



13.06.2024

Maankäyttöjohtaja

68 §

13. ja 14. kaupunginosien (Etu- ja Taka-Töölö) puisto-, katu- ja vesialuetta koskevan asemakaavan muutoksen nro 11290 ajanmukaisuuden arviointi

HEL 2024-006999 T 10 03 03

Hankenumero 0961_11

Päätös

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maankäyttöjohtaja toteaa, että asemakaavan muutos nro 11290 on ajanmukainen.

Arvioinnin kohde ja vireilletulo

Ajanmukaisuuden arvioinnin kohteena on 13. ja 14. kaupunginosien (Etu- ja Taka-Töölö) puisto-, katu- ja vesialuetta koskeva asemakaavan muutos nro 11290. Asemakaava on tullut voimaan 18.6.2009.

Asemakaavan alueella, tontille 13467/1, on haettu rakennuslupaa kylpylähotellille, jolla on toteutuessaan olennaista merkitystä alueen kaupunkikuvalle sen sijainti huomioon ottaen. Rakennusvalvontaviranomainen on ilmoittanut kylpylähotellin rakennusluvan vireilletulosta asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista vastaavalle kunnan viranomaiselle, sillä maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukaiset kriteerit arvioinnille täyttyvät: asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta ja on merkittävältä osalta edelleen toteuttamatta. Rakentamislupaa ei saa tällöin myöntää sellaisen uuden rakennuskohteen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.

Kuuleminen

Asianosaisten kuuleminen ennen päätöksentekoa on hallintolain (434/2003) 34 §:n 2 momentin 5 kohdan tarkoittamalla tavalla ilmeisen tarpeetonta, koska päätöksellä ei muuteta alueen maankäytön ratkaisuja, joista on kuultu asianosaisia jo asemakaavan valmistelun yhteydessä.

Päätöksen perustelut

Lainsäädäntö

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 60 §:n 1 momentin mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.



13.06.2024

Maankäyttöjohtaja

Samana säännöksen 2 momentin mukaan sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 68 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista vastaavalle kunnan viranomaiselle rakennuslupahakemuksen vireilletulosta, jos on ilmeistä, että maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n 2 momentissa tarkoitettu asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on suoritettava ennen rakennusluvan myöntämistä. Rakennusluvan käsittelyä on tällöin lykättävä, kunnes asemakaavan ajanmukaisuus on arvioitu tai todettu, että arviointiin ei ole tarvetta.

Asemakaavan arviointi

Helsingin yleiskaavassa 2016 kaava-alue on pohjoisosaltaan vesialuetta sekä merellisen virkistys- ja matkailun aluetta, jota kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy mantereeseen virkistys- ja viheralueisiin. Merkintä sisältää loma-asumisen ja matkailun alueita. Kaava-alueen itäisin ja eteläisin osa sijoittuu alueelle, joka on yleiskaavassa osoitettu virkistys- ja viheralueeksi, jota kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Virkistys- ja viheralueiden kehittämisessä huomioidaan yleiskaavan teemakartalla esitetty metsäverkosto. Lähtökohtana on säilyttää verkoston metsäinen luonne.

Taivallahden alueella on keväällä 2024 suoritettu liito-oravaselvitys, jonka perusteella kaavassa osoitetulla rakentamisella ei ole vaikutusta liito-oravan elinympäristöön.

Asemakaava nro 11290 on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Kylpylähotellin korttelialueeksi osoitettua tonttia 13467/1 sekä muuta kaava-aluetta koskevat maankäytön tavoitteet eivät ole muuttuneet.

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on tehnyt 10.6.2019 päätöksen (§ 22) tontin 13467/1 varaamisesta Taivallahden kylpylähotellin suunnitellua varten sekä 17.5.2021 tekemällään päätöksellä (§ 8) jatkanut tontin



13.06.2024

Maankäyttöjohtaja

varausta. Elinkeinojaoston päätökset puoltavat osaltaan sitä, että asemakaavaa voidaan pitää ajanmukaisena.

Ympäröivä maankäyttö ei ole merkittävästi muuttunut asemakaavan voimaantulon jälkeen, eikä asemakaavan ajanmukaiseksi toteamiselle ole myöskään muuta estettä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 60 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999) 68 §
Hallintolaki (434/2003) 34 §

Toimivalta

Hallintosäntö 16 luku 5 § kohta 18

Tiedoksianto

Päätös annetaan otteen saajille tiedoksi tavallisena tiedoksiantona.

Lisätiedot

Tommi Suvanto, arkkitehti, puhelin: 09 310 37032
tommi.suvanto(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto asemakaavan ajanmukaisuus

Otteet

Ote

Kaava-alueen kiinteistöjen
omistajat ja haltijat

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto asemakaavan ajan-
mukaisuus
Liite 1

Tiedoksi

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto
Valmistelija tiedoksianto



13.06.2024

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 68 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 60 §:n
2 momentti



13.06.2024

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 13.06.2024.