



§ 292

Laajasalon Jollaksen ja Hevossalmen eräiden kiinteistöjen rakennuskiellon pidentäminen asemakaavan laatimista varten (nro 12860)

HEL 2023-004576 T 10 03 05

Hankenumero 6144_3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää erällä 49. kaupunginosassa (Laajasalo, Jollas, Hevossalmi) sijaitsevilla alueilla rakennuskieltoa kahdella (2) vuodella. Rakennuskieltoalue ilmenee liitteenä 1 olevasta piirustuksesta nro 12860. Rakennuskielto on voimassa 4.6.2025 asti.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 09 310 42111
leena.holmila(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12860/23.5.2023

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-
nen ja pidentäminen
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Taustaa

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.6.2019 § 318 asettaa 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas, Hevossalmi) eräät kiinteistöt rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi 4.6.2021 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin nojalla (piirustus numero 12594, päivätty 4.6.2019).

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 18.5.2021 § 261 pidentää 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas, Hevossalmi) eräiden kiinteistöjen rakennuskieltoa kahdella vuodella 4.6.2023 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla (piirustus numero 12727, päivätty 18.5.2021). Rakennuskieltoa ei pidennetty tontin 49244/3 eikä kiinteistöjen 91-412-1-1047 ja 91-412-1-516 osalta.

Jollaksen ja Hevossalmen alue on pääasiallisesti pientalovaltaista asuinalueetta, jonka asemakaavat ovat pääosin 1970–1990 luvuilta. Jollaksen alue on voimakkaassa muutoksessa ja alueen vanhempi rakennuskanta on alkanut korvautua uudisrakennuksilla ilman, että rakennussuojelukysymyksiä on arvioitu kattavasti. Valtaosa alueen rakennuksista on rakentunut 1990-luvulla tai myöhemmin. Alueen asemakaavojen rakennusten suojeluun tähtäävät määräykset ovat vanhentuneita tai puutteellisia, josta syystä alueen asemakaavoitus on tullut ajankohtaiseksi.

Rakennuskieltoalueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1977–2010), ja niissä alue on merkitty asuinrakennusten, asuin- ja erillispientalojen tai kytkettyjen pientalojen, yleisten rakennusten sekä loma- ja virkistyspalvelujen korttelialueiksi ja lähivirkistysalueeksi.

Kaupunginmuseo on selvittänyt rakennuskieltoalueen ja sillä olevien rakennusten kulttuurihistoriallisen arvon ennen vuotta 1940 käyttöön otettujen rakennusten osalta vuonna 2008. Selvityksen jälkeen rakennuskieltoalueelle on laadittu yksi asemakaava (nro 11904), jossa selvityksessä esiin nousseet rakennussuojeluarvot on huomioitu, mutta selvityksessä kulttuurihistorialliseksi arvokkaiksi arvioituja rakennuksia on myös ehditty purkaa, viimeisin alkuvuonna 2019. Lisäksi Jollaksen ja Hevossalmen alueella on asemakaavoilla suojeltu yksittäisiä rakennuksia sekä Hepokalliontien jälleenrakennuskauden pientaloaluekokonaisuus. Muutamaa rakennusta lukuun ottamatta yksittäiset, jo suojellut, rakennukset ovat huvilakulttuurin ajalta.

Asemakaavoituspalvelu on teettänyt syksyllä 2020 rakennuskieltoalueelle täydentävän rakennusinventoinnin. Inventoinnin perusteella rakennuskieltoalueella sijaitsee vielä huvilakulttuuria edustavia rakennuksia sekä lisäksi rakennuksia vuosilta 1946–1988, joilla on kulttuurihistoriallista arvoa. Inventoinnin perusteella voimassa olevien asemakaavo-



jen rakennussuojelumääräyksiä tulee tarkistaa asemakaavan muutostyössä.

Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

Rakennuskiellossa olevia kiinteistöjä koskee vireillä oleva Jollaksen ja Hevossalmen suojeltavat pientalot, asemakaavan muutos. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 31.10. - 18.11.2022. Kaavaluonnoksessa on esitetty suojelumerkintöjä pääosalle rakennuskiellossa oleville kiinteistöille. Tavoitteena on valmistella asemakaavan muutosehdotus kevääseen 2024 mennessä.

Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä (2017) rakennuskieltoalue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Lisäksi rakennuskieltoaluetta koskevat maakuntakaavojen merkinnät valtakunnallisesti merkittävästä rakennetusta kulttuuriympäristöstä (RKY 2009 / Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus), maakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä (Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus – Itä-Helsingin huvilakulttuuri ja rannat), viheryhteystarvemerkinntä sekä Puolustusvoimien melualuemerkintä.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuskieltoalue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A3- ja A4-merkinnät) ja virkistysalueeksi. Yleiskaavaa täydentävissä Kulttuuriympäristöt -teemakartassa rakennuskieltoaluetta koskee oikeusvaikutteisesti valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö -merkintä (RKY 2009-alue). Lisäksi Kulttuuriympäristöt-teemakartassa rakennuskieltoalueelle on osoitettu Maakuntainventoinnin kohteita (Uudenmaan kulttuuriympäristöt-selvitys 2012), Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maise-makulttuurin kannalta merkittävät alueita (vuoden 2002 selvitys) sekä asemakaavalla suojeltuja tai säilytettäviä alueita.

Asemakaavoituksen ohjaamista varten rakennuskieltoalueelle on laadittu suunnitteluperiaatteet, jotka kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 11.6.2019.

Rakennuskieltoa on jatkettu kaksi vuotta kerrallaan.

Rakennuskieltoalueen kiinteistöt ovat pääosin yksityisomistuksessa lukuun ottamatta Laitatuulenskaaren pientalotontteja, jotka omistaa kaupunki. Lisäksi kaupunki omistaa osittain virkistysalueet, joita rakennuskielto koskee.

Rakennuskiellon pidentäminen



23.05.2023

Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Alueella on vireillä asemakaavan muutos koskien Jollaksen ja Hevossalmen suojeltavia pientaloja. Alueella sijaitsee mahdollisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, joita ei vielä ole suojeltu. Asemakaavamuutoksen yhteydessä selvitetään rakennusten suojelutarpeet.

Rakennetun ympäristön suojelun turvaamiseksi ja kaavoituksen keskenäisyyden vuoksi tulisi rakennuskieltoa pidentää kahdella vuodella maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella. Kiinteistön 091-412-1-188 osalta vain kiinteistön eteläisin osa, joka ilmenee piirustuksesta nro 12860, on tarpeen asettaa rakennuskieltoon. Tällä osalla sijaitsee rakennus, joka on tarpeen suojella vireillä olevalla kaavalla. Kiinteistön muilla osilla uusia suojelutarpeita ei ole.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 23.5.2023 päivätyn piirustuksen nro 12860.

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

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 09 310 42111
leena.holmila(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12860/23.5.2023

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Otteet



23.05.2023

Asia/16

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-
nen ja pidentäminen
Liite 1

Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto
Kaupunginkanslia tiedoksianto