Helsinki

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

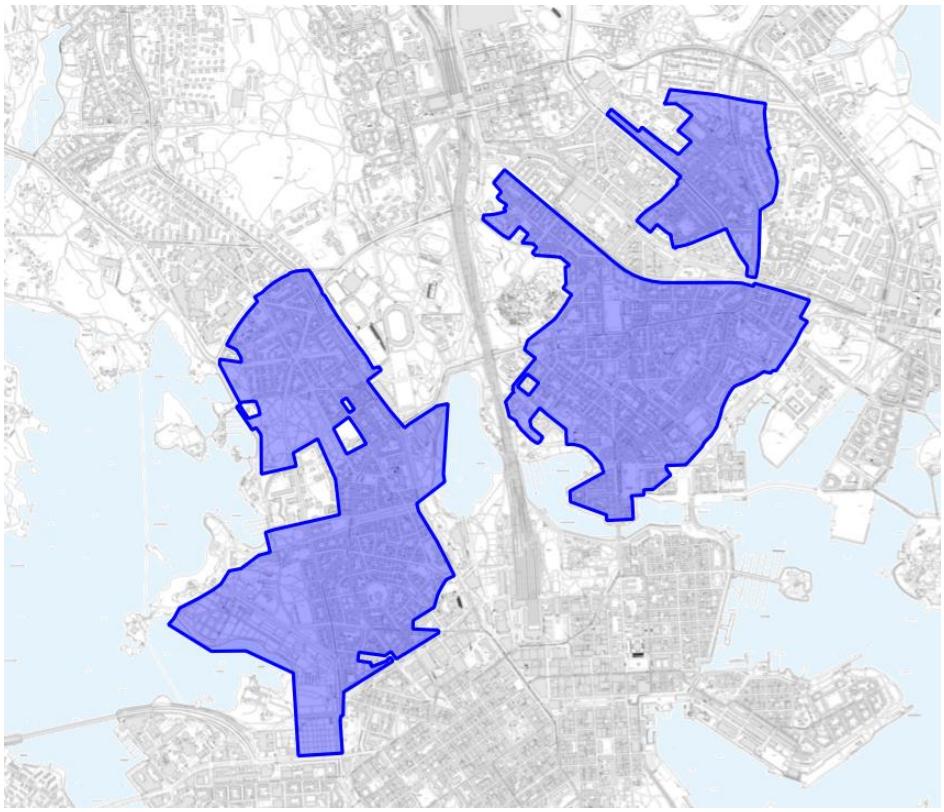
Kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 1.8.2025

Diaarinumero HEL 2018-010520
Hankenumero 4464_2
Oas 1394-02/25

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään, miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta https://kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 21.4.2022 päivätyn suunnitelman. Kaupunginosien keskinäistä järjestystä ja prosessia on tarkennettu koko kaavoitettavan alueen osalta.



Kuva 1. Karttakuva kaavamuutosalueiden kokonaisuudesta, jossa sinisellä suurpiirteisesti kaavamuutosalueet. Asemakaavat laadi-

taan erillisinä aluekokonaisuuksina. Asemakaavamuutokset koskevat vain niitä alueita, joilla on tarve ajantasaistaa asemakaavat tämän työn puitteissa. Laadittavissa asemakaavoissa määritellään tarkemmin ne tontit, korttelit ja alueet, joita asemakaavan muutos koskee. Asemakaavamuutokset eivät koske muun muassa tuoreita asemakaavoja tai kehittämis- ja hankealueita.

Tiivistelmä

Kantakaupungissa on voimassa erilaisia ja eri-ikäisiä asemakaavoja 1800-luvulta nykypäivään. Ne ovat sisällöltään ja muodoltaan epäyhtenäisiä. Monet asemakaavoista eivät vastaa rakennettua todellisuutta eivätkä nykyisiä tavoitteita tai arvotuksia. Ajankohta, jolloin ne laadittiin, poikkesi nykyisestä sekä kaupunkirakenteen että toimintojen osalta.

Kantakaupungin vanhoja asemakaavoja ajantasaistetaan vastaamaan todellista rakennettua tilannetta sekä mahdollistetaan olemassa olevassa rakenteessa yleiskaavan ja strategisten linjausten mukainen toiminnallinen kehitys. Kaavatyö pohjaa myös vuonna 2021 hyväksyttyyn maankäytön keskustavisioon ja sen laajaan vuorovaikutukseen. Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan kaupunkirakenteen kokonaisvaltainen, johdonmukainen ja yhdenvertainen kehittäminen. Tavoitteena on kestävä, elinvoimainen, viihtyisä ja toimiva kantakaupunki, jonka kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot ja ominaisuudet turvataan.

Kaavatyössä:

- ajantasaistetaan keskenään eri tyyppiset ja osin vanhentuneet asemakaavat. Kaava-alueen rakennuskiellot poistuvat
- mahdollistetaan kaupunkirakenteen ja sen toimintojen hallittu kehittäminen pitkällä aikavälillä nykytietoon perustuen
- mahdollistetaan yleiskaavan mukainen toiminnallisen rakenteen kehitys sekä aluetta koskevia kaupunkistrategian tavoitteita
- varmistetaan urbaanin ympäristön laatu sekä ominaispiirteet. Turvataan kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävien kaupunkikuvallisten kokonaisuuksien sekä yksittäisten kohteiden keskeisten arvojen säilyminen
- edistetään kestävyyttä ja kaupunkirakenteen sopeutumiskykyä
- parannetaan ennakoitavuutta ja kiinteistönomistajien yhdenvertaista kohtelua
- luodaan tietopohjaa alueiden suunnittelun lähtökohdaksi.

Asemakaavan muutoksissa päivitetään muun muassa tonttien rakennusoikeudet, rakennusalat ja käyttötarkoitukset sekä tarkistetaan alue- ja kohdekohtaiset suojelumerkinnät. Tiedot pohjaavat rakennuslupien mukaiseen toteutuneeseen tilanteeseen sekä selvityksiin. Yleiskaavan mukaisesti keskustan ja kantakaupungin alueilla rakennusten maantasokerrokset säilytetään toimitilakäytössä ja alueen monipuolista työpaikka- ja palvelurakennetta tuetaan muutoksissa. Kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti pyritään ylläpitämään houkuttelevaa ja vetovoimaista kaupunkirakennetta, joka mahdollistaa työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua, lähipalvelut, tiloja monen tyyppisille toimijoille sekä yöelämän toimintoja. Muutosten tulee tukea hiilineutraaliuden tavoitetta ja sopeutumista muuttuviin ilmasto-olosuhteisiin on edistettävä.

Asemakaavan muutos turvaa myös nykyiset rakennuslupien mukaiset toteutuneet toiminnot, esimerkiksi asunnot hybridikohteissa. Myös poikkeusluvin tehdyt muutokset viedään asemakaavoihin. Kaava-alueen rakennuskiellot poistuvat kaavamuutosten yhteydessä.

Olemassa olevaa rakennetta ja vanhoja asemakaavoja koskeva asemakaavojen ajantasaistamistyö ei mahdollista merkittäviä muutoksia. Rakennusmassojen sisällä voidaan tutkia kohdekohtaista joustoa. Nykyrakenteesta poikkeava lisä- tai uudisrakentaminen vaatii jatkossakin oman erillisen asemakaavamuutoksensa, jossa tarkastellaan muutosten vaikutuksia ja joka vuorovaikutetaan asemakaavaprosessin mukaisesti. Ajantasaistamistyöstä saatavaa tietopohjaa hyödynnetään kuitenkin erillisissä muutoshankkeissa.

Työn ensimmäinen osa (Kamppi) on viety päätöksentekoon ja seuraavina alueina käynnistetään Kaartinkaupungin, Punavuoren, Ullanlinnan ja Kruununhaan asemakaavojen muutokset. Näistä alueista laaditaan erilliset osallistumis- ja arviointisuunnitelmat. Jäljelle jäävien alueiden suhteen noudatetaan vastaavaa prosessia, eli jokaisesta aluekokonaisuudesta laitetaan kaavoituksen käynnistyessä nähtäville oma osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee useita Helsingin kantakaupungin aluekokonaisuuksia. Asemakaavamuutoksia tullaan laatimaan kaupunginosittain tai osa-alueittain. Kaavatyön aikana tarkastellaan mitkä alueen asemakaavat vaativat päivittämistä.

Asemakaavojen ajantasaistaminen koskee pääasiassa ennen 2000-lukua voimaantulleita asemakaavoja. Kaavatyö koskee sekä rakennettuja korttelialueita että yleisiä alueita. Asemakaavojen

ajantasaistaminen ei koske meneillään olevia asemakaavan muutoksia tai uudisrakentamisen hankkeita.

Asemakaavojen ajantasaistamistarpeeseen ja kaavatyön rajaukseen vaikuttavat mm. nykyisten asemakaavojen ikä, toteutuneisuus, sisältökysymykset, yleiskaavan mukaisuus sekä voimassa olevat rakennuskiellot. Kaavatyön rajaus tarkentuu työn edetessä.

Kaavatyöhön linkittyvät selvitykset ja tarkastelut sekä keskustavisiotyön kehittämisen linjaukset koskevat tarvittavilta osin laajempaa aluetta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa sen, että alueen olemassa olevan kaupunkirakenteen monipuolinen toiminnallinen rakenne ja vetovoima voivat kehittyä yleiskaavan ja muiden strategisten linjausten mukaisesti alueiden omaleimaiset piirteet ja arvot huomioiden sekä kestävyyttä tukien. Voimassa olevat vanhat asemakaavat mahdollistavat hallitsematonta, tavoitteiden vastaista muutosta kaupunkirakenteessa sekä aiheuttavat epäyhtenäisiä prosesseja. Asemakaavojen saattaminen vastaamaan rakennettua todellisuutta mahdollistaa kaupungin kehityksen edellyttämän maankäytön ohjauksen. Yhtenäiset asemakaavat parantavat kiinteistönomistajien yhdenvertaisuutta. Nykyisin alueella on voimassa useita rakennuskieltoja, poikkeamispäätöksiä, linjauksia ja periaatteita, osittain johtuen vanhoista ja epäyhtenäisistä asemakaavoista. Kaavatyön tavoitteena on selkeyttää rakentamisen ohjausta nykytietojen pohjalta. Lisäksi tästä kaavatyöstä saadaan aluetasoista tietopohjaa, mikä sujuvoittaa myös muutoshankkeiden käsittelyä jatkossa.

Laajan vuorovaikutuksen pohjalta laadittu keskustavisiotyö muodostaa pohjan kantakaupungin asemakaavojen muutokselle. Maankäytön visioon kiteytettiin yhteen tavoitteet ja suunnitteluperiaatteet kantakaupungin näkökulmasta.

Kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen on kokonaisuudessaan laaja ja pitkäkestoinen prosessi. Rakennetun ympäristön pohjatiedot ovat monin paikoin puutteelliset. Asemakaavatyö etenee aluekokonaisuuksina ja täydentyvin selvityksin.

Laajan kaavoituskokonaisuuden ensimmäisenä osana laadittu Kampin uusi asemakaava nro 12874, joka etenee päätöksentekoprosessissa seuraavaksi kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kantakaupungin ajantasaistettavien asemakaavojen alueella tavoitteena on:

- päivittää keskenään erityyppiset ja osin vanhentuneet asemakaavat

- mahdollistaa yleiskaavan, kaupunkistrategian ja muiden maankäyttöä ohjaavien linjausten mukainen kehitys olemassa olevassa rakenteessa

- varmistaa kaupunkirakenteen hallittu kehittäminen pitkäjänteisesti ja entistä kestävämmin ja yhdenvertaisemmin, huomioiden eri alueiden sisältämät vahvuudet ja ominaispiirteet

- varmistaa aluetason toiminnallinen muuntojoustavuus ja tuleviin palvelutarpeisiin varautuminen pitkällä aikavälillä

- turvata sekä kaupunkikuvallisten kokonaisuuksien että yksittäisten kohteiden keskeisten arvojen säilyminen

- edistää kaupunkirakenteen kestävyyttä ja resilienssiä

- edistää eri toimijoiden yhdenvertaista kohtelua.

Kaavoitustyön aikana pohditaan joidenkin vaikutuksiltaan vähäisten, pienimuotoisten joustojen ja muutosten mahdollisuutta olemassa olevassa rakenteessa. Tiiviissä kaupunkirakenteessa uudisrakentamiseen verrattavissa olevat hankkeet ratkaistaan tulevaisuudessakin erillisin asemakaavoin, joiden yhteydessä tehdään erillinen vuorovaikutus ja vaikutusten arviointi. Prosessit ovat ennakoitavampia ja sujuvampia uudelleenkaavoituksesta saatavien kokonaisuutta koskevien ajanmukaisten lähtötietojen ja selkiytetyn tavoitteiston avulla.

Osana asemakaavojen valmistelua tehdään kulttuuriympäristöä koskevia kaupunginosakohtaisia ominaispiirreselvityksiä tai tarkasteluja, joita käytetään sekä kaavoituksen että kulttuuriympäristön suojelun ja muiden rakennettua ympäristöä koskevien suunnitelmien ja päätösten tausta-aineistona. Tavoitteena on tunnistaa rakennusperinnön, puistojen ja muiden julkisten tilojen arvot ja niiden rooli alueiden identiteetin ja ominaispiirteiden muodostumisessa ja säilymisessä sekä suojella tarvittavilta osin.

Asemakaavojen ajantasaistaminen pohjautuu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, yleiskaavaan sekä kaupunkistrategiaan. Lisäksi voimassa olevia periaatepäätöksiä, ohjeistuksia ja poikkeamispäätöksiä integroidaan osaksi asemakaavojen uudistustyötä selkeämmän kokonaisuuden saavuttamiseksi.

Asemakaavamuutoksiin otetaan mukaan vain ne tontit ja alueet, joiden voimassa olevissa asemakaavoissa on todettu ajantasaistamisen tarve. Asemakaavan muutoksessa päivitetään muun muassa kiinteistöjen rakennusoikeudet, rakennusalat ja käyttötarkoitukset vastaamaan paremmin voimassa olevien rakennuslupien mukaista tilannetta. Rakennusten maantasokerrokset säilytetään yleiskaavan määräysten mukaisesti liike- ja toimitilakäytössä ja alueen työpaikka- ja palvelurakennetta tuetaan. Suojelumerkinnät

yhtenäistetään ja niitä täydennetään tarvittavilta osin. Suojelumerkinnät kohdistuvat sekä alueen kokonaisuuteen että yksittäisiin kohteisiin. Kestäviä ratkaisuja ja alueen kykyä sopeutua muuttuviin ilmasto-olosuhteisiin edistetään määräyksin.

Osallistuminen ja aineistot

Koko aluetta koskeva Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on tullut nähtäville 2019 ja sitä on päivitetty vuonna 2022. Näissä yhteyksissä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu kannanottoja ja mielipiteitä. Laajemman kokonaiskuvan ja tavoitteiston vuorovaikuttaminen tapahtui kantakaupungin ja keskustan aluetta koskevassa keskustavisiotyössä. Visiotyötä kuvataan tarkemmin jäljempänä.

Aiemmissa vaiheissa saatu palaute vastauksineen on koostettu vuorovaikutusraporttiin, joka on käsitelty Kampin kaavan (nro 12874) päätöksenteon yhteydessä. Raportti on saatavilla karttapalvelussa ja se laitetaan myös nyt käynnistettävien asemakaavojen liitemateriaaliksi.

Jatkossa jokaisesta alueesta laaditaan erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka yhteydessä on mahdollista kommentoida tarkemmin tiettyyn alueeseen liittyviä asioita. Tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus on kuvata prosessia kokonaisuutena ja antaa mahdollisuus sen kommentoimiseen.

Kaikki eri alueita koskevat asemakaavat asetetaan nähtäville ja vuorovaikutetaan. Kaavojen nähtävilläolosta tiedotetaan erikseen. Materiaalit päivittyvät karttapalveluun.

Seuraavaksi kaavoitettaviksi alueiksi on valittu Kaartinkaupunki, Punavuori, Ullanlinna ja Kruununhaka. Näiden alueiden erilliset osallistumis- ja arviointisuunnitelmat sekä jäljelle jäävän kokonaisuuden päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä 18.8.–5.9.2025 verkkosivuilla https://www.hel.fi/suunnitelmat.

Lisätietoa kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamisen kokonaisuudesta löytyy verkkosivulta hel.fi/kantakaupunginkaavat.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee osoitteessa Työpajankatu 8, puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/asiakaspalvelu. Tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun https://kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 5.9.2025**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle sähköpostitse. Soittoajan voi myös sopia etukäteen sähköpostitse.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja työtä jatketaan kaupunginosittain. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu dokumentin lopussa.

Keskustavisio

Kantakaupunkia ja keskustaa koskeva maankäytön keskustavisio ja sen laaja vuorovaikutustyö luovat pohjaa ja kehittämisen periaatteita kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamiselle sekä alueen hankkeille.

Kaupunginhallitus hyväksyi 25.1.2021 *Helsingin keskustavision - Linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa* maankäytön ja liikkumisen jatkosuunnittelun pohjaksi. Ohjeellisina noudatettavat linjaukset toimivat maankäytön suunnittelun lähtökohtana koskien kantakaupungin ja keskustan kortteleita sekä puisto- ja katualueita.

Keskustavisiotyössä hahmoteltiin yhdessä alueen asukkaiden, käyttäjien, kävijöiden ja sidosryhmien, elinkeinoelämän edustajien sekä asiantuntijoiden kanssa alueen identiteettiä, kehityssuuntia, potentiaalia ja tavoitteita. Prosessiin osallistui lähes 10 000 ihmistä pääosin vuosina 2018–19 järjestetyissä tilaisuuksissa sekä kyselyjen kautta. Kantakaupungin ja keskustan laajaa kokonaisuutta koskeva, vuorovaikutteinen keskustelu ja osallistuminen toi yhteen eri osapuolten näkemyksiä koskien alueen nykyisiä vahvuuksia, tulevaisuuskuvaa sekä tavoitetasoa.

Vuorovaikutuksenprosessi ja tulokset koottiin yhteen: *Millainen on tulevaisuuden kantakaupunki? Keskustavision vuorovaikutuksen kuvaus* (2019). Vuorovaikutuksen sekä asiantuntijatyön ja selvitysten pohjalta laadittiin Maankäytön keskustavisio. Nämä molemmat toimivat lähtöaineistona myös kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamiselle.

Osalliset

Alueiden suunnittelussa osallisia ovat kaupunkilaiset, alueiden asukkaat, toimijat, yritykset, seurat ja yhdistykset sekä asiantunti-javiranomaiset.

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset

- seurat ja yhdistykset
  - Helsingin Yrittäjät ry
  - Helsingin seudun pyöräilijät ry
  - Helsinki-Seura ry
  - Töölö-Seura ry
  - Töölön kaupunginosat – Töölö ry
  - Siltasaariseura ry
  - Kallio-Seura ry
  - Alppila Seura ry
  - Hermanni-Vallila Seura ry

- viranomais- ja asiantuntijatahot

  - Digita Oy
  - DNA Oyj
  - Elisa Oyj
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
  - Telia Finland Oyj
  - Telia Towers Finland Oy
  - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
  - Kaupunkiliikenne Oy (ent. HKL)
  - Museovirasto
  - Senaatti-kiinteistöt
  - Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
  - Helsingin seurakuntayhtymä
  - Helsingin vanhusneuvosto
  - Helsingin vammaisneuvosto
  - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
  - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
  - sosiaali-, terveys ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos
  - keskushallinto

- kaupunkiympäristön toimiala.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutuksia muun muassa alueen toiminnalliseen rakenteeseen, kaupunkikuvaan ja maisemaan, rakennettuun kulttuuriperintöön ja kaupunkirakenteen kestävyyteen. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan

valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja asiantuntijat.

Mikäli kiinteistössä ei suoriteta suuria muutoksia, tällä asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia tai ne jäävät vähäisiksi voimassa oleviin kaavoihin nähden. Nykyisten rakennuslupien mukaiset toiminnot rakennuksissa on sallittu.

Yksittäisten uudisrakennus- ja laajojen muutoshankkeiden maankäytölliset edellytykset ja ratkaisut harkitaan edelleen tapauskohtaisesti, erillisin asemakaavoin, jolloin prosessiin kuuluu myös osallistaminen ja vaikutusten arviointi.

Suunnittelun taustatietoa

Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Lähtökohtana on päivittää kaavat vastaamaan paremmin jo rakennettua tilannetta, joten maankäyttösopimuksia laaditaan vain niiden tontinomistajien kanssa, joiden kiinteistöihin on jo aiemmin haettu poikkeusluvalla kaavasta poikkeava ratkaisu ja jonka yhteydessä on sovittu tulevasta maankäyttösopimusneuvottelusta.

Helsingin kaupunki omistaa yleiset alueet. Korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuksessa. Alueella on myös valtion omistamia kohteita.

Alueella on voimassa erityyppisiä asemakaavoja 1800-luvulta nykypäivään. Erityyppiset, sisällöiltään ja tavoitteiltaan osittain vanhentuneet asemakaavat vaikeuttavat kaupunkirakenteen pitkäjänteistä suunnittelua. On tyypillistä, että osa rakentamisesta sijaitsee asemakaavoihin merkittyjen rakentamisalueiden ulkopuolella, kerrosalat tai käyttötarkoitukset eivät vastaa todellisuutta ja suojelumerkinnät ovat puutteelliset. Pihoja tai pysäköintiä ei ole toteutettu kaavan vaatimusten mukaisesti. Kaikista poikkeusluvilla tehdyistä suuremmista muutoksista ei ole laadittu yksittäistä asemakaavan muutosta vaan on odotettu laajempaa kaavojen päivitystyötä. Alueella on voimassa myös paljon rakennuskieltoja kaavojen puutteiden takia. Rakennuskiellot poistuvat, kun asemakaavat päivitetään.

Kantakaupunki on osa pääkaupungin taloudellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävintä aluetta, jonka tiiviiseen rakenteeseen kietoutuvat monet erilaiset intressit, arvot, rajoitukset ja paineet. Monet vanhat asemakaavat eivät vastaa kaikilta osiltaan tämän hetken tavoitteita. Nykyiset asemakaavat eivät mahdollista riittävällä tasolla yhdenvertaisia muutosprosesseja ja hallittua ennakoitavissa olevaa muutosta kaupunkirakenteessa tai turvaa rakennushistoriallisten arvojen säilymistä.

Alueen rakentamista ja muutoksia ohjaavat monet erilaiset periaatteet, linjanvedot sekä ohjeistukset osin siksi, että nykyiset asemakaavat eivät kaikissa tapauksissa tue tai mahdollista kantakaupunkimaisen monipuolisuuden ja palvelutason sekä rakennusten ja ympäristön arvojen säilyttämistä, kestävyyden parantamista, toiminnallisen rakenteen ohjaamista.

Kantakaupungin tiivis kaupunkirakenne elää ja muuttuu jatkuvasti yksittäisiä tontteja tai rakennuksia koskevien rakennus- tai muutoshankkeiden myötä. Lukuisat rinnakkaiset hankkeet muokkaavat samalla myös laajempaa kokonaisuutta. Lisäksi kantakaupungin ympärille rakennetaan runsaasti ja liikenneyhteydet muuttuvat, mikä vaikuttaa kaupungin painopisteisiin sekä eri alueiden rooleihin. Kantakaupungilla on keskeinen merkitys koko seudulle ja sen kehittämisen tulee olla tavoitteisiin perustuen kokonaisvaltaista ja pitkäjänteistä. Kantakaupunki toimintoineen palvelee laajaa käyttäjäkuntaa ja siksi sen muutoksen suunta vaatii kokonaisharkintaa yksittäisten tonttitarkastelujen rinnalla.

Suunnittelualueeseen sisältyy koko Suomen mittakaavassa merkittävä määrä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaita kohteita ja aluekokonaisuuksia. Asemakaava-alue sisältää maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä sekä useita valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, jotka kuuluvat Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloon.

Kantakaupungin alueella sijaitsee lisäksi merkittävä osa Helsingin yleisten alueiden arvoympäristöistä, jotka ovat historiallisesti tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä tai edustavat tietyn aikakauden kaupunkirakennustaidetta, suunnitteluihanteita tai suunnittelijoiden työtä esimerkillisellä tavalla. Alueella on laajoja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä puistokokonaisuuksia, mutta myös muilla julkisen ulkotilan kohteilla (aukioita, katuja ja pienempiä puistoja) on paitsi paikallista myös alueellista ja valtakunnallista arvoa. Vain osa näistä kantakaupungin arvokkaista alueista on suojeltu nykyisillä asemakaavoilla. Erityisesti yleisillä alueilla (kadut, puistot, aukiot) asemakaavallinen suojelu on nykytilanteessa alueiden arvoon nähden puutteellisella tasolla.

On huomioitava myös, että kantakaupungin julkiset ulko- ja sisätilat, palvelut ja työpaikat eivät palvele ainoastaan alueen omia asukkaita vaan laajasti koko seutua ja matkailijoita.

Suunnittelualuetta koskevia päätöksiä ja selvityksiä:

Asemakaavojen ajantasaistaminen pohjautuu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, yleiskaavaan sekä kaupunkistrategiaan.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Yleiskaavassa:

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty pääosin Kantakaupungin (C2) sekä Liike- ja Palvelukeskustan (C1) alueiksi sekä viher- ja virkistysalueiksi. Tavoitteena on kehittää aluetta monipuolisena, toiminnallisesti sekoittuneena alueena, jossa rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- ja toimitilakäyttöön. Alueella on varmistettava kantakaupungille ominaisen monipuolisen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Alueella tulee ottaa huomioon valtakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät maisema-alueet, kulttuuriympäristöt sekä niiden ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon luonnon monimuotoisuus, luontoarvot ja virkistys- ja ekosysteemipalvelut.

Helsingin kaupunkistrategiassa 2021–25:

Kaupunkistrategiassa linjataan, että kaupungilla on vahva rooli Helsingin maankäytön suunnittelussa ja ohjaamisessa. Kaupunki edistää kaavoituksen keinoin sosiaalisesti, taloudellisesti kuten myös ekologisesti kestävää kehitystä.

Helsingin keskusta on vetovoimainen Suomen suurin työpaikkojen, palveluiden, viihtymisen ja kulttuurin keskittymä, jolla on ainutlaatuinen rooli koko maan taloudessa. Tavoitteena on edistää keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kas-

vua, tapahtumien edellytyksiä ja kulttuurin ja taiteen roolia keskustassa. Helsingin yöelämän ja yötalouden kehittämistä jatketaan.

Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Kaupungin palveluiden tulee pysyä mukana alueiden väestöpohjan rytmissä. Tuetaan vapaata kansalais- ja järjestötoimintaa mahdollistamalla niille maksuttomien tai edullisten tilojen käyttö ympäri kaupunkia.

Tavoitteena on hiilineutraali Helsinki, joka kannustaa korjaamaan, kierrättämään ja vähentämään elinkaaripäästöjä. Ilmastonmuutokseen vaikutuksiin sopeutuminen vaatii varautumista niin lisääntyneisiin helle- ja kuivuusjaksoihin kuin voimakkaisiin sateisiin ja tulevina vuosikymmeninä jopa vedenpinnan nousuun. Tämän on näyttävä kaupunkisuunnittelussa sekä uudis- ja korjausrakentamisessa. Ilmastonmuutokseen sopeutumiseksi puiden ja vehreyden määrää kaupungissa lisätään.

Kasvavan Helsingin liikenne suunnitellaan aina yhdessä maankäytön kanssa. Jatketaan askeleittain siirtymistä kohti markkinaehtoista pysäköintipolitiikkaa.

Muut linjaukset, periaatteet ja selvitykset:

Alueesta ja sen sisältämistä yksittäisistä kohteista on tehty eri yhteyksissä ja eri aikoina paljon erilaisia selvityksiä, periaatteita ja inventointeja. Tässä joitakin keskeisiä esimerkkejä:

- Maankäytön Keskustavisio (2021)
- Rajattu rakennuskielto koskien rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön
- Ullakkorakentamisen alueellinen poikkeamispäätös (2024)
- Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelma VISTRA osa II (2016)
- Asfalttipihoista pihapuutarhoihin - tulevaisuudessa asutaan viherkortteleissa - Infopaketti korttelipihojen vehreyttämiseen (2021)
- Elämyksellinen ydinkeskusta – ydinkeskustan maankäytön kehityskuva 2032 (2024)
- Ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelma (2024)
- Hiilineutraali Helsinki -päästövähennysohjelma, päivitys 2024 (2024)

- Alueella on voimassa useita rakennuskieltoja koskien sekä yksittäisiä kohteita sekä rajattuja kohteita ja alueita

Osana asemakaavan valmistelua tehdään kaupunginosakohtaisia ominaispiirreselvityksiä ja tarkasteluja. Tähän mennessä valmistuneet:

- Vallila, ominaispiirreselvitys, 2018
- Alppiharju, ominaispiirreselvitys, 2018
- Vanha Hermanni, ominaispiirreselvitys, 2018
- Taka-Töölö, ominaispiirreselvitys, 2018
- Kallio, ominaispiirreselvitys (valmistuu 2025)

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö
Otso Huhtala, arkkitehti, p. (09) 310 37296,
otso.huhtala (a) hel.fi

Sinikka Lahti, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37478,
sinikka.lahti (a) hel.fi

Liikenne
Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri, p. (09) 310 76765
taneli.nissinen (a) hel.fi

Teknistaloudelliset asiat
Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37252
mikko.juvonen (a) hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema
Anu Lamminpää, johtava maisema-arkkitehti, p. (09) 310 37258,
anu.lamminpaa (a) hel.fi

Rakennussuojelu
Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu (a) hel.fi

Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (https://www.hel.fi/suunnitelmavahti) sekä sosiaalisen median kanavissa (https://www.facebook.com/kaupunkiymparisto ja https://x.com/helsinkikymp).

Helsingissä 1.8.2025

Sinikka Lahti
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuosien 2017–24 kaavoituskatsauksissa ja vuosittain järjestettävissä kantakaupungin asukasilloissa

▼

Keskustavisio

Kantakaupunkia ja keskustaa koskeva maankäytön keskustavisio ja sen laaja vuorovaikutustyö luovat pohjaa ja kehittämisen periaatteita kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamiselle sekä alueen hankkeille.

Noin 10 000 ihmistä osallistui vuorovaikutukseen alueen nykytilanteesta ja tulevaisuudesta vuosina 2018–19 järjestetyissä keskustavision avoimissa tilaisuuksissa sekä kyselyjen kautta. Vuorovaikutuksen prosessi ja tulokset koottiin yhteen: Millainen on tulevaisuuden kantakaupunki? Keskustavision vuorovaikutuksen kuvaus (2019). Vuorovaikutuksen sekä asiantuntijatyön ja selvitysten pohjalta laadittiin Maankäytön keskustavisio.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Helsingin keskustavision - Linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa hyväksyi maankäytön ja liikkumisen jatkosuunnittelun pohjaksi 6.10.2020.

Kaupunginhallitus hyväksyi keskustavision 25.1.2021.

▼

OAS

- OAS ja muuta aineistoa on ollut nähtävillä 14.1.–4.2.2019
- yleisötilaisuus on järjestetty keskustakirjasto Oodissa 19.1.2019
- päivitetty OAS on ollut nähtävillä 2.–23.5.2022
- yleisötilaisuus on järjestetty verkossa 11.5.2022
- toisen kerran päivitetty OAS on nähtävillä 18.8.–5.9.2025
- nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla https://www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Sanomat ja Helsingin Uutiset -lehdissä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- työ etenee kaupunginosittain niin, että jokaisesta ajantasaistettavasta alueesta tehdään erillinen OAS alueen kaavoituksen käynnistyessä aktiivisesti

▼

Ehdotus

- ajantasaistettavista alueista laaditaan kaavaehdotukset, jotka laitetaan julkisesti nähtäville
- kaavaehdotusten julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla https://www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotukset, joita on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta https://kartta.hel.fi/suunnitelmat

- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta

▼

Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.