

# VANTAAN KAUPUNGIN TYÖPAIKKA- ALUELINJAUKSET

Linjaukset koskevat voimassa olevien yleiskaavojen mukaisia työpaikka-alueita ja keskustatoimintojen alueita (TP, TY, TT, KM, C, A/TP ja A/KM). Toimitilarakentamisvarannon ja työpaikkamäärien kehityksen turvaamiseksi on laadittu seuraavat linjaukset. Linjauksia tulee tulkita yhdessä kuvausten ja perusteluiden kanssa.

1. Keskustoissa tavoitellaan mahdollisimman monipuolista toiminnallista sekoittuneisuutta. Keskusta-alueilla tulee olla kivijalkaliiketilojen lisäksi riittävän suuria ja erityyppisiä liike- ja toimitiloja.
  - Keskusta-alueilla tarkoitetaan yleiskaavan mukaisia kaupunkikeskustojen alueita (C-alueet)
  - Keskustoissa, erityisesti asemanseuduilla, tavoitellaan työpaikkojen määrän kasvattamista
  - Tavoitteena on, että toimitilan määrä (k-m<sup>2</sup>) ei vähene 400 m etäisyydellä asemista ja 300 m säteellä ratikkapysäkeistä (tai muulla suunnitelmissa hyväksytyllä alueella, joita voivat olla mm. kaavarungot tai aluekohtaiset kehittämissuunnitelmat).
  - Hankkeiden aiheuttamat muutokset tulee arvioida riittävän suurena kokonaisuutena alueella.
  - Linjausta voidaan tarkentaa aluekohtaisesti kehittämissuunnitelmalla.

## Perustelut:

- Pääkeskustoissa (Tikkurila, Myyrmäki ja Aviapolis) pelkkä kauppa ja kivijalkoihin sijoittuvat liike- ja toimitilat eivät riitä ylläpitämään keskustojen elinvoimaa ja työpaikkakehitystä. On tärkeää, ettei muuteta keskustoja ns. asuinlähiöiksi vaan varmistetaan, että myös toimitilakokonaisuuksia säilyy.
- Keskustoissa kehityssuuntana on ollut vanhojen toimitilarakennusten purku, ja muuntuminen asumiseen. Uusissa asuinrakennushankkeissa keskustoissa on usein melko pieniä kivijalkaliiketiloina. Myös suurempia kivijalkaliiketiloina tulee tavoitella. Liiketiloina tulee myös muodostaa houkuttelevia palvelukeskittymiä.
- Pienten lähipalveluiden lisäksi keskustoissa tarvitaan myös suurempia liike- ja toimitiloja toisaalta työpaikkamäärän turvaamiseksi, mutta myös sellaisten kaupan ja palveluiden mahdollistamiseksi, jotka vaativat enemmän tilaa (esimerkiksi

terveys- ja liikuntapalvelut). Jotta keskustoissa voi olla palveluita, niille tarvitaan myös tiloja.

- Kivijalkaliiketiloihin on huomioitava eri toimintojen (ravintolat, pt-kauppa) edellyttämät rakenteet.
- Keskustoihin tarvitaan kaupan suuryksiköitä sekä julkisia palveluita, jotta varmistetaan päivittäisten palveluiden hyvä saavutettavuus ja keskustojen vetovoimaisuus sekä työpaikat.
- Kasvava asukasmäärä muodostaa myös kaupallisten ja muiden palveluiden kysyntää, sekä samalla potentiaalisia työntekijöitä alueen yrityksille, jotka tarvitsevat tiloja.

2. Hankkeissa, jossa toimitilan määrää ehdotetaan hankkeessa vähennettävän nykytilanteesta, edellytetään yritysvaikutusten arviointia.

- Edellytetään aina yleiskaavan keskustatoimintojen alueilla (C-alueilla)
- Muilla alueilla edellytetään hankkeissa, joissa ehdotetaan toimitilan määrän merkittävää vähenemistä
- Työpaikka- ja toimitilamääriä muutoksineen seurataan kaupunginosa-/suuralue- ja kaupunkikohtaisesti (keskusta-alueet omina kokonaisuuksinaan) ennen kaavoitusohjelman laatimista. Seurannassa huomioidaan käynnissä ja suunnitteilla olevien hankkeiden vaikutus ja ennakointi.

Perustelut:

- Keskustat ovat merkittäviä työpaikkojen keskittymiä. Keskustojen tiivistyessä toimitilarakennuksia on purettu ja korvattu asuinrakentamisella, jolloin toimitilan määrä vähenee kaavahanke kerrallaan, ja lopulta vaikutus voi olla merkittävä. Kokonaisuuden tulee olla hallittu, kaikkea ei voi muuttaa asumiseen.
- Yritysvaikutusten arviointi osana vaikutusten arviointia tuo muutoksen esiin ja samalla voi arvioida, mihin poistuvat toiminnot voivat siirtyä. Työpaikkakeskittymät tukevat myös asukkaiden tarvitsemia palveluita (mm. ravintolat).
- Tärkeää ottaa huomioon muutoksen hallinta ja seuranta (mm. poistuvat työpaikat ja yritykset, uusien hankkeiden mahdollistamat tilat ja työpaikat)

3. Työpaikka-alueita kehitetään riittävän laajoina kokonaisuuksina. Ehkäistään työpaikka-alueiden pirstoutumista.

- Työpaikka-alueita (TP, TY ja TT) tulee säilyttää riittävän suurina ja laajoina kokonaisuuksina, huomioiden työpaikkatoimintojen edellytykset, reunaehdot sekä yleiskaavan mukaisuus.

- Asumisen lisäämistä yleiskaavan työpaikka-alueilla (TP, TY ja TT) ei tule edistää.

Perustelut:

- Yksittäiset toimitilarakennukset eivät muodosta houkuttelevaa kokonaisuutta ja keskittymisetuja. Työpaikka-alueiden nakertaminen reunoilta muihin käyttötarkoituksiin heikentää niiden houkuttelevuutta ja luo rajoituksia jatkokehittämiseksi.
- Työpaikkatoimintoja varten tarvitaan riittävän laajoja alueita, jotta voi muodostua isoja kokonaisuuksia. Yksittäiset tontit asumisen lomassa ja reunoilla melumuureina eivät houkuttele, vaan tarvitaan paikkoja myös parhailta sijainneilta. Houkuttelevat toimitilat edellyttävät myös riittävää näkyvyyttä ja sujuvaa saavutettavuutta. Asumista voi sijoittaa vähemmän keskeisille sijainneille, mutta toimitiloja ei voi sijoittaa näkymättömiin asuinkortteleiden taakse.
- Asuinrakentaminen on luonteeltaan pysyvää, jolloin työpaikka-alueen potentiaalia ei enää saada takaisin. Asuminen asettaa myös reunaehdot sen suhteen, millaista toimintaa sen lähelle voi sijoittaa, mikä voi vaikeuttaa alueiden kehittämistä.
- Yksittäisten asuinkortteleiden sijoittaminen työpaikka-alueille ei myöskään muodosta houkuttelevaa asuinympäristöä. Työpaikka-alueilla on usein ympäristöhäiriöitä.

4. Työpaikka-alueiden kehittämisessä on huomioitava erityyppisten alueiden kehittämistä ohjaavat tavoitteet, erityispiirteet ja reunaehdot.

- Huomioidaan yleiskaavan mukaisten työpaikka-alueiden tavoitteet, erityispiirteet ja reunaehdot:
  - Tuotanto, varasto, logistiikka: ympäristöhäiriöt, (raskas) liikenne, tilatarpeet, ympäristöriskit: mm. asuminen ja palvelut lähikortteleissa haaste toiminnalle.
  - Toimistotyyppiset: mikrosijainnin tulee olla hyvä, riittävän houkuttelevat kokonaisuudet, näkyvyys, saavutettavuus (erityisesti raideliikenteellä), ympäröivät palvelut tukevat työpaikkatoimintoja.
  - Kauppa: lähiasutus, saavutettavuus eri kulkumuodoin, näkyvyys, vaikutukset palveluverkkoon ja liikenteeseen, tilatarpeet, pysäköinti ja huolto.
- Asemaseuduilla painotetaan työpaikkaintensiivisiä ja joukkoliikenneyhteyksistä hyötyviä toimintoja.

Perustelut:

- Yleiskaavassa on yhteensovitettu erilaisia työpaikka-alueita ja niiden soveltuvuutta yhdyskuntarakenteessa. Erilaiset työpaikkatoiminnot soveltuvat lähtökohtaisesti

erilaisille alueille (C/TP/TY/TT/KM). Samankaltaiset toiminnot hyötyvät toistensa läheisyydestä.

- Toimintojen ohjaaminen niiden luonteen mukaisille työpaikka-alueille on myös vaikutusten hallintaa.

5. Varmistetaan riittävät kokonaisuudet ja pinta-ala työpaikkatoiminnoille yleiskaavan asumisen ja työpaikkojen (A/TP) sekä asumisen ja kaupallisten palveluiden (A/KM) sekoittuneilla alueilla.

- Turvataan työpaikkakehittämisen edellytykset myös pitkällä aikajänteellä.
- Sekoittuneita alueita ei tule suunnitella vain asumisen ehdoilla.
- Toimitilarakentamisen kannalta ensisijaiset sijainnit varataan työpaikkatoiminnoille riittävän laajoina aluekokonaisuuksina. Uuden toimitilan tulee muodostaa asumisen kanssa luonteva kokonaisuus ja toimintojen tulee sopia yhteen asumisen kanssa.
- Toimitilarakentamisen osuus määritellään aluekohtaisesti niin, että rakentamisen osuudesta 25–75 % on muuta kuin asumista sekä siihen liittyviä toimintoja sekä kaupungin tuottamia palveluja.

Perustelut:

- Sekoittuneilla alueilla on ollut haastavaa saada suunnitelmiin riittävästi toimitilarakentamista.
- Muuntumisen yhteydessä alueilta poistuu työpaikkoja. Tavoitteena on saada alueille asumisen yhteyteen sopivia työpaikkatoimintoja niin, että työpaikkatoiminnoille varataan riittävän suuria kokonaisuuksia, ei muuntaa aluetta pala palalta asuinalueeksi.
- Alueilla tavoitellaan sellaisia työpaikkatoimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristöhaittoja.
- Yleiskaavan mukaan muutos tulee suunnitella yhtä tonttia laajempaan kokonaisuuteen. Alueiden muuntuminen asumisen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi tuleekin suunnitella hallittavana kokonaisuutena ja vaiheistaa muutos.

6. Muuntuvilla alueilla on edistettävä väliaikaiskäyttöä ennen alueen kehittymistä yleiskaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

- Toiminnan tulee soveltua alueelle (mahdollisesti tavoiteltavia väliaikaistoimintoja esim. liikuntatoiminnot, kulttuuri, startup, kaupalliset toiminnot ja palvelut). Ei asumista tai majoitustoimintaa.
- Muutoksen hallinta edellyttää suunnittelua.

- Erityisesti kaupungin omistamilla alueilla edistetään väliaikaiskäyttöä, sillä niillä on vuokrasopimuksen kautta helpompi säädellä tilapäisen toiminnan kestoa kuin yksityisen mailla.

Perustelut:

- Rakennusten käyttöä kasvattaminen on resurssiviisasta.
- Väliaikaiskäytöllä voi mahdollistaa erilaisia kokeiluja tai toiminnan aloittamista matalammalla kynnyksellä.
- Väliaikaistoiminnan kesto voi vaihdella, mutta on alle 10 vuotta. Väliaikainen toiminta saattaa olla pidettyä tai haluta jatkaa, mutta sille voidaan myöhemmin etsiä korvaavaa sijaintia.
- Tyhjilleen jääneisiin tiloihin kohdistuu usein ilkivaltaa. Väliaikaiskäyttö voi vähentää tämänkaltaisia häiritseviä tilanteita ja edistää alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä, sekä luoda alueelle omaleimaisuutta.
- Väliaikaiskäyttö tulee olla selkeästi vastuutettu ja resursoitu. Väliaikaiskäytössä pyritään käyttämään yhteistyökumppaneita.

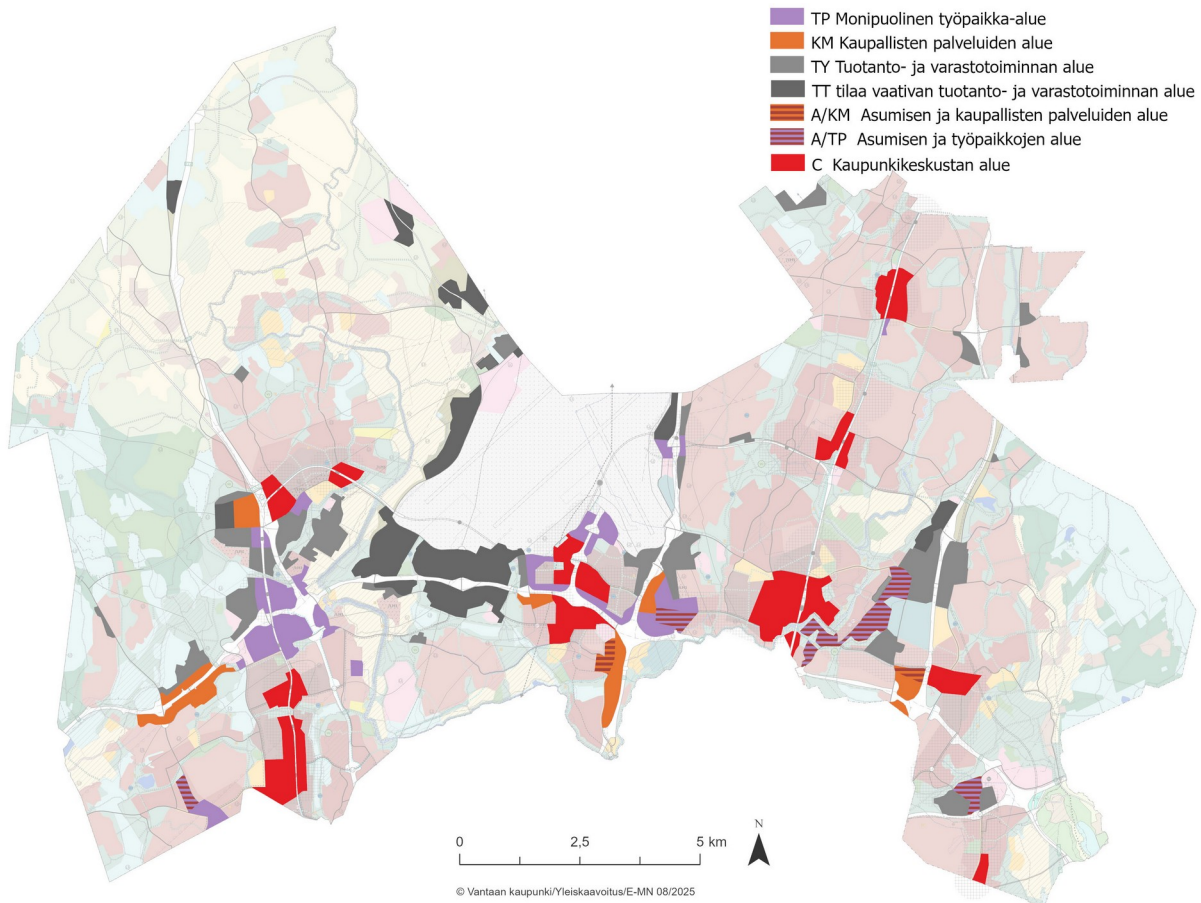
7. Kaupunkitasolla kehitetään viestintää ja markkinointia työpaikka-alueista ja toimitiloista, myös muista kuin kaupungin omista tonteista.

- Tuodaan esiin alueiden ominaispiirteitä sekä sitä, millaiset toiminnot sopisivat eri alueille.
- Määritellään alueita esimerkiksi toimintojen vaatimien tilojen koon ja luonteen tai toiminnan asettamien reunaehtojen perusteella.
- Selkeytetään kaupungin toimintatapaa ja vastuutahoja, joilla yhdistetään toimijoiden tarpeita ja kyselyitä sekä tontti- ja tilatarjontaa.

Perustelut:

- Vantaalla on hyvin paljon yksityisomistuksessa olevia tontteja ja kiinteistöjä, joille sijoittuu myös merkittävä osa työpaikkavarannosta.
- Kaupungilla on rajallinen yritystonttitarjonta, mutta yksityisellä puolella voi olla uusille toimijoille soveltuvia kiinteistöjä. Helposti saatavilla oleva tieto toimitilojen tarjonnasta edistää eri toimijoiden ja yritysten sijoittumista Vantaalle ja kasvattaa alueiden tunnettavuutta.
- On tunnistettu tarve saada kootusti laajemmin tietoa eri työpaikka-alueista (mm. ominaispiirteet, mahdollisuudet) ja yritystonttitarjonnasta, niiden mahdollisuuksista.

- Työpaikka-alueilla ei ole selkeitä profileja tai kootusti tuotettua kuvausta siitä, millaiset toiminnot soveltuvat millaisille alueille ja millaisia mahdollisuuksia eri työpaikka-alueilla on. Vantaan työpaikka-alueiden tunnettavuutta, markkinointia ja vetovoimatekijöitä on tarpeen edistää ja tuoda kootusti esiin.



Kuva 1. Yleiskaavan työpaikka-alueet ja keskustatoimintojen alueet.