



## § 233

### Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle RKP:n ryhmäaloitteesta koskien pienteollisuusalueiden kartoituksen käynnistämistä

HEL 2024-001767 T 00 00 03

#### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Silja Borgarsdottir Sandelinin ehdotuksesta.

#### 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

#### Liitteet

1 Gruppmotion 31.01.2024 Månsson Björn Kartläggning av stadens småindustriområden

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Valtuustoaloitteessa ehdotetaan pienteollisuuskäyttöön sopivien alueiden kartoituksen käynnistämistä.

Helsingin toimitila-alueet poikkeavat toisistaan niin ominaisuuksiltaan kuin yritysprofiililtaan. 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 merkittävin. Helsingin elinkeinorakenne eroaa huomattavasti koko maan rakenteesta. Jalostussektorin suurimmilla toimialoilla – teollisuudessa ja rakentamisessa, henkilös-



tömäärä 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 työpaikkakeskittymä 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 te-



hostamista 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 Björn Månsson ja 5 muuta valtuutettua ovat tehneet 31.1.2024 seuraavan valtuustoaloitteen:

" Kartläggning av stadens småindustriområden

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."

### 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: 09 310 37073  
elina.luukkonen(a)hel.fi



16.04.2024

Asia/16

---

## Liitteet

- 1 Gruppmotion 31.01.2024 Månsson Björn Kartläggning av stadens småindustriområden

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano