



18.05.2021

Asia/9

§ 261

Laajasalon, Jollaksen ja Hevossalmen eräiden kiinteistöjen rakennuskiellon pidentäminen asemakaavan laatimista varten (nro 12727)

HEL 2021-004174 T 10 03 05

Hankenumero 6144_2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas, Hevossalmi) liitteenä olevasta piirustuksesta nro 12727 ilmenevien kiinteistöjen osalta rakennuskieltoa kahdella (2) vuodella. Rakennuskieltoa ei pidennetä tontin 49244/3 eikä kiinteistöjen ***** osalta. Rakennuskielto on voimassa 4.6.2023 asti.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 310 21333
leena.holmila(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12727/18.5.2021

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).

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 asemakaavojen rakennussuojelumääräyksiä tulee tarkistaa asemakaavan muutostyössä.

Tonttia 49244/3 ja kiinteistöä ***** koskee vireillä oleva Jollaksen kartanon asemakaavanmuutos. Kaavaehdotuksessa on ratkaistu kiinteistöillä sijaitsevien rakennusten rakennussuojelukysymykset ja kaavaehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan esityslistalla 18.5.2021.



Kiinteistölle ***** on 9.3.2020 myönnetty maankäyttöjohtajan päätöksellä poikkeamislupa rakennuskiellosta siten, että kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset saa purkaa ja kiinteistölle saa rakentaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Näiden kiinteistöjen osalta ei ole enää perusteita rakennuskiellon jatkamiselle.

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), viheryhteystarvemerkinnyt 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 maisemakulttuurin 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.

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

Rakennuskiellon pidentäminen

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

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 18.5.2021 päivätyin piirustuksen nro 12727.

Sovellettavat oikeusohjeet



18.05.2021

Asia/9

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 2 momentti, 202 §
Hallintosääntö 16 luku 1 § kohta 5

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 310 21333
leena.holmila(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12727/18.5.2021

Oheismateriaali

1 Jollaksen ja itäisen Hevossalmen alueen täydentävä rakennusinven-
tointi, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson 14.12.2020

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/Aska/Rutqvist, Salmi (kuulutus)
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola