtävien liittymäratkaisujen takia joidenkin kiinteistöjen saavutettavuus autolla saattaa hieman heiketä.

Teollisuuskatu mielletään autokeskeiseksi alueeksi. Uudistusten myötä joidenkin kiinteistöjen autoliikenteen saavutettavuus voi hieman heiketä, joka voi vähentää joidenkin yritysten sijoittumishalua alueelle. Liikenteen muuttuvien järjestelyjen myötä huoltoliikenteen ja tavaraliikenteen reiteissä voi tapahtua muutoksia, joka voi aiheuttaa esimerkiksi kuljetusten hidastumista. Toisaalta reittien muutoksilla voi olla sekä positiiviseksi että negatiiviseksi koettuja vaikutuksia kiinteistöistä ja sen toiminnoista riippuen.

Kadunvarsipysäköinti tulee alueella vähenemään jonkin verran nykyisestä, ja laajoista katualueella olevista pysäköintialueista (kuten mm. Junatien sillan alla ja Kruununmakasiinin itäpuolella) tullaan luopumaan. Pysäköintipaikkojen vähenemisellä voi olla negatiivisia vaikutuksia autoilla kulkeviin työntekijöihin tai asiakkaisiin. Toisaalta katutilan viihtyisyyden ja muiden kulkumuotojen olosuhteiden parantamisella voi olla asiakasvirtoja kasvattava vaikutus.

Eri liikennemuotojen ja katutilan laatua koskevien tavoitteiden yhteensovitus ja suunnitteluratkaisujen vaikutukset tarkentuvat alueen jatkosuunnittelussa.

Kestävyys ja resilienssi

Toimistorakentamisessa kestävä rakentaminen on tänä päivänä toimijoille jo itsestään selvä lähtökohta rakennushankkeissa. Kaavarungon edellyttämä rakennusten muuntojoustavuus on pitkällä aikavälillä kestävä. Rakennusaikana joustava rakennusrunko saattaa kuitenkin aiheuttaa suuremman hiilijalanjäljen, jos esimerkiksi kerroskorkeudesta tehdään tarvittavaa korkeampi. Jos rakennuksen toimintaa ei myöhemmin olekaan tarvetta muuttaa, jää investoitu resurssi käyttämättä. Muuntojoustavuuden suhdetta resurssiviisauteen tulee tarkastella hankekohtaisesti asemakaavavaiheessa.

Kaavarungossa on useita kestävyteen ja resilienssiin liittyviä määräyksiä. Näiden tarkemmat yritysvaikutukset tarkentuvat jatkosuunnittelun myötä.

5.2 Vaikutukset työpaikkojen henkilöstöön ja asiakkaisiin

Kaavarungon suunnittelualueella sijaitsee noin 20 000 työpaikkaa (HSY SeutuData 2019 & Tilastokeskus). Monen eri alan ihmiset työskentelevät ja asioivat alueella. Alueella sijaitsee myös korkea erityisosaamista edellyttäviä työpaikkoja.

Etätyön lisääntyessä on mahdollista, että yritykset joutuvat jatkossa miettimään tarkemmin sitä, kuinka työntekijät saadaan houkutelua toimistolle. Keskeinen sijainti, hyvät yhteydet ja elävä kaupunkiympäristö ovat tässä yhteydessä merkittäviä vahvuuksia. Nykypäivän osaajia kiinnostavat monesti jopa enemmän kokonaisvaltaiset elämykset, hyväksi koettu paikka sekä ympäristön tarjoama elämänlaatu, kuin yksittäinen yritys tai työpaikka sinällään. Moderniin, uuteen tai saneerattuun kiinteistöön

on myös hyvät edellytykset luoda hyvä ja houkutteleva työympäristö. Edellä mainitun hub&club –mallin oletettavasti yleistyessä voisi useammalla yrityksellä olla mahdollisuus sijoittua Teollisuuskadun alueelle, niin kustannusten kuin tarjolla olevan tilan määrän kannalta.

Henkilöstön ja työpaikkojen kannalta myönteistä on yhteyksien ja saavutettavuuden paraneminen kävellessä, pyörällä ja joukkoliikenteellä, sekä alueen julkisten ulkotilojen laadun paraneminen ja palveluiden lisääntyminen. Negatiivista voi olla joidenkin kiinteistöjen autoliikenteen saavutettavuuden heikkeneminen tai pysäköintipaikkojen väheneminen.

Mahdolliset toimitilojen muutokset, siirtymiset ja uudelleensijoittumiset vaikuttavat yritysten henkilöstön työmatkoihin ja viihtyvyyteen. Esimerkiksi ravintola- ja kahvilatoiminnan sekä vapaa-ajan palveluiden (liikunta, kulttuuri) kehittyminen parantavat työntekijäkokemusta alueella. Myönteisiä yritysvaikutuksia syntyy samalla myös näille palveluyrittäjille, kun asiakaskunta ja siten toimintaedellytykset kasvavat. Työntekijöistä tulee usein uusia asukkaita enemmän asiakkaita esimerkiksi ravintoloille. Osajien houkuttelussa trendinä on yhä enemmän aluebrändin ja työntekijäbrändin nivoutuminen yhteen.

6 Toteutuksen, hankkeiden ja rakennustöiden aiheuttamat väliaikaiset vaikutukset

Kaavarungon mukainen kehitys tulee tapahtumaan monessa vaiheessa ja eri aikajännteillä. Kaavarungon yhteydessä ei päätetä investointien toteuttamisesta. Kaavarungossa esitetyt liikenne-, täydennysrakentamis- ja kaupunkitilaratkaisut vaativat toteutuakseen jatkosuunnittelua, ja monet hankkeista ovat eri tavoin sidoksissa toisiinsa. Yksityisomistuksessa olevien tonttien osalta rakennustöiden ajoittuminen riippuu omistajien tarpeista ja aikatauluista sekä mahdollisten viranomaisprosessien kestosta.

Alueen rakentumisesta ja työmaista koituu alueella toimiville yrityksille väliaikaisesti esimerkiksi saavutettavuus- ja meluhaittoja. Keskeneräisyys saattaa väliaikaisesti vaikeuttaa yritystoimintaa alueella ja vähentää alueen houkuttelevuutta sijoittumisen ja investointien näkökulmasta.

Asiakasnäkökulmasta katsottuna työmaa-aikaiset järjestelyt voivat vaikeuttaa yritysten löytämistä ja kulkua palveluiden pariin. Tämä voi vaikuttaa negatiivisesti joidenkin yritysten liiketoimintaan sekä asiakastyytyväisyyteen. Sama koskee alueella työskenteleviä ja heidän kokemuksiaan alueella asioinnista. Rakentamisen jälkeen vaikutukset asiakkaisiin ovat positiivisia erityisesti saavutettavuuden ja julkisen tilan viihtyisyyden paranemisen näkökulmasta.

Oleellista on työmaahaittojen kesto ja mahdollinen pitkään jatkuva keskeneräisyys alueella. Työmaa-aikaiset negatiiviset vaikutukset voidaan minimoida hankkeiden laajalla yhteensovituksella sekä työmaiden huolellisella suunnittelulla, toteutuksella ja oikea-aikaisella viestinnällä. Työmaat ja väliaikaiset järjestelyt ovat luonteeltaan väliaikaisia ja tämä on hyvä tuoda esiin myös viestinnässä.

Työaikaisista järjestelyistä aiheutuvat haitat tulee myös ottaa huomioon investointeja suunnitellessa. Alueella on useita silta- ja taitorakenteita, jotka ovat pikaisessa peruskorjauksen tarpeessa. Kaavarungon mukaisten liikennejärjestelyjen toteutuminen vaatii kuitenkin tiettyjen rakenteiden uusimista kokonaan. Esimerkiksi Sturenkadun sillan osalta tilanne on se, että jos siltaan ei kohdisteta korjaus-

tai kunnostustoimenpiteitä ennen uuden sillan rakentamista, jouduttaneen sillan käyttöä rajoittamaan. Toisaalta kaksi peräkkäistä korjausta aiheuttaisivat enemmän häiriöitä ja käyttökatkoksia liikenteessä. Erityisesti Junatien alueella poikkeuksellisen haastavat työnaikaiset liikennejärjestelyt vaativat erityistä huomiota.

Helsingin kaupungilla on käynnissä useita hankkeita työmaiden haittojen minimoimiseksi ja työmaatoiminnan kehittämiseksi. Myös yksityisillä toimijoilla on iso rooli työmaiden järjestelyjen ja toteutumisen onnistumisessa. Hyvillä ja selkeillä työmaan aikaisilla järjestelyillä, työmaiden yhteen sovittamisella ja keston minimoinnilla sekä ajantasaisella viestinnällä on tärkeä vaikutus koettuihin ja aiheutuneisiin haittoihin.

Alueen imagon kehittymistä voidaan vauhdittaa mahdollistamalla erilaisia väliaikaistoimintoja, sekä kannustamalla alueen yrityksiä ja kiinteistönomistajia niihin. Esimerkiksi vihreiksi kaduiksi merkityillä katuyhteyksillä voidaan jo ennen varsinaisia muutostöitä ottaa katutilaa haltuun erilaisten pop up – tapahtumien ja väliaikaisten kaupunkitilallisten tai maisemallisten elementtien avulla. Myös tilapäisesti tyhjillään olevien tai kehittämistä odottavien rakennusten tilapäiskäytöllä voidaan elävöittää aluetta, samalla kun uudet toimijat pääsevät kokeilemaan alueen vetovoimaa ja toimivuutta ilman suuria investointeja tai pitkäaikaista sitoutumista.

7 Imago- ja muut seurausvaikutukset

7.1 Alueellisen identiteetin muodostuminen

Kaavarungon mukaisen kehityksen myötä alueen merkitys työpaikka-alueena kasvaa ja Teollisuuskatu yhdistää Helsingin kehittyviä palvelu- ja työpaikkakeskittymiä erityisesti Kalasataman, Vallilan ja Pasilan alueilta suuremmaksi kokonaisuudeksi. Kokonaisuus täydentää perinteisen liikekeskustan ja muiden työpaikka-alueiden tarjontaa uudisrakentamisella, toiminnallisella profiilillaan, sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toiminnoillaan. Alueen nykyisellään suurimpien toimialojen rinnalla media-, kulttuuri-, tapahtuma-alojen merkitys kasvaa. Monipuoliset ja eri vuorokaudenaikaan aktiiviset toiminnot tukevat palveluiden toimintaedellytyksiä alueella, jotka taas houkuttelevat lisää käyttäjiä ja asiakkaita. Monipuolisuus parantaa myös alueen toiminnallista resilienssiä.

Turvallisuuden, poikittaisten yhteyksien, liikennejärjestelmän luotettavuuden ja viihtyisyyden parantaminen parantaa alueen imagoa. Myös kestävien kulkumuotojen integrointi ja edistäminen parantavat niin tämän alueen kuin koko kaupungin imagoa.

Alueen tunnettuus ja imago kehittyvät sen myötä, kun saavutettavuus paranee, julkisen tilan laatu nousee, ja kiinteistönomistajat kehittävät kiinteistöjään paremmin omiin tai vuokralaisyritystensä tarpeisiin sopiviksi. Katutasen tilojen nykyistä suurempi avaaminen ulosavautuviksi liiketiloiksi luo edellytykset alueen palvelutason nostamiselle, mikä voi houkuttaa asiakasvirtoja myös lähialuilta, joilla asukasmäärä on kasvussa. Alueen lisääntyvät palvelut tukevat myös muun yritystoiminnan tarpeita tarjoten täydentäviä palveluja niin työntekijöille kuin yrityksillekin. Täydennysrakentaminen lisää myös osaltaan alueen tunnettuutta ja näkyvyyttä, sekä parantaa yritysten mahdollisuuksia sijoittua alueelle.

Uusien ja uudistuvien kiinteistöjen avulla voidaan alueella tarjota myös ekosertifioituja toimitilaratkaisuja vastaamaan niihin kohdistuvaan kysyntään. Voidaan olettaa, että yhä useampi yritys harkitsee sijoittumista Teollisuuskadun akselille tai sen lähialueelle tulevaisuudessa, ja myös alueen olemassa oleville yrityksille, yritysverkostoille ja toimialoille avautuu uusia kehittämis- ja laajenemismahdollisuuksia.

Alueen läpi kulkee päivittäin suuri määrä ihmisiä kaikilla kulkumuodoilla, ja muutokset tulevat täten olemaan näkyviä myös muille kuin alueella työssäkäyville ja asioiville. Keskeinen sijainti ja hyvä näkyvyys lisäävät alueen kehittymisen myötä potentiaalisia kävijöitä ja asiakkaita.

Vallilan toimitila-alueella on tällä hetkellä jossain määrin vahva imago monipuolisen yritys- ja tuotanto-toiminnan sekä kulttuurin alueena edullisen ja vaihtelevan tilakannan ansiosta, mikä saattaa muuttua alueen kehityksen myötä. Kiinteistöjen ja toimitilojen kehittäminen ja julkista tilaa koskevat parannukset saattavat muuttaa tätä imagoa sekä nykyisten että potentiaalisten tulevien toimijoiden silmissä. Kaavarunko ottaa kuitenkin huomioon alueen erityispiirteet ja pyrkii osaltaan tukemaan monipuolisuuden säilymistä. Kaavarunko tukee muun muassa tuotannon, kulttuurin, vapaa-ajan ja yöelämän toimintojen sijoittumista alueelle. Osa ydinkeskustan toimijoista on joutunut väistymään tilarakenteen ja toiminnallisten muutosten sekä yörauhan vaatimusten takia. Teollisuuskadun akselin alueelle voidaan kehittää toimintaedellytyksiä näillekin toimijoille, mikä rikastuttaa koko kaupungin palveluntarjontaa ja tukee alueen ympärivuorokautista käyttöä.

7.2 Mahdolliset vaikutukset tulevaisuuden toimitilamarkkinaan Helsingin seudulla

Oletettavaa on, että kehittyvän Teollisuuskadun akselin tunnettuus työpaikka- kulttuuri- ja tapahtuma-alueena sekä ympäristön viihtyisyyden, turvallisuuden ja yhteyksien parantuminen houkuttelevat alueelle uusia investointeja ja yrityksiä. Parannukset voivat ainakin osittain lisätä myös alueella jo toimivien yritysten liikevaihtoa.

Catellan selvityksen (2019, 42) mukaan voimakas toimistotilakannan lisääntyminen Kalasatamassa ja Pasilassa tulee muuttamaan keskusta-alueen toimistomarkkinan dynamiikka, koska osa paljon tilaa vaativista toimijoista siirtyy paljon rakennusoikeutta tarjoaville uusille toimistoalueille, vapauttaen tilaa ydinkeskustasta. Tämä voi taas vapauttaa kovan toimistotilan kysynnän alueelta liikekeskustasta tiloja uusille osaamisintensiivisten alojen toimijoille ja pääkonttoritason toimijoille. Olennaista on nykyisellään toimimattomien ja alhaisen kysynnän toimistotilojen kehittäminen nykyaikaisia vaatimuksia vastaaviksi, mikä mahdollistaa edellä mainittujen korkean profiilin toimintojen sijoittumisen myös Teollisuuskadun akselille.

Teollisuuskadun akseli ja siihen liittyvät eriluonteiset työpaikka-alueet lisäävät elinkeinorakenteen resilienssiä mahdollistamalla monipuolisen tilatarjonnan erilaisille toimialoille ja toimijoille.

8 Keskeiset riskit ja niiden hallinta

Kaavarungossa tavoiteltujen vaikutusten toteutumiseen liittyy myös riskejä. Keskeisiä riskejä alueellisten suunnitelmien toivotulle toteutumiselle voivat olla esimerkiksi seuraavat:

- Alueelle ei kohdistu riittävästi kysyntää johtuen esimerkiksi toimitilan ylitarjonnasta.
- Taloudellisen suhdanteen heikentyessä kehityshankkeet viivästyvät ja/tai toteutuvat aiottua suppeampina.
- Alueen kehityksen lähteminen ”väärään suuntaan”, esim. asuminen.
- Asuminen häiritsee muita toimintoja.
- Pikaraitiotie ei toteudu tai toteutuu vasta hyvin pitkän ajan kuluttua.
- Uudistusten myötä joidenkin kiinteistöjen autoliikenteen saavutettavuus voi hieman heiketä, joka voi vähentää joidenkin yritysten sijoittumishalua alueelle.
- Pysäköintipaikkojen väheneminen hankaloittaa joidenkin yritysten tai palveluiden saavutettavuutta henkilöautolla.
- Alueen yritys rakenne yksipuolistuu nousevien vuokrien takia.
- Pitkään kestävä keskeneräisyys alueella ja rakennustöiden pitkäkestoisuus vähentävät viihtyvyyttä ja saavutettavuutta.
- Yksittäiset yritykset päättävät kokemansa (väliaikaisen) haitan vuoksi sijoittua muualle.

Yksi kaavarungon päätavoitteita on ollut löytää kaupungin ja toimijoiden yhteinen näkemys alueen kehityksen suunnasta, ja ohjata kehitystä yleiskaavan ja asemakaavoituksen sekä muun jatkosuunnittelun välille sopivalla tarkkuustasolla. Huomioimalla jatkosuunnittelussa kaavarungon monialaiset tavoitteet, sekä kiinnittämällä laajasti huomiota toteutuksen ajoitukseen, koordinointiin, ja eri hankkeiden sidonnaisuuksiin, voidaan alueen kehitykseen liittyvät riskit minimoida.

Positiivisten vaikutusten realisoitumista voidaan nopeuttaa vauhdittamalla keskeisten katuyhteyksien saneerausta ja nopean joukkoliikenteen runkoyhteyden toteutumista.

Kattava vaikutusten arviointi seuraavissa suunnitteluvaiheissa auttaa tunnistamaan kielteisiä yritysvaikutuksia, myös mielikuvatasolla, ja löytämään sopivat keinot näiden vähentämiseksi.

9 Taustatietoa suunnittelualueesta ja vuorovaikutuksesta

9.1 Suunnittelualan yritys- ja työpaikkarakenne

Pasilan ja Kalasataman väliin sijoittuvalla vyöhykkeellä on sijainnut teollisuutta ja työpaikkoja jo 1800-luvulta. Myöhemmin alueen painotus on muuttunut teollisuudesta toimistokäyttöön. Kantakaupungin kehittyessä ja Pasilan ja Kalasataman tiivistyessä alue on muuttunut toimitilamarkkinan kannalta entistä kiinnostavammaksi.

Kaavarungon suunnittelualueella oli vuoden 2017 lopussa yhteensä n. 19 500 työntekijää ja yli 600 toimipistettä sisältäen niin yritysten kuin julkisyhteisöjen toimipaikat (Tilastokeskus 2017). Alueella toimii niin pieniä yrityksiä, suurten yritysten pääkonttoreita kuin tuotantotoimintaakin. Kaavarungon 54 hehtaarin laajuisen suunnittelualan eriluonteisilla alueilla on toimijoiden osalta jossain määrin erilaiset profiilit.

Uutta toimistotilaa on viime vuosina rakennettu vilkkaasti Helsingissä, tyhjien toimistotilojen suuresta määrästä huolimatta. Uudisrakentamista on ruokkinut sekä modernin tilan vahvistuva vuokratyöntekijä, että hyviä sijoituskohteita etsivän pääoman suuri määrä. Helsingin suurista toimistoalueista tyhjää tilaa löytyy edelleen runsaasti esimerkiksi Vallilasta ja Sörnäisistä, joissa käyttöaste vaihteli KTI:n tietokannassa 70 ja 80 prosentin välillä syyskuun 2019 alun tilanteessa. Syksyllä 2019 KTI:n vuokratietokannan pääkaupunkiseudun toimistotilojen käyttöaste oli alle 85 prosenttia. Vajaakäyttö keskittyy etenkin 1970- ja 80-luvuilla rakennettuihin toimistoihin, joiden tilaratkaisut ja sijainti eivät palvele nykyistä kysyntää. (Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2019/2020)

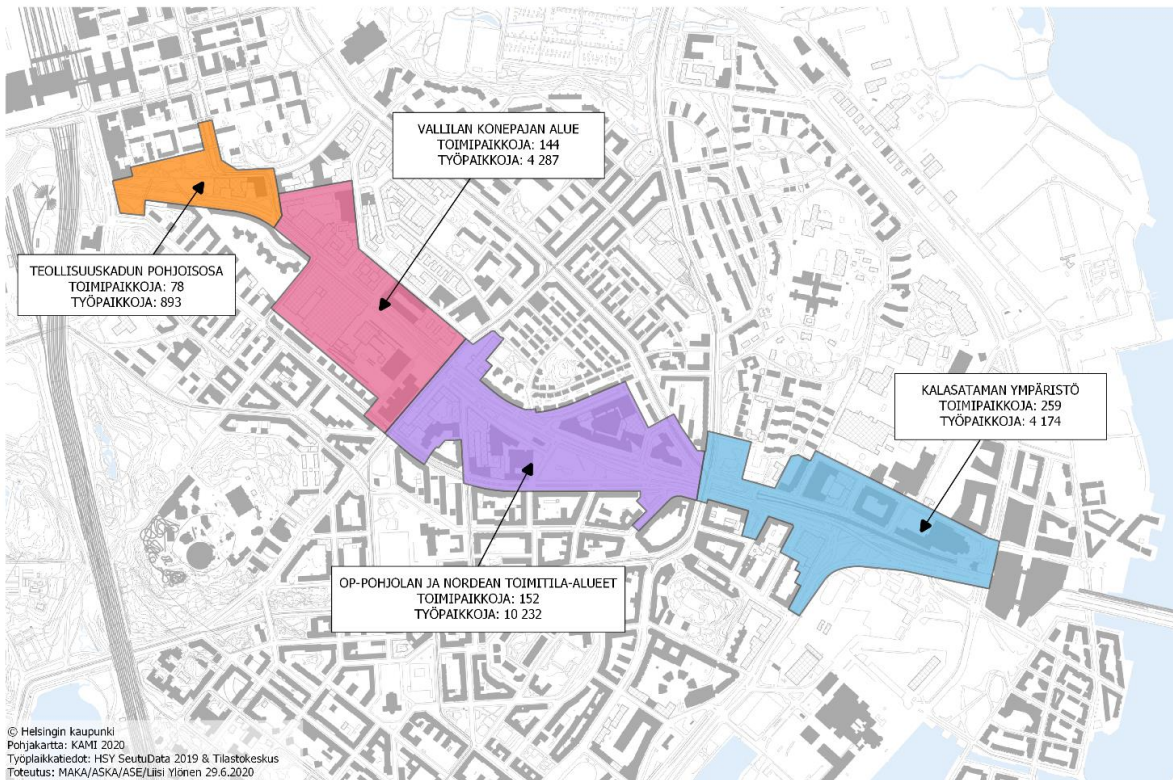
Toimialat

Henkilöstömäärien perusteella suurin toimiala Teollisuuskadun alueella on **informaatio- ja liike-elämän palvelut**, sillä alueen työntekijöistä yli 60 % työskentelee ko. toimialalla. Toiseksi suurimman toimialan muodostaa **julkinen hallinto sekä koulutus, terveystoiminta ja sosiaalipalvelut**, joiden parissa työskentelee 17 % työntekijöistä. Kolmanneksi suurimman toimialan muodostaa **kauppa sekä majoitus- ja ravitsemusala**, joilla työskentelee 12 % henkilöstöstä. (Tilastokeskus 2017)

Toimipisteiden koko henkilöstömäärän perusteella

Teollisuuskadun akselin alueella sekä yritysten että julkisyhteisöjen toimipisteiden koko on keskimääräistä suurempi. Noin 66 % alueen työpaikoista sijoittuu kooltaan yli 250 hengen toimipisteisiin, kun taas koko Helsingin tasolla vastaava keskiarvo on n. 36 % (Elinkeinot ja työmarkkinat Helsingissä 2018).

Lisäksi jopa 45 % työntekijöistä työskentelee yli 500 hengen toimipisteissä.



Kuva 1 Työpaikkojen jakautuminen Teollisuuskadun akselilla 2017

Erityispiirteitä Teollisuuskadun pohjoisosassa ja Vallilan toimitila-alueella

Vallilan toimitila-alue on kypsän vaiheen yritysalue, jolta valtaosa teollisista toiminnoista on väistynyt vapauttaen tilaa toimistotyölle, erityistilaa vaativalle työnteolle ja palveluille. Alueella on edelleen pienteollista tuotantoa. Vallilan toimitila-alueesta kaavarungon varsinaiselle suunnittelualueelle sijoittuvat sen eteläisimmät, Teollisuuskatuun rajautuvat korttelit. Muilta osin Vallilan toimitila-alue on kaavarungon tarkastelualueita. Vallilan toimitila-alueelle ollaan laatimassa myös suunnitteluperiaatteita, jotka kattavat koko historiallisen teollisuusalueen. Suurimmalla osalla alueesta on voimassa teollisuusalueen asemakaava vuodelta 1984, ja alue on asetettu rakennuskieltoon asemakaavan laatimiseksi.

Valtaosa alueen kiinteistöistä on niissä toimivien yritysten omistuksessa. Kiinteistösijoitus- ja kehitysyritykset omistavat muutamia kiinteistöjä. Laaja ja monipuolinen toimitilakeskittymä on mahdollistanut yritysekosysteemien ja erilaisten toimijaverkostojen synnyn. Kiinteistönomistajien ja toimijoiden aktiivisuudesta alueelle on muodostunut yksittäisten ammatinharjoittajien ja pienyritysten työskentely-yhteisöjä, jotka ovat erittäin arvokkaita alueen elävyyden ja toiminnallisuuden kannalta. Alueen muihin toimintoihin lukeutuvat muun muassa kulttuuri- ja liikuntapalvelut sekä yhdessä kiinteistössä sosiaalinen erityisasuminen.

Vallilan toimitila-alueelle on sijoittunut monen eri profiilin toimijoita. Karkeasti jaotellen Elimäenkadun varren kortteleissa sijaitsee liike-elämän (mm. tietoliikenne, tutkimus) laajempia toimistotiloja ja alueen ytimessä vanhimmissa kortteleissa kulttuurialan, luovan alan sisällöntuotannon ja luovan pienteollisuuden pienyrityksiä, itsensä työllistäjiä ja työyhteisöliittymiä. Alueen pienemmissä toimistokäyttöön sopivissa tiloissa toimii mm. yhdistyksiä (aloina esimerkiksi kulttuuri, terveys, hyvinvointi, globaali

kehitys) sekä eri alojen pienyrityksiä (mm. arkkitehtitoimistot, digi ja viestintä, it-kehitys). Alueen suurin yksittäinen yritys, Telia, siirtyi vuonna 2020 Pasilan Triplaan. Toimitila-alueella on myös edelleen jonkin verran tuotantotiloja, kuten suklaatehdas.

Alueen toimistotaloissa toimii useita ravintoloita, jotka ovat pääosin lounaspainotteisia. Osa niistä on vaikeasti löydettävissä, koska ne sijaitsevat toimistotalojen uumenissa, ulkopuolisilta piillossa. Ilta-aikaan auki on vain harva ruokaravintola.

Toimistotilojen hiljentyessä iltaisin ja viikonloppuisin alue mahdollistaa harraste- ja vapaa-ajan käyttöä, mukaan lukien melua aiheuttavat toiminnot ja palvelut, kuten konserttipaikan ja ulkoilmaklubin (Pälkäneentie), skeittihallin sekä esimerkiksi bändikämppätoiminnan ja muun harrastamisen (Nilsänkätu, Lemuntie, Nokiantie). Myös Taideyliopiston Kuvataideakatemia työtiloineen toimii alueella.

Kivijalkamyymälöitä, arjen palveluja (kaupat, kioskit, kahvilat) ja kaupunkimaista katutilaa on tällä hetkellä verrattain vähän, eikä päivittäistavarakauppoja yhtäkään.

Vallilan toimitila-alueen kehittämistyöllä pyritään tukemaan alueen nykyisten toimijoiden toimintaedellytyksiä, alueen omaleimaista luonnetta ja historiallisen rakennuskannan säilymistä. Alueen luonteikkaat rakennukset toimivat identiteettitekijänä erityisesti luovan alan yrityksille ja toimijoille ja mahdollistavat myös tilavaatimuksiltaan tavanomaisesta poikkeavan työntöön ja palvelutoiminnan. Alueen kiinteistöt ovat tehokkaasti rakennettuja ja alueen tilakantaa on mahdollista modernisoida vastauksena voimakkaasti kasvavaan toimistokysyntään huomioiden tilatarjonnan monipuolisuus erityyppiseen työntekoon ja vapaa-ajan toiminnoille. Viime vuosien esimerkkejä uudistavista ja paikoin vahvasti rakennuksen historiallista luonnetta hyödyntävistä toimitilakonseptoinneista ovat mm. osoitteissa Elimäenkatu 9-15, Elimäenkatu 22-24, Kuortaneenkatu 2, Teollisuuskatu 33 ja Elimäenkatu 25-27. Suunnitteilla on myös toimistotalon uudistus osoitteessa Teollisuuskatu 13-15.

Erytispiirteitä Konepajan alueella

VR:n entisen Pasilan konepajan alue on kehittynyt voimakkaasti viimeisen 15 vuoden aikana, kun alueen asemakaavoja vuosilta 2005-2014 on toteutettu. Vanhalla Konepajan alueella ulkotilat ja kulkuyhteydet ovat vielä jonkin verran keskeneräisiä.

Myös Pasilan konepajan alueelle on keskittynyt kulttuurialan toimijoita: alueella toimivat mm. teatteri, konsertteihin ja tapahtumiin painottuva sali, sekä useita pienempiä kulttuuri-, ravintola- ja taidealan toimijoita. Alueen keskeisiä historiallisia rakennuksia maalaamoja ja kokoonpanohallia kehitetään monipuolisina ravintoloiden, kauppojen, tuoretorin ja toimistojen keskittymänä, ja alueelle on sijoittumassa myös pienimuotoista artesaanityyppistä tuotantoa. Vanhassa sähköjunahallissa sijaitsee padel-keskus, ja uuden päivittäistavarakaupan on tarkoitus aueta kokoonpanohalliin kesällä 2021.

Konepajan alueella on nykyisellään uutta co-working toimistotilaa yritysverkostoineen, Helsingin kaupungin vapaa-ajan ja kulttuurin toimialan toimipiste, eri kokoisia toimistoja, boutique-hotelli sekä alati kehittyvää palvelutarjontaa. MTV:n pääkonttori muuttaa Fredriksbergin uusiin tiloihin Konepajalle loppuvuodesta 2022.

Myös Bruno Granholmin aukiota reunustavien voimalan, pajan ja lasipalatsin toimintoja kehitetään. Aukio valmistuu lähivuosina, ja sen on tarkoitus toimia tapahtuma-aukiona. Muun muassa ravintoloita ja kahviloita on alkanut sijoittua alueelle, ja julkisia ulkotiloja ja kulkuyhteyksiä on avautunut kunnostettuina kaupunkilaisten käyttöön. Konepajan alueella on paljon uutta asuntokantaa ja aktiivinen paikallinen asukasyhteisö.

Erityispiirteitä Teollisuuskadun laaksossa

Suunnittelualueen keskiosassa sijaitsevat Meiran tehdas, suuret pankkitoimintaan keskittyvät korttelit sekä pienempiä toimijoita. Työpaikkoja alueella on yhteensä yli 10 000.

Meiran sijainnilla ja toiminnalla Aleksis Kiven kadun ja Sturenkadun kulmassa on pitkät perinteet, ja tehdas siihen liittyvine kiinteistöineen on oleellinen ja näkyvä toimija alueella. Keskeisiä toimijoita ovat myös OP-Pohjola, jonka vuonna 2017 valmistuneesta pääkonttorista on jo muodostunut alueellinen maamerkki, sekä Nordea, jonka korttelia lisärakennetaan parhaillaan. Mäkelänkadulla sijaitseva, Lääkäriliiton omistama Lääkäritalo on yksi alueen maamerkeistä. Kahdeksankerroksista kiinteistöä peruskorjataan, ajanmukaistetaan ja laajennetaan parhaillaan. Volvo-talona tunnettu, suojeltu kiinteistö Sturenkadun ja Teollisuuskadun kulmassa saneerattiin vuonna 2006.

Alueen suurkortteleiden välissä sijaitsee aktiivisesti käytetty viheralue Dallapépuisto, jonka ympäristössä on pieniä ravintoloita ja kahviloita, jotka palvelevat lähialueen työpaikkoja.

Erityispiirteitä Junatien ja Kalasataman ympäristössä

Teurastamon ja Tukutorin alue on painottunut ravintola- ja elintarviketoimintaan sekä pientuottajien tuotantotiloihin, kulttuuritapahtumiin ja lounastarjontaan. Teurastamon alue on vireä vapaa-ajan ja viihtymisen keskittymä etenkin kesäisin. Alueella toimii aktiivisesti Teurastamon yrittäjät ry., ja aluetta hallinnoi Helsingin Tukutori (Helsingin Kaupunkiympäristö). Yhteistyö yrittäjien ja Tukutorin välillä on tiivistä.

Länsimetron vuoksi mm. Sörnäisten ja Kalasataman toimistoalueet tulevat parantamaan suhteellista asemaansa pääkaupunkiseudun toimistomarkkinassa (Catella 2019, 55). Uutta toimistotilaa ja co-working tilaa on jo rakennettu Kalasataman alueelle. Catellan (2019, 71) mukaan Ilmala-Pasila-Vallila-Kalasatama -akseli on muuttumassa vakiintuneen toimistokysynnän alueesta voimakkaan kysynnän alueeksi. Tämä noudattelee kansainvälistä trendiä, jossa joustavat toimitilakeskittymät ja coworking-tilat laajenevat ydinkeskusta-alueen ympärille, kuten juuri esimerkiksi Teollisuuskadun ympäristöön.

9.2 Kaavarunkotyössä toteutettu yritysvuorovaikutus

Yksi kaavarunkotyön tärkeimmistä tavoitteista on ollut löytää ja tunnistaa kiinteistönomistajien, kaupunkilaisten, alueen toimijoiden ja kaupungin yhteinen etu ja tahtotila alueen tulevaisuuden ja kehityksen suhteen. Valtaosa suunnittelualueen nykyisistä tonteista on yksityisessä omistuksessa ja tästä syystä yritys yhteistyöhön on kiinnitetty erityistä huomiota. Kaavarungon etenemisestä on pyritty viestimään alueen yrityksille ja kiinteistönomistajille työn alusta alkaen. Pyrkimys on ollut synnyttää vuoropuhelua ja sujuvaa yhteistyötä eri osapuolten kesken.

Yritysvuorovaikutuksen vaiheet

2018 Kiinteistönomistajien aamiaisseminaari

Hankkeen vuorovaikutus käynnistettiin suunnittelualueen kiinteistönomistajille järjestetyllä aamiaisseminaarilla kesäkuussa 2018. Tilaisuudessa kerrottiin ja keskusteltiin kaavarunkotyön käynnistymisestä, aikataulusta ja tavoitteista.

2019 OAS, Pop up –läsnäolo & verkkokyselyt

Tammikuussa 2019 avattiin aluetta kartoittava Maptionnaire-verkkokysely, johon toivottiin vastauksia Teollisuuskadun ympäristön asukkailta, työntekijöiltä ja muilta alueen tuntevilta. Kyselyllä kerättiin tietoa alueella käytetyistä reiteistä, alueen synnyttämistä mielikuvista sekä alueen vahvuuksista ja heikkouksista. Samaan aikaan toinen verkkokysely suunnattiin erityisesti alueen kiinteistönomistajille. Sähköpostitse toimitetun kyselyn kautta kerättiin tietoa mm. alueen nykyisten kiinteistöjen kunnosta ja kehitystarpeista.

Tammikuussa 2019 Teollisuuskadun alueen suunnittelijat myös siirsivät työpisteensä Fredriksbergiin pop up –toimipisteelle ja toivottivat alueen toimijat tervetulleeksi keskustelemaan sekä perehtymään alueen nykytilanteeseen ja tulevaisuuteen.

2020 Pop up –läsnäolo & kiinteistönomistajien aamiaisseminaari

Vuorovaikutuksen toinen vaihe toteutettiin syyskuussa 2020. Kaupunkilaisille avoimen pop up –toimipisteen lisäksi järjestettiin jälleen erityisesti kiinteistönomistajille suunnattu aamiaisseminaari, jossa suunnitelmaluonnokset esiteltiin ja niistä pääsi keskustelemaan alueen suunnittelijoiden kanssa sekä kuulemaan kaavarunkotyön edistymisestä.

Kaavarungon luonnosaineisto oli nähtävillä ja kommentoitavana myös Kerro kantasi –verkkopalvelussa.

Usealta alueen kiinteistönomistajalta saatiin lisäksi kirjallista palautetta ja kommentteja suunnitelmaluonnoksista. Samanaikaisesti kaavarunkotyön kanssa suunnittelualueella on ollut koko ajan käynnissä myös yksittäisiä asemakaavamuutoksia. Konkreettiset asemakaavahankkeet ovat antaneet syötettä kaavarunkotyöhön, ja hankkeisiin on voitu peilata kaavarungon linjausten tarkoituksenmukaista sisältöä ja tarkkuustasoa.

Kiinteistönomistajien kyselyn tuloksia

Teollisuuskadun alueen kiinteistönomistajille suunnatulla kyselyllä kerättiin näkemyksiä kaavarunko-alueen nykytilanteesta ja potentiaalista, sekä nykyisten kiinteistöjen kunnosta ja kehittämistarpeista. Karttapohjainen sähköpostikysely lähetettiin vuodenvaihteessa 2018-19 noin 50:lle vastaanottajalle, ja näistä 39 vastasi kyselyyn.

Kyselyn perusteella alueella on monen tyyppisiä omistajatahoja. Valtaosa vastanneista edusti joko kiinteistökehitysyhtiötä / ammattimaista kiinteistösijoittajaa tai muun toimialan yritystä. Lisäksi omistajina on kiinteistösaakeyhtiöitä, järjestöjä, yksityisiä tahoja ja muita. Kymmenessä tapauksessa rakennus oli kokonaisuudessaan omistajan käytössä, ja kymmenessä rakennus tai sen tilat on kokonaisuudessaan vuokrattu ulkopuolisille. Alueella on myös useampia kiinteistösaakeyhtiöitä tai kohteita, joissa omistaja on yksi rakennuksen toimijoista. Kolmasosa kiinteistöistä on ollut saman yrityksen omistuksessa yli 15 vuotta, muutama on vaihtanut omistajaa aivan viime vuosien aikana. Valtaosassa (yli 20) kiinteistöistä vuokrausaste oli kyselyhetkellä yli 80 %. Kiinteistöjen korjaus- ja kehitystarpeet / -suunnitelmat olivat vaihtelevia.

Kyselystä selvisi, että alueen kiinteistönomistajat näkevät Teollisuuskadun akselin vahvuuksina sijainnin, työpaikkojen keskittymisen toistensa läheisyyteen, yritysrakenteen ja rakennuskannan monipuolisuuden, ja hyvän saavutettavuuden sekä jalan, polkupyörällä että julkisella liikenteellä, sekä toisaalta lentokentän suuntaan. Erityisesti esiin nousi alueen vahva kehityspotentiaali toimitila-alueena.

Heikkouksina nähtiin suppea palvelutarjonta alueella, viihtyisyys sekä pysäköintipaikkojen riittämättömyys. Myös henkilöauto- ja jakeluliikenteen saavutettavuuden nähtiin melko heikkona.

Alueella nähtiin paljon kehittämispotentiaalia ja valtaosa vastaajista koki alueen erittäin houkuttelevana kiinteistön omistamisen näkökulmasta.

Kyselyyn osallistuneet yritykset osoittivat vahvaa kiinnostusta verkostoitumiseen muiden alueella toimivien tahojen kanssa, ja säännölliset seminaareja ja keskustelutilaisuudet nähtiin tälle sopivina alustoina. Myös digitaalinen toiminta-alusta (verkkosivusto, uutiskirje) koettiin kiinnostavina.

Kyselyllä saatu tieto tuki kaupungin tavoitteita alueen kehityksestä, ja saatua tietoa on hyödynnetty kaavarungon suunnittelutyössä.