

## **Yritysvaikutusten arviointi**

3.11.2016 KSV-KV-Kaupunginkanslia

Vaikutusten arvioinnissa verrataan voimassa olevaa työpaikka-alueen asemakaavaa Eteläisen Postipuiston suunnitteluperiaatteiden määrittelemään kaupunkirakenteeseen.

Voimassa olevassa asemakaavassa (nro 11395) on käyttötarkoituksina toimitilaa sekä linja-autovarikkoa, eli voimassa olevan kaavan mukaan kyseessä on pelkästään työpaikka-alue. Alueella on lainvoimaista asemakaavoitettua toimitilavarantoa tällä hetkellä 152 200 k-m<sup>2</sup>.

Alueella ei ole ollut kysyntää toimitila-alueena: yli kuuden vuoden aikana ei ole rakentunut yhtään tonttia. Postin pääkonttoritoimintojen tiivistämisen seurauksena on voitu keskittää ja tiivistää pääkonttorin (rakennuksen pinta-ala 27 251 k-m<sup>2</sup>) toimintoja siten, että rakennuksesta on voitu vuokrata jonkin verran tiloja ulkopuolisille yrityksille, jolloin alueelle on tullut lisää yritystoimintaa.

Ilmalan aseman eteläpuolelle Ilmalanrinteeseen on vuoden 2015 lopussa valmistunut kolme toimistotaloa, joissa on huoneistoalaa yli 18 000 neliötä. Samoin Ilmalantorin laidalla rakennusosakeyhtiö Hartela kehittää toimitilahanketta, joka koostuu kahdesta toimistorakennuksesta. Ensimmäisen osan hanke, pinta-alaltaan noin 12 000 k-m<sup>2</sup>, on käynnistynyt, toisen osan 10 000 k-m<sup>2</sup>:n hankkeelle on tonttivaraus. Näiden hankkeiden arvioidaan valmistuvan vuosikymmenen loppuun mennessä. Osaltaan toteutuvia hankkeita vauhdittamassa on ollut Kehäradan avautuminen ja uusi sujuva yhteys lentokentälle.

Hakamäentien eteläpuolella Ilmalassa on toimitilojen kaavavarantoa vielä noin 70 000 k-m<sup>2</sup> Ilmalantorin länsilaidalla ja Yleisradion alueella.

Valmisteilla olevien Eteläisen Postipuiston suunnitteluperiaatteiden vaikutukset poikkeavat voimassa olevan asemakaavan (nro 11395) vaikutuksista eniten kaupunkirakenteen ja toimitilojen sijoittumisen osalta: suunnitteluperiaatteet mahdollistavat toiminnoiltaan monipuolisemman alueen rakentamisen, jossa toimitiloja on mahdollista rakentaa vähemmän kuin asemakaavassa 11395. Uudet toimitilat keskittyvät tiiviimmin aseman ympärille.

### Keskittäminen aseman ympärille

Eteläisen Postipuiston alueen suunnitteluperiaatteissa uuden toimitilan tavoitteelliseksi volyyminksi on määritelty 40 000 k-m<sup>2</sup>. Tämä tehokas toimitilarakennusten ryhmä sijoittuu aivan Ilmalan aseman tuntumaan toisin kuin voimassa olevassa asemakaavassa 11395, jossa toimitila-alue levittäytyy kuudensadan metrin päähän asemasta. Eteläisen Postipuiston suunnitteluperiaatteet sisältävät myös option Hakamäentien molemmin puolin sijaitsevien saarekkeiden tulevaisuuden maankäytöstä toimistoalueena.

Suunnitteluperiaatteiden lähtökohtana on muodostaa merkittävä toimitilakokonaisuus Ilmalan aseman ympärille niin, että kaikki asemaa eri suunnilta ympäröivät toimistot liittyvät mahdollisimman suoraan asemalaituriin korkeatasoisilla jalankulku-yhteyksillä.

Alueella keskitetään toimitiloja aseman välittömään läheisyyteen, jolloin edellytykset tehokkaalle ja helposti saavutettavalle työpaikkarakentamiselle täyttyvät parhaiten. Hyvä saavutettavuus raiteliikenteellä ja joukkoliikenteellä yleensä on selvitysten mukaan tärkeä kriteeri toimitilojen kysynnälle.

### Toimintojen sekoittaminen

Vireillä olevan kaavam muutoksen suunnitteluperiaatteissa on merkittävästi asumista ja toimitilaa sekä lisäksi myös päivittäistavarakauppaa sekä lähipalveluita, jotka voivat palvella työntekijöitä sekä alueen asukkaita.

Palveluyritysten näkökulmasta sekoittunut kaupunkirakenne tukee kysyntää ja jakaa asiakasvirran vuorokauden eri aikoihin tasaisemmin. Selvityksissä on todettu myös sekoittuneen rakenteen edut yrityksille työntekijöiden rekrytoinnin kannalta. Työntekijöiden on mahdollista asua hyvin lähellä työpaikkaansa.

Tulevaisuuden toimitilojen sijoittumisen kriteerinä nähdään myös alueen imago. Imagoon vaikuttaa ympäristön rakentuminen valmiiksi ja alueen liittyminen osaksi muuta rakennettua kaupunkia. Asemakaavamuutoksessa asuinrakentamiseen osoitetut tontit lähtevät rakentumaan todennäköisesti nopeammin kuin toimistotontit, jolloin kaupunginosan valmistuminen etenee eikä alkuvaihe työmaa-alueena ole liian pitkä. Alueen sekoittuneista toiminnoista huolimatta toimistot muodostavat riittävän keskittymän puhdasta toimitilaa ja vaiheittain toteuttaminen toimitilarakentamisen ehdoilla on mahdollista.

#### Miten laajoista vaikutuksista on kyse

Asemakaavan muutos koskee aluetta, joka kuuluu selvitysten mukaan tulevaisuuden toimitilarakentamisen painopistealueisiin. Pasila-Ilmalan, Kalasataman sekä Lauttasaari-Koivusaaren alueiden arvioidaan olevan vetovoimaisia uudistuotantoalueita. Toimitilarakentamispotentiaalista nähdään selvitysten perusteella toteutettavan noin 50 000 k-m<sup>2</sup> vuodessa koko Helsingin alueella.

Suunnitteluperiaatteet ja asemakaavan muutos koskee kokonaista kiinteistökehittäjä-kiinteistösijoittaja-rakennuttaja-rakentaja-toimistotilankäyttäjä -ketjua sekä myös alueen suurimpana maanomistajana olevaa yhtiötä, Postia.

