



## HELSINGIN YLEISKAAVA

### Lähtökohdat ja periaatteet yrittäjäalueille



Helsingin kaupunki  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston  
yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2013:5

# HELSINGIN YLEISKAAVA

## Lähtökohdat ja periaatteet yritysalueille

© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2013

Teksti: Anne Karlsson

Graafinen suunnittelu: Tsto

Taitto: Sari Yli-Tolppa

Pohjakartta: © Kaupunkimittausosasto, Helsinki 021/2013

# Sisältö

<b><u>1. Johdanto</u></b> .....	5
<b><u>2. Kaupungit taloudellisen kasvun keskuksina</u></b> .....	6
<b><u>3. Tulevaisuuden toimitilarpeet</u></b> .....	9
<b><u>4. Työpaikkakeskittymät ja toimitilarjonta</u></b> .....	11
<b><u>5. Keskeisinä elinkeinoalueina kehitettävät alueet, sekoittuvat ja muuntuvat alueet</u></b>	
5.1 Keskeiset elinkeinoalueet .....	15
5.2 Uusia elinkeinoalueita .....	17
5.3 Laajentamismahdollisuuksia tai laajentamistarvetta .....	17
5.4 Muut edelleen työpaikka-alueina kehitettävät alueet .....	17
5.5 Osittain muuntuvia ja toiminnoiltaan sekoittuvia tai vaihtoehtoisia suunnitelmia tarkasteltava .....	18
5.6 Pitkällä aikavälillä mahdollisesti muuntuvia alueita .....	19
5.7 Varikkoalueita .....	19
5.8 Muuta huomioitavaa .....	19
5.9 Luonnos tulevaisuuden keskuksina huomioitavista alueista (täydentyy ja tarkentuu palveluverkkoselvityksen, maankäyttötarkastelujen ja visiotyön edetessä) .....	20
<b><u>Lähteet</u></b> .....	25



# 1. Johdanto

Taustamateriaalina tässä yhteenvedossa ovat olleet useat kaupunkisuunnitteluvirastossa tehdyt sekä erikseen tilatut yritysalueita koskevat selvitykset. Tarkoituksena on ollut koota tiivis yhteenveto, mitä nämä kaikki selvitykset tarkoittavat valmistelussa olevan uuden yleiskaavan yritysalueiden kannalta sekä muodostaa lähtökohtia ja periaatteita yritysalueille yleiskaavassa ja yleiskaavan visiossa.

Taustaselvityksiä ja työpapereita ovat olleet:

- Helsingin yritysalueet -selvitys, jossa on käyty läpi yleiskaava 2002:n työpaikka-alueet, niiden saavutettavuus ja kehitys sekä työpaikkatihentymät (Anne Karlsson ja Susa Tulikoura, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2012)
- Työpaikkojen ja toimitilavarannon sijainti pääkaupunkiseudulla (Heikki Salmikivi, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2012)
- Yritysalueiden markkinalähtöinen tulevaisuus (Newsec Valuation Oy 2012)
- Klusteriselvitys (Susa Tulikoura, Douglas Gordon ja Iiro Grönberg, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2013)
- Arjen kaupunki -teemaryhmän työskentely liittyen yleiskaavan valmisteluun (2012)
- muistiot ja kokoukset asemakaavaosaston kanssa syksyllä 2012 sekä muu olemassa oleva materiaali yritysalueista, mm. Vattuniemen, Pitäjänmäen ja Vallilan yritysalueiden erilliset tarkastelut, työpajat ja kyselyt sekä Yritystoiminnan edellytysten parantaminen Helsingin esikaupunkialueiden asemanseuduilla (KPMG Oy 2011) ja Arjen saavutettavuus (Susa Tulikoura ja Sakari Jäppinen, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2012)

## 2. Kaupungit taloudellisen kasvun keskuksina

Kaupunkien kasvu ja kehitys on sidoksissa ensisijaisesti taloudelliseen kasvuun. Helsingin seudun kasvun edellytyksenä on yritysten sijoittuminen ja synty seudulle sekä sitä kautta työpaikkojen lisääntyminen, taloudellinen kasvu ja muu hyvinvointi. Helsinki tuottaa merkittävän osan koko Suomen ja seudun bruttokansantuotteesta. Tavoitteena on, että uusi yleiskaava mahdollistaa Helsingissä nopean kasvun<sup>1</sup> mukaisen talouden ja työpaikkojen edellyttämän toimitilatarjonnan vuoteen 2050.

Tämä tavoite tarkoittaa yleiskaavassa riittävää toimitilavarantoa vetovoimaisilla sijainneilla. Toimitilavarantojen olisi hyvä olla hieman ylimitoitettu nähtävissä olevaan pitkän aikavälin tarpeeseen, jotta toimitilojen hintataso pysyisi kohtuullisena ja jotta voidaan varautua mahdollisiin yllättäviinkin elinkeinorakenteen muutoksiin sekä mahdollistaa pitkän aikavälin tilatarpeita, joita ei olla osattu ennakoida. Samoin yleiskaavan olisi oltava riittävän joustava, jotta se voi vastata toimitilatarpeiden muutoksiin sekä vaihtoehtoisten sijaintien löytymiseen. Asemakaavoituksessa joustavuuden tarpeeseen on vastattu esimerkiksi KTY-merkinnällä, joka mahdollistaa toimisto-, liike- sekä varasto- ja teollisuustilojen rakentamisen.

Samalla yleiskaavan tulisi kuitenkin mahdollistaa ja turvata vahvojen elinkeinokeskittymien kehittyminen ja säilyminen, mikä tarkoittaa elinkeinoalueiden varauksia ja niiden osoittamista yleiskaavassa. Viime vuosina kiinteistöjen omistajat ovat usein halunneet muuttaa toimitiloja asunnoiksi asuntojen korkeamman tuoton sekä toimitilojen ylitarjonnan vuoksi. Käyttötarkoituksen muutokset asumiseen voivat kuitenkin johtaa alueiden muuntumiseen yksipuolisiksi asuinalueiksi sekä palvelujen ja työpaikkojen siirtymiseen yhä kauemmaksi. Joillekin keskeisille ja vahvoille työpaikkakeskittymille voi sen sijaan olla hyötyä siitä, että ne muuttuvat keskustamaiseksi, monipuolisemmaksi työpaikkojen, asumisen ja palvelujen sekoittuneeksi alueeksi. Tällöinkin tulisi selvittää, onko esimerkiksi asumista mahdollista sijoittaa alueelle vähentämättä toimitilojen määrää ja elinkeinon edellytyksiä alueella. Samoin on harkittava, onko elinkeinon ydinalue merkittävä yleiskaavaan, jotta varmistetaan elinkeinotoimintojen säilyminen alueella. Kun yhdelle tontille on myönnetty lupa käyttötarkoituksen muutokseen, on muutoin vaikea perustella, missä menee raja alueelle, jota ei enää saa muuttaa. Toinen huonompi vaihtoehto on tutkia joka kerta erikseen, mitä käyttötarkoituksen muutos tarkoittaisi alueen dynamiikalle ja millaisia vaikutuksia sillä on alueelle ja elinkeinoille, tai vastaavasti laatia tarkempia erillisiä periaatteita alueiden käytölle.

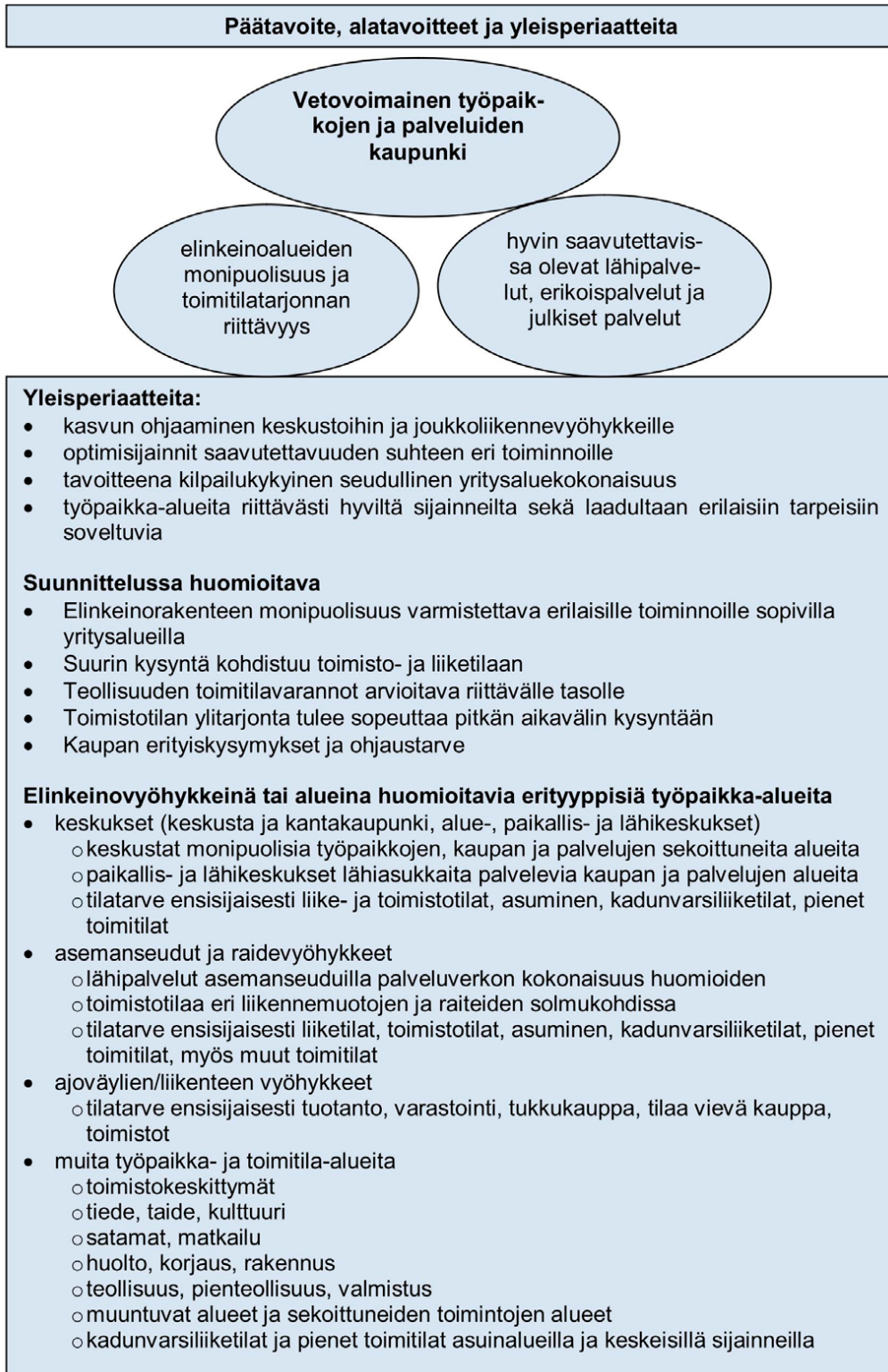
Yritysalueiden käyttötarkoituksen muutoksen vaikutukset olisi arvioitava elinkeinotoimintojen ja yritysten sekä taloudellisten vaikutusten kannalta. Helsingissä toimitilatontit myydään pääsääntöisesti markkinaehtoisin osto-optioin mutta teollisuustontit vuokrataan. Isoissa toimistokohteissa tilat omistaa useimmiten kiinteistökehittäjä, joka vuokraa tilat yrityksille suurina kokonaisuuksina, kun taas teollisuustonteilla vuokralla oleva yrittäjä on usein myös toimitilojen omistaja. Kaavan käyttötarkoituksen muutokset voivatkin tarkoittaa toimitilan omistajille hyvin eri asioita taloudellisessa mielessä.

Tietyillä alueilla on puolestaan merkitystä sillä, että kaupungin tontit säilyvät toimitilakäytössä. Monipuolisen elinkeinorakenteen kannalta kaupungin on hyvä säilyttää tiettyjä alueita toimitilakäytössä, koska suuret kiinteistökehittäjät ovat kiinnostuneita toimistokeskittymien rakentamisesta. Pienempiä monikäyttötaloja ja

1 Laakso, Seppo 2012: Helsingin seudun ja Helsingin väestökehitys. Toteutunut väestönkasvu ja projektiot vuoteen 2050

muuhun toimintaan soveltuvia matalamman hintaluokan tiloja on ollut hankalampaa löytää. Kaupunki voi siten omalta osaltaan mahdollista uusien yritysten synnyn ja sijoittumisen kaupunkiin sekä turvata monipuolista elinkeinorakennetta.

Tiivistettyinä yleisinä periaatteina toimivat yritysalue -selvityksen sekä kevään 2012 teemaryhmä työskentelyn loppuyhteenvetona tehty tavoitteisto ja yleiset periaatteet (kuvio alla).



## 3. Tulevaisuuden toimitilatarpeet

Helsingin elinkeinorakenne on muuttunut yhä palveluvaltaisemmaksi. Arvioiden mukaan suurin toimitilakysyntä kohdistuu tulevaisuudessa toimisto- ja liiketiloihin. Tuotanto- ja varastotilojen tarve Helsingissä on sen sijaan pitkällä aikavälillä laskeva.

**Toimistotilojen** markkinalähtöinen tarve Helsingissä on Newsec Valuation Oy:n arvion mukaan vuonna 2055 noin 4,8–5,6 miljoonaa k-m<sup>2</sup>. Tarjontalähtöinen ennuste vuonna 2055 on puolestaan noin 6,8 miljoonaa k-m<sup>2</sup>. Tarjontalähtöinen ennuste perustuu toteutuneeseen toimistorakentamisen määrään vuosina 1988-2011, toimistojen poistumaan sekä toteutuneeseen vajaakäyttöasteeseen. Todennäköisesti toteutuva kehitys asettuu näiden kahden ennusteen välille. Nykyinen toimistotilojen määrä on noin 6 milj. k-m<sup>2</sup>, joten tarjontalähtöisen ennusteen mukaan lisätilaa arvioidaan tarvittavan vuoteen 2055 mennessä nykyisten lisäksi enimmilläänkin noin 800 000 k-m<sup>2</sup>, kysyntäperusteisen ennusteen mukaan toimistotilojen tarve puolestaan laskisi nykyisestä noin 500 000 k-m<sup>2</sup>. Laskeva toimitilatarve aiheutuu pääasiassa tilatehokkuuden merkittävästä kasvusta. (Newsec Valuation Oy.)

Jos olemassa olevaa toimitilaa poistuu tai muutetaan toiseen käyttöön, on myös korvaava tila huomioitava näiden tilatarpeiden lisäksi. Newsecin arvion mukaan toimistokanta uusiutuu jatkuvasti ja poistuma muuhun käyttöön olisi laskennallisesti 1 400 000 k-m<sup>2</sup> vuoteen 2055 mennessä. Arvion mukaan tarvittaisiin siis 1 000 000 k-m<sup>2</sup> toimistotilaa lisää, jotta se korvaa poistuman ja vastaa kysyntälähtöiseen vähenevään tilatarpeeseen ja nykyinen 6 milj. k-m<sup>2</sup> muuttuisi markkinalähtöisen ennusteen mukaiseksi noin 5,6 milj. k-m<sup>2</sup>:ksi. Mikäli taas tavoitellaan, että toimistotilatarjonta olisi tarjontaennusteen mukainen 6,8 milj. k-m<sup>2</sup>, tulisi poistuma huomioiden toimistotilakannan lisäyksen olla 2,2 milj. k-m<sup>2</sup>. Tällöin olisi kuitenkin ylitarjontaa kysyntälähtöiseen tarpeeseen verrattuna 1,2 miljoonaa k-m<sup>2</sup>, joten vaihteluväli näiden kahden arvion välillä on suuri.

Kysyntälähtöinen malli perustuu väestöennusteen perusskenaarioon, joka on Helsingin osalta paljon pienempi kuin nopeimman kasvun väestöskenaario. Arvioita ei voida pitää niiltä osin suoraan laskennallisena tarpeena toimistotiloille. Lähtökohtana voinee pitää edellä kuvatuista Newsec Valuation Oy:n esittämistä vaihtoehdoista pikemminkin toteutunutta toimistorakentamisen tarvetta, mikä tarkoittaisi poistuma huomioiden noin 2,2 milj. k-m<sup>2</sup> lisätarvetta.

**Liiketilojen** tarve on ennusteen mukaan noin 2–2,3 milj. k-m<sup>2</sup>. Nykyinen liiketilojen määrä on noin 1,9 milj. k-m<sup>2</sup>, joten tilatarvetta olisi Newsecin arvion mukaan lisää noin 400 000–500 000 k-m<sup>2</sup> vuoteen 2055 mennessä. Arviossa ei ole huomioitu liiketilan poistumaa, vaan nykyisen liiketilakannan on arvioitu uudistuvan siten, ettei poistumaa juurikaan ole. Perustana on ollut väestöennuste 140 000 hengellä ja liiketila-arvio 3,2 k-m<sup>2</sup>/henkilö.

Mikäli väestöennusteena käytetään Helsingin uusinta nopeimman skenaarion mukaista kasvua (Laakso 2012), olisi väestön kasvu 266 000 henkeä vuoteen 2050 mennessä ja liiketilatarve silloin samalla suhdeluvulla 851 000 k-m<sup>2</sup>.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan selvityksessä Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi on päädytty hyvin erilaisiin liiketilatarpeisiin. Helsingin liiketilan lisätarve pelkästään vuoteen 2035 on selvityksen mukaan



vähittäiskaupan osalta noin 1,54 miljoonaa k-m<sup>2</sup> ja muiden kaupallisten palvelujen osalta reilu 400 000 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä vähittäiskaupan ja kaupallisten palvelujen tilatarve olisi siis noin 1,94 milj. k-m<sup>2</sup>. Taustalla on ollut väestön kasvuennuste Helsingissä 121 800 henkilöllä vuosina 2010–2035. Ostovoiman kasvun pohjalta laskettua tarvetta on korotettu kaavallisella ylimitoituskertoimella 1,3. (Santasalo Ky.)

Väestön kasvun tuoma laskennallinen liike- ja kaupallisten palvelujen tilatarve vuoteen 2050 on arvioitu olevan noin 1,7 milj. k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi tilatarvetta voi syntyä muun kulutuksen ja ostovoiman kasvun myötä. Liiketilojen tarvetta ja sijoittumista arvioidaan tarkemmin vuonna 2013 tehtävässä kaupan palveluverkkoselvityksessä. Pääperiaatteena on kaupan sijoittuminen keskustoihin, asemanseuduille sekä asuinalueille. Tilaa vaativaa erikoiskauppaa sijoittuu jossain määrin myös muille alueille, mm. työpaikka-alueille. Keskustojen ulkopuoliset seudulliset tilaa vaativan erikoiskaupan alueet on osoitettu maakuntakaavaehdotuksessa.

**Tuotanto- ja varastotilojen** tarve on ennusteen mukaan Helsingissä noin 2,5–3 milj. k-m<sup>2</sup> vuonna 2055. Nykyinen tuotanto- ja varastotilan määrä on noin 4,5 milj. k-m<sup>2</sup>, joten sen määrän arvioidaan laskevan noin 1,5–2 milj. k-m<sup>2</sup>. Arvio perustuu ennakoituun elinkeinorakenteen muutokseen sekä toteutuneeseen tilakannan muutokseen. Helsinki toiminta-alueena on näille toimialoille sekä kiinteistö- että henkilöstökuluiltaan kallis, mikä selittää siirtymää Kehä III:lle ja pääkaupunkiseudun ulkopuolelle. (Newsec Oy.)

Yhteensä uusien toimisto- ja liiketilojen tarve olisi Helsingissä edellä esitettyjen arvioiden mukaan noin 4 milj. k-m<sup>2</sup>. Vastaavasti tuotanto- ja varastotilojen tarpeen on edellä arvioitu vähenevän huomattavasti. Kuitenkin tämän kaltaisten tilojen kysyntään liittyy epävarmuustekijöitä. Esimerkiksi Catellan markkinakatsauksessa (2013) on arvioitu, että pääkaupunkiseudun teollisuus- ja varastotilojen markkinoihin vaikuttaa kaksi erisuuntaista kehitystrendiä. Toisaalta käyttäjiä siirtyy alueen ulkopuolelle uusiin logistiikkakeskuksiin, toisaalta lähijakeluun tarvitaan aina tietty määrä logistiikka- ja varastotilaa. Tästä syystä lähijakelun tilan tarve pääkaupunkiseudulla saattaa jopa lisääntyä mm. väestönkasvun takia. Samoin internetkaupan kehitys on herättänyt kysymyksiä, lisääkö se varastotilojen ja tavarantoimituspisteiden tarvetta, vaikka se saattaisikin vähentää liiketilojen tarvetta myymälöissä.

## Tulevaisuuden työpaikkatavoitteista

Valmisteilla olevassa HLJ 2015 työssä varaudutaan Helsingin seudulla noin 1,05 miljoonaan työpaikkaan vuonna 2050 (Helsingin seudun suunnat 2/2013).

Helsingin seudun työpaikoista nykyisin 55 % sijaitsee Helsingissä, 16 % Espoossa sekä Vantaalla ja kehysalueella kummassakin 14 %. Viime vuosikymmenien trendinä on ollut Helsingin työpaikkaosuuden supistuminen ja Espoon ja Vantaan osuuksien kasvu. Kuitenkin työpaikkojen alueellinen muutos Helsingin seudulla on vaimentunut, ja jakauma on pysynyt suhteellisen vakaana viime vuosina (Kaupunkitutkimus TA 2010).

Jos tavoitellaan vuoden 2010 tilannetta työpaikkojen määrässä suhteessa asukasmäärään, olisi vuonna 2050 Helsingissä työpaikkoja noin 560 000, jos asukkaita olisi 860 000. Tämä tarkoittaisi noin 180 000 uutta työpaikkaa vuoteen 2050 mennessä Helsingissä<sup>2</sup>. Väestökasvuun verrattuna Helsingin seudun työpaikkakehitys on kuitenkin herkempää suhdanteille. Koko seudun arvioidusta 1 050 000 työpaikasta Helsingin tavoitteellinen työpaikkaluku olisi noin 53 %, eli nykyiseen verrattuna Helsingin osuus seudun työpaikoista vähenisi pari prosenttiyksikköä.

Jos tavoitellaan 180 000 uutta työpaikkaa, tarkoittaisi se noin 5,4 milj. k-m<sup>2</sup> toimitilaa yhteensä, jos keskimääräinen tilatarve olisi 30 k-m<sup>2</sup>/työntekijä. Edellä esitetyistä arvioista toimistotilan tarvetta olisi tästä noin 2,2 milj. k-m<sup>2</sup>, kaupan ja kaupallisten palvelujen tiloja noin 1,7 milj. k-m<sup>2</sup> ja loput 1,5 milj. k-m<sup>2</sup> karkeasti arvioiden julkisten palvelujen, valmistuksen, varastoinnin sekä esimerkiksi muita pienyritysten toimitiloja.

## 4. Työpaikkakeskittymät ja toimitilatarjonta

Helsingin suurin työpaikkakeskittymä on kantakaupunki. Se on myös seudun kaupallinen ja vapaa-ajantoimintojen sekä kulttuuritoimintojen keskus.

Työpaikkatiheys ulottuu vyöhykemäisenä kantakaupungista sen laajenemisalueille Sörnäisten kautta Kalasatamaan, Vallilaan, Pasilaan ja Käpylään sekä lännessä Meilahden kautta Pitäjämäkeen. Idässä puolestaan metron varrella Herttoniemi nousee esiin selvänä työpaikkatihentymänä. Myös Malmin alue nousee selväksi työpaikkatihentymäksi. (Kuva 1.)

Keskustan laajenemisalueita ovat nykyiset projektialueet Jätkäsaari, Kalasatama, Pasila, joihin on tulossa lisää toimisto- ja liiketiloja asumisen lisäksi. Muutoin keskustan uudistuminen tapahtuu pääasiassa korttteleiden ja rakennusten sisällä.

Yleiskaava 2002:ssa on työpaikka-alueina merkitty näistä keskeisistä työpaikkatihentymistä vain osa. Kantakaupunki laajenemisalueineen on enimmäkseen sekoittuneiden toimintojen aluetta ja se vastaa pääasiassa toimisto- ja liiketilojen sekä erilaisten palvelutilojen kysyntään. Jossain määrin kadunvarsiliiketilat vastaavat myös pienten yritysten tilatarpeisiin. Tulevaisuudessa kantakaupunkimainen sekoittuneiden toimintojen alue laajentuu jo projektialueiden myötä.

Osa Yleiskaava 2002:n työpaikka-alueista on puolestaan työpaikkatiheydeltään ja toiminnoiltaan väljiä hallimaisia, pienteollisuuden, valmistuksen, korjauksen ja huollon alueita. Osassa alueista on myös merkittävä määrä tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Nämä alueet toimialoineen on kuvattu tarkemmin liiteraportissa "Helsingin yritysalueet". Tämän kaltaiset alueet vastaavat toisenlaiseen tilatarpeeseen kuin keskustamaiset toimitilat. Monipuolisen elinkeinorakenteen kannalta yleiskaavassa olisi pyrittävä varmistamaan riittävä määrä työpaikka-alueita myös keskusta-alueen ulkopuolella. Nämä alueet voivat tarjota ydinkeskustaa halvempia tiloja, jolla on merkitystä yritysten sijaintipäätöksiin hyvän saavutettavuuden ohella. Monipuolinen toimitilatarjonta mahdollistaa paremmin myös aloittavien yrittäjien sijoittumisen kaupunkiin.

Toimitilatarjonta ja -varannot Helsingissä sekä pääkaupunkiseudulla ovat olleet varsin korkeita kysyntään nähden. Suurella tarjonnalla on pyritty ja onnistuttukin pitämään toimitilojen hinnat kohtuullisina. Riittävä tarjonta jatkossakin hillitsisi mahdollisia tulevia hintapaineita. Samanaikaisesti suuremmaksi ongelmaksi kuin toimitilojen riittävyys on muodostunut asuntojen riittämättömyys seudulla.

Tehdyn toimitilavaranto -selvityksen (Salmikivi 2012) mukaan Helsingissä on projektialueiden ulkopuolella asemakaavavarantoja yhteensä liiketiloille reilu 100 000 k-m<sup>2</sup>, toimistotiloille 1,5 miljoonaa k-m<sup>2</sup> sekä teollisuus- ja varastorakennuksille 1,9 k-m<sup>2</sup>. Näiden kaavavarantojen sijaintia, ikää ja rakentamisastetta on selvitetty liitteenä olevassa raportissa tarkemmin.

Nykyisille projektialueille on puolestaan tulossa liiketilaa yhteensä lähes 400 000 k-m<sup>2</sup> ja toimistotilaa 1,37 k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi projektialueille olisi tulossa teollisuus- ja varastotiloja 355 000 k-m<sup>2</sup>.

Edellä kuvattujen kaavavarantojen lisäksi muissa suunnitteilla olevissa kaavoissa on tulossa arvioiden mukaan liiketiloja noin 249 000 k-m<sup>2</sup>, toimistorakennuksia 160 000 k-m<sup>2</sup> sekä teollisuus ja varastorakennuksia noin 37 000 k-m<sup>2</sup>.

Tehtyjen varantaselvitysten sekä kysyntäarvioiden mukaan toimisto-, teollisuus- ja varastotiloja olisi reilusti arvioituun tulevaisuuden tarpeeseen nähden. Toimistotilojen osalta varannot sekä projektialueille tulevat suunnitelmat vastaisivat laskennallisesti Newsecin arvioimaan kysyntä- sekä tarjontalähtöiseen toimistotilatarpeeseen. On kuitenkin huomattava, että projektialueiden toimitilat rakentuvat vasta pitkällä aikavälillä ja niihin liittyy myös epävarmuustekijöitä. Tästä syystä nopeammin saatavia toimitilavarantoja olisi oltava myös. Osa asemakaavavarannoista on myös vajaasti rakennetuilla tonteilla eikä tällainen osin rakentunut toimitilatontti välttämättä täydenny kovinkaan helposti. Kaikista toimitilojen asemakaavavarannoista vain 40 % on täysin tyhjillä tonteilla, toimistovarannoista niitä on yhteensä yli 900 000 k-m<sup>2</sup>, teollisuus- ja varastovarannoista lähes 400 000 k-m<sup>2</sup>, mutta liiketiloista vain reilu 50 000 k-m<sup>2</sup>.

Teollisuus- ja varastorakennusten kaikesta asemaakaavavarannosta pääosa (83 %) sijaitsee yleiskaava 2002:n työpaikka-alueilla. Toimisto- ja liiketilavarannot sen sijaan sijaitsevat pääasiassa muilla alueilla. Suuren teollisuus- ja varastorakennusten asemakaavavarannon sekä nähtävissä olevan tämän kaltaisen tilatarpeen vähenemisen vuoksi joillakin alueilla on tarpeen selvittää, voisiko käyttämättä jääneitä varantoja muuttaa toiseen käyttöön.

Liiketilojen osalta kaavavarannot sekä suunnitteilla olevat liiketilat vastaisivat Newsecin käyttämään tilatarpeeseen henkeä kohden nopeimman väestön kasvun skenaarion mukaisesti. Sen sijaan erikseen tehtyyn yleiskaavan laskennalliseen arvioon verrattuna ne vastaisivat noin vuoteen 2035 asti. Liiketilarvetta sekä niiden alueellista sijoittumista arvioidaan tarkemmin palveluverkkoselvityksessä.

Taulukko 1. Helsingin projektialueiden toimitilakerrosala.  
(Salmikivi, Heikki: toimitilavarannot Helsingissä)

Osayleiskaava	Liiketila	Toimistot	Teollisuus/ varasto
Kruunuvuorenranta	9 000	0	0
Kuninkaantammi	3 000	70 000	45 000
Kalasadama	100 000	290–435 000	0
Hernesaari	63 000	40 000	50 000
Jätkäsaari	40 000	162 000	0
Koivusaari	7 000	45 000	0
Pasila	89 000	202 000	0
Meri-Rastilan länsiranta	0	15 000	0
Östersundom	80 000	400 000	260 000
Stansvikinummi	0	0	0
<b>yhteensä</b>	<b>391 000</b>	<b>1 369 000</b>	<b>355 000</b>

Taulukossa mainittujen alueiden lisäksi Pohjois-Haagan osayleiskaava-alueelle on suunnitteilla 135 000 k-m<sup>2</sup> toimistotilaa.

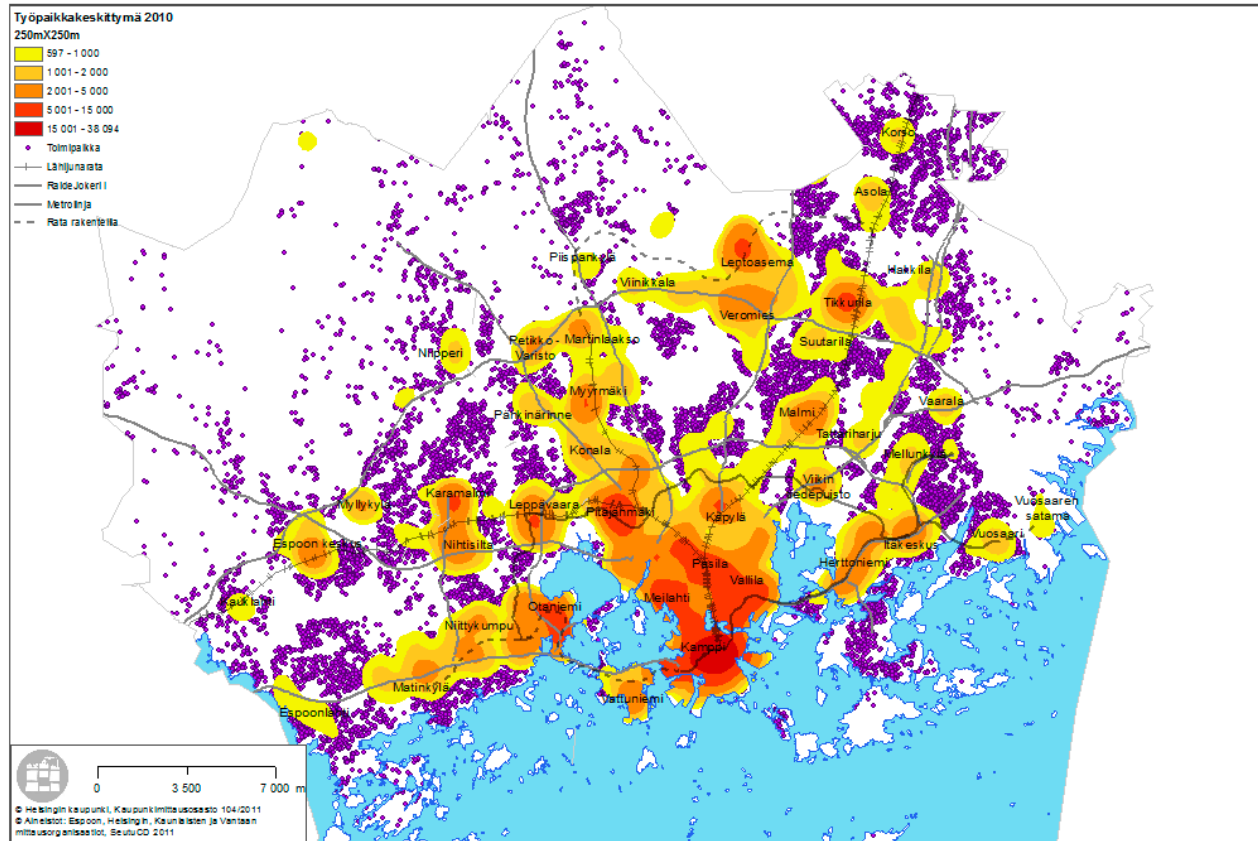
Taulukko 2. Helsingin myymälä-, toimisto- ja teollisuus/varastorakennusten nykyinen kerrosala, projektialueiden ulkopuolinen asemakaavavaranto, kerrosalainventaari sekä projektialueilta tuleva toimitilakerrosala. (Salmikivi, Heikki: toimitilavarannot Helsingissä)

	Myymälä-rakennukset	Toimisto-rakennukset	Teollisuus- ja varasto-rakennukset
Olemassaoleva rakennuskanta	1 176 110 k-m <sup>2</sup>	5 838 336 k-m <sup>2</sup>	4 223 027 k-m <sup>2</sup>
Projektialueiden ulkopuolinen ak-varanto	111 433 k-m <sup>2</sup>	1 503 015 k-m <sup>2</sup>	1 885 192 k-m <sup>2</sup>
Projektialueiden ulkopuolinen kerrosalainventaari	248 738 k-m <sup>2</sup>	160 801 k-m <sup>2</sup>	36 710 k-m <sup>2</sup>
Projektialueet + Östersundom	391 000 k-m <sup>2</sup>	1 390 000 k-m <sup>2</sup>	355 000 k-m <sup>2</sup>
<b>Kerrosalan kokonaislisäys</b>	<b>751 171 k-m<sup>2</sup></b>	<b>3 053 816 k-m<sup>2</sup></b>	<b>2 276 902 k-m<sup>2</sup></b>
Kasvumahdollisuus / %	64 %	52 %	54 %

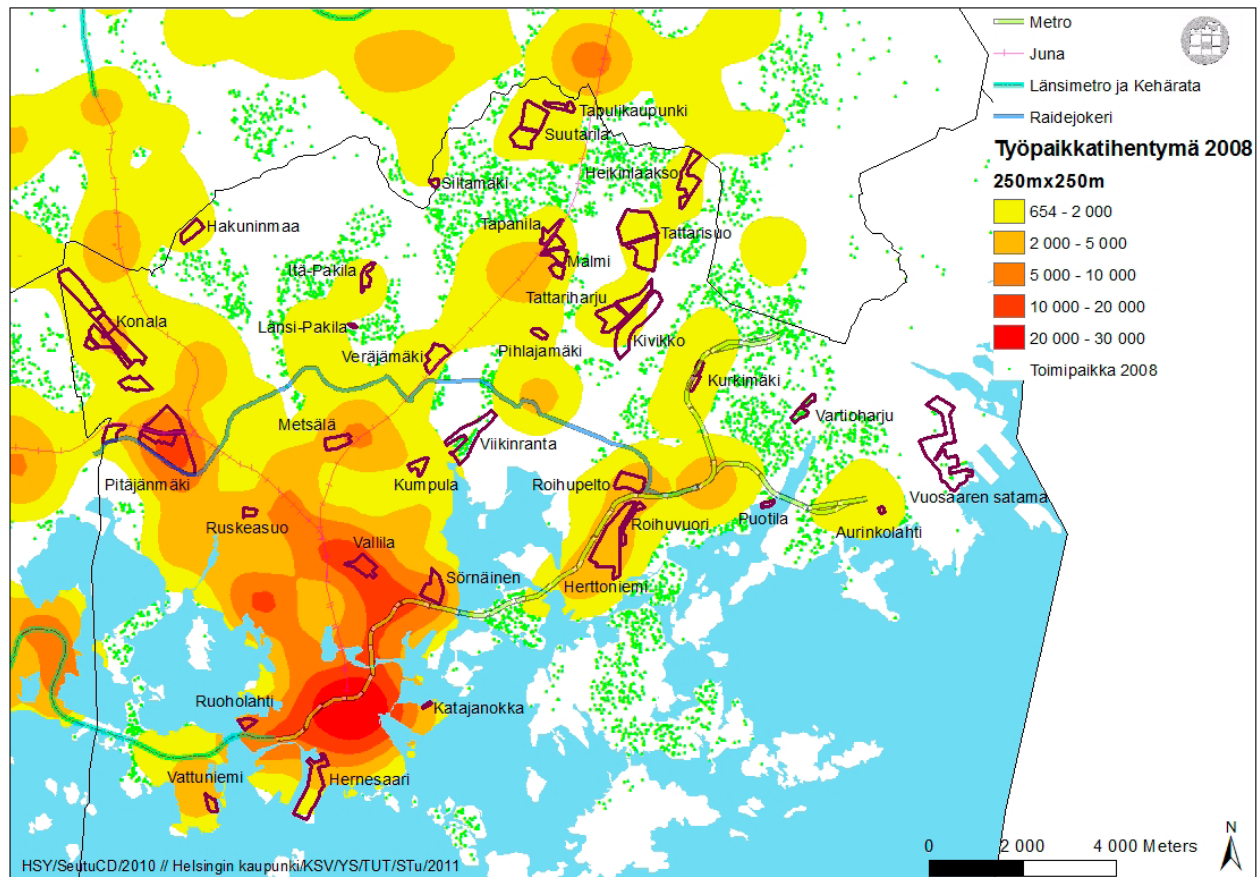
Arvioiden mukaan tuleva toimistotila keskittyy tulevaisuudessa entistä enemmän. Pasila-Vallila-Kalasadama voivat muodostaa keskittymän valtaosalle tulevasta markkinalähtöisestä toimistotilararpeesta. Tämän lisäksi Helsingin keskusta ja laajemmin koko kantakaupunki muodostavat merkittävän keskittymän. Tämän lisäksi tulee kehittää ja panostaa nykyisiä keskittymiä, kuten Pitäjänmäkeä ja Itä-Helsinkiä. Näitä tulee kehittää mm. siten, että alueiden monimuotoisuus ja vireyden säilyvät, alueet pysyvät toimistoyritysten kannalta kiinnostavina ja olemassa olevaa rakennuskantaa uudistetaan.

- Lähtökohtana uuden yleiskaavan elinkeinoalueille ovat nykyiset työpaikkakeskittymät ja niiden tiivistäminen ja paikoin laajentaminen. Elinkeinotoiminta keskittyy yhä enemmän, vaikkakin yritysten varsinaiset yhteistyöverkostot voivat sijaita muualla. Myös alueen imagolla on merkitystä yritysten sijoittumiseen. Täysin uusille alueille sijoittuminen ja uusien yritysalueiden luominen on aina haasteellista.
- Yhtenä lähtökohtana on saavutettavuus. Hyvä saavutettavuus voi kuitenkin tarkoittaa eri asioita eri toimialoille ja toimintoille. Keskeisenä lähtökohtana on hyvä joukkoliikennesaavutettavuus. Eri toimijoille on merkitystä sillä, onko sijainti saavutettavuuden näkökulmasta hyvä seudullisesti, paikallisesti vai hyvä esimerkiksi keskustaan, hyvä eri kulkumuodoilla, asukkaille, työntekijöille, muille yrityksille tai tavarakuljetuksille. Saavutettavuuden muutosta tullaan selvittämään tarkemmin suunnittelun edetessä ja se voi myös vaikuttaa joidenkin elinkeinoalueiden merkitykseen.
- Yhtenä lähtökohtana on myös tukeutuminen muihin elinkeinoja tukeviin toimintoihin, kuten korkeakoulut, oppilaitokset, tutkimus tai satama.

Kartta 1. Työpaikkatihentymät pääkaupunkiseudulla 2010.



Kartta 2. Työpaikkatihentymät ja yleiskaava 2002:n työpaikka-alueet.



# 5. Keskeisinä elinkeinoalueina kehitettävät alueet, sekoittuvat ja muuntuvat alueet

## 5.1 Keskeiset elinkeinoalueet

Valmisteilla olevassa yleiskaavassa huomioidaan keskeisinä elinkeinoalueina seuraavat suuret työpaikkatihentymät ja logistisesti merkittävät alueet:

- Helsingin keskusta ja sen laajenemisalueet Jätkäsaari-Ruoholahti-Meilahti
  - kantakaupunki suurimman tuottavuuden alue
  - keskustan joukkoliikennesaavutettavuutta parannettava edelleen
- Pasila - Ilmala - Käpylä - Metsälä -vyöhyke
  - Pasila tulevaisuuden prioriteettialue, toisaalta toteutumisessa suuret riskit
  - Pasila toimisto- ja liiketilaa, asumista, sekoittuneiden toimintojen keskusta-alueetta
  - Metsälällä rooli myös tulevaisuudessa pienempien yritysten tarpeisiin, tukee ja osittain hyötyy muusta yritystoiminnasta lähellä, keskeinen sijainti ja saavutettavuus, monipuolisuus, mutta kuitenkin tiivistyvää, pienimittakaavaista aluetta
  - pitkällä aikavälillä Itä-Pasilan vanhat toimistotalot saattavat muuttua asumiseen
  - Käpylä jo nyt kiinnostava toimistojen näkökulmasta, vetovoimainen alue
  - Oulunkylä edellyttäisi suurta asukasmäärän lisäystä, jotta kasvaisi paikalliskeskustasolle ja kysyntä liiketilojen osalta nousisi merkittävästi
- Vallila-Kalasadama -vyöhyke
  - linkittyy Pasilaan
  - pääasiassa toimisto- ja liiketilaa
  - Vallila muuttumassa yhä sekoittuneemmaksi toiminnoiltaan ja yhä kantakaupunkimaisempaa
  - Sörnäinen/Tukkutori Kalasadaman keskuksen vieressä
    - elintarvikealan yritykset, palvelut, ”hyvän ruuan keskus”
- Roihupelto-Herttoniemi -vyöhyke
  - Herttoniemen eteläosien kehittämisperiaatteiden laadinta meneillään asemakaavaosastolla

- keskusta-alue muuntumassa yhä enemmän liiketiloille ja asumiseen
- työpaikka-alueena monipuolinen jo nyt, tavoitteena kehittää aluetta työpaikka-alueena jatkossakin
- huomioitava tilaa vaativan kaupan alueena maakuntakaavan mukaan
- Roihupellon metroasema ja Roihupellon työpaikka-alueen tiivistäminen ja laajentaminen pitkällä aikavälillä (selvitetään erikseen)
- Pitäjänmäki
  - tavoite että alue pysyy merkittävänä työpaikka-alueena tulevaisuudessakin: keskustan jälkeen toiseksi suurin työpaikka-alue, erinomainen seudullinen saavutettavuus, joka parantunee Raide-Jokerin myötä entisestään, alue kuitenkin tiivistyy ja muuntuu osittain, jos nykyisiä toimijoita lähtee alueelta
  - pitkällä aikavälillä mahdollisesti muuntuvia ja tutkittavia osa-alueita mm. Valimon aseman pohjoispuoli, Teknoksen alue.
  - Takkatien alue on osa työpaikka-aluekokonaisuutta, joka jatkuu Espoon puolelle.
  - asemakaavaosastolla aloitetaan valmistelevaan alueen kehittämisperiaatteita (aikaisemmin teollisuusalueelle vuonna 2000 tehty muutosperiaatteet, Kutomotien alueelle vuonna 2003 tehty muutosperiaatteet)
  - pitkällä aikavälillä nähdään, että T-tontit muuttuvat KTY-tonteiksi
  - asumista reunoilla on mahdollistettu ja sitä on pidetty aluetta monipuolistavana positiivisena tekijänä
  - Konala: osa työpaikkavyöhykettä Pitäjänmäestä Vihdintietä pitkin, Vihdintien mahdolliset muutokset vaikuttavat
- Vattuniemi
  - Vattuniemi kokonaisuutena keskusta-alueen reunavyöhykkeen merkittävä työpaikka-alue edelleen, vastaavasti kuin Vallila; keskeinen alue sekoittunutta keskustamaista aluetta työpaikkoineen, palveluineen ja asuntoineen; monipuolisuutta ei tulisi heikentää, vaan huomioida elinkeinoalueena myös Vattuniemen keskeinen työpaikka-alue (periaatteet 2006) rannan työpaikka-alueen lisäksi
- Viikki
  - ympäristöklusteri (tiedepuisto, yrityshautomo, kampusalue)
- Malmi
  - Malmin keskusta ja työpaikka-alue
  - Malmi: suhteellisen suuri työpaikka-alue Malmin keskustan läheisyydessä ja kaipaava jatkuvuutta. Työpaikka-alueen kehitys ja kysyntä linkittyy kuitenkin osin Malmin keskustan, Malmin kentän sekä Tattariharjun ja -suon kehitykseen pitkällä aikavälillä.



- Vuosaaren satama ja Vuosaaren yritysalue
  - logistisesti keskeinen sijainti, kulkuyhteyksien parantamisen tarve (metro), eteläisen yritysalueen laajentamismahdollisuuksia selvitettävä, alue linkittyy myös Östersundomin Porvarin alueeseen, alueen potentiaaleja olisi hyvä selvittää kokonaisuutena.
  - Jokeri 2 parantaa alueen saavutettavuutta jossain määrin

## **5.2 Uusia elinkeinoalueita**

- Projektialueilla ja osa-yleiskaava-alueilla on tulossa uutta toimitilaa Pasilaan, Jätkäsaareen, Hernesaareen, Kalasatamaan, Koivusaareen, Pohjois-Haagaan sekä Östersundomiin. Nämä kuuluvat joko keskustan laajentumisalueille, olemassa olevien keskeisten väylien tai toimintojen varrelle tai uuden kaupunginosan rakentamiseen.
- Uutena alueena tutkitaan Länsiväylän vartta Katajajarju/Lauttasaari -alueella
- Uusia potentiaaleja selvitetään myös moottoritiemäisten alueiden muutosvyöhykkeillä (Turunväylä, Hämeenlinnanväylä, Tuusulanväylä, Lahdenväylä). Lähtökohdana tulisi kuitenkin olla, että toimitilaa ei kaavoiteta liikennealueille vain melusteeksi ja ripotellen, vaan niiden saavutettavuutta ja sijaintia tulisi arvioida elinkeinojen sijoittumisen sekä kysynnän kannalta.

## **5.3 Laajentamismahdollisuuksia tai laajentamistarvetta**

- Kivikko: nykyisen työpaikka-alueen laajenemistarvetta selvitettävä pohjoiseen samankaltaisella kokoluokalla, jolle kysyntää alueella. Tarvetta tutkia laajemmin tien varren alue (Lahden väylän tarkastelu)
- Kurkimäki: selvitettävä, sosisiko Kurkimäki I ja II välissä oleva alue myös yritysalueeksi
- Vuosaaren sataman yritysalue (kts. edellä luku 5.1)
- Roihupelto (kts. edellä luku 5.1)

## **5.4 Muut edelleen työpaikka-alueina kehitettävät alueet**

- Tapanila: toimiva yritysalue, korkea taso, kaipaa jatkuvuutta
- Heikinlaakso: sijainti Lahdenväylän ja Kehä III:n kulmauksessa, linkittyy pohjoisessa Kehä III:n liikekeskusalueeseen, Lahdenväylän varressa hyvä sijainti, mutta maaperä haastavaa. Teollisuuden ja asumisen sekoittumista ei ole nähty hyväksi ratkaisuksi, vaan aiheuttaa konflikteja.
- Pihlajamäki: pieni alue, jatkossakin työpaikkatoimintoja, sijainti ei sovellu asumiseen, mutta halukkuutta kehittää toimistopainotteiseksi, ei enää teollisuusalueena kehitettävää aluetta, sijainti Jokeri 2:n ja Kehä I:n varrella
- Reimarla: liikennealuetta, nykyisin autokorjaamoja, autokauppaa

- Länsi-Pakila: alueella sijaitsee työkeskus, sijainti ei ole muuttumassa
- Suutarila: toimiva työpaikka-alue, tilaa vaativaa kauppaa, I osan reunaan selvitettyä muutosta asumiseen
- Tapulikaupunki: pieni, toimiva työpaikka-alue Kehä III:n vieressä pohjoispuolella
- Vartioharju: pieni työpaikka-alue Itäväylän varressa
- Puotila: veneilyyn liittyviä toimintoja, venekauppaa, - huoltoa ja säilytystä, ei varsinaisesti työpaikkatihentymä, mutta toimintoina tärkeä ja jatkuva alueella.

### 5.5 Osittain muuntuvia ja toiminnoiltaan sekoittuvia tai vaihtoehtoisia suunnitelmia tarkasteltava

- Konala muuttumassa osin asumiseen. Myös Konalantien varressa alueen luoteisosassa voisi olla asumiselle kiinnostavia paikkoja, jolle ei välttämättä kysyntää varasto-/liiketiloina tulevaisuudessa. Toimistot keskittyvät Pitäjänmäkeen, ei Konalaan, Konalassa jo nyt asumista ja liiketiloja. Risteysalue sekä Vihdintien varsi nähtävissä palvelujen ja työpaikkojen alueena, pidemmällä aikavälillä Vihdintien muutokset voisivat avata alueen enemmän myös asumisen sekä tiiviimmän työpaikkarakenteen käyttöön. Vihdintien päädyistä on meneillään yhteistyö naapurikuntien kanssa.
- Pitäjänmäki muuttumassa osin; Valimon aseman pohjoispuoli voi muuntua osin jos nykyisiä toimintoja lähtee alueelta pois. Samoin Teknosken alue voi muuntua sekoittuneiden toimintojen alueeksi, jos yritys lähtee alueelta pois. Periaatteena näissä tulisi olla asumisen lisääminen alueelle siten, että työpaikkoja olisi myös alueella ja alueesta muodostuisi sekoittuneiden toimintojen aluetta. Pitäjänmäellä Vihdintien ja Valimotien välinen alue näyttäytyy edelleenkin vahvana työpaikka-alueena ja länteen päin sekoittuneempana alueena. Takkatie-Arinatien alue ollut korjaus-, rakennus-, tukku- ja vähittäiskauppaa sekä teollisuus- ja varastorakennusvaltaista ja alue jatkuu Espoon puolelle samankaltaisena. Tämä pysynee toimitila käytössä siihen asti kuin Teknoskin toimii alueella.
- Siltamäki: soveltuisi asumiseen, lähellä pientaloalue ja liikenteellisesti hankala teollisuusalueena, yksittäinen pieni alue.
- Viikinranta: nykyisessäkin yleiskaavassa sekoittunut, toimitilavaltaisena kehitettävä alue, mutta pieni työpaikkamäärä, ei varsinaisesti työpaikkakeskittymä, Lahden väylän mahdollisten muutosten vaikutukset täsmentyvät moottoritiemäisten alueiden tarkasteluissa. Pitkällä aikavälillä mahdollisesti luonteeltaan muuttuvaa aluetta.
- Hakuninmaa; Kuninkaantammen osayleiskaavassa alue muuttuu pääosin asumiseen muutamaa toimitilatonttia lukuun ottamatta (Editan painotalo ja Suomen ympäristökeskuksen toimitalot jäävät). Hämeenlinnanväylän varteen on lisäksi osoitettu 40 000 k-m<sup>2</sup> toimistorakentamista. Kehitys riippuu myös Hämeenlinnanväylän tulevista ratkaisuista sekä Kehä II:n kehittämisestä. Jos väyläratkaisut kevenevät, voisi kyseeseen tulla asumistakin, jos taas moottoritiemäistä Kehä II:n jatketta, olisi enemmänkin kyse työpaikka-alueesta.

- Hernesaari: osayleiskaavassa alue asumista ja työpaikkoja, yhteensä noin 5 100 asukasta ja 3800 työpaikkaa. Alueen pohjoisosan toimitilat säilytetään palvelujen, hallinnon ja työpaikkojen alueeksi.
- Aurinkolahti: muuttunut asumiseen, Paulig muuttanut alueelta.

## 5.6 Pitkällä aikavälillä mahdollisesti muuntuvia alueita

- Tattariharju ja Tattarisuo toimivia yritysalueita ja tarjoavat ”jalostamattomia” alueita yrityskäyttöön, mahdollistavat osaltaan monipuolista elinkeinorakennetta. Alueiden kehitys linkittyy kuitenkin Malmin kehitykseen ja lentokenttään sekä Lahden väylän kehitykseen. Noin 2035 saakka arvioitu kysyntää nykyisenkaltaisille toiminnoille, tämän jälkeen tilanne toinen jos lentokenttä lähtee alueelta pois ja muita muutoksia lähiympäristössä. Alueita halutaan toistaiseksi edelleen kehittää yritysalueina, mutta haasteena lyhyemmän ja pitkän aikavälin tavoitteiden yhteen sovittaminen yleiskaavassa.

## 5.7 Varikkoalueita

- Itä-Pakila
- Veräjämäki
- Ruskeasuo
- Koskela (Kumpula)

Teknisen huollon kannalta nähty tarve edelleen näille kaikille alueille kaupungin kasvaessa. Tosin esimerkiksi Koskelan varikkotoiminnot ovat tiivistymässä ja tilaa vapautuu myös muille toiminnoille.

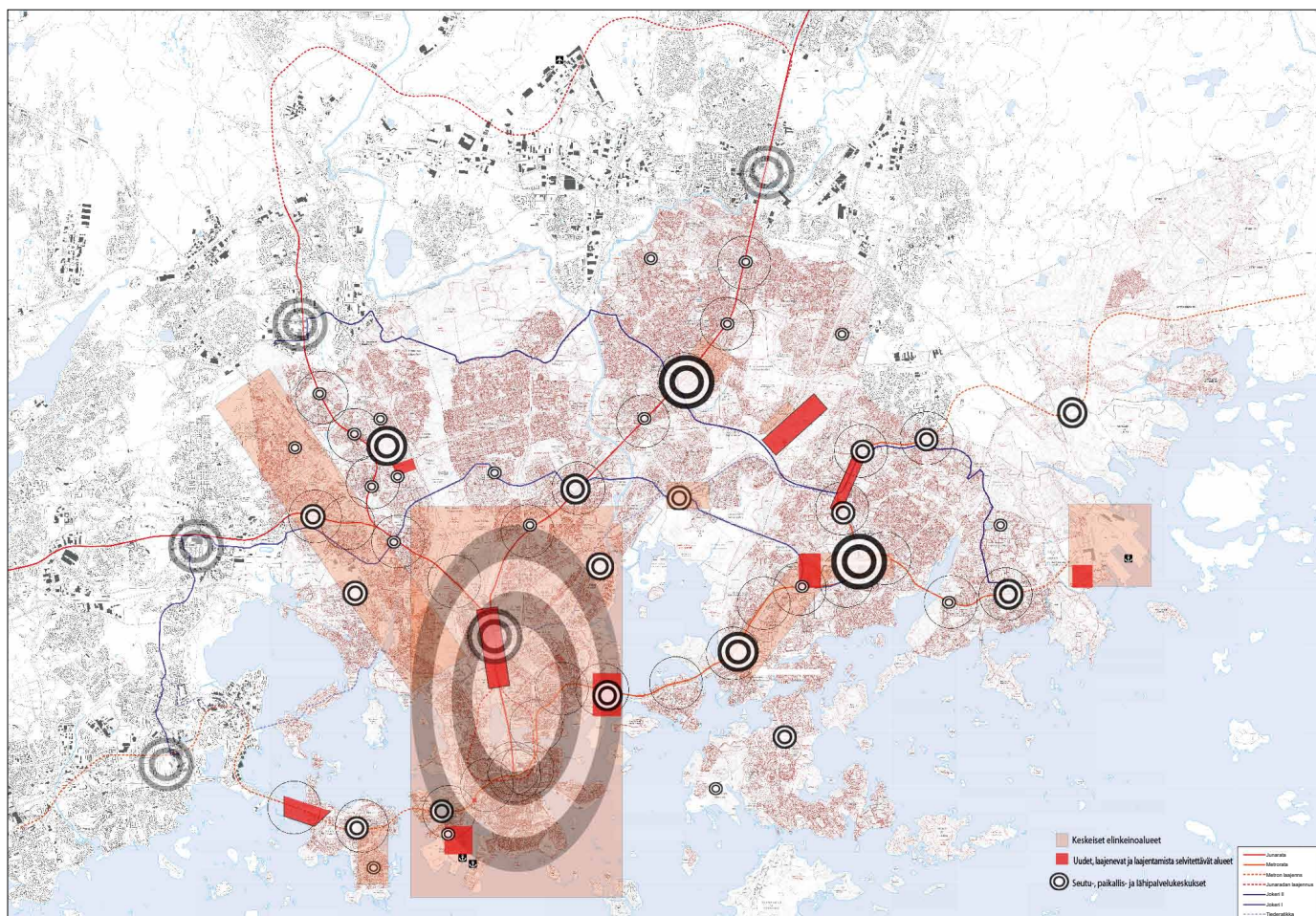
## 5.8 Muuta huomioitavaa

- Yleiskaavassa voisi olla tarpeen merkitä eri merkinnällä varikkoalueet sekä mahdollisesti laitosalueet (vesilaitos tms.) verrattuna työpaikka-alueisiin.
- Yksittäisiä erillisiä toimitilatontteja ei ole tarpeen osoittaa yleiskaavassa työpaikka-alue -merkinnällä.
- Keskustatoimintojen alueet ovat keskeisiä työpaikkojen ja palvelutyöpaikkojen alueita. Nämä on tästä syystä hyvä esittää samalla kartalla kuin muutkin työpaikka-/elinkeinoalueet.

### 5.9 Luonnos tulevaisuuden keskuksina huomioitavista alueista [täydentyy ja tarkentuu palveluverkkoselvityksen, maankäyttötarkastelujen ja visiotyön edetessä]

- Pääkeskus: keskusta, kantakaupunki laajenemisalueineen, sis. Pasila
- Seudulliset keskuskeskukset: Itäkeskus, Malmi,
- Paikalliskeskuskeskukset: Kannelmäki, Herttoniemi, Östersundom, Vuosaari, Kontula, Munkkivuori, Lauttasaari, Viikki, Oulunkylä, Kalasatama, Mellunmäen asema, Pitäjänmäen asema, Myllypuro, Laajasalo, Arabianranta,

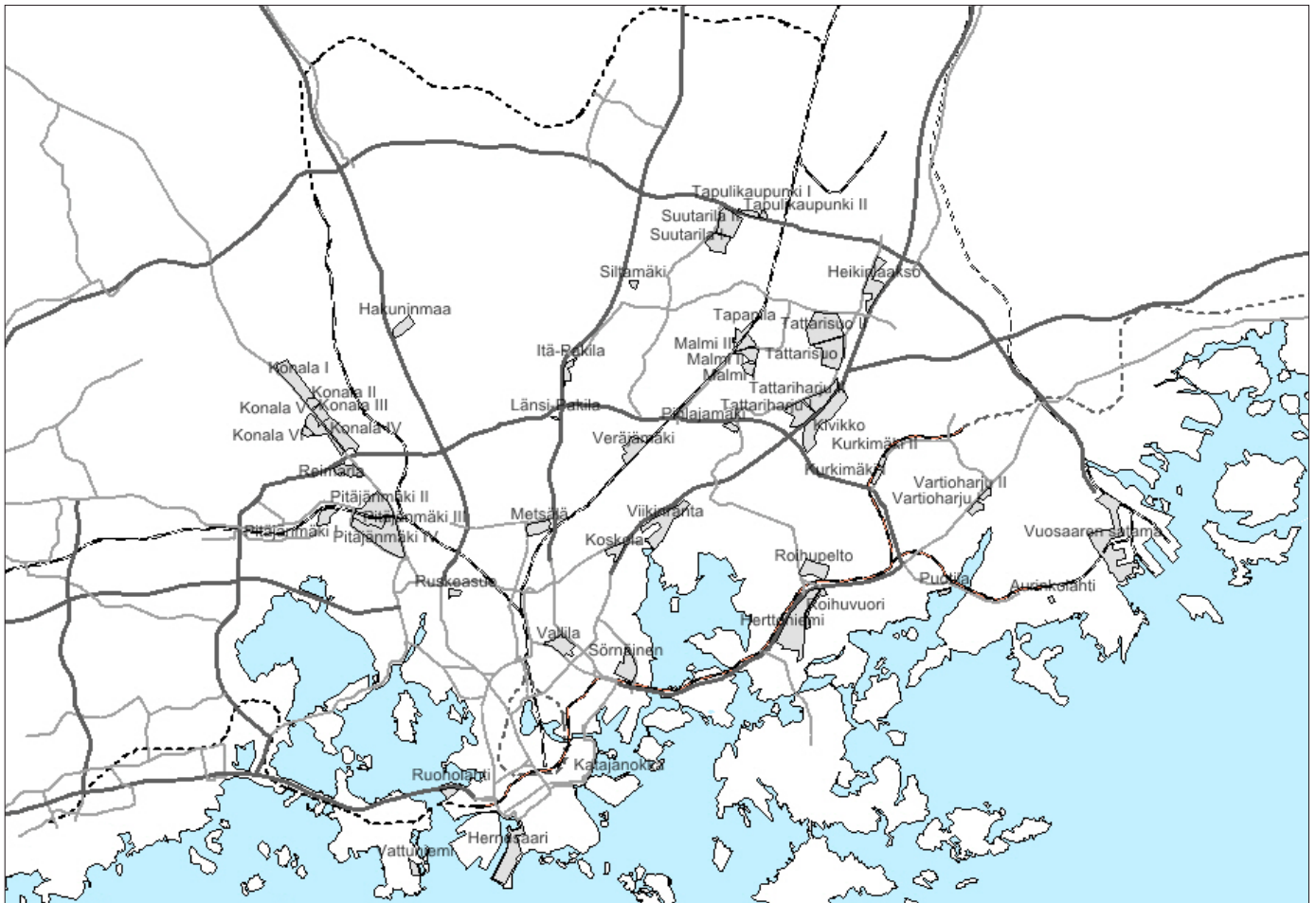
Kartta 3. Luonnos Helsingin elinkeinojen painopistealueista tulevaisuudessa sekä luonnos keskusten alueille, joulukuu/2012 (täydentynyt ja tarkentunut yleiskaavatyön edetessä).





- Lähipalvelukeskuksia: Maunula, Vattuniemi, Kannelmäen ostoskeskuksen alue ja asemanseutu, Pohjois-Haagan asema, Pohjois-Haagan ostoskeskuksen alue, Vuosaaren pohjoinen ostoskeskus, Jakomäen ostoskeskus, Pihlajamäen ostoskeskus, Siltämäen ostoskeskus, Malminkartanon asema, Pukimäen asema, Puistolän asema, Tapanilan asema, Rastilan asema, Konalan Ristikko, Ruoholahti, Jätkäsaaren keskusta, Huopalahden sekä Roihupellon asemakeskukset, Käpylä
- Tilaa vaativan erikoiskaupan alueet maakuntakaavaehdotuksessa Helsingissä: Konala, Herttoniemi-Roihupelto, Suutarila, jotka myös työpaikka-alueita (työpaikkojen ja palvelujen alueita, joissa sallitaan kaupunkirakenteeseen sopivaa tilaa vaativaa erikoiskauppaa) sekä Östersundom.

Kartta 4. Yleiskaava 2002:n työpaikka-alueet.



Yleiskaava 2002:n työpaikka-alueet suhteessa tulevaisuuden elinkeinoalueiden vision luonnokseen.

Tulevaisuuden keskeisillä elinkeinovyöhykkeillä	Tavoite/kehittämssuunta
Vallila	osa Pasila-Valilla-Kalasadama -akselia, kokonaisuutta kehitetään keskustamaisena sekoittuneiden toimintojen työpaikka-alueena
Sörnäinen	osa Kalasadaman alueen työpaikkatihentymää (Pasila-Valilla-Kalasadama -akseli), Tukutori, kehitetään edelleen elintarvikealan ja ”hyvän ruuan keskuksena”
Metsälä	kehitetään edelleen työpaikka-alueena Käpylän toimistokeskittymän kupeessa, luonteeltaan pienyritysvoittoista, rakenteeltaan monipuolista, pienimittakaavaista työpaikka-aluetta
Ruoholahti	pieni alue tiivistä tehokasta toimitilaa jo nyt, keskustavyöhykkeellä, tuottavuuden huippualuetta
Herttoniemi	itäisen Helsingin keskeinen ja suurin työpaikka-alue, rakenteeltaan monipuolinen, potentiaalia tuottavuuden huippualueeksi, sallitaan myös tilaa vaativaa erikoiskauppaa, suuryksikköaluetta maakuntakaavaehdotuksessa
Roihupelto	kehitetään edelleen työpaikka-alueena, laajentamista tutkitaan, metroasema tulevaisuudessa, potentiaalia tuottavuuden huippualueeksi, sallitaan myös tilaa vaativaa erikoiskauppaa, suuryksikköaluetta maakuntakaavaehdotuksessa
Vuosaaren satama- ja yritysalue	mahdollisesti laajennettava työpaikka-alue, metronjatke Vuosaaren keskustasta tulevaisuudessa
Pitäjänmäki	Helsingin suurin työpaikka-alue keskustan jälkeen, edelleen keskeinen työpaikka-alue ja tuottavuuden huippualue tulevaisuudessa, osin kuitenkin sekoittuneiden toimintojen aluetta ja keskustamaista. Valimon aseman pohjoispuolen sekoittunutta rakennetta selvitetään.
Vattuniemi	veneilyyn liittyviä toimintoja, rannan työpaikka-alueen lisäksi tulisi keskeistä Vattuniemen työpaikka-aluetta kehittää edelleen työpaikka-alueena (työpaikkamäärältään paljon suurempi kuin yleiskaava 2002:n työpaikka-alue), jotta alue ei yksipuolistu asuinalueeksi ja jotta keskustan lähellä on tarjolla toimitiloja, Vattuniemen keskeinen alue keskustan reuna-alueen merkittävä työpaikkakeskittymä
Konala	työpaikkavyöhykkeen jatke Pitäjänmäestä Vihdintietä pitkin, Vihdintien mahdolliset muutokset vaikuttavat, suuryksikköaluetta maakuntakaavaehdotuksessa, Konala VI alueen sekoittunutta rakennetta selvitetään.
Malmi	suhteellisen suuri ja toimiva työpaikka-alue Malmin keskustan läheisyydessä, Malmin alueen kehitys vaikuttaa alueen luonteeseen
Laajenevia elinkeinoalueita	Tavoite/kehittämssuunta
Vuosaaren sataman yritysalue	kts. yllä
Roihupelto	kts. yllä
Kivikko	nykyisen työpaikka-alueen laajentamistarvetta pohjoiseen selvitetään, alueella kysyntää pienille tonteille
Kurkimäki	selvitetään Kurkimäki I ja II välisen alueen hyödyntämistä yritysalueena

<b>Muut edelleen työpaikka-alueena kehitettävät alueet</b>	<b>Tavoite/kehittämisseunta</b>
Tapanila	toimiva yritysalue, korkea taso, kaipaa jatkuvuutta
Heikinlaakso	Lahdenväylän - Kehä III:n kulmassa, linkittyy pohjoisessa Kehä III:n liikekeskusalueeseen
Pihlajamäki	sijainti ei sovellu asumiseen, halukkuutta kehittää toimistopainotteiseksi, ei enää teollisuusalueena kehitettävä aluetta
Reimarla	liikennealuetta
Länsi-Pakila	työkeskus, pieni alue
Suutarila	toimiva työpaikka-alue, sallitaan tilaa vaativaa kauppaa
Tapulikaupunki	pieni, toimiva työpaikka-alue Kehä III:n pohjoispuolella
Puotila	veneilyyn liittyviä toimintoja
Vartioharju	pieni työpaikka-alue, pitkällä aikavälillä Itäväylän muutokset voivat vaikuttaa
Tattariharju ja Tattarisuo	toimivia työpaikka-alueita, mutta pitkällä aikavälillä (vuoden 2035 jälkeen) alueen luonne voi muuttua, Malmin kehitys ja Lahdenväylän muutokset vaikuttanevat
<b>Sekoittuvat ja muuttuvat työpaikka-alueet, asumisen lisäämistä selvitettävä tarkemmin</b>	<b>Tavoite/kehittämisseunta</b>
Konalan luoteisosaa (Konala VI)	pieni alue Konalantien varressa voisi olla myös sekoittuneita toimintoja, kytkeytyy asuinalueeseen, Konala pääosin liike- ja varastotiloja, toimistotilan tarjontaa läheisellä Pitäjänmäen alueella,
Valimon aseman pohjoispuoli (Pitäjänmäki II)	sekoittuneiden toimintojen aluetta; jos osa työpaikka-toiminnoista muuttaa, tavoitteena lisätä asumista, ei vähentää työpaikkapotentiaalia
Siltämäki	asumiseen, lähellä pientaloalue, liikenteellisesti hankala, pieni ja yksittäinen alue
Viikinranta	nykyisessäkin yleiskaavassa sekoittunut, toimitilavaltaisena kehitettävä alue, mutta pieni työpaikkamäärä, ei varsinaisesti työpaikkakeskittymä, pitkällä aikavälillä muuntuva (sekoittuneet toiminnot/asuminen), Lahden väylän muutokset
Hakuninmaa	muuttumassa Kuninkaantammen osayleiskaavan myötä
Hernesaari	muuttumassa Hernesaaren osayleiskaavan myötä
Aurinkolahti	muuttunut asumiseen Pauligin muutettua Vuosaaren satamaan
<b>Varikkoalueita</b>	<b>Tavoite/kehittämisseunta</b>
Itä-Pakila	tarve varikkotoimintoihin säilyä
Veräjämäki	tarve varikkotoimintoihin säilyä
Ruskeasuo	tarve varikkotoimintoihin säilyä
Koskela	tarve varikkotoimintoihin säilyä, osin tiivistyy ja alueelta vapautumassa tilaa muihin toimintoihin

Työpaikkojen ja palvelujen alueet, joilla sallitaan tilaa vaativaa erikoiskauppaa	Tavoite/kehittämissuunta
Herttoniemi	Herttoniemi-Roihupelto -suuryksikön kohdemarkintä maakuntakaavaehdotuksessa
Roihupelto	Herttoniemi-Roihupelto -suuryksikön kohdemarkintä maakuntakaavaehdotuksessa
Konala	suuryksikön kohdemarkintä maakuntakaavaehdotuksessa
Suutarila	suuryksikön kohdemarkintä maakuntakaavaehdotuksessa
<b>Uusia elinkeinoalueita</b>	<b>Tavoite/kehittämissuunta</b>
Länsiväylän varsi Katajajarjussa/Lauttasaassa	toimistot
Pohjois-Haaga, Kehä I:n varsi	toimistot
projektialueet: Pasila, Jätkäsaari, Hernesaari, Kalasatama, Koivusaari, Östersundom	toimistot, liike- ja palvelutilat, kadunvarsiliiketilat, Östersundomissa myös hallimaista tilaa
moottoritiemäisten alueiden potentiaalit kaupunkibulevardeina (Turun väylän, Hämeenlinnan väylän, Lahden väylän ja Tuusulan väylän varsissa)	toimistot, liike- ja palvelutilat, kadunvarsiliiketilat



# Lähteet

Catella 2013. Markkinakatsaus, Suomi, kevät 2013.

Helsingin seudun suunnat 2/2013.

Helsingin yritysalueet. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2012.

Kaupunkitutkimus TA 2010. Helsingin seudun toimialakatsaus 3/2010.

Laakso, Seppo 2012. Helsingin seudun ja Helsingin väestökehitys. Toteutunut väestönkasvu ja projektiot vuoteen 2050.

Newsec Valuation Oy 2012. Helsingin yritysalueiden markkinalähtöinen tulevaisuus.

Salmikivi, Heikki 2012. Työpaikkojen ja toimitilavarannon sijainti pääkaupunkiseudulla. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto.

Santasalo 2012. Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi. 11.5.2012. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto.

Työmarkkinat Helsingissä 2009-2011. Tilastoja 34/2012. Helsingin kaupunki, Tietokeskus.

Yritystoiminnan edellytysten parantaminen Helsingin esikaupunkialueiden asemanseuduilla (KPMG Oy 2011, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2011:8)

