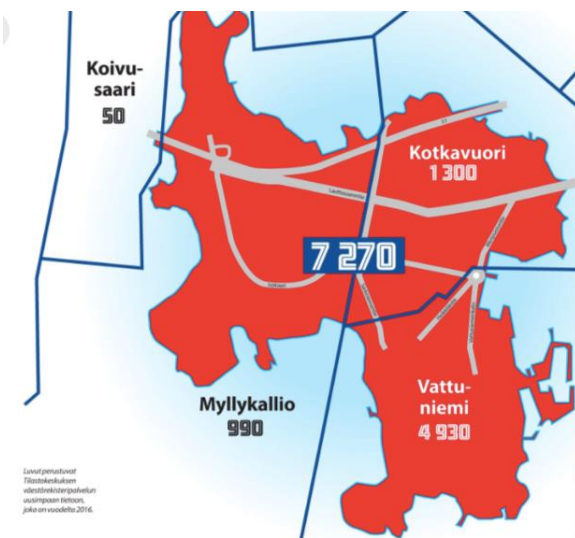


## Toimitilojen ja työpaikkojen muutos Vattuniemen keskustan asemakaavassa

Vattuniemen alueelta on poistunut tilastokeskuksen mukaan parin vuosikymmenen aikana jopa 40 % työpaikkoja (ks kuvat alla, lähde kuvissa Tilastokeskus). Vattuniemen keskustan asemakaavan luonnos osoittaa, että kaavoituksella vähennetään toimitilojen määrää edelleen. Se vaikeuttaa merkittävästi työpaikkojen säilyttämistä ja uusien luomista sekä siten mahdollisuutta turvata kaupallisten palveluiden riittävä kysyntä ja elävä kaupunkiympäristö kehittyvällä tavalla.



## Toimitilojen määrän vähentäminen valmisteilla olevassa kaavassa

Seuraavassa tarkastellaan Vattuniemen keskustan toimitilamuutoksia kaavan valmisteluaineiston perusteella. Seuran mielestä toimitilojen määrän vähentäminen on liian suuri ja kaavoitusta tulee muuttaa.

### 1.) Asemakaavan selostus 21.10.2019 (luonnos)

Vattuniemen keskusta on sijainnin lisäksi keskeisessä roolissa myös Vattuniemen palvelujen tarjonnan ja tulevan kehityksen suhteen, joten alueen muuttuvan

asemakaavan tulisi mahdollisuuksien mukaan ennakoida myös myöhemmin tehtäviä muita kaavamuutoksia ja tulevia kehitystarpeita. Toimivan ja elinvoimaisen toimitilaympäristön kannalta on tärkeää riittävä toimitilojen määrä ja niiden keskittäminen.

Kaavamuutosalueella on tässä vaiheessa mukana yksi Y –tontti (1 300 k-m<sup>2</sup>) ja 13 toimitilatonttia (nykyiset rakennukset yht. 80 390 k-m<sup>2</sup>, poistuma). Lisäksi myöhemmin voi tulla mukaan 4 toimitilatonttia (nykyiset rakennukset yht. 32 720 k-m<sup>2</sup>, poistuma). Kaikki em. toimitilatontit kuuluvat yleiskaavassa alueeseen ”Kantakaupunki C2”.

Kaavaselostuksessa todetaan kaavamuutoksen lähtötiedoista ja tavoitteista mm. seuraavaa:

- se perustuu yleiskaavaan erityisesti työpaikkojen säilyttämisen ja luomisen osalta.
- tavoitteena on yrittötoiminnan turvaaminen ja alueen työpaikkojen sekä palveluiden ja elinkeinojen toimintaedellytysten säilyttäminen, kun alueella toimivat yritykset työntekijöineen osaltaan päivisin ylläpitävät asukkaillekin tarpeellista palvelutarjontaa.
- toimitiloja suunnitellaan sijoitettavaksi Heikkilänaukion ympärille ja keskeisten katujen varrelle.
- tavoitellaan elävää kaupunkiympäristöä ja erityisesti kaupallisten palveluiden kysynnän riittävyttä liiketoiminnan ja yritysten toimintaedellytysten turvaamiseksi.
- tavoitteena on luoda puitteet urbaanille ja virikkeelliselle kaupunkielämälle - elävää kaupunkia.

## 2.) Yleiskaava

Asemakaavamuutoksen todetaan perustuvan ”*Helsingin yleiskaavaan erityisesti työpaikkojen säilyttämisen ja luomisen osalta.*”

Kaikki asemakaavan muutosalueen toimitilatontit kuuluvat 5.12.2018 voimaan tuleen yleiskaavassa alueeseen *Kantakaupunki C2*”, josta todetaan yleiskaavassa seuraavaa:

- keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena urbaanina kaupunkirakenteena huomioiden jalankulkijan mittakaava
- rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimistotilojen riittävä määrä.
- rakennusten maatasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

## 3.) Toimitilojen määrän vähentyminen

Tarkastellaan tässä vaiheessa ensisijaisesti mukana olevia 13 toimitilatonttia ilman Y – tontteja 31116/1 ja 2 ja ilman II –vaiheen tontteja (4 kpl). Kaavaselostuksen mukaan ko. tonteilta poistuu toimitilarakennuksia 80 390 k-m<sup>2</sup> ja työpaikkoja noin 1 800 työpaikkaa, mitoitus on tällöin noin 44,5 k-m<sup>2</sup>/työntekijä. Vaihe II (+ 4 tonttia) huomioiden tonteilta poistuu toimitilarakennuksia 113 110 k-m<sup>2</sup> ja työpaikkoja noin 2 300 työpaikkaa, mitoitus on tällöin noin 49,0 k-m<sup>2</sup>/työntekijä.

Mitoitus on melko väljä, onko mahdollista, että työpaikkoja poistuu todellisuudessa enemmän?

Uuden kaavasuunnitelman mukaan I–vaiheen 13 tontin kokonaisrakennusoikeus kasvaa nykyiseen rakennuskantaan verrattuna noin 47,0 %, eli 38 020 k-m<sup>2</sup> (80 390 k-m<sup>2</sup> → 118 410 k-m<sup>2</sup>), mutta siitä huolimatta **toimitilojen määrä vähenee nykyisestäään 64,0 %**, eli 51 374 k-m<sup>2</sup> (80390 k-m<sup>2</sup> → 29 016 k-m<sup>2</sup>).

Kaavaselostuksen mukaan uusiin rakennuksiin tulisi toimitilaa 29 016 k-m<sup>2</sup> ja vaihe II mukaan lukien 37 362 k-m<sup>2</sup>. Näihin ajatellaan sijoitettavan noin 2 000 työpaikkaa, joten mitoitus olisi 14,5 – 18,5 k-m<sup>2</sup>/työntekijä (n. 12,5 – 15,5 hm<sup>2</sup>/tt). Mitoitus on melko tiukka, varsinkin jos merkittävä osa toimitiloista on katutason liiketiloja. Onko työpaikka-arvio selvästi liian optimistinen?

Toimitilojen määrä vähenee kaikilta muilta tonteilta, paitsi tontilta 31131/14 (Itälahdenkatu 25), jolle suunnitellaan selvästi suurinta rakennustehokkuutta  $e = 3,8$ . Toimitilan määrä vähenee jopa kaikkein keskeisimmiltä tonteilta, kuten välittömästi Heikkilänaukion pohjoispuolelta tontilta 31112/28 (Heikkiläntie 2) ja välittömästi aukion eteläpuolelta tontilta 31131/13 (Itälahdenkatu 27, S–marketin talo).

Ehdotuksessa toimitilojen määrä vähenee seuraavasti:

Tontti	Toimitilojen määrä (k-m <sup>2</sup> )		Vähennys (k-m <sup>2</sup> )	(%)
	Nykyisin	Uusi kaava		
31112/28	6 151	2 198	3 953	64,3 %
<u>31131/13</u>	<u>11 824</u>	<u>4 868</u>	<u>6 956</u>	<u>58,9 %</u>
Yhteensä	17 975	7066	10 909	60,7 %

Itälahdenkadun länsireunalla on kolme tonttia, jotka muutetaan asuintonteiksi, eli tontti 31118/18 (Itälahdenkatu 22b), tontti 31119/9 (Itälahdenkatu 20) ja tontti 31119/19 (Itälahdenkatu 18). Toimitilojen määrä vähenee seuraavasti

Tontti	Toimitilojen määrä (k-m <sup>2</sup> )		Vähennys (k-m <sup>2</sup> )	(%)
	Nykyisin	Uusi kaava		
31118/18	7 200	400	6 800	
31119/9	4 393	0	4 393	
<u>31119/19</u>	<u>12 305</u>	<u>600</u>	<u>11 705</u>	
Yhteensä	23 898	1 000	22 898	95,8 %

Kaavaselostuksen mukaan em. kolmen tontin toimitilakerrosala on suunniteltu sijoitettavaksi kadun toiselle puolelle tontille 31131/14 (Itälahdenkatu 25), jolloin ko. tontilla nykyinen toimitilan määrä 6 644 k-m<sup>2</sup> kasvaisi määrään 11 500 k-m<sup>2</sup>. Määrä kasvaisi siis 4 856 k-m<sup>2</sup>, mikä on selvästi vähemmän kuin kolmelta tontilta poistunut toimitilakerrosala 22 898 k-m<sup>2</sup>. **Näiden neljän tontin toimitilakerrosalan nettopoistuma olisi 18 042 k-m<sup>2</sup> (vähennys 59,1 %).**

Miten asemakaavassa (maankäyttösopimuksessa) voidaan turvata em. järjestelyn toteutuminen, jotta ei tapahdu siten, että ensin rakennetaan kolme asuntotonttia, mutta kadun toisella puolella olevan toimitilatontin rakennus jää entiselleen. Ovatko ko. neljä tonttia saman omistajatahon omistuksessa. Toimitilatontin lisärakentaminen (tehokkuus

e = 3.8) ilman nykyisen rakennuksen purkamista ei todennäköisesti onnistu. Asuntorakentaminen on selvästi taloudellisesti kannattavampaa kuin toimitilarakentaminen, joten on suuri houkutus toteuttaa vain kolme asuntotonttia. Tällöin toimitilojen poistuma olisi vielä suurempi

Myös Heikkiläntien varrella on nykyisin kaksi III –kerroksista liike-/toimistorakennusta, jotka on tarkoitus muuttaa kokonaan asuinkäyttöön (tontti 31111/1, Heikkiläntie 8 ja tontti 31111/2, Heikkiläntie 10). Rakennuksiin ei vaadita liiketiloja edes katutasoon, kuten on vaadittu kadun toiselle puolelle vuosina 2010-2014 rakennetuissa kerrostaloissa. Ko. tonttien sallittu kerroskorkeus (III → V½) ja rakennusoikeus (+ 60 %) kasvavat, eli tonttien taloudellinen toteutettavuus paranee selvästi, joten katutason liiketilojen rakentaminen olisi toteutettavissa. Ko. tonteilta poistuu toimitiloja 3 200 k-m<sup>2</sup>.

Kaavan toteuttamisessa tulee huomioida lisäksi se, että **rakennuksia purettaessa nykyiset toimitilat poistuvat varmuudella, mutta uusien tilojen/yritysten saamisesta ei ole varmuutta. Mikäli yritykset joutuvat muuttamaan, niin helposti harkitaan myös muita sijaintipaikkoja kuin Vattuniemi tai edes Lauttasaari.** Myös rakentaminen vie aina oman aikansa ennen kuin uudet toimitilat saadaan käyttöön. Lisäksi uusissa rakennuksissa hinta-/vuokrataso muodostuu selvästi korkeammaksi kuin monen yrittäjän tämän hetken vuokra, jonka vuoksi muutto uusiin tiloihin ei aina ole mahdollista, jolloin tilat haetaan muualta. Tarvitaanko Vattunimessä myös edullisia toimi-/työtiloja (vuokra < 10 €/m<sup>2</sup>)?

Asemakaavaselostuksen mukaan asukkaat ovat huolissaan ympäristön yksipuolistumisesta nk. nukkumalähiöksi, josta palvelut häviävät työpaikkojen poistumisen myötä. Selostuksessa todetaan, että asukkaat kaipaavat toiminnallisesti monipuolista kaupunkirakennetta, jossa alueella toimivat yritykset työntekijöineen osaltaan myös ylläpitävät kaikille tarpeellista palvelutarjontaa.

Kaavasuunnitelmien tultua julkisuuteen ovat yritykset puolestaan olleet huolissaan toimintansa jatkumisesta, mikä saattaa johtaa siihen, että jo ennen kaavan vahvistumista irtisanomisen hämöttäessä haetaan toimitiloja muualta tai ainakin siihen, että uudet yritykset eivät harkitse Lauttasaaren Vattuniemeä yrityksensä uutena toimipaikkana.

Asukkaiden ja yrittäjien huoli on aiheellista, sillä esitettyssä muodossaan toteutuva asemakaava poistaa huomattavan määrän nykyisistä toimitiloista, jolloin yritysten ja työpaikkojen määrä vähenee merkittävästi ja alueelle jäävienkin palveluyritysten toimintaedellytykset heikkenevät. Viimeisten 10-15 vuoden aikana tapahtunut toimitilojen vähentyminen on jo nyt jossain määrin heikentänyt palveluyritysten toimintamahdollisuuksia.

Toimitilojen vähentyminen ei voi olla jatkuvaa, sillä jossain vaiheessa tullaan siihen pisteeseen, että palveluyritysten työpäivän aikana saamat asiakaskäynnit eivät enää riitä kannattavaan yritystoimintaan, jolloin yritykset lopettavat tai siirtyvät muualle.

Työpaikkojen todellisista määristä, mahdollisista poistumista ja yrittäjien tämän päivän tilanteesta olisi hyvä tehdä jonkinlainen tarkempi selvitys yhteistyössä paikallisten yrittäjien, sekä yrittäjä- ja asukas yhdistysten kanssa.