



16.04.2024

Asia/15

§ 232

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Eveliina Heinäluoman ym. aloitteesta koskien pienteolli- suusalueiden kartoituksen käynnistämistä

HEL 2024-002438 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-
le Sami Kuuselan ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Valtuustoaloite 14.02.2024 Heinäluoma Eveliina Kaupungin käynnistet-
tävä pienteollisuusaluekartoitus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan
lausunnon:

Valtuustoaloitteessa ehdotetaan kokonaiskuvan hallitsemiseksi yhteis-
työssä alueiden yritysten kanssa tehtävää pienteollisuusalueiden kar-
toitusta, jossa käydään läpi myös niiden läheisten alueiden kehittämi-
nen.

Helsingin toimitila-alueet poikkeavat toisistaan niin ominaisuuksiltaan
kuin yritysprofiililtaan. Osalla toimitila-alueista on runsaasti esimerkiksi
toimistorakentamista tai tilaa vaativaa kauppaa, osa taas on perintei-
sempiä pienyritysvaltaisia pienteollisuusalueita. Toimitila-alueiden ke-
hittämisen mahdollisuuksiin vaikuttavat nykytila, sijainti kaupunkiraken-



teessa 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 tukevat yritysten toimintaedellytyksiä.

Helsingin elinkeinorakenne on perinteisesti ollut monipuolinen, mutta palvelualojen osuus työpaikoista on merkittävin. Helsingin elinkeinora-



kenne 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 ali-hankintaketjuja 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 Kyläsaarella, Viikinrannassa ja Tukutorin alueella. Yleiskaavassa nyt toimitila-alueiksi merkittyjen alueiden maankäytön muuttaminen muuhun, kuin toimitilakäyttöön edellyttää aina yleiskaavan muuttamista tai osayleiskaavaa.

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.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Eveliina Heinäluoma ja 22 muuta valtuutettua ovat tehneet 14.2.2024 seuraavan valtuustoaloitteen:

" Kaupungin käynnistettävä pienteollisuusaluekartoitus

Helsinki kasvaa ja kehittyy vauhdilla. Asukasmäärän kasvu oli vuonna 2023 ennätyselliset 11 000 uutta helsinkiläistä. Asukasmäärän kasvuun vastaamiseksi kaupungin tulee rakentaa uusia asuntoja, jotta asumisen hinta ei karkaa täysin tavallisen ihmisen ulottumattomiin.

Samaan aikaan on syytä kiinnittää siihen huomiota, että Helsingin elinkeinoelämä kehittyy monipuolisesti ja erilaisia tarpeita palvellen. Siksi onkin hyvä, että jo yleiskaavaa laadittaessa lähdettiin liikkeelle siitä, että yleiskaavalla luodaan edellytykset monipuoliselle työpaikkatarjonnalle. Sekoittunut kaupunkirakenne luo mahdollisuuden työmatkojen lyhentymiselle. Monipuolinen elinkeinorakenne tarjoaa työpaikkoja eri koulutus- ja osaamistaustaisille ihmisille, eikä ole niin herkkä talouden suhdannevaihteluille kuin voimakkaasti palveluvoittoinen työpaikkarakenne.

Vuoden 2016 yleiskaavan valmistumisen jälkeen kaupunki on muuttunut paljon. Kasvu on kuitenkin jatkunut voimakkaana ja uusi rakentaminen haastaa yhä enemmän myös helsinkiläisille tärkeiden luontoarvojen säilyttämistä pääkaupungissa. Samalla paine osoittaa asuntoraken-



16.04.2024

tamista nykyisille jo rakennetuille toimitila- tai pienteollisuusalueille kasvavaa.

Kun muutoksia päätetään tehdä, olisi hyvä säilyttää kokonaiskuva kaupungin kehityksestä hallussa. Siksi me valtuutetut esitämme, että kaupunki käynnistää pienteollisuusaluekartoituksen, jossa kartoitetaan nykyiset pienteollisuusalueet ja niiden elinkeinorakenteen. Kartoituksen yhteydessä tehdään myös arviointi, mihin suuntaan pienteollisuusalueiden läheisyydessä olevien alueiden kehitys suuntautuu. Selvitys toteutetaan myös tiiviissä yhteydessä elinkeinoelämän ja alueiden yritysten kanssa ja arvioinnissa on otettava huomioon myös yritysten toiveet ja investointisuunnitelmat."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 30.4.2024 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Valtuustoaloite 14.02.2024 Heinäluoma Eveliina Kaupungin käynnistettävä pienteollisuusaluekartoitus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano