



## § 475

### Vallilan eräiden korttelien ja tonttien rakennuskiellon pidentäminen (nro 12875)

HEL 2023-009329 T 10 03 05

Hankenumero 2803\_10

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 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 päätti määrätä, että päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Päätöksestä tulee kuulluttaa.

#### 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

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

#### Otteet

##### Ote

Asianosaiset

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen



Kymp/Make/Kaavayhteistyö	Liite 1 Liite 2 Esitysteksti Hallintovalitus, rakennuskiellon mää- räminen ja pidentäminen
Kymp/Rya/Tilat	Liite 1 Liite 2 Esitysteksti Hallintovalitus, rakennuskiellon mää- räminen ja pidentäminen Liite 1 Liite 2

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa

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 kortteliin 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 Teollisuuska-  
tuun rajautuvia kortteleita 691, 693, 695 ja 697 koskevan Teollisuuska-  
dun 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 teolli-  
sista toiminnoista on väistynyt vapauttaen tilaa toimistotyölle, erityistilaa  
vaativalle työnteolle ja palveluille. Alueella on edelleen pienteollista tuo-  
tanta. Kiinteistönomistajien ja toimijoiden aktiivisuudesta alueelle on  
muodostunut yksittäisten ammatinharjoittajien ja pienyritysten työsken-  
tely-yhteisöjä, jotka ovat erittäin arvokkaita alueen elävyyden ja toimin-  
nallisuuden kannalta. Alueen muihin toimintoihin lukeutuvat muun  
muassa kulttuuri- ja liikuntapalvelut sekä yhdessä kiinteistössä sosiaa-  
linen 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 virkistyskäyttöön. 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 Tukutorin 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 sijoituvista 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 asemakaavamuutoksissa.

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



19.09.2023

Asia/5

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

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

## Otteet

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

## Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto  
Kaupunginkanslia tiedoksianto

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.09.2023 § 466