



25.09.2013

Kj/37

## § 324

### Kaj / Valtuutettu Belle Selene Xian aloite yritysten toimintaedellytysten huomioimisesta kaavoituksessa

HEL 2013-002186 T 00 00 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti katsoa valtuutettu Belle Selene Xian aloitteen loppuun käsitellyksi.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Valtuutettu Belle Selene Xian aloite

#### Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäne katsoa valtuutettu Belle Selene Xian aloitteen loppuun käsitellyksi.

#### Esittelijä

Valtuutettu Belle Selene Xia ja kolme muuta valtuutettua esittävät aloitteessaan, että kaavoituksessa tulisi nykyistä paremmin ottaa huomioon yritysten toimintaedellytysten turvaaminen.

Kaupunginhallitus viittaa saatuihin lausuntoihin ja toteaa, että kaavoituksessa pyritään osaltaan huomioimaan yrittäjien tarpeet mahdollistamalla toimitilojen sijoittuminen kaavan osoittamalle paikalle. Kaavoitettuja toimitilavarantoja, jotka eivät ole rakentuneet, on Helsingissä asemakaavoissa toimistorakennusten osalta 1,5 k-m<sup>2</sup>, myymälärakennuksissa 111 000 k-m<sup>2</sup> sekä teollisuus- ja varistorakennuksissa 1,9 k-m<sup>2</sup>. Näiden lisäksi suunnittelussa on tulossa projektialueille sekä muille kaavoitusalueille yhteensä uutta toimitilavarantoa toimistorakennusten osalta noin 1,55 milj. k-m<sup>2</sup>, liiketiloja noin 640 000 k-m<sup>2</sup> sekä teollisuus- ja varistorakennuksia noin 390 000 k-m<sup>2</sup>. Suuresta toimitilatonttien tarjonnasta huolimatta kaikki kaavavarannot eivät ole rakentuneet. Päinvastoin myös keskustassa toimitilatojen omistajat haluavat usein muuttaa tontin käyttötarkoituksen asumiseen.

Kiinteistöviraston tonttiosasto vuokraa ja myy kaupungin omistamia kiinteistöjä ja maa-alueita yritysten käyttöön ja auttaa löytämään



25.09.2013

Kj/37

yriykselle kiinteistön tai toimisto- tai teollisuustontin sopivalta alueelta. Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa puolestaan Helsingin kaupungin omistamista palvelu- ja toimitiloista. Tilakeskus vuokraa tiloja erilaisiin tarpeisiin, myös yksityisille yrityksille. Kaupunki ei kuitenkaan itse rakenna yrityksille niiden tarvitsemia tiloja eikä voi määrittää vuokran tasoa toimitiloille, jotka ovat yksityisessä omistuksessa. Toimitilojen omistaja vastaa niiden muuntamisesta vuokratiloiksi yrityksille eikä kaupungilla ole juurikaan keinoja vaikuttaa näiden tilojen vuokraukseen tai hallintaan.

Kaupunginhallitus toteaa, että huhtikuussa 2013 hyväksytyyn kaupungin strategiaohjelmaan sisältyy useita toimenpiteitä, joiden tavoitteena on kehittää Helsinkiä entistä paremmaksi toimintaympäristöksi yrityksille. Kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksen mukaisesti valmistellaan toimenpideohjelma kaupungin yritysmuonteisuuden ja työllisyyden lisäämiseksi kaupungin eri osissa. Valmistelussa kiinnitetään erityistä huomiota muun muassa yritysten sijoittumismahdollisuuksien parantamiseen ja yrittäjyyden edistämiseen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Valtuutettu Belle Selene Xian aloite

**Tiedoksi: Muutoksenhakukielto, valmistelu**

Hallintokeskus

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 09.09.2013 § 905

HEL 2013-002186 T 00 00 03

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee katsoa valtuutettu Belle Selene Xian aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä



25.09.2013

Kj/37

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus 3.7.2013

HEL 2013-002186 T 00 00 03

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa vastauksenaan valtuutettu Belle Selene Xian aloitteeseen 'pk-yritykset työllistäjinä' seuraavaa.

Työpaikkamäärän kehitys Helsingissä

Helsingin kaupungin työpaikkamäärän kehitys vuodesta 2001 lukien on ollut kausittain vaihtelevaa, mutta pieniä laskukausia lukuun ottamatta kehitys on ollut pääsääntöisesti myönteistä. Vuodesta 2006 vuoteen 2012 työpaikkamäärä Helsingissä on kasvanut 8,3 % ja enemmän kuin Espoossa ja Vantaalla, jossa kasvu ko ajankohtana oli 7,8%.

Helsingin työpaikkamäärän kasvu on absoluuttisin luvuin selvästi naapurikaupunkeja isompaa. Helsingissä määrä kasvoi 2006 – 2012 noin 31 500:llä verrattuna naapurikaupunkien 17 000:een.

Vaikka Helsingin työpaikkamäärä on kasvanut muuta seutua enemmän, tarvitaan jo pelkästään jatkuvan väestönkasvun vuoksi aktiivisia toimenpiteitä kasvun vahvistamiseksi entisestään.

Yritykset työllistäjinä

Vuonna 2011 Helsingissä toimi noin 40 000 yritystä, jotka työllistivät yhteensä lähes 255 000 henkeä. Suurten ja keskisuurten yritysten osuus kaikista yrityssektorin työpaikoista oli 155 000 eli 60 prosenttia. Yrityssektorin työllisyys lepääkin vahvasti suurten ja keskisuurten yritysten varassa, joskin pienyritysten osuus, 40 prosenttia, on myös merkittävä.

Vuodesta 2001 vuoteen 2011 helsinkiläisyriitysten yhteenlaskettu henkilöstömäärä on kasvanut yhteensä vajaalla 11 000:lla. Pienyritysten osuus tästä kasvusta oli 68 prosenttia, keskisuurien yritysten kasvu viisi ja suuryritysten 27 prosenttia. Vuosina 2001 - 2005 kaikkien kokoluokkien henkilöstömäärät laskivat, kun taas finanssikriisin ja sitä seuranneiden vuosien aikana 2009-2011 henkilöstövähennykset suuntautuivat nimenomaan isoihin, vientimarkkinoiden kehityksestä riippuviin, yrityksiin. Vuonna 2011 henkilöstö puolestaan kasvoi kaikissa kokoluokissa.



Uusilla yrityksillä on roolinsa työllistämässä, vaikka aloittaneiden yritysten koko on suhteellisen pieni. Vuonna 2011 alle kaksi vuotta toimineet yritykset työllistivät keskimäärin 1,8 henkeä yrittäjän työpanos mukaan luettuna. Poikkeuksen kuitenkin muodostavat kasvuyritykset, jotka esimerkiksi YritysHelsingin asiakkailleen tekemän kyselyn mukaan työllistävät jo alkuvaiheessa keskimäärin 3,3 henkilöä.

#### Keinovalikoimaa työllisyyden ja yrittäjyyden edistämiseksi

Kaupungilla on monia tapoja edistää nuorten kouluttautumista ja työllistymistä ja siten ehkäistä syrjäytymistä. Myös keinovalikoima yrittäjyyden edistämiseksi on monipuolinen. Perinteisen yritysneuvonnan rinnalle on syntynyt palveluja kasvuyrityksille ja palveluvalikoima laajenee koko ajan uusien kehittämishankkeiden myötä.

Helsingin kaupungin henkilöstökeskuksen Tulevaisuustiski palvelee opintonsa keskeyttäneitä tai ilman koulutuspaikkaa jääneitä alle 18-vuotiaita helsinkiläisiä mm. henkilökohtaisella jatkosuunnitelmalla, koulutusvaihtoehtojen kartoittamisella, auttamalla hakemuksissa ja työnhaussa sekä ohjaamalla nuoria mm. työpajoihin, työkokeiluihin sekä TE-toimiston palveluihin.

Respa on Helsingin kaupungin hanke, jonka palvelut on tarkoitettu alle 30-vuotiaille työttömille helsinkiläisille. Respasta nuori saa henkilökohtainen uravalmentajan, joka auttaa nuorta kartoittamaan eri koulutuspolkuja tai muita vaihtoehtoja.

NewCo Factory -hanke tukee Helsingin seudun työllisyyttä kasvuyrittäjyyden keinoin: maaliskuun alussa käynnistynyt Elinkeinopalvelun YritysHelsingin hanke palvelee kasvuyrityksiä ja kasvuyrittäjiä aikovia tarjoamalla yhteisön tiiminrakentamisen tueksi, työtiloja, henkilökohtaisen yritysneuvojan antamaa liiketoiminnan kehitystukea sekä sujuvan palvelupolun viranomaisten kanssa asiointiin.

Huhtikuussa 2013 avattu Helsinki Think Company on Helsingin kaupungin YritysHelsingin ja Helsingin yliopiston yhdessä toteuttama palvelupiste yrittäjyyden edistämiseksi. Paikan päältä saa tukea liikeidean kehittämisestä oikeiden kontaktien löytämiseen. Maksuttomaan palvelutarjontaan kuuluu muun muassa teematapahtumia, koulutusta ja mahdollisuuksia verkostoitua.

Elinkeinopalvelun YritysHelsinki on mukana myös Kolmas tie -hankkeessa tukemassa luovien alojen ammattilaisia yrittäjyyteen ja työllisyyteen. Hankkeeseen otetaan ko. alojen ammattilaisia, jotka suunnittelevat yrityksen perustamista, ovat työttömiä tai



työttömyysuhan alaisia tai opintojen loppuvaiheessa. Osallistujat saavat ohjausta, neuvontaa ja mahdollisuuden verkostoitua.

Esimerkkinä uudenlaisesta yhteistyöstä luovien alojen osaajien toimintaedellytysten kehittämiseksi on Ylen Ison Pajan Kesäkadulle sijoittuva Helsingin kaupungin elinkeinopalvelun vetämän LOFT Helsinki -hankkeen tilaratkaisu, jossa kaupunki tarjoaa näin nuorille, luovan alan tekijöille ja yrityksille tilapäistä ja joustavaa työtilaa ja verkostoitumis- ja yhteistyömahdollisuuden alan ammattilaisten kanssa.

#### Helsinki yritysten toimintaympäristönä

Pääkaupunkiseudulla liiketilojen samoin kuin teollisuus- ja varastotilojen vajaakäyttöaste on melko alhainen. Sen sijaan toimistotiloja on tyhjiään yli miljoona kerrosneliometriä. Tilat ovat kuitenkin yksityisten tahojen omistamia eikä kaupungilla ole juurikaan keinoja vaikuttaa tilojen vuokraukseen tai hallintaan. Joillakin alueilla kuten esimerkiksi Pitäjänmäellä tilojen ylitarjonta on johtanut vuokratason laskuun, minkä ansiosta myös matalamman kannattavuuden omaavien yritysten on ollut helpompi löytää itselleen kohtuuhintaisia toimitiloja.

Keskustan pysäköintipaikat ovat viimeisen runsaan kymmenen vuoden aikana merkittävästi siirtyneet kadunvarsitasolta pysäköintilaitoksiin. Tämä on vaikeuttanut erityisesti pienten katutason erikoistavarakaupan yritysten asemaa. Riittävät pysäköintimahdollisuudet keskustassa ovat myös olennainen osa kaupungin kilpailukykyä yritysten sijoittumisen osalta. Lausunnoilla olevassa pysäköintipolitiikkaselvityksessä yrityspysäköinti- järjestelmää esitetään kehitettävän siten, että yritysten käyttöön tuotaisiin uudenlaisia palvelutuotteita, jotka mm. mahdollistaisivat pysäköinnin yrityspysäköintitunnuksella kaikkialla kaupungissa.

Huhtikuussa 2013 hyväksytyyn kaupungin strategiaohjelmaan sisältyy useita toimenpiteitä, joiden tavoitteena on kehittää Helsinkiä entistä paremmaksi toimintaympäristöksi yrityksille. Kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksen mukaisesti valmistellaan toimenpideohjelma kaupungin yritysmyönteisyyden ja työllisyyden lisäämiseksi kaupungin eri osissa. Valmistelussa kiinnitetään erityistä huomiota mm. yritysten sijoittumismahdollisuuksien parantamiseen ja yrittäjyyden edistämiseen.

#### Lisätiedot

Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 36307  
minna.maartola(a)hel.fi

#### Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.05.2013 § 177

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



25.09.2013

Kj/37

HEL 2013-002186 T 00 00 03

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaavoituksessa pyritään ottamaan mahdollisimman hyvin huomioon yrittäjien tarpeet. Kuitenkin kaavoitus vain mahdollistaa toimitilojen sijoittumisen kaavan osoittamalle paikalle. Kaupunki ei itse rakenna yrityksille näitä tiloja eikä voi määrittellä vuokran tasoa toimitiloille, jotka ovat yksityisessä omistuksessa. Tyhjen toimitilojen edelleen vuokraaminen on kannatettavaa, mutta kaupunkisuunnittelu ei voi siihen ketään pakottaa. Muiden omistamien tilojen muuntamisesta vuokratiloiksi yrityksille vastaa toimitilojen omistaja.

Kiinteistöviraston tonttiosasto vuokraa ja myy kaupungin omistamia kiinteistöjä ja maa-alueita yritysten käyttöön ja auttaa löytämään yritykselle kiinteistön, toimisto- tai teollisuustontin sopivalta alueelta. Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa puolestaan Helsingin kaupungin omistamista palvelu- ja toimitiloista. Tilakeskus vuokraa tiloja erilaisiin tarpeisiin, myös yksityisille yrityksille. Kaupunki on lisäksi osakkaana Helsingin Tiedepuiston Yrityshautomot Oy:ssä. Se vuokraa laboratorio- ja toimitiloja Viikissä. Kulttuurialan toimijoille ja luovan sektorin yrityksille vuokrattavaksi Helsingin kaupungin omistuksessa on Kaapelitehdas, jota hallinnoi kaupungin perustama yhtiö Kiinteistö Oy Kaapelitalo. Yhtiö vastaa tilojen vuokrauksesta, rakennuksen peruskorjaamisesta ja kokonaisuuden kehittämisestä. Myös Suvilahti on Kiinteistö Oy Kaapelitalon hallinnoima ja se rakentuu kulttuurikeskittymäksi mm. työ-, harjoitus- ja esiintymistiloiksi.

Kuten valtuustoaloitteessa ehdotetaan, kaupunkisuunnitteluvirasto haluaa tarjota mahdollisuuksia toimitiloille kaupungissa ja edistää sitä, että Helsinki on vetovoimainen yritysten sijaintipaikka. Pääkäyttötarkoitukseltaan toimistokäytössä olevaa kerrosalaa on Helsingissä nykyisellään lähes 6 milj.k-m<sup>2</sup>, myymälärakennuksia on noin 1,2 milj. k-m<sup>2</sup> ja teollisuus- ja varastorakennuksia 4,2 milj. k-m<sup>2</sup>. Lisäksi liiketilaa on rakennusten kivijalkatiloissa. Kaavoitettuja toimitilavarantoja, jotka eivät ole rakentuneet, on Helsingissä asemakaavoissa toimistorakennusten osalta 1,5 k-m<sup>2</sup>, myymälärakennuksissa 111 000 k-m<sup>2</sup> sekä teollisuus- ja varastorakennuksissa 1,9 k-m<sup>2</sup>. Näiden lisäksi suunnittelussa on tulossa projektialueille sekä muille kaavoitusalueille yhteensä uutta toimitilavarantoa toimistorakennusten osalta noin 1,55 milj. k-m<sup>2</sup>, liiketiloja noin 640 000 k-m<sup>2</sup> sekä teollisuus- ja varastorakennuksia noin 390 000 k-m<sup>2</sup>.



Suuresta toimitilatonttien tarjonnasta huolimatta kaikki eivät ole houkutelleet eivätkä kaikki kaavavarannot ole rakentuneet. Päinvastoin myös keskustassa toimistotilojen omistajat haluavat usein muuttaa tontin käyttötarkoituksen asumiseen. Tähän vaikuttaa nykyinen asuntojen korkeampi tuottavuus toimistotiloihin nähden. Liiketilojen osalta tiiviin ydinkeskustan vahvistaminen on myös kaupunkisuunnittelun tavoite ja ydinkeskusta on jo usean vuoden ajan "kasvanut sisäänpäin" eli uusia liiketiloja on rakennettu sisäpihoille, katutasen alapuolelle ja täydentäen sekä laajentaen olemassa olevaa liikekeskustaa.

Nykyisellään koko pääkaupunkiseudun toimistotilasta on tyhjiään noin 11 % (Catella, 2013). Tähän vaikuttavat hidas talouskasvu sekä valmistuneen toimistotilan määrä koko pääkaupunkiseudulla. Puhuttaessa vajaakäyttöasteesta on lisäksi otettava huomioon, että markkinoiden tasapainotilanteessa on normaalia, että noin 4-5 % tilakannasta on tyhjänä. Tähän mennessä tyhjien tilojen ongelma ei ole koskenut Helsingissä liiketiloja, eikä suuressa määrin teollisuus- tai varastotilojakaan. Teollisuus- ja varastotilan vajaakäyttöaste on keväällä 2013 ollut pääkaupunkiseudulla 5 %, mikä on lähellä tasapainotilaa. Lähijakelun tilan tarpeen vuoksi logistiikka- ja varastotilan tarve saattaa pääkaupunkiseudulla jopa lisääntyä väestön kasvun takia, vaikkakin tilojen käyttäjiä siirtyy myös alueen ulkopuolelle uusiin logistiikkakeskuksiin. Liiketilojen vajaakäyttöaste on säilynyt pitkään alhaisena, noin 2,8 %:n tuntumassa.

Pysäköintipaikkojen osalta kaupunkisuunnittelussa on otettava huomioon kaupungin kokonaisuus ja ruuhkautumisen tuomat kielteiset vaikutukset. Mikäli pysäköintipaikkojen tarjonta ylimitoitetaan, aiheutetaan pahimmillaan merkittäviä lisäinvestointitarpeita liikenteen sujuvoittamiseksi. Tästä puolestaan voi seurata negatiivinen kierre koko kaupungin viihtyvyydelle ja houkuttelevuudelle. Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on kehittää joukkoliikennettä saavutettavuudeltaan ja houkuttelevuudeltaan kilpailukykyiseksi henkilöautoon verrattuna.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö  
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Anne Karlsson, johtava yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37444  
anne.karlsson(a)hel.fi