



**Helsinki**

**ELINKEINOPOLIITTISET  
TAVOITTEET  
MAANKÄYTÖLLE**

**LUONNOS**

**18.10.2021**

# SISÄLLYSLUETTELO

## JOHDANTO

### MUUTTUVA TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Yritystoiminnan merkitys kaupungille

Toimitilarakentamiseen ja yritysten sijoittumiseen vaikuttavia tekijöitä

Muutostekijät haastavat kaupunkia ja yrityksiä

### ELINKEINOTOIMINTA JA MAANKÄYTTÖ

#### 1. Monipuolisia sijoittumismahdollisuuksia erilaisille yrityksille

Monipuolinen tila- ja tonttitarjonta kehittyvän elinkeinotoiminnan edellytyksenä

Elinvoimainen ydinkeskusta ja kasvava kantakaupunki

Vetovoimaiset toimisto- ja palvelukeskittymät

Yritysten tarpeita palvelevat yritysalueet

Monipuoliset kaupalliset palvelut

#### 2. Innovaatiota ja kestäväää kasvua maankäytön keinoin

Innovaatioiden edistäminen maankäytön ja rakentamisen keinoin

Kiertotalous

Digitaalinen infrastruktuuri

#### 3. Kaikille elämyksellinen Helsinki

Kestävä matkailu

Tapahtumat ja kulttuuri

Merellinen Helsinki

#### 4. Yritysten palvelua asiakaslähtöisesti

Yritysten palvelun parantaminen

Uudet toimintamallit

## LIITTEET

- 1) Elinkeinopolitiikan maankäytölle asettamat tavoitteet –työhön osallistuneet
- 2) Maankäyttöön liittyviä viime aikaisia päätöksiä ja linjauksia

## JOHDANTO

Helsinki kasvaa ja kehittyy nopealla tahdilla. Kaupunkirakenteen tiivistyessä eri toiminnoille on yhä vaikeampaa löytää riittävästi tilaa. Maankäytön elinkeinopoliittisia tavoitteita on ollut tarpeen määritellä ja täsmentää, jotta myös monipuolisen elinkeinotoiminnan erilaiset tilatarpeet ja kasvumahdollisuudet tulisivat turvatuiksi.

Helsingin elinkeinorakenne on perinteisesti ollut monipuolinen. Tämä on ollut erityisesti kriisien, kuten vuosien 2020–2021 koronapandemian, aikana kaupungille vahvuus, suojaten kaupunkia kriisien pahimmilta vaikutuksilta. Monipuolisen elinkeinorakenteen työllistävä vaikutus näkyy mm. siten, että kaupungissa on tarjolla työpaikkoja sekä korkeasti koulutetuille että matalamman koulutustason omaaville henkilöille. Helsingissä toimii osaamisintensiivisten korkean tuottavuuden yritystoiminnan rinnalla laaja joukko ”tavallisia” yrityksiä, jotka ovat välttämättömiä elinkeinoelämän, kaupunkilaisten ja koko yhteiskunnan toiminnalle.

Helsingin elinvoiman ja kilpailukyvyn vahvistamiseksi kaupungin on oltava houkutteleva toimintaympäristö niin yrityksille kuin kaupunkilaisille ja vierailijoillekin. Kaupungilla on merkittävä rooli yritystoiminnalle kilpailukykyisen toimintaympäristön turvaamisessa. Uuden kaupunkistrategian mukaisesti kaupungin tulee olla entistä aktiivisempi ulkomaisten yritysten, yrittäjien ja työntekijöiden houkuttelussa ja Helsinkiin asettautumisen tukemisessa.

Menestyvä yritystoiminta tarjoaa työtä ja palveluita paitsi kaupungin omille asukkaille, myös laajalle joukolle muualla Helsingin seudulla ja jopa laajemmin Etelä-Suomessa asuville ja kaupungissa vieraileville ihmisille. Menestyvä yritystoiminta mahdollistaa verotulojen kautta hyvinvointipalvelujen järjestämisen kaupunkilaisille.

Kaupungin tasapainoisen kehittämisen ja vetovoiman kannalta on tärkeää, että eri toimintojen ja maankäyttömuotojen sijoittuminen ja mitoitus ovat harkittuja, yhdyskuntarakentamisen lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteet huomioivia sekä ekologisesta, sosiaalisesta ja taloudellisesta näkökulmasta kestäviä. Elinkeinopoliittikkaa tukevan maankäytön suunnittelussa tulee myös huomioida toiminnan seudullinen ulottuvuus: vaikuttavuudet, yhteistyömahdollisuudet ja synergiaedut.

Globaalit kehitystrendit kuten ilmastonmuutos, digitalisaatio ja kaupunkistuminen vaikuttavat vahvasti elinkeinotoimintaan ja sen maankäytön tarpeisiin. Ilmasto- ja kestävyysnäkökulmat tulevat korostumaan kiinteistömarkkinoilla ja yritysten toiminnassa, mistä syystä ne on otettava yhä vahvemmin huomioon kaupunkirakenteen ja liikenteen suunnittelussa. Digitalisaatio ja kaupan murros vaikuttavat erityisesti yritysten tilankäyttöön, eri toimintojen sijoittumiseen ja logistiikkaan. Eri toiminnot sekoituvat kasvavassa määrin samalla kun syntyy uusia toimintamalleja.

Tämä kaikki edellyttää sitä, että toimitilamarkkinoiden kehitystä seurataan aktiivisesti ja elinkeinotoiminnan kehityskulkujen vaikutusta kaupungin toimintaan pyritään ennakoimaan entistä paremmin. Kaupungin edellytetään myös vastaavan muuttuviin yritystoiminnan tarpeisiin riittävän nopealla aikataululla.

**Elinkeinopoliittiset tavoitteet maankäytölle -työ (ELMA) tarkentaa ja täydentää kaupungin aiemmin hyväksymiä ohjelmia ja periaatteita sekä tontinluovutukselle, maankäytön suunnittelulle ja tilojen käytölle laadittuja linjauksia elinkeinopoliittikan näkökulmasta. Nämä aiemmat linjaukset ja päätökset on lueteltu liitteessä 2. Työssä tarkastellaan myös maankäyttöön liittyviä palveluprosesseja ja sitä, miten kaupunki voisi paremmin vastata yritysten tarpeisiin.**

ELMA-työn valmisteluun on osallistunut kaupunginkanslian, kaupunkiympäristön toimialan ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan asiantuntijoita. Elinkeinoelämän edustajille järjestettiin keväällä 2021 työpaja, jossa osallistujat toivat esille näkemyksensä esitetyistä linjauksista ja toimenpide-ehdotuksista.

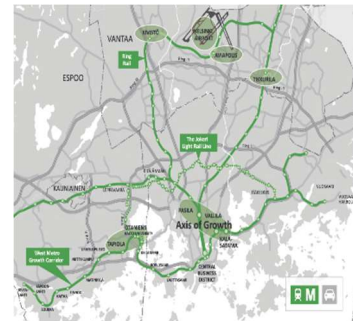
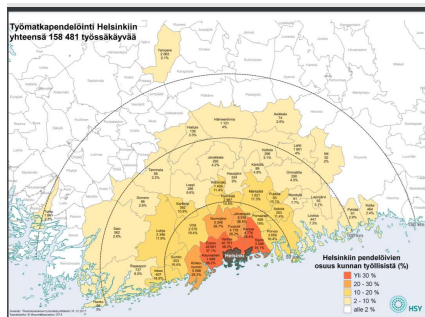
Esitettyjen linjausten ottamiseksi tehokkaasti huomioon kaupunkiorganisaation toiminnassa ELMA-työ esitellään laajasti kaupunkiorganisaation keskeisille johto-, ohjaus- ja työryhmille. Asiakirjan hyväksymisen jälkeen laaditaan toteutussuunnitelma, jossa esitetyt toimenpiteet priorisoidaan, niille nimetään vastuutahot ja määritellään tavoiteaikataulu.

# MUUTTUVA TOIMINTAYMPÄRISTÖ

## Yritystoiminnan merkitys Helsingille

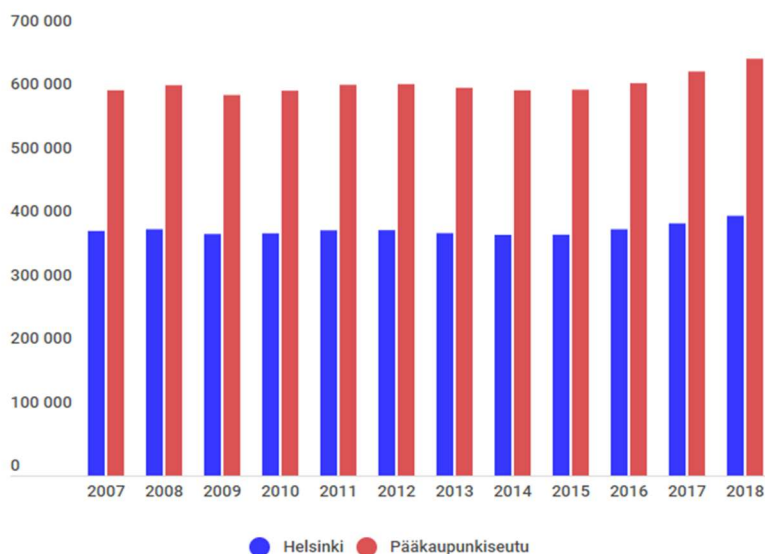
Pääkaupunkiseudulla on kansallisesti tärkeä rooli kasvavana ja ainoana metropolialueena Suomen kansainvälisen kilpailukyvyn edistämässä. Helsingin seutu on Suomen suurin yritys- ja työpaikkakeskittymä. Helsingin rooli Suomen ja Helsingin seudun elinvoiman synnyttäjänä on huomattavasti suurempi kuin helsinkiläisten osuus koko maan väestöstä.

Helsingin työssäkäyntialue kattaa suuren osan Etelä-Suomea ulottuen Turusta Tampereen kautta Kotkaan asti.



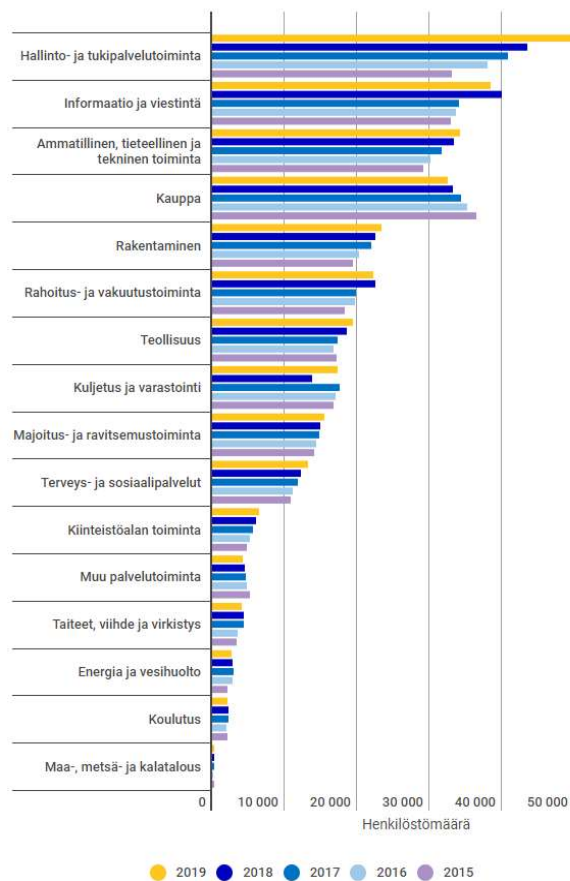
Vuonna 2019 Helsingissä toimi 49 066 yritystä, mikä oli 13,4 prosenttia kaikista maan yrityksistä. Yritykset työllistivät 286 160 henkilöä ja tuottivat liikevaihtoa lähes 91 miljardia euroa. Helsingissä sijainneet yritykset työllistivät näin ollen 18,8 prosenttia Suomen yritysten henkilöstömäärästä ja tuottivat 20,6 prosenttia koko maan liikevaihdosta.

Työpaikkamäärä pääkaupunkiseudulla 2007-2018

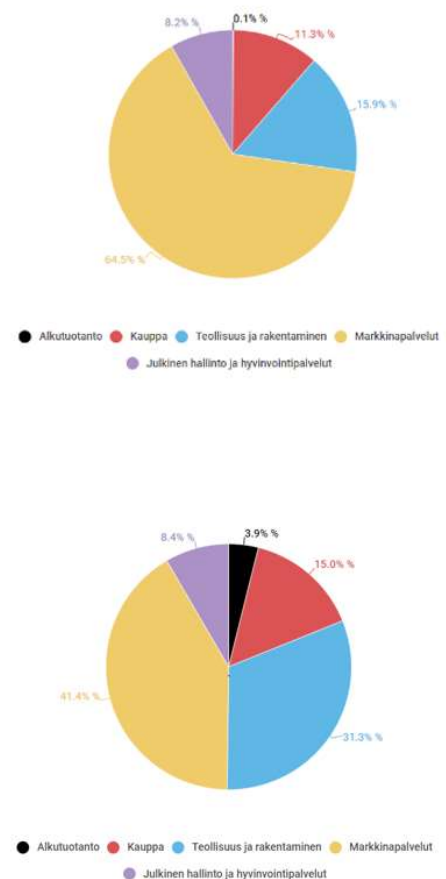


Helsingissä oli 409 246 työpaikkaa vuonna 2018 ja kasvua edelliseen vuoteen oli lähes kolme prosenttia. Yritysten merkitystä työllisyyden näkökulmasta kuvaa hyvin se, että noin kaksi kolmesta työpaikasta Helsingissä on yksityisissä yrityksissä: yksityisen sektorin osuus Helsingin työpaikkarakenteesta oli 63,5 prosenttia vuonna 2018. Valtion ja kunnan osuus työpaikoista on yli neljäsosa. Hallinto- ja tukipalvelut nousivat toimialana vuonna 2016 Helsingin suurimmaksi työllistäjäksi kaupan toimialan sijaan ja se jatkaa edelleen kasvuaan. Hallinto- ja tukipalvelutoiminnan yritykset työllistivät 17,7 prosenttia yrityssektorilla työskentelevistä Helsingissä, informaatio- ja viestintäala 13,4 prosenttia sekä ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta 11,9 prosenttia. Helsingin toimialarakenne on hyvin palveluvaltainen. Helsinkiin tilastoiduista työpaikoista oli 64,5 prosenttia markkinapalvelujen toimialoilla, 15,9 prosenttia teollisuudessa ja rakentamisessa, 11,3 prosenttia kaupan alalla sekä 8,2 prosenttia julkisissa palveluissa vuonna 2019.

Yritysten henkilöstömäärä toimialoittain Helsingissä 2015-2019

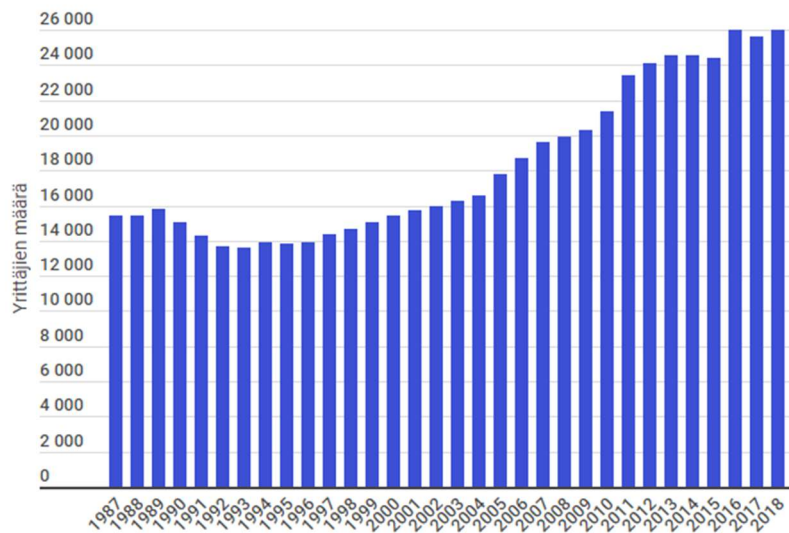


Elinkeinorakenne Helsingissä ja koko maassa vuonna 2019



Vuonna 2018 Helsingissä toimi 28 103 yrittäjää\*, joista osa asui kaupungin ulkopuolella. Helsingissä samoin kuin koko pääkaupunkiseudulla toimivat yrittäjät muodostivat 6,9 prosenttia kaikista työpaikoista. Yrittäjien määrä kasvoi kymmenellä prosentilla vuoden takaiseen nähden. Koko maan tasolla yrittäjien osuus työpaikoista oli selkeästi suurempi (10 prosenttia).

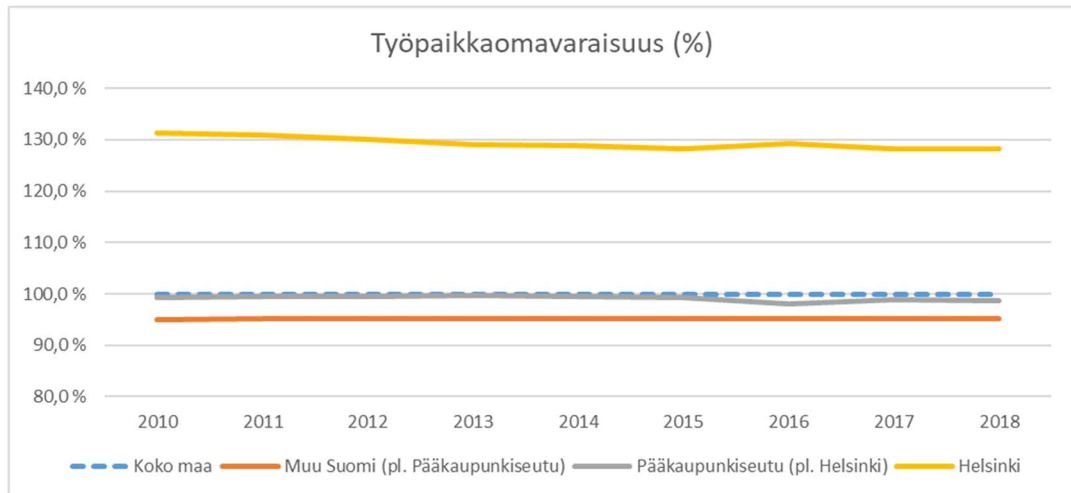
Yrittäjien määrä Helsingissä 1987-2018



Lähde: Tilastokeskus, työssäkäyntitilasto

Helsingin työpaikkaomavaraisuus on perinteisesti ollut korkea, joskin se on 2010-luvulla ollut hienoisessa laskusuunnassa, kun taas Vantaalla työpaikkaomavaraisuus on kasvanut. Vuonna 2018 Helsingin työpaikkaomavaraisuus, siis työpaikkojen ja kaupungissa asuvan työllisen työvoiman välinen suhde, oli 128,3.

\* Tilastokeskuksen mukaan yrittäjäksi luetaan 18-74 –vuotias henkilö, joka harjoittaa taloudellista toimintaa omaan laskuun ja omalla vastuulla, ja jolla on vuoden viimeisellä viikolla voimassa oleva yrittäjäläkevakuutus. Yrittäjä voi olla työntantajayrittäjä tai yksinäisyrittäjä, kuten ammatinharjoittaja tai freelancer. Osakeyhtiössä toimiva henkilö, joka yksin tai perheensä kanssa omistaa vähintään puolet yrityksestä, luetaan yrittäjäksi.



*Työpaikkaomavaraisuuden kehitys 2010-luvulla*

Työllisyysaste puolestaan on yksi keskeinen indikaattori alueen elinvoimasta ja kilpailukyvyistä. Työllisyysasteen nostaminen parantaa julkisen talouden kestävyyttä, kunhan uudet työpaikat syntyvät yrityksiin. Talouden suhdanteet vaikuttavat luonnollisesti voimakkaasti työllisyysasteen kehitykseen. Vuonna 2020 Helsingin työllisyysaste oli 73,4 prosenttia, mikä oli 1,2 prosenttiyksikköä matalampi kuin vuotta aiemmin.

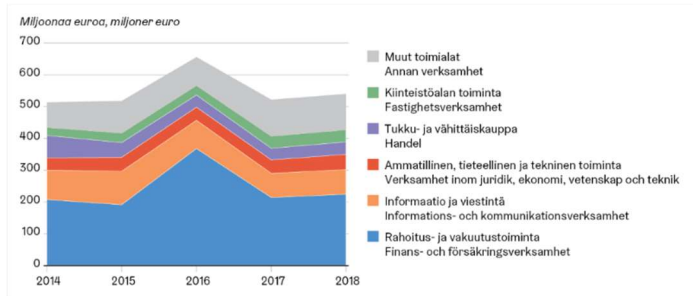
Yritystoiminnalla on työllisyyden lisäksi huomattava fisikaalinen merkitys kaupungille. Vuonna 2019 kunnallisverotulon osuus oli 50 prosenttia kaupungin kokonaistuloista.

Helsingiläiset ovat selvästi keskimääräistä hyvätuloisempia. Osasyitä tähän ovat toimialajakauma ja siihen liittyvä palkkatason ero. Korkeapalkkaisten alojen merkitys on lisäksi korostunut Helsingissä. Yritykset, joissa maksetaan korkeita palkkoja, ovat merkittävässä roolissa myös kunnallisveropohjassa. Ylin 10 prosenttia palkansaajista (yli 60 000 euroa ansaitsevat) maksaa 42 prosenttia kunnallisverokertymästä Helsingissä.

Yhteisöverotuloilla on Helsingille myös huomattava merkitys. Ne muodostavat Helsingin kaupungin vuosittaisista tuloista runsaan kymmenen prosenttia. Taso on jopa kaksinkertainen verrattuna kuntien keskimääräiseen tasoon. Helsinki saa valtakunnallisista kunnille tulevista yhteisöverotilityksistä noin 26 prosenttia.

Erityisesti finanssisektorin yritysten keskittyminen Helsinkiin ja peliteollisuuden menestyvät yritykset ovat veronmaksajina avainroolissa: vuonna 2018 rahoitus- ja vakuutus toiminnan yritykset maksoivat 42 prosenttia kaikista yhteisöveroista Helsingissä. Viisitoista suurinta yhteisöveron maksajaa maksoivat peräti 46 prosenttia yhteisöverotuotosta ja 152 suurinta 76 prosenttia. Helsingissä pääkonttoriaan pitävä Suomen menestynein peliyhtiö Supercell, oli vuosia Suomen suurin yhteisöveronmaksaja, joka maksoi vuosina 2015-2018 yhteensä noin 600 miljoonaa euroa yhteisöveroja.





## Yhteisöverotuotto toimialoittain Helsingissä vuosina 2013-2018

Lähde: Verohallinto, Yhteisöverot

Vuoden 2021 talousarviossa kunnallisveron tuotoksi arvioidaan 2 750 miljoonaa euroa, joka on 0,5 prosenttia vuoden 2020 ennustetta enemmän. Yhteisöverotuoton arvioidaan olevan 598 miljoonaa euroa, joka on 17,3 prosenttia vuoden 2020 ennustetta enemmän.

## Toimitilarakentamiseen ja yritysten sijoittumiseen vaikuttavia tekijöitä

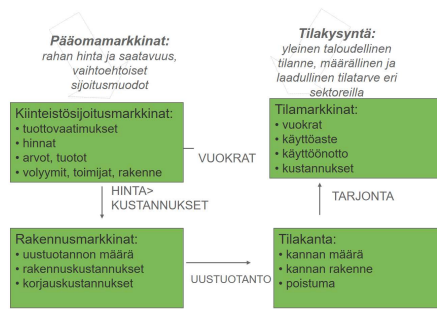
Kaupungissa maankäyttöä ohjaavat nykyinen vuonna 2016 hyväksytty yleiskaava, sekä alueilla voimassa olevat asemakaavat sekä erilaiset suunnittelu- tai kehittämisen periaatteet. Yritysten sijoittumista ohjaa lisäksi iso joukko muita päätöksiä ja linjauksia. Nämä on listattu liitteessä 2. Väestönkasvun ja erityisesti asuntotuotannon kunnianhimoiset tavoitteet aiheuttavat paineita muiden toimintojen tarpeiden ja tilan riittävyydelle tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

**Kiinteistömarkkinat** ovat sidoksissa ympäröivään maailmaan sekä tilakysyntää määrittävän reaalitalouden että rahoitus- ja pääomamarkkinoiden kautta.

Tilamarkkinoilla (eli vuokramarkkinoilla) vuokrataso määräytyy tilakysynnän ja -tarjonnan yhteisvaikutuksesta. Tilakysyntä on aina jossakin määrin riippuvainen talouden yleisestä tilanteesta.

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla kiinteistön arvon tai hinnan määrää tilamarkkinoilla muodostuva vuokrataso yhdessä sijoittajien nettotuottovaatimuksen kanssa. Tuottovaatimus määräytyy pääomamarkkinoilla, ja siihen vaikuttaa kyseessä olevan kohteen tuotto- ja riskiominaisuuksien ohella myös rahoituksen saatavuus ja hinta sekä vaihtoehtoisten sijoitusmuotojen tarjonta ja tuotot sijoitusmarkkinoilla. Kiinteistösijoitusmarkkinoilla syntyvä hintataso puolestaan vaikuttaa suoraan rakentamisen määrään.

### Kiinteistömarkkinoiden dynamiikka ja tunnusluvut



Lähde: KTI

Rakennusmarkkinoilla uutta kiinteistökantaa syntyy, mikäli rakennetun kiinteistön odotettu myyntihinta on ainakin yhtä korkea kuin sen rakennuskustannukset mukaan lukien maan arvo ja pääomalle vaadittu tuotto.

Tilakantaan vaikuttaa suoraan uudistuotannon taso tilamarkkinoilla. Tilakanta vaikuttaa edelleen vuokratason, jolloin vuorovaikutus tila- ja pääomamarkkinoiden välillä on valmis: vuokrataso, hintataso, rakentaminen ja tilakanta vaikuttavat toinen toisiinsa joko suoraan tai välillisesti.

Toimitilojen kysyntäajurit voidaan jakaa toisaalta sijaintiin liittyviin tekijöihin, toisaalta itse kohteeseen ja tiloihin liittyviin tekijöihin. Eri toimitilasektoreiden tilakysyntää ohjaavat osin erilaiset ajurit, joita on käsitelty ao. kohdissa tarkemmin.

## Muutostekijät haastavat kaupunkia ja yrityksiä

Globaalit kehitystrendit vaikuttavat vahvasti elinkeinotoimintaan ja sen maankäyttöön. Näitä ovat mm. digitalisaatio ja teknologian kehittyminen, ilmastonmuutos ja kaupungistuminen. Myös kaupan murros - niin verkkokaupan kasvu kuin kulutuskäyttäytymisen muutos - vaikuttaa vahvasti yritysten tilankäyttöön. Päätöksenteossa on jatkuvasti oltava sekä globaali että lokaali näkökulma samoin kuin lyhyen ja pitkän aikavälin perspektiivi. Maat ja kaupungit kilpailevat yrityksistä ja hankkeista keskenään.

Koronapandemia on vahvistanut entisestään jo meneillään ollutta tilankäytön muuttamista ja tehostumista. Etenkin heikoimmin saavutettavia tiloja ja erityisesti toimistotiloja jää pysyvästi tyhjilleen, ellei niissä ole löydettävissä uudelleenkehittämisen mahdollisuuksia. Liiketiloissa käyttäjäprofiilit ja -preferenssit muuttuvat (verkkokauppa ja niiden jakeluketjut, show roomit / halvemmat lokaatiot, palvelujen tarjonnan kasvu, jne). Logistiikan osalta on huomattavissa, että jakelu ja tavaravirrat muuttuvat ja mm. erilaisen varastotilan tarve on kasvussa. Julkisin palveluihin vaikuttaa erityisesti digitalisaatio, keskittyminen, yksiköiden kasvu ja monikäyttöisyys.

Perinteinen ajattelumalli, jossa alun perin tiettyyn käyttötarkoitukseen rakennettu rakennus palvelisi samassa käyttötarkoituksessa kymmeniä, jopa satoja vuosia, on jo osoittautunut paikkansa pitämättömäksi nykyisessä toimintaympäristössä, jossa muutokset ovat ajoittain hyvinkin nopeita. Toinen tilankäytön muutoksen näkyvimpiä seurauksia on se, että tilojen perinteiset käyttötarkoitusten rajat hälvenevät ja toiminnot

sekoittuvat kasvavissa määrin. Hybridirakentamisen ennakoitaan yleistyvän. Mikrotasolla tämä on nähtävissä kohteissa, jotka sekoittavat esimerkiksi lyhytaikaisen asumisen, työskentelytilojen ja majoituspalvelujen perinteisiä käyttötarkoituksia tai joissa perinteisesti omilla rakennuksissaan tarjottuja julkisia palveluja tarjotaan asukkaille uudenaikaisissa, vaikkapa kauppakeskusten ympäristöissä. Julkisilla palveluilla, kuten kirjastoilla, liikuntapaikoilla ja sosiaali- ja terveyskeskuksilla, on myös rooli alueiden vetovoimaisuuden kehittäjänä, sillä korkealaatuisesti toteutettuina ne houkuttelevat ympärilleen myös muita toimintoja.

Ilmastonäkökulmat tulevat korostumaan myös kiinteistömarkkinoilla ja yritysten toiminnassa. Kestävyyden näkökulmia on huomioitava yhä paremmin kaupunkirakenteen ja liikenteen suunnittelussa. Kiinteistöjen tehokas käyttö, joustavuus ja käyttökelpoisuuden varmistaminen vahvistuvat.

Taustalla ovat tilakysynnän tarpeet – vähittäiskauppa ja palvelut tarvitsevat tukeen asumista, työpaikkoja ja liikenneyhteyksiä. Kehittämisessä näkökulma siirtynee enemmän yksittäisistä kohteista alueiden kokonaisvaltaiseen kehittämiseen. Tämä johtaa kohteiden / investointien keskimääräisen koon kasvuun, joka luo tarpeen yhteistyölle ja uusille rahoitusmalleille. On etsittävä toisiaan tukevia ja mahdollistavia käyttötarkoituksia. Hybridihankkeissa myös innovoinnin näkökulmat tulevat vahvistumaan. Kehittämisessä on noussut tarve yhä suurempaan käyttäjä- ja tarvelähtöisyyteen.

Työn tekemisen muutos tulee jatkumaan ja liikkuvuus, monipaikkaisuus, lyhytaikaisuus, osa-aikaisuus, projektiluonteisuus, ja yrittäjyys vahvistuvat. Tämä vaikuttaa entisestään muuttuvaan ja tehostuvaan tilatarpeeseen.

Yllä olevien muutostekijöiden entistä paremmaksi huomioimiseksi ja kaupungin kestävän kasvun varmistamiseksi on tässä asiakirjassa esitetty linjauksia, jotka on jaoteltu neljään ryhmään: Monipuolisia sijoittumismahdollisuuksia erilaisille yrityksille, Innovaatiota ja kestävä kasvua maankäytön keinoin, Kaikille elämyksellinen Helsinki, ja Yritysten palvelua asiakaslähtöisesti.

**MONIPUOLISIA  
SIJOITTUMISMAHDOLLISUUKSIA  
ERILAISILLE YRITYKSILLE**

## MONIPUOLINEN TILA- JA TONTTITARJONTA KEHITTYVÄN ELINKEINOTOIMINNAN EDELLYTYKSENÄ

Helsingin elinkeinorakenne on perinteisesti ollut monipuolinen. Tämä on ollut vahvuus erityisesti erilaisten kriisien, kuten tuoreimmillaan vuosien 2020–2021 koronapandemian aikana, suojaten kaupunkia niiden pahimmilta taloudellisilta vaikutuksilta. Monipuolisen elinkeinorakenteen työllistävä vaikutus näkyy mm. siten, että kaupungissa on tarjolla työpaikkoja sekä korkeasti koulutetuille että matalamman koulutustason omaaville henkilöille. Helsingissä toimii osaamisintensiivisten korkean tuottavuuden yritystoiminnan rinnalla laaja joukko ”tavallisia” yrityksiä, jotka ovat välttämättömiä elinkeinoelämän, kaupunkilaisien ja koko yhteiskunnan toiminnalle.

Yritysten sijaintipaikkaan – niin alueeseen kuin itse tilaankin – liittyvät tarpeet ja vaatimukset vaihtelevat riippuen yrityksen toimialasta, koosta yms. ominaisuuksista. Toisaalta yrityksen vuokranmaksukyky määrittelee pitkälti sen, millaiselle alueelle ja tilaan yritys voi hakeutua.

Sijainti- ja saavutettavuustekijöiden merkitys poikkeaa eri toimitilatyyppeiden välillä ja jopa yksittäisten toimitilasektoreiden sisällä. Liikenne- ja logistiikkasaavutettavuuden lisäksi voidaan tunnistaa kommunikaatio-, asiakas- ja työmatkasaavutettavuus. Näiden merkitys painottuu eri liiketoiminta-aloilla eri tavoin. Henkilöstön sekä asiakas- ja tavaraliikenteen määrä vaikuttavat mm. siihen, mitä hyvä saavutettavuus tarkoittaa eri yrityksille; logistiikan toimivuudella on erilainen vaikutus yritysten sijoittumisvalintoihin toimialasta riippuen. Liikenteen toimivuuden ja sitä kautta saavutettavuuden merkitys on kuitenkin elintärkeää kaikille yrityksille, vaikka yrityskentän sisällä ne voivatkin tarkoittaa eri asioita eri yrityksille.

Erilaisen yritystoiminnan ja sitä kautta työpaikkojen jakautumisesta eri tyyppisiin toimitiloihin ei ole olemassa kattavaa tarkastelua. Tarkasteltaessa toimistoissa työskentelevien henkilöiden ja kaikkien Helsingin työpaikkojen jakautumista ammattiryhmäluokitusten ja työpaikkamäärien avulla, on arvioitu, että reilu puolet työpaikoista on sellaisia, jotka voivat sijoittua toimistotyyppisiin tiloihin<sup>†</sup>.

Toisaalta erityisesti digitalisaation myötä työtä tehdään yhä useammissa paikoissa, eivätkä työntekijät useinkaan ole fyysisesti siellä, missä tilastot näyttävät työpaikkojen olevan. Perinteisten tilastoihin perustuvien rakennus- ja aluekohtaisten työpaikkamäärien ja rakentamistehokkuuden tarkastelun sekä vuodesta 2016 kaupungilla käytössä olleen yritysvaikutusten arvioinnin (YRVA) rinnalle tarvitaankin uudenlaisia menetelmiä ja mittareita, jotta joidenkin esimerkiksi vähemmän työpaikkaintensiivisten toimintojen tai käyttötarkoitusten välilliset työllisyysvaikutukset sekä ympäristössään palvelukysyntää synnyttävät ja muut mahdolliset vaikutukset tulevat aikaisempaa paremmin huomioon otetuiksi.

<sup>†</sup> *Toimistojen markkinalähtöinen kysyntä ja sijoittuminen Helsingissä, Catella, 2019*

Esimerkkejä eri kiinteistösektoreiden kysyntäajureista: makrotaso

Kiinteistösektori	Kysyntäajurit
Liiketilät	Väestön määrä Kotitalouksien tulot, varallisuus, säästäminen, kulutus Liikenne ja muut sijaintitekijät Osto- ja kulutuskäyttäytyminen
Toimistot	Toimistotyöllisyys, esim. seuraavat toimialat: - rahoitus ja vakuutus, palvelut liike-elämälle, lakiasiaipalvelut jne. - julkiset palvelut Tilankäytön preferenssit, työskentelytavat, tilankäytön tehokkuus
Tuotannolliset	Teollisuustuotanto ja -työllisyys Kuljetusalan työllisyys Kuljetusvolyymit: lento-, rautatie- ja maantierahit Vähittäis- ja tukkukaupan volyymit Verkkokaupan volyymit
Hotellit	Tuismi Lentomatkustaminen Kokoukset ja konferenssit

Lähde: KTI

Toimistotyöpaikkojen ennustettu kasvu on nopeampaa kuin yleinen työpaikkojen kasvu johtuen teollisuuden ja alkutuotannon sekä tukkukaupan ennustetusta työvoimatarpeen vähenemisestä. Myös palvelusektorin kasvu lisää toimistoissa tehtävien töiden määrää. Näin arvioiden 56 % Helsingissä työskentelevistä henkilöistä työskentelee toimistoissa tai toimistotilaan verrattavissa olevissa tiloissa vuonna 2050.

Tämä tarkoittaa toisaalta sitä, että lähes saman verran työntekijöitä työskentelee muun tyyppisissä tiloissa kuin toimistoissa. Tällaisten tilojen käyttötarkoitus voi vaihdella suuresti esimerkiksi ravintola- ja myymälätiloista aina varastoihin ja tuotantolaitoksiin. Tällaisten tilojen tilatehokkuus työntekijää / työpaikkaa kohti poikkeaa huomattavasti toimistotilojen tilatehokkuudesta.

Lähde: Toimistojen markkinalähtöinen kysyntä ja sijoittuminen Helsingissä (Catella 2019)

Vaikka pelkkä tila- tai tonttitarjonta ei itsessään luo yritystoimintaa, on monipuolisen elinkeinorakenteen turvaamiseksi tärkeää, että Helsingissä on jatkossakin tarjolla niin kaupungin kuin yksityisten omistamia tontteja ja tiloja erilaisen, kasvavan ja uudistuvan yritystoiminnan tarpeisiin. Tila- ja tonttitarjonnan tulee lisäksi olla hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Tavoite yritysten tarpeita vastaavien sijaintimahdollisuuksien tarjonnasta on esitetty myös kaupunkistrategiassa 2021-2025. Lisäksi strategiassa tavoitellaan elinkeinon ja ammattien monipuolistumista sekä taloudellisen toimeliaisuuden kasvattamista.

Menestyvälle yritystoiminnalle on luonteenomaista kasvuhakuisuus ja liiketoiminnan jatkuva kehittäminen, ts. muutos joskus hyvinkin nopealla aikajänteellä. Yritystoiminnan uudenlaisten muotojen ennakointi on ainakin pitkällä aikavälillä osoittautunut hyvin vaikeaksi. Muutosnopeuden kiihtyminen luokin paineita entistä suurempaan joustavuuteen määrittäessä tai rajattaessa alueiden tai rakennusten käyttötarkoituksia. Toimintojen kehittyessä aiemmin selkeästi eriytyneet käyttötarkoitukset sekoittuvat kasvavassa määrin keskenään (esim. huoneistohotellit). Jatkossa onkin entistä vaikeampaa etukäteen määrittellä, mihin yksittäistä rakennusta tarvitaan ja käytetään sen elinkaaren aikana.

Kaupungin toiminnalta edellytetään yleensä pitkäjänteisyyttä ja ennakoitavuutta, mutta yhä useammin myös ketteryyttä ja joustavuutta, ts. muutosten nopeaa mahdollistamista. Nämä osin keskenään ristiriitaiset tavoitteet tuovat kaupungille haasteita, kun samaan aikaan pitäisi vastata riittävän nopealla aikataululla muuttuvan yritystoiminnan tarpeisiin (esimerkiksi lupakäytännöt) ja ennakoida tulevaa.

Tässä työssä on tarkasteltu yritysten sijoittumismahdollisuuksia toisaalta yritystoiminnalle ominaisten vaatimusten sekä toisaalta alueiden olemassa olevien ja suunniteltujen ominaisuuksien, mm. toimintojen sekoittuneisuuden, näkökulmasta. Niin ikään liikennettä on tarkasteltu erilaisten alueiden ja niille tyypillisen yritystoiminnan näkökulmasta ao. kohdassa.

Tarkastelualueet on jaettu seuraavasti:

- ydinkeskusta ja muu kantakaupunki
- toiminnoiltaan sekoittuneet toimisto- ja palvelukeskittymät
- pääosin yritystoiminnan käytössä olevat yritysalueet

## Linjaukset

- **Menestyvän yritystoiminnan ja monipuolisen elinkeinorakenteen turvaamiseksi kaupunki huolehtii omilla toimenpiteillään siitä, että Helsingissä on jatkossakin tarjolla markkinalähtöistä kysyntää ja yritysten tarpeita vastaavia sijoittumismahdollisuuksia – tiloja, tontteja ja alueita – nykyiselle ja uudelle yritykselle.**
- **Osana tiedolla johtamista kaupunki seuraa aikaisempaa systemaattisemmin yritystoiminnan tulevaisuuden muutoskenaarioita ja niiden maankäytölle asettamia tarpeita ja haasteita sekä ottaa ajoissa huomioon esille nousevat muutostarpeet maankäytön suunnittelussa. Erityistä huomiota kiinnitetään yritysten tilankäytön kehitykseen, toimialamurrokseen, verkkokaupan mahdolliseen huomattavaan kasvuun ja liikkumistapojen muutoksiin.**

## Toimenpide

- **Kaupunki kehittää oman valmistelutyön tueksi toimitilahankkeiden vaikuttavuuden arviointiin perinteisten mittareiden rinnalle uusia tarkastelutapoja ja mittareita, joiden avulla voidaan nykyistä paremmin ja monialaisesti tarkastellen tuoda esille toimintojen suorat ja välilliset työllisyys- ja muut vaikutukset, joita ovat mm. toimipisteen tai rakennuksen merkitys osana yritysekosysteemiä tai toiminnallista verkostoa ja alueelliset imagovaikutukset.**

## ELINVOIMAINEN YDINKESKUSTA JA KASVAVA KANTAKAUPUNKI

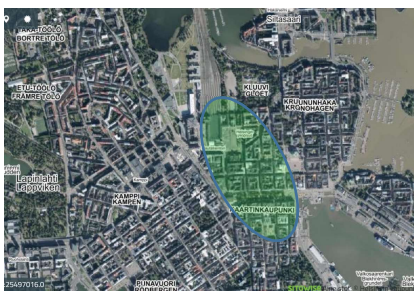
### *Maan monipuolisin työpaikka-, palvelu-, kulttuurin ja vapaa-ajan keskittymä – kaikkien saavutettavissa ympäri vuoden*

Helsingin keskusta-alue on maan merkittävin liike-elämän, erikoistavarakaupan ja hallinnon sekä kulttuurin ja vapaa-ajan palvelujen keskittymä. Alueelle on tyypillistä eri toimintojen kirjo ja sekoittuminen keskenään niin alueittain kuin rakennuksittainkin. Toisaalta laajemmin tarkasteltuna keskustan eri osa-alueilla on kullakin omanlaisensa identiteetti ja erityispiirteet. Keskusta-alue on laajasti ns. RKY-aluetta eli valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Helsingin keskusta-alue on maan suurin työpaikkakeskittymä yli 110 000 työpaikallaan. Alueella on noin kolmannes koko kaupungin ja viisi prosenttia koko maan työpaikoista. Keskustan työpaikat koostuvat pääosin ammatillisen, tieteellisen ja teknisen toiminnan, informaatio- ja viestintäalojen, vähittäiskaupan, majoitus- ja ravitsemus- sekä rahoitus- ja vakuutustoiminnan sekä hallinnon ja kulttuurialan työpaikoista.



Helsingin ydinkeskusta määritellään toisaalta toimistomarkkinan näkökulmasta liikekeskustan eli Central Business District (CBD) –alueeksi (vasemmalla) ja toisaalta prime retail eli vähittäiskaupan alueeksi (oikealla). CBD-aluerajaus on sovittu neljän kiinteistöalan merkittävän toimijan (JLL, CBRE, Cushman & Wakefield ja KTI Kiinteistötieto) muodostamassa Helsinki Research Forum -tutkimusryhmässä. Puhuttaessa laajemmasta keskusta-alueesta tai ydinkeskustan reuna-alueesta rajaus muotoutuu yleensä kulloisenkin tarkastelunäkökulman ja ihmisten henkilökohtaisten käsitysten mukaan. Aluerajauksena Helsingin niemi ja kanta-kaupunki puolestaan rajautuvat selkeästi. Kaupunginhallituksen 25.1.2021 hyväksymässä Keskustavisio-linjauksissa tarkastelualueena on keskustatoimintojen mukaiset alueet kanta-kaupungin alueella.





## Monipuolinen ja muuttuva ydinkeskusta

Helsingin ydinkeskustalla tarkoitetaan tässä yhteydessä markkinatoimijoiden määrittelemää liikekeskustaa eli Central Business District (CBD) –aluetta, johon tärkeimmän toimistokeskittymät sijoittuvat, ja vastaavaa vähittäiskaupan ns. prime retail –aluetta. Keskusta-alue puolestaan on laajempi eikä yhtä tarkkaan rajattu alue.

Helsingin keskustan alueella on parhaillaan käynnissä useita hankkeita, jotka valmistuessaan lisäävät alueen elinvoimaa merkittävästikin seuraavan vuosikymmenen aikana. Tällä hetkellä Helsingin ydinkeskustan elinvoima on kuitenkin kärsinyt muita kaupunginosia enemmän koronapandemiasta johtuneista rajoituksista: työntekijöiden ja matkailijoiden puuttuminen ja tiettyjä toimialoja koskevat mittavat rajoitukset ovat ainakin hetkellisesti heikentäneet useiden ydinkeskustassa toimivien yritysten toimintaedellytyksiä.

Helsingin ydinkeskusta on maan merkittävin erikoiskaupan keskittymä, vaikka kaupunkien keskustoille tyypillinen erikoiskauppa onkin ollut jo pidempään voimakkaassa muutoksessa ja osin vähenemään päin. Toimialoista muotikaupan ja asusteiden myymälöiden määrä on vähentynyt eniten ja jo ennen koronapandemiaa. Suuntausta saattaa vielä vahvistaa mm. verkkokaupan kasvu ja kulutusikäytymisen muutokset, joita ovat tarveperäinen ja kestävä kulutus kuten second hand –tuotteiden suosiminen. Keskustan ulkopuolelle valmistuneet kauppakeskukset lisäävät entisestään kilpailua kaupan alalla.

Ravintola- ja kahvilapalvelut sen sijaan ovat lisääntyneet keskustassa. Nähtäväksi kuitenkin jää, miten kasvava ruoan kotiinkuljetus vaikuttaa keskustan ravintolatarjonnan kehittymiseen pidemmällä aikavälillä.

Keskusta-alue on myös ainutlaatuinen kulttuurin ja vapaa-ajan palveluiden keskittymä, mikä osaltaan houkuttelee runsaasti kävijöitä keskustaan. Viime vuosien aikana erityisesti kulttuuritarjonta ja tapahtumien merkitys on entisestään lisääntynyt ja tämä kehitys näyttäisi edelleen jatkuvan. Tämä samoin kuin pelkkään oleiluun ja viihtymiseen liittyvät alueet limittyvät osin kaupan toimintojen kanssa, mutta muodostavat myös omia keskittymiään.

Kulttuurin, tapahtumien ja muiden aktiviteettien lisääminen Eteläsataman alueelle täydentää paitsi keskustan toiminnallista kirjoa, tuo myös uudenlaisen merellisen viihtymiskeitaan keskustaan, mikä puolestaan houkuttelee uusia kävijöitä alueelle. Eteläsataman ja Makasiinirannan kehittämistä elämyksellisinä keskuksina, joissa kulttuuri ja vapaa-aika ovat vahvasti läsnä, on korostettu myös kaupunkistrategiassa 2021-2025.

Eri toiminnot painottuvat keskustassa tietyille alueille muodostaen toiminnallisesti erilaisia vyöhykkeitä. Ilta- ja yöajan palvelujen runsas lisääminen nykyisestä monipuolistaisi palvelutarjontaa ja palvelisi erilaisia elämänrytmejä joustavasti. Lisäksi yöaikaan auki olevat palvelut ja toiminnot lisäävät koettua turvallisuutta ympäristössään. Tällaisten toimintojen lisääminen on paikoin mahdollista ydinkeskustassa nimenomaan siksi, että keskustassa on alueita, joilla ei ole lainkaan asuinrakennuksia. Helsingin yöelämän ja yötalouden kehittäminen on myös yksi kaupunkistrategiassa esitetty tavoite.

Lisäksi kaupunkistrategiassa on esitetty seuraavia tavoitteita Helsingin ydinkeskustaan liittyen: Helsingin keskusta on Suomen suurin työpaikkojen, palveluiden, viihtymisen ja kulttuurin keskittymä, jolla on ainutlaatuinen rooli koko maan taloudessa. Keskusta on voimavara, johon Helsingin tulee investoida määrätietoisesti. Keskustasta halutaan tehdä houkuttelevampi, saavutettavampi ja toimivampi yhdessä asukkaiden, keskusta-alueen elinkeinoelämän ja yritysten kanssa. Strategiassa tavoitellaan keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua, tapahtumien edellytyksiä ja kulttuurin ja taitteen näkemistä ja kuulumista keskustassa.

## Näkökulmia ydinkeskustan kehittämiseen

**Ympäristön viihtyisyys samoin kuin liikkumisen helppous** ovat yhä tärkeämpiä tekijöitä käyttäjien ja sitä kautta myös erityisesti liike- ja palveluyritysten sijoittumisen näkökulmasta. Kivijalkaliikkeet, kahvilat ja ravintolat niiden katutilaan avautuvine toimintoineen (terassit ja ns. shop-frontit) vaikuttavat merkittävästi keskustan houkuttelevuuteen ja kaupungissa liikkumisen kokemukseen. Myös kävelykaduilla tapahtuvalla huoltoliikenteellä on huomattava vaikutus käyttäjäkokemukseen. Käyttäjien kokemus muodostuu paitsi maanpäällisistä myös maanalaisista ja korttelien sisäistä reiteistä ja oleskelualueista, joiden tulisi liittyä toisiinsa saumattomasti. Helsingin keskusta-alueen kävelykadut ja -alueet eivät tällä hetkellä muodosta yhtenäistä, helposti hahmotettavaa kokonaisuutta.



*Kunnossapito Pohjoisesplanadilla ja Kluuvikadulla ei paikoin ole riittävän hyvällä tasolla.*

Ympäristön viihtyisyys ja liikkumisen helppous edellyttävät myös sitä, että rakennukset, kadut ja aukiot ovat siistejä ja hyvässä kunnossa. Helsingin ydinkeskustan kunnossapito ei kaikilta osin vastaa maan pääkaupungin keskustalle asetettavia odotuksia. Kaupungin tulisi asettaa ydinkeskustan huollolle ja kunnossapidolle nykyistä korkeampi vaatimustaso.

**Sujuva huoltoliikenne ja tavarantoimitus** takaavat yritysten ja palveluiden edellytykset toimia tiiviissä ydinkeskustassa. Keskustan maanalaiseen huoltotunneliin liittyminen on kiinteistöille merkittävä kustannuserä, kun maanlaisten tilojen ja -yhteyksien rakentamiskustannusten lisäksi tulee kiinteistön maanpäälliseen kokonaiskerrosalaan perustuva liittymismaksu. Liiketila-toimistorakennusten, joita enemmistö ydinkeskustan kiinteistöistä on, tavarantoimitus ja huolto eivät toimi samalla logiikalla kuin tavaratalo- ja kauppakeskuskiinteistöjen. Vaikka uusia kiinteistöjä onkin tulevana vuosina liittymässä huoltotunneliin, tulee alueella kadulta huollettavien pisteiden lukumäärä jatkossakin olemaan korkea joutuessaan mm. liiketilojen lukumäärästä ja niiden ominaisuuksista, mm. monissa liiketiloissa ainoa sisäänkäynti on kadulta. Kaupunki selvittää kuitenkin yhteistyössä huoltotunnelin vaikutuspiirissä olevien kiinteistönomistajien ja muiden toimijoiden kanssa keinoja edistää tunnelin nykyistä laajamittaisempaa käyttöä.

Sujuva tavarantoimitus edellyttää myös jakeluliikenteen pysäköintipisteiden riittävää määrää. Kaupungin tulee kehittää keinoja vapaan jakelupaikan löytymiseksi nykyistä helpommin. Jakeluliikenteen vaatimia tiloja tulisi osoittaa ydinkeskustassa paikoin jopa kortteli-kohtaisesti. Myös katuverkon tulee mahdollistaa huoltoliikenteen sujuvuus. Ratkaisuina voivat paikoin olla myös jakelukaluston optimointi tiiviiseen kaupunkitilaan sopivaksi ja yöjakelu, minkä vaikeutena on kuitenkin tavarantoimituksen vastaanoton järjestäminen yöaikaan erityisesti pienille yrityksille. Myös digitaalisaation kehittymisen mahdollistamat uudet toimintatavat on syytä hyödyntää täysimääräisesti. Huolto- ja jakeluliikenteen sujuvuus ydinkeskustassa samoin kuin katu- ja kaivutöiden haittojen minimoiminen on nostettu tavoitteiksi myös kaupunkistrategiassa 2021-2025.

**Ydinkeskustan kehittämisessä kävelijän näkökulmasta** olennaista on yhteyksien parantaminen niin, että kulku paikasta toiseen on helposti hahmotettavaa, sujuvaa ja turvallista. Kehittämällä edelleen ydinkeskustan maanalaisia ja korttelien sisäisiä reittejä nykyiseen rakenteeseen voidaan saada uusia houkuttelevia liiketiloja. Opasteiden ja muiden kulkijan orientaatiota helpottavien keinojen kehittämiseen tulee panostaa. Tilojen ja reittien viihtyisyyden sekä turvallisuuden kehittämisessä yksityisillä kiinteistönomistajilla on merkittävä rooli, mikä edellyttää kaupungin ja kiinteistönomistajien tiivistä yhteistyötä ja yhteisen näkemyksen löytämistä.

Kaupunginhallitus hyväksyi 25.1.2021 periaatteet ja toimenpiteet kävelykeskustan laajentamiseen tähtäävän jatkosuunnittelun pohjaksi. Keskustan jalankulkuverkoston jatkuvuutta halutaan parantaa suunnittelemalla ja toteuttamalla uusia houkuttelevia yhteyksiä ja kehittämällä ydinkeskustan kävelypainotteista. Kaupunkistrategian 2021-2025 mukaan tarkoituksena on käynnistää keskustan elinvoimaprojekti, jonka tavoitteena on käveltävän ja viihtyisän kaupunkitilan suunnittelu nojautuen viime kauden valmisteluun. Projektissa lisätään keskustan puistojen viihtyisyyttä ja strategiakaudella mm. käynnistetään Kaisanien puiston kunnostaminen. Projektissa hyödynnetään Keskustan elinvoimaselvitystä ja huomioidaan houkuttelevuus eri vuodenaikoina. Keskustan elinvoimaprojektiin kuuluu olennaisesti liikennejärjestelyiden kehittäminen keskustan elinvoiman kasvua tukeväksi.

### Asiointi keskustassa ja ydinkeskustan koettu saavutettavuus

Helsingin ydinkeskustan saavutettavuus lähes kaikkialta pääkaupunkiseudulta on eriomainen erityisesti joukkoliikenteellä. Pysäköintimahdollisuudet samoin kuin yhteydet maanalaisista pysäköintilaitoksista katutasoon ovat osa koettua saavutettavuutta. Kaupunkistrategiassa on tuotu esille maanalaisen pysäköintilaitosten saaminen nykyistä tehokkaammin käyttöön. Rakenteilla olevan Kaisantunnelin yhteyteen sijoittuu laaja ja laadukas pyöräpysäköinti, joka osaltaan sujuvoittaa pyörällä ydinkeskustaan saapumista.

Helsingin kaupungin vuonna 2019 teettämän laajan keskusta-asiointia koskevan tarkastelun tavoitteena oli selvittää, mm. millä keskustaan liikutaan asiointitarkoituksessa ja miten erilaiset asiakasryhmät käyttävät keskustassa rahaa kauppaan ja palveluihin.

Suurin osa Helsingin keskustaan suuntautuvista asiointimatkoista tehdään joukkoliikenteellä (n. 73-74 %). Sen osuus keskustan kokonaisliiknevaihdosta on noin 60-71 % riippuen kauppaja- ja palvelutyypistä. Kävellessä keskustaan kohdistuvista asiointimatkoista tehdään noin 8-12 % ja pyörällä noin 3 % kauppaja- ja palvelutyypistä riippuen. Kävelijät ja pyöräilijät tulevat tyypillisesti kohtalaisen läheltä ja heille keskusta on ns. arjen asiointiympäristöä, minkä vuoksi vuositason yksittäinen kävellessä tai pyörällä asiointimatkan sa tyypillisesti tekevät kuluttaa keskustassa suhteellisen paljon. Kävellessä ja pyörällä asiointimatkoja tekevät vastaavat Helsingin keskustan kokonaisympäristöstä 14-29 % kauppaja- ja palvelutyypistä riippuen. Autolla keskustaan tyypillisimmin asioimaan tulevien keskiostos on suurin. Autoilijat kuitenkin tekevät asiointimatkoja keskustaan suhteellisen harvoin. Autoilijoiden osuus Helsingin keskustan kaupan ja palveluiden liikevaihdosta on arviolta 8-18 % kauppaja- ja palvelutyypistä riippuen.

Ydinkeskustan vetovoimaa ja erilaisten yritysten halukkuutta pysyä alueella ja sijoittua sinne myös jatkossa vahvistetaan huolehtimalla siitä, että kävijät kokevat keskustaan saapumisen ja siellä liikkumisen vaivattomaksi kaikilla kulkumuodoilla ympäri vuoden. Strategian tavoite selvittää kaupungin keskustan saavutettavuuteen vaikuttavien liikennehankkeiden kokonaisvaikutus tukee tätä.

## Ydinkeskusta ja kantakaupunki kasvavana työpaikka-alueena

Helsingin keskusta-alue on maan suurin työpaikkakeskittymä yli 110 000 työpaikallaan. Kaupunkistrategian mukaan keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua halutaan lisäksi edistää.

Asiantuntija-alojen työpaikkojen määrä voi kasvaa ydinkeskustassa jo olemassa olevassa rakenteessa: tämän hetkisten arvioiden mukaan asiantuntijayrityksissä työskennellään osin etänä myös koronapandemian päätyttyä. Jatkossa siis keskustassa voikin olla enemmän työntekijöitä, jotka kuitenkin käyvät toimistoissa harvemmin kuin ennen pandemiaa.

Ydinkeskustan reuna-alueilla ja muualla kantakaupungissa sijaitsevien tyhjiin toimistorakennusten muuttamista asunnoiksi ehdotetaan aika ajoin, joskin nykyisen markkinatilanteen ansiosta kysyntää vastaaviksi saneeratut toimistokohteet ovat hyvillä paikoilla jälleen houkutteleva kohde sijoittajille. Liikekeskustan alueella käyttötarkoitusten muutosten salliminen eri toimitilatyypeistä toiseen kuten toimistosta liiketilaksi tai hotelliksi tai liiketilasta toimistoksi on perusteltua.

Helsingin keskustan merkitys työpaikkakeskittymänä korostuu entisestään, kun tarkastelemaan otetaan mukaan ydinkeskustan reuna-alueet: tarkasteltaessa kaupunginosa-alueittain Helsingin työpaikkakeskittymiä 20 suurimmasta keskittymästä 16 sijaitsee kantakaupungissa tai sen lähiympäristössä. Kantakaupungin toimistovyöhyke on laajentumassa Hakaniemen ja Sörnäisten rantatien uusien hankkeiden myötä kohti Kalasatamaa. Kampiin, entisen Marian sairaalan alueelle syntyneessä oleva start-up -keskittymä nivoo keskustan toimistovyöhykettä kohti Ruoholahtea. Lisäksi Hietalahden alue etelässä saattaa vahvistua pienempänä toimistokeskittymänä vireillä olevien hankkeiden toteutuessa. Keskustavisio-työssä on tarkastelu mm. uusien keskittymien sijaintimahdollisuuksia kantakaupungin alueella.



*Unioninkatu 30 on yksi ydinkeskustan arvoraakennuksista, joka on uudistettu vastaamaan yritysten nykyisiä toimistoille asettamia tavoitteita. Kaivopihan liiketilat kokivat reittiä selkeyttävän uudistuksen.*

## Yhteistyön tiivistäminen keskustan toimijoiden kesken

Ydinkeskustan palvelujen tuottamisesta vastaa suuri joukko erityyppisiä toimijoita, jotka kukin omalta osaltaan rakentavat kokonaisuutta, usein kuitenkin erillisinä toimijoina. Tällöin kokonaisuus helposti muodostuu heikommaksi kuin mitä todellinen sisältö voisi mahdollistaa.

Kaupungin ja ydinkeskustan toimijoiden yhteistyön ja sitä kautta ydinkeskustan elinvoiman vahvistamiseksi on 1.9.2021 perustettu yhteinen työryhmä "Helsingin kaupungin ja elinkeinoelämän yhteistyöryhmä ydinkeskustan elinvoiman vahvistamiseksi (HELY)". HELY-työryhmä on asetettu valtuustokaudeksi 2021-2025. Työryhmän tehtävänä on mm. määritellä kaupungin ja elinkeinoelämän yhteistä tahtotilaa ja ydinkeskustan kehittämisen osalta ja edistää kaupunkistrategiassa 2021-2021 ja tässä työssä esitettyjen ydinkeskustaa koskevien linjausten ja toimenpiteiden toteuttamista.

## Linjaukset

- Helsingin ydinkeskustan asemaa maan merkittävimpänä liike-elämän, hallinnon, työpaikkojen ja ainutlaatuisen palvelutarjonnan keskittymänä vahvistetaan. Kaupunki suhtautuu liikekeskustan (CBD) alueella joustavasti kiinteistöjen kehittämiseen erityisesti eri toimitilakäyttötarkoitusten välillä ja reagoi tarvittaessa nopeasti yritysten muuttuviin tarpeisiin ottaen kuitenkin huomioon ydinkeskustan erityispiirteet.
- Kaupunki myötävaikuttaa omilla toimillaan siihen, että ydinkeskustan ja muun kantakaupungin työpaikkakeskittymät voivat kasvaa ja uusia keskittymiä voi syntyä.
- Keskustan hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla kaikkina vuodenaikoina turvataan. Saavutettavuuden parantamisessa painotetaan kestäviä ja kustannustehokkaita kulkumuotoja, mahdollistaen myös henkilöautoliikenne.
- Viihtyisäksi koettu ja tarjonnaltaan monipuolinen asiointi-, oleilu- ja kävely-ympäristö lisäävät keskusta-alueen vetovoimaa. Kaupunki kehittää keskusta-alueen viihtyisyyttä ja elämyksellisyyttä. Ydinkeskustan kävelypainotteista aluetta laajennetaan ja hoidetaan jatkossa kokonaisuutena korkean laatuksen palvelulupauksella.

## Toimenpiteet

- Kaupunki tiivistää yhteistyötään ydinkeskustan eri toimijoiden kanssa ja kehittää osaltaan aluetta yritysten tarpeista lähtien yhdessä näiden kanssa. Eri-tyistä huomiota kiinnitetään
  - kokemuksellisen, viihtyisän ja vetovoimaisen sekä yritysten tarpeita palvelevan kävely-ympäristön kehittämiseen
  - sujuvan huoltoliikenteen ja tavarantoimituksen edellytysten kehittämiseen.
- Kaupunki lisää kuormauspaikkoja tarpeellisiin paikkoihin ja helpottaa muillakin tavoin jakelua keskustan alueella.

## VETOVOIMAISET TOIMISTO- JA PALVELUKESKITTYMÄT

### *Toimistoja, palveluita ja asumista sulassa sovussa - raiteilla hyvin saavutettavissa*

Toimisto- ja palvelukeskittymillä tarkoitetaan tässä sellaisia toiminnoiltaan sekoittuneita alueita, joilla on sekä yritystoimintaa että asumista. Yritystoiminta sijoittuu näillä alueilla pääasiassa liike-, palvelu- ja toimistotiloihin. Toimistokiinteistöt koostuvat osin hyvinkin erilaisista kohteista aina yhden pääkäyttäjän toimistorakennuksesta monen käyttäjän kohteeseen, business parkeihin sekä co-working-tiloihin.

Helsingin toimistotilakanta oli noin 5 530 000 m<sup>2</sup> keväällä 2019, mikä oli yli 60 prosenttia koko pääkaupunkiseudun kannasta. Helsingin toimistokannasta peräti noin 36 % (noin 1.990.000 m<sup>2</sup>) sijaitsee Helsingin keskusta-alueella. Helsingissä ydinkeskustan (1 739 391 m<sup>2</sup>) lisäksi tärkeimmät keskittymät ovat Kalasatama - Sörnäinen (336 706 m<sup>2</sup>), Kamppi, Käpylä, Pasila (724 745 m<sup>2</sup>), Ruoholahti (423 582 m<sup>2</sup>), Pitäjänmäki (323 137 m<sup>2</sup>) ja Vallila (302 905 m<sup>2</sup>). Lisäksi Itäkeskus on merkittävä kaupan alan keskittymä samoin kuin Kalasatama ja Pasila.

Helsingin yleiskaavassa 2016 toimisto- ja palvelukeskittymät ovat yleensä merkitty keskustatoimintojen alueeksi.

Area	No. of buildings	Gross floor area (sqm)
Helsinki city centre	250	1,751,934
Pasila	56	702,595
Ruoholahti	29	423,582
Aviapolis	72	411,314
Tapiola & Niittykumpu	72	390,562
Leppävaara	58	362,282
Otaniemi & Keilaniemi	41	349,553
Kilo & Mankkaa	53	337,520
Pitäjänmäki	35	314,143
Sörnäinen & Kalasatama	28	276,539
Vallila	26	285,543
Tikkurila area	42	230,346
Kallio	22	220,958
Myyrmäki & Martinlaakso	18	172,244
Töölö	30	167,723
Olari & Matinkylä	31	121,265
Lauttasaari	30	127,979
Espoo centre	22	96,732

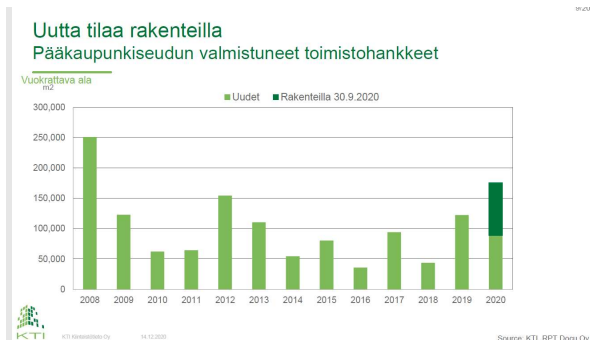
Source: Statistics Finland



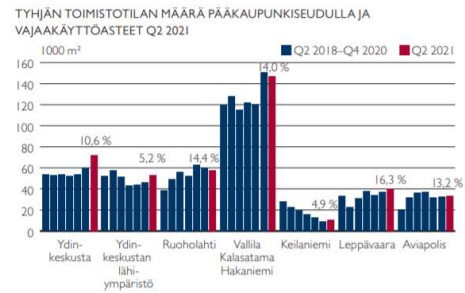
Pääkaupunkiseudun tärkeimmät toimistoalueet (Lähde: KTI)

Pääkaupunkiseudulle valmistui vuoden 2020 syyskuun loppuun mennessä lähes 90 000 neliometriä uutta toimistotilaa ja rakenteilla oli lähes saman verran keskeneräisiä projekteja. Kokonaistilakanta ei kuitenkaan ole ollut kasvussa, sillä käyttötarkoituksen muutosten volyyymi on tarkastelujaksolla ollut lähes täsmälleen sama kuin valmistuneiden uudishankkeiden. Toimistomarkkinoita jo vuosia leimannut polarisoituminen näyttää koronakriisin myötä kärjistyvän edelleen.

Pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäyttöaste\* nousi 12,6 prosentin tasolle keväällä 2021. Toimistojen vajaakäyttö vaihtelee kuitenkin suuresti osamarkkinoittain. Helsingin ydinkeskustan vajaakäyttöaste nousi 10,6 prosentin tasolle, mutta ydinkeskustan lähiympäristössä se oli vain 5,2 prosenttia. Ruoholahdessa vajaakäyttöaste laski, mutta oli silti yli 14,4 prosenttia. Alueilla kuten Herttoniemessä, jossa tilakanta on pieni, voi yhdenkin toimijan poismuutto kasvattaa hetkellisesti vajaakäyttöastetta huomattavasti.



Lähde: KTI

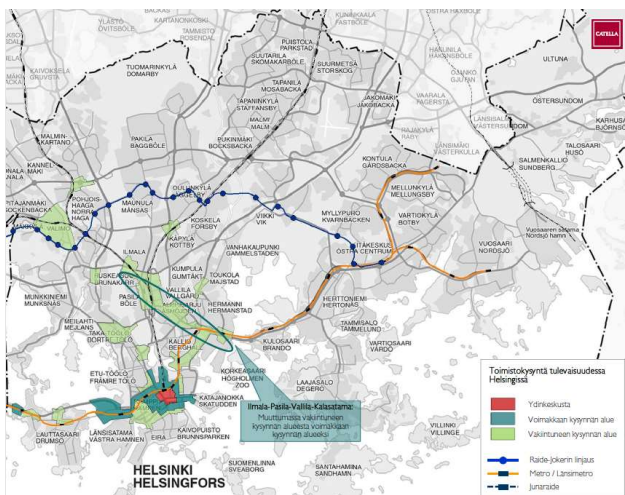


Lähde: Catella

## Toimistomarkkinan nykytila ja tulevaisuudennäkymät

Tämän päivän vetovoimaisimmissa toimistokeskityksissä yhdistyvät monenlaiset eri toiminnat muodostaen vilkkaan ja tunnelmaltaan eloisan, miellyttäväksi koetun kaupunkiympäristön, jossa myös palvelutarjonta on runsas. Erinomaisen joukkoliikennesaavutettavuuden merkitys on viimeisten 10 vuoden aikana korostunut, joskin myös saavutettavuus henkilöautolla on erityisesti sijoittajille tärkeä kriteeri. Houkuttelevimmat sijaintipaikat toimistoille ovatkin nykyisin kaupunkirakenteen ”sisällä” kävelymatkan päässä raskaan raide liikenteen asemista.

Helsingin kaupunki selvitti vuonna 2019 markkinaehtoista toimistotilararvetta pitkällä aikavälillä. Tuolloin arvioitiin, että toimistotilan tarve Helsingissä olisi reilut 4 800 000 m<sup>2</sup> vuonna 2050. Tämä on selkeästi vähemmän kuin mikä toimistotilakanta tuolloin Helsingissä oli (5 553 000 m<sup>2</sup>). Samassa yhteydessä tarkasteltiin eri alueille kohdistunutta kysyntää määritellen näin ns. voimakkaan ja vakiintuneen kysynnän alueet.



Koronapandemian alkuvaiheessa keväällä 2020 alan asiantuntijat arvioivat yritysکوhtaisen *toimistotilakysynnän* vähentyvän entisestään voimakkaasti ja nopeasti, kun etä- ja ns. monipaikkainen työskentely vakiinnuttavat asemaansa osana työntekemisen tapoja. Kriisin pitkittyessä sekä yritysten että työntekijöiden näkemykset ovat osin muuttuneet ja loiventuneet, kun etätöön haasteet ovat nousseet voimakkaammin esille. Näyttää kuitenkin siltä, että etätöön määrä jää pysyvästi merkittävästi suuremmaksi kuin ennen pandemiaa ja että toimistoissa tehtävän työn painopiste siirtyy vuorovaikutusta ja kohtaamista edellyttäviin tehtäviin.\* Kehitykseen liittyy edelleen paljon epävarmuutta ja lopputulokseen vaikuttaa luonnollisesti myös se, millaisia seurauksia pandemiolla on ihmisten asumisvalintoihin ja yleisemmin asuntotuotantoon.

Tilankäytön tehostuessa toimijat ovat myös muuttuneet yhä valikoivimmiksi. Pelkkä hyvä sijainti ei siten nykyisin enää riitä. Muiden toimistorakennusten kanssa suurempiin keskittymiin sijoittuneet kohteet menestyvät pääsääntöisesti paremmin kuin yksittäiset muista erillään sijaitsevat toimistorakennukset. Jatkossakin halutuimmat toimistokohteet ovat moderneja ja muuntojoustavia. Sen sijaan tilankäytöltään tehokkaiden monitilatoimistojen houkuttelevuus saattaa osin jopa heikentyä koronapandemian jälkeisenä työympäristönä.

Toimistomarkkinan toimivuuden turvaamiseksi Helsingissä on tärkeää säilyttää ja mahdollistaa uutta ja uudistuvaa toimistokantaa niin ydinkeskustassa kuin muissa voimakkaan ja vakiintuneen toimistokysynnän alueilla ja toimistorakentamisen näkökulmasta houkuttelevien massaraideliikenteen asemien läheisyydessä.

Uusien toimistojen kehittäminen on ollut vilkasta pääkaupunkiseudulla viime vuosina, vaikka vajaakäyttö on pysynyt korkeana eikä uudelle toimistotilalle ole määrällisesti siinänsä ollut kokonaisuuden kannalta tarvetta. Uudisrakentaminen johtaa jatkossakin vanhemman toimistotilakannan tyhjenemiseen ja jopa poistamiseen, jotta tyhjän toimistotilan määrä ei kasvaisi suuremmaksi kuin ns. terve markkinatilanne edellyttää, mikäli Helsinkiin ei sijoitu merkittävästi uutta yritystoimintaa. Toimistotilojen mahdollinen kehittäminen uuteen käyttötarkoitukseen tai purkaminen ovat tarkoituksenmukaisia ratkaisuja vähemmän vetovoimaisilla paikoilla ja vanhentuneessa tilakannassa.

Helsingin kantakaupungin alueella, jossa ei ole juurikaan löydettävissä uusia rakennuspaikkoja, purkava uudisrakentaminen toimistokäyttöön sekä rakennusten täydellinen peruskorjaus mahdollistavat tilakannan uusiutumisen ja modernisoinnin ja sitä kautta usein myös työpaikkamäärän kasvun olemassa olevissa tai uusituissa tiloissa.

Helsinki pääkaupunkina on vetovoimainen ja haluttu sijaintipaikka erityisesti isojen ja kansainvälisillä markkinoilla toimivien yritysten pääkonttoritoiminnoille. Ns. yhden pääkäyttäjän toimistoille olisi kysyntää, mutta Helsingillä ei ole viime vuosina ole ollut suoraan tarjota yrityksille ns. pääkonttoritontteja\* riittävän houkuttelevilta paikoilta. Muutamassa tapauksessa tällainen sijaintipaikka on löytynyt asemakaavamuutoksen avulla. Riskinä tällöin kuitenkin on, että yritysten uudelleen sijoittumisen ”aikaikkuna” ei mahdollista tästä johtuvaa viivettä.

\* Lähde: KTI, Toimistotilojen tarve ja käyttö koronan jälkeisessä maailmassa

\* Pääkonttoritasoisella tontilla tarkoitetaan rakentamatonta tonttia tai rakennusta, jonka pääkäyttötarkoitus on toimistorakennus ja joka sijaitsee Helsingin ns. prime- tai vastaavalla voimakkaan kysynnän alueella tai muuten ainutlaatuisella sijainnilla.



Kaupungille olisi kuitenkin monesta syystä perusteltua saada lisää pääkonttoritason toimijoita Helsinkiin. Tätä varten kaupungin tuleekin jatkossa varata muutamia tontteja ”odottamaan” liikevaihdoltaan ja työntekijämäärältään riittävän suuria yrityksiä tai yrityksiä, joilla on ilmeinen potentiaali kasvaa tällaisiksi lähivuosien aikana. Tontit siis varattaisiin loppukäyttäjälle ja / tai tämän valitsemalle sijoittajalle tai yhteistyökumppanille. Tontteja ei sen sijaan varattaisi esimerkiksi rakennusliikkeelle hankekehitystä varten, mikäli sillä ei olisi yhteistyökumppaninaan em. suuryritystä, joka tulisi olemaan rakennettavien toimitilojen ankkurivuokralainen. Käytäntö, kuinka pitkään tontteja oltaisiin luovuttamatta muunlaisille toimijoille, muotoutuisi kysynnän ja kokemusten mukaan.

## Linjaukset

- **Kaupunki huolehtii siitä, että toimistokantaa säilytetään ja uusia toimistorakennuksia kaavoitettaessa priorisoidaan voimakkaan ja vakiintuneen kysynnän alueita ja raideliikenteen asemien läheisyyttä. Vastaavilla sijainneilla kysyntää vastaamattoman toimistotilakannan uudistamista edistetään.**
- **Osana tiedolla johtamista kaupunki seuraa aktiivisesti toimistomarkkinan kehitystä, toimistorakennusten tilankäytön tehokkuuden kasvun mahdollista jatkumista ja muita toimistotilakysyntään vaikuttavia muutostekijöitä sekä ottaa ajoissa huomioon esille nousevat muutostarpeet maankäytön suunnittelussa ja edesauttaa pitkän tähtäimen tavoitteiden toteutumista.**
- **Helsingissä tulee olla tarjolla jatkuvasti yhdestä kahteen ns. pääkonttoritasoista tonttia tai sijaintipaikkaa. Tarjoama voi kaupungin omien tonttien ohella sisältää myös muiden toimijoiden omistamia kohteita. Tontteja luovutetaan liikevaihdoltaan ja työntekijämäärältään suurille yrityksille tai yrityksille, jolla on ilmeinen potentiaali kasvaa sellaiseksi lähivuosien aikana.**

## Toimenpide

- **Markkinalähtöisen toimistotilakysynnän tarpeesta teetetään uusi asiantuntija-arvio koronapandemian päätyttyä ja sitä päivitetään tasaisin väliajoin**

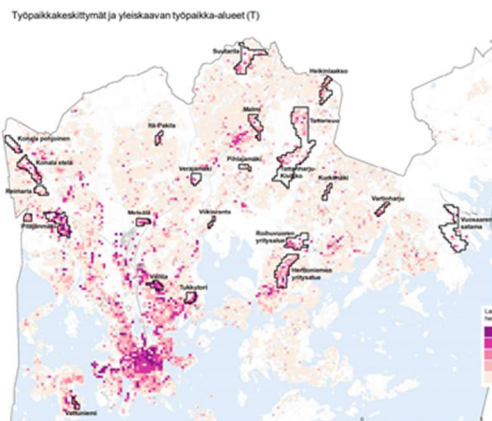
## YRITYSTEN TARPEITA PALVELEVAT YRITYSALUEET

### *Tuotanto, huolto, vienti ja logistiikka mahdollistaen*

Yritysalueilla tarkoitetaan tässä yhteydessä sellaisia *kantakaupungin ulkopuolisia alueita*, jotka on varattu pääosin yritystoiminnan käyttöön. Näille alueille on tyypillistä se, että osa toiminnoista edellyttää matalampaa rakentamistehokkuutta, raskasta liikennettä yms. piirteitä, jotka eivät sovellu tiiviiseen kaupunkirakenteeseen.

Yritysalueet tarjoavat näin tarkoituksenmukaisen sijaintipaikan paitsi isoille tuotannollisille yrityksille myös lukuisille pienemmille yrityksille, jotka tuottavat mm. osana alihankintaketjuja tuotteita ja palveluita toisille yrityksille tai suoraan kuluttajille. Monet yritykset tuottavat palveluja asukkaille seudullisesti keskeisillä sijainneilla ja mahdollistavat näin osaltaan kaupungin toimivuuden eri tasoilla.

Alueiden rakennuskanta mahdollistaa muidenkin, vastaavat sijaintipreferenssit omaavien yritysten kuten esimerkiksi isoja tiloja tarvitsevien luovien tai elintarvikealojen toimijoiden sijoittumisen kaupunkiin. Edullisempi vuokrataso puolestaan mahdollistaa toimitilan aloitettaville yrityksille, joista osasta voi ajan myötä kasvaa merkittäviä työllistäjiä tai vientiyrityksiä.



Kuva 1 Työpaikkakeskittymät ja yleiskaavan työpaikka-alueet eli yritysalueet

Helsingissä laajimmat yritysalueet sijaitsevat Herttoniemen-Roihupellon alueella, Kivikossa, Konalan-Reimaran alueella, Pitäjänmäessä (sekä yritysalue että Takka- ja Arinatien alue), Suutarilassa, Tattariharjun-Tattarisuon alueella ja Vuosaassa sataman viereisillä logistiikka-alueella ja yritysalueella. Pienempiä yritysalueita on Heikinlaaksossa, Itä-Pakilassa, Malmilla, Metsälässä, Kurkimäessä, Pihlajanmäessä, Vartioharjussa sekä Viikissä Viikinrannassa ja Viikinmäessä.

Helsingin yleiskaavassa 2016 yritysalueet on merkitty toimitila-alueiksi, joita kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opeustoiminnan sekä virkistyksen käyttöön. Yleiskaavassa em. esikaupunkialueilla sijaitsevien alueiden lisäksi toimitila-alueita on merkitty Lauttasaareen (Vattuniemi) ja Vallilaan (ns. tehdaskorttelit). Lisäksi kantakaupungin alueella Kalasataman kupeessa sijaitseva Tukkutorin alue muodostaa omaleimaisen tukku- ja elintarvikealan yritysten keskittymän. Työpaikamäärältään merkittävimmät alueet (kantakaupungin ulkopuolella) vuonna 2018 olivat Pitäjänmäki (19 800), Herttoniemi-Roihupelto (6000), Tukkutori (4400) ja Vuosaaren satama (2800 ilman sataman työpaikkoja).

## Kaupungin oma teollisuustonttitarjonta ja sen kehittämistarpeet

Teollisuus- ja logistiikkatonttien ja -tilojen kysyntä on viimeisien vuosien aikana ollut vaakaata pääkaupunkiseudulla ja erityisesti Helsingissä. Suurin kysyntä on kohdistunut 600-1500 m<sup>2</sup> kokoisiin tontteihin ja tontteihin, joita voi tarvittaessa jakaa pienempiin yksiköihin. Helsingin kaupunki on vuokrannut tällä hetkellä noin 1000 teollisuustonttia. Kaupunki ei seuraa vuokralaisyriyten työllisyysvaikutuksia eikä kerää tietoja esim. yritysten liikevaihdosta.

Syksyllä 2021 kaupungilla on tarjolla vain 12 teollisuustonttia, joita ei eri syistä voida jakaa osiin. Vapaana olevien tonttien rakentamistehokkuus on vähintään  $e=1,0$  ja rakennusoikeus 2500 – 9000 k-m<sup>2</sup>, mikä ei suurelta osin vastaa kysyntää. Kaupungilla ei ole tarjota lainkaan erittäin suuria tontteja. Yksityinen teollisuustonttitarjonta on Helsingissä vähäistä.

Kaupunki selvitti jo vuonna 2018 mahdollisuuksia löytää uusia paikkoja teollisuustonttien kaavoittamiseksi niin uusille kuin niillekin olemassa oleville yrityksille, jotka nyt sijaitsevat ko. käytöstä poistuvilla tonteilla. Selvityksessä löydettiin muutamia mahdollisia uusia alueita, mutta näiden kaavoitus ei ole vielä käynnistynyt.

Viime vuosien aikana on teollisuustonttipulan ohella tunnistettu muitakin kehittämistarpeita. Kaupunki on aikanaan päättänyt, että vuokrasopimuksia jatketaan vasta viisi vuotta ennen voimassa olevan sopimuksen päättymistä. Vuokralaisyriyten näkökulmasta tämä on kuitenkin hyvin ongelmallista, koska se lisää epävarmuutta eikä esimerkiksi mahdollista investointeja toiminnan kehittämiseen.

Osalla yritystonteista sijaitsevat rakennukset tai jopa koko rakentamaton tontti on ajan myötä siirtynyt muuhun kuin alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön kuten esim. väliaikaistoimintaan tai liikuntapalveluihin. Näille toimintoille tulisi kuitenkin löytää sijaintipaikkoja muualta, koska esim. liikuntapalvelujen yritysalueille tuoma liikenne voi aiheuttaa ongelmatilanteita. Lisäksi em. ilmiö yhdistettynä vapaiden teollisuustonttien vähäiseen määrään heikentää tällaisia tiloja tarvitsevien yritysten sijoittumismahdollisuuksia Helsinkiin.

Monipuolisen elinkeinorakenteen vahvistamiseksi kaupungin tulisi pystyä myös jatkossa tarjoamaan tontteja ja muita sijaintipaikkoja esikaupunkialueilta yrityksille, joiden toiminnassa aluetta tarvitaan esimerkiksi tavarankuljetuksen ja logistiikan tai asiakasliikenteen tarpeisiin. Yritysalueiden tavara- ja mahdollisen asiakasliikenteen huomioon ottaminen myös katuverkon suunnittelussa on välttämätöntä. Asumisen sijoittaminen tällaisten, jo olemassa olleiden alueiden viereen on monesti johtanut valituksiin asukkaiden taholta. Myös riski erityisesti kevyen ja raskaan liikenteen välisille onnettomuuksille on kasvanut.

Yritysalueet poikkeavat toisistaan niin ominaisuuksiltaan kuin yritysprofiililtaan. Yleiskaavassa merkityt muut toimitila-alueet – Tukutori, Vallila ja Vattuniemi - jotka sijaitsevat laajentuvassa kantakaupungissa keskeisillä paikoilla, ovat täysin erilaisia kuin esikaupunkialueiden yritysalueet. Kaupungilla ei tällä hetkellä ole riittävästi ajantasaista tietoa eri alueiden yrityksistä, yritysten ja eri toimialojen pitkän tähtäimen kehitysnäkymistä, yritysverkostoista tai alueiden työllistävistä tai muusta taloudellisesta vaikuttavuudesta ym. seikoista, jotka osaltaan vaikuttavat eri alueiden kehittämisenäkymiin.



*Kivikon yritysalue on osoittautunut suosituksi eikä siellä ole enää vapaita luovutuskelpoisia tontteja.*

Eri alueiden kehittämistarpeet ja siten myös mahdollisuudet eroavat toisistaan paikoin hyvinkin paljon. Kehittämisen tulee kullakin alueella lähteä yritystoiminnan tarpeista toisaalta mahdollistaen yritysten toimintaedellytykset muuttuvassa toimintaympäristössä ja toisaalta sallien uudenlaisten toimintojen kehittyminen. Helsingin kaupunkistrategiassa 2021-2025 linjataan, että myös luoville aloille ja tuotannolliselle toiminnalle tulee löytää kysyntää ja yritysten tarpeita vastaavia tiloja.

Koko kaupungin mittakaavassa maankäytön kehitystä on tarkasteltava myös pitkällä aikavälillä ja yhdyskuntarakenteen muutospainoiden näkökulmasta. Mahdollisiin alueiden käyttötarkoituksen muutoksiin tulee varautua tutkimalla ja osoittamalla uusia vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja vähintään yhtä houkuttelevilta, hyvin saavutettavilta ja toiminnallisesti eheiltä alueilta. Yritystoiminnan kannalta tulisi pyrkiä sellaiseen toimintojen alueelliseen keskittämiseen, josta olisi todellista hyötyä myös liiketoiminnan kannalta (mm. logistiikka-, mittakaava- ja kasautumishyödyt).

### Uusia toimintoja, erilaisia tarpeita, monia mahdollisuuksia

Helsingissä ja muualla Suomessa on viime vuosina syntynyt erityisesti elintarvikealalle useita uusia yrityksiä kuten leipomoita, kahvipaahtimoita, suklaa- ja jäätelötehtaita sekä panimoita ja tislaamoita. Tämänkaltaisten toimijoiden tarpeisiin ja tuotteiden myyntiin liittyy erityisiä vaatimuksia niin tilojen kuin logistiikan osalta. Tilojen löytäminen on yleensä toimintaansa aloittaville, mutta myös laajentamista suunnitteleville yrityksille aikaa vievä prosessi. Parhaimmillaan kuitenkin esimerkiksi tuotantoa ja myyntiä yhdistävät tilat luovat ympäristöönsä kiinnostavan paikallisen palvelun ja vetovoimaisen käyntikohteen samalla kun ne tuovat alueelle työpaikkoja.



*Pienpanimo Coolhead siirtää vuoden 2021 aikana tuotantonsa Tuusulasta Helsingin Viikkiin Gardeniaan, jonne on avautunut myös ravintola-myymäliä. Kontulasta toimintansa aloittanut Kolmen kaverin jäätelötehdas muutti suurempiin tiloihin Kivikkoon, josta yritys aikoo laajentua myös kansainvälisille markkinoille.*

Helsingin yleiskaavan mukaan ns. boulevardikaupunginosiin on mahdollista toteuttaa merkittävä määrä toimitilaa. Suurin osa toimitiloista, erityisesti toimistorakennukset, toteutuvat jatkossakin kysyntävetoisesti. Näin uudet toimitilat edellyttävät joko palvelukysynnän kasvua tai yritystoiminnan lisääntymistä tai molempia. Asuinrakennusten kivijalkaan sijoittuvat liike- ja palvelutilat toteutetaan rakentamisen yhteydessä, mutta ilman vuokranmaksukykyisiä toimijoita tilojen ympäristöään elävöittävä vaikutus ei toteudu.

Bulevardikaupunginosien (Länsi-Helsingin ja Mäkelänkadun bulevardikaupungit ja Laajasalontien bulevardi) suunnittelussa on löydettävä uudenlaisia ratkaisuja sovitteeksi tiiviimpään kaupunkiympäristöön erilaisia toimitiloja, jotka soveltuvat monipuolisesti myös esimerkiksi huollon, pientuotannon ja muiden toimintojen tarpeisiin. Vuoden 2022 alussa käynnistyvissä Lahdenväylän ja Länsiväylän ympäristöjen osayleiskaavoissa tutkitaan myös mahdollisuuksia erilaisille yritystoiminnoille.

Helsinki ei ole pystynyt tarjoamaan sijaintipaikkaa *huomattavan suuria* alueita tarvitseville toimintoille osin tiiviisti rakennetun ympäristön, osin tonttipulan vuoksi. Kaupungin kasvaessa edelleen Helsingin on välttämätöntä tehdä valintoja, millaisille toimintoille ja millä kriteereillä teollisuustontteja luovutetaan. Kaupungin on perusteltua mahdollistaa alueellaan jo toimivien korkean jalostusasteen yritysten säilyminen Helsingissä. Kaupungissa on tarjolla tällaisten yritysten tarvitsemää osaavaa työvoimaa. Korkean osaamisen työpaikoilla on todettu olevan merkittävät kerrannaisvaikutukset: yksi uusi korkeaosaamisen työpaikka luo talouteen kaksi vastaavaa sekä kolme ns. ammattiosaajatyöpaikkaa. Lisäksi korkean jalostusasteen tuotannollinen toiminta vaatii laajan alihankintaverkoston, johon kuuluvia toimijoita pääkaupunkiseudulla on runsaasti. Helsingin on myös houkuteltava alueelle tällaisten yritysten tutkimus-, kehittämis- ja innovaatiotoimintoja (TKI).

Siltä osin kun Helsinki ei voi tarjota yrityksille riittävän isoja teollisuustontteja, kaupunki tehostaa yhteistyötään seudun muiden kuntien kanssa, jotta myös tällaisen yritystoiminnan tarpeet ja kasvumahdollisuudet voitaisiin paremmin ottaa yhteisesti huomioon alueella.



*Helsingin yritysalueilla sijaitsee useita kansainvälisesti merkittäviä tuotannollisia yrityksiä kuten esimerkiksi Marimekko, Planmeca ja Temet.*

## Linjaukset

- Kaupunki kehittää olemassa olevia yritysalueita esikaupunkialueilla monimuotoisesti elinkeinopolitiikan ja yritystoiminnan tarpeista lähtien, säilyttäen alueet pääosin nykyisessä laajuudessaan. Mikäli tämä ei ole kaupungin kokonaisedun kannalta perusteltua esimerkiksi yleiskaavaa muutettaessa, kaupunki varaa yritystoiminnalle sopivia alueita muualta monipuolisen elinkeinorakenteen turvaamiseksi.
- Kaavoitettaessa asuinalueita ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman yritystoiminnan läheisyyteen kaupunki huolehtii siitä, että uudet asuinalueet eivät aiheuta haittaa olemassa olevalle yritystoiminnalle.
- Kaupunki tehostaa yhteistyötä lähialueen kuntien kanssa, jotta kokoluokaltaan merkittäviä tuotannollisia yrityksiä voi sijoittua Helsingin seudulle.

## Toimenpiteet

- Kaupunki käynnistää vuonna 2018 laaditussa Pienyritystontti-selvityksessä tunnistettujen alueiden kaavoitusta pienteollisuustontteiksi. Tonttien koon ja rakentamistehokkuuden tulee vastata yhä paremmin yritysten tarpeisiin. Tavoitteena on saada 10 uutta, kysyntää kooltaan ja rakentamistehokkuudeltaan ym. ominaisuuksiltaan vastaavaa luovutuskelpoista pienteollisuustonttia seuraavan viiden vuoden aikana, kuitenkin vähintään vuosittaista poistumaa vastaava määrä.
- Kaupunki alkaa järjestelmällisesti kerätä mahdollisimman ajantasaista tietoa yritysalueista oman tietopohjan parantamiseksi.
- Kaupunki selvittää keinoja, miten kaupungin omistamien pienteollisuustonttien ja niillä sijaitsevien vuokralaisten omistamien rakennuksien säilymistä ko. käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä voidaan edesauttaa.
- Helsinki houkuttelee uusia korkean jalostusasteen tuotannollisen toiminnan TKI-yrityksiä sijoittumaan Helsinkiin ja huolehtii osaltaan kaupunkiin jo sijoittuneiden yritysten toimintaedellytyksistä.
- Kaupunki teettää selvityksen elintarvikealan pientuotantotilojen kysynnästä ja potentiaalisesta tilatarjonnasta Helsingissä. Samalla kootaan yhteen tällaisille tiloille asetettavat vaatimukset, jotta uusien alueiden suunnittelussa mahdollistetaan kysyntää vastaavien tilojen toteutuminen.
- Kaupunki selvittää bulevardikaupunginosien suunnittelun yhteydessä yritystoiminnan sijoittumismahdollisuuksia alueille mahdollisimman monipuolisesti. Tarpeen vaatiessa voidaan teettää myös selvitys tai järjestää kilpailu, jotta varmistetaan uusien eri toimintoja yhdistävien ratkaisujen löytyminen.

## MONIPUOLISET KAUPALLISET PALVELUT

### *Kivijalkatiloja ja kauppakeskuksia, läheltä ja verkosta*

Kauppa on toimialoista suurin työllistäjä. Ala on ollut murroksessa jo jonkin aikaa ja koronakriisi on vahvistanut kehitystä.

2010-luvulla digitalisaatio, kaupungistuminen ja vastuullisuuteen liittyvät teemat ovat tulleet vahvasti osaksi ihmisten arkea ja myös kaupan alan yritystoimintaa. Kuluttajien muuttuvat tarpeet ovat tuoneet monia haasteita, mutta myös lukuisia uusia mahdollisuuksia kaupan alan yrityksille. Digitaalinen ostaminen on lisääntynyt ja sillä on moniulotteinen vaikutus tilankäyttöön. Verkkokaupan kasvu saattaa tarkoittaa sitä, että liikkeiden myyntipinta-ala pienentyy, mutta varastotilat lisääntyvät. Digitalisaation myötä kaupan alalle syntyy myös täysin uudenlaisia konsepteja, jotka saattavat vaatia uusia näkökulmia huomiotavaksi myös kaupunkitilan suunnittelussa. Koronapandemia on kiihdyttänyt verkko-kaupan kasvua entisestään.

Kaupan alan yritysten määrä vähenee, mutta kerrosala kasvaa. Yritysten määrän pieneneminen on suurta varsinkin erikoiskaupassa, jossa verkkokauppa ja suuret erikoiskaupan ketjut ovat kiristäneet kustannus- ja hintakilpailua. Helsingissä kaupan kerrosalaa ovat erityisesti kasvattaneet merkittävästi vuonna 2019 valmistuneet uudet kauppakeskukset.

Kaupan tulevaisuuden ennustaminen esimerkiksi alueellisen liiketilamitoituksen sekä liike-tilojen koon ja valmiuksien osalta onkin entistä vaikeampaa. Päivittäistavarakauppa palveluna on asukkaille tärkeimpiä ja oleellista on riittävä mitoitus, jotta kaupan valikoima vastaa kuluttajien nykyisiä tarpeita. Hyvä saavutettavuus parantaa kaupan ja palveluiden asiakaspotentiaalia ja on siksi niille erityisen tärkeää.



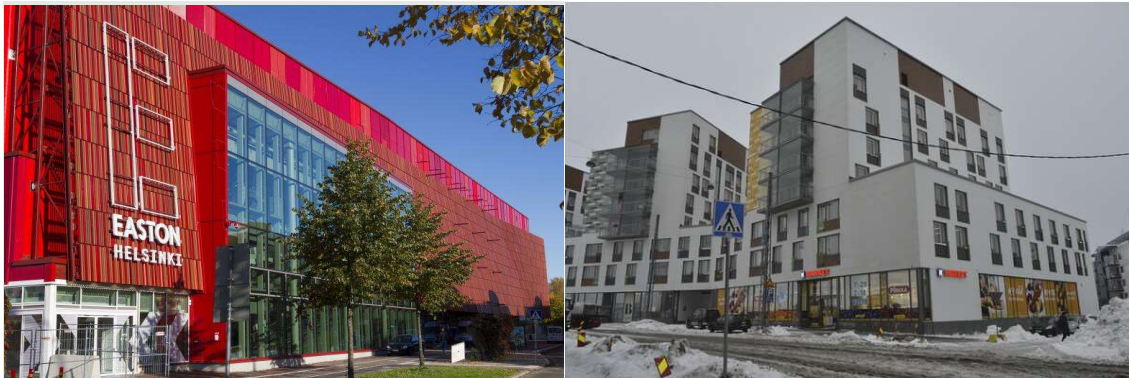
*Perinteistä ja uutta "kivijalkakauppaa" kantakaupungissa*

Yleiskaavassa asemanseudut on merkitty joko osaksi kantakaupunkia, alueelliseksi liike- ja palvelukeskustaksi tai lähikeskustaksi. Useat asemanseudut eivät kuitenkaan vielä vastaa alueelliseen tai paikalliseen kysyntään mm. kaupallisten palveluiden osalta ja tämä luo paineita asemien lähiympäristöjen kehittämiseksi. Asemanseutujen kehittyminen yhä vahvemmiksi palvelukeskittymiksi edellyttää tiivistä yhteistyötä valtion toimijoiden kanssa. Kaupungin tulee panostaa viihtyisiin katutiloihin, jotka luovat edellytykset vilkkaalle kaupunkielämälle, hyvälle kauppapaikoille ja urbaanille liiketoiminnalle.

## Kaupan markkinoiden kehitys 2010-luvulla

Kaupan alan yritysten määrä on vähentynyt koko 2010-luvun. Sekä tukku- että vähittäiskaupassa yritysten määrä pieneni 11 % 2010–2018. Tämä muutos on näkynyt myös Helsingin kaupan alan yrityksissä. Vuosina 2010–2018 Helsingin kaupan alan yritysten määrä putosi 13,1 prosenttia, henkilöstömäärä 18,1 prosenttia ja liikevaihto 38,5 prosenttia. Toimipaikoissa pudotusta tapahtui 9,7 prosenttia. Yritysten määrän pienentyminen on suurta varsinkin erikoiskaupassa, jossa verkkokauppa ja suuret erikoiskaupan ketjut ovat kiristäneet kustannus- ja hintakilpailua. Samaan aikaan kaupan liikevaihto ja myynnin määrät ovat kasvaneet Suomessa (Tilastokeskus Kaupan liikevaihtokuvaaja).

Vähittäiskaupan kerrosala kasvoi vuosien 2012-2017 välillä Helsingissä yli 100 000 k-m<sup>2</sup> pääkäyttötarkoitukseltaan vähittäiskaupalle tilastoiduissa rakennuksissa (Syke 2019). Kasvua on ollut päivittäistavarakaupassa sekä erikoistavarakaupassa. Kerrosalassa vähennystä on ollut huoltoasema-, moottoriajoneuvo-, tilaa vaativan erikoistavaroiden sekä tavaratalokaupan kerrosalassa. Helsingin osalta kerrosalojen kehitystietoa voidaan pitää suuntaa antavana, koska erityisesti keskustan osalta iso osa liiketiloista sijoittuu hybridirakennuksiin ja kadunvarsiliiketiloihin, jotka eivät näy Syken 2019 kokoamassa tilastossa. Vuonna 2019 kaupan kerrosala kasvoi Helsingissä jopa 150 000 k-m<sup>2</sup>:llä silloin valmistuneiden suurten kauppakeskusten myötä.



*Uusia kaupan palveluita: kauppakeskus Easton Itäkeskuksessa ja lähikauppa Jätkäsaarella*

Helsingissä viimeisen kymmenen vuoden aikana päivittäistavaramyymälöiden määrä ja niiden saavutettavuus ovat pysyneet vakaina samaan aikaan kun myymälöiden pinta-ala on kasvanut. (AC Nielsen myymälärekisterit 2008-2018). Helsingissä päivittäistavaramyymälöiden määrä vähentyi jaksolla 2008-2018 hieman, 264:stä 254:ään. Päivittäistavaroitten myyntiala sen sijaan on ollut pääkaupunkiseudulla tasaisessa kasvussa vuodesta 2010 lähtien. Helsingissä myyntiala on kasvanut vuosien 2008 ja 2018 välillä 145 000 kerrosneliöstä 175 000:een. Kasvu johtuu lähes kokonaan isoista supermarketeista, joiden myyntiala lähti kiihtyvään nousuun vuonna 2011. Syynä supermarkettien suosioon on mm. se, että tämän kokoluokan kaupat pystyvät pieniä kauppia paremmin vastaamaan kuluttajien vaatimuksiin erityisesti valikoiman suhteen.

Vuonna 2017 tukku- ja vähittäiskaupan toimialalla oli 37 902 työpaikkaa ja suhteessa vuoteen 2010 työpaikkojen määrä on vähentynyt 13,7 prosenttia. Tähän ei kuitenkaan sisälly vuokratyövoiman osuutta, vaan kyse on tukku- ja vähittäiskaupan omista työntekijöistä. Hallinto- ja tukipalvelutoiminnan työnvälitysalatoimialaa tarkasteltaessa käy ilmi, että työpaikkojen määrä työn vuokraukseen ja työnvälitykseen on ollut kasvussa vuodesta 2014 alkaen. Helsingissä vuonna 2017 työpaikkoja työnvälitystoiminnan alatoimialalla oli 13 243 ja suhteessa vuoden 2014 työnvälitystoiminnan työpaikkojen määrä on kasvanut lähes 34 prosenttia.



Kaupan ala on yritysten ja toimipaikkojen lukumäärän valossa vahvasti pienyritysvetoinen. Ne ovat vahvistaneet asemaansa ja muodostavat merkittävän osan kaupan alan yritystoiminnasta, tosin keskisuurilla ja suurilla yrityksillä on keskeinen rooli työllistäjänä ja liikevaihdon synnyttäjänä. Kaupan alalla toimivista yrityksistä valtaosa on suomalaisomisteisia, mutta ulkomaalaisomisteisten yritysten määrä on kasvanut suhteellisen tasaisesti. Kaupan alan kansainvälistyminen tuo monipuolisempaa tarjontaa helsinkiläisille sekä laajentaa lähipalveluja. Toisaalta kaupan yritysten ketjuuntuminen voi yksipuolistaa tarjontaa.

### **Kaupan tilatarpeen arviointi**

Tällä hetkellä päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan tulevaisuuden tilatarpeita on arvioitu kokonaisuutena maakuntakaavoituksen sekä yleiskaavan yhteydessä. Näitä tilatarvearvioita, joihin kaavoituksessa tulisi varautua, on tarkennettu maankäytön suunnittelun edessä osayleiskaava- tai suunnitteluperiaate- ja asemakaavavaiheeseen. Kaupan laskennallisia tilatarpeita arvioidaan mm. väestön kasvun, kaupan ostovoiman ja sen kehityksen, kaupan olemassa olevan rakenteen ja tarjonnan, saavutettavuuden, alueellisten ostovoimaosuuksien, asiointikäyttäytymisen ja asiointimatkojen suuntautumisen sekä keskimääräisten myyntitehokkuuksien kautta. Samoin kaavoituksen yhteydessä on arvioitava suunnitellun kaupan vaikutukset. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen myötä kaupan sijainnin ohjaukseen on todennäköisesti tulossa muutoksia, erityisesti siihen miten kauppa ohjataan maakuntakaavatasolla. Kaupan ohjaus tapahtunee jatkossa kuntatason suunnittelussa, jolloin myös tähän liittyvät selvitysvelvoitteet siirtyvät maakuntien liitoilta kuntien tehtäväksi. Tätä kirjoitettaessa uuden Kaavoitus- ja rakentamislain valmistelu on vielä kesken.

Jo esille tuotujen kaupan tilakysyntään vaikuttavien megatrendien (erityisesti digitalisointi ja verkkokaupan kasvu) vuoksi on yhä vaikeampaa tehdä pitkälle meneviä arvioita kaupan tilatarpeesta. Siksi on syytä seurata tiiviisti kaupan trendejä ja päivittää arvioita ja suunnitelmia jatkuvana prosessina, jotta kaupunki pystyy vastaamaan kaupan jatkuvaan muutokseen. Perinteisten arviointimenetelmien lisäksi tulisi kaupan tilatarvetta arvioida kaupan erilaisten toimintakonseptien kautta, jotta mahdollistetaan nykyistä joustavammin kaupan eri konseptien sijoittuminen liikepaikkoihin.

Asuinrakennusten katutasoon sijoittuvien uusien liike- ja palvelutiloihin toteutukseen, hallinnointiin ja markkinointiin liittyy monenlaisia kehittämistarpeita. Uusien tilojen osalta toimivuus ja saavutettavuus ovat asioita, jotka tulee tarkastella niin kaavoitus- kuin suunnitteluvaiheessa. Huomioitavia asioita ovat mm. huoltoliikenne ja mahdolliset pysäköintipaikat. Merkittävä osa uusista tiloista siirtyy kaupunkiympäristötoimialan vuokrattavaksi. Tällä hetkellä tilojen vajaakäyttöaste on erittäin alhainen.

Erityisesti esikaupunkialueilla, mutta paikoin myös laajentuvassa kantakaupungissa, on kivijalkatiloja, joita ei saada vuokrattua sellaisella hinnalla, mikä kattaisi tilasta syntyvät kustannukset. Tällaiset kaupungin hallinnoimat tilat uusilla rakentuvilla alueilla saattavat tuottaa tappiota. Myös vanhassa tilakannassa on kohteita, joiden vuokrattavuus on eri syistä heikko. Verkkokaupan kasvu, logistiikka- ja pakettipisteiden lisääminen siellä, missä ihmiset asuvat ja liikkuvat, on osa toimivaa kaupallista palvelua. Osa nykyisistä kivijalkatiloista voikin siirtyä ajan myötä tällaiseen käyttöön. Tyhjät tai umpeen teipatut liiketilat eivät elävöitä ympäristöään, vaan heikentävät alueen elinvoimaa.

Julkisilla palveluilla, kuten liikuntapalveluilla, kirjastoilla ja sosiaali- ja terveyskeskuksilla voidaan laadukkaasti toteutettuna nostaa alueen kiinnostavuutta ja kävijämääriä, joilla on vaikutusta myös ympäröivien tilojen houkuttelevuuteen. Aukkaan näkökulmasta niin julkiset, kuin yksityisetkin palvelut muodostavat lähipalvelukokonaisuuden, joten niitä on syytä tarkastella myös kaupungin näkökulmasta yhtenä kokonaisuutena.

## Linjaukset

- Kaupunki huolehtii siitä, että kaavoituksella mahdollistetaan kaupan alan jatkuva kehitys. Muutostrendien aktiiviseen seurantaan kehitetään menetelmiä ja toimintamalleja, joiden avulla muutostekijöitä voidaan ottaa nykyistä paremmin huomioon suunnittelussa ja päätöksenteossa. Huolehditaan aktiivisesta vuoropuhelusta alan keskeisten toimijoiden kanssa.
- Verkkokaupan kasvu sekä jakelun, noutopalveluiden ja logistiikan kehitys otetaan huomioon myös katu- ja liikennesuunnittelussa sekä liiketilojen suunnittelussa ja kehittämisessä. Kaupunki varmistaa omilla toimenpiteillään logistiikan toimintamahdollisuudet kaupunkitilassa ja edistää kestävien ratkaisujen syntymistä.
- Päivittäistavarakaupan verkostoa vahvistetaan kaavoittamalla riittävä määrä kaupan tilaa, jotta mahdollistetaan alueellinen kilpailu ja kysyntää vastaavat lähipalvelut.
- Kaupunki tekee tiivistä yhteistyötä valtion toimijoiden kanssa asemanseutujen toimitilapotentiaalin toteuttamiseksi ja huolehtii osaltaan siitä, että monipuolisen palvelutarjonnan kehittämisedellytyksiä edistetään asemanseuduilla.

## Toimenpide

- Asuinrakennusten yhteydessä olevien liike- ja palvelutilojen suunnitteluun liittyvät kehittämistarpeet kootaan yhteen ja samalla selvitetään kaupungin hallinnassa olevien vanhojen liiketilojen kehittämistä.
- Verkkokaupan ja alustalouden vaikutuksista tilatarpeeseen, logistiikkaan ja muuhun kaupunkirakenteeseen teetetään selvitys, jossa tarkastellaan laajasti kehitystä myös kansainvälisesti.

**INNOVAATIOITA  
JA  
KESTÄVÄÄ KASVUA  
MAANKÄYTÖN KEINAIN**

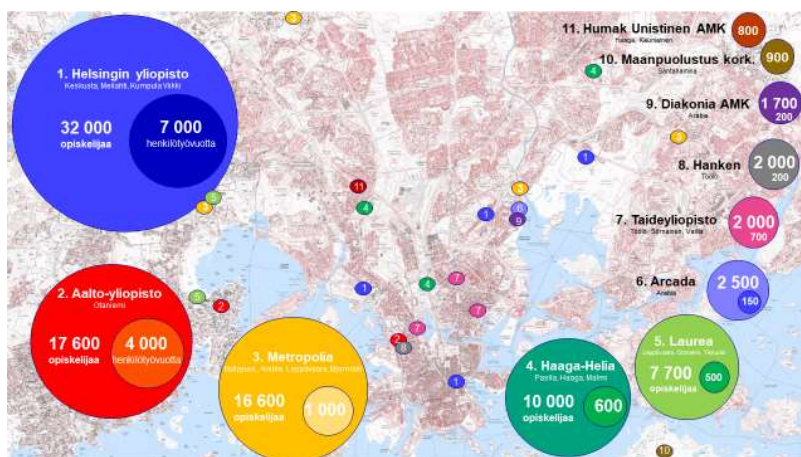
## INNOVAATIOIDEN EDISTÄMINEN MAANKÄYTÖN JA RAKENTAMISEN KEINOIN

Kaupunginstrategiassa 2021-2025 linjataan, että kaupungin asemaa yhtenä Euroopan parhaana innovaatioympäristönä, startup-keskuksena ja uusien elinkeinojen kehtona vahvistetaan ja kehitetään. Koko kaupunkia tulisi kehittää alustana kokeiluille ja uutta luovalle elinkeinotoiminnalle, joka tuottaisi myös uusia vientimahdollisuuksia.

Innovaatiotoimintaan luetaan tässä yhteydessä mukaan keskeisenä osana myös kehitys- ja kokeilualustatoiminta. Kaupunki toteuttaa kokeilualustatoimintaa yhdessä yritysten ja muiden kumppaneidensa kanssa mm. älyliikenteessä (Jätkäsaari Mobility Lab), oppimisessa (koulut ja koko kaupunki oppimisympäristönä) sekä terveyden ja hyvinvoinnin ratkaisuihin (esim. Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskus innovaatioympäristönä). Kasvavassa määrin kokeilualusta- ja muuta innovaatiotoimintaa tehdään myös liittyen mm. uusiin energiaratkaisuihin ja rakentamisen menetelmiin sekä kiertotalouteen.

Innovaatiopotentiaali on erityisen suuri sellaisilla alueilla, joihin on keskittynyt opetus-, tutkimus-, yritys- ja kehittämistoimintaa. Tällaisia alueita ovat muun muassa startup- ja korkeakoulukampukset kuten Maria01 sekä Helsingin yliopiston Meilahden ja Viikin kampukset. Uudessa kaupunkistrategiassa todetaan, että kaupungin ja korkeakoulujen välistä yhteistyötä vahvistetaan, korkeakoulukampusten kehittymistä vahvoiksi innovaatio- ja osaamiskeskittymiksi tuetaan ja startup-keskittymä Maria 01:n ja Helsinki Health Capitalin toimintojen kehittämistä jatketaan. Helsingin kaupunki on lisäksi ottanut vahvan roolin korkeakoulukampusten esihautomo- ja hautomotoiminnan käynnistäjänä ja haluaa yhteistyössä korkeakoulujen kanssa vahvistaa korkeakoulukampuksia kansainvälisesti vahvoina innovaatio-, tutkimus- ja yritystoiminnan keskittyminä.

Kunkin kampusalueen ominaispiirteet ja erityisosaamisalueet tulee tunnistaa kehittämisen lähtökohdina. Tavoitteena on myös saada lisää ko. osaamiseen tukeutuvaa yritystoimintaa sijoittumaan kampusten läheisyyteen, mikä tulee mahdollistaa alueiden suunnittelussa. Viikin kampusaluetta ollaan kehittämässä aikaisempaa vahvemmin ensisijaisesti innovaatiokeskittymänä kaupungin, alueen maanomistajien ja muiden toimijoiden, kuten Helsingin yliopiston ja valtion erillislaitosten, keskinäisellä yhteistyöllä. Vastaavasti Myllypuron kampuksen yhteyteen voitaisiin kehittää esimerkiksi rakentamiseen tukeutuvaa innovaatiotoimintaa ja Arabian kampukselle virtuaalitodellisuuden liittyvää innovaatioympäristöä.



Pääkaupunkiseudulla on kaikkiaan 11 korkeakoulukampusta.

Kaupungilla ei tähän asti ole ollut järjestelmällistä toimintatapaa, millä eri maankäyttö- tai rakennushankkeiden innovatiivisuutta arvioidaan tai kehitetään alan asiantuntijan toimesta ennen päätöksentekoa esim. tontinluovutuksen yhteydessä (vrt. Innovaatorahasto, Kehittyvä kerrostalo -hanke). Innovatiivisuus ei yleensä myöskään ole ollut arviointikriteeri suunnittelu- ja toteutuskilpailuissa. Innovaatiotoiminnan edistämiseksi kaupungilla tulee olla nykyistä suunnitelmallisempi ote siihen, millaisia innovaatioita tavoitellaan ja mitä niillä halutaan saavuttaa. Uudenlaisen toimintavan ja arvioinnin kehittämisessä tulee kuitenkin kiinnittää huomioita siihen, ettei hankkeiden etenemistä hidasteta.



*Viikin kampusalueen toimijat kehittävät aluetta yhdessä sisältölähtöisesti.*

Kaupungin eri toimialoilla on kehitetty erilaisia innovaatiotoiminnan käytäntöjä ja toimintamalleja. Kaupunkiympäristön toimialalla on valmisteltu toimialan ydintoimintojen tarpeista lähtevää innovaatiotoiminnan mallia, jonka keskeisenä osana on kaupunkiympäristön toimialan ja kaupunginkanslian elinkeino-osaston yhteinen innovaatioagentti.

## Linjaukset

- **Kaupunki edistää määrätietoisesti sellaisten alueiden kehittämistä, joissa on osaamista ja innovaatioita edistäviä rakenteita ja palveluita kuten**
  - korkeakoulu- ja startupkampuset (mm. Viikki, Kumpula, Myllypuro)
  - kokeilualueet eli kaupunginosat innovaatioita hyödyntävänä alueina (Kala-satama, Jätkäsaari, Pasila)
  - laajat terveydenhuollon keskittymät (Meilahti ja Malmi)
  - innovatiivisten alueiden väliset liikenne- ja palveluratkaisut.
- **Kaupunki toimii esimerkkinä uusien innovaatioiden edistämässä ja hyödyntämisessä ja kannustaa muita toimimaan samoin. Tietoa maankäytön ja rakentamisen innovaatiotoiminnasta jaetaan järjestelmällisesti ja hyvistä malliesimerkeistä kerrotaan laajasti.**

## Toimenpiteet

- **Helsingin kaupungille luodaan järjestelmällinen toimintatapa, millä keskeisten maankäyttö- tai rakennushankkeiden innovatiivisuutta ja uusimman tiedon hyödyntämistä arvioidaan eri alan asiantuntijoiden toimesta ennen päätöksentekoa.**
- **Kaupunki panostaa määrätietoisesti valittuihin edelläkävijähankkeisiin esimerkiksi kiertotalous- tai energiaratkaisujen kehittämiseksi ja varmistaa näille maankäytölliset edellytykset.**

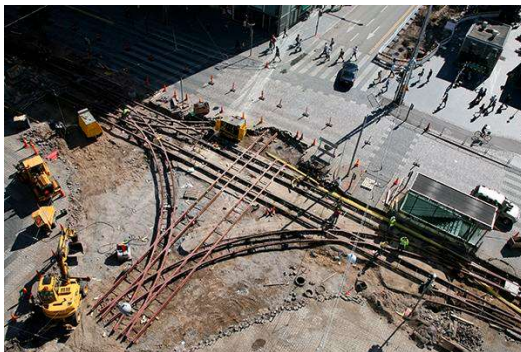
## KIERTOTALOUS

Helsinki toimii tulevaisuudessa hiilineutraalissa kiertotaloudessa, jossa luonnonvaroja käytetään kestävästi ja tuotteiden ja materiaalien arvo säilytetään kierrossa mahdollisimman pitkään. Kaupunginstrategian 2021-2025 mukaisesti tavoitteena on hiilineutraali Helsinki, joka saavuttaa tavoitteensa, toimii esimerkkinä ja tekee enemmän kuin osuutensa ilmastonmuutoksen torjunnassa. Muutoksen nopeuttamiseksi kaupungin on tarpeen määrätietoisesti ja aktiivisesti edistää kehitystä sekä alueen yrityksissä että omassa toiminnassaan mm. toteuttamalla kierto- ja jakamistalouden tiekartan toimenpiteitä sekä maamassojen ja purkumateriaalien hyötykäytön toimenpideohjelmia.

Kiertotalouden vahvojen yritysekosysteemien ja symbioosien syntymistä voidaan tukea johdonmukaisella kehitystyöllä, hankintojen ohjaamisella, ylläpitämällä tarjontaa sopivista tonteista ja tiloista sekä luomalla linjauksia ja työkaluja maapolitiikkaan.

Helsingin erityispiirre on se, että kysyntä ja tarjonta kohtaavat esimerkiksi rakennusmateriaalien ja alueella tuotettujen biomassojen osalta tavalla, joka periaatteessa luo liiketoimintamahdollisuuksia. Osaava työvoima ja tutkimus löytyvät läheltä. Kehityksessä ovat mukana niin Helsingissä pääkonttoreitaan pitävät suuryritykset kuin paikallinen pienteollisuustoiminta, joka tarjoaa myös kiertotaloudelle tärkeitä huolto- ja korjauspalveluita.

Markkinoiden syntyminen kuitenkin edellyttää, että materiaalit pystytään erottelemaan ja lajittelemaan mahdollisimman lähellä syntypaikkaa ja käsittelylle sekä varastoinnille löytyy tilaa asiakkaiden läheltä. Järkevät logistiikkaratkaisut ovat välttämättömiä kannattavalle liiketoiminnalle, säästävät euroja ja vähentävät samalla päästöjä. Helsingin tulisi varmistaa tonttien ja tilojen löytyminen läheltä suurivolyymisten massojen syntypaikkaa mm. lisäämällä seutuyhteistyötä ja samalla huomioiden myös hajautetun ja verkostomaisen toiminnan mahdollisuudet erilaisille materiaaleille. Kaupunkilaisten viihtyvyyden ja tällaisen yritystoiminnan edellytysten yhteensovittaminen vaatii ohjattua vuoropuhelua.



*Helsingissä on käynnissä sekä toimenpiteitä että useita kehittämishankkeita kiertotalouden edistämiseksi.*

## Kiertotalouden erilaiset tilatarpeet

### Urbaanit toiminnot

- Elinkaaren pidentämiseen tähtäävät toiminnot kuten korjaus- ja huolto, käytetyn tavaran myynti, jakamistalouden/yhteiskäytön palvelut, materiaalien lajittelu, materiaalien nopea ohjaaminen eteenpäin
  - **myymälä- ja kahvilatilat, verstastilat, city-sorttiasemat, tilat nopeakiertoiselle lajittelulle, pop-up käsittelypisteet tiiviissä kaupunkirakenteessa**

### Logistiset toiminnot

- Elinkaaren pidentämiseen tähtäävät toiminnot kuten käytetyn tavaran ja materiaalien lajittelu, rakennus- ja purkumateriaalin kierto, laadunvarmistus, varastointi ja myynti, materiaalien ohjaaminen eteenpäin
  - **rakentamisen aikainen väliaikaiskäyttö, katetut käsittelytilat pilaantuville materiaaleille, showroom- ja myymälätilat, asfalttikentät (lajittelu, käsittely ja varastointi), siirtokuormausasemat väljemmillä alueilla (esim. tietynlaiset toimitila-alueet)**

### Teollinen toiminta

- Raaka-aineiden kiertoa edistävät toiminnot kuten suurivolyymisten massojen käsittely ja muokkaus raaka-aineiksi, biojalostamot, teknologiateollisuus, energiantuotantoon kytketty jalostus
  - **laitokset teollisuus- ja energiantuotannon alueilla**

## Linjaus

- Kaupunki mahdollistaa monipuolisen ja innovatiivisen kiertotaloustoiminnan alueellaan ja varmistaa, että tilatarpeiltaan erilaisille kiertotaloustoiminnoille löytyy sijaintipaikkoja kaupungin alueelta. Tämä edellyttää analyysiä sijaintipaikkojen riittävydestä ottaen huomioon erityisesti materiaalin käsittelyn ja kuljetusten logistiset vaatimukset. Yhteistyötä seudun kuntien ja seudullisten toimijoiden (mm. HSY) kanssa lisätään.

## Toimenpiteet

- Kaupunki edistää kierto- ja jakamistalouden tiekartan toimenpiteitä mm. kehittämällä ja pilotoimalla kiertotalouden kriteereitä tontinluovutusehdoissa sekä edistämällä maamassojen ja purkumateriaalien hyötykäytön toimenpideohjelmaa.
- Kaupunki jatkaa kiertotaloustoiminnan tilatarpeiden verkostotarkastelua, myös olemassa oleva teknisen huollon verkostotarkastelu huomioiden.

## DIGITAALINEN INFRASTRUKTUURI

Tietoliikenteen ja datan määrä kasvaa jatkuvasti. Kaupungit ovat merkittäviä datan synty-  
misen paikkoja ja niissä ylläpidetään digitaalista infrastruktuuria. Digitaalinen infrastruk-  
tuuri kuten nopeat tietoliikenneyhteydet, kattavat sensorointiverkostot sekä latausinfra-  
strukturi ovat yhtä tärkeitä kuin vesi- ja viemäriverkosto. Ilman toimivaa digitaalista pe-  
rustaa kaupunki ei pysty hyödyntämään digitalisaation tuomia mahdollisuuksia. Digitali-  
saatio mahdollistaa paremmat ja uudet palvelut, jotka voidaan tuottaa kustannustehok-  
kaemmin. Kestävässä datataloudessa huolehditaan, että maankäytön suunnittelun keinoin  
kaavoituksessa ja tontinluovutuksessa määritellään tarvittava digitaalinen infrastruktuuri ja  
konesaleille etsitään sijaintipaikkoja.

Dataa käsitellään lähellä paikkoja, missä data syntyy. Kaikki liiketoimintasektorit ovat jol-  
lain tavalla sidoksissa konesalien kautta kulkevaan datansiirtoon. Konesalien lukumäärän  
odotetaan lisääntyvän pääkaupunkiseudulla digitalisaation, 5G- tietoliikenneverkon, teolli-  
suusveroluokan alenemisen ja arktisen kaapeliyhteyden rakentamisen myötä.

Helsingin vahvuuksia konesalien sijaintipaikkana ovat turvallinen ja vakaa ympäristö, luot-  
tettava sähköverkko, hukkalämmön hyödyntäminen, koulutetut osaajat sekä sijainti Euroo-  
pan ja Aasian välisten tietoliikenneyhteyksien solmupisteenä\*. Luotettava energiantuo-  
tanta, oma maanalainen lämpö- ja jäähdytysverkko ja 110 kV:n sähköverkko sekä kyky  
ottaa lämpöenergia talteen isoistakin konesaliympäristöistä ovat puolestaan kaupungin  
vahvuuksia konesalitoimijan kumppanina.

Valmiin kaukolämpö- ja sähköverkon hyödyntäminen vähentää rakentamisen ympäristö-  
vaikutuksia ja kustannuksia. Isot datakeskukset ovat mittavia investointeja (10 M€/MW) ja  
investointien elinkaaret ovat pitkiä. Suurimmat konesali-investoinnit ovat miljardiluokkaa ja  
ne voivat työllistää jopa 100-300 henkilöä. Epäsuorat työllisyysvaikutukset, rakennus- ja  
korvausinvestoinnit huomioiden, ovat moninkertaiset.

Konesalit tulisi sijoittaa niin, että hukkalämpö voidaan hyödyntää kaukolämpöverkossa  
mahdollisimman energiatehokkaasti koko kaupungille. Helenin kaukolämpöjärjestelmän  
on tarkoitus muuttua keskitetystä lämmöntuotannosta hajautettuun järjestelmään, jossa  
asiakkaat voivat toimia sekä kuluttajina että tuottajina. Konesalien sijoittamisessa kannat-  
taa hyödyntää vaikeasti käyttöön otettavia maa-alueita, esim. suurten väylien ja teiden  
vierustoja, jolloin konesali voi toimia melua vaimentavana rakenteena.

Pienemmät konesalit sopivat paremmin kehittyvään kaupunkikuvaan. Pienempien salien  
lämmöntalteenottoinvestoinnit ovat tulevaisuudessa kannattavia, mikäli lämpöpumppujen  
verotus laskee suunnitellusti vuodesta 2022 eteenpäin. Pitkällä aikavälillä on todennä-  
köistä, että palvelut siirtyvät etenevissä määrin pilveen, jolloin joidenkin konesalien rooli  
muuttuu varayksiköiksi, mutta niillä on edelleen tärkeä rooli poikkeustilanteisiin varautumi-  
sen ja jatkuvuuden turvaamisen kautta.

Osana digitaalisen perustan muutosohjelmaa, Helsingin kaupungin tavoitteena on raken-  
taa omaa kuituverkkoa. Nopeat kuituyhteydet ovat edellytys myös nopeille 5G-yhteyksille.  
Osana ohjelmaa tulee tutkia yritysten mahdollisuutta hyödyntää kaupungin digitaalista inf-  
rastruktuuria.

\* Granlundin (2020) kaupungille tekemän selvityksen mukaan datakeskusinvestoinneilla voisi olla mahdollista luoda  
jopa 6500 uutta henkilötyövuotta seuraavan kymmenen vuoden aikana. Lisäksi 3300 MEUR investoinnit tuottaisivat 4  
MEUR vuosittaista kiinteistöveroja ja osan kaupungin lämmitystarpeesta. Selvityksen mukaan jopa 99 % maailman ko-  
nesalien hukkalämmöstä jää nykyisin käyttämättä. Konesalien sijoittaminen, viileälle ilmastovyöhykkeelle kaupunki-  
hin jossa on kaukolämpöverkko, mahdollistaisi hukkalämmön laajan hyötykäytön.



## Linjaus

- Helsingin kaupunki tavoittelee konesalien sijoittumista Helsinkiin niin, että datainfrastruktuurille luodaan hyvä pohja ja hukkalämmöt voidaan hyödyntää energijärjestelmässä.

## Toimenpide

- Kaupungin omistamien maa-alueiden soveltuvuutta konesalikäyttöön energian saatavuuden ja sijainnin osalta selvitetään kaavoituksen osalta tarkemmin yhteistyössä Helenin ja Helsinki Partners Oy:n kanssa. Tarkastelussa otetaan huomioon erityisesti kiinteistöt ja maa-alueet, joiden käyttö muuhun tarkoitukseen on hankalaa. Samalla selvitetään keinoja myös olemassa olevien Helsingissä toimivien konesalien hukkalämpöjen saamiseksi kaukolämpöverkon käyttöön. Konesalitoimijoita ja kiinteistösijoittajia haastatellaan tarpeiden ja investointihalukkuuden selvittämiseksi.

**KAIKILLE  
ELÄMYKSELLINEN  
HELSINKI**

## KESTÄVÄ MATKAILU

Matkailu tuo investointeja, luo työpaikkoja ja kasvattaa verotuloja, minkä lisäksi se elävöittää kaupunkia ja mahdollistaa laajemman palvelutarjonnan myös kaupungin asukkaille. Kaupunkistrategiassa 2021-2021 linjataan, että Helsingistä kehitetään maailman kestäväntä ja älykkäintä matkailukohdetta.

Matkailu kasvoi viimeiset kuusi vuotta nopeammin kuin maailmankauppa keskimäärin ja kehittyi yhdeksi maailman suurimmista toimialoista ennen koronapandemian puhkeamista. Matkailu onkin ollut harvoja kasvualoja, jotka ovat tarjonneet merkittävän määrän uusia työpaikkoja matalasti koulutetuille, maahanmuuttajille ja opiskelijoille. Matkailun tulo- ja työllisyystutkimuksen (2017) mukaan matkailu jätti Helsinkiin välitöntä matkailutuloa 1,6 miljardia euroa vuodessa ja kokonaismatkailutulo kerrannaisvaikutuksineen kohosi noin 2,3 miljardiin. Työllisyysvaikutus oli yli 10 000 henkilötyövuotta.

Koronakriisi ajoi matkailualan lähes täydelliseen pysähdykseen myös Helsingissä. Palautumisen ”normaaliin” odotetaan kestävän nelisen vuotta, joskaan matkailun ei uskota palauvan samanlaiseksi kuin ennen. Liikematkustus ja yritystapahtumat (B2B) ovat olleet erityisen tärkeitä Helsingille, mutta työperäisen matkustamisen arvioidaan muuttuvan pysyvästi. Lisäksi vastuullisuus- ja turvallisuuskäsitteet korostuvat tulevaisuuden matkailussa. Matkailun jälleen kasvaessa on sen kestävyteen kiinnitettävä entistä enemmän huomiota. Kestävä matkailu kattaa niin ekologisen, sosio-kulttuurisen kuin taloudellisenkin ulottuvuuden.

Helsingissä hotellihuoneiden käyttöaste oli ennen koronapandemiaa Euroopan pääkaupunkien korkeimpia. Kapasiteetin rajallisuus muodostaakin merkittävän pullonkaulan toimialan kasvulle. Helsingissä ollaan jäljessä pohjoismaisista kilpailijakaupungeista sekä majoituskapasiteetin että uusien hotelli-investointien määrissä. Viime vuosien aikana huoneistohotellit ovat kasvattaneet osuuttaan myös Helsingissä ja ne ovat myös selviytyneet koronakriisistä perinteisiä hotelleja paremmin. Huoneistohotellit tuovat majoituskapasiteettiin hyvän lisän. Lisäksi niiden asiakkaat käyttävät yleensä lähialueen palveluita perinteisiä hotellivieraita runsaammin.

Jakamistalous tarjoaa mahdollisuuksia uusille liiketoimintamalleille ja palveluille, mutta samalla on varauduttava sen mahdollisesti mukanaan tuomiin lieveilmiöihin.

### Toimenpiteet

- **Matkailun kestävä kasvun varmistamiseksi kaupunki laatii matkailun maankäytöllisen kokonaissuunnitelman, ns. matkailun masterplanin. Siinä konkretisoidaan matkailun maankäytölle asettamat tavoitteet kuten matkailun kärkikohteet ja niiden saavutettavuus, matkailijoille suunnattujen palveluiden ja huollon sijoittuminen sekä majoitustoiminnan tavoitteellinen sijoittuminen.**
- **Luovutettaessa kaupungin omistamia tontteja ja järjestettäessä suunnittelu- yms. kilpailuja kaupunki huolehtii siitä, että kaavoituksen ja kilpailujen ehdoilla mahdollistetaan uusien toimijoiden ja konseptien sijoittuminen Helsinkiin sekä edellytetään toimijoiden sitoutumista kansainvälisesti tunnustettuihin ympäristösertifikaatteihin.**

- **Helsinki lisää ja monipuolistaa suunnitelmallisesti majoituskapasiteettia kaupungin alueella yksityisillä hankkeilla. Tarjonnan monipuolistamiseksi kaupunki houkuttelee aktiivisesti uusia hotellitoimijoita ja -investointeja painottaen erityisesti seuraavia laatuvaatimuksia**
  - **laajentaa tarjontaa keskittyen erityisesti luxus- ja economy-luokan hotelleihin sekä erilaisiin innovatiivisiin konsepteihin,**
  - **saada kaupunkiin sijoittumaan uusia kansainvälisiä ketjuja.**

## TAPAHTUMAT JA KULTTUURI

Helsinki on viimeisen 10 vuoden aikana määrätietoisesti vahvistanut kaupungin asemaa omaleimaisena ja kansainvälisesti kiinnostavana kulttuuri-, ravintola- ja tapahtumakaupunkina. Kaupunkistrategiassa 2021-2025 on nostettu esiin Helsingin rooli tapahtumien vastuullisena kehittäjänä ja innostavana kumppanina niin kotimaisille, kuin ulkomaalaisillekin tapahtumille. Helsingin vetovoiman ja tunnettavuuden lisäämiseksi kaupunki tarvitsee tapahtumia, joilla on kansainvälistä näkyvyyttä. Kulttuuri-, taide- ja urheilutapahtumien ohella eri alojen ammattitapahtumat lisäävät kaupungin kansainvälistä näkyvyyttä ja tuovat kaupunkiin kävijöitä. Tämä osaltaan lisää kaupungin houkuttelevuutta osaavien työntekijöiden ja kasvuhakuisten yritysten keskuudessa.

Helsingin kulttuurikeskittymät ja tapahtuma-alueet ovat kaupungin vetovoimakohteita, joiden toiminnalla on selkeitä kerrannaisvaikutuksia. Tapahtumien runsaus on laajemminkin tärkeä osa vetovoimaa ja tapahtumiin liittyy huomattavaa elinkeinotoimintaa, joka tosin on nyt kärsinyt voimakkaasti koronapandemiasta. Tapahtumilla ja kulttuurilla on selkeä rooli alueellisen elinvoiman vahvistajana ja kehittäjänä. Kaupunginstrategiassa 2021-2025 on linjattu, että Eteläsatamasta, Makasiinirannasta, Itäkeskuksesta ja Suvilahdesta kehitetään elämyksellisiä keskuksia, joissa kulttuuri ja vapaa-aika ovat vahvasti läsnä. Kaupungin rooli on mahdollistaa ympärivuotinen monipuolinen tapahtuma- ja kulttuuritarjonta, jonka vetovoimaisuutta lisää kansainvälisesti kiinnostava ravintolakulttuuri. Tällä on olennainen rooli erityisesti ydinkeskustassa, jossa on mahdollisuuksia myös yöllisten tapahtumien kehittämiseen. Kaupunginstrategiassa 2021-2025 todetaan, että Helsingin yöelämän ja yötalouden kehittämistä tulee jatkaa.



*Suvilahteen suunniteltu uusi tapahtumakeskus "Suvilahti Event Hub"*

Taiteen tulee olla näkyvä osa kaupunkia ja sen identiteettiä. Taiteella on suoraan vaikutusta kaupungin ja alueiden imagoon, viihtyisyyteen ja asukkaiden elämänlaatuun. Elinvoiman ja paikallisen identiteetin kehittymiseksi tapahtumille ja paikalliselle kulttuurille tulee luoda tilaa ja mahdollisuuksia koko kaupungin alueella. Lisäksi on varmistettava työtilojen ja erilaisten esiintymistilojen monipuolisuus kaupungissa tapahtuma- ja kulttuurialan ja laajemmin luovien alojen työpaikkojen lisäämiseksi. Erilaiset paikalliset tapahtumat, taide ja toiminta lisäävät kulttuurin saavutettavuutta kaupunkilaisille ja vierailijoille ja synnyttävät paikallisidentiteettiä, ylpeyttä ja omistajuutta. Paikallinen kulttuuri on vetovoiman ehto ja osa monimuotoista kulttuurielämää. Paikallisen kulttuurin mahdollistaa eläväinen ja jatkuvasti kehittyvä tapahtuma- ja kulttuurituotanto, mutta myös pientuottajat paikallisine tuotteineen vaikuttavat vahvasti eri alueiden identiteettien kehittymiseen. Ravintolat ovat pientuottajien tärkeitä asiakkaita ja ravintolakulttuurin kehittämisellä voi olla huomattavia vaikutuksia myös alueelliseen vetovoimaan.

Kaupungin on jatkossakin varmistettava alueellaan riittävä ja ajanmukainen infrastruktuuri mm. merkittävien kansainvälisten tapahtumien järjestämiseen, jotta tapahtumallisuutta pystytään lisäämään. Myös kaupungin omassa suunnittelu- ja rakentamistoiminnassa tapahtumien järjestämisedellytykset tulee ottaa paremmin huomioon. Kaupunkistrategiassa 2021-2025 linjataan, että tilojen ja alueiden käyttöä tapahtumiin ja kulttuuritoimintaan helpotetaan ja sääntelyä kevennetään. Saavutettavuus, toimiva infrastruktuuri sekä tapahtuma-alueen ja julkisen tilan monipuolisen käytön mahdollistaminen ovat tärkeässä asemassa elämysten ja tapahtumien toteutumisessa.

Kulttuuri- ja tapahtuma-ala kärsi erityisen paljon koronapandemian aiheuttamista rajoituksista. Kaupunginstrategiassa 2021-2025 on linjattu, että Helsinki tukee erillisestä koronapalautumisen kokonaisuudesta kulttuuri- ja tapahtuma-alaa koronakriisistä selviämässä. Samalla vahvistetaan rakenteita, jotta kulttuuri- ja tapahtuma-alan toimintamahdollisuudet ovat aiempaa paremmat ja kestävätkin suhteessa mahdollisiin tuleviin kriiseihin, alan toimijoita kuullen.

## Linjaukset

- **Kaupunki jatkaa nykyisten ja kehitteillä olevien tapahtuma-alueiden ja tilojen kehittämistä tapahtumien tiekartan mukaisesti ja niin, että tapahtumajärjestämisen edellytykset otetaan suunnittelussa huomioon riittävän varhain.**
- **Parannetaan julkisen kaupunkitilan saavutettavuutta erilaisia toimintoja huomioiden sekä lisätään mahdollisuuksia kulttuuritoiminnalle väliaikaistoiminnan, jatkuvan aluekartoitusten ja place-making ajattelun keinoin.**
- **Huomioidaan myös tapahtumallisuuden näkökulmat osana kaupungin omistamien tilojen monipuolista käyttöä.**

## Toimenpiteet

- **Kaupunki käynnistää selvityksen kaupungin omien tilojen väliaikaiskäytöstä ja pop-up -käytön lisäämisestä paikallisen elinvoiman vahvistamiseksi.**
- **Kaupunki kehittää Varaamo-palvelua julkisen tilan monikäyttöisyyden lisäämiseksi ja helpottamiseksi.**

## MERELLINEN HELSINKI

Helsingin tavoitteena on merellisten virkistysmahdollisuuksien edistäminen sekä saariston ja ranta-alueiden matkailupalvelujen kehittäminen yhdessä kumppanien kanssa. Lisäksi tavoitteena on kaupungin yleisen vetovoiman vahvistaminen hyödyntämällä merellisyyttä entistä paremmin. Kaupunginstrategiassa 2021-2025 on nostettu esimerkiksi Eteläsataman ja Makasiinirannan kehittäminen elämyksellisiksi keskuksiksi, joissa kulttuuri ja vapaa-aika ovat vahvasti läsnä. Helsingin saaristosta halutaan tehdä houkuttelevampi matkailu- ja virkistyskohde, jonka vetovoimaa ja omaleimaisuutta vahvistaa kansainvälisen julkisen taiteen biennaali. Kaupunki voi toimia kumppanina kansainvälisissä veneily- ja muissa vesiturheilutapahtumissa, merellisyyteen liittyvissä tieteellisissä konferensseissa sekä muissa merellisyyteen liittyvissä tapahtumissa.

Kaupunginhallituksen (11.3.2019) hyväksymä merellinen strategia ja siihen liittyvä toimintaohjelma sisältävät Helsingin merellistä vetovoimaisuutta vahvistavia tavoitteita ja käytännön toimenpiteitä, joita toteutetaan yhdessä yrittäjien ja muiden merellisiä kohteita hallinnoivien tahojen kanssa. Kaupunginstrategiassa 2021-2025 on todettu, että merellisen Helsingin kehittämistä jatketaan kunnianhimoisesti merellisiä yhteyksiä, rantareittejä, laitureita ja tukikohtia parantaen sekä merellistä yrittäjyyttä edistäen. Lisäksi on linjattu, että Helsinki Biennaali toteutetaan vuosina 2023 ja 2025.

Helsingin tulee luoda edellytyksiä uusille merellisille palveluille sekä kokeiluille ja uutta luovalle elinkeinotoiminnalle. Saaristoon ja rannoille tulee jatkossakin luoda mahdollisuuksia ympärivuotisille ja korkealaatuisille matkailuelämyksille ja tuotteille, jotka kiinnostavat niin asukkaita kuin vierailijoitakin ja houkuttelevat investointeja, minkä ansiosta syntyy uusia työpaikkoja.



*Uusia kokeiluja ja innovaatioita merellisessä ympäristössä: sähkölautta ja omavarainen MajaMaja-mökki Laajasalossa.*

## Linjaukset

- **Helsingin merellistä vetovoimaa ja toimivuutta vahvistetaan. Kaavoituksen keinoin, kunnallistekniikan ratkaisulla ja lupakäytäntöjen kehittämisellä sekä yritysyhteistyöllä varmistetaan, että saaristo, rannikko ja meri tarjoavat toimivan alustan yritysten tuottamille palveluille ja uutta luovalle elinkeinotoiminnalle. Merellisessä ympäristössä järjestetään kansainvälisesti ainutlaatuisia tapahtumia yhteistyössä saariston muiden maanomistajien ja palveluntuottajien kanssa.**
- **Kaupunki vahvistaa yhteistyötä merellisiä palveluita tuottavien yritysten kanssa. Saaristossa on toimivat huoltopalvelut sekä muut yritystoimintaa tukevat puitteet. Kehittämällä vesiliikennettä ja digitalisoinnilla parannetaan merellisten palveluiden saavutettavuutta ja hyödynnettävyyttä.**
- **Kestävyys ja pitkän tähtäimen suunnittelu toteutuvat merellisissä toiminnoissa. Tämä tarkoittaa mm. Eteläsataman ja Makasiinirannan kunnianhimoista kehittämistä sekä innovatiivisia kokeiluja kuten lauttaliikenteen sähköistämistä.**
- **Helsinki vaalii meriluontoaan. Ympäristötietoisuus on mahdollisuus uudentyyppisen liiketoiminnan ja tuoteinnovaatioiden kehittämiselle, esimerkiksi ekologisille majoituskonsepteille.**



# YRITYSTEN PALVELUA ASIAKASLÄHTÖISESTI

## YRITYSTEN PALVELUN PARANTAMINEN

Kaupunkistrategiassa 2021-2025 on linjattu, että Helsinki on yritysmyönteinen kaupunki, jossa palveluhenkisytemme toteutuu kaikilla toimialoilla ja välittyy kaikille toimijoille yhtenäisesti. Yritysmyönteisyydellä tarkoitetaan toisaalta riittävän nopeaa, ennakoitavissa olevaa ja tasapuolista yritysten asioiden käsittelyä sekä toisaalta yrityksille suunnatun palvelun ja sen tarjonnan asiakaslähtöisyyttä. Tavoitteena on parantaa kaupungin ja elinkeinoelämän yhteistyötä ja vahvistaa vuoropuhelua päätösten valmisteluvaiheessa.

Kaupungin tavoitteena on, että yritysmyönteistä kokeilukulttuuria vahvistetaan ja yritysten kanssa toimiessa painotetaan ratkaisukeskeisyyttä asioiden mahdollistamiseksi. Erilaisia yritysten maankäyttöä koskevia lupia ja lupaprosesseja tulee selkeyttää. Helsingin kaupungin organisaation palveluasennetta ja –osaamista kehitetään jatkuvasti ja panostetaan läpinäkyvään, tasapuoliseen, nopeaan ja ennakoitavaan palveluun kaikilla toimialoilla ja kaikissa kaupungin palveluissa. Yritysmyönteisyydelle asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi hallintokuntalähtöisesti rakentuneet palvelut ja prosessit on muutettava asia- ja asiakaslähtöisiksi. Tavoitteena on, että kaupungin tarjoamat palvelut ovat helposti saatavilla ajasta ja paikasta riippumatta ja sähköiset palvelut ovat ensisijaisia.

Yrityksiltä saadun palautteen perusteella kaupungin tulisi mm. keventää mahdollisuuksien mukaan yrityksille asetettuja velvoitteita, nopeuttaa käsittelyaikatauluja ja olla linjauksissaan ennen kaikkea aikaisempaa ennakoitavampi. Erityisesti palvelujen löydettävyyttä on kehitävä.

### Linjaukset

- **Kaupunki jatkaa yrityksille suunnattujen palvelupolkujen kehittämistä selkeyttämällä prosessejaan. Prosesseissa hyödynnetään monialaista asiantuntijuutta. Mahdollisia uusia kehittämiskohteita ovat esimerkiksi**
  - **lyhytaikaisten tai muuten pienten toimintojen sijoittumis- ja palveluprosessien kehittäminen kuten:**
    - **merellisten palveluiden palvelupolku**
    - **AV-tuotantojen palvelupolku.**
- **Palveluprosessien digitalisoimista jatketaan ja ohjeistuksia parannetaan erilaiset kohderyhmät huomioon ottaen.**

## UUDET TOIMINTAMALLIT

### Uusi sijaintipaikka poistuvissa toimitiloissa oleville yrityksille

Kaupunkirakenteen tiivistyessä erityisesti pieniltä yrityksiltä tulee jatkossakin poistumaan toimitiloja kaupunkiorganisaation omista päätöksistä johtuen. Näin käynee mm. jossain kohteissa, joissa käyttötarkoitus muuttuu, ja purettaessa vanhoja ostoskeskuksia. Osalle yrityksistä voi järjestyä uudet tilat uudisrakennuskohteesta, mutta tällöinkin rakentamisen ajaksi tarvitaan väistötila, mikäli yritystoiminnan halutaan jatkuvan keskeytyksettä.

Palvellakseen yritysmyönteisesti tällaisia yrityksiä ja samalla varmistaakseen myös hankkeiden sujuvan etenemisen, kaupunki voi auttaa yrityksiä löytämään uudet tai korvaavat tilat. Kaupungin ei tule kuitenkaan itse lähteä tuottamaan tätä palvelua. Helsingissä toimii useita eri ns. vuokralaisedustusta (Tenant Representative) tarjoavia yksityisiä yrityksiä, joiden palveluita toimintamallin kehittämisessä voidaan hyödyntää.

### Toimenpide

- **Kaupunki kehittää toimintamallin, jonka avulla erityisesti pienet yritykset ja yhdistykset voivat helpommin löytää uudet toimitilat silloin kun tilojen poistuminen johtuu kaupunkiorganisaation omista päätöksistä. Palvelumallin rakentamiseksi kaupunki kilpailuttaa vuokralaisedustupalveluja tarjoavan konsultin, jonka palveluja yritykset voivat hyödyntää.**



*Myllypuron vanha ja uusi ostoskeskus oli tyypillinen hanke, jossa osa yrityksistä menetti toimitilansa.*

## LIITE 1

**ELINKEINOPOLITIIKAN MAANKÄYTÖLLE ASETTAMAT TAVOITTEET –TYÖHÖN OSALLISTUNEET****Ohjausryhmä:**

Marja-Leena Rinkineva, puheenjohtaja, kaupunginkanslia, elinkeino-osasto  
Mikko Aho, kaupunkiympäristön toimiala  
Sami Haapanen, kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Miska Hakala, Helsinki Business Hub (1.1.2021-)  
Tuomas Hakala, kaupunkiympäristön toimiala, maankäyttö ja kaupunkirakenne (1.2.2020-31.12.2020)  
Markus Kühn, kaupunginkanslia, strategiaosasto, strategiajohtaja  
Rikhard Manninen, kaupunkiympäristön toimiala, maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Marja-Liisa Niinikoski, Helsinki Business Hub (-31.12.2020)  
Marja Piimies, kaupunkiympäristön toimiala, maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Kari Pudas, rakennukset ja yleiset alueet, rakennetun omaisuuden hallinta  
Outi Sääntti, kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto  
Ulla Tapaninen, kaupunginkanslia, elinkeino-osasto

**Työryhmä:**

Minna Maartola, projektipäällikkö, elinkeino-osasto, yrityspalvelut  
Laura Yrjänä, projektipäällikkö, elinkeino-osasto, yrityspalvelut  
Kimmo Heinonen, elinkeino-osasto, innovaatiot ja uudet kokeilut  
Sirpa Kallio, talous- ja suunnitteluosasto, aluerakentaminen  
Ari Karjalainen, talous- ja suunnitteluosasto, aluerakentaminen  
Anne Karlsson, maankäyttö ja kaupunkirakenne, maankäytön yleissuunnittelu  
Pasi Lehtiö, maankäyttö ja kaupunkirakenne, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Elina Luukkonen, maankäyttö ja kaupunkirakenne, maankäytön yleissuunnittelu  
Hanna Pikkarainen, maankäyttö ja kaupunkirakenne, asemakaavoitus  
Pasi Rajala, maankäyttö ja kaupunkirakenne, maankäytön yleissuunnittelu  
Eyüp Yılmaz, strategiaosasto, kaupunkitutkimus ja –tilastot

**Elinkeinoelämän toimijoille suunnattu työpaja 2.2.2021:**

Kimmo Alaharju, eQ Varainhoito Oy  
Jukka Anttila, Kesko Oyj  
Timo Heikkilä, Kesko  
Markku Hietala, Realidea  
Christian Hohenthal, Sponda  
Jaana Ihalainen, Helsingin yliopisto  
Hanna Kaleva, KTI Kiinteistötieto Oy  
Benjamin Kalliola, Sponda  
Juha Kostianen, YIT  
Kimmo Kurunmaki, RAKLI  
Mari Laaksonen, Helsingin Yrittäjät ry  
Markku Lahtinen, Helsingin seudun kauppakamari  
Ville Laurila, Ilmarinen  
Tero Lehtonen, JLL  
Simo Mustila, Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy  
Timo Nieminen, SRV Yhtiöt Oyj  
Tiina Oksala, Helsingin Yrittäjät  
Tiina Pasuri, Helsingin seudun kauppakamari  
Tuomas Raikamo, HGR Property Partners  
Carl-Henrik Roselius, Keva  
Harri Salovaara, Kesko  
Kati Soini, Helsinki Business Hub  
Tea Taivalkoski, Kaupan liitto  
Ilkka Tomperi, Varma  
Timo Valtonen, Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj  
Jukka Viitanen, Resolute HQ Oy  
Krista Östman, Helsinki City Markkinointi ry  
Mikko Östring, RAKLI

## LIITE 2

**MAANKÄYTTÖÖN LIITTYVIÄT VIIME AIKAISIA PÄÄTÖKSIÄ JA LINJAUKSIA****Kaupunginhallitus on strategiakauden 2018-2021 hyväksynyt mm. seuraavat maankäyttöä koskevat linjaukset tai kehittämissuunnitelmat:**

- Helsingin kaupungin maapoliittiset linjaukset, 1.4.2019
- Helsingin kaupungin toimitilastrategia, 22.6.2020, asia 400  
[https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/paatokset/kaupunginhallitus/esityslistat/asia-kirja?year=2021&ls=11&doc=Keha\\_2020-06-22\\_Khs\\_24\\_Pk](https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/paatokset/kaupunginhallitus/esityslistat/asia-kirja?year=2021&ls=11&doc=Keha_2020-06-22_Khs_24_Pk)
- Citylogistiikan kehittämissuunnitelma, 14.9.2020 <https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/julkaisut/julkaisut/julkaisu-31-20.pdf>
- Pyöräliikenteen kehittämissuunnitelma, 2.11.2020 <https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/julkaisut/julkaisut/julkaisu-31-20.pdf>
- Helsingin keskustavision eli linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa maankäytön ja liikkumisen jatkosuunnittelun pohjaksi, KHS 25.1.2021  
[https://www.hel.fi/static/public/hela/Kaupunginhallitus/Suomi/Esitys/2021/Keha\\_2021-01-25\\_Khs\\_5\\_EI/EB4F6068-A0AD-C6D9-95BE-74B9EF000000/Liite.pdf](https://www.hel.fi/static/public/hela/Kaupunginhallitus/Suomi/Esitys/2021/Keha_2021-01-25_Khs_5_EI/EB4F6068-A0AD-C6D9-95BE-74B9EF000000/Liite.pdf)
- Matkailubussiliikenteen kehittämissuunnitelma (KYLK 23.3.2021).
- Helsingin maanalainen yleiskaava 2021 [https://dev.hel.fi/paatokset/asia/hel-2017-001746/kvsto-2021-11/\(16.6.2021\)](https://dev.hel.fi/paatokset/asia/hel-2017-001746/kvsto-2021-11/(16.6.2021))

**Seuraaville toimitila-alueille on laadittu alueelliset suunnitteluperiaatteet:**

- Pitäjänmäki 2013; <https://dev.hel.fi/paatokset/asia/hel-2013-013279/>
- Herttoniemi 2015; <https://dev.hel.fi/paatokset/asia/hel-2012-016144/>
- Roihupelto 2018; <https://dev.hel.fi/paatokset/asia/hel-2017-011884/>
- Vattuniemi 2018; <https://dev.hel.fi/paatokset/asia/hel-2017-009198/>
- Lassila-Kannelmäki 2019; <https://dev.hel.fi/paatokset/asia/hel-2018-005121/kylk-2019-17/>
- Pasila 2019 <https://dev.hel.fi/paatokset/asia/hel-2016-013034/>
- Teollisuuskatu 2021 (valmisteilla).

**Toimitilarakentamista kantakaupungissa ohjaavat mm.**

- kantakaupungin rakennuskielto (kaupunkiympäristölautakunta 15.12.2020, nro 12691) ja
- periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella, 2016  
<https://dev.hel.fi/paatokset/media/att/9f/9f8209d1f06e6f5093a99081dc8a577823739c47.pdf>