

PERIAATTEET KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOKSILLE TOIMITILOISTA ASUMISEEN KANTAKAUPUNGIN RAJATULLA ALUEELLA

Tarkastelutapa ja prosessi

Periaatteet koskevat käyttötarkoituksen muutoksia toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella kaupunginosissa 1–15, 18 ja 22 ja koostuvat alueellisten periaatteiden vyöhykekartasta määräyksineen sekä hankekohtaisen esiselvityksen vaatimuksesta. Periaatteet eivät määrittele uudisrakentamisen hankkeita tai muun alueellisen suunnittelun tavoitteita eivätkä kaupungin strategiaan tavoitteisiin perustuvaa kaavoitusta. Periaatteet eivät myöskään koske niitä hankkeita, joiden käyttötarkoitusten muutos on edennyt asemakaavamuutosprosessissa ennen periaatteiden hyväksymistä.

Hankkeita arvioidaan tapauskohtaisesti. Tapauskohtainen harkinta perustuu kohteen sijoittumiseen vyöhykekartalla sekä esiselvityksen johtopäätöksiin. Esiselvityksessä on osoitettava, ettei muutos ole eri osa-alueita koskevien tavoitteiden vastainen eikä sillä ole haitallisia vaikutuksia. Maankäytöllisesti merkittävät käyttötarkoituksenmuutokset vaativat aina asemakaavamuutoksen. Tarkemmista määräyksistä päätetään erikseen asemakaavoituksen yhteydessä.

Alueelliset periaatteet -vyöhykekartta kuvaa yleispiirteisesti eri alueita koskevia kehittämistavoitteita, reunaehtoja ja muutospotentiaalia.

Hankekohtaisessa esiselvityksessä tuodaan tarkemmin esille aluetta ja hanketta koskevia tavoitteita, ominaisuuksia ja vaikutuksia. Päätöksenteko hankkeesta edellyttää esiselvitystä, jossa on otettava huomioon uuden yleiskaavan (kv 26.10.2016) määräykset ja tavoitteet, alueellisten tarkasteluiden tulokset sisältäen yritysvaikutusten arvioinnin johtopäätökset sekä kohteen ominaisuudet. Esiselvityksen johtopäätöksissä arvioidaan käyttötarkoituksen muutoksen mahdollisuutta. Kaupunkisuunnitteluvirasto koostaa esiselvityksen hakijan, viranomaisten ja tarvittaessa muiden asiantuntijoiden tuottamasta materiaalista. Esiselvitys tehdään hankkeen alkuvaiheessa, kuitenkin viimeistään kaavamuutoshakemuksen jättämisen yhteydessä.

Muutoksia ja niiden kokonaisvaikutuksia seurataan vuosittain sekä osa-alueittain että kaupungin tasolla ja ne otetaan huomioon hankkeiden esiselvityksissä ja niiden johtopäätöksissä.

Alueelliset periaatteet -vyöhykekartta

VYÖHYKE A: KANTAKAUPUNGIN ASUINPAINOTTEINEN ALUE

Tavoitteena on kehittää aluetta asuinpainotteisena turvaten samalla toimintaedellytyksiä yrityksille, monipuolisille palveluille ja toimijoille.

Muutokset toimitiloista asumiseen ovat tapauskohtaisen harkinnan perusteella mahdollisia, mikäli edellytetyt selvitykset osoittavat sen mahdolliseksi. Ensimmäisen kerroksen tai maantasokerroksen tilat tulee muutoksissa osoittaa toimitilakäyttöön.

VYÖHYKE B: KANTAKAUPUNGIN TOIMINNALLISESTI SEKOITTUNUT ALUE

Tavoitteena on turvata alueen monipuolinen rakenne, jossa on sekä työpaikkoja, asumista, palveluita että muita kantakaupungille ominaisia toimintoja.

Muutokset toimitiloista asumiseen ovat tapauskohtaisen harkinnan perusteella mahdollisia, mikäli edellytetyt selvitykset osoittavat sen mahdolliseksi. Muutoksissa rakennusten kaksi alinta kerrosta tulee osoittaa toimitiloiksi tai vastaava määrä kiinteistön kokonaiskerrosalasta kuitenkin siten, että kadunpuoleiset ensimmäiset kerrokset tai maantasokerroksen tilat osoitetaan toimitilakäyttöön.

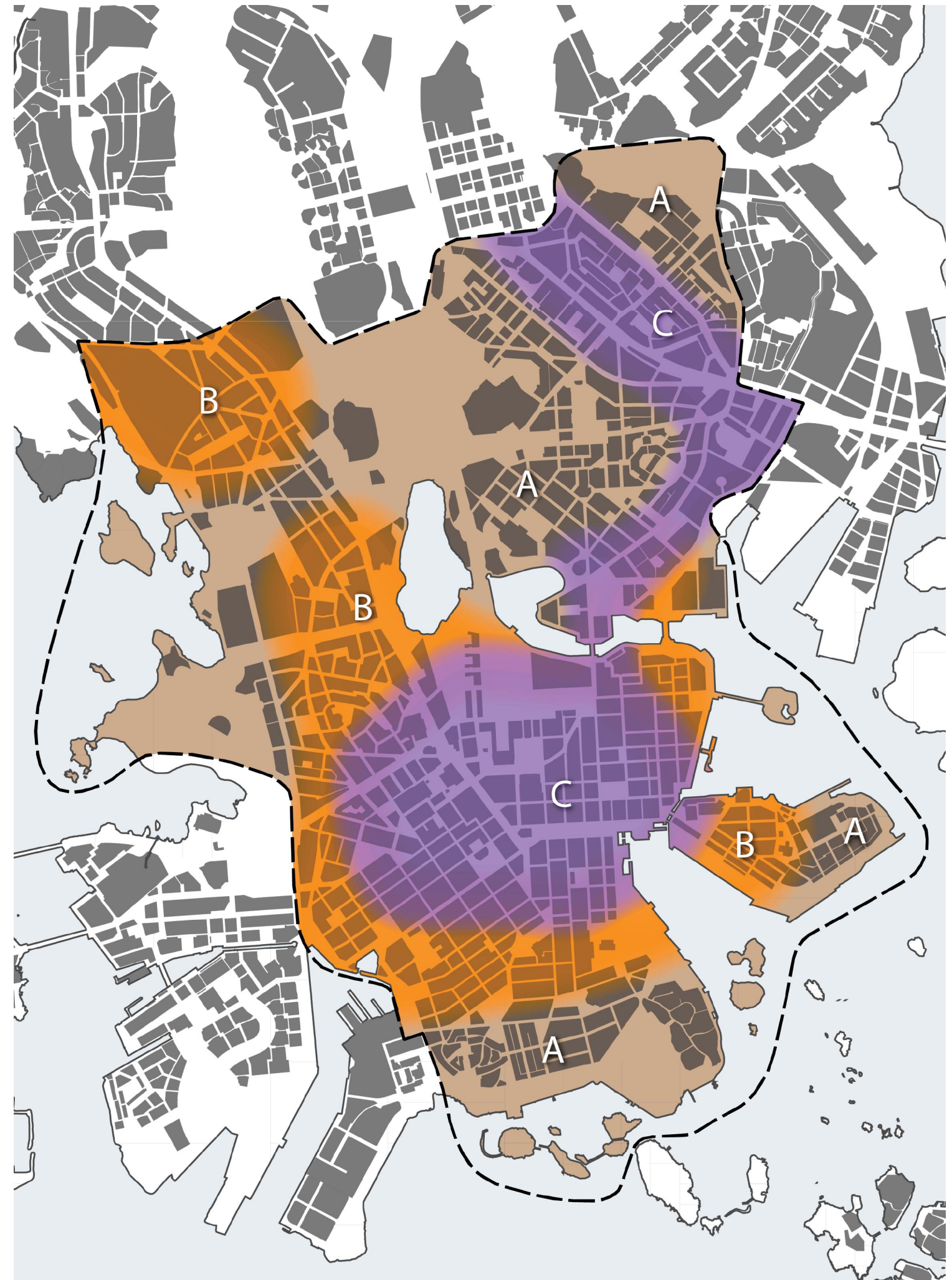
VYÖHYKE C: KESKUSTA-ALUE

Tavoitteena on kehittää keskustaa työpaikkavaltaisena, monipuolisten toimintojen alueena, joka tarjoaa korkean profiilin ja saavutettavuuden toimintaedellytykset muun muassa osaamisintensiivisille aloille, erikoiskaupalle ja palveluille sekä tapahtumille, kohtaamisille, tieteelle, kulttuurille ja matkailulle.

Vyöhyke pitää sisällään erilaisia aluekokonaisuuksia liikekeskustasta (Central Business District), Hakaniemeen ja Vallilan akseliin. Pääkaupungin keskeisen ytimen, liikekeskustan, alueella toimitilojen muutokset asumiseen eivät ole perusteltuja.

Keskeisillä korkean tuottavuuden työpaikka-alueilla liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei tule lähtökohtaisesti vähentää. Muutokset ovat mahdollisia, mikäli tilantarpeen arvioidaan merkittävästi vähentyneen pitkän aikavälin tarkastelussa esimerkiksi, jos osa-alueelle on rakenteilla merkittävä määrä uutta toimitilaa. Edellytetyjen selvitysten tulee osoittaa, ettei muutos ole eri osa-alueiden tavoitteiden vastainen eikä muutoksilla ole haitallisia vaikutuksia.

Muutoksissa rakennusten kaksi alinta kerrosta tulee osoittaa toimitiloiksi tai vastaava määrä kiinteistön kokonaiskerrosalasta kuitenkin siten, että kadunpuoleiset ensimmäiset kerrokset tai maantasokerroksen tilat osoitetaan toimitilakäyttöön.



Helsingin kaupunki Kaupunkisuunnitteluvirasto

KK-I, HPI, JPr, EILu, SLa

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.3.2017