



01.12.2020

Asia/9

## § 703

### Kantakaupungin eräiden alueiden rajatun rakennuskiellon pidentäminen ja osan alueen määrääminen rajattuun rakennuskieltoon (nro 12691)

HEL 2020-011915 T 10 03 05

Hankennumero 5845\_2

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

## Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Nuutti Hyttinen: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349  
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi  
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027  
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

## Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12691/1.12.2020

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää:

- pidentää kahdella (2) vuodella osaa kantakaupunkia koskevaa rajattua rakennuskieltoa, joka kohdistuu rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloihin ja niiden muuttamiseen asuinkäyttöön. Rakennuskielto koskee seuraavissa kaupunginosissa sijaitsevia tontteja, joilla asemakaava mahdollistaa rakennusten käytön asumiseen kokonaan tai osittain: 1. Kruunuhaka, 2. Kluuvi, 3. Kaartinkaupunki, 4. Kamppi, 5. Punavuori, 6. Eira, 7. Ullanlinna,



8. Katajanokka, 9. Kaivopuisto, 10. Sörnäinen (osa), 11. Kallio, 12. Alppiharju, 13. Etu-Töölö, 14. Taka-Töölö, 21. Hermannin (osa) ja 22. Vallila.

- asettaa kahdeksi (2) vuodeksi rajatun rakennuskiellon korttelin 20122 (osaa Länsisataman aluetta) tonteille, joilla asemakaava mahdollistaa rakennusten käytön asumiseen kokonaan tai osittain. Rajattu rakennuskielto kohdistuu rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloihin ja niiden muuttamiseen asuinkäyttöön.

Pidennetyt ja asetetun rakennuskiellon alueet on esitetty rakennuskielto-  
kartassa nro 12691 (liite 1).

Rakennuskielto on voimassa 11.12.2022 asti.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää määrätä, että päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Päätöksestä tulee kuuluttaa.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa

Kaupunginhallituksen 27.1.2014 (§ 106) määräämä yleiskaavan laatimista koskeva rakennuskielto koskien kantakaupungin eräiden alueiden rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön päättyi 5.12.2018 Helsingin yleiskaavan 2016 tultua voimaan.

Helsingin yleiskaavassa 2016 määrätään Liike- ja palvelukeskusta C1 – merkinnällä niistä alueista, joilla rakennuksen maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat ovat pääsääntöisesti osoitettava liiketiloiksi ja Kantakaupunki C2- merkinnällä niistä alueista, joilla sijaitsevien rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- ja muuksi toimitiloiksi.

Turvataksien yleiskaavan tavoitteiden mukaisten asemakaavamuutosten laatimisen Kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.12.2018 (§ 640) asettaa osaan kantakaupunkia rajatun rakennuskiellon asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön rakennuskielto-  
kartassa nro 12561 esitetyillä tonteilla 11.12.2020 saakka.

Nyt pidennettävän rakennuskiellon alueella on voimassa useita erikokoisia asemakaavoja. Alueeseen kuuluu sekä yksityisessä että julkisessa omistuksessa olevia tontteja ja kiinteistöjä.



Rakennuskiellon aikana (11.12.2018-) poikkeamisia rakennuskiellosta yksittäisten tilojen käyttötarkoitusten osalta käsiteltiin yhteensä 8 kpl (1.11.2020 mennessä). Neljässä tapauksessa poikkeaminen myönnettiin ja neljässä hylättiin tapauskohtaisen harkinnan perusteella. Lisäksi vireillä on joitakin uusia poikkeamishakemuksia. Poikkeamisharkinnassa on otettu huomioon yleiskaavan määräysten vaatima alueellinen tarkastelu sekä kohdekohtainen harkinta.

Kaupungin yhteinen yritysvaikutusten arviointimalli on otettu käyttöön kaupunginhallituksen 30.5.2016 päätöksellä § 541, jonka perusteella muutosten vaikutuksia ja yhteisvaikutuksia tulee arvioida. Lisäksi kantakaupungin alueelle on tehty paikkatietopohjainen pisteaineistoinventointi kivijalkatilojen koskien. Inventoinnista saa tietoa alueen kivijalkarakenteesta ja käyttöasteesta.

#### Tavoitteet ja rajaus

Nyt pidennettävä ja asetettava rakennuskielto on tavoitteiltaan ja sisällöltään yhtenevä yleiskaavan tavoitteiden kanssa. Rakennuskielto on tavoitteiltaan ja sisällöltään myös pääosin yhtenevä edeltävän rajatun rakennuskiellon kanssa. Rakennuskieltoa on kuitenkin tarkennettu ja supistettu niin, että se koskee vain ennen yleiskaavan 2016 hyväksymistä (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) hyväksytyjen asemakaavojen alueella sijaitsevia tontteja, joilla asemakaava mahdollistaa rakennusten käytön asumiseen kokonaan tai osittain.

Rakennuskiellon alueeseen on lisätty Hernesaaren osa-alueen (ent. Munkkisaari) kortteli 20122 (Länsisatama 20. kaupunginosa), koska alue on muodostumassa keskeisemmäksi osaksi kaupunkirakennetta alueen kehittymisen ja uusien liikenneyhteyksien myötä. Tämän vuoksi 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen säilymisen turvaamiseen asemakaavoituksen keinoin on tarvetta ryhtyä.

Rajatusta rakennuskiellosta on mahdollista hakea poikkeamista, jonka myöntämismahdollisuudet arvioidaan tapauskohtaisesti. Mm. kaavan laadinnan ja poikkeamisharkinnan myötä rakennuskielloalueen eri osa-alueiden aluekuvat ovat tarkentuneet. Poikkeamisiin liittyvät muutokset käsitellään useista päätösten valmistelijoista koostuvassa asiantuntijaryhmässä, mikä varmistaa uusien kyselyjen tarkastelun suhteessa koko alueen tilanteeseen ja siten yhdenvertaisen tulkinna ja käsitelyn.

Poikkeamisharkinnassa huomioitavat alueellisen ja kohdekohtaisen tarkastelun näkökulmat liittyvät muun muassa:



- kaupungin strategisten tavoitteiden mukaiseen toimintaan, palvelu- ja työpaikkakehitykseen, kaupunkirakenteeseen ja sijaintiin (yleiskaava, poliittisesti hyväksytyt periaatteet, linjaukset ja ohjelmat)
- alueen toiminnalliseen rakenteeseen ja muuntojoustavuuteen sekä toimitila- ja palvelukysyntään pitkällä tähtäimellä
- kohteen mikrosijaintiin (saavutettavuus, katuverkon hierarkia, joukkoliikenneyhteydet, näkyvyys, alueen tilarakenne ja toimintojen erityispiirteet sekä kehitysnäkymät)
- tilan/tilojen ominaisuuksiin ja potentiaaliin erilaisissa käyttötarkoituksissa ja osana kantakaupungin monipuolista toiminnallisista rakennetta
- tilan sijaintiin osana kiinteistön ja korttelin kokonaisuutta
- asumisen nykystandardien mukaisiin olosuhteisiin

Kadunvarsirakennusten toimitilakokonaisuuksia ei ole lähtökohtaisesti mahdollista supistaa tai muuttaa asuinkäyttöön. Asuinkortteleiden kadunvarren toimitilakokonaisuuksiin liittymättömiä toimitiloja voi tapauskohtaisen harkinnan perusteella olla mahdollista muuttaa asumiseen yleiskaavan C2 alueella. Muutosten mahdollisuutta tarkastellaan edellä mainittujen näkökulmien perusteella. Tarkastelussa huomioidaan muun muassa sijainti muualla kuin pääkatujen, alueellisten tai paikallisten koojakatujen varsilla, joukkoliikennesaavutettavuus sekä rakennuksen tai tilan mahdolliset erityispiirteet. Tapauskohtaisessa harkinnassa edellytyksenä on yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukaisesti, että alueen toiminnallinen monipuolisuus säilyy, eivätkä yritysten toimintaedellytykset heikkene muutoksessa.

## Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan rakennuskieltoalue sijoittuu liike- ja palvelukeskusta- sekä kantakaupunki-merkinnän alueille. Liike- ja palvelukeskusta C1-merkinnän mukaan rakennuksen maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on pääsääntöisesti osoitettava liiketiloiksi. Kantakaupunki C2-merkinnän alueella maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- ja muuksi toimitiloiksi, ja rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä.

Helsingin kaupunkistrategian (2017-2021) mukaan vetovoimainen keskusta on Helsingin käyntikortti ja elinehto. Helsingin keskusta on elinvoimainen kaupallisia palveluja, tapahtumia, viihtymistä ja kansalais-



toimintaa kokoava vetovoimainen paikka. Helsingin tulee olla Suomen paras kaupunki yrityksille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 11.4.2017 (§ 171) kantakaupungin käyttötarkoituksen muutosten periaatteista rajatulla alueella. Yleiskaavan ja kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti periaatteet pyrkivät turvaamaan työpaikkojen kasvun ja kantakaupungin toiminnallisesti monipuolisen urbaanin sekoittuneen rakenteen palveluineen. Periaatteiden mukaan rajatulla alueella käyttötarkoituksen muutoksissa rakennusten ensimmäiset kerrokset tai maantasokerrokset on aina osoitettava toimitiloiksi.

Maankäytön keskustavisio tarkentaa ja kohdentaa yleiskaavan ja kaupunkistrategian tavoitteita kantakaupungin osalta. Lisäksi se nostaa esiin alueen vetovoimatekijöitä. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 6.10.2020 esittää kaupunginhallitukselle keskustavision hyväksymistä keskustan ja kantakaupungin maankäytön suunnittelun pohjaksi.

Päätöksessään kaupunkiympäristölautakunta nosti esiin, että tavoitteena on houkuttelevuuden lisääminen siten, että keskustavision alueella asuu, työskentelee ja viihtyy tulevaisuudessa merkittävästi enemmän ihmisiä kuin nykyään. Lautakunnan mukaan Helsingin keskustan työpaikkaklusteri ja sen menestyminen on strategisesti tärkeä asia Helsingille, koko seudulle ja Suomelle. Alueen työpaikkaklusterin kehittämisen tulee olla merkittävä painopistealue Helsingille.

Keskustavisiassa linjataan, että alue on silmänkorkeudelta elävä, avoin ja monipuolinen. Katutasoon rakennusten kivijalkoihin varataan tilaa ulosavautuville tiloille ja rakenteellisille ravintolavarauksille. Myös pihan puolen maantasokerroksiin varataan työ- ja muita toimitiloja. Tämä luo edellytykset rikkaalle palvelurakenteelle, erilaisille pysyville ja tilapäisille yrityksille ja toimijoille, tieteen ja kulttuurin harjoittajille sekä luo toiminnallista muuntojoustavuutta. Vision kehittämisen linjauksissa todetaan myös, että liikekeskusta ja sitä ympäröivä kantakaupunki ovat koko maan elinkeinotoiminnan vahvin alue, jossa tavoitellaan seutua nopeampaa työpaikkojen kasvua vähintään asukasmäärän kasvun tahdissa sekä turvataan kaupan edellytykset. Elinvoiman edellytyksenä on keskustan rakenteen pitkäjänteinen kehittäminen ja erilaisten toimitilojen riittävyys kaikilla alueilla. Vakiintuneen ja huippukysynnän alueella nykyinen monipuolinen toimitilavaranto ei saa vähentyä. Lisäksi mahdollistetaan uutta toimitilaa huippukysynnän sekä tulevaisuuden kysynnän alueille myös korttelirakenteen sisällä. Alueen vahvuutena ovat eri osa-alueiden moninaiset tilalliset ja toiminnalliset profiilit, jotka on tavoitteena säilyttää.



Kantakaupungin asemakaavojen muutokset saavat periaatteellisen lähtökohdan maankäytön keskustavisiosta ja sen kehittämisen linjauksista. Rakennuskiellossa olevat tontit kuuluvat pääosin käynnissä olevaan kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyön alueeseen, jolla on voimassa eri-ikäisiä asemakaavoja 1800-luvulta alkaen. Ennen vuotta 2000 asemakaavoitettujen tonttien osalta asemakaavoja on tarpeen päivittää rakennettua todellisuutta vastaaviksi ja mahdollistaa yleiskaavan tavoitteiden mukainen, olemassa olevan kaupunkirakenteen kokonaisvaltainen, johdonmukainen sekä yhdenvertainen kehittäminen. Korttelialueille, joihin kohdistuu muutospaineita, laaditaan erilliset asemakaavan muutokset.

Rakennuskielto on tarpeen, jotta voidaan turvata rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen pysyminen liike- ja toimitilakäytössä ennen kaavamuutoksia Helsingin yleiskaavan 2016 määräysten ja kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti.

#### Rakennuskiellon pidentäminen ja asettaminen

Yleiskaavan ja muiden kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisen turvaamiseksi tulisi rakennuskieltoa pidentää kahdella vuodella maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella ja rakennuskielto asettaa kahdeksi vuodeksi maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin perusteella.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 1.12.2020 päivätyn piirustuksen nro 12691.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 202 §  
Hallintosääntö 16 luku 1 § kohta 5

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349  
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi  
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027  
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12691/1.12.2020

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen



01.12.2020

Asia/9

---

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristökes-  
kus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-  
nen ja pidentäminen  
Liite 1

## Tiedoksi

Kymp/Aska/Rutqvist, Salmi (kuulutus)  
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola