



09.10.2024

Ärende/7

## § 205

### Gruppmotion av SFP:s fullmäktige-grupp om kartläggning av stadens småindustriområden

HEL 2024-001767 T 00 00 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige betraktade motionen som slutbehandlad.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Gruppmotion 31.01.2024 Månsson Björn Kartläggning av stadens småindustriområden

#### Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Gruppmotion

SFP:s fullmäktige-grupp har 31.1.2024 lämnat in följande gruppmotion:

Gjuteriet, Hertonäs, Kånala, Malm/Mosabacka, Nordsjö, Sockenbacka, Tattarmossen... Helsingfors har några områden kvar för småföretag och småindustri, men de riskerar att naggas i kanterna av i och för sig nödvändig bostadsproduktion.

I en storstad behövs också den service och de arbetsplatser som mindre företag kan erbjuda. Därför vore det viktigt att bevara områden som lämpar sig för ändamålet. Vi föreslår att staden gör/uppdaterar en kartläggning av de områden som lämpar sig för småindustri och övriga småföretag.

Begäran om utlåtande



09.10.2024

Ärende/7

Stadsmiljönämnden har gett ett utlåtande med anledning av motionen. En begäran om gemensam beredning har skickats till stadskansliets ekonomi- och planeringsavdelning och näringslivsavdelning 19.2.2024.

Med hänvisning till utlåtandet och de kommentarer som lämnats in konstaterar stadsstyrelsen följande:

Helsingfors områden för verksamhetslokaler skiljer sig från varandra till både sina egenskaper och sin företagsprofil. På en del områden för verksamhetslokaler finns rikligt med kontorsbyggnader eller affärer som behöver mycket utrymme medan andra är mer traditionella småindustriområden där det mest finns småföretag. Förutsättningarna att utveckla områden med verksamhetslokaler påverkas av nuläget, områdets läge i stadsstrukturen och ändringar i markanvändningen och trafiksystemet i de omgivande områdena.

Dessa områden erbjuder ett ändamålsenligt läge för stora produktionsföretag och många mindre företag. Områden för verksamhetslokaler är viktiga även för staden och servicen ska fungera och de företag som verkar där producerar tjänster för såväl andra företag som invånare.

Staden håller på att bereda en utredning om områden för verksamhetslokaler i Helsingfors generalplan i anslutning till genomförandeprogrammet för generalplanen. Utredningen kartlägger områdenas nuläge ur olika synvinklar och går igenom de faktorer som påverkar områdenas utveckling och eventuella förändringsbehov med kort och lång sikt. Utredningen och slutsatserna i den behandlas i samband med beslutet om genomförandeprogrammet för generalplanen. Innan beslutet fattas behandlas utredningens innehåll och slutsatser i samarbete med de organisationer som representerar företagen.

Dessutom fortsätter samarbetet med stadskansliets näringslivsavdelning för att samla in och underhålla aktuell information om företagsverksamheten i olika områden för verksamhetslokaler, utvecklingsutsikter inom olika sektorer på lång sikt, företagsnätverk samt områdenas inverkan på sysselsättningen och övriga ekonomiska effekter.

Huvudstadsregionens verksamhetslokalstruktur och områdena för verksamhetslokaler

Städernas tillväxt och utveckling beror främst på den ekonomiska tillväxten. En förutsättning för tillväxt i Helsingforsregionen är att företag etablerar sig och startas i regionen och därmed skapar fler arbetstillfällen, ekonomisk tillväxt och övrigt välbefinnande.

Helsingforsregionen och hela Nyland bildar en enhetlig pendlingsregion där de funktioner som erbjuder flest arbetstillfällen finns i huvudstadsregionens centrumområden. I företagsområden och områden för verk-



09.10.2024

Ärende/7

samhetslokaler finns i huvudsak företag inom industri-, lager- och logistikbranschen. Produktion, lagring och transport av varor kräver goda trafikförbindelser, stora lokaler i förhållande till antalet anställda och en garanterat störningsfri verksamhetsmiljö. Under årtiondenas lopp har arbetstillfällena inom dessa branscher minskat i innerstaden och spritt sig till zonerna vid huvudlederna i regionen. Under 2000-talet har dessutom den storskaliga industri- och logistikverksamhetens tyngdpunkt flyttats från Helsingfors förorter, Esbo och Vanda vidare till Mellersta Nyland till platser som förbättrar företagets verksamhetsförutsättningar.

Näringsstrukturen i Helsingfors har traditionellt varit mångsidig, men antalet arbetstillfällen har varit störst inom servicebranschen. Helsingfors näringsstruktur skiljer sig avsevärt från hela landets näringsstruktur. De största sektorerna inom förädlingsbranschen, dvs. industri och byggnad, står för cirka 16 procent av alla arbetstillfällen. Förädlingsbranschen skapar dock en betydande omsättning i Helsingfors.

#### Strategiska mål och nuläge i områdena för verksamhetslokaler

Helsingfors stads näringspolitiska mål för markanvändningen (stadsstyrelsen 14.3.2022) beskriver den betydelse företagsområdena har i staden. Företagsområdena erbjuder ett ändamålsenligt läge för såväl stora företag inom produktion som många mindre företag som producerar produkter och tjänster för andra företag eller direkt för konsumenter, bl.a. som led i leverantörskedjor. Flera företag producerar tjänster för invånare på regionalt centrala platser och hjälper därmed staden att fungera på olika sätt. Företagsverksamheten skulle gynnas om funktioner koncentrerades lokalt på ett sätt som faktiskt gagnar även affärsverksamheten (bl.a. logistiska fördelar, agglomerationsfördelar samt stordriftsfördelar).

Helsingfors områden för verksamhetslokaler skiljer sig från varandra såväl till sina egenskaper som till sin företagsprofil. I innerstaden är dessa områden helt annorlunda än i förortsområdena. Dessutom är de områden för verksamhetslokaler som ligger i förorterna sinsemellan olika. Till exempel Sockenbacka, den viktigaste koncentrationen av arbetstillfällen utanför innerstaden, skiljer sig helt från de mer traditionella småindustriområdena till sin näringsstruktur och sina egenskaper.

#### Utveckling av områden för verksamhetslokaler i generalplanen

I generalplanen 2016 för Helsingfors bevarades största delen av de dåvarande områdena för verksamhetslokaler, men inga nya reserveringar för sådana områden anvisades. Ingen dimensionering har anvisats för dessa områden, vilket betyder att generalplanen gör det möjligt att bygga nytt i områdena och för företag att använda dem avsevärt ef-



fektivare. Dessutom har generalplanen gjort det möjligt att bygga mer blandat i en del områden för verksamhetslokaler, såsom Hertonäs och Sockenbacka. Till stor del innebär blandningen att det har byggts bostäder i områdena. Till följd av delgeneralplaneringen och den gällande generalplanen kommer en del av de områden som för närvarande används av företag kommer att förändras i en bostadsdominerad eller mera blandad riktning bland annat på Byholmen, Viksstranden och Partitorgets område. Om markanvändningen i områden som nu upptas som områden för verksamhetslokaler i generalplanen ändras till något annat än verksamhetslokaler måste generalplanen alltid ändras eller en delgeneralplan utarbetas.

Områden för verksamhetslokaler ändras även om verksamhetslokaler förblir deras användningsändamål. När markanvändningen blir tätare och förändras kring områden för verksamhetslokaler påverkas ofta företagsverksamheten och näringsgrenarna i området. Ofta ger produktion och logistik plats åt servicefunktioner, handel och olika tjänster, såsom idrottsverksamhet. Staden kan främja en mer effektiv användning av de befintliga områdena bland annat genom arrendepprinciper. Så har staden gjort till exempel på Tattarmossens område, där verksamhetens kvalitet och effektivitet påverkar arrendeavtalets längd.

Staden utredde 2018 möjligheterna att hitta nya platser för att planlägga industritomter för såväl nya företag som företag som är tvungna att flytta från nuvarande industri- och produktionstomter som får ett nytt användningsändamål. Staden ansåg att det inte var möjligt att bilda nya större områden, men det går att främja enstaka objekt. Det är inte ändamålsenligt att uppdatera utredningen som sådan. För att ersätta de verksamhetslokaler som försvinner och delvis utifrån utredningen har staden exempelvis påskyndat planläggningen av de tomter som lämpar sig för småindustriverksamhet vid Ladugårdsbågen. Det är främst i Östersundom det går att hitta områden som kan användas av produktions- och industriföretag på lång sikt och i större skala.

Enligt stadskansliets näringslivsavdelning (21.8.2024) är det motiverat att utreda kartläggning av företags- och småindustriområden i Helsingfors och bilda en uppfattning om områdenas utvecklingsutsikter i enlighet med förslaget i motionen. Ett sådant arbete pågår delvis redan i form av en utredning i anslutning till genomförandeprogrammet för generalplanen.

Stadsstyrelsens näringslivssektion godkände 14.3.2022 stadens näringspolitiska mål för markanvändning. I riktlinjerna konstateras bland annat att



09.10.2024

Ärende/7

- staden genom sina egna åtgärder ser till att det i Helsingfors även i fortsättningen finns marknadsbaserad efterfrågan och etableringsmöjligheter som motsvarar företagets behov – lokaler, tomter och områden – för nuvarande och ny företagsverksamhet både i stadskärnan och i förorterna. Så här tryggas en framgångsrik företagsverksamhet och en mångsidig näringsstruktur
- staden som en del av sitt kunskapsbaserade ledarskap mer systematiskt än tidigare följer framtida förändringsscenarioer för företagsverksamheten och de behov och utmaningar som dessa ger upphov till beträffande markanvändningen samt i god tid beaktar de ändringsbehov som uppstår i planeringen av markanvändningen.

Enligt de näringspolitiska målen "utvecklar staden de nuvarande företagsområdena i förorterna på ett mångsidigt sätt utifrån näringspolitikens och företagsverksamhetens behov, så att områdena i huvudsak behåller sin nuvarande omfattning. Ifall detta inte är motiverat med tanke på stadens helhetsintresse, ser staden till att den kommunikationen med företagen är tillräcklig och rättidig samt strävar efter att hitta nya lämpliga områden för företagsverksamhet någon annanstans för att säkerställa en mångsidig näringsstruktur."

Föredraganden konstaterar sammanfattningsvis att staden inte anser det vara ändamålsenligt att uppdatera utredningen om kartläggning av nya småindustriområden från 2018, eftersom det utöver enskilda tomter endast går att anvisa nya större områden i Östersundom. Ett utkast till en delgeneralplan för Östersundom kommer att behandlas under denna fullmäktigeperiod. Emellertid är de påpekanden som presenterades i motionen en väsentlig del av det genomförandeprogram för generalplanen 2016 som håller på att utarbetas i samarbete mellan stadsmiljösektorn, stadskansliet och intressegrupper. Med beaktande av riktlinjerna i de näringspolitiska målen för markanvändning utarbetas en utredning om de nuvarande arbetsplatsområdena (företagsområdena). Utifrån utredningen bedöms enligt vilka principer är det möjligt och ändamålsenligt att bevara och utveckla olika områden.

## Befogenheter

Enligt 30 kap. 12 § i förvaltningsstadgan kan en fullmäktige-grupp väcka en grupp-motion. En grupp-motion besvaras av stadsstyrelsen. Svaret behandlas i stadsfullmäktige inom åtta månader från att motionen väckts. I övrigt tillämpas på grupp-motioner det som i 11 § i samma kapitel är föreskrivet om fullmäktigemotioner.

## Föredragande

Stadsstyrelsen

## Upplysningar

**Postadress**  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**  
+358 9 310 1641

**FO-nummer**  
0201256-6



09.10.2024

Ärende/7

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

## Bilagor

1 Gruppmotion 31.01.2024 Månsson Björn Kartläggning av stadens småindustriområden

## Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 23.09.2024 § 575

HEL 2024-001767 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto katsoo aloitteen loppuun käsitellyksi.

16.09.2024 Pöydälle

09.09.2024 Palautettiin

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 23.04.2024 § 248

HEL 2024-001767 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Valtuustoaloitteessa ehdotetaan pienteollisuuskäyttöön sopivien alueiden kartoituksen käynnistämistä.

Helsingin toimitila-alueet poikkeavat toisistaan niin ominaisuuksiltaan kuin yritysprofililtaan. Osalla toimitila-alueista on runsaasti esimerkiksi



toimistorakentamista tai tilaa vaativaa kauppaa, osa taas on perinteisempiä pienyritysvaltaisia pienteollisuusalueita. Toimitila-alueiden kehittämisen mahdollisuuksiin vaikuttavat nykytila, sijainti kaupunkirakenteessa sekä niitä ympäröivien alueiden maankäytön ja liikennejärjestelmän muutokset.

Nämä alueet tarjoavat tarkoituksenmukaisen sijaintipaikan isoille tuotannollisille ja lukuisille pienemmille yrityksille. Toimitila-alueet ovat merkityksellisiä myös kaupungin toimivuuden ja huollon näkökulmasta ja niillä toimivat yritykset tuottavat palveluita niin toisille yrityksille kuin asukkaillekin.

Helsingin yleiskaavan toimitila-alueista on valmisteilla yleiskaavan toteuttamishjelmaan liittyvä selvitys, jossa kartoitetaan alueiden nykytilaa eri näkökulmista ja käydään läpi alueiden kehittämiseen ja mahdollisiin muutostarpeisiin vaikuttavia tekijöitä lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Selvitys ja sen johtopäätökset käsitellään yleiskaavan toteuttamishjelman päätöksenteon yhteydessä. Ennen päätöksentekoa selvityksen sisältöä ja johtopäätöksiä käsitellään yhteistyössä yrityksiä edustavien järjestöjen kanssa.

Lisäksi jatketaan yhteistyössä kaupunginkanslian elinkeino-osaston kanssa ajantasaisen tiedon keräämistä ja ylläpitoa koskien eri toimitila-alueiden yritystoimintaa, eri toimialojen pitkän tähtäimen kehitysnäkymiä, yritysverkostoja ja alueiden työllistävää tai muuta taloudellisesta vaikuttavuutta.

#### Pääkaupunkiseudun toimialarakenne ja toimitila-alueet

Kaupunkien kasvu ja kehitys on sidoksissa ensisijaisesti taloudelliseen kasvuun. Helsingin seudun kasvun yhtenä edellytyksenä on yritysten sijoittuminen ja synty seudulle sekä sitä kautta työpaikkojen lisääntyminen, taloudellinen kasvu ja muu hyvinvointi.

Helsingin seutu ja koko Uudenmaan alue muodostavat yhtenäisen työssäkäyntialueen, jolla työpaikkaintensiivisimmät toiminnot keskittyvät pääkaupunkiseudun keskusta-alueille. Toimitila- tai yritysalueille pääsääntöisesti sijoittuvat teollisuus, varastointi ja logistiikka edustavat aloja, joilla tavaroiden valmistaminen, varastoiminen ja kuljettaminen edellyttävät hyviä liikenneyhteyksiä sekä suurta tilatarvetta suhteessa työvoiman määrään ja varmuutta toimintaympäristön häiriöttömyydestä. Näiden alojen työpaikat ovat vuosikymmenien kuluessa vähentyneet tuntuvasti kantakaupungista ja hajautuneet seudun pääväylien vyöhykkeille. Lisäksi suuren mittakaavan teollisuuden ja logistiikan painopiste on 2000-luvun aikana siirtynyt edelleen Helsingin esikaupungeista, Espoosta ja Vantaalta ulommaksi Keski-Uudellemaalle sijainteihin, jotka tulevat yritysten toimintaedellytyksiä.



Helsingin elinkeinorakenne on perinteisesti ollut monipuolinen, mutta palvelualojen osuus työpaikoista on merkittävien. Helsingin elinkeinorakenne eroaa huomattavasti koko maan rakenteesta. Jalostussektorin suurimmilla toimialoilla – teollisuudessa ja rakentamisessa, henkilöstömäärä on noin 16 % kaikista työpaikoista, Jalostussektori tuottaa kuitenkin merkittävää liikevaihtoa Helsingissä.

#### Strategiset tavoitteet ja toimitila-alueiden nykytila

Helsingin elinkeinopoliittisissa tavoitteissa maankäytölle (ELMA) kuvataan yritysalueiden merkitystä kaupungissa. Yritysalueet tarjoavat taroituksenmukaisen 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. Yritystoiminnan kannalta tulisi pyrkiä sellaiseen toimintojen alueelliseen keskittämiseen, josta olisi todellista hyötyä myös liiketoiminnan kannalta (mm. logistiikka-, mittakaava- ja kasautumishyödyt).

Helsingin toimitila-alueet poikkeavat toisistaan niin ominaisuuksiltaan kuin yritysprofiililtaan. Kantakaupungissa sijaitsevat toimitila-alueet ovat täysin erilaisia kuin esikaupunkialueiden toimitila-alueet. Lisäksi esikaupunkialueella olevat toimitila-alueet ovat keskenään erilaisia. Esimerkiksi tärkein kantakaupungin ulkopuolella sijaitseva työpaikka-keskittymä Pitäjänmäki poikkeaa toimialarakenteeltaan ja ominaisuuksiltaan täysin perinteisemmistä pienteollisuusalueista.

#### Yleiskaavan toimitila-alueiden kehittäminen

Helsingin yleiskaavan 2016 myötä säilytettiin suurin osa silloisista toimitila-alueista edelleen toimitilakäytössä, mutta uusia varauksia ei osoitettu. Toimitila-alueille ei ole osoitettu mitoitusta, joten yleiskaava mahdollistaa alueiden yrityskäytön merkittävän tehostamisen ja lisärakentamisen. Lisäksi yleiskaava on mahdollistanut osalle toimitila-alueista, kuten Herttoniemessä ja Pitäjänmäellä, muuttumista sekoittuneempaan rakentamiseen. Muutos on toteutunut suurelta osin asumisena. Osa nykyisistä tällä hetkellä yrityskäytössä olevista alueista tulee muuttamaan voimassa olevan yleiskaavan tai osayleiskaavoituksen myötä asumispainotteiseen tai sekoittuneempaan rakentamiseen muun muassa Kyläsaareissa, Viikinrannassa ja Tukutorin alueella. Yleiskaavassa nyt toimitila-alueiksi merkittyjen alueiden maankäytön muuttaminen muuhun, kuin toimitilakäyttöön edellyttää aina yleiskaavan muuttamista tai osayleiskaavaa.





09.10.2024

Ärende/7

Toimitila-alueet muuttuvat myös toimitilakäytössä. Tyypillistä on, että maankäytön tiivistyessä ja muuttuessa toimitila-alueiden ympärillä, vaikuttaa se alueen yritystoimintaan ja toimialoihin. Usein tuotanto ja logistiikka antavat tilaa huoltotoiminnoille, kaupalle ja erilaisille palveluille, kuten liikuntatoiminnoille. Olemassa olevien alueiden käytön tehostamista voidaan edistää muun muassa vuokrausperiaatteiden avulla. Näin on menetelty esimerkiksi Tattarisuon alueelle, jossa toiminnan laatu ja tehokkuus vaikuttavat vuokrasopimuksen pituuteen.

Kaupunki selvitti vuonna 2018 mahdollisuuksia löytää uusia paikkoja teollisuustonttien kaavoittamiseksi niin uusille kuin muuttamaan joutuville yrityksille, jotka nyt sijaitsevat teollisuus- ja tuotantokäytöstä poistuvilla tonteilla. Uusien, isompien alueiden muodostamisen ei katsottu olevan mahdollista, mutta yksittäisiä kohteita voidaan edistää. Selvitystä ei sellaisenaan ole tarkoituksenmukaista päivittää. Osin selvityksen pohjalta ja poistuvaa toimitilavarantoa korvaamaan on edistetty esimerkiksi Latokartanonkaaren pienteollisuustoiminnalle sopivien tonttien kaavoitusta. Uutta potentiaalia tuotanto- ja teollisuusalan yrityksille on pitkällä aikavälillä isommassa mittakaavassa mahdollista löytää lähinnä Östersundomin alueelta.

16.04.2024 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pasi Rajala, yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417  
pasi.rajala(a)hel.fi  
Elina Luukkonen, erityisasiantuntija: 09 310 37073  
elina.luukkonen(a)hel.fi