

Kampin vanhojen asemakaavojen ajantasaistaminen

Esittelydiat 2.5.2022

Helsinki

SISÄLTÄÄ:

KAAVOJEN AJANTASAISTAMINEN KANTAKAUPUNGISSA

- Kaavatyön rajaus
- Miksi vanhoja kaavoja muutetaan
- Vanhat kaavat
- Tavoitteet
- Yleiskaavakartta
- Tietopohja

KAMPIN ALUEIDEN JA LEPPÄSUON KORTTELIN ASEMAKAAVAMUUTOS

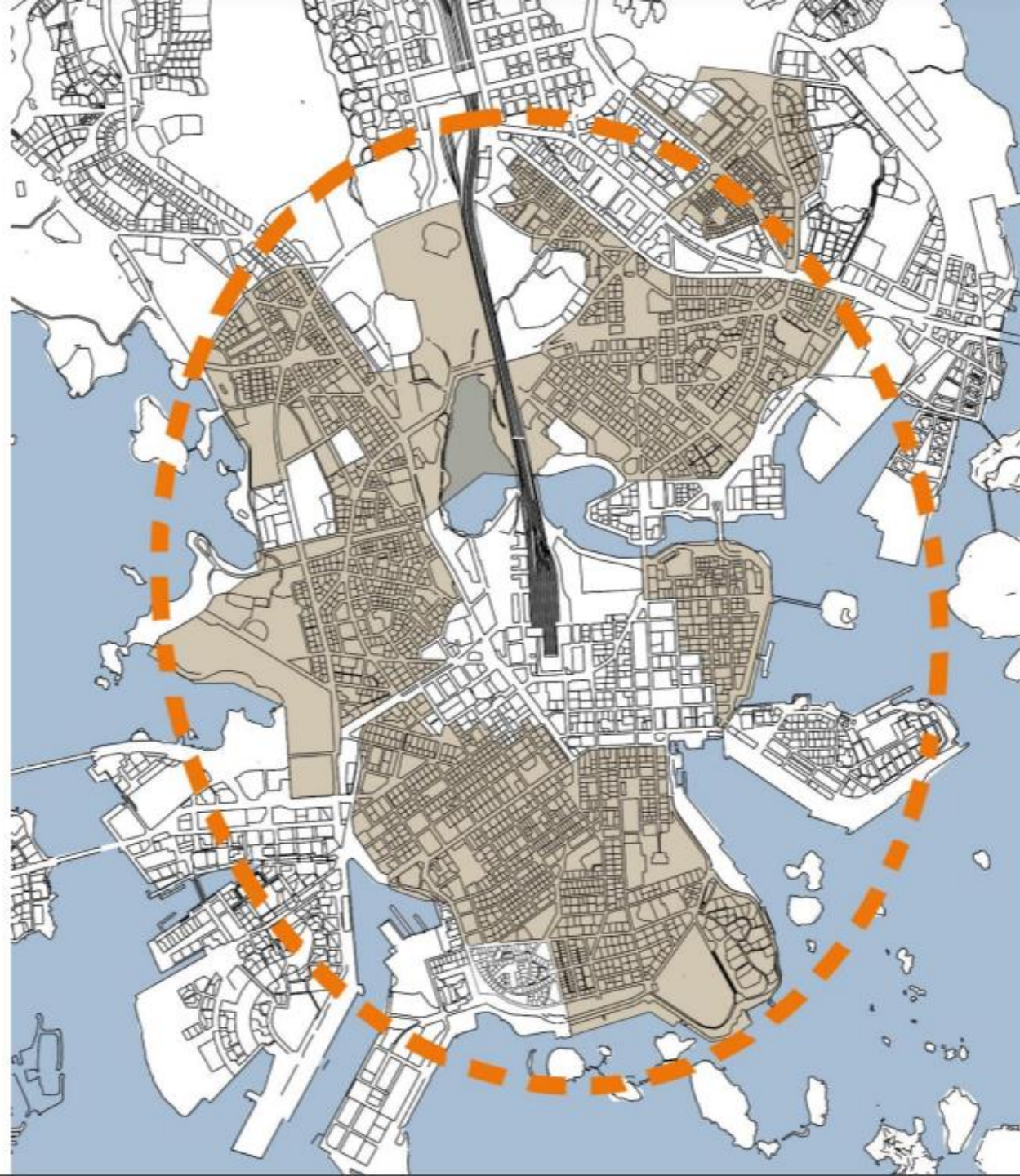
- Kaavan rajaus
- Nykytilanne
- Vanhat kaavat ja tiedot
- Kaava: rakentamisen määrä
- Kaava: käyttötarkoitukset
- Kaava: kaupunkikuva ja suojele
- Selvitykset, aikataulut
- Sanasto (kaavatyöhön liittyvä karkea selitys termeistä)
- Yleiskaavan määräykset
- Kaupunkistrategia
- Keskustavision linjaukset

KANTAKAUPUNGIN VANHOJA ASEMAKAAVOJA PÄIVITETÄÄN

Tarvittavat asemakaavat ajantasaistetaan. Kartalla näkyy ruskealla värillä karkeasti kantakaupungin alueet, joilla asemakaavoja ajantasaistetaan.

Työ ei koske uudisrakentamisen kohteita tai meneillään olevia hankkeita.

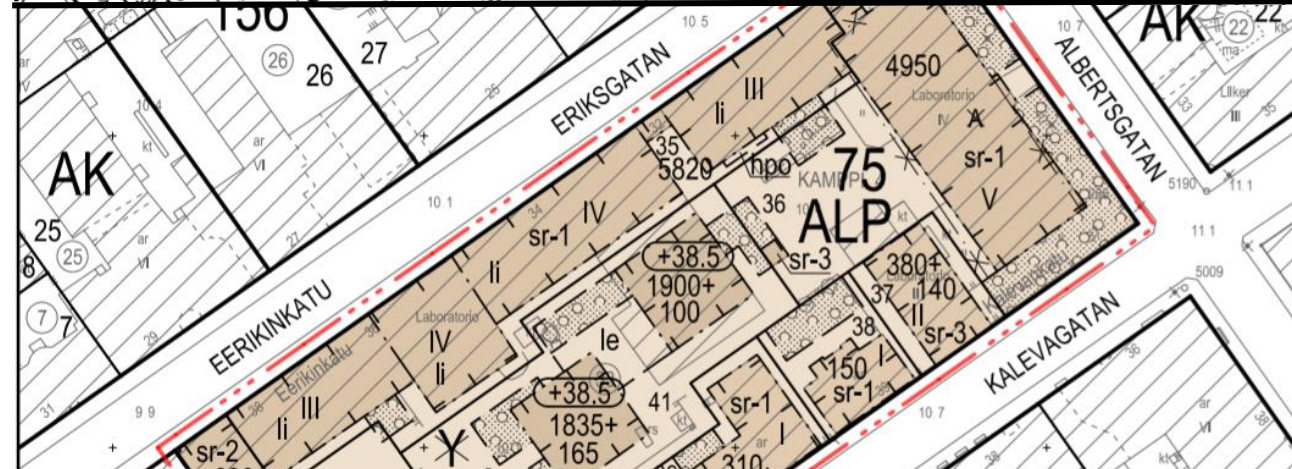
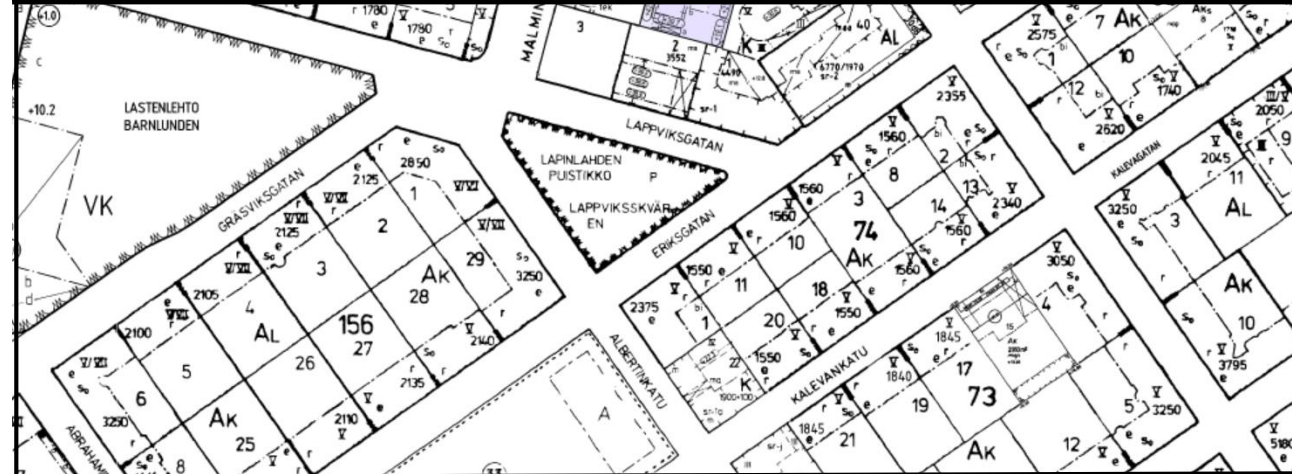
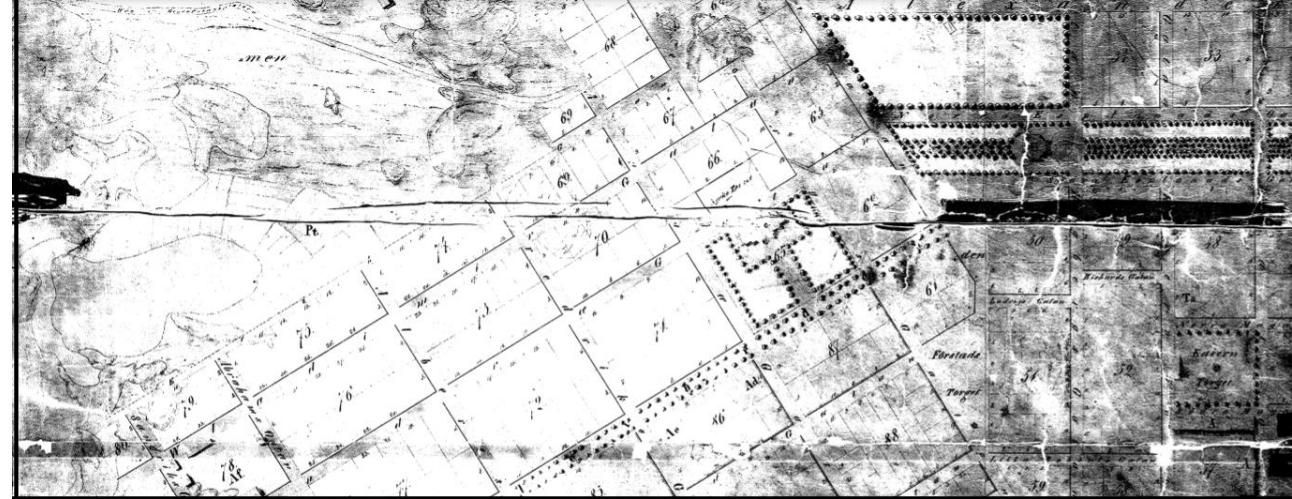
Kaavatyön tietopohja palvelee myös kehityshankkeita



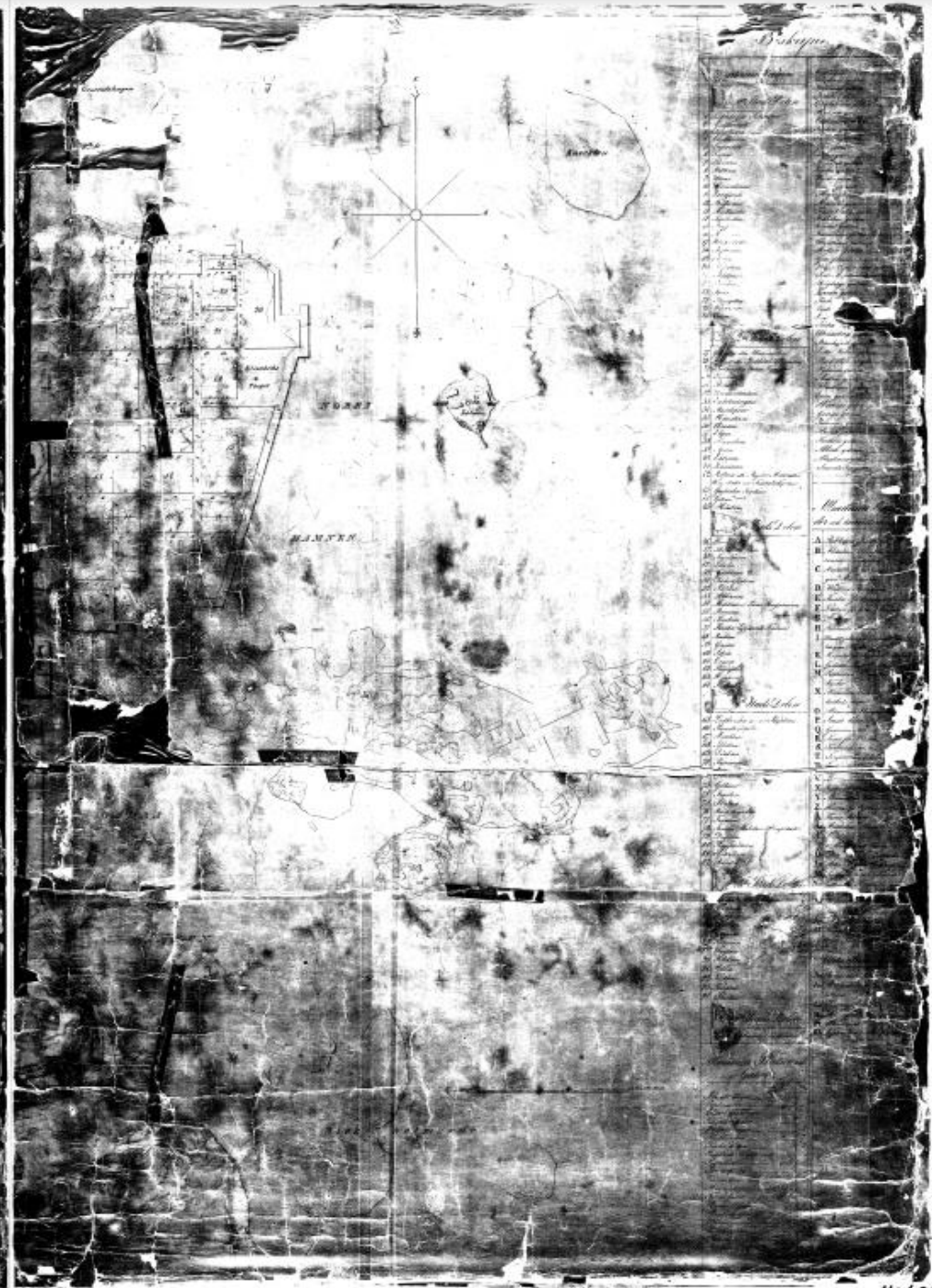
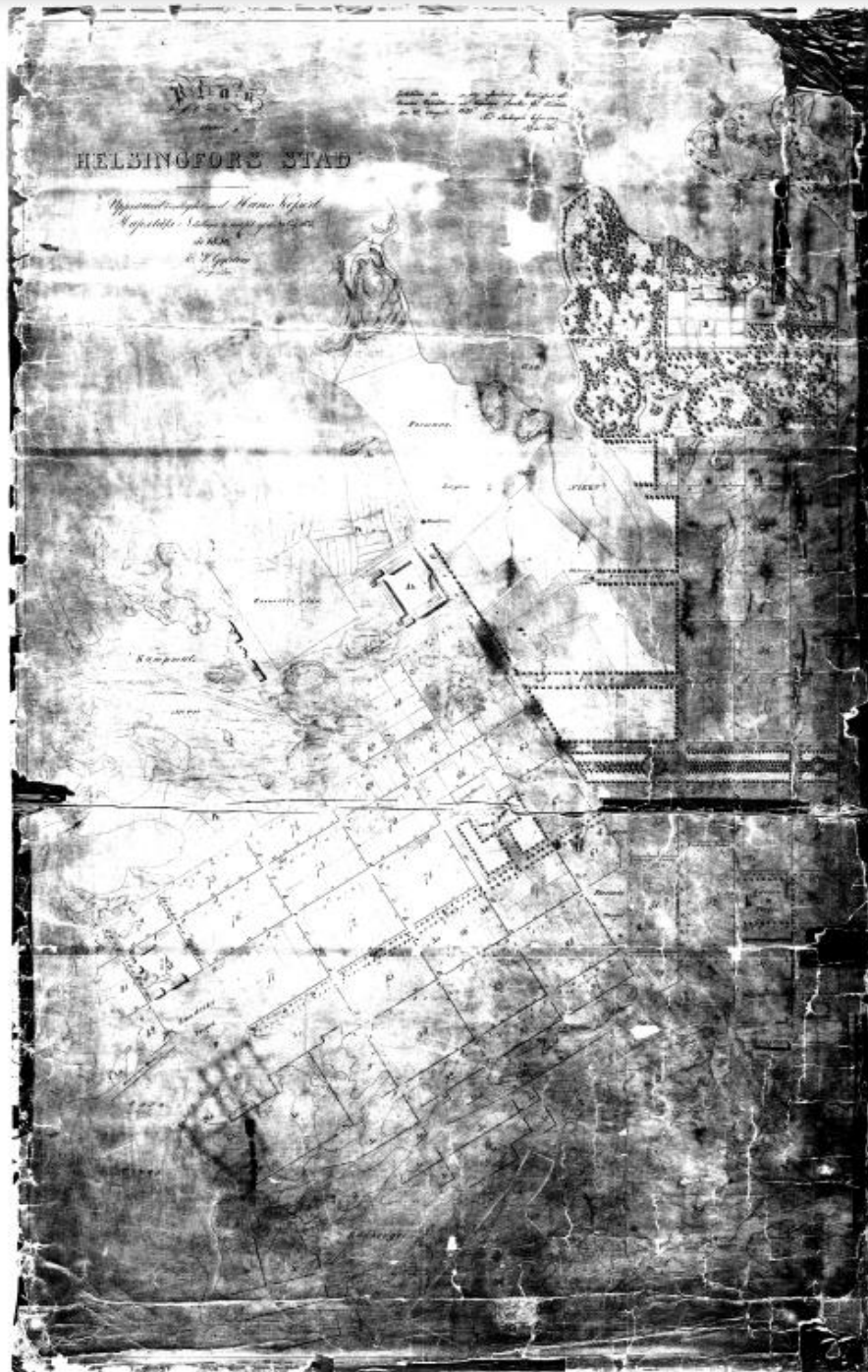
TARVE AJANTASAISTAA

Kantakaupungissa on voimassa erilaisia kaavoja 1800-lta lähtien, jotka ovat epäyhtenäisiä, eivät vastaa rakennettua todellisuutta tai tavoitteita. Ne johtavat tarpeettomiin prosesseihin sekä mahdollistavat hallitsemattoman kaupunkirakenteellisen muutoksen.

Aiemmin kaupunkirakennetta on ohjattu vahvasti myös mm. rakennusjärjestyksillä. Nykyään kaupunkirakennetta ohjataan monin eri linjauksin, koska kaikki alueen asemakaavat eivät ole ajantasalla. Alueella on voimassa myös useita rakennuskieltoja



**ESIMERKKI
VANHASTA
ASEMAKAAVASTA
(1836)**



TAVOITTEENA

Tavoitteena on ajantasaiset asemakaavat. Tavoitteena on luoda edellytykset olemassa olevan kaupunkirakenteen pitkäjänteiselle, johdonmukaiselle ja yhdenvertaiselle kehittämiselle yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

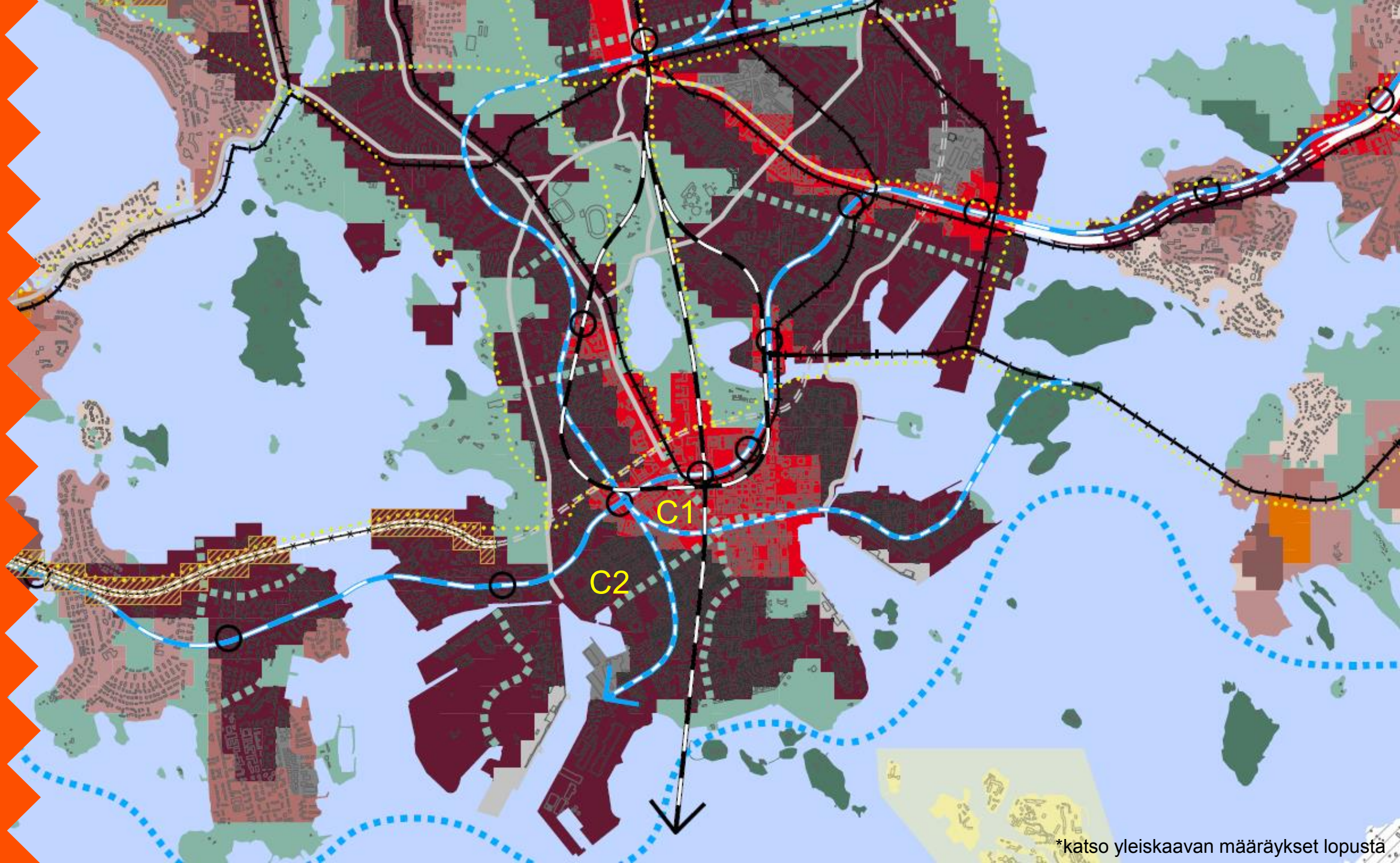
Uusilla kaavoilla varmistetaan elinvoimainen, kestävä ja toimiva kantakaupunki, jonka keskeiset arvot ja ominaisuudet turvataan –sujuvin yhdenvertaisin prosessein

Uudisrakentamisen hankkeet ja merkittävät muutokset vaativat jatkossakin oman erillisen asemakaavansa.

Helsinki



Helsingin yleiskaava 2016



*katso yleiskaavan määräykset lopusta

PROSESSI JA TIETOPOHJA

Kaavatyön tietopohjaa on rakennettu asiantuntijatyönä sekä vuorovaikutuksen avulla:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2019
- Maankäytön keskustavisiotyö, joka perustui laajaan n. 10 000 ihmisen vuorovaikutukseen 2019-2020 (kaupunginhallitus 01/2021)
- Asiantuntijayhteistyö ja rinnakkaiset linjaukset
- Selvityksiä ja tarkasteluja eri teemoista
- Arvoympäristö- ja ominaispiirreselvityksiä
- Selvitystyöt jatkuvat. Tietoja päivittyä karttapalveluun

Helsinki



Uudelleenkaavoitus: Kampin sisäpihat

Yleisilme

pihat ovat pieniä ja korttelit melko täyteen rakennettuja

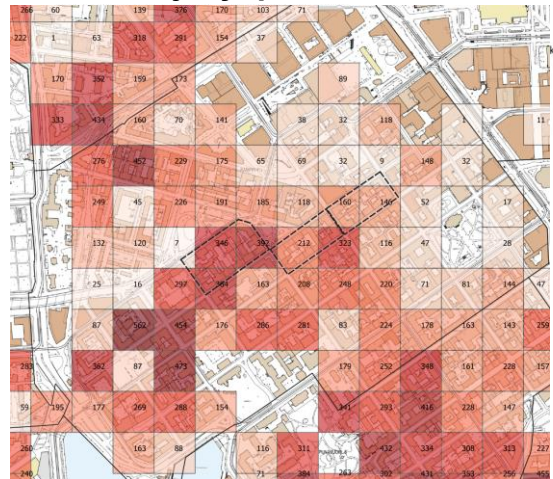
arkkitehtuuri on yleisesti laadukasta (vaikkakin yksinkertaisempaa kuin kadun puolella), kattomaisemat ja erikorkuiset rakennukset luovat erityistä sisäpihatunnelmaa

eri kiinteistöjen pihat erotettu toisistaan kaksimetrisillä muureilla, jotka estävät näkymät

lännessä uudempiä kortteilleita, joissa enemmän tilaa

TIETOPOHJAN RAKENTAMINEN -esimerkkejä

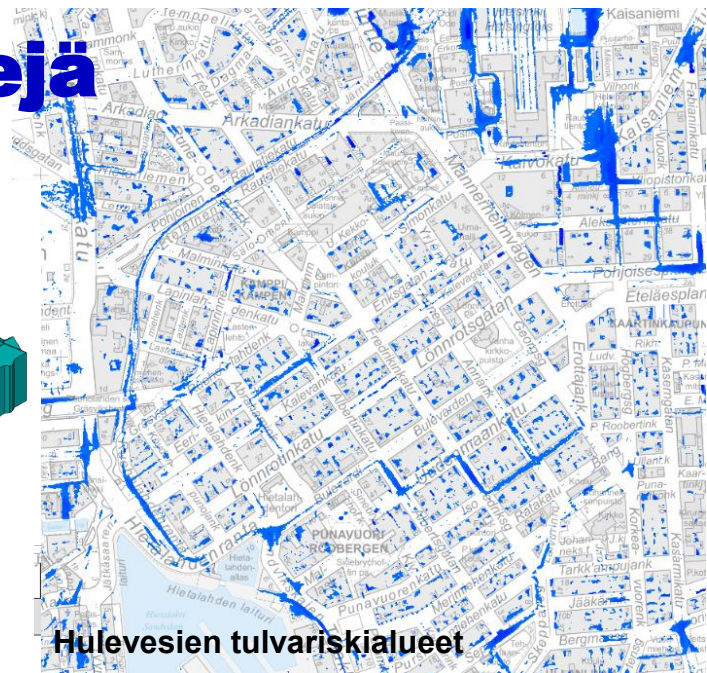
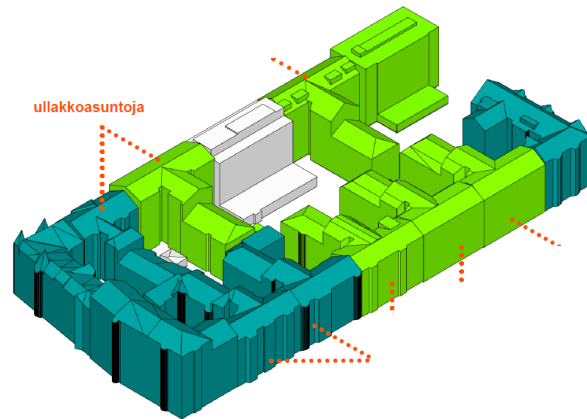
Asukkaat ja työpaikat



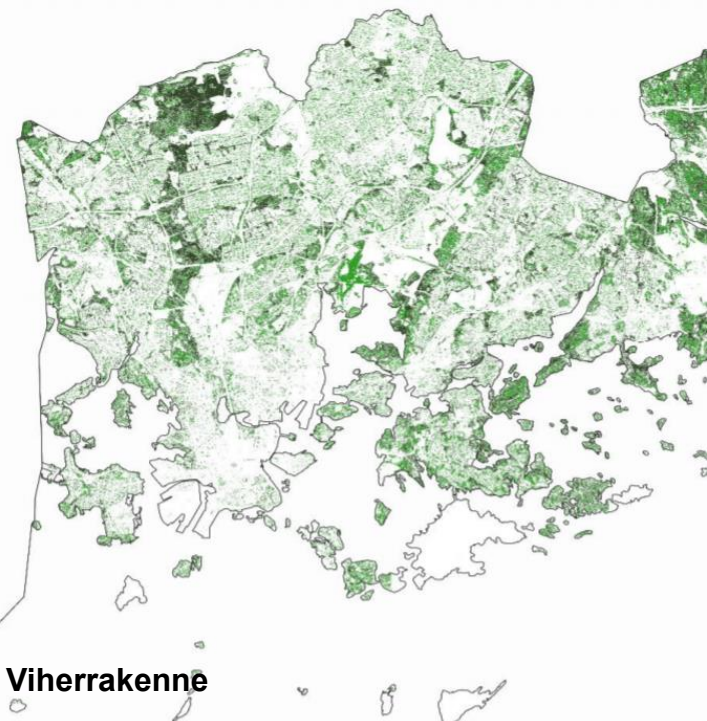
Kestävyyden tarkasteluja



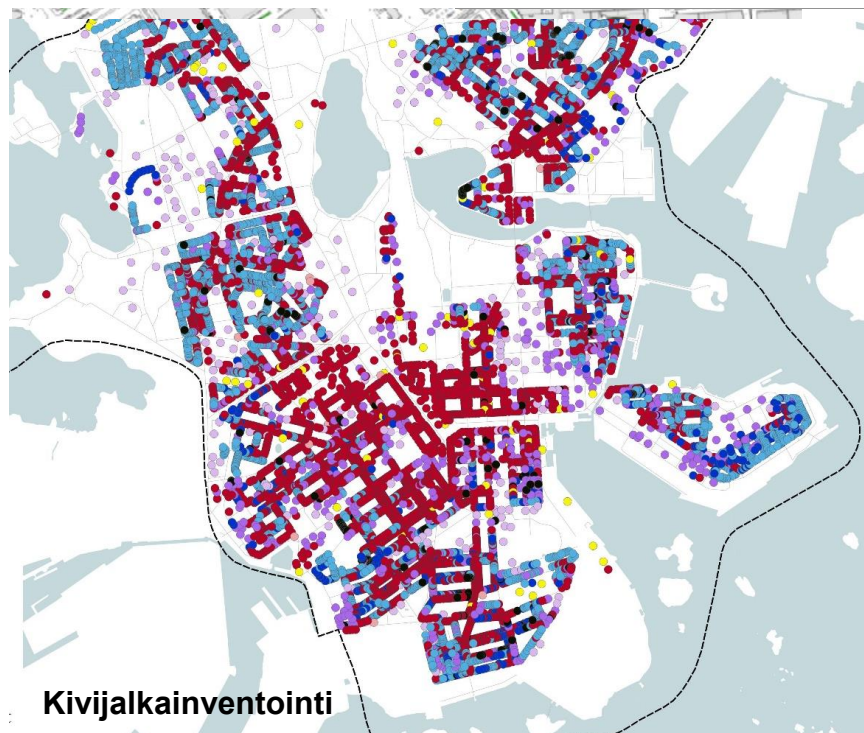
Korttelirakenne



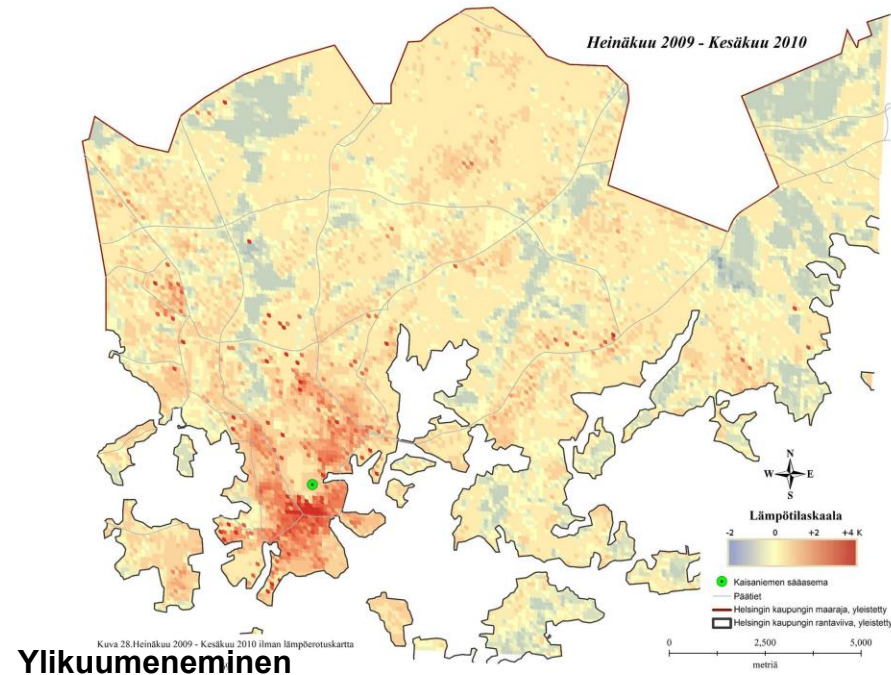
Hulevesien tulvariskialueet



Viherrakenne



Kivijalkainventointi



Ylikuumeneminen

Ensimmäinen kaupunginosa / Kamppi asemakaava

Helsinki

Kaavan rajaus

- Koskee osaa Kampin alueista sekä Leppäsuon korttelia, jolla on rakennuskieltoja voimassa
- Arvioidaan mitkä kaavat vaativat ajantasaistamista
- Meneillään olevat hankkeet ja uudet asemakaavat sekä erityistä tarkastelua vaativat kohteet tms. ei mukana
- Tietopohja rakentuu laajemmin koko alueen osalta

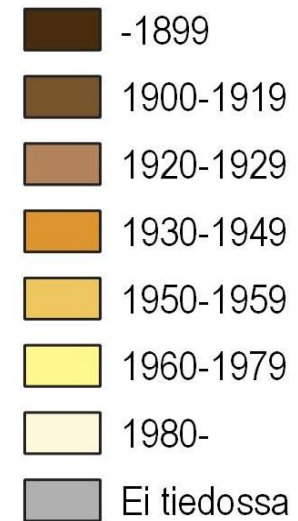


Kamppi - Tilannekuva/ kehityskulkuja

- **Asukasluku** 12 400 (2020) kasvussa
- **Työpaikkoja** n. 29 500 (-19)
- **Kokonaiskäyttäjämäärät** suurempia
- **2000-lla rakennettu** uutta n. 240 000k-m²
- **Toiminnallinen rakenne muuttuu** jatkuvasti myös olemassa olevassa rakenteessa.
- **Toimisto- ja työpaikkatilaa vähentynyt** n.90 000 k-m² + julkisia rak. vähentynyt
- **Runsaasti lisää:** Asumista (+122 000 k-m), liiketilaa (96 000 k-m²) ja majoitustilaa (78 000 k-m²)
- Huom satoja asuntoja airbnb käytössä.
- **Tulevia muutoshankkeita** runsaasti: asumista, toimitiloja, hotelleja
- **Toimistotilan vajaakäyttöaste alhainen**, toimitilojen huippukysynnän aluetta
- **Tilallista joustoa** lähipalveluille niukasti
- **Sosiaalinen kehitys:** vapaarahoitteisen asumisen osuus kasvanut. Tuettua niukasti
- **Ympäröivien alueiden muutos** ja liikkumisvirrat, saavutettavuus sekä painopisteiden muutokset (Jätkäsaari, Telakkaranta, Hernesaari) -> **Muutos keskeisemmäksi**
- **Suomen mittakaavassa arvoaluetta:** Rakennuksista 78% rakennettu 1800-1950-lla, 42% suojeltu nykyisin
- **Ilmastonmuutos** vaikuttaa mm. lisääntyvät sateet ja ylikuumeneminen

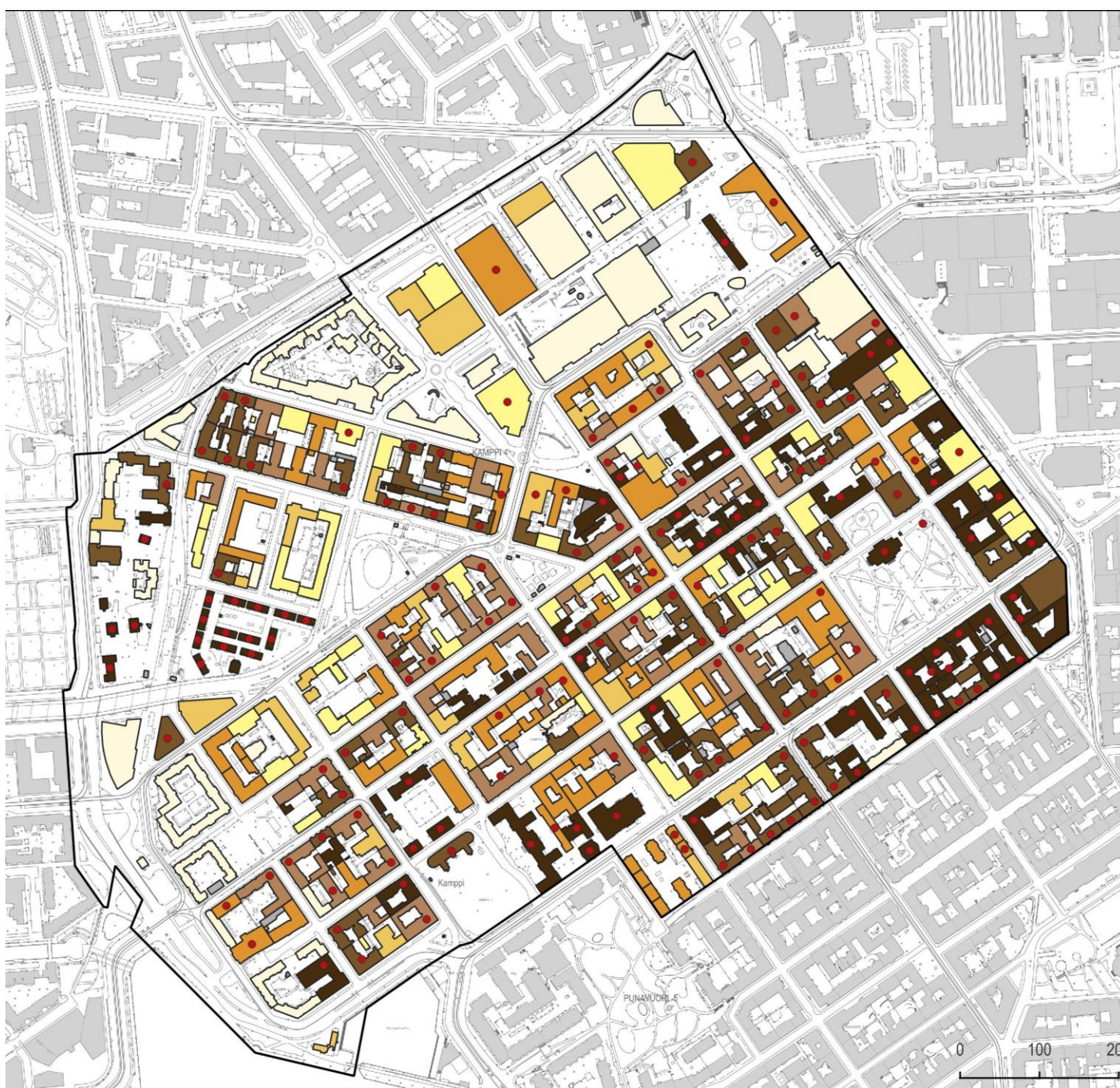
Merkittävä kulttuuriympäristö

Rakennuskanta luokiteltuna valmistumisvuoden mukaan



Yksittäisten rakennusten lisäksi arvokkaita kokonaisuuksia, puistoja, aukioita

Suojelua yhtenäistetään ja täydennetään

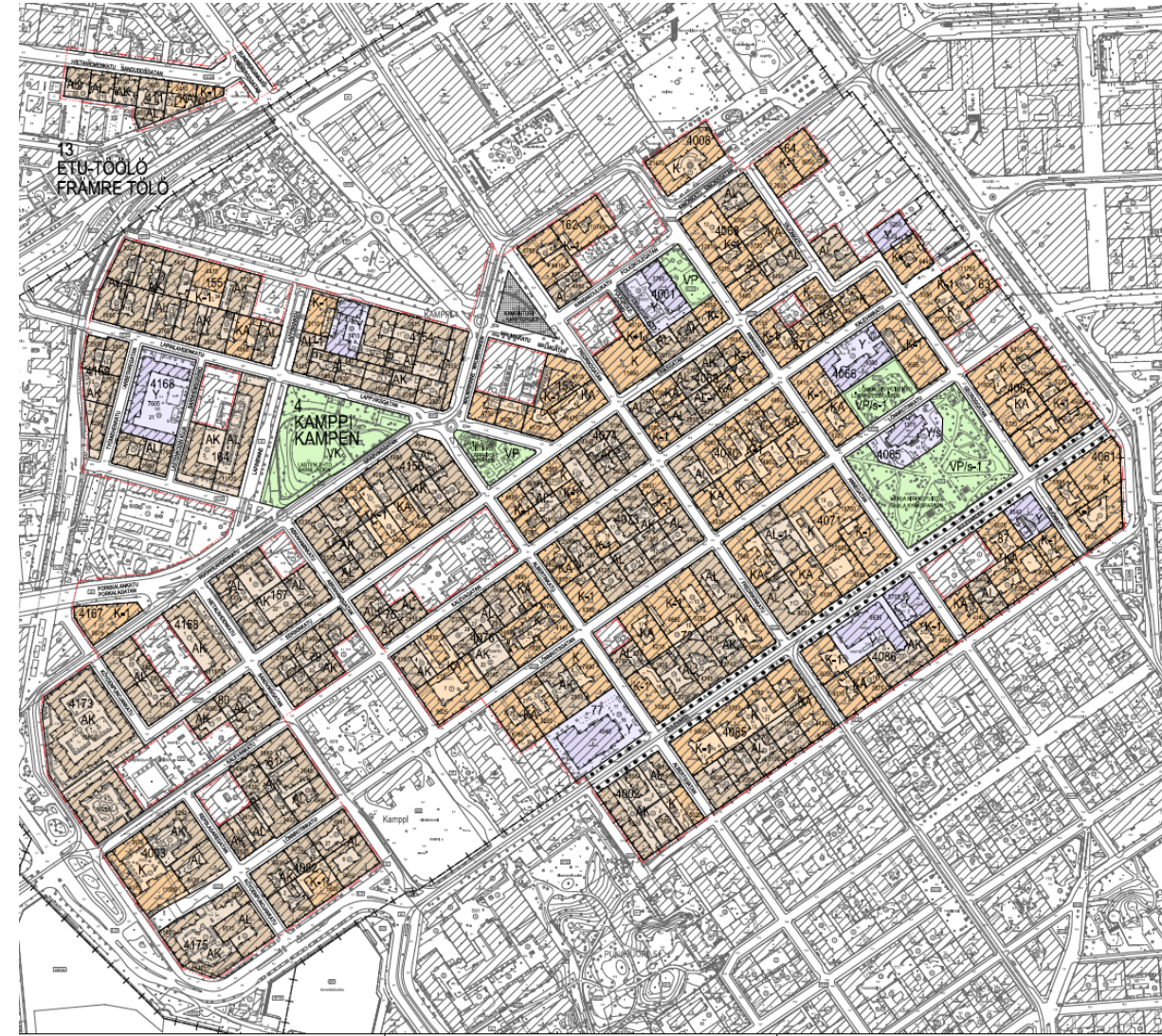


KAMPIN ALUEITA + LEPPÄSUON KORTTELI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

- Ajantasaistettu, yhdenmukaisesti laadittu asemakaava
- Kaavaluonnosvaiheessa esitetään kaavoittamisen tapa. Tarkat merkinnät ja määräykset täydentyvät ehdotusvaiheessa
- Perustuu rekisteritietoihin/rakennuslupien mukaiseen tietoihin*, nykyolosuhteisiin, tilannekuvaan ja selvityksiin
- Pienet yleiskaavan mukaiset muutokset mahdollisia
- Kaava tulee sallimaan rakennuslupien mukaisen toteutuneen tilanteen
- Turvaa alueen toimivuuden ja arvot sekä kokonaisuuksina että kohteittain
- Kestävyyden teema mukaan
- Arvoympäristöt turvataan
- Uudishankkeet vaativat edelleen erillisen kaavam muutoksen (vaikutusten arviointi, osallistaminen)

*katso sanasto lopusta



Alueen toiminnallinen rakenne & käyttötarkoitukset

- Kaavatyöllä mahdollistetaan yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukainen kehitys tulevissa muutoksissa sekä toteutunut tilanne voimassa olevien rakennuslupien mukaan
- Alueen monipuoliset palvelut ja yritysten toimintaedellytykset turvataan. Toimintojen sijoittelu tukee yöelämän toimijoiden sijoittumista
- Poikkeusluvilla jo tehdyt muutokset päivitetään asemakaavoihin
- Jatkossakin on mahdollista hakea asemakaavan muutosta yksittäiselle tontille, jolloin muutoksen mahdollisuutta arvioidaan tapauskohtaisesti
- Tontin pääkäyttötarkoitus muodostuu sekä rekisteritietojen mukaisesta nykytilanteesta (esim. asuinhuoneistoalan* osuus) että yleiskaavan asettamasta toiminnallisesta rakenteesta
- Kaavamutoksessa on eri tonteille useita erilaisia pääkäyttötarkoituksia, joiden lisäksi kivijalkaan tulee sijoittaa toimitilaa.
- Kaavamuutos mahdollistaa hybridirakennetta eli osalla tonteista useampia käyttötarkoituksia
- Kaava mahdollistaa erilaisten toimitilojen välisiä joustoja aiempaa enemmän ja tonteille saa sijoittaa aiempaa vapaammin palveluja ja toimitiloja, jotka eivät aiheuta häiriötä asumiselle. Tarkoitus on kuitenkin säilyttää monipuolisuus eikä esim. hotellikeskittymiä sallita.
- Muutoksissa varmistetaan yritysten toimintaedellytykset, urbaania elämää palvelevia monipuolisia toimintoja sekä lähipalvelut. Muutoksissa edistetään asumisen laatua ja olosuhteita sekä pihojen viihtyvyyttä, ilmasto-olosuhteisiin varautumista ja kestäväää kaupunkirakennetta tukevia ratkaisuja.

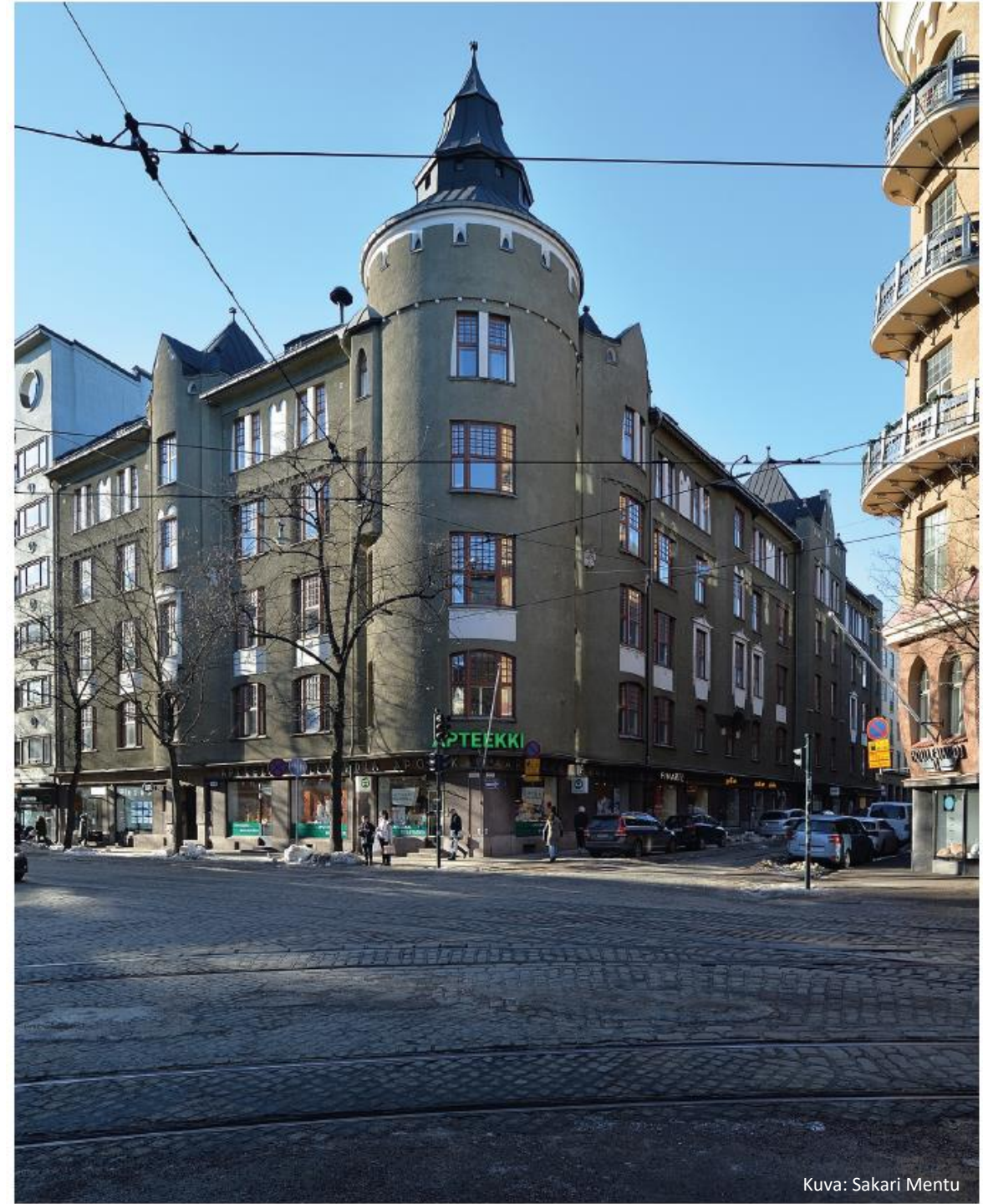
Kulttuuriympäristöt ja suojelukysymykset

- Kulttuuriympäristöjen säilymisen turvaaminen on yksi asemakaavatyön tärkeimmistä tavoitteista
- Alueen arvojen turvaamisessa on puutteita ja merkinnöissä epäyhtenäisyyksiä. Jopa 1800-l rakennuksia on yhä suojelematta
- Asemakaavan valmistelussa yksilöidään Kampin osalta keskeiset arvokkaat ominaispiirteet sekä osoitetaan alueelle riittävät suojelumääräykset määriteltujen arvojen säilyttämiseksi.
- Valmistelun pohjaksi on laadittu historia- ja ominaispiirreselvitys, ”Kampin arkkitehtuurin ominaispiirteet”
- Ominaispiirreselvitys* tarjoaa taustatiedot sekä kaupunkikuvallisten kokonaisuuksien että yksittäisten kohteiden vaalimista varten.



Kaavallinen suojelu

- Suojelumääräyksillä turvataan selvityksissä esille tuodut arvot kuitenkin niin, että edelleen mahdollistetaan rakenteessa hallittu muutos ja rakenteen säilyminen elävänä kaupunkina.
- Suojelumääräykset voivat kohdistua kaupunkikuvallisiin kokonaisuuksiin tai yksittäisiin kohteisiin (rakennukset, puistot, katupuut, katutilat, korttelirakenne, näkymälinjat)
- Osa arvokkaihin ominaispiirteisiin liittyvistä tavoitteista toteutuu myös kaupunkikuvaan liittyvillä määräyksillä
- Suojeltaviksi esitetään sellaisia kohteita ja kokonaisuuksia, joiden suojelu on aiemmissa asemakaavoissa ollut puutteellinen. Nykyiset suojelumääräykset siirtyvät uuteen kaavaan yhtenäistettynä ja päivitettyinä (tapauskohtainen arvio).



Kestävyys ja sopeutuminen

- Uuteen kaavaan on mahdollista ottaa aiempaa paremmin mukaan kestävyiden teemat
- Kaavassa tavoitellaan sekä toiminnallisesti kestävästä kaupunkirakennetta, mahdollisimman hiilineutraaleja ratkaisuja että muuttuviin ympäristöolosuhteisiin varautumista
- Tiiviiseen vanhaan kaupunkirakenteeseen liittyy tarpeita suojautua kaupunkirakenteen ylikuumenemiselta (lämpösaarekeilmiö) sekä hallita hulevesiä (kivisessä rakenteessa sadevedet voivat tulvia koska alueella ei ole erillisviemäröintiä sadevesille)
- Kaava turvaa koko seutua palvelevan työpaikka- ja palvelurakenteen sekä sen kehittämisen hyvän joukkoliikennesaavutettavuuden alueella
- Kaava edistää hyvää käveltävää ympäristöä ympäristön laadun ja lähipalvelujen avulla
- Kaava edistää kierrätystä ja pyöräilyä edellyttämällä kiinteistöjen muutoksissa tarvittavien tilojen varaamista
- Kaava edellyttää säilyttämään puita, kasvillisuutta ja lisäämään sitä sekä läpäiseviä pintoja (ylikuumenemisen ehkäisy ja hulevedet)
- Viherkatot ja aurinkopaneelit mahdollistetaan
- Kaava edistää rakennuskannan elinkaarien pidentämistä ja raskaiden rakennusrunkojen hyödyntämistä korkealla jalostusasteella
- Kaavalla pyritään ehkäisemään hiilipiikkejä ja rakennusten purkamista
- Kaava edellyttää uudisrakentamiseen verrattavissa muutoshankkeissa hiilineutraaleja materiaaleja, muuntojoustavuutta ja korkeaa energiatehokkuutta

Ajantasaistamisen vaikutuksia

- **Tavoitteellinen hallinta** maankäytön muutoksissa yleiskaavan mukaisesti
- **Kestävyyden edistäminen** (toiminnallinen kokonaisuus, resilienssi, laatu + kiertotalous, hiilineutraaliuden tavoite)
- **Arvot:** Arvoympäristöjen ja ominaispiirteiden säilyminen, vahvistaminen
- **Yhdenvertainen kohtelu** kiinteistönomistajille
- **Kehittämisen sujuvoittaminen** – epäyhtenäiset ja ylimääräiset prosessit pois. Suunta ja tietopohja tuleville yksittäismuutoksille



AIKATAULUT

- **Kantakaupungin OAS päivitetään** mm. prosessin tarkentumisen osalta
- **Kamppi kaavaluonnosaineiston nähtävilläolo 2-23.5.2022**

- **Kamppi kaavaluonnos Kaupunkiympäristölautakuntaan ~elokuu**
- **Kampin tarkemman kaavaehdotusvaiheen työstö**
- **Ehdotus lautakunnassa, nähtävillä ja kaupunginvaltuustossa 2023**
- Seuraavien kaupunginosakokonaisuuksien työstö Kampin kaavaluonnoksesta saatavien kokemusten pohjalta

- Kampi on ensimmäinen asemakaava, jossa määrittyy ajantasaistamisen käsittelytapa -> esitellään kaavaluonnosvaiheessa.
- Koko alueen tarkat tonttikohtaiset merkinnät vasta ehdotusvaiheessa

- Kampin jälkeen kaavoista jatketaan muilla alueilla huomioiden aluekohtaiset ominais- ja erityispiirteet

- **Rekisteritiedot:** Kaavan merkinnät pohjaavat kaupungin kiinteistö/kuntarekisteritietoihin (Facta rekisteri), jotka päivittyvät rakennuslupien myötä. Ne pitävät siis tarkemmin paikkaansa kuin kaavojen tiedot. On kuitenkin mahdollista, että kiinteistöissä on tehty muutoksia ilman lupaa tai joitakin tietoja ei ole päivittynyt rekisteritietoihin. Esimerkiksi verottajalle toimitetut korjatut tiedot eivät automaattisesti siirry kunnan rekisteriin vaan niistä tulee erikseen informoida kaupunkia. Ilman rakennuslupaa toteutettua muutosta ei päivitetä tietoihin, sillä se ei ole lainvoimainen.
- **Asuinhuoneistoala:** Rekisteritietojen mukaista asuinhuoneistoalaa (asuntojen yhteenlaskettu pinta-ala, joka on yli 160cm korkeaa tilaa) on käytetty tietopohjana muodostettaessa käsitystä kiinteistöjen nykyisistä asumisen määristä ja pääkäyttötarkoituksista.
- **Kerrosala:** Kerrosala on koko rakennuksen/ tontille sijoitettujen rakennusten kerrosten yhteenlaskettu pinta-ala. Kerrosalaan lasketaan tilat, joita voidaan käyttää rakennuksen pääasialliseen tarkoitukseen. Kerrosala pitää sisällään esimerkiksi asuinrakennuksissa asuinhuoneistojen ohella porrashuoneet ja yhteistilat. Kellareissa sijaitsevia asukkaiden pysäköinti- tai varastotiloja ei lasketa mukaan. Toimitiloissa myös maanalaisia pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja lasketaan kerrosalaan. (Rekisteritiedoissa ei aina ole käytettävissä tarkkaa erilaisiin käyttötarkoituksiin jaoteltua kerrosalalaskelmaa vanhoista kiinteistöistä)
- **Rakennusala:** asemakaavaan merkitty raja, jonka sisälle on sallittua sijoittaa rakentamista. Nykyisissä vanhoissa asemakaavoissa on usein merkitty vain osa kadun puolen rakentamisesta kaavakartalle. Rakennusten pihasiivet tai piharakennukset saattavat olla rakennusalan ulkopuolella. Rakennusalat on päivitetty kaavaluonnokseen toteutuneen tilanteen mukaisesti
- **Rakennusoikeus:** Kaavaluonnoksen rakennusoikeudet perustuvat tontilla olemassa olevien rakennusten yhteenlaskettuun kerrosalaan rekisteritietojen perusteella. Usein vanhoissa kaavoissa rakennusoikeus on pienempi kuin todellisuudessa tontille rakennettu määrä. Jos kaavan rakennusoikeus on reippaasti ylitetty, pienetkin maankäytön tavoitteiden mukaiset muutokset voivat vaatia työlään kaavamutoksen. Todellisuuteen pohjaavat tiedot helpottavat pieniä joustoja ja parantavat kaupunkirakenteen muutosten ohjausta ja ennakointia (esim palvelujen järjestäminen). Jossain yksittäisissä tapauksessa tontilla on käyttämätöntä kerrosalaa, joka säilytetään ellei sen käytölle ole esteitä –esim. jo nykyinen asemakaava tekee mahdottomaksi sen hyödyntämisen.
- **Käyttötarkoitus** on Ympäristöministeriön mukaan yksilöitävä kaavassa niin tarkoin, että toimintojen vaikutukset ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen voidaan riittävästi arvioida. Tonteille määritellään pääkäyttötarkoitus tai käyttötarkoitusten yhdistelmä. Lisäksi on tarkentavia määräyksiä toimintojen sijoittelusta. Kaavaluonnos sallii muutoksia yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti mutta mahdollistaa myös olemassa olevat rakennusluvan mukaiset toiminnot.
- **Toimitila** yleiskäsitteenä tarkoittaa monenlaisia erilaisia toimitiloja toimistoista liiketiloihin ja palvelutiloihin, hotelleihin ja vaikkapa tuotannon tiloihin. Kantakaupunki palvelee tilallisella rakenteellaan ja saavutettavuudellaan laajaa käyttäjäkuntaa. Kasvavassa kaupungissa on tärkeää luoda edellytyksiä yrityksille, palveluille ja työpaikkojen kasvulle. Lähipalvelut tukevat kestäväää kaupunkirakennetta. Kaavaluonnoksessa halutaan tuoda väljyyttä erilaisiin toimitilakategorioihin ja mahdollistaa monipuolisia palveluja. Kaava kuitenkin tarkentaa jossain kohti tilojen käyttöä (esimerkiksi majoitustilat), jotta toiminnallinen monipuolisuus säilyisi ja syntyisi synergiaa ja välttyään ympäristöhäiriöiltä.

- **Suojelumerkintä:** kaavassa on useita erilaisia suojelumääräyksiä sekä koskien kaupunkirakenteellisia kokonaisuuksia että yksittäisiä kohteita. Kamppi on jo ennestään tunnistettu merkittävien arvoympäristöjen alueeksi. Tietoa on täydennetty selvityksellä. Suojelumääräys ei estä rakennuksen korjaamista ja käyttöä. Suojelumerkinnällä osoitetaan, että alueella/rakennuksella on sellaista historiallista, kaupunkikuvallista tai rakennustaiteellista merkitystä, joka tulee korjaus- ja muutostöissä ottaa huomioon. Suojelumerkintään liittyvä sanallinen määräys tarkentaa, mihin osiin suojelu kohdistuu ja millaisia muutoksia suojelumerkintä rajoittaa. Asemakaavasuojelun yksityiskohtaisemmassa tulkitsemisessa auttaa rakennussuojeluviranomainen, yleensä Helsingin kaupunginmuseo.
- **Säilytettävä ominaispiirre:** Kaupunginosan kaupunkimiljöön kannalta ratkaisevan tärkeät ja sille tyypilliset kaupunkirakenteen, kaupunkikuvan ja arkkitehtuurin ominaisuudet; esimerkiksi ruutukaavakorttelit, katutilan mittasuhteet ja julkisivujen jäsentely
- **Ominaispiirreselvitys** tarjoaa taustatiedot sekä kaupunkikuvallisten kokonaisuuksien että yksittäisten kohteiden vaalimista varten. Se kuvaa kaupunkirakenteen taustalla olevaa yhteiskunnallista, kulttuurista ja taloudellista kehitystä ja hahmottaa osaltaan tulevaisuudennäkymiä kulttuurisesti kestäväällä tavalla.
- Ominaispiirteiden arviointi, kuvaileminen ja määrittely perustuvat kaupunkitilan ja rakennusten selkeästi havaittavissa oleviin ominaisuuksiin. Aineisto ohjaa tarkastelemaan kokonaisuutta oikealla tavalla, jotta on mahdollista muodostaa tarkennettuja suojelutavoitteita ja tarkastella suojelun sisältöä.

KAUPUNKISTRATEGIA

Kaupungilla on vahva rooli Helsingin maankäytön suunnittelussa ja ohjaamisessa. Kaupunki edistää kaavoituksen keinoin sosiaalisesti, taloudellisesti kuten myös ekologisesti kestäväää kehitystä.

Helsingin ja keskustan elinvoima

- Helsingin keskusta on Suomen suurin työpaikkojen, palveluiden, viihtymisen ja kulttuurin keskittymä, jolla on ainutlaatuinen rooli koko maan taloudessa
- Edistetään keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua, tapahtumien edellytyksiä ja kulttuurin ja taiteen näkymistä ja kuulumista keskustassa.
- Helsinki on houkutteleva ja vetovoimainen niin kansainvälisille osaajille ja heidän perheilleen kuin muualta Suomesta muuttaville
- Tilojen ja alueiden käyttöä tapahtumiin ja kulttuuritoimintaan helpotetaan. Jatketaan Helsingin yöelämän ja yötalouden kehittämistä.
- Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.
- Helsinki tunnistaa muotoilun ja arkkitehtuurin merkityksen hyvinvoinnille, paremman kaupunkilaiskokemuksen tuottamiselle ja kaupungin brändille.

Palvelujen järjestäminen

- Kaupungin palveluiden kuten koulujen, sosiaali- ja terveystalousten, kirjastojen ja liikuntamahdollisuuksien pitää pysyä mukana alueiden väestöpohjan rytmisissä.
- Toteutetaan lähipäiväkotiperiaate
- Tuetaan vapaata kansalais- ja järjestötoimintaa mahdollistamalla niille maksuttomien tai edullisten tilojen käyttö ympäri kaupunkia.

Kestävyys

- Tavoitteena on hiilineutraali Helsinki
- Toteutetaan kiertotaloustiekarttaa, joka kannustaa korjaamaan, vähentää elinkaaripäästöjä ja työllistää
- Ilmastonmuutokseen vaikutuksiin sopeutuminen vaatii varautumista niin lisääntyneisiin helle- ja kuivuusjaksoihin kuin voimakkaisiin sateisiin ja tulevana vuosikymmeninä jopa vedenpinnan nousuun. Tämän on näyttävä kaupunki-suunnittelussa sekä uudis- ja korjausrakentamisessa.
- Ilmastonmuutokseen sopeutumiseksi puiden ja vehreyden määrää kaupungissa lisätään.
- Huolehditaan asumisen hallintamuotojen ja asumisvaihtoehtojen monipuolisuudesta eri alueilla.

Liikkuminen

- Kasvavan Helsingin liikenne suunnitellaan aina yhdessä maankäytön kanssa. Jatketaan askeleittain siirtymistä kohti markkinaehtoista pysäköintipolitiikkaa

YLEISKAAVA

Kaava-alue sijoittuu yleiskaavan Liike ja palvelukeskustan sekä Kantakaupungin alueille. Koko kaava-alueella:

- Keskustoja tiivistetään ja kehitetään urbaanina kaupunkirakenteena. Keskustoja suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pyöräily-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen. Pysäköinti tulee ensisijaisesti sijoittaa laitoksiin ja kadunvarsiin. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet tarkoituksenmukaisille joukkoliikenteen vaihtopaikoille ja liityntäpysäköinneille. Vähittäiskaupan suuryksiköt on integroitava asumiseen, palveluihin tai sen luonteisiin muihin toimintoihin ja rakennusten maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Suuryksikköjen tulee tukeutua joukkoliikenteen runkoyhteyteen. Päivittäistavarakaupan suuryksikköjen mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä. Pysäköintipaikkojen määrää rajoitetaan
- Valtakunnallisesti merkittävillä maisema- ja kulttuuriympäristöalueilla valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon suunnittelussa. Suunnittelussa on sovitettava yhteen kaavassa osoitettu maankäyttö ja maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee selvittää ajankohtainen päätöstilanne.

- **Liike- ja palvelukeskusta C1:**
- Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.
- **Kantakaupunki C2:**
- Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla.

KESKUSTAVISIO/ Tunnistettavat urbaanit tasot

Kaupungin muoto
keskustasiluetti



Säilytetään Helsingille ominainen matala keskustasiluetti siroine maamerkkeineen. Toisenlaista mittakaavaa löytyy uusilta alueilta. Ikoniset näkymät maamerkkeineen säilytetään.

Kaupungin sisältö
rakennuksissa ihmiset, ideat,
yksityinen ja julkinen



Keskusta on oltava toiminnallisesti monipuolinen hallitusti. Toiminnallinen tasapaino tarjoaa uutta asumista laajenevan kantakaupungin alueelta. Varmistetaan alueiden tilallinen muuntojoustavuus myös tulevien asukkaiden palvelutarpeisiin. Ytimen ja huippusaavutettavuuden paikkoja priorisoidaan käyttäjä- ja matkaintensivisten toimintojen tarpeisiin.

Kaupungin kohtaamiset
maantasossa, silmäkorkeudella



Silmäkorkeudelta rikas, avoin, ja muuttuva. Katutaso, kivijalat, piha-rakennukset. Tapahtumat, taide ja kulttuuri, elämykset, kohtaamiset, kävelykeskusta, raiteet, puistot, katutilan priorisointi.

Piilevä kaupunki, pinnan alla
yhteydet, elämykset, palvelut



Keskusta laajenee maan alle: korkeatasoinen, helppokulkuinen ja elämyksellinen. Oikoreitit, palvelut, uudet sisäänkäynnit, maanalaiset asemat

KESKUSTAVISION 20 LINJAUSTA

Yleiskaava ja kaupunkistrategia määrittävät suunnan Helsingin tulevaisuudelle, sen kasvulle ja painopisteille. Lisäksi maankäyttöä ohjaa joukko muita jo päätettyjä strategisia linjauksia. Keskustavision kohdentaa ne keskustaan ja kantakaupunkiin. Ohjeellisina noudatettavat linjaukset sekä tehty vuorovaikutus toimivat maankäytön suunnittelun lähtökohtana, mikä edistää yksittäisten hankkeiden viemistä kokonaisuutta tukevaan tavoitteelliseen suuntaan ja sujuvoittaa prosesseja.

- **1. Keskustaa kehitetään pitkäjänteisesti valtakunnallisesta erityisroolista käsin** (kansainväliset kasvot, valtionhallinto, yliopisto). Maankäytön suunnittelussa priorisoidaan erityisroolin edellyttämät vaatimukset (toiminnot ja laatu) ja hyödynnetään sen mahdollisuudet.
- **2. Keskustan toiminnallisesta sekoittuneisuudesta pidetään kiinni.** Elinvoimaisuutta ja kilpailukykyä vahvistetaan laajentamalla liikekeskustaa Kaartinkaupunkiin, laajemmalle Kampin ympäristöön, Töölöön, Hakaniemeen ja Sörnäisiin. Tiiviissä rakenteessa varaudutaan muutoksiin ennakoiden ja varataan riittävästi toiminnallista muuntojoustavuutta yrityksille ja erilaisille toimijoille, tulevien asukkaiden palveluille sekä vapaa-ajan ja matkailun tarpeisiin. Tämä edellyttää monipuolista kaavavarantoa. Alueiden ja toimintojen kytkeytyvyyttä lisätään kehittämällä keskeisiä reittejä ja alueiden välisiä saumakohtia.
- **3. Ominaispiirteet ovat kehittämisen lähtökohtana.** Tällaisia lähtökohtia ovat erityisesti omaleimaiset kaupunginosat eri aikakausien rakennuksineen, aukioineen, puistoineen ja katupuineen, niemen tunnistettava matala siluetti, katutaso elävyys kivijalkaliiketiloineen, sekä pitkät näkymät maamerkkeineen, meri ja kalliot. Arvokas rakennusperintö ja kulttuuriympäristöt säilytetään.
- **4. Keskustan vaikutus- ja työssäkäyntialuetta laajennetaan.** Kävijöiden, käyttäjien ja osaajien määrän kasvu mahdollistetaan varaamalla riittävästi paikkoja ja kaavavarantoa erilaisten kohderyhmien monipuolisille palveluille ja toiminnoille, kehittämällä keskustaa laadukkaana ja elämyksellisenä perillä olon paikkana sekä parantamalla alueen saavutettavuutta. Keskustalla on merkittävä rooli koulutuksen ja oppimisen paikkana.

- **5. Keskusta on silmäkorkeudelta elävä, avoin ja monipuolinen.** Katutasoon rakennusten kivijalkoihin varataan tilaa ulosavautuville tiloille ja rakenteellisille ravintolavarauksille. Myös pihan puolen maantasokerroksiin varataan työ- ja muita toimitiloja. Tämä luo edellytykset rikkaalle palvelurakenteelle, erilaisille pysyville ja tilapäisille yrityksille ja toimijoille, tieteen ja kulttuurin harjoittajille sekä luo toiminnallista muuntojoustavuutta.
- **6. Laajeneva kantakaupunki tarjoaa urbaaneja asuinympäristöjä kymmenille tuhansille uusille asukkaille.** Keskusta tarjoaa kodin myös lapsiperheille. Nykyisten ja tulevien asukkaiden arjen toimivuus ja tarpeet turvataan tilallisessa ja toiminnallisessa rakenteessa. Julkisten ja palvelurakennusten korttelialueista pidetään kiinni. Kivijalkarakenteen mahdollistamat monipuoliset palvelut ovat osa sekä perinteistä että uutta kantakaupunkia.
- **7. Liikekeskusta ja sitä ympäröivä kantakaupunki ovat koko maan elinkeinotoiminnan vahvin alue,** jossa tavoitellaan seutua nopeampaa työpaikkojen kasvua ja vähintään asukasmäärän kasvun tahdissa sekä turvataan kaupan edellytykset. Elinvoiman edellytyksenä on keskustan rakenteen pitkäjänteinen kehittäminen ja erilaisten toimitilojen riittävyys kaikilla alueilla. Vakiintuneen ja huippukysynnän alueella nykyinen monipuolinen toimitilavaranto ei saa vähentyä. Lisäksi mahdollistetaan uutta toimitilaa huippukysynnän (mm. liikekeskusta) sekä tulevaisuuden kysynnän alueille myös korttelirakenteen sisällä. Alueen vahvuutena ovat eri osa-alueiden moninaiset tilalliset ja toiminnalliset profiilit, jotka on tavoitteena säilyttää.
- **8. Keskustan saavutettavuutta parannetaan lähelle ja kauas.** Saavutettavuuden parantamisessa painotetaan kestäviä liikkumismuotoja. Toimivuutta työssäkäyntialueena parannetaan toteuttamalla uusia paikallisia, seudullisia, kansallisia ja kansainvälisiä raideyhteyksiä. Liikenteen sähköistymistä ja älykkyyttä edistetään. Logistiikkaratkaisuilla minimoidaan jakelun aiheuttamia haittoja ja ruuhkautumista samalla kun tehostetaan jakelutoimintoja mm tiedonjaon avulla.
- **9. Kaupunkirakenteessa joukkoliikennesaavutettavuuden huippupaikat varataan erityisesti valtakunnallisia erityistarpeita tai käyttäjäintensiivisiä toimintoja sekä kaikille yhteisiä kokoontumistiloja ja -paikkoja varten.** Myös uusia toimintoja mahdollistetaan. Liikkumisen solmukohtat suunnitellaan tasokkaiksi ja toimivin vaihtoyhteyksin.

KEHITTÄMISEN 20 LINJAUSTA

- **10. Kaikki ovat tervetulleita keskustaan.** Keskusta vähentää seudun sosiaalista eriytymistä tarjoamalla yhteisen, hyvin saavutettavan, matalan kynnyksen kohtaamispaikan sekä toimintoja, tapahtumia ja asumista kaikille kohderyhmille. Avoimilla julkisilla ulko- ja sisätiloilla on erityinen merkitys erilaisia ihmisiä kokoavina paikkoina ja ne palvelevat sekä paikallisia että laajaa seudullista käyttäjäjoukkoa ja valtakunnallisia tapahtumia. Erityisesti nuorten viihtyvyyteen kiinnitetään huomioita.
- **11. Keskustassa on elämää 24/7/12.** Keskusta hyödyntää vuodenaikoja ja muuntuu niiden mukaan. Toimintojen sijoittamisessa ja tilavarauksissa priorisoidaan monipuolista toiminnallista tilarakennetta, joka mahdollistaa eriytmisten toimintojen rinnakkaiselon. Työpaikat tuovat päiväsaikaan asiakaskuntaa liikkeille ja ravintoloille. Toimitilojen yhteydessä ja läheisyydessä on luontevia tiloja yöelämän ja vapaa-ajan toiminnoille, mitä asuminen ympäristöhäiriöille herkkänä toimintona ei mahdollista.
- **12. Laaja käveltävä keskusta lisää sosiaalista kanssakäymistä, kannustaa liikkumiseen, ulko-oleskeluun ja kohtaamisiin.** Korkealaatuinen maanalainen reitistö ja paikkojen verkosto integroituu joukkoliikenteen asemiin ja palveluineen täydentää maanpäällistä maankäyttöä. Suunnittelussa otetaan huomioon esteettömyys, orientoitavuus ja erilaiset käyttäjät. Kävelyreitit suunnitellaan sujuvasti jatkuvina ja poikittaisina kulkuyhteyksiä parannetaan. Rantareittien, puistokatujen ja kaupunkipuistojen reittien epäjatkuvuuskohtia poistetaan.
- **13. Katutilan käyttöä priorisoidaan** kestävien kulkumuotojen näkökulmasta. Katualueita suunnitellaan myös oleskelun ja pysähtymisen, ympäristön viihtyvyyttä ja ekologista tasapainoa edistävien ratkaisujen, lyhytaikaisen asiointipysäköinnin sekä liikenteen sähköistymisen tarpeisiin. Autoliikenteen määrä katutilassa ei kasva ja liikenteen haitat, kuten pienhiukkaset, rengasmelu ja autojen viemä tila vähenevät.
- **14. Kasvavan pääkaupungin keskustan julkiset ulkoalueet palvelevat laajaa käyttäjäkuntaa, ovat korkeatasoisia ja kuuluvat lähtökohtaisesti yleiseen avoimeen käyttöön.** Julkisten ulkoalueiden (puistot, aukiot, torit) määrää ei vähennetä eikä niiden käyttöä yksityistetä ilman painavia syitä. Erilaiset hankkeet, tilat, toiminnot ja laitteet sijoittuvat ensisijaisesti korttelirakenteeseen ja sen kivijalkoihin. Alueiden kehittämisen tavoitteita tukevia kokeiluja ja väliaikaistoimintoja osoitetaan niille soveltuville alueille. Laaditaan periaatteet keskustan erilaisten yleisten alueiden käytölle..
- **15. Rannat avautuvat kaupunkilaisille** muodostaen yhtenäisen, eri luonteisista osista muodostuvan kulkureitin oleskelupaikkoineen. Rantareitin suunnitteluun panostetaan. Rakentaminen luo keskustalle uusia merellisiä julkisivuja, jotka ovat korkealaatuisia ja ympäristöönsä sopivia.
- **16. Keskustasta löytyy tapahtumapaikkoja** ja sekä sisä- että ulkotiloja monenlaiseseen pysyvään ja hetkelliseen tapahtuma-, juhla-, konsertti-, kokous- ja kongressi-, urheilu- sekä vapaa-ajankäyttöön. Olemassa olevat sali-, juhla-, auditorio- ja kokoontumistilat säilytetään. Suunnittelulla varmistetaan, että keskustan alueelta löytyy riittävästi yleisötapahtumapaikkoja, joissa on tarvittava tapahtumainfrastruktuuri.
- **17. Keskustan kulttuurikeskittymää täydennetään ja vahvistetaan.** Maankäytön suunnittelulla mahdollistetaan taiteen, muotoilun ja arkkitehtuurin nivoutuminen arkiympäristöön. Kulttuuri näkyy kaupunkikuvassa sekä teoksin, museoin ja tapahtumin että taiteilijoiden ja harrastajien tiloina. Museoiden verkostojen vahvistuminen mahdollistetaan maankäytön suunnittelun keinoin sekä tarjotaan kokemisen, työskentelyn, harrastamisen sekä oppimisen paikkoja kulttuurille ja urheilulle.
- **18. Matkailun painopistettä (majoitus, nähtävyydet) levitetään ajallisen ja alueellisen tasapainon ylläpitämiseksi.** Eritasoista ja elämyksellistä majoituskapasiteettia mahdollistetaan riittävästi niihin tarkoitetuissa kiinteistöissä. Matkailijat kokevat kaupunkia kävellen ja joukkoliikenteellä toimivien ja korkeatasoisten reittien ansiosta. Matkailun vaatima infrastruktuuri sovitetaan ja integroidaan kaupunkirakenteeseen.
- **19. Keskustassa edistetään kestäviä elämäntapoja, kiertotaloutta sekä panostetaan ympäristö- ja ilmastoperäisiä riskejä ennakolta torjuviin toimiin.** Laatu on kestävyyttä ja uudet digitaaliset palvelut mahdollistavat keskustan tilojen ja toimintojen tehokkaan käytön. Toiminnallinen rakenne vähentää liikkumisen tarvetta ja edistää kestäviä liikkumismuotoja. Rakennukset ovat muuntojoustavia, rakenteet pitkäikäisiä, korjattavissa ja kierrätävissä. Olemassa olevaa hyödynnetään tehokkaasti, ensisijaisesti vanhaa jalostaen. Uusiutuvan energian käyttöä edistetään uusilla alueilla kaavoituksen keinoin. Keskustassa varmistetaan riittävästi kasvillisuutta ja puistoja, jotka tasapainottavat lämpötiloja ja tuulisuutta sekä edistävät hulevesien hallintaa ja kaupunkiluonnon monimuotoisuutta. Kestävyyttä edistävät toimenpiteet sovitetaan kaupunkikuvaan ja muihin arvokkaisiin ominaispiirteisiin
- **20. Tiedon avoimuus ja saavutettavuus yhteistyökumppanien kesken edesauttaa kokonaisuuden suunnittelua ja prosessien sujuvuutta.** Tietoa kerätään ja hyödynnetään suunnittelun pohjaksi. Keskustan hankkeisiin liittyviä tavoitteita, lähtötietoja ja reunaehtoja tulee olla avoimesti saatavilla.



Helsinki

Kiitos!