



§ 466

Vallilan eräiden korttelien ja tonttien rakennuskiellon pidentäminen (nro 12875)

HEL 2023-009329 T 10 03 05

Hankenumero 2803_10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Sameli Sivosen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Cecilia Aintila, arkkitehti, puhelin: 09 310 52332
cecilia.aintila(a)hel.fi
Sinikka Lahti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Rakennuskieltokartta nro 12875/12.9.2023
- 2 Ote Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteista, suojeltavaksi esitetyt rakennukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää pidentää 22. kaupunginosan (Vallila) kortteleiden 689, 692, 696, 699, 700, 703 ja 707 sekä korttelin 694 tonteilla 21 ja 24 (piirustus nro 12875, liite 1) rakennuskieltoa 1.9.2025 saakka.

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

Esittelijän perustelut

Taustaa

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
https://www.hel.fi/

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI93 2001 1800 2050 59
Alv.nro
FI02012566



Kaupunginvaltuusto päätti asettaa Vallilan teollisuusalueen rakennuskieltoon ensimmäisen kerran 1.9.1999. Kaupunkiympäristölautakunta on viimeksi päätöksellään 24.8.2021 § 394 pidentänyt rakennuskieltoa 1.9.2023 saakka 22. kaupunginosan (Vallila) kortteleissa 689, 692, 696, 699, 700, 703 ja 707 sekä korttelin 694 tonteilla 21, 24 ja 25. Aluetta rajaavat Sturenkatu, Teollisuuskatu, Mäntsäläntie, Kumpulantie, Mäkelänkatu, Nokiankuja, Lemunkuja, Nokianpuisto, Nilsiäkatu ja Elimäenkatu.

Kaupunkiympäristölautakunta on 25.5.2021 hyväksynyt Teollisuuskadun rajautuvia kortteleita 691, 693, 695 ja 697 koskevan Teollisuuskadun akselin kaavarungon, joka ohjaa näiden kortteleiden kehittämistä ja jatkosuunnittelua. Teollisuuskadun akselin kaavarunkoalueen kiinteistöt eivät kuulu pidennettävän rakennuskiellon alueeseen.

Vallilan toimitila-alue on kypsän vaiheen yritysalue, jolta valtaosa teollisista toiminnoista on väistynyt vapauttaen tilaa toimistotyölle, erityistilaa vaativalle työnteolle ja palveluille. Alueella on edelleen pienteollista tuotantoa. Kiinteistönomistajien ja toimijoiden aktiivisuudesta alueelle on muodostunut yksittäisten ammatinharjoittajien ja pienyritysten työskentely-yhteisöjä, jotka ovat erittäin arvokkaita alueen elävyyden ja toiminnallisuuden kannalta. Alueen muihin toimintoihin lukeutuvat muun muassa kulttuuri- ja liikuntapalvelut sekä yhdessä kiinteistössä sosiaalinen erityisasuminen.

Alueella on kaksi rakentamatonta tonttia. Alueen vanhin rakennus on vuodelta 1927. Huomattava osa rakennuksista on valmistunut 1930-luvulla sekä 1990-luvulla. Teollisuuskadun akselin ja Vallilan toimitila-alueen suojelutavoiteselvityksessä (Helsingin kaupunki, 2022) rakennuskieltoalueen 36 rakennuksesta 22 esitetään suojeltaviksi.

Kaavatilanne

Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on työpaikka-alueita. Aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, (satamatoimintojen,) julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistysten käyttöön. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei sallita. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan asemakaavoittamalla riittävästi toimitilatontteja toimitila-alueille. Vallilan toimitila-alue on yksi harvoista kantakaupungin yleiskaavassa työpaikka-alueeksi osoitetusta alueesta Hietalahden telakka-alueen ja Tukkutorin alueen lisäksi.

Lähes koko Vallilan teollisuusalueen kattava asemakaava nro 8529 on vahvistettu 23.1.1984. Kaavassa suurin osa kortteleista ovat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Rakennuskieltoalueella ei ole asemakaavassa suojeltuja rakennuksia.



Suunnittelutilanne

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 17.5.2022 Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi. Asemakaavoja laaditaan hakemusten pohjalta yhteistyössä kiinteistönomistajien kanssa. Käyttötarkoituksen muutoksia ohjataan suunnitteluperiaatteiden perusteella. Rakennuskielto poistuu niiltä osin, kun kaavoja päivitetään. Useista alueelle sijoittuvista kehittämishankkeista käydään keskusteluja, mutta tällä hetkellä rakennuskieltoalueella ei ole asemakaavoja vireillä. Koko alueen kaavoituksen aikataulu on riippuvainen kiinteistönomistajien hakemuksista.

Suunnitteluperiaatteet ohjaavat alueen kehittymistä yritys- ja kulttuuri-toiminnan ehdoilla. Rakennusten purkamista vältetään, ja olemassa olevaa rakennuskantaa hyödynnetään muutoksissa ja uusissa käyttötarkoituksissa. Kaikessa alueen kehittämisessä tulee huomioida suojelutavoitteet sekä alueen ominaispiirteet. Suunnitteluperiaatteissa on suojelutavoiteselvityksen perusteella ehdotettu useampaa rakennusta suojeltavaksi (liite 2).

Voimassa olevassa asemakaavassa alueet, jotka ovat kaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), ovat nykyisin toimistokäytössä. Suunnitteluperiaatteiden mukaan alueen toiminnallisen rakenteen tavoite on alueen kehittyminen yritysten, palvelujen ja kulttuuri-toiminnan alueena. Alueelle on tarkoitus sijoittaa uutta yritystoimintaa ja kehittää nykyisiä toimintoja sekä mahdollistaa myös toimintoja, jotka tuovat alueelle kävijöitä eri vuorokaudenaikoina ja elävöittävät aluetta.

Rakennuskiellon pidentäminen

Rakennuskieltoalueen asemakaava on vanhentunut, eikä voimassa olevalla asemakaavalla pystytä turvaamaan arvokkaan rakennuskannan kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen sekä alueen erilaisille toimijoille ja toiminnoille monipuolisten tilojen säilymistä. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset ovat muutoinkin puutteellisia ja vanhentuneita ja näitä tullaan tarkistamaan tulevissa asemakaavamutoksissa.

Asemakaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi on tärkeää, että alueella ei ryhdytä toimenpiteisiin, jotka estäisivät tai vaikeuttaisivat tulevien asemakaavojen laatimista ja toteuttamista. Rakennuskieltoa tulee tästä syystä pidentää kahdella vuodella. Yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen kehittämishankkeet ja muutosten käsittelyprosessit käynnistetään kiinteistönomistajan aloitteesta ja tonteille on mahdollista hakea asemakaavan muutoksia suunnitteluperiaatteiden linjaukset huomioiden. Vallilan toimitila-alueen kehitys tapahtuu vaiheittain ja monen eri toimijan toimesta.



Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 12.9.2023 päivätyn piirustuksen nro 12875.

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon määrittämisestä 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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Cecilia Aintila, arkkitehti, puhelin: 09 310 52332
cecilia.aintila(a)hel.fi
Sinikka Lahti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Rakennuskieltoakta nro 12875/12.9.2023
- 2 Ote Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteista, suojeltavaksi esitetyt rakennukset

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrittäminen ja pidentäminen

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Asianosaiset	Esitysteksti Hallintovalitus, rakennuskiellon määrittäminen ja pidentäminen Liite 1 Liite 2
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Hallintovalitus, rakennuskiellon määrittäminen ja pidentäminen Liite 1 Liite 2
Kymp/Make/Kaavayhteistyö	Esitysteksti Hallintovalitus, rakennuskiellon mää-



12.09.2023

Asia/14

Kymp/Rya/Tilat

rääminen ja pidentäminen

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennuskiellon mää-
rääminen ja pidentäminen

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto
Kaupunginkanslia tiedoksianto