



29.11.2022

Asia/6

## § 671

### Kantakaupungin eräiden alueiden rajatun rakennuskiellon pidentäminen (nro 12812)

HEL 2022-011131 T 10 03 05

Hankenumero 5845\_3

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää kahdella vuodella rajattua rakennuskieltoa asemakaavan muuttamiseksi, joka kohdistuu rakennusten maantaso- ja 1. kerroksissa sijaitsevien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamiseen asuinkäyttöön liitteenä 1 olevassa, 22.11.2022 päivättyssä rakennuskieltokartassa nro 12812 esitetyillä alueilla kantakaupungin kaupunginosissa 1.–8., 10.–14. ja 20.–22.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että rakennusten maantaso- ja 1. kerrosten myymälä-, liike- ja toimitiloja voidaan harkinnanvaraisesti ja tapauskohtaisesti muuttaa asuinkäyttöön hakemalla poikkeamista rajatusta rakennuskiellosta. Muutosten mahdollisuutta tarkasteltaessa poikkeamisharkinnassa huomioidaan muun muassa yritysten ja palvelurakenteen toimintaedellytykset, sijainti kaupunkirakenteessa ja korttelissa, saavutettavuus, tilan ominaisuudet ja mahdolliset erityispiirteet sekä asumisen olosuhteet. Tapauskohtaisessa harkinnassa asuinkäyttöön muuttamisen edellytyksenä on yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukaisesti, että keskusta- ja kantakaupunkialueiden toiminnallinen monipuolisuus säilyy, lähipalvelut ovat järjestettävissä, eivätkä yritysten toimintaedellytykset heikkene muutoksessa.

Rakennuskielto on voimassa 11.12.2024 asti.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349  
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Rakennuskieltokartta nro 12812/22.11.2022
- 2 Kampin kaupunginosan sisäpihojen toimitilainventointi ja toimijakartointus. Selvitys 2022



## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristökes-  
kus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-  
nen ja pidentäminen  
Liite 1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Rajatun rakennuskiellon alueeseen kuuluu osia kantakaupungin kau-  
punginosista: 1. Kruununhaka, 2. Kluuvi, 3. Kaartinkaupunki, 4. Kamp-  
pi, 5. Punavuori, 6. Eira, 7. Ullanlinna, 8. Katajanokka, 10. Sörnäinen,  
11. Kallio, 12. Alppiharju, 13. Etu-Töölö, 14. Taka-Töölö, 20. Länsisa-  
tama, 21. Hermannin ja 22. Vallila liitteenä olevan rakennuskieltokartan  
osoittamalla tavalla. Rajattu rakennuskielto koskee vain niitä kiinteistö-  
jä, joiden asemakaavat on laadittu ennen yleiskaavan voimaantuloa.  
Rakennuskieltoalue on supistunut asemakaavamuutosten sekä maan-  
käyttöisten tarkastelujen myötä. Alueeseen kuuluu sekä yksityisessä  
että julkisessa omistuksessa olevia tontteja ja kiinteistöjä.

## Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

Helsingin yleiskaavassa 2016 rajatun rakennuskiellon alueet kuuluvat  
pääosin liikekeskustan ja kantakaupungin alueisiin. Yleiskaavan Liike-  
ja palvelukeskusta C1 -merkinnän alueilla rakennuksen maantasoker-  
rokset ja kadulle avautuvat tilat on pääsääntöisesti osoitettava liiketi-  
loiksi eikä liike- ja toimitilan kokonaismäärää tule lähtökohtaisesti vä-  
hentää. Kantakaupunki C2 -merkinnän alueilla sijaitsevien rakennusten  
maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijai-  
sesti liike- ja muuksi toimitiloiksi. Muutoksissa on varmistettava liike- ja  
toimitilojen riittävä määrä. Molempien yleiskaavamerkintöjen alueilla  
rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistet-  
tava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittu-  
neen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä  
tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

Turvatakseen yleiskaavan tavoitteiden mukaisten asemakaavamuutos-  
ten laatimisen kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.12.2018 (§ 640)  
asettaa osaan kantakaupunkia rajatun rakennuskiellon kahdeksi vuo-



deksi asemakaavojen laatimiseksi ja muuttamiseksi maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin nojalla. Rakennuskielto koski rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön rakennuskieltokartassa nro 12561 esitetyillä tonteilla 11.12.2020 saakka.

Asemakaavoituksen keskeneräisyydestä johtuen kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.12.2020 pidentää kantakaupungin eräiden alueiden rajattua rakennuskieltoa kahdella vuodella sekä määrätä osan alueesta rajattuun rakennuskieltoon 11.12.2022 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla (piirustus numero 12691, päivätty 1.12.2020).

Kantakaupungissa on vireillä laaja vanhojen asemakaavojen ajantasaistaminen (OAS 2019, päivitetty 21.4. 2022). Alueella on voimassa eri-ikäisiä asemakaavoja aina 1800-luvulta lähtien. Merkittävässä osassa ennen yleiskaavaa 2016 laadituissa kantakaupungin asemakaavoissa on toteutuneeseen nykytilanteeseen nähden puutteita eivätkä ne ohjaa yleiskaavan mukaista kehitystä. Vanhojen asemakaavojen ajantasaistamisen lisäksi asemakaavoja muutetaan kehittämiskohteissa hankekohtaisesti.

Edellisen vajaan kahden vuoden aikana (11.12.2020–16.9.2022) käsiteltiin rajatun rakennuskiellon nro 12691 osalta yhteensä 12 kpl tapauskohtaista yksittäisiä kivijalkatiloja koskevaa poikkeamista rakennuskiellosta. Yhdeksässä (9) tapauksessa poikkeaminen myönnettiin ja kolmessa (3) hylättiin tapauskohtaisen harkinnan perusteella. Lisäksi vireillä on 1 poikkeamishakemus (16.9.2022). 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.

#### Tavoitteet ja vaikutusten arviointi

Yleiskaavan ohella myös kaupunkistrategia ohjaa maankäytön suunnittelua. Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025 Kasvun paikka toteaa, että kaupungilla tulee olla vahva rooli Helsingin maankäytön suunnittelussa ja ohjaamisessa. Rajatun rakennuskiellon aluetta koskevat strategiset tavoitteet:

- Helsingin keskusta on Suomen suurin työpaikkojen, palveluiden, viihtymisen ja kulttuurin keskittymä, jolla on ainutlaatuinen rooli koko maan taloudessa.



- Keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua edistetään, sekä tapahtumien edellytyksiä ja kulttuurin ja taiteen näkymistä ja kuulumista keskustassa.
- Tilojen ja alueiden käyttöä tapahtumiin ja kulttuuritoimintaan helpotetaan. Helsingin yöelämän ja yötalouden kehittämistä jatketaan.
- Helsingissä on tarjolla markkinalähtöistä kysyntää ja yritysten tarpeita vastaavia sijoittumismahdollisuuksia erilaiselle yritystoiminnalle ottaen huomioon myös luovat alat ja tuotannollisen toiminnan. Vahvistamme ja kehitämme asemaamme yhtenä Euroopan parhaana innovaatioympäristönä, startup-keskuksena ja uusien elinkeinojen kehtona. Kasvatamme taloudellista toimeliaisuuttamme ja tavoittelemme elinkeinojen ja ammattien monipuolistumista.
- Vapaata kansalais- ja järjestötoimintaa tuetaan mahdollistamalla niille maksuttomien tai edullisten tilojen käyttö ympäri kaupunkia.
- Kaupungin palveluiden kuten koulujen, sosiaali- ja terveystalouksien, kirjastojen ja liikuntamahdollisuuksien pitää pysyä mukana alueiden väestöpohjan rytmissä.
- Toteutetaan lähipäiväkotiperiaate.

Maantasokerroksia koskevan vaikutusten arvioinnin ja tietopohjan muodostamiseksi kantakaupungin alueelle on tehty paikkatietopohjainen pisteaineistoinventointi koskien kadunvarren kivijalkatilojen rakennetta ja toimintoja. Lisäksi Kampin alueen asemakaavamuutokseen liittyen laadittiin täydentävää inventointitietoa myös kortteleiden sisäosien toimijoiden osalta syksyllä 2022 tarkemman vaikutusten arvioinnin mahdollistamiseksi.

Tarkastelun perusteella havaittiin, että kadunvarsien ohella myös korttelien sisäpihoilla sijaitsee merkittävä määrä toimitiloja. Esimerkiksi Kampin kaupunginosassa on noin 1 100 kpl kadun varrelle sijoittuvaa liike- ja toimitilaa. Osaa Kampista koskeva korttelipihaselvitys osoitti, että rajatulla tarkastelualueella pihojen puolelle avautui 237 toimitilaa, joista 82 kappaletta sijoittui kokonaisuudessaan pihapuolille. Selvityksen mukaan tilat tarjoavat toimintaedellytyksiä monipuolisesti mm. toimistoille, asiakas- ja lähipalveluille, tuotantoon sekä julkisille palveluille. Pihapuolen toimitiloihin sijoittui esimerkiksi lukuisia päiväkotia. Toimitilojen kokonaismäärän ja toiminnallisen profiilin perusteella varovaisestikin arvioiden kyse on suuresta määrästä työpaikkoja sekä alueen palvelurakennetta ja yritysten sekä muiden toimijoiden toimintaedellytyksiä tukevasta tilarakenteesta. Selvityksessä havaittiin, että monille kadunvarren liike- ja toimitiloille pihapuolelle ulottuvat tilat ovat toiminnan kannalta välttämättömiä. Huolimatta tilakannan heterogeenisyydestä ja



korona-ajan vaikutuksista yrityksille, kortteleiden sisäpuolelle sijoittuvien toimitilojen käyttöasteet olivat huomattavan korkeat. (2,5 % sisäpihalle avautuvista toimitiloista väliaikaisesti tyhjillään tai remontissa).

#### Rakennuskiellosta poikkeaminen

Rajatusta rakennuskiellosta on mahdollista hakea poikkeamista, jonka myöntämismahdollisuudet arvioidaan tapauskohtaisesti. Poikkeamisiin liittyvät muutoskyselyt käsitellään kuukausittain useista päätösten valmistelijoista koostuvassa asiantuntijaryhmässä yhteisvalmisteluna eri kohteiden tasapuolisen arvioinnin ja vaikutusten arvioinnin mahdollistamiseksi sekä ajantasaisen tietopohjan kartuttamiseksi.

Poikkeamisharkinnassa huomioitavat näkökulmat liittyvät muun muassa

- yleiskaavan mukaisuuteen
- kaupungin strategisten tavoitteiden mukaiseen toiminnalliseen rakenteeseen eri alueilla, palvelu- ja työpaikkakehitykseen sekä toimila- ja palvelukysyntään pitkällä tähtäimellä
- kohteen mikrosijaintiin (saavutettavuus, katuverkon hierarkia, joukkoliikenneyhteydet, näkyvyys, alueen tilarakenne ja toimintojen erityispiirteet sekä kehitysnäkymät)
- tilan/tilojen sijaintiin osana kiinteistön ja korttelin kokonaisuutta sekä niiden ominaisuuksiin ja potentiaaliin erilaisissa käyttötarkoituksissa osana kantakaupungin monipuolista toiminnallisista rakennetta
- asumisen nykystandardien mukaisiin olosuhteisiin.

Edellä mainittujen tarkastelujen perusteella sekä kertyneen tiedon ja tapauskohtaisen harkinnan perusteella rakennuskiellosta poikkeaminen ja muutos voi olla mahdollinen

- korttelin sisäpihan puolella tiloissa, jotka sijaitsevat pääkäyttötarkoituksiltaan asuinrakennuksissa, joihin ei ole omaa suoraa sisäänkäyntiä. Asuinkiinteistössä tulee kuitenkin huolehtia riittävästä polkupyöräsäilytyksestä, yhteistiloista sekä jätehuollon tiloista. Muutettavan kohteen ikkunat eivät saa aueta jätekatokseen tai pysäköintipaikoille. Pihan tulee täyttää voimassa olevan asemakaavan velvoitteet
- kadun puolella niillä alueilla, jotka eivät ole kokooja- tai pääkatujen varsilla tai joukkoliikenteen solmukohtien äärellä ja joissa tilan kadulle avautuvat ikkunat ovat katseen korkeuden yläpuolella (yli 2 m)



eivätkä sisällä omaa sisäänkäyntiä tai liity laajempaan kadunvarren tilakokonaisuuteen

- muutoin tapauskohtaisen harkinnan perusteella.

Muutos ei ole pääsääntöisesti mahdollinen

- lähipalvelujen järjestämiseen soveltuvissa tiloissa (esim. päiväkodit, joiden käyttöön soveltuvaa tilaresurssia on niukasti uusien ja korvattavien lähipalveluiden järjestämiseen)
- yleiskaavan keskustan C1 -alueilla
- mikäli kiinteistön kaikki muut tilat ovat jo asuinkäytössä
- mikäli korttelissa on pääosin yritystoimintaa ja palveluja tai sellaisia yritys-, palvelu-, vapaa-ajan tai kulttuuritoimintoja, joiden toimintaedellytykset vaarantuvat tai heikkenevät muutoksen myötä.

#### Rakennuskiellon pidentäminen

Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi tulisi rakennuskieltoa pidentää kahdella vuodella maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella.

Alueella on vireillä kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyö. Sen ensimmäinen, Kampin alueita koskeva kaavaehdotus valmistuu arviolta 2023, jonka jälkeen kaavoitusta on suunniteltu jatkettavan rinnakkain muissa kaupunginosissa. Kaartinkaupungin osalta kaavamutoksen on arvioitu valmistuvan 2025. Kantakaupungin erillisissä kehittämiskohteissa sekä liikekeskustassa muutostarpeet käsitellään hankekohtaisin asemakaavoin ja poikkeusluvin.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 22.11.2022 päivätyn piirustuksen nro 12812.

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon määräämisestä alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, ja kiellon voimassaolon pidentämisestä.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 2 momentti, 202 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 93 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § kohta 5



29.11.2022

Asia/6

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349  
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Rakennuskieltokartta nro 12812/22.11.2022
- 2 Kampin kaupunginosan sisäpihojen toimitilainventointi ja toimijakartoi-  
tus. Selvitys 2022

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristökes-  
kus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-  
nen ja pidentäminen  
Liite 1

**Tiedoksi**

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksi  
Kaupunginkanslia tiedoksi

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 22.11.2022 § 660