



24.09.2024

Asia/20

§ 495

Rakennuskiellon pidentäminen kantakaupungin alueilla (nro 12924)

HEL 2024-009771 T 10 03 05

Hankenumero 2868_9

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää rakennuskieltoa eräillä 1.–8. sekä 13. ja 14. kaupunginosissa sijaitsevilla alueilla liitteenä olevan rakennuskieltokartan mukaisesti kahdella (2) vuodella. Rakennuskieltoalue ilmenee liitteenä olevasta piirustuksesta nro 12924. Rakennuskielto on voimassa 11.10.2026 asti.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tytti Wiinikka, arkkitehti, puhelin: 09 310 37300
tytti.wiinikka(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12924/24.9.2024

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



Kaupunginvaltuusto päätti 11.10.1961 (asia nro 25) muuttaa kantakaupungin 1.–8. ja 10.–14. kaupunginosien asemakaavaa. Päätöksen perusteella tuli ko. kaupunginosissa voimaan rakennuskielto rakennuslain 42 §:n 2 momentin 3 kohdan nojalla.

11.10.1961 voimaan tullutta rakennuskieltoa on sisäasiainministeriön, ympäristöministeriön ja kaupunginhallituksen (viimeksi 11.10.2010) päätöksillä pidennetty kaksi vuotta kerrallaan rakennuslain 42 §:n 3 momentin ja vuoden 2000 alusta maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla. Rakennuskieltoa on pidennetty (kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 4.10.2022) kahdella vuodella eteenpäin (maankäyttö- ja rakennuslaki 53 §:n 2 momentti).

Rakennuskieltoalueella on voimassa Yleiskaava 2016. Rakennuskiellon alueella asemakaavat ovat vanhoja ja sisältävät puutteita.

Rakennuskiellon piirissä on korttelialueita sekä katu- ja puistoalueita. Rakennuskielto ei ole supistunut kahden vuoden aikana.

Kantakaupungin asemakaavoja on uusittu ja uusitaan tarpeen mukaan. Vähäisiä muutoksia on tapahtunut myös poikkeamispäätöksillä. Hankekohtaiset kaavamuutokset ovat osoittautuneet parhaaksi tavaksi sovittaa ja yhdistää kaupungin yleiset tavoitteet sekä kiinteistönomistajan hankekohtaiset tavoitteet. Kantakaupungin alueille on vireillä lisäksi laajempi asemakaavojen ajantasaistamistyö, jonka alueelta rakennuskiellot poistuvat kaavamuutosten saatua lainvoiman.

Osassa Helsingin kantakaupunkia on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 29.11.2022 määräämä rajattu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n nojalla (piirustus nro 12812). Kielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön. Rajattu rakennuskielto ei koske tämän rakennuskiellon aluetta. Maantasokerroksia koskeva toiminnallinen tavoite on kuitenkin voimassa yleiskaavan mukaisesti myös tämän rakennuskiellon alueilla.

Rajattua rakennuskieltoa on jatkettu kaksi vuotta kerrallaan.

Alueet ovat yksityisessä, kaupungin ja valtion omistuksessa.

Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

Yleiskaava 2016 on tullut voimaan 2018. Helsingissä on voimassa lisäksi maanalainen yleiskaava (hyväksytty 2021).

Rakennuskieltoalueella on eri-ikäisiä ja sisällöltään osin paikkansapitämättömiä asemakaavoja 1800-luvulta alkaen. Asemakaavoissa on



puutteellisia merkintöjä muun muassa rakennusaloja, rakennusoikeuksia, käyttötarkoituksia ja suojelumerkintöjä koskien.

Rakennuskiellon alueella on parhaillaan vireillä kehittämishankkeita ja hankekohtaisia asemakaavan muutoksia. Muilta osin rakennuskieltoa koskevat tontit kuuluvat pääosin vireillä olevaan kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyön alueeseen. Ajantasaistamistyön tavoitteena on muun muassa päivittää keskenään erityyppiset ja osin vanhentuneet asemakaavat, jonka yhteydessä rakennuskiellot poistuvat. Kiinteistöjen peruskorjaukseen kuuluvat pienemmät muutostöidenpiteet on voitu käsitellä rakennuslupaprosessin yhteydessä, joko suoraan tai poikkeamismenettelynä. Suurempien muutosten edellyttämät asemakaavan muutokset on laadittu hankkeiden kanssa yhteistyössä.

Rakennuskiellon alueelle ei ole tullut voimaan uusia asemakaavamuutoksia kahden vuoden aikana. Alueella on tehty vaikutuksiltaan vähäisiä muutoksia poikkeamispäätöksillä. Muutokset on voitu toteuttaa, mutta rakennuskielto jää näillä tonteilla voimaan, kunnes asemakaavamuutos on laadittu poikkeamispäätöksen tai toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

Rakennuskielto on tarpeellinen, jotta kaupunkirakennetta voidaan kehittää ja ylläpitää yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti sekä turvata alueen kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöarvot. Tavoitteena on myös turvata muutoksen hakijoiden yhdenvertainen kohtelu.

Rakennuskiellon pidentäminen

Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Alueella on vireillä kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyö. Sen ensimmäinen, Kampin alueita koskeva kaavaehdotus, oli lautakunnassa keväällä 2024 ja se odottaa maankäyttösopimusneuvottelujen saamista päätökseen, minkä jälkeen kaava voidaan viedä kaupunginvaltuustoon päätöksentekoon. Tämän jälkeen kaavoitusta jatketaan muissa kaupunginosissa, joista Kaartinkaupungissa työ on jo käynnistetty. Kantakaupungin erillisissä kehittämiskohteissa sekä liikekeskustassa muutostarpeet käsitellään hankekohtaisin asemakaavoin ja poikkeusluvin.

Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi tulisi rakennuskieltoa pidentää kahdella vuodella maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 24.9.2024 päivätyn piirustuksen nro 12924.



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

Tytti Wiinikka, arkkitehti, puhelin: 09 310 37300
tytti.wiinikka(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12924/24.9.2024

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

Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto
Kaupunginkanslia tiedoksianto