

Elina Luukkonen  
Iiris Karvinen  
Anne Karlsson

18.2.2021

# Vattuniemen keskustan asemakaava

## Yritysvaikutusten arviointi



### Arvioinnin lähtökohtia

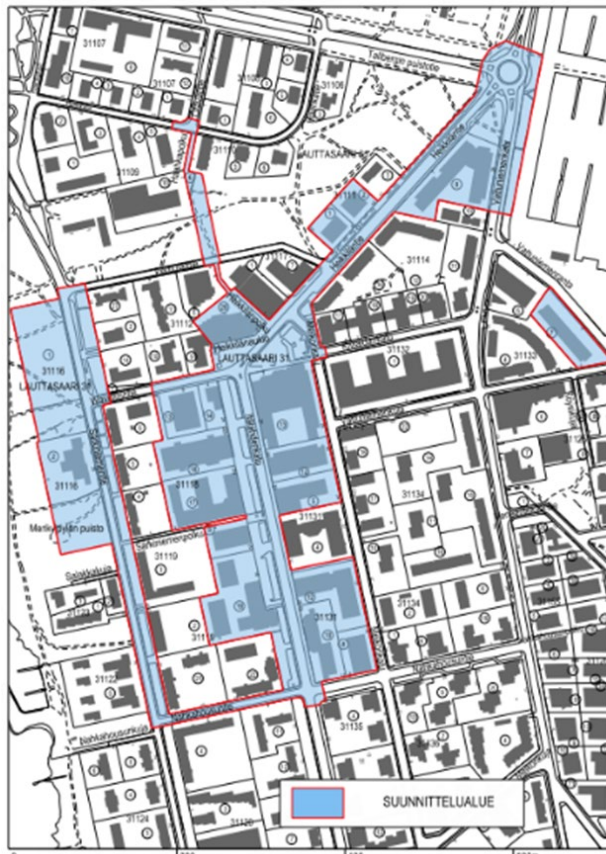
Vattuniemen asemakaavan yritysvaikutuksia on arvioitu kaupunginhallituksen 30.5.2016 päätöksen mukaisen ohjeistuksen ja kysymyksenasettelun avulla:

- Miten vaikutukset ajoittuvat
- Mitä välillisiä vaikutuksia
- Mitä muita vaikutuksia
- Myönteiset
- Kielteiset
- Työnaikaset
- Miten vaikutuksia voi lieventää

18.2.2021

Vattuniemen keskustan asemakaavan mahdollistama muutos tulee tapahtumaan vähitellen hankkeiden edetessä, tässä yhteydessä on arvoitu nimenomaan tilannetta asemakaavan mahdollistaman muutoksen kautta. Vaikutukset koskevat suunnittelualueella ja sen ympäristössä tällä hetkellä toimivia yrityksiä ja toimijoita, sekä välillisesti muita yrityksiä, joiden nykyiseen tai tulevaan toimintaan alueen muutoksilla on vaikutuksia. Asemakaavan muutoksella on vaikutuksia esimerkiksi myös asukkaiden ja alueella työssäkäyvien palvelutarjontaan, liikkumiseen ja viihtymiseen.

Vattuniemen keskustan aluetta kaavoitetaan suunnitteluperiaatteiden 2018 mukaisesti pääosin asuinkäyttöön. Muutos nykytilaan, erityisesti kaupunkikuvaan ja toimintoihin, tulee olemaan merkittävä. Katu- ja muita julkisia alueita lukuun ottamatta yksityisessä maanomistuksessa olevalle alueelle suunnitellusta rakennettavasta kerrosalasta tulee noin neljäsosa rakennettavaksi toimitilana toimisto- ja liiketilakäyttöön. Muutosalueeseen kuuluu myös Heikkilänaukio ja katu- ja yleisiä alueita, sekä palvelutarpeen kasvun vuoksi tontti koulua ja päiväkotia varten.



### Suunnittelutilanne ja suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutos koskee Lautasaaren Vattuniemessä sijaitsevia yleisiä alueita kuten aukiota, katuja, pysäköintialueita, puistoa ja useita yksityisomistuksessa olevia pääosin teollisuus-, varasto- ja toimistokäytössä olevia tontteja. Vattuniemen keskeisimmässä osassa sijaitseva suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Pajalahdenpuistoon ja Haahkatien, luoteessa Merikylpylän puistoon, lännessä Särkiniementien ja Merikylpylän puistoon, koillisessa Vattuniemenkatuun, Idässä Melkonkatuun ja Vattuniemenrantaan, ja etelässä Nahkahousuntien.

Vattuniemen keskuksen asemakaavanmuutos pyrkii vastaamaan maankäytön muuttamisen paineisiin ja perustuu kaupungin strategiaan sekä Helsingin yleiskaavaan erityisesti työpaikkojen säilyttämisen ja luomi-

sen osalta, mutta myös asuin- ja täydennysrakentamisen osalta. Asemakaavanmuutos noudattaa yleiskaavan tavoitteita, rakentamisen tehokkuuksia ja käyttötarkoitusten aluerajauksia. Tonttien rakentamisen määrät noudattavat pääosin tehokkuuksiltaan Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden 2018 enimmäismääriä. Kaavan myötä kaava-alu-

18.2.2021

eelle on mahdollista rakentaa toimitilaa 36 700 – 39 190 k-m<sup>2</sup>, johon on mahdollista sijoittaa laskentatapaan ja toimitilojen laatuun perustuen noin 2 000 työpaikkaa. Asukasmäärä lisääntyy noin 3 000 – 3 300 asukkaalla.

Asemakaavan muuttuessa toimitiloja on suunniteltu sijoitettavaksi pääosin Heikkilänaukion ympärille ja keskeisten katujen, kuten Itälahdenkadun ja Heikkiläntien varrelle. Kaavaratkaisun keskeisenä tavoitteena on Vattuniemen alueen toiminnallisen kokonaisuuden eheyttäminen ja monipuolistaminen. Vattuniemen keskustan asemakaavan mahdollistama muutos tulee tapahtumaan vähitellen hankkeiden edetessä, tässä yhteydessä on arvoitu nimenomaan tilannetta asemakaavan mahdollistaman muutoksen kautta.



Näkymäkuva suunnitelmien mukaisesta tilanteesta, kun asemakaava olisi kokonaan toteutunut.

### Vattuniemi työpaikka-alueena

Lauttasaari ja Vattuniemi tarjoavat kohtuullisemman vuokratason sijainnin keskustan tuntumassa. Alueen toimitilojen voidaan katsoa täydentävän keskustan tarjontaa. Vattuniemessä on muuttunut useita toimitilakohteita jo aiemmin pääosin asumiseen, näissä kohteissa ei ole juurikaan ollut toimitilaa yksittäisiä liiketiloja lukuun ottamatta. Vattuniemen keskeisimmillä alueilla toimintojen osin sattumanvarainen sijoittuminen, toimitilojen vanheneminen sekä hankekohtaiset maankäytön muutokset ovat saaneet aikaan toiminnallista jäsentymättömyyttä, sekä alueelle hajanaisen kaupunkitilan ja -kuvan. Vuosien 2005 ja 2019 välillä koko Lauttasaaren asuinrakennusten kerrosala kasvoi n 190 000. Samalla aikavälillä toimistorakennusten kerrosala väheni n 30 000 ja



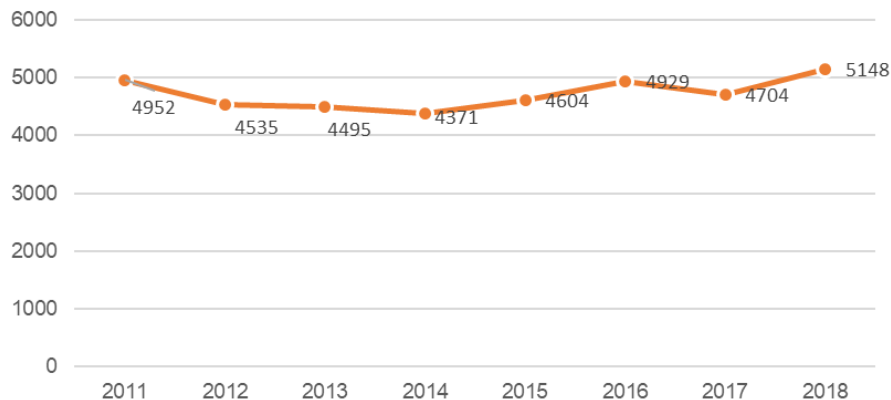
18.2.2021

teollisuus- sekä varistorakennusten n 78 000. (Aluesarjat, rakennusten pääkäyttötarkoitus) Toimitilakannan saneerauksella ja uudisrakentamisella on mahdollista saada alueelle myös ”kurantimpaa” tilaa.

Vattuniemen vajaakäytössä olevan toimistotilan määrä on Catella Oy:n Helsingin kaupungille toimittamien tietojen mukaan ollut laskusuunnassa viimeisen kymmenen vuoden ajan. Samaan aikaan toimistotilan kokonaismäärä on kuitenkin myös vähentynyt. Vajaakäyttö kaikissa toimistotiloissa loppuvuodesta 2020 oli kuitenkin 27% eli korkealla suhteessa lähialueisiin.

Vattuniemen varsinaisella, yleiskaavassa toimitila-alueeksi merkityllä yritysalueella, on varsin selkeä imago venealan- ja siihen liittyvien toimintojen keskittymänä. Muutamien viime vuosien aikana alueelle on avattu myös useita lounasravintoloita, jotka palvelevat Lauttasaaren asukkaita ja alueella työssäkäyviä.

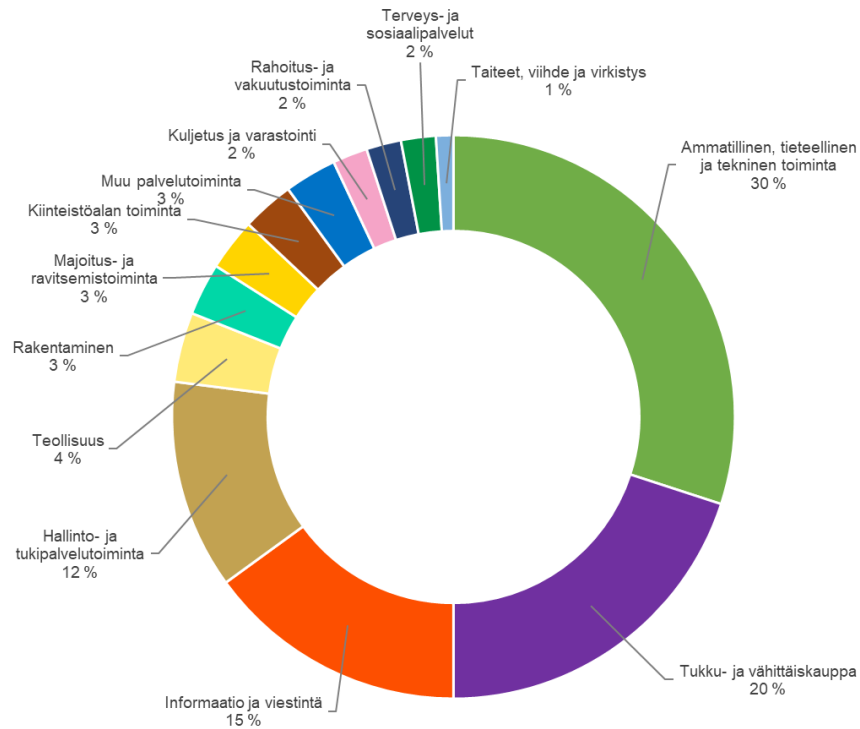
Vattuniemen osa-alueen työpaikat 2011- 2018



Koko Lauttasaaren peruspiirin alueella oli vuonna 2018 noin 7 400 työpaikkaa, joista merkittävä osa Vattuniemen osa-alueella. Lähteestä riippuen Vattuniemen osa-alueella on viidestä tuhannesta noin kuuteen tuhanteen työpaikkaa (Aluesarjat ja Seutudata). Kaava-alueella on noin 2 700 työpaikkaa ja 345 yritystä (Seutudata). Suurin osa yrityksistä on pieniä, alle 10 henkeä työllistäviä, mutta alueella on muutamia isompiakin toimijoita. Vattuniemen osa-alueen työpaikkojen määrä on pysynyt kohtuullisen tasaisena vuodesta 2011 lähtien (Vattuniemen osa-alue muodostettiin 2011). Vattuniemen toimialajakauma on teollisuuden osuutta lukuun ottamatta kantakaupungille tyypillinen ns. asiantuntijatyöpaikkojen sekä kaupan osuuksien ollessa merkittävät. Oletettavasti myös uusiin toimitiloihin tulee hakeutumaan vastaavanlaisia toimijoita.

18.2.2021

Vattuniemen osa-alueen työpaikkojen toimialajakauma 2017 (aluesarjat)



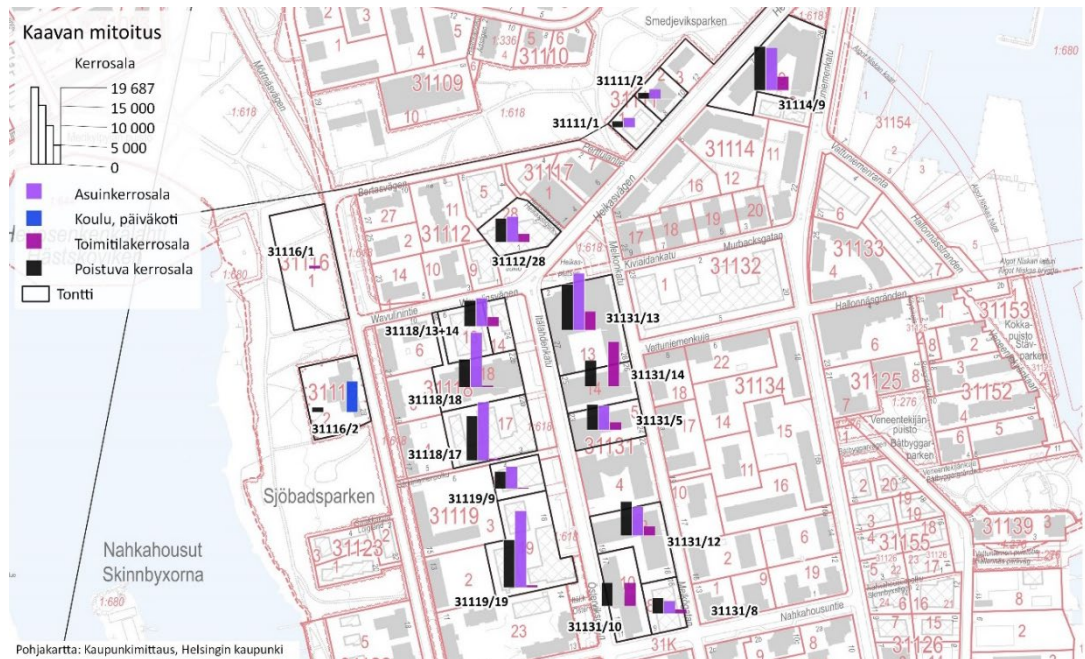
## Muutokset ja vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti alueen käyttöön ja kaupunkikuvaan, sekä toiminnallisuuteen sen muuttuessa nykyisestä teollisuus-, toimisto- ja varastopainotteisesta työpaikka-alueesta yleiskaavan mukaisesti asumisen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi, jolla tavoitellaan elävää kaupunkiympäristöä, sekä erityisesti kaupallisten palveluiden kysynnän riittävyttä liiketoiminnan ja yritysten toimintaedellytysten turvaamiseksi.

Muutoksesta hyötyvät ensisijaisesti alueen kiinteistönomistajat, vaikka heille tuleekin kustannuksia kaavamutoksesta ja toteuttamisesta. Kaava-alueella nykyisin toimivat yritykset eivät oletettavasti tule suurimmaksi osaksi sijoittumaan uusiin toimitiloihin, vaan joutuvat hakeutumaan muualle. Alueen profiili muuttuu, kun nykyinen toimitilakeskittymä muuttuu sekoittuneeksi, asumispainotteiseksi alueeksi. Alue voi kuitenkin jatkossa houkutella uusia yrityksiä, koska asemakaava mahdollistaa uusien modernien ja nykyisiä työympäristöjen laatuvaatimuksia vastaavien toimitilojen toteuttamisen. Myös kadunvarsiliiketoimintaa hyötyvien toimijoiden mahdollisuudet alueella paranevat huomattavasti paitsi uuden rakentamisen ja tilojen myötä, myös katu ympäristön muutosten ansiosta. Kaupallisten toimijoiden näkökulmasta suurimmat muutokset liittyvät Heikki-

18.2.2021

länaukion kehittämiseen ja uusiin kadunvarsiliiketiloihin. Kaupallisten tilojen kokonaismäärä alueella pysyy suunnilleen samalla tasolla. Heikkilänaukion kaupunkitilaa, liikenejärjestelyjä ja toiminnallisuutta on tarkoitus kehittää siten, että siitä muodostuisi eteläisen Lauttasaaren keskeinen ja kokoava aukio. Kaupallisten toimijoiden näkökulmasta asukasmäärän kasvu parantaa kysyntää, lounasravintoloille mahdollinen työpaikkamäärän väheneminen voi vaikuttaa heikentävästi kysyntään. Tätä voi kuitenkin jatkossa tasoittaa yleistyvä etätyö.



Teollisuus-, liike-, toimisto- ja varastorakennusten (KT, L, KTY, K, T, AI, TY) kerrosalaa poistuu kaavan myötä noin 100 000k-m<sup>2</sup>. Työpaikkoja poistuu muuttuvista toimitiloista laskentatavasta riippuen noin 1 800 – 2 300 työpaikkaa. Uusia työpaikkoja alueelle on mahdollisuus sijoittaa toiminta- ja tilaratkaisuista ja laskentatavasta riippuen suunnilleen saman verran kuin alueella on tällä hetkellä eli noin 2 000 työpaikkaa. Monet alueen toimitilakiinteistöt ovat olleet lähivuosina vajaakäytössä ja isoja toimijoita on muuttanut aivan lähiaikoina pois, joten tarkkaa käsitystä kaava-alueen työpaikkamäärästä ei ole.

Asemakaavan muutoksen myötä toimitiloja sijoitetaan erityisesti Heikkilänaukion ympärille ja Itälahdenkadun ja Heikkiläntien varrelle. Uusi toimitila ei jakaudu tonteille aivan tasaisesti, vaan se keskittyy muutamalle tontille Itälahdenkadun ja Melkonkadun rajamalle korttelialueelle. Kaikille tonteille on kuitenkin osoitettu vähintään ensimmäiseen kerrokseen toimitilaa. Työpaikkojen toimialarakenne alueelle todennäköisesti muuttuu siten, että kaupan ja palveluiden osuus kasvaa.

Liikenteellisesti eniten vaikutuksia tulee Heikkilänaukion ja Itälahdenkadun alueille. Itälahdenkatu muuttuu selkeämmin jäsenellyksi katu ympäristöksi, jossa tonteille kohdistuva pysäköinti toteutetaan rakenteellisesti. Heikkilänaukion katujärjestelyt on tarkoitus

18.2.2021

muuttaa aukion reunoilla kulkeviksi hidaskaduiksi yhdistäen aukion alue oleskelua, virkistystä ja erilaista vapaa-ajan toimintaa varten tarkoitetuksi yhteiseksi alueeksi, jota reunustaisivat ympäröiville tonteille aukion ja kadun tasoon rakennettavat kaupallisten palveluiden tilat. Heikkilänaukion kaupallisten palvelujen pysäköinti tulee sijoittumaan kokonaisuudessaan kiinteistöjen alle. Kävely- ja pyöräily-yhteyttä Vattuniemestä metroasemalle selkeytetään. Alueelta poistuu yleisiä pysäköintialueita (LPA) pääosin Itälahdenkadun länsipuolella. Yleisiä pysäköintipaikkoja sijoitetaan uudistuvien katujen varalle. Liikenteelliset muutokset eivät heikennä henkilöautolla liikkumisen mahdollisuuksia alueella (yritysten työntekijät, asiointi, huolto) ja kävelyn sekä pyöräilyn ja joukkoliikenteen osalta tilanne parantuu. Koettu saavutettavuus Lauttasaaren metroasemalta kohentuu selkeämpien jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien myötä.

Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa alueella merkittävää tilapäistä haittaa, johtuen esimerkiksi muuttuvista liikennejärjestelyistä. Yksityisten toimijoiden omistamilla tonteilla hankkeet toteutuvat markkinatilanteen mukaan, tämä saattaa johtaa siihen, että alue on muutoksessa pitkään ja osa tonteista säilyy nykyisessä käytössä vielä useita vuosia.

### **Yhteenveto**

Vattuniemen keskustan asemakaavan mahdollistama muutos on yritystoiminnan näkökulmasta merkittävä. Koko Lauttasaaren eteläosan keskeinen alue muuttuu kaupunkikuvaltaan ja toiminnoiltaan merkittävästi. Toimitilakerrosalaa poistuu kaava-alueelta noin 100 000k-m<sup>2</sup>. Alueen toimitilakanta ja osin sen vaikutuksesta toimitilajakauma oletettavasti muuttuu siten, että uusiin, moderneihin toimitiloihin voi sijoittua suunnilleen sama määrä työpaikkoja, kuin alueella on viimeisimpien tietojen mukaan eli noin 2 000 työpaikkaa.