

Helsinki

Kaupunkiympäristön aineistoja 2025:17

Selvitys yleiskaavan toimitila-alueista

Elina Luukkonen

Helsinki



Julkaisija | Helsingin kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala

Kannen kuva | Kuvatoimisto Kuvio Oy

ISBN | 978-952-386-631-7 (verkkoversio)

ISSN | 2489-4257 (verkkoversio)

Sisällys

1.	<u>Selvityksen lähtökohdat</u>	<u>4</u>
2.	<u>Toimitila-alueiden suunnittelun tavoitteita ja lähtökohtia</u>	<u>5</u>
3.	<u>Toimistojen, liiketilojen ja tuotannollisten tilojen markkinatilanne</u>	<u>6</u>
4.	<u>Tuotannollisen toiminnan, huollon ja varikoiden käyttämä maa-ala</u>	<u>8</u>
5.	<u>Helsingin toimialarakenne ja työpaikat</u>	<u>9</u>
6.	<u>Tuotantotoiminta ja tontit Helsingissä ja seudulla</u>	<u>10</u>
7.	<u>Työpaikkamäärien kehittyminen Helsingissä</u>	<u>11</u>
8.	<u>Työpaikat yleiskaavan toimitila-alueilla</u>	<u>12</u>
9.	<u>Yleiskaavan toimitila-alueiden toimialarakenne ja palvelut</u>	<u>13</u>
10.	<u>Yleiskaavan toimitila-alueiden taloudellisesta merkityksestä</u>	<u>14</u>
11.	<u>Toimitilakanta ja -alueet muuttuvat</u>	<u>15</u>
12.	<u>Yleiskaavan toimitila-alueiden profiilit</u>	<u>16</u>
13.	<u>Yleiskaavan toimitila-alueet suhteessa yleiskaavan toteuttamishjelman ajastukseen</u>	<u>17</u>
14.	<u>Johtopäätökset</u>	<u>18</u>
	<u>Lähteitä</u>	<u>19</u>

1. Selvityksen lähtökohdat

Helsingin yleiskaavan 2016 myötä säilytettiin suurin osa silloisista toimitila-alueista edelleen toimitilakäytössä. Toisaalta osasta pienempiä alueita luovuttiin ja uusia varauksia ei osoitettu. Toimitila-alueille ei ole osoitettu mitoitusta, joten yleiskaava mahdollistaa alueiden yrityskäytön merkittävän tehostamisen ja lisärakentamisen. Yleiskaavassa nyt toimitila-alueiksi merkittyjen alueiden maankäytön muuttaminen muuhun, kuin toimitilakäyttöön edellyttää aina yleiskaavan muuttamista tai osayleiskaavaa.

Helsingin vuoden 1992 yleiskaavassa esitettiin sataman siirtoa Vuosaareen ja vuoden 2002 yleiskaava kattoi kaikki satamilta vapautuvat alueet. Helsingin maakäytön tiivistyminen on 2000-luvun ajan perustunut suurelta osaltaan vanhojen satama- ja teollisuusalueiden uudelleenkäyttöön. Voimassa olevan yleiskaavan hyväksymisen jälkeen väestönkasvu on jatkunut voimakkaana ja tiivis kaupunkirakentaminen on laajentunut samalla, kun luontoarvojen ja luontoalueiden säilyminen koetaan entistä tärkeämmäksi. Tilaa vievien tuotanto- ja varastotoimintojen siirtyminen kauemmaksi keskeisiltä alueilta on seudullinen ilmiö, joka jatkuu edelleen. Muun muassa näistä syistä erityisesti keskeisesti sijaitsevilla toimitila-alueilla on entistä enemmän painetta muuttua sekoittuneempaan käyttöön.

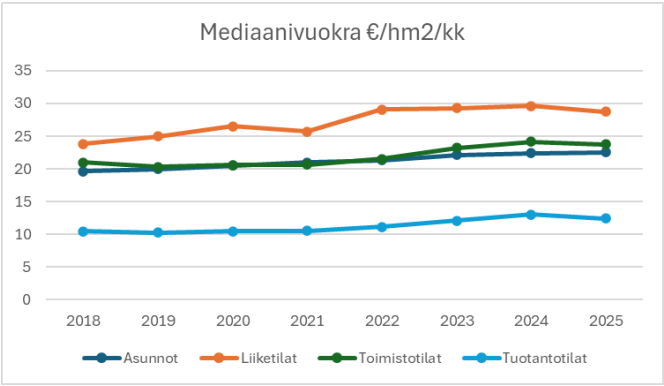
Selvitys toimii yleiskaavan toteuttamisohjelmaa tukevana taustatyönä. Yleiskaavan toteuttamisohjelmalla määritetään yleiskaavan toteuttamisen periaatteet ja aikataulutetaan Helsingin yleiskaavallisen kokonaisuuden yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Keskeistä on varmistaa, että kaupungin kasvu toteutuu kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisesti. Tämän selvityksen tavoitteena on osaltaan määrittää vastaako yleiskaava toimitila-alueiden osalta alkuperäisiin tavoitteisiinsa ja tarvitaanko toimitila-alueisiin kohdistuvia yleiskaavallisia muutoksia. Toteuttamisohjelman ensimmäisessä aikajaksossa (2025–2029) osayleiskaavoitettaviksi alueiksi on osoitettu kaupunkistrategian mukaisesti Pitäjänmäen ja Takkatien sekä Herttoniemen ja Roihupellon muodostamat kokonaisuudet. Alueita kehitetään tavalla, jossa yhdistyy kaupallisen, teollisen ja kulttuuritoiminnan tarpeet sekä mahdollisuus asuntorakentamiseen.

3. Toimistojen, liikeilojen ja tuotannollisten tilojen markkinatilanne

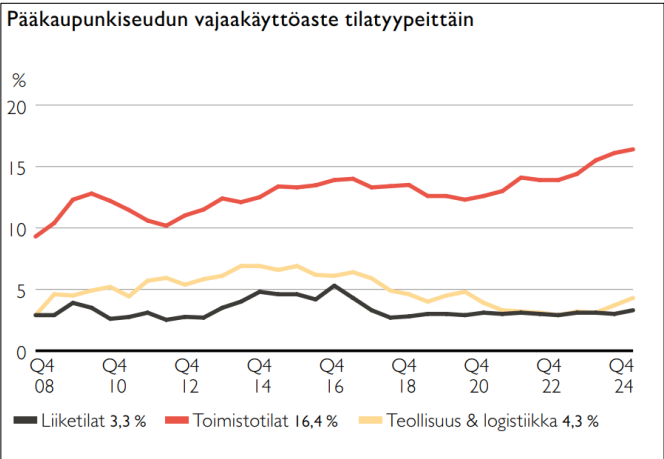
Toimitilamarkkinat jakautuvat kolmeen pääluokkaan, toimistoihin, liikeiloihin sekä teollisuus- ja logistiikkatiloihin. Toimitilamarkkinoiden kehitys on jatkuvaa, ja muutokset taloudessa, toimialoissa sekä yritystoiminnassa vaikuttavat merkittävästi markkinoiden toimintaan ja tilankäytön tarpeisiin. Eri tilatyypeillä on hyvin erilaiset markkinat.

Toimistotilojen tarve ja käyttö ovat olleet mittavassa muutoksessa koronapandemian ja sen jälkeisten vuosien ajan ja yritysten muuttuvat tilatarpeet näkyvät toimistotilamarkkinoilla selkeästi. Jo pitkään vahvistunut eriytyvä kehitys jatkuu, parhaiden tilojen kysyntä on vahvaa ja vuokrat nousussa, heikompien sijaintien ja kohteiden vuokraaminen on entistä haastavampaa ja vajaakäyttö kasvussa. Useilla alueilla on merkittävät erot eri laatutason toimistotilojen vajaakäytössä. Vajaakäytöstä huolimatta tilankäyttäjien kasvavat vaatimukset ylläpitävät uudisrakentamista ja toisaalta myös vanhojen kohteiden korjausta niillä alueilla, joilla on tilakysyntää ja vuokratasot mahdollistavat investoinnit.

Liikeilamarkkinoilla verkkokaupan kasvu, vähittäiskaupan muutos sekä kuluttajakäyttäytymisen kehittyminen aloittivat rakenteellisen muutoksen jo 2010-luvun taitteessa ja koronapandemia kiihdytti tätä kehitystä. Viimeisten parin vuoden aikana haastava talous- ja työllisyystilanteen heikentyminen ovat huonontaneet kuluttamisen ja kaupan edellytyksiä. Tästä huolimatta liikeiltojen vajaakäyttö on pysynyt alhaisena, vaikkakin vuokrissa on edelleen laskupainetta. Liikeiltojen vajaakäyttö on pääsääntöisesti alhaista sekä ns big box-tyyppisessä liikeillassa että kaupunkien keskustojen kauppakeskuksissa ja kadunvarsiliikeiloissa. Erikoiskaupan väheneminen on ollut yleinen kehityssuunta kaupunkikeskustoissa ja kauppakeskuksissa. Sen sijaan palveluissa, erityisesti ravintoloissa ja kahviloissa sekä kauneus- ja hyvinvointipalveluissa on ollut kasvua.



Mediaanivuokrien kehitys tilatyypeittäin Helsingissä Q1 2018-2025. KTI Kiinteistötieto Oy



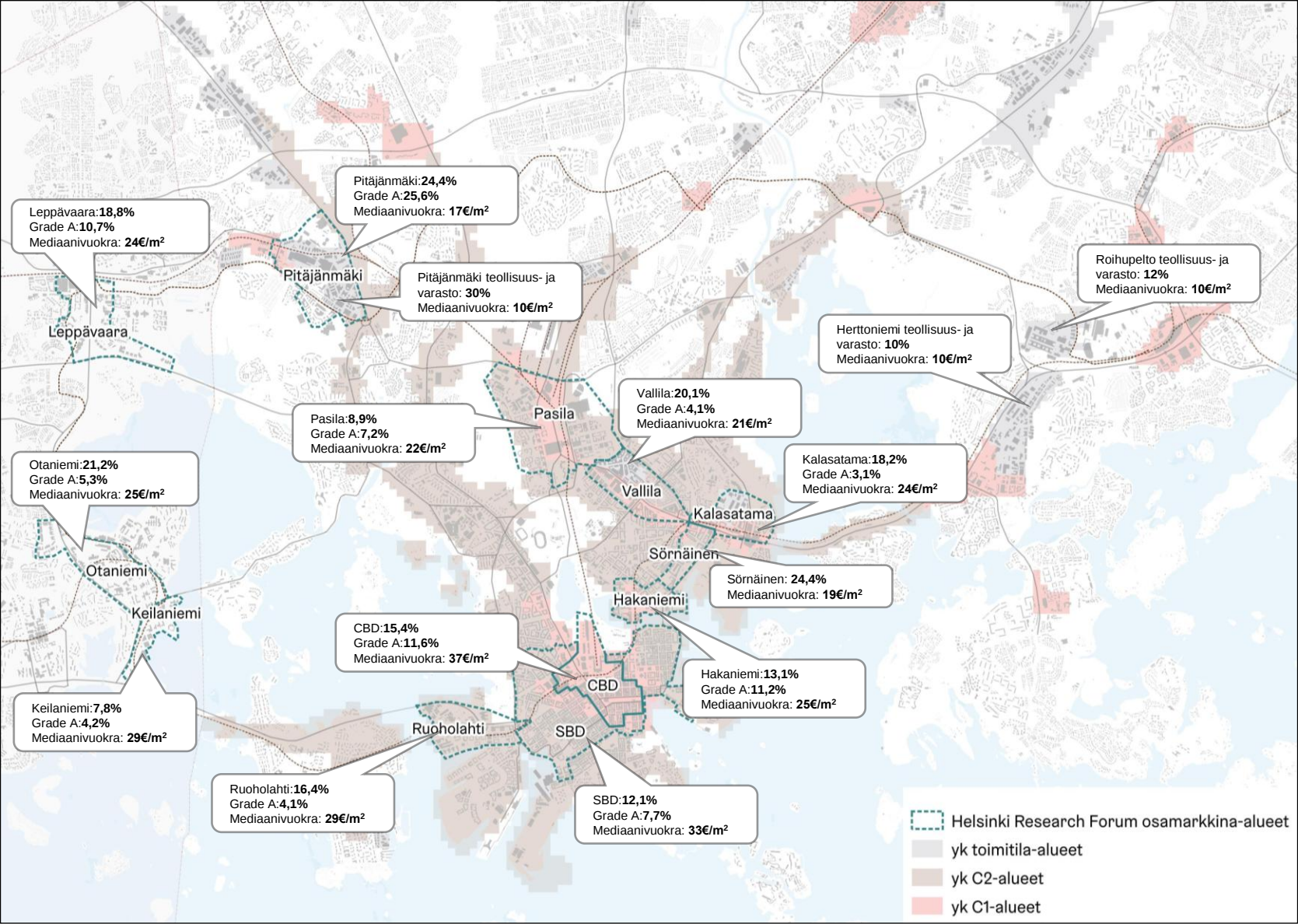
Vajaakäyttöasteen kehittyminen tilatyypeittäin pääkaupunkiseudulla (Markkinakatsaus kevät 2025, Catella Oy).

Vajaakäyttöasteet ja vapaan tilan määrä pääkaupunkiseudulla	Vajaakäyttöaste (%)		Vapaat tilat (m²)	
	Q4 24	Q2 24	Q4 24	Q2 24
HELSINKI				
Liikeilat	3,9	3,8	80 000	79 000
Toimistotilat	16,4	16,1	950 000	926 000
Teollisuus & logistiikka	2,3	2,7	80 000	94 000
ESPOO				
Liikeilat	1,6	1,5	16 000	15 000
Toimistotilat	17,0	16,1	284 000	269 000
Teollisuus & logistiikka	4,3	4,1	56 000	53 000
VANTAA				
Liikeilat	3,7	2,6	35 000	25 000
Toimistotilat	15,5	16,0	147 000	149 000
Teollisuus & logistiikka	6,5	4,7	218 000	155 000

Vajaakäyttöasteet tilatyypeittäin pääkaupunkiseudulla vuoden 2024 lopussa (Markkinakatsaus kevät 2025, Catella Oy).

Teollisuuden, tuotannon ja logistiikan tiloissa vajaakäyttö on edelleen hyvin maltillista ja uusia tiloja on rakennettu viime vuosina erityisesti Vantaalle Kehä III varrelle ja lentokentän läheisyyteen sekä suurempia teollisuus- ja logistiikkakeskittymiä pääkaupunkiseudun kuntien ulkopuolelle esimerkiksi Keravalle ja Sipooseen. Edellä kuvattujen uudempien tuotannollisten kiinteistöjen suosio ja asema kiinteistösijoitusmarkkinoilla on vahvistunut viime vuosina. Sektorin suosion yksi keskeinen syy on verkkokaupan kasvu, joka on muuttanut tavaravirtojen kulkua ja kasvattanut erilaisten varasto- ja jakelutilojen tarvetta. Myös maailmanpoliittinen tilanne vaikuttaa raaka-aine- ja tavaravirtoihin sekä tuotanto- ja jakeluketjuihin ja näiden tilatarpeisiin. Tuotannollisissa kiinteistöissä on tyypillisesti myös pitkät vuokrasopimukset ja tämä vahvistaa entisestään niiden asemaa kiinteistösijoitusmarkkinoilla.

Helsingin yleiskaavan toimitila-alueiden vajaakäytöstä ei ole saatavissa kaikilta osin vertailukelpoista tietoa. Pääsääntöisesti vajaakäyttö noudattelee kuitenkin toimitilamarkkinoiden yleistä kehitystä siten, että tuotanto-, logistiikka- ja liikekiinteistöissä vajaakäyttö on alhaista, mutta toimistokiinteistöissä paikoin korkeaa. Osalla toimistokiinteistöjä sisältävistä alueista, kuten Vallilassa, ero A-luokan kiinteistöjen ja muun kannan välillä on merkittävä. Toisaalta esimerkiksi Pitäjänmäen alueella vajaakäyttö on korkealla tasolla sekä vanhemmassa että uudessa/modernisoidussa toimistotilassa, eikä toimistojen laatu näin ollen ole vaikuttanut pitkään korkealla tasolla olleen vajaakäytön määrään.

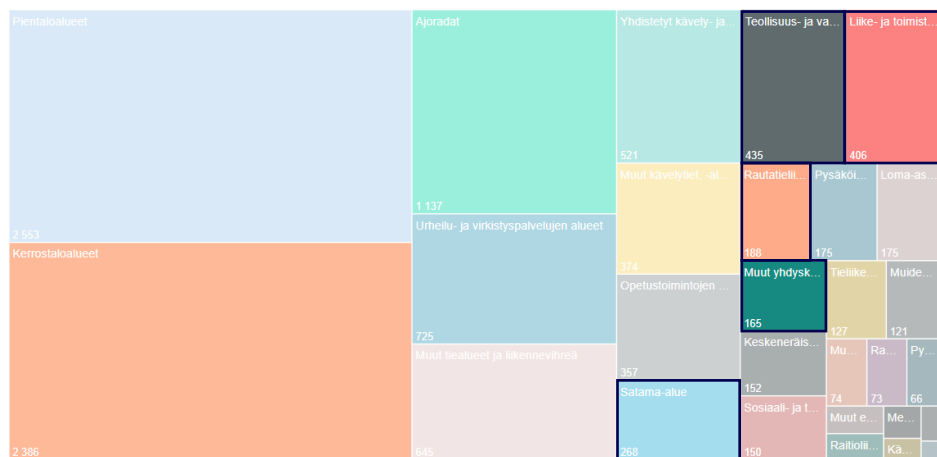


Helsingin keskeisten toimistomarkkina-alueiden vajaakäyttö ja vuokrataso. Lähde: Helsinki Research Forum 04/2025 ja KTI Oy 02/2025.

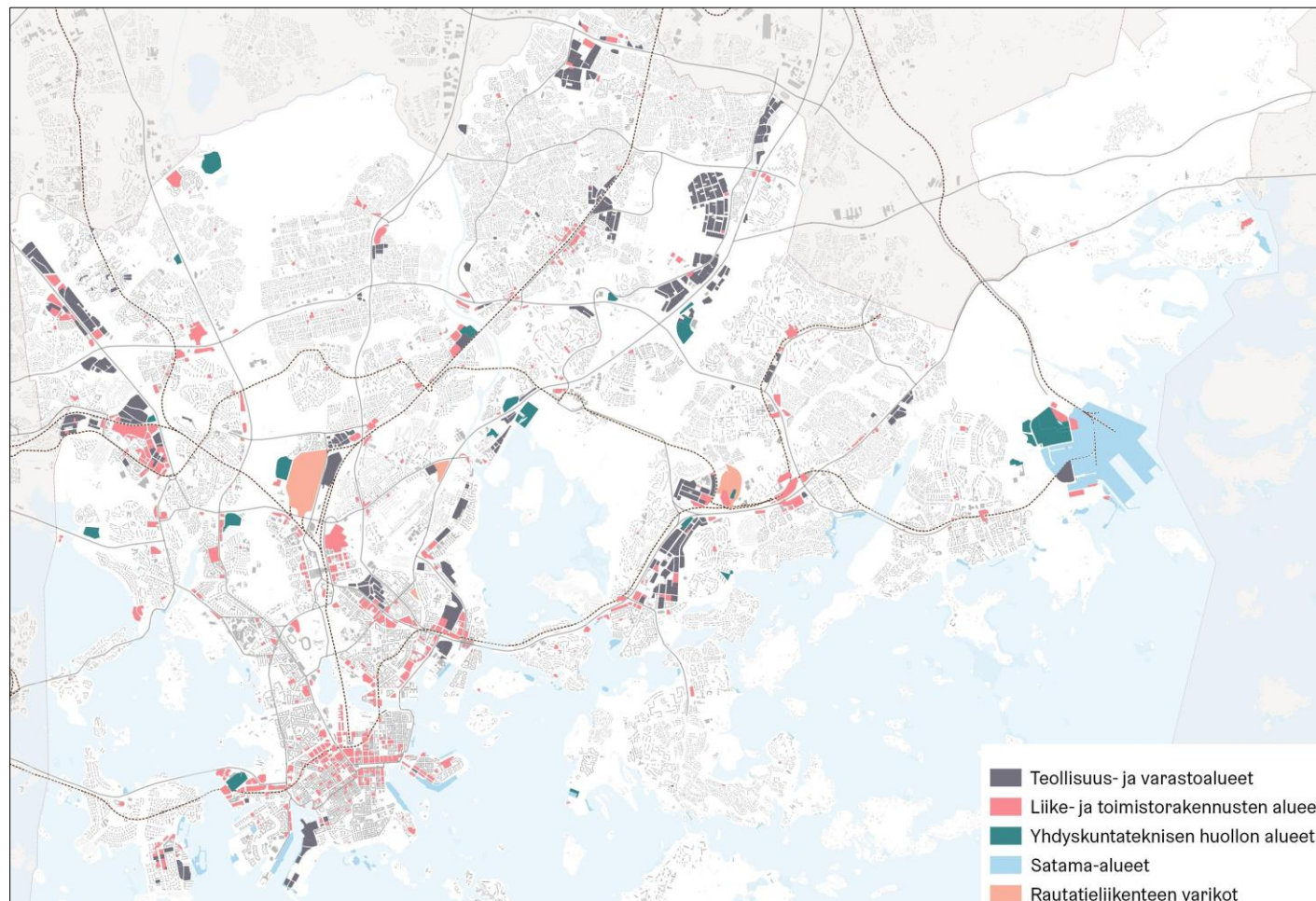
4. Tuotannollisen toiminnan, huollon ja varikoiden käyttämä maa-ala

Helsingin maankäyttöaineistosta tehdyn tarkastelun perusteella kaupungin *rakennettua* maa-alaa on yhteensä noin 21 000 ha, josta pien- ja kerrostaloalueita yhteensä noin 4 900 ha (23 %). Työpaikka- ja tuotanto- sekä huoltotoimintojen ja varikoiden alueita taas on yhteensä noin 1 400 ha (7 %).

Suuri osa esikaupunkialuiden teollisuus- ja varastoalueista sijoittuu yleiskaavan toimitila-alueille. Vuosaaren satama muodostaa laajan satamatoimintojen, huollon ja tuotannon alueen. Maankäytöllisesti laajimmat kantakaupungin ulkopuoliset toimisto- ja liikerakentamisen alueet sijoittuvat Pitäjänmäkeen. Perinteiset yritysalueet erottuvat teollisuus- ja varastotoimintojen alueina. Liike- ja toimistorakennusten alueilla työpaikkatehokkuus on yli viisinkertainen teollisuus- ja varastoalueisiin verrattuna.



Helsingin rakennetun maapinta-alan jakautuminen maankäyttöluokittain.



Työpaikka- ja tuotanto- sekä huoltotoimintojen ja varikoiden alueet Helsingin maankäyttöaineistossa 2024. Luokittelu perustuu Tilastokeskuksen maankäyttöluokitukseen.

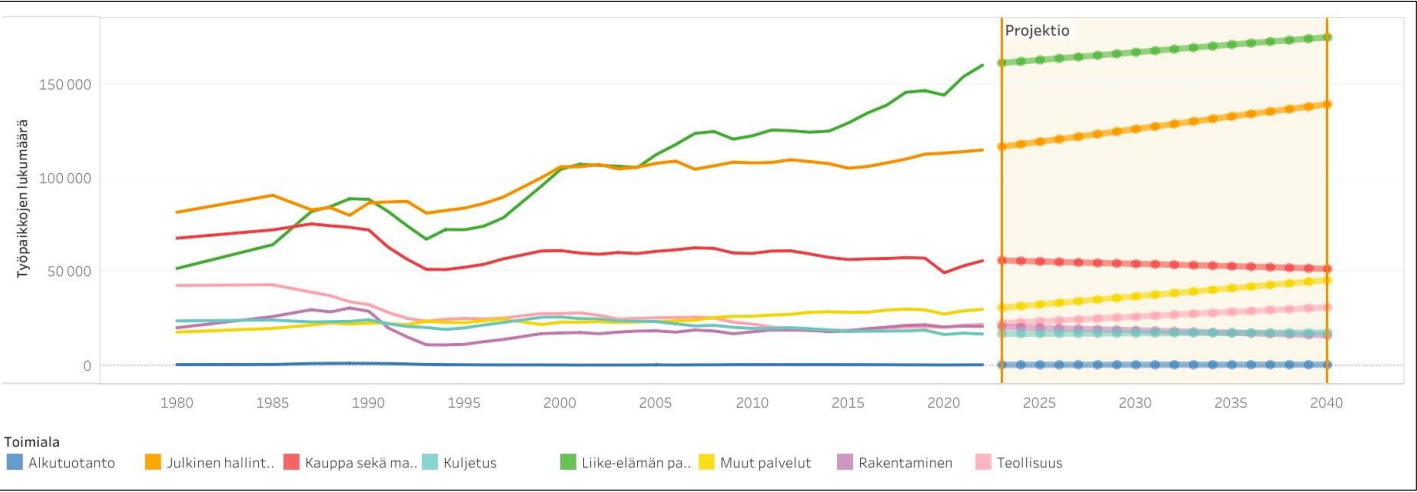
Liike- ja toimistorakennusten alueet 500 tp/ha

Teollisuus ja varastoalueet 96 tp/ha

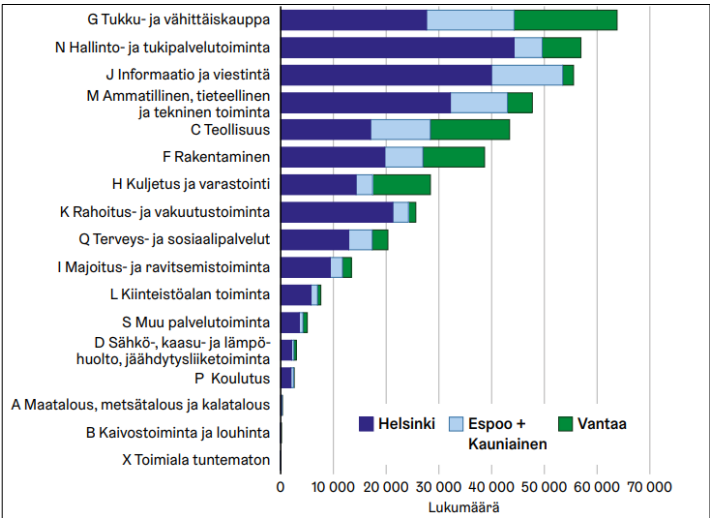
5. Helsingin toimialarakenne ja työpaikat

Helsingin seutu ja koko Uudenmaan alue muodostavat yhtenäisen työssäkäyntialueen, jolla työpaikkaintensiivisimmät toiminnot keskittyvät pääkaupunkiseudun keskusta-alueille. Työpaikkojen toimialarakenteessa on alueiden välillä selviä eroja kun tarkastellaan koko Uudenmaan seutua. Pääkaupunkiseudulla korostuu liike-elämän palveluiden, informaatiopalveluiden ja rahoituksen työpaikkojen suuri osuus ja vastaavasti teollisuuden ja rakentamisen osuuksien pienenus maakunnan muihin alueisiin verrattuna. Helsingillä on pääkaupunkiseudun palveluvaltais in elinkeinorakenne. Henkilöstön määrien osalta suurimmat toimialat Helsingissä ovat hallinto- ja tukipalvelutoiminta, informaatio ja viestintä sekä ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta, jotka lukeutuvat kaikki palvelusektorin alle. Palvelusektorin on merkityksen on ennustettu kasvavan tulevaisuudessa edelleen.

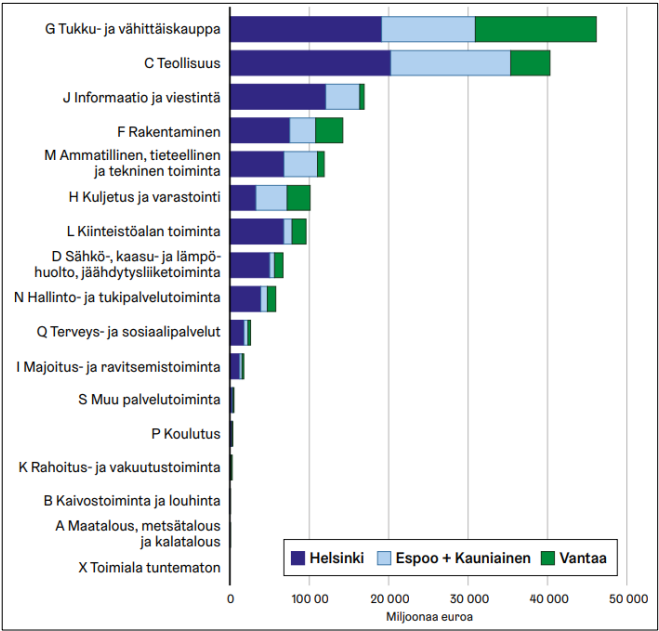
Helsinki vastaa lähes 100 miljardin euron vuosittaisella liikevaihdolla noin 55 prosentista pääkaupunkiseudun yritysten liikevaihdosta. Liikevaihdolla mitattuna Helsingin suurimmat toimialat ovat teollisuus sekä tukku- ja vähittäiskauppa. Korkean osaamistason yritykset informaation ja viestinnän sekä ammatillisen, tieteellisen ja teknisen toiminnan piirissä muodostavat liikevaihto-osuuksiltaan Helsingin suuret kaupan ulkopuoliset palveluihin lukeutuvat toimialat. Liikevaihdon muodostuminen vaihtelee eri toimialojen välillä, sillä kaupankäynnissä ja teollisuustoiminnan kaltaisessa arvokkaita materiaalihankintoja vaativassa liiketoiminnassa liikevaihtoa voi kertyä ilman varsinaista arvonlisäystä. (Yritysten toimialarakenne pääkaupunkiseudulla 2023).



Helsingin työpaikkojen aikasarja ja projektio (Ve0: perusskenaario) vuoteen 2040. Helsingin seudun työpaikkaprojektio, HSY 2024.



Yritysten henkilöstömäärä toimialoittain pääkaupunkiseudun kunnissa vuonna 2021. Tilastokeskus 2022. Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto.



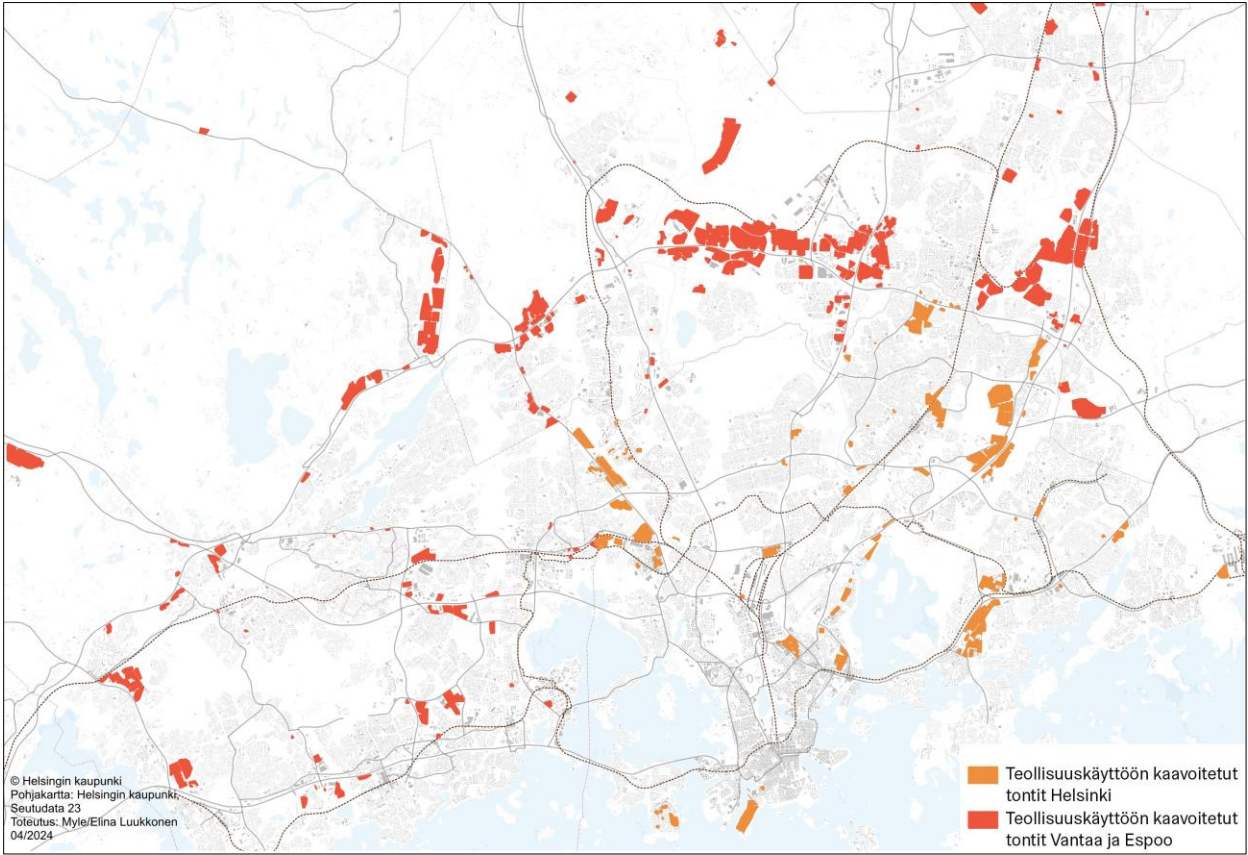
Yritysten liikevaihto toimialoittain pääkaupunkiseudun kunnissa vuonna 2021. Tilastokeskus 2022. Rahoitus- ja vakuutustoiminnan liikevaihtoa ei dokumentoida.

6. Tuotantotoiminta ja tontit Helsingissä ja seudulla

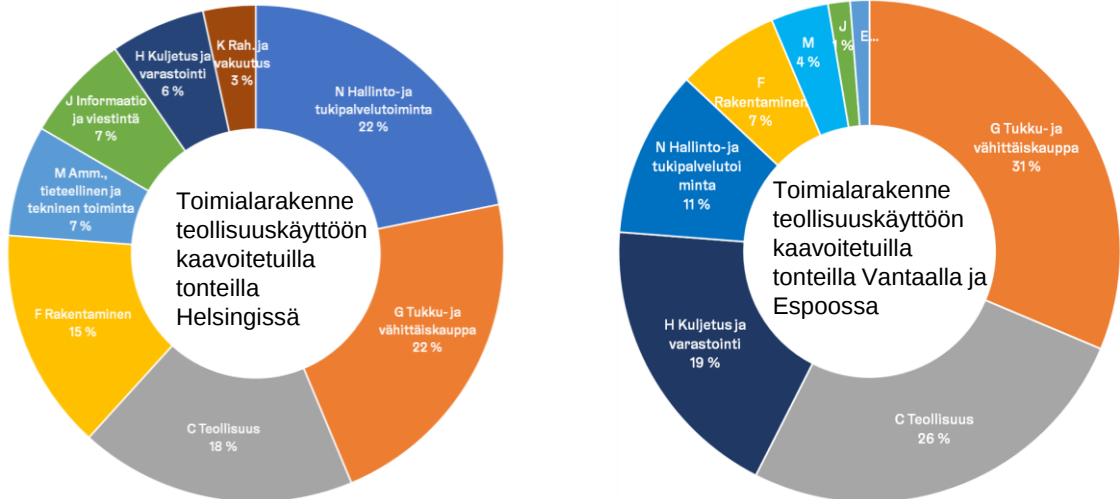
Kaupunkien kasvu ja kehitys on sidoksissa ensisijaisesti taloudelliseen kasvuun. Helsingin seudun kasvun yhtenä edellytyksenä on yritysten sijoittuminen ja synty seudulle sekä sitä kautta työpaikkojen lisääntyminen, taloudellinen kasvu ja muu hyvinvointi.

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, varastointi ja kuljettaminen edellyttävät hyviä liikenneyhteyksiä ja suurta tilatarvetta suhteessa työvoiman määrään sekä varmuutta toimintaympäristön häiriöttömyydestä. Kun tiivis kaupunkirakenne laajenee, aikaisemmin reuna-alueilla sijainneet tuotanto- ja varastotoiminnot saattavat jäädä sen sisälle. Nämä toiminnot hyötyvät keskeisemmästä sijainnista huomattavasti keskustatoimintoja vähemmän. Näiden alojen työpaikat ovat vuosikymmenien kuluessa vähentyneet tuntuvasti kantakaupungista ja hajautuneet seudun päävyölien vyöhykkeille, erityisesti Kehä III varrelle. Lisäksi suuren mittakaavan teollisuuden ja logistiikan painopiste on 2000-luvun aikana siirtynyt edelleen Helsingin esikaupungeista sekä Espoosta ja Vantaalta ulommaksi Keski-Uudellemaalle sijainteihin, jotka tukevat paremmin yritysten toimintaedellytyksiä erityisesti tilan ja hinnan suhteen.

Helsingin, Espoon ja Vantaan teollisuuskäyttöön kaavoitettujen tonttien työpaikkojen toimialat poikkeavat hieman toisistaan. Espoossa ja Vantaalla teollisuutta ja logistiikkaa on hieman enemmän, kun taas Helsingissä hallinto- ja tukipalvelutoiminta on työpaikkamäärältään suurin toimiala, tämä sisältää muun muassa kiinteistöhuoltopalvelut sekä työvoiman vuokrauspalvelut, jotka hyötyvät enemmän keskeisemmästä sijainnista. Entiset teollisuusalueet ovat vuosien aikana kehittyneet tarjoamaan muun muassa tilaa vaativan kaupan palveluja, kaikkien kaupunkien osalta tukku- ja vähittäiskaupalla onkin suuri osuus eri toimialojen työpaikoista.

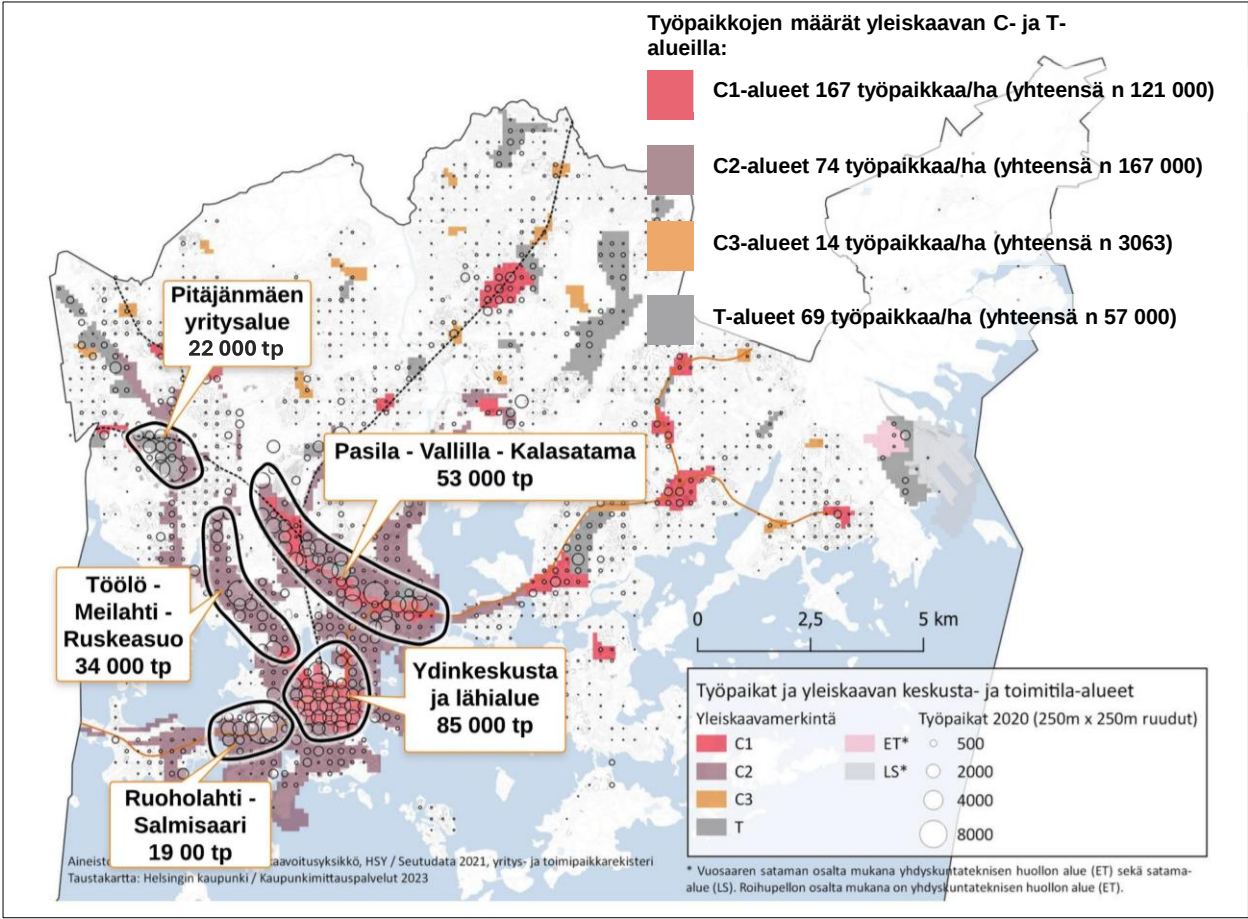
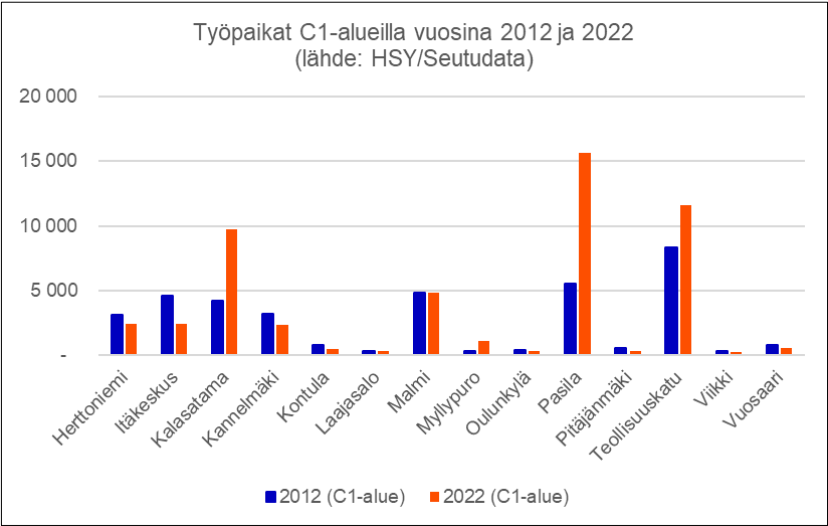


Lähteet: SeutuData, yritys- ja toimipaikkarekisteri 22, Aluesarjat, Tilastokeskus 2023



7. Työpaikkamäärien kehittyminen Helsingissä

Työpaikkojen määrän kehitys seuraa yleistä talouden suhdannevaihtelua ja väestömäärän kehitystä. Sen vuoksi työpaikkojen muutosta leimaavat erittäin voimakkaat ja jyrkät nousu- ja laskujaksot. Pitkällä aikavälillä kehitys on kuitenkin ollut suhteellisen vakaata voimakkaista suhdannevaihteluista huolimatta. Helsinki on Suomen suurin työpaikka-alue, jolla sijaitsee 18 prosenttia kaikista maan työpaikoista. Helsingissä oli vuonna 2023 lähes 474 200 työpaikkaa. Työpaikkamäärä kasvoi vajaalla prosentilla edellisvuoteen verrattuna. Koko pääkaupunkiseudun työpaikkamäärä oli 748 200 ja koko Helsingin seudulla työssä käyvien määrä oli 861 500. Työpaikkojen määrä on kasvanut voimakkaasti liike-elämän palveluissa (mm. ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta sekä hallinto- ja tukipalvelut), jotka kaupan alan kanssa yhdessä muodostavat kaupungin suurimman työpaikkakokonaisuuden. Lisäksi kasvu on viime vuosina voimistunut informaatio- ja viestintäaloilla sekä terveys- ja sosiaalipalveluissa. Helsingin tärkeimmän työpaikkakeskittymän muodostaa ydinkeskusta ja sen lähialue.



Työpaikat Helsingin yleiskaavan keskusta- ja toimitila-alueilla. HSY Seutudata

Pasilan, Vallilan ja Kalasataman muodostamalla Teollisuuskadun akselilla on ollut suurta kasvua työpaikkojen määrässä. Meilahden sairaalatoimintojen alue näkyy merkittävänä sosiaali- ja terveyspalvelujen keskittymänä ja Pitäjänmäki taas on suurin työpaikkakeskittymä kantakaupungin ulkopuolella. Työpaikat keskittyvät valtaosin kantakaupungin ja läntisen Helsingin alueelle.

8. Työpaikat yleiskaavan toimitila-alueilla

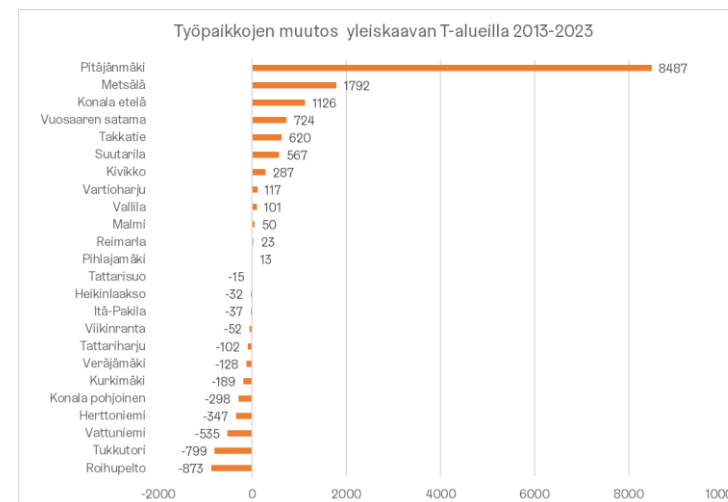
Helsingin yleiskaavan työpaikka-alueiden työpaikkojen kokonaismäärä on noin 58 000 työpaikkaa. Viimeisimmät alueille kohdistettavissa olevat työpaikkatiedot ovat saatavissa vuodelta 2023 HSY:n Tilastokeskuksen rekistereiden pohjalta kokoamasta yritys- ja toimipaikka-aineistosta. Monitoimipaikkaisten yritysten ja yhteisöjen toimipaikkakohtaiset tiedot henkilöstöstä ovat suunta antavia arvioita. Aluekohtaisesti tietoja voi kuitenkin esittää ja aineisto mahdollistaa myös työpaikkamäärien kehittymisen vertailun. Tilastotietojen perusteella ei voida sanoa, kuinka moni todellisuudessa käy työpaikalla töissä, tähän liittyy toimistotyöpaikkojen osalta etätöiden teko ja yritysten toimiala, jossa töitä tehdään muualla, kuin varsinaisella työpaikalla (esim siivous- ja rakennusala sekä henkilöstövuokraus).



Yleiskaavan toimitila-alueiden työpaikkamääriä 2023 (HSY Seutudata 25)

Alueiden työpaikkaintensiteetti vaihtelee suuresti riippuen maankäytöstä ja toimialoista, suurinta se on kantakaupungin Vallilan alueella sekä Pitäjänmäellä, pienintä taas esikaupunkien laajemmilla alueilla, kuten Tattarisuolla, Tattariharjussa ja Suutarilassa. Pitäjänmäellä yhdessä Takkatien kanssa on työpaikkoja yhteensä noin 23 300, työpaikkamäärän muutos on näillä samoilla alueilla ollut positiivista vuosien 2013–2023 välillä. Yleiskaavan toimitila-alueilla on noin 70 työpaikkaa/hehtaari, kun esimerkiksi yleiskaavan C1-keskusta-alueilla työpaikkamäärä on noin 170/hehtaarilla. Toisaalta toimitila-alueilla on merkittävästi enemmän työpaikkoja, kun verrataan myös esikaupunkialueilla sijaitseviin yleiskaavan lähikeskustoihin, joihin tavoitellaan asumisen lisäksi muutakin toimintaa.

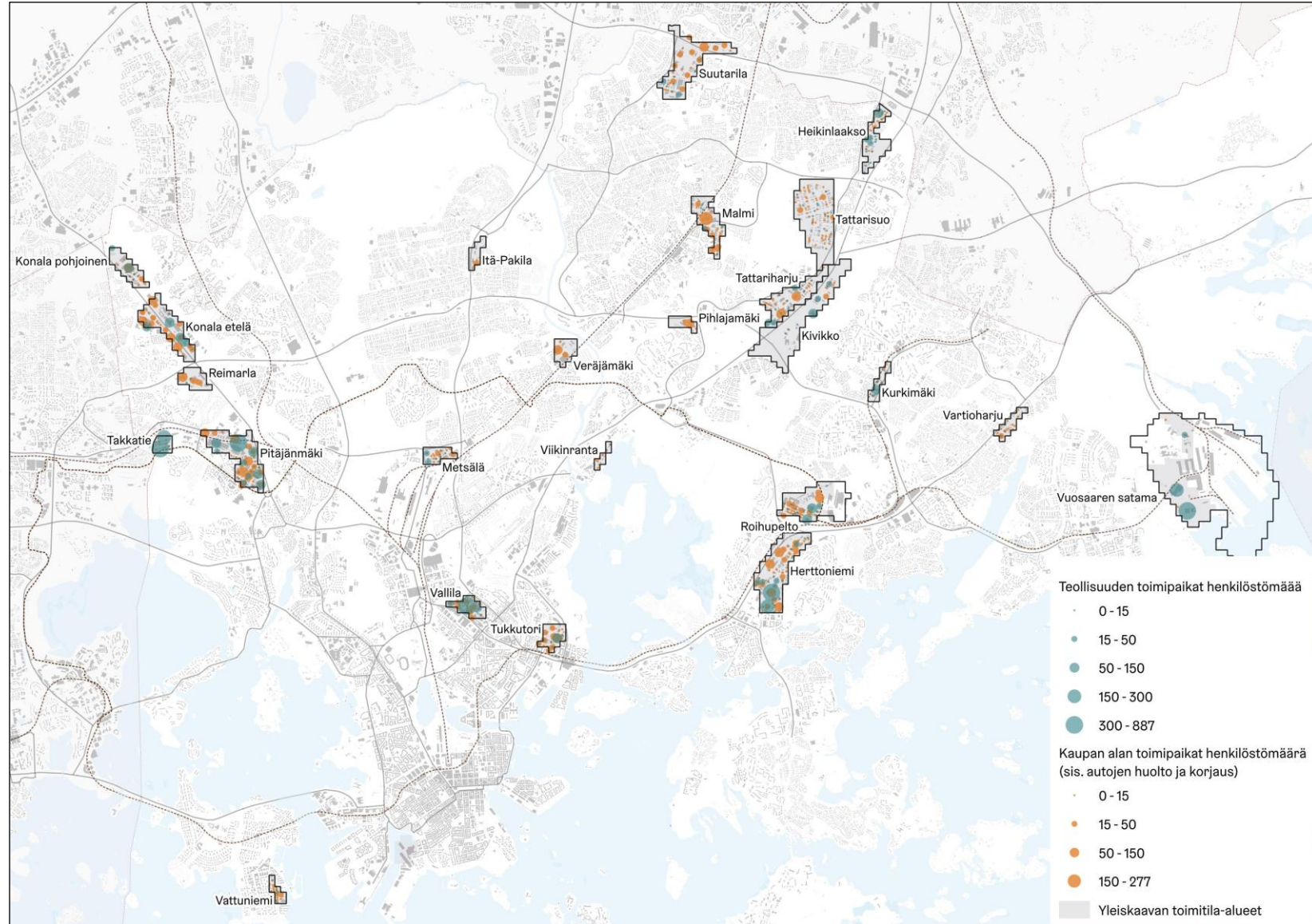
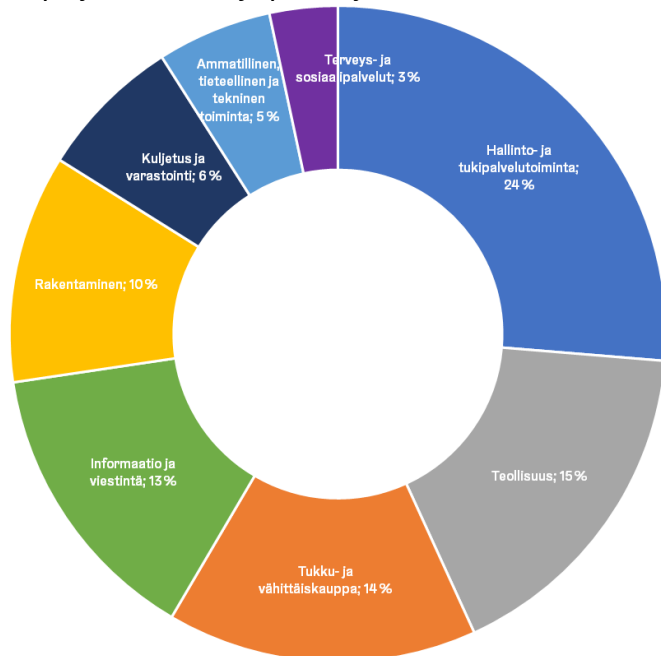
Viimeisimpien käytettävissä olevien työpaikkatilastojen (2023) perusteella suurin kasvu työpaikkojen määrässä on ollut 10 vuoden aikajaksolla Pitäjänmäen alueella. Suurinta laskua työpaikkamäärässä on ollut Roihupellon alueella, jossa isompi toimija on siirtynyt muualle. Tässä yhteydessä tulee huomioida, että Pitäjänmäen kasvusta noin 4 000 työpaikkaa on tullut hallinto- ja tukipalvelujen toimialoilta, joissa yrityksen työntekijät eivät välttämättä työskentele alueella (henkilöstövuokraus jne). Tukutorin osalta suurin osa työpaikosta on myös toimialalta, jossa varsinainen työ tapahtuu muualla.



Yleiskaavan toimitila-alueiden työpaikkojen muutos 2013–2023 (HSY Seutudata 25)

9. Yleiskaavan toimitila-alueiden toimialarakenne ja palvelut

Helsingin yleiskaavan toimitila-alueet tarjoavat tyypillisesti palveluja yrityksille ja kuluttajille ja kaupan alan osuus työpaikoista on yhtä suuri kun teollisen toiminnan. Suurin toimiala työpaikkojen määrällä mitattuna on hallinto- ja tukipalvelutoiminta. Tämä toimiala sisältää muun muassa kiinteistönhoidon, työvoiman vuokrauspalvelut, koneiden vuokraustoiminnan, turvallisuuspalvelut sekä erilaiset liike-elämän tukitoiminnot. Teollisuuden osuus työpaikoista on noin 15%, samoin kuin tukku- ja vähittäiskaupan. Valtaosa toimitila-alueiden informaatio- ja viestinnän alan työpaikoista sijoittuu Pitäjänmäen ja Metsälän alueille, joilla on paljon toimistotyöpaikkoja.



Teollisuuden sekä kaupan alan työpaikkojen määrä yleiskaavan toimitila-alueilla. Teollisuuden osuus työpaikoista on merkittävä esimerkiksi Vuosaaren sataman, Herttoniemen, Takkatien, Kivikon ja Heikinlaakson alueilla. Kaupan, erityisesti tilaa vaativan, keskittymiä ovat taas esimerkiksi Konalan, Herttoniemi-Roihupellon, Suutarilan ja Malmin alueen toimitila-alueet. HSY Seutudata.

10. Yleiskaavan toimitila-alueiden taloudellisesta merkityksestä

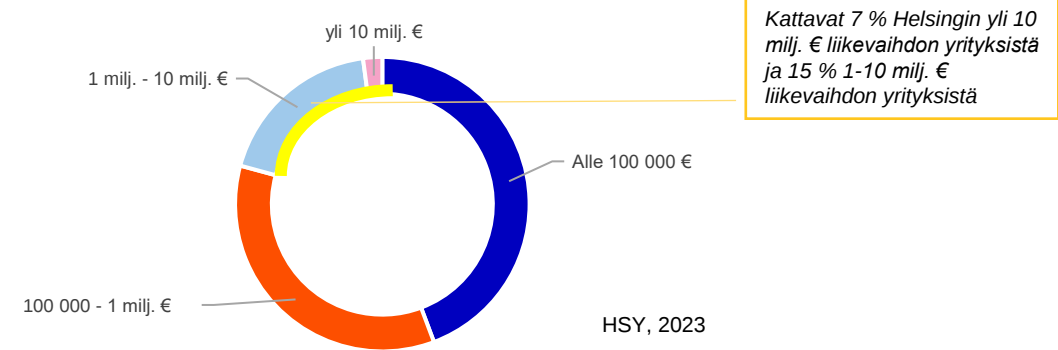
Tuotannon merkitys Helsingin taloudelle on vähentynyt vuosikymmenten edetessä Suomen elinkeinorakenteen, teknologisten reunaehtojen ja Helsingin kaupunkirakenteen muuttuessa. Uusien joukkoliikenneyhteyksien ja tehokkaan maankäytön laajentumisen seurauksena yhä useammat tuotantotilatontit näyttäytyvät arvokkaampana tehokkaassa asumis- ja toimitilakäytössä. Tuotannon sijainnin kannalta työntekijä- ja kuluttajamarkkinoiden läheisyys on pienentynyt kilpailutekijänä esim. logistiikan halpenemisen ja automatisaation myötä. Etenkin toimijat, joiden toiminta perustuu tutkimukseen ja kehitykseen voivat edelleen hyötyä suuresti keskeisestä sijainnista. Monille toimitila-alueympäristö ei kuitenkaan ole välttämättömyys.

Nykyisten toimitila-alueiden taloudellista merkitystä on tarkasteltava työllistämisen, arvonluonnin sekä kaupungin saamien tulojen eli verotuksen ja maanvuokran näkökulmasta. Koska maankäytössä maa on rajallinen resurssi, on niitä suhteutettava alueiden fyysiseen jalanjälkeen ja niiden käyttämien maa-alueiden hyötyyn vaihtoehtoisessa käytössä.

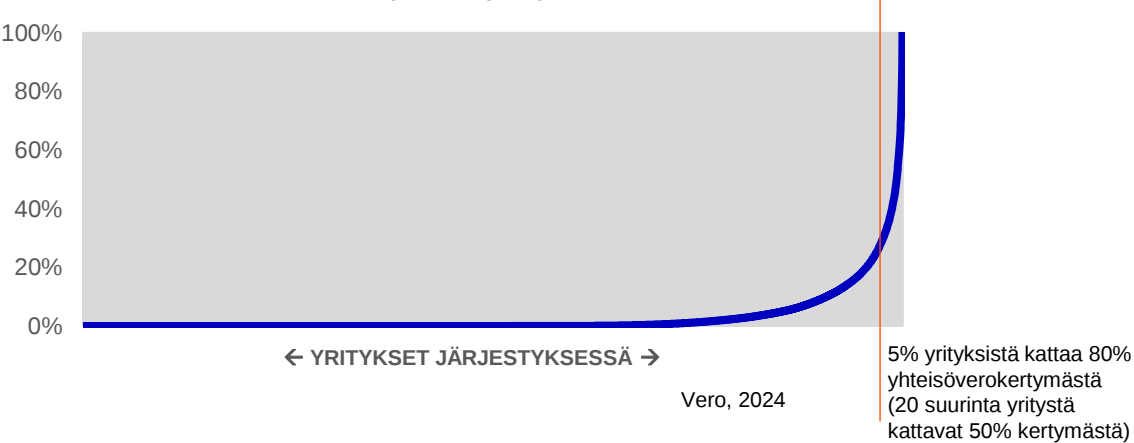
Toimitila-alueilla toimivat yritykset kattavat noin 12 % Helsingin työpaikoista ja alueille sijoittuu muutamia kaupungille taloudellisesti merkittäviä yrityksiä. Suuryrityksien (mm. kaksi kaupungin 40 suurimmasta veronmaksajasta) osuus toimitila-alueiden liikevaihdosta ja yhteisöverokertymästä valtava, valtaosan alueen yrityksistä ollessa pieniä ja edullisten vuokrien houkuttelemia. On huomioitava, että yhteisöverokertymä ei juuri kerro näiden alueiden merkityksestä kasvuyrityksille. Toimitila-alueilla korkean tuottavuuden työpaikkojen osuus on pieni, koska alueilla ei toimi muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta korkean jalostusasteen teollisuutta. Tietointensiivisiä työpaikkoja tarjoavat yritykset taas sijaitsevat pääsääntöisesti keskusta-alueilla.

Toimitila-alueilla maankäyttö on yleisesti tehotonta: tonttitehokkuus on monilla alueilla matala (80% tonteista tehokkuus alle yhden), tonttivuokrat ovat matalia (keskimäärin n. 8 eur/m2) ja kiinteistöverot suhteessa pieniä, ja työpaikkatehokkuus yleisesti matala (ks. kpl. 4). Viime vuosina toimitilakäytöstä muihin käyttöihin kaavoitetuilla alueilla on arvioitu, että maankäyttö- ja verotulot kasvavat jopa kolminkertaiseksi. Tämä korostuu etenkin alueilla, joissa neliöhintojen erot käyttötarkoitusten välillä ovat merkittäviä, eli käytännössä keskeisimmillä sijainneilla olevilla toimitila-alueilla. Menetetyistä tuloista muodostuu kustannus kaupunkilaisille.

Kuvaaja 1: Pääkaupunkiseudun vain Helsingin T-alueilla toimivien yritysten liikevaihtojakauma (2022)



Kuvaaja 2: yo. yritysten yhteisöveron kuntaosuuksien kumulatiivinen jakauma (2022)



Alueen nykyisten suuryritysten toiminnan mahdollistaminen alueilla on Helsingille taloudellisesti tärkeää ja niiden tarpeet toimintaympäristölle ovat merkittävä reunaehto alueiden tulevassa kehittämisessä. Monet alueiden yritysten toimialoista kuitenkin menestyvät myös sekoittuneessa kaupunkirakenteessa tai voisivat sijoittua alueille, joissa ei ole maankäytön muutospainetta ja tonttihinnot ovat toimintaa vastaavia. Maankäytön ja käyttötarkoitusten tehottomuuden kustannus on riippuvaista siitä miten arvokasta maa on muussa käytössä – kantakaupungin kasvaessa yhä useampi teollisuustontti olisi taloudellisesti tuottavammassa käytössä uudelleenkaavoittamalla.

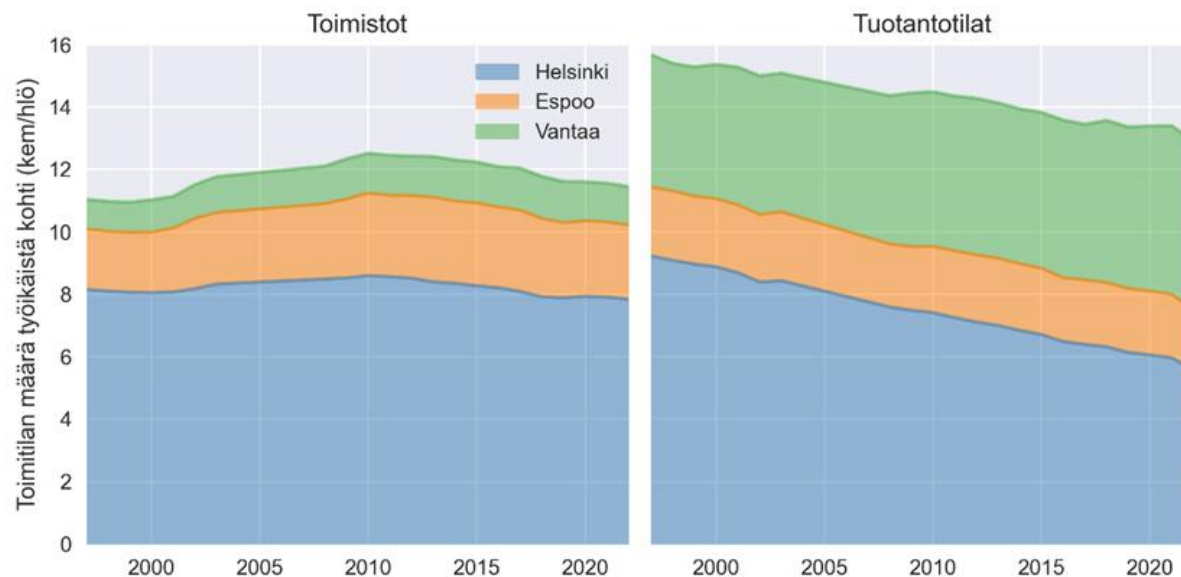
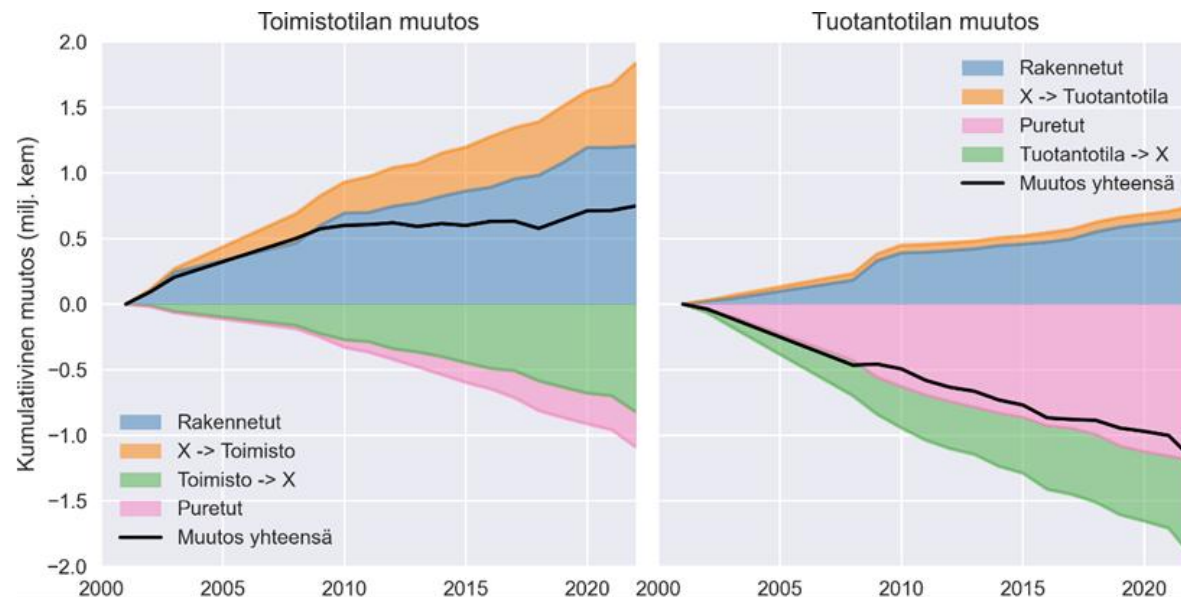
11. Toimitilakanta ja -alueet muuttuvat

Helsingin kaupunkistrategiassa 2025–29 painotetaan Helsingin roolia koko Suomen menestyksen takana. Strategiassa halutaan vahvistaa Helsingin roolia vetovoimaisena osaamisen, tutkimuksen, luovien innovaatioiden ja kasvun mahdollistajana. Helsingin pitää olla paras mahdollinen paikka kehittää uusia ideoita ja luoda kasvavaa liiketoimintaa ja tulee varmistaa, että kaupungissa on tilaa kasvavalle ja monipuoliselle yritystoiminnalle. Maankäytön, toimitilojen kehittämisen ja liikenteen suunnittelun tulee tukea näitä tavoitteita.

Toimitilakanta on jatkuvassa muutoksessa. Tilakanta kasvaa uudisrakentamisen myötä, mutta tilaa myös poistuu markkinoilta rakennusten purkamisen tai käyttötarkoitusten muutosten kautta. Käyttötarkoitusten muutosten kohteina ovat olleet tyypillisesti vanhemmat ja vajaassa käytössä olevat toimistokiinteistöt, joita on muutettu asuin- tai hotellikäyttöön. Myös tuotantotilaa muutetaan muuhun käyttöön, mutta huomattavasti vähemmän. Tuotantotilan kokonaismäärä on vähentynyt tasaisesti Helsingissä oheisen kuvaajan mukaisesti noin 20 vuoden tarkastelujaksolla.

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. Helsingin toimitila-alueet tarjoavat houkuttelevia ja hyvin saavutettavia sijainteja muun muassa tilaa vaativalle erikoiskaupalle. Olemassa olevien alueiden käytön tehostamista ja siistiytymistä voidaan edistää muun muassa vuokrausperiaatteiden avulla, tämä kehitys on kuitenkin verrattain hidasta muun muassa pitkästä vuokrasopimuksista johtuen.

Sekä käyttötarkoitusten muutokset että kaupunkiympäristön muutos korostuvat keskeisimmillä alueilla, joissa on taloudellisesti kannattavaa käyttää maata asumiseen tai toimistotontteihin. Tuotantotilan määrän väheneminen on näyttäytynyt korkeampina käyttöasteina, muttei juuri suurempina neliöhintoina.

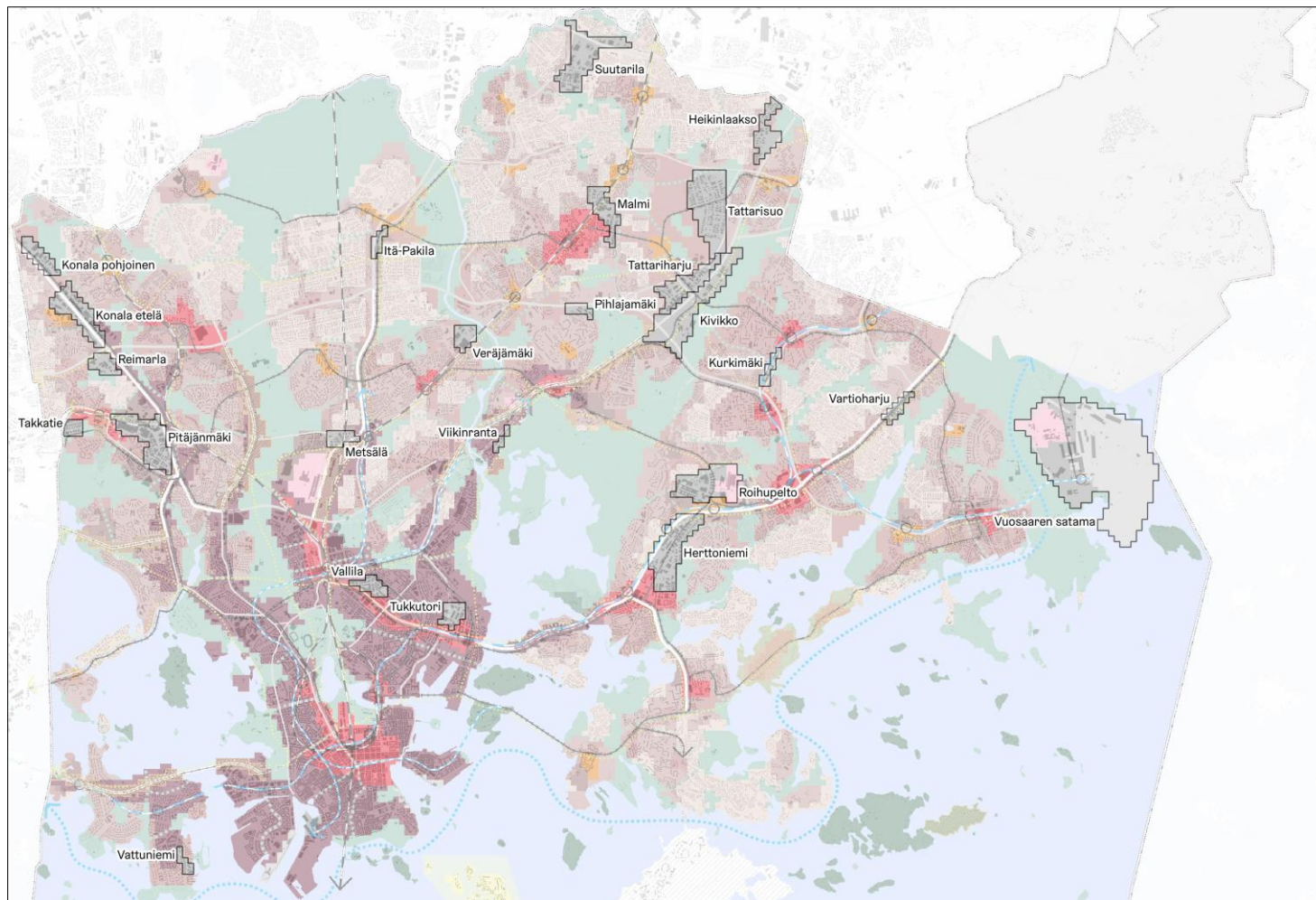


12. Yleiskaavan toimitila-alueiden profiilit

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. Kantakaupungissa sijaitsevat toimitila-alueet ovatkin pääsääntöisesti hyvin erilaisia kuin esikaupunkialueiden toimitila-alueisiin verrattuna. Toimitila-alueiden kehittämisen edellytyksiin vaikuttavat nykytila, sijainti kaupunkirakenteessa sekä niitä ympäröivien alueiden maankäytön ja liikennejärjestelmän muutokset.

Valtaosa yleiskaavan toimitila-alueista on toimialtaan ja kooltaan vaihtelevia monipuolisen toiminnan yritysten alueita, joissa on teollisen ja tuotannollisen toiminnan lisäksi paljon tukku- ja vähittäiskauppaa, huoltoa, varastointia sekä kiinteistönhoito- ja liikuntapalveluita. Tällaisia alueita ovat lähes kaikki esikaupunkialueiden toimitila-alueet kuten Tattariharju ja Tattarisuo, Heikinlaakso tai Herttoniemi. Erityisesti tukku- ja vähittäiskaupan tarjoamaan ovat kehittyneet yleiskaavan mukaisesti esimerkiksi Suutarilan, Konalan, Herttoniemen ja Roihupellon alueet. Vattuniemessä on erityisesti venealaan liittyvää korjausta ja Herttoniemessä painottuu autokauppa ja autohuoltopalvelut. Pitäjänmäki poikkeaa esikaupunkialueen muista toimitila-alueista ollen huomattavasti tiiviimpi ja toimistovaltainen.

Kantakaupungin perinteiset toimitila-alueet ovat muuntuneet teollisuuskäytöstä monipuolisemmaksi. Tukkutorin alueella on tuotantotoimintaa ja tukkukauppaa edelleen, mutta myös toimistotyöpaikkoja ja ravintoloita. Vallilan alue on tiivis, toimistotyöpaikkavaltainen ja siellä on myös paljon kulttuurialan toimijoita.



Yleiskaava 2016 toimitila-alueet.

13. Yleiskaavan toimitila-alueet suhteessa yleiskaavan toteuttamishojelman ajastukseen

Tämän selvityksen tavoitteena on osaltaan määrittää vastaako yleiskaava toimitila-alueiden osalta alkuperäisiin tavoitteisiinsa ja tarvitaanko toimitila-alueisiin kohdistuvia yleiskaavallisia muutoksia.

Työpaikkakäytössä säilyvät:

Valtaosalla yleiskaavan toimitila-alueista ei ole tarvetta muutoksiin ja kehittyminen toimitilakäytössä on edelleen mahdollista. Näitä alueita ovat muun muassa Suutarila, Konalan alueet, Heikinlaakso ja Vuosaaren sataman ympäristö. Yleiskaavan periaatteiden mukaisesti toimitila-alueille ei ole asetettu tehokkuuden ylärajaa, joten niillä olevan toiminnan tehostuminen ja tiivistyminen on edelleen mahdollista. Tämä edellyttää useimmiten toimialamuutoksia ja tapahtuu verrattain hitaasti muun muassa pitkistä vuokrasopimuksista johtuen.

Työpaikkavaltaisina säilyvät, kehitystarpeita:

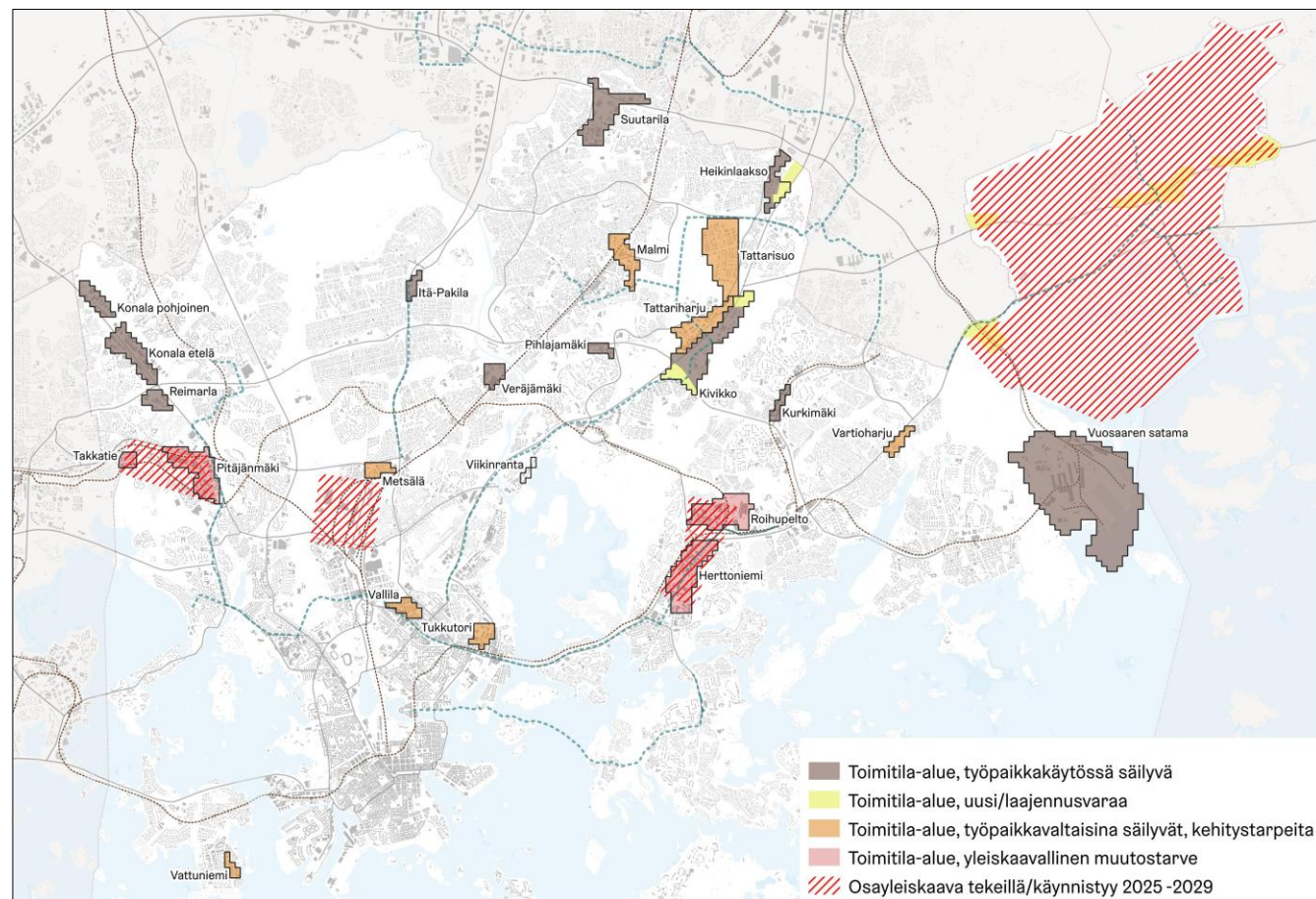
Maankäytön kehittymisen ja kaupunkirakenteen tiivistymisen seurauksena nykyisellään säilyvilläkin alueilla on syytä tehdä laajempaa kokonaistarkastelua, esimerkiksi Malminkentän alueen kehittyminen tulee vaikuttamaan sitä ympäröivien yritysalueiden, kuten Tattarisuon ja Tattariharjun toimintaan. Vallilan alue on voimassa olevien suunnitteluperiaatteiden mukaisesti uudistumassa ja kehittymässä osittain sekoittuneemman maankäytön alueeksi. Tukkutorin alueella on käynnissä suunnitteluperiaatetyö. Ilmalan alueen vapautumiseen rakentamiskäyttöön varaudutaan ja tässä yhteydessä on syytä tarkastella myös Metsälän yritysalueen roolia.

Uudet ja laajenevat alueet:

Kokonaan uusia alueita mahdollista kehittää Östersundomissa, joita on mahdollisuus suunnitella jo ennen alueen laajempaa asemakaavoittamista. Laajennuksia nykyisiin on yleiskaavan perusteella mahdollista suunnitella esimerkiksi Kivikon ja Heikinlaakson alueilla.

Osayleiskaavoitettavat 2025-

Toteuttamishojelman ensimmäisessä aikajaksossa (2025–2029) osayleiskaavoitettaviksi alueiksi on osoitettu Pitäjänmäen ja Takkatien sekä Herttoniemen ja Roihupellon muodostamat kokonaisuudet. Alueita kehitetään tavalla, jossa yhdistyy kaupallisen, teollisen ja kulttuuritoiminnan tarpeet sekä mahdollisuus asuntorakentamiseen.



Yleiskaavan toimitila-alueet ja yleiskaavan toteuttamishojelman ensimmäisellä kaudella tekeillä olevat ja käynnistyvät osayleiskaavat.

14. Johtopäätökset

Helsingin kaupunkistrategiassa 2025–29 painotetaan Helsingin roolia koko Suomen menestyksen takana. Strategiassa halutaan vahvistaa Helsingin roolia vetovoimaisena osaamisen, tutkimuksen, luovien innovaatioiden ja kasvun mahdollistajana.

Helsingillä on taloudellisia erityispiirteitä, jotka tekevät sen toimialarakenteesta erilaisen verrattuna paitsi koko maahan myös muihin pääkaupunkiseudun kuntiin. Helsingillä on pääkaupunkiseudun palveluvaltais in elinkeinorakenne. Palvelusektorin merkityksen onkin ennustettu kasvavan tulevaisuudessa edelleen. Helsingin elinkeinorakenne on kehittynyt suuntaan, jossa yritysten näkökulmasta perinteisten sijoittumiskriteerien, kuten kuljetus- ja tuotantokustannusten, tilalle on tullut osaavan työvoiman saatavuus ja erilaiset ympäristön laatuun ja palveluihin liittyvät tekijät. Tämä käy ilmi myös kaupungin yrityksille suuntaamasta kyselystä, jonka mukaan Helsingin suuri väestömäärä on tyypillisin peruste sille, että Helsinkiä suositeltaisiin muille oman alan yrityksille. Helsingistä löytyy asiakkaita ja potentiaalisia asiakkaita sekä myös yrityksen tarvitsemia palveluja, yhteistyökumppaneita ja sidosryhmiä.

Kaupunkirakenteelliset muutokset ovat muuttaneet ja muuttavat sitä millaisia toimintoja eri alueille kannattaa sijoittaa – entiset kantakaupungin reuna-alueet muuttuvat sen levitessä entistä keskeisemmäksi ja sekoittunut kaupunkirakenne luo niissä entistä enemmän arvoa kaupunkilaisille. Etenkin keskustaa ja hyviä joukkoliikenneyhteyksiä lähellä olevia alueita on pitkällä aikavälillä järkevää kehittää kohti tilatehokkaampia käyttötarkoituksia mahdollistaen enemmän asumista ja työpaikkoja ilman metsä- ja viheralueiden kaventamista.

Yritysalueilla sijaitsee useita kaupungin toimivuudelle merkittäviä toimijoita, kuten kaupungin taloudelle tärkeitä yrityksiä sekä logistiikan ja huoltotoiminnan palveluita. Alueet tarjoavat lisäksi palveluita yrityksille ja myös kuluttajille. Suuryritysten tarpeet sekä voimassa olevat tonttivuokrasopimukset muodostavat merkittäviä reunaehtoja alueiden kehittämiseksi.

Reunaehtoien myötä alueiden kehittäminen, siellä missä vaihtoehtoiset käytöt ovat arvokkaampia, on tehtävä osittain ja vaihteittain. Esimerkiksi logistiikan kannalta tärkeille toiminnoille on varmistettava paikat kaupungissa, mutta ne voidaan monessa tapauksessa järjestää nykyistä tilatehokkaammin ja sijainneissa, joissa vaihtoehtoisen maankäytön arvo ei ole niin suurta. Kaupungin on tärkeää olla ennustettava ja luotettava kumppani, suunnittelun on syytä tapahtua hyvissä ajoin ja yhteistyössä alueiden toimijoiden kanssa. Kaupungille on myös tärkeää mahdollistaa erilaisia toimintaympäristöjä erilaisille toimijoille.

On tärkeää varmistaa mahdollisten maankäytön muutosten yhteydessä se, että kokonaisuuden kannalta välttämättömät toiminnot voivat edelleen sijoittua kaupungin alueelle. Maankäytön muutoksissa on mahdollisuuksien mukaan tuettava sijoittumismahdollisuuksien löytymistä muualta ja myös Helsingin alueen ulkopuolelta.

Valtaosalla nykyisistä yleiskaavan toimitila-alueista ei ole tarvetta muutoksiin ja kehittyminen toimitilakäytössä on edelleen mahdollista. Maankäytön kehittämisen ja kaupunkirakenteen tiivistymisen seurauksena nykyisellään säilyvilläkin alueilla on kuitenkin syytä tehdä laajempaa kokonaistarkastelua, jotta varmistetaan alueiden tarkoituksenmukainen kehittyminen työpaikkakäytössä. Kokonaan uusia alueita on mahdollista kehittää Östersundomissa, joita on mahdollisuus suunnitella jo ennen alueen laajempaa asemakaavoittamista. Toteuttamisohjelman ensimmäisessä aikajaksossa (2025–2029) osayleiskaavoitettaviksi alueiksi on osoitettu kaupunkistrategian mukaisesti Pitäjänmäen ja Takkatien sekä Herttoniemen ja Roihupellon muodostamat kokonaisuudet. Alueita kehitetään tavalla, jossa yhdistyy kaupallisen, teollisen ja kulttuuritoiminnan tarpeet sekä mahdollisuus asuntorakentamiseen.

Lähteitä

Yleiskaavan toteuttamishjelma 2025

Uudenmaan kasvun mahdollisuudet, Uudenmaan väestö- ja työpaikkaprojektiot vuoteen 2060. Uudenmaan liiton julkaisuja E 266 – 2025

Aluesarjat tilastotietokanta

Seutudata, Yritys- ja toimipaikkarekisteri, HSY

HSY, Uudenmaan ja Helsingin seudun työpaikkaprojektiot vuoteen 2040

Uudenmaanliitto, Uudenmaan väestö- ja työpaikkaprojektiot vuoteen 2060

Catella markkinakatsaus, kevät 2025

KTI Oy, kaupunkitietopalvelut, Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2024/2025

KTI Oy, KTI Online

Yritysten toimialarakenne pääkaupunkiseudulla, kaupunginkanslia, kaupunkitietopalvelut, 2023

Helsingin maankäyttö, maankäyttöaineisto 2024

Helsinki Research Forum, markkinakatsaus 4/2025

Helsingin yrityskysely 2024
- näkemyksiä kaupungin elinvoimatekijöistä

Kuvailulehti

Tekijä(t)	Elina Luukkonen
Nimeke	Selvitys yleiskaavan toimitila-alueista
Sarjan nimeke	Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön aineistoja
Sarjanumero	2025:17
Julkaisuaika	2025
Sivuja	19
ISBN	978-952-386-631-7 (verkkoversio)
ISSN	2489-4257 (verkkoversio)
Kieli, koko teos	Suomi
Tiivistelmä: Raportti käsittelee Helsingin yleiskaavan 2016 toimitila-alueita ja niiden roolia kaupungin elinkeinorakenteessa, maankäytössä ja kaupunkikehityksessä. Selvityksen tavoitteena on arvioida, täyttävätkö nykyiset toimitila-alueet niille asetetut alkuperäiset tavoitteet ja edellyttävätkö ne kaavallisia muutoksia. Raportti perustuu tilastoaineistoihin, paikkatietoihin, toimitilamarkkinatietoihin sekä kaupunkistrategiaan, ja se tarkastelee toimitilojen markkinatilannetta, työpaikkakehitystä, toimialarakennetta sekä alueiden taloudellista merkitystä. Raportissa todetaan, että Helsingin toimitila-alueet ovat monipuolisia ja vaihtelevat toimialoiltaan ja rakenteeltaan. Toimitila-alueiden työpaikkatehokkuus ja tonttien käyttöasteet vaihtelevat, ja monilla alueilla maankäyttö on tehotonta suhteessa kaupungin tavoitteisiin. Raportissa ehdotetaan, että valtaosa toimitila-alueista säilytettäisiin työpaikkakäytössä, mutta osalle alueista, kuten Pitäjänmäelle, Herttoniemelle ja Roihupellolle, laadittaisiin osayleiskaavat vuosien 2025–2029 aikana. Näillä alueilla tutkitaan mahdollisuuksia sekoittuneempaan kaupunkirakenteeseen, jossa yhdistyvät asuminen, työpaikat ja palvelut. Raportin päätelmissä korostetaan, että kaupungin kasvu ja elinvoima edellyttävät tilaa monipuoliselle yritystoiminnalle, mutta samalla maankäytön tehokkuutta on parannettava. Keskeisillä alueilla toimitilakäyttö voi olla taloudellisesti vähemmän kannattavaa kuin asuminen tai toimistotontit. Maankäytön muutoksia tulee tehdä vaihteittain ja yhteistyössä alueiden toimijoiden kanssa, sillä kaupungin on tärkeää säilyttää ennustettavuus ja mahdollistaa erilaisia toimintaympäristöjä eri toimijoille ja samalla varmistaa, että välttämättömät toiminnot voivat edelleen sijoittua kaupungin alueelle.	
Avainsanat:	Toimitila-alueet, yritysalueet, yleiskaava 2016, työpaikkakehitys, elinkeinorakenne, maankäytön tehokkuus, osayleiskaava, yritystoiminta, Pitäjänmäki, Herttoniemi, Roihupelto, Östersundom

Helsinki

Kaupunkiympäristön toimiala huolehtii Helsingin kaupunkiympäristön suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta, rakennusvalvonnasta sekä ympäristöön liittyvistä palveluista.