



§ 661

Kantakaupungin eräiden alueiden rajatun rakennuskiellon pidentäminen (nro 12927)

HEL 2024-012434 T 10 03 05

Hankenumero 5845_4

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Otso Kivekkään ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Thuy Pham-Linko, suunnittelija, puhelin: 09 310 37218
thuy.pham-linko(a)hel.fi
Sinikka Lahti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12927/26.11.2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää pidentää kahdella (2) vuodella rajattua rakennuskieltoa asemakaavan muuttamiseksi, joka kohdistuu rakennusten maantaso- ja 1. kerroksissa sijaitsevien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamiseen asuinkäyttöön liitteenä olevassa rakennuskieltokartassa nro 12927 esitetyillä alueilla kantakaupungin kaupunginosissa nro: 1–8, 10–14. ja 20–22. Rakennuskielto on voimassa 11.12.2026 asti.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, 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 palve-



lurakenteen 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.

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

Esittelijän perustelut

Taustaa

Kaupunginhallituksen 27.1.2014 (§ 106) määräämä yleiskaavan laatimista koskeva rakennuskielto koskien kantakaupungin eräiden alueiden rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön on päätynyt 5.12.2018 Helsingin yleiskaavan 2016 tultua voimaan. Sen jälkeen Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt 11.12.2018 (§ 640) asettaa osaan kantakaupunkia rajatun rakennuskiellon asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rakennuskielto on koskenut rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön rakennuskielto kartassa nro 12561 esitetyillä tonteilla 11.12.2020 saakka.

Asemakaavoituksen keskeneräisyydestä johtuen kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.12.2020 jatkaa 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).

Turvatakseen yleiskaavan tavoitteiden mukaisten asemakaavamuutosten laatimisen kaupunkiympäristölautakunta päätti 29.11.2022 (§ 671) asettaa osaan kantakaupunkia rajatun rakennuskiellon 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 rakennuskielto kartassa nro 12812 esitetyillä tonteilla 11.12.2024 saakka.

Kaupunkiympäristölautakunta on kumonnut Helsingin kantakaupungin konversioperiaatteet (11.4.2017) päätöksellään (23.4.2024, § 240). Päätöksen mukaisesti konversioperiaatteista luopumisen jälkeenkin



kadunvarsiliiketilojen muutoksissa huomioidaan edelleen yleiskaavan asettamat reunaehdot.

Rajatun rakennuskiellon alueeseen kuuluu osia kantakaupungin kaupunginosista: 1 Kruununhaka, 2. Kluuvi, 3. Kaartinkaupunki, 4. Kamppi, 5. Punavuori, 6. Eira, 7. Ullanlinna, 8. Katajanokka, 10. Sörnäinen, 11. Kallio, 12. Alppiharju, 13. Etu-Töölö, 14. Taka-Töölö, 20. Länsisatama, 21. Hermannin ja 22. Vallila liitteenä olevan rakennuskieltokartan osoittamalla tavalla. Rajattu rakennuskielto koskee vain niitä kiinteistöjä, joiden asemakaavat on laadittu ennen yleiskaavan voimaantuloa.

Rakennuskieltoalue on supistunut asemakaavamuutosten sekä maankäytöllisten 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 maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat ovat pääsääntöisesti osoitettava liiketiloiksi eikä liike- ja toimitilan kokonaismäärää tule lähtökohtaisesti vähentää. Kantakaupunki C2-merkinnän alueilla sijaitsevien rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- ja muuksi toimitiloiksi. Muutoksissa on varmistettava liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Molempien yleiskaavamerkintöjen alueilla rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

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 asemakaavamuutoksia laaditaan tarpeen mukaan hankekohtaisesti.

Edellisen vajaan kahden vuoden aikana (29.11.2022–25.9.2024) käsiteltiin rajatun rakennuskiellon nro 12812 osalta yhteensä 14 kpl tapauskohtaista yksittäisiä kivijalkatiloja koskevaa poikkeamista rakennuskiellosta. Kahdessatoista (12) tapauksessa poikkeaminen myönnettiin ja kahdessa (2) hylättiin tapauskohtaisen harkinnan perusteella. Lisäksi vireillä on 9 poikkeamishakemusta (25.9.2024). Päätösten val-



mistelussa on otettu huomioon yleiskaavan tavoitteet ja kohdekohtainen harkinta.

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.

Kampin alueen asemakaavamuutoksen yhteydessä laadittiin täydentävää inventointitietoa kortteleiden sisäosien toimijoiden osalta syksyllä 2022. Selvityksen mukaan tilat tarjoavat toimintaedellytyksiä monipuolisesti mm. toimistoille, asiakas- ja lähipalveluille, tuotantoon sekä julki-



sille palveluille. Selvityksessä havaittiin, että monille kadunvarren liike- ja toimitiloille pihapuolelle ulottuvat tilat ovat toiminnan kannalta välttämättömiä. Kampissa kortteleiden sisäpuolelle sijoittuvien toimitilojen käyttöasteet olivat huomattavan korkeat.

Rakennuskieltoalueella käyttöasteet liiketiloissa ovat pääosin korkeita. Viimeisten markkinakatsausten ja tilastojen perusteella (sekä mittaus- tavasta ja lähteestä riippuen) vajaakäyttöaste eri kaupunginosissa vaihtelee 8–12 prosenttisyksikön välillä. Havainnointiin ja tyhjillään olevien tilojen määrän laskentaan perustuvassa vajaakäyttölaskennassa ei otettu huomioon esimerkiksi erilaisten remonttien ja vuokralaisparannusten takia tyhjillään olevien tilojen tilannetta.

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 pol-



kupyöräsäilytyksestä, 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 laajempaa 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. Kampin alueita koskeva kaavaehdotus on esitelty kaupunkiympäristölautakunnalle (23.4.2024 § 244). Muissa kaupunginosissa kaavoitusta on suunniteltu jatkettavan rinnakkain. Seuraavaksi Kaartinkaupungin osalta kaavamuutoksen on arvioitu valmistuvan 2025. Kantakaupungin erillisissä kehittämiskohteissa sekä liikekeskustassa muutostarpeet käsitellään hankekohtaisin asemakaavoin ja poikkeusluvin.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 26.11.2024 päivätyn piirustuksen nro 12927. Edelliseen rakennuskieltoarttaan (nro 12812) verraten, aluerajauksesta on poistettu lainvoimaiset tai hyväksytyt kaavat sekä puisto- ja katualueita.

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



kaisen 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

Thuy Pham-Linko, suunnittelija, puhelin: 09 310 37218
thuy.pham-linko(a)hel.fi
Sinikka Lahti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12927/26.11.2024

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrittäminen ja pidentäminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennuskiellon määrittäminen ja pidentäminen
Liite 1

Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksi
Kaupunginkanslia tiedoksi