



20

Kantakaupungin eräiden alueiden asettaminen rajattuun rakennuskieltoon asemakaavan laatimista varten (nro 12561)

HEL 2018-011631 T 10 03 05

Hankenumero 5845_1

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää 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 (piirustus numero 12561, päivätty 11.12.2018).

Kielto koskee seuraavia kaupunginosia: 1. Kruununhaka, 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. Rajattu rakennuskielto ei koske kortteleita, joilla on jo voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista tai muuttamista varten.

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

Esittelijän perustelut

Taustaa

Helsingin kaupungissa on ollut voimassa rajattu rakennuskielto yleiskaavan laatimista varten osassa kantakaupunkia (Khs 27.1.2014 § 106). Rakennuskielto koski rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön. Rakennuskielto määrättiin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston 20.1.2014 päivätyn piirustuksen numero 12259 mukaisille alueille 31.12.2018 saakka.

Samalla kaupunginhallitus totesi, että yleiskaavan laatimista koskevan, rajatun rakennuskiellon aikana voidaan hankekohtaisesti arvioida poikkeamismenettelyllä, onko edellytyksiä myöntää lupa käyttötarkoituksen muuttamiseksi asumiseen.

Rakennuskiellon aikana (27.1.2014–6.11.2018) käyttötarkoituksen muutoksia yksittäisten huoneistojen osalta on tehty tapauskohtaisen



harkinnan perusteella poikkeamispäätöksinä 14 kappaletta. Poikkeamispäätöstä ei ole myönnetty 6 hakemukseen. Poikkeamia on myönnetty, mikäli lähialueen toimitilarive ei muutoksen myötä olennaisesti heikkene. Lisäksi poikkeamisen perusteena on ollut esimerkiksi tilan sijainti ja saavutettavuus siten, ettei sillä ole hyviä edellytyksiä toimia toimitilana. Muutoshakemuksissa on tullut osoittaa asumisen edellytysten täyttyminen. Kaupungin yhteinen yritysvaikutusten arviointimalli on otettu käyttöön kaupunginhallituksen päätöksellä keväällä 2016, jonka perusteella muutosten vaikutuksia ja yhteisvaikutuksia tulee arvioida. Lisäksi kantakaupungin alueelta on valmistunut kivijalkatilojen inventointi. Inventoinnista saa tietoa alueen kivijalkarakenteesta ja käyttöasteesta. Käyttöasteet ovat pääosin korkeita.

Nyt asetettava rakennuskielto on tavoitteiltaan ja sisällöltään yhtenevä edellä mainitulle, yleiskaavan laatimista varten määrätylle rakennuskielto.

Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

Alue on lainvoimaisen Helsingin yleiskaavan (2016) liike- ja palvelukeskusta- sekä kantakaupunki-merkinnän aluetta. 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 11.4.2017 (§ 171) kantakaupungin käyttötarkoituksen muutosten periaatteista rajatulla alueella. Periaatteiden mukaan rajatulla alueella käyttötarkoituksen muutoksissa rakennusten ensimmäiset kerrokset tai maantasokerrokset on aina osoitettava toimitiloiksi.

Helsingin kaupunkistrategian mukaan vetovoimainen keskusta on Helsingin käyntikortti ja elinehto. Helsingin keskusta on elinvoimainen kaupallisia palveluja, tapahtumia, viihtymistä ja kansalaistoimintaa kokoava vetovoimainen paikka. Helsingin tulee olla Suomen paras kaupunki yrityksille. Urbaani ympäristö tarjoaa hyvän kasvualustan yritysten innovaatiotoiminnalle ja vetovoimaisen asuinympäristön työvoimalle.

Kantakaupungin alueella on valmisteilla laaja työ asemakaavojen ajantasaistamiseksi. Asemakaavat päivitetään rakennettua todellisuutta vastaaviksi. Tavoitteena on mahdollistaa uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen, olemassa olevan kaupunkirakenteen kokonaisvaltainen, johdonmukainen sekä yhdenvertainen kehittäminen.

Rakennuskieltoa koskevat tontit kuuluvat pääosin käynnistyneen kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyön alueeseen. Rakennus-



kieltoalueella on eri-ikäisiä asemakaavoja 1800-luvulta alkaen. Liikekeskustan alueella muutostarpeet käsitellään hankekohtaisin asemakaavoin ja/tai poikkeusluvin. Alueella on määrätty tarpeen mukaan tontteja rakennuskieltoon. Näiden osalta nyt määrättävä rakennuskielto ei ole voimassa, koska aikaisemmalla rakennuskiellolla voidaan turvata 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen käyttötarkoituksen tarkastelu.

Rakennuskielto on tarpeellinen, jotta kaupunkirakennetta voidaan jo ennen kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamista kehittää ja ylläpitää Helsingin uuden yleiskaavan määräysten ja kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti. Helsingin kantakaupungin rakenne monipuolisine toimintoineen on alueen vetovoimatekijä kaikkien toimijoiden kannalta. Ensimmäisten kerrosten myymälä-, liike- ja toimitilat keskustahakuisine toimintoineen muodostavat elävän ja muuntuvan kaupunkiympäristön, joka on olennainen osa kantakaupungin ja liikekeskustan toiminnallista rakennetta. Vetovoimaisuutta lisäävät hyvä joukkoliikenteen saavutettavuus, keskustan palvelut sekä toisten yritysten läheisyyden tuoma synergiaetu.

Lisäksi rakennuskielto on tarpeellinen, jotta voidaan varmistaa muutoksen hakijoiden yhdenvertainen kohtelu.

Rakennuskiellon asettaminen

Kaavoituksen tavoitteiden turvaamiseksi tulisi rakennuskielto asettaa kahdeksi vuodeksi.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 11.12.2018 päivätyn piirustuksen nro 12561.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 §, 202 §

Hallintosäätö 16 luku 1 § kohta 5

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12561/11.12.2018

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



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/Maka/Aska/Koivula, Salmi (kuulutus)