



28.03.2023

Asia/4

§ 177

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Otso Kivekkään ym. valtuustoaloitteesta Valimon itäreu- nan rakentamiseksi

HEL 2022-011203 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Valtuutettu Otso Kivekäs on tehnyt valtuustoaloitteen koskien Valimon itäreunan rakentamista. Valimon itäreunalla on aloitteessa tarkoitettu Pitäjänmäen yritysalueen kortteleita Vihdintien varressa.

Pitäjänmäen yritysalue on kaupungin suurin työpaikka-alue kantakaupungin jälkeen ja läntisen Helsingin merkittävin työpaikkakeskittymä. Pitäjänmäen yritysalue koostuu useasta eri luonteisesta kokonaisuudesta, joilla on vaihteleva yritys rakenne aina pienistä tuotannollisista toimijoista merkittäviin kansainvälisiin suuryrityksiin asti.

Vihdintiehen rajautuvalla Valimon alueen itäreunalla on sekä toimisto- että teollisuuskiinteistöjä. Alueen Valimon seisakkeen puoleinen pohjoispää on pääasiassa yksityistä maanomistusta, eteläosassa maanomistus on kaupungilla. Höyläämötien ja Vihdintien välisellä alueella suurin osa vuokrasopimuksista on voimassa 2040–2070-luvuille. Alueella on hyvin kirjava joukko erilaista yritystoimintaa elintarviketuotannosta isoihin ohjelmistoalan yrityksiin, lukuisia pienyrityksiä sekä mm liikuntapalveluita ja lounasravintoloita. Yritys- ja toimipaikkarekisterin 2020 perusteella alueella on noin 300 yritysten toimipaikkaa.

Pitäjänmäen yritysalueella on voimassa vuonna 2014 hyväksytyt maankäytön muutosperiaatteet. Periaatteissa osoitettiin työpaikka-alueena edelleen säilyvät alueet, toiminnoiltaan sekoittuneet alueet, asuntoalueet sekä sellaiset alueet, jotka voivat muuttua toiminnoiltaan sekoittuneiksi nykyisten ympäristöhäiriötä aiheuttavien toimintojen poistuttua. Vihdintien varren korttelit on muutosperiaatteissa osoitettu työpaikkakäyttöön.

Yleiskaava 2016:ssa Pitäjänmäen yritysalue on junaradan eteläpuolella Vihdintien varressa osoitettu toimitila-alueeksi noudattaen alueen maankäytön muutosperiaatteita. Toimitila-alue ei ole tarkoitettu asumiseen. Toimitila-aluevaraus on tarkoitettu tulkittavaksi siten, että se rajautuu Vihdintiehen. Toimitila-alueen asemakaavan muuttaminen asu-



misen mahdollistamiseksi Vihdintien länsireunassa ei siten olisi yleiskaavan mukainen.

Pitäjänmäen yritysalueen eteläosa on jo kehittynyt suunnitteluperiaatteiden ja yleiskaavan ohjaamana asuntopainotteiseen suuntaan. Rantaradan eteläpuolisella alueella, erityisesti Kutomotien ympäristössä, suuri osa suunnitteluperiaatteiden sallimasta muutospotentialista asuinrakentamiseen on jo toteutunut tai näitä alueita koskevat yleiskaavat ovat voimassa. Muutosten myötä tullut rakentaminen on ollut siis suurelta osin asuntovaltaista, eikä uutta työpaikkarakentamista ole merkittävästi tullut uusien asuntokortteleiden kivijalkaliiketoja lukuun ottamatta. Vaikka yksityiselle maalle viime vuosina kaavoitetuissa hankkeissa suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on ollut toiminnoiltaan monipuolisesti sekoittunut kaupunkirakenne, on muuta kuin asuinkerrosalaa näissä hankkeissa syntynyt keskimäärin vain 9 %. Uudisrakentamisessa hankekohtaisen sekoittuneisuuden saavuttamisen haaste on Pitäjänmäessä muun kuin asutokerrosalan kysynnän epävarmuuden vuoksi hyvin haasteellista. Muutosten myötä alueen teollisuus- ja toimitalatonttien kerrosalaa on poistunut n. 101 000 k-m². Lähivuosien muutoshankkeissa on edelleen n. 35 000 k-m² työpaikkakerrosalaa vaihtumassa pääosin asumiseen. Vähennys olisi yhteensä yli 250 000 k-m², mikäli yleiskaavan ja suunnitteluperiaatteiden mukaisesti myös Valimon ja Valion alueen muutos asuntovaltaiseksi alueeksi toteutuisi tulevaisuudessa.

Pitäjänmäen yritysalueella on viime vuosina ollut suhteellisen korkea toimistotilojen vajaakäyttö (vuoden 2022 lopussa noin 24 %). Pitäjänmäen alueelle on myös tyypillistä, että toimistotiloja sijaitsee paljon pääkäyttötarkoitukseltaan tuotannollisissa- ja teollisuusrakennuksissa. Teollisuus- ja tuotantokäytössä olevissa tiloissa puolestaan vajaakäyttö on koko Helsingin osalta erittäin alhainen, noin 3 %. Tämä koskee myös Pitäjänmäen aluetta, jossa on aktiivisessa markkinoinnissa runsaasti toimistokohteita, mutta huomattavasti vähemmän tuotannollista tai varastotilaa. (vajaakäyttötiedot Catella Oy). Tekeillä olevan toimistojen markkinaehtoista kysyntää koskevan selvityksen mukaan Pitäjänmäen yritysalue näyttää maltillisen kysynnän alueena, jossa arvioitu vuokrataso ja kysyntätilanne vaikuttavat uudisrakentamisen toteutumiseen. Vihdintien varteen on kuitenkin vuosina 2017–2019 rakennettu uusia toimistotaloja (mm. Peabin pääkonttori) ja tähän rakennuskokoonaisuuteen kuuluvat, lähimpänä Haagan liikenneympyrää sijaitsevat kaksi toimitilatonttia ovat rakennuslupavaiheessa. Yritysalueella on myös useita kohteita, joissa kiinteistöjä on peruskorjattu ja saatu näin houkutelua uusia vuokralaisia. Raide-Jokeri aloittaa liikennöinnin arviolta syksyllä 2023. Tämä voi vaikuttaa alueen toimitilojen houkuttelevuuteen merkittävästi.



Pitäjänmäen vuonna 2014 valmistuneiden muutosperiaatteiden linjattiin toimivan yritysalueen asemakaavanmuutosten pohjana seuraavan kymmenvuotiskauden ajan. Yleiskaava on yhteneväinen muutosperiaatteiden kanssa, ja keskeinen osa yritysalueesta on siinä merkitty toimitila-alueeksi. Vihdintiehen ja yleiskaavan C2-alueeseen rajautuvien toimitilakortteleiden muuttaminen suoraan yleiskaavan perusteella esimerkiksi asumiseen aiheuttaisi väistämättä vaikutuksia koko yritysalueeseen ja sen toimivuuteen, ennen kaikkea alueen teollisten yritysten logistisen ja tuotannollisen toiminnan ajoittumisen mahdollisuudesta esim. ilta-, yö-, tai varhaisen aamun tunteihin, sekä kookkaiden erikoiskuljetusten näkökulmasta. Muutokset edellyttäisivät elinkeinopoliittista harkintaa, yritysvaikutusten arviointia, vuoropuhelua yritysten ja kiinteistönomistajien kanssa sekä elinkeinopoliittista linjausta koko Pitäjänmäen yritysalueen tulevaisuudesta.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoi, että on perusteltua käynnistää Pitäjänmäen yritysalueen koskien tarvittavat selvitykset ja valmistelut, jotka mahdollistavat ensi valtuustokaudella yleiskaavoituksen tavoitteena alueen kehittäminen sekä yritystoimintaa että asumista palvelemaan.

Käsittely

Vastaehdotus:

Otso Kivekäs: Lausunnon viimeinen virke korvataan uudella kappaleella: "Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että on perusteltua käynnistää Pitäjänmäen yritysalueen koskien tarvittavat selvitykset ja valmistelut, jotka mahdollistavat ensi valtuustokaudella yleiskaavoituksen tavoitteena alueen kehittäminen sekä yritystoimintaa että asumista palvelemaan."

Perustelu: Pitäjänmäen yritysalueen kehittämisperiaatteet ovat ajalta ennen yleiskaavaa ja niiden potentiaali on käytetty. Alueella on viimeiset kymmenen vuotta ollut toimitilan vajaakäyttöaste 25% tuntumassa ja merkittävä osa rakennuskannasta ei vastaa nykytarpeita ja tämä muutos tulee ottaa huomioon. Muutos myös tukisi Vihdintien bulevardin kaupunkirakenteen myönteistä kehitystä, kun asuntoja voitaisiin rakentaa molemmille puolille katua ja samalla voitaisiin keventää rakentamispainetta Riistavuoren puolella.

Jotta yleiskaavoitus voidaan tehdä seuraavalla valtuustokaudella, on pohjatietojen kerääminen ja muu valmistelu syytä aloittaa pian.

Kannattaja: Olli-Pekka Koljonen

1 äänestys



28.03.2023

Asia/4

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
Ei-ehdotus: Otso Kivekkään vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna.

Jaa-äännet: 6

Silja Borgarsdottir Sandelin, Otto Meri, Jenni Pajunen, Katri Penttinen,
Mika Raatikainen, Risto Rautava

Ei-äännet: 7

Mia Haglund, Jenni Hjelt, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Tuomas
Nevanlinna, Saana Rossi, Anni Sinnemäki

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Otso Kivekkään vas-
taehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen äänin 7–6.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elina Luukkonen, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 37073
elina.luukkonen(a)hel.fi
Pasi Rajala, Yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417
pasi.rajala(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 21.09.2022 Kivekäs Otso Aloite Valimon itäreunan ra-
kentamiseksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan
lausunnon:

Valtuutettu Otso Kivekäs on tehnyt valtuustoaloitteen koskien Valimon
itäreunan rakentamista. Valimon itäreunalla on aloitteessa tarkoitettu
Pitäjänmäen yritysalueen kortteleita Vihdintien varressa.

Pitäjänmäen yritysalue on kaupungin suurin työpaikka-alue kantakaup-
pungin jälkeen ja läntisen Helsingin merkittävin työpaikkakeskittymä.
Pitäjänmäen yritysalue koostuu useasta eri luonteisesta kokonaisuus-
desta, joilla on vaihteleva yritys rakenne aina pienistä tuotannollisista
toimijoista merkittäviin kansainvälisiin suuryrityksiin asti.



Vihdintiehen rajautuvalla Valimon alueen itäreunalla on sekä toimisto- että teollisuuskiinteistöjä. Alueen Valimon seisakkeen puoleinen pohjoispää on pääasiassa yksityistä maanomistusta, eteläosassa maanomistus on kaupungilla. Höyläämötien ja Vihdintien välisellä alueella suurin osa vuokrasopimuksista on voimassa 2040–2070-luvuille. Alueella on hyvin kirjava joukko erilaista yritystoimintaa elintarviketuotannosta isoihin ohjelmistoalan yrityksiin, lukuisia pienyrityksiä sekä mm liikuntapalveluita ja lounasravintoloita. Yritys- ja toimipaikkarekisterin 2020 perusteella alueella on noin 300 yritysten toimipaikkaa.

Pitäjänmäen yritysalueella on voimassa vuonna 2014 hyväksytyt maankäytön muutosperiaatteet. Periaatteissa osoitettiin työpaikka-alueena edelleen säilyvät alueet, toiminnoiltaan sekoittuneet alueet, asuntoalueet sekä sellaiset alueet, jotka voivat muuttua toiminnoiltaan sekoittuneiksi nykyisten ympäristöhäiriötä aiheuttavien toimintojen poistuttua. Vihdintien varren korttelit on muutosperiaatteissa osoitettu työpaikkakäyttöön.

Yleiskaava 2016:ssa Pitäjänmäen yritysalue on junaradan eteläpuolella Vihdintien varressa osoitettu toimitila-alueeksi noudattaen alueen maankäytön muutosperiaatteita. Toimitila-alue ei ole tarkoitettu asumiseen. Toimitila-aluevaraus on tarkoitettu tulkittavaksi siten, että se rajautuu Vihdintiehen. Toimitila-alueen asemakaavan muuttaminen asumisen mahdollistamiseksi Vihdintien länsireunassa ei siten olisi yleiskaavan mukainen.

Pitäjänmäen yritysalueen eteläosa on jo kehittynyt suunnitteluperiaatteiden ja yleiskaavan ohjaamana asuntopainotteiseen suuntaan. Rantaradan eteläpuolisella alueella, erityisesti Kutomotien ympäristössä, suuri osa suunnitteluperiaatteiden sallimasta muutospotentiaalista asuinrakentamiseen on jo toteutunut tai näitä alueita koskevat asemakaavat ovat voimassa. Muutosten myötä tullut rakentaminen on ollut siis suurelta osin asuntovaltaista, eikä uutta työpaikkarakentamista ole merkittävästi tullut uusien asuntokortteleiden kivijalkaliiketilaja lukuun ottamatta. Vaikka yksityiselle maalle viime vuosina kaavoitetuissa hankkeissa suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on ollut toiminnoiltaan monipuolisesti sekoittunut kaupunkirakenne, on muuta kuin asuinkerrosalaa näissä hankkeissa syntynyt keskimäärin vain 9 %. Uudisrakentamisessa hankekohtaisen sekoittuneisuuden saavuttamisen haaste on Pitäjänmäessä muun kuin asutokerrosalan kysynnän epävarmuuden vuoksi hyvin haasteellista. Muutosten myötä alueen teollisuus- ja toimitilatonttien kerrosalaa on poistunut n. 101 000 k-m². Lähivuosien muutoshankkeissa on edelleen n. 35 000 k-m² työpaikkakerrosalaa vaihtumassa pääosin asumiseen. Vähennys olisi yhteensä yli 250 000 k-m², mikäli yleiskaavan ja suunnitteluperiaatteiden mukaisesti myös Valimon



ja Valion alueen muutos asuntovaltaiseksi alueeksi toteutuisi tulevaisuudessa.

Pitäjänmäen yritysalueella on viime vuosina ollut suhteellisen korkea toimistotilojen vajaakäyttö (vuoden 2022 lopussa noin 24 %). Pitäjänmäen alueelle on myös tyypillistä, että toimistotiloja sijaitsee paljon pääkäyttötarkoitukseltaan tuotannollisissa- ja teollisuusrakennuksissa. Teollisuus- ja tuotantokäytössä olevissa tiloissa puolestaan vajaakäyttö on koko Helsingin osalta erittäin alhainen, noin 3 %. Tämä koskee myös Pitäjänmäen aluetta, jossa on aktiivisessa markkinoinnissa runsaasti toimistokohteita, mutta huomattavasti vähemmän tuotannollista tai varastotilaa. (vajaakäyttötiedot Catella Oy). Tekeillä olevan toimistojen markkinaehtoista kysyntää koskevan selvityksen mukaan Pitäjänmäen yritysalue näyttää maltillisen kysynnän alueena, jossa arvioitu vuokrataso ja kysyntätilanne vaikuttavat uudisrakentamisen toteutumiseen. Vihdintien varteen on kuitenkin vuosina 2017–2019 rakennettu uusia toimistotaloja (mm. Peabin pääkonttori) ja tähän rakennuskokoonaisuuteen kuuluvat, lähimpänä Haagan liikenneympyrää sijaitsevat kaksi toimitilatonttia ovat rakennuslupavaiheessa. Yritysalueella on myös useita kohteita, joissa kiinteistöjä on peruskorjattu ja saatu näin houkutelua uusia vuokralaisia. Raide-Jokeri aloittaa liikennöinnin arviolta syksyllä 2023. Tämä voi vaikuttaa alueen toimitilojen houkuttelevuuteen merkittävästi.

Pitäjänmäen vuonna 2014 valmistuneiden muutosperiaatteiden linjattiin toimivan yritysalueen asemakaavanmuutosten pohjana seuraavan kymmenvuotiskauden ajan. Yleiskaava on yhteneväinen muutosperiaatteiden kanssa, ja keskeinen osa yritysalueesta on siinä merkitty toimitila-alueeksi. Vihdintiehen ja yleiskaavan C2-alueeseen rajautuvien toimitilakortteleiden muuttaminen suoraan yleiskaavan perusteella esimerkiksi asumiseen aiheuttaisi väistämättä vaikutuksia koko yritysalueeseen ja sen toimivuuteen, ennen kaikkea alueen teollisten yritysten logistisen ja tuotannollisen toiminnan ajoittumisen mahdollisuudesta esim. ilta-, yö-, tai varhaisen aamun tunteihin, sekä kookkaiden erikoiskuljetusten näkökulmasta. Muutokset edellyttäisivät elinkeinopoliittista harkintaa, yritysvaikutusten arviointia, vuoropuhelua yritysten ja kiinteistönomistajien kanssa sekä elinkeinopoliittista linjausta koko Pitäjänmäen yritysalueen tulevaisuudesta. Onkin perusteltua käynnistää vuosikymmenen puoliväliin mennessä koko yritysalueetta koskeva maankäytön muutosperiaatteiden tarkastelu, jossa selvitetään myös sekoittuneemman kaupunkirakenteen mahdollisuudet ja reunaehdot sekä arvioidaan yleiskaavalliset päivitystarpeet.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite



Valtuutettu Otso Kivekäs ja 27 muuta valtuutettua ovat tehneet 21.9.2022 seuraavan valtuustoaloitteen:

Aloite Valimon itäreunan rakentamiseksi

Valimo, eli Pitäjänmäen teollisuusalueen itäosa, on kehittynyt heikosti jo pitkään, eikä korona-epidemia parantanut tilannetta. Esimerkiksi toimistotilan vajaakäyttöaste on Pitäjänmäellä Helsingin suurin, 26 %. Osa taloista on myös huonossa kunnossa. Alueella on kuitenkin oma rautatieasema ja ensi vuonna Raide-Jokeri alkaa kulkea sen eteläreunaa sivuten. Liikenneyhteydet ovat siis jo nyt melko hyvät. Siitä huolimatta Valimo on jäänyt katveeseen kaupungin kehittyessä.

Valimon alue rajautuu idässä Vihdintiehen, josta ollaan suunnittelemassa kaupunkibulevardia ja johon tulee pikaratikka. Samalla Valimon asemasta tulee merkittävä lähiliikenteen keskus, jossa vaihdetaan junan, ratikan ja bussien välillä. Tämä parantaa alueen yhteyksiä entistään ja antaa hyvät edellytykset kehittää aluetta.

Kaupunkibulevardin suunnitelmissa kaikki asuntorakentaminen on keskitetty Vihdintien itäpuolelle, jossa sijaitsee myös monille haagalaisille tärkeä Riistavuoren metsä. Valimon alueelle suunnitelmissa ei tehdä mitään. Ymmärrettävästi herää kysymys, miksi vain itäpuolelle suunnitellaan asuntoja, mutta tyhjien toimisto- ja teollisuustalojen tilalle ei? Kun tiivistämistä ja lähiluontoa valtuustostrategian mukaisesti sovitaan yhteen, rakentaminen myös jo rakennetuille alueille pitäisi olla keinovalikoimassa mukana.

Yleiskaavassa Valimon alue on pääosin merkitty työpaikka-alueeksi, jossa ei juurikaan sallita asumista. Mutta yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen, eikä siinä ole tarkkoja rajoja alueilla. Vihdintien ja Pitäjänmäentien varressa noin korttelin verran Valimon reunaa voidaan yleiskaavan puitteissa tulkita myös kantakaupungiksi. Valimonpääosaa voidaan samaan aikaan kehittää teollisuusalueena.

Tämänhetkisillä suunnitelmilla Valimo jää edelleen katveeseen, huolimatta sen merkittävästi parantuvista liikenneyhteyksistä ja mahdollisuuksista.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Valimon teollisuusalueen Vihdintien ja Pitäjänmäentien puoleisen reunan kaavoittamista sekoituneeksi kaupunkirakenteeksi arvioidaan siinä laajuudessa kuin yleiskaava sen mahdollistaa.

Lausuntopyyntö



28.03.2023

Asia/4

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 15.3.2023 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt lausunnon antamiselle lisääaikaa 22.3.2023 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elina Luukkonen, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 37073
elina.luukkonen(a)hel.fi
Pasi Rajala, Yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417
pasi.rajala(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite 21.09.2022 Kivekäs Otso Aloite Valimon itäreunan rakentamiseksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 21.03.2023 § 165

Kaupunkiympäristölautakunta 14.03.2023 § 157