



16.05.2023

Asia/10

§ 268

Karhusaaren eräiden kiinteistöjen rakennuskiellon pidentäminen (nro 12854)

HEL 2023-003505 T 10 03 05

Hankenumero 6544_2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää 58. kaupunginosan (Karhusaari) eräitä kiinteistöjä koskevaa rakennuskieltoa kahdella (2) vuodelle. Rakennuskieltoalue ilmenee liitteenä olevasta piirustuksesta nro 12854. Rakennuskielto on voimassa 8.6.2025 asti.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sanna Jauhainen, arkkitehti, puhelin: 09 310 36950
sanna.p.jauhainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12854/16.5.2023

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 8.6.2021 (§ 626) asettaa 58. kaupunginosan (Karhusaari) eräät kiinteistöt rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi 8.6.2023 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin nojalla (piirustus numero 12730, päivätty 8.6.2021).

Karhusaaren pohjoisosan asemakaavan muutos käynnistettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla 14.5.2018. Kaavamuutos käynnistettiin sekä kaupungin että yksityisten maanomistajien aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on ollut, että Karhusaaresta kehittyy pientalovaltainen ja kaupunkimaisen tiiviisti rakennettu kaupunginosa, josta on hyvät liikenneyhteydet ympäröiville alueille. Alun perin asemakaavan muutos pohjautui työn alla olleeseen Östersundomin yhteisen yleiskaavaratkaisuun. Yhteisen yleiskaavan kaaduttua korkeimmassa hallinto-oikeudessa kaavamuutoksen tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin ensimmäisen kerran vuonna 2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin toisen kerran 21.11.2022 kaavarajauksen laajenemisen vuoksi, ja samassa yhteydessä oli nähtävillä kaavaluonnosaineistoa.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan täydennysrakentaminen Karhusaaren pohjoisosassa väljästi rakennetulla pientaloalueella, jonka taajamarakenne pohjautuu Sipoon aikaisiin 1990-luvun asemakaavoihin. Karhusaaren pohjoisosan alue on nykyisin pääosin pientalo- ja lähivirkistysaluetta. Rakennuskieltoalue sijaitsee kolmen eri voimassa olevan asemakaavan (1993, 1994 ja 1999) alueella.

Östersundomin alueella on voimassa maakuntakaava, joka sai lainvoiman 10.5.2021. Östersundomissa ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Östersundomin osayleiskaavan laatiminen käynnistyi vuoden 2022 alussa. Karhusaaren on laadittu suunnitteluperiaatteet v. 2010 ja Karhusaaren kaavarunko v. 2015.

Asemakaavan muutos ja rakennuskielto kaavamuutosta varten ovat tarpeellisia, jotta turvataan asemakaavamuutoksen laatiminen ja sen toteuttaminen, sillä voimassa olevien asemakaavojen mukainen rakentaminen estäisi Karhusaaren koillisosan katu- ja siltayhteyden toteuttamisen myöhemmin. Voimassa olevassa kaavassa uuden yhteyden kohdalle on nimittäin osoitettu pientaloja.

Karhusaaren pohjoisosa on ollut rakennuskiellossa kuntaliitoksen jälkeen Östersundomin yhteisen yleiskaavan valmistelua varten vuosien 2009–2021 välillä. Yhteinen yleiskaava kumottiin korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 10.5.2021. Tätä ennen Karhusaaren pohjoisosa on ollut rakennuskiellossa kaavoitusta varten Sipooseen kuulumisen aikoina vuodesta 1999 lähtien. Tavoitteena on, että asemakaavan



muutoksen myötä alueelle saataisiin voimaan sellainen asemakaava, jonka myötä tarve rakennuskiellolle poistuu.

Rakennuskieltoa esitetään jatkettavaksi alueilla, joilla on vireillä asemakaavan muuttaminen ja joilla voimassa oleva, monin osin toteutumaton asemakaava mahdollistaisi alueen kaavoitusta haittaavaa rakentamista. Rakennuskiellolla mahdollistetaan alueen kehittyminen ja turvataan tulevat liikenneyhteydet uusine katuine ja siltoineen.

Rakennuskieltoalueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

Rakennuskiellon pidentäminen

Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta kerrallaan. Karhusaaren asemakaavan muutosehdotus esitellään lautakunnalle aikataulun mukaan vuonna 2024. Asemakaavan laatimisen keskeneräisyyden vuoksi tulisi rakennuskieltoa pidentää kahdella vuodella maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 16.5.2023 päivätyn piirustuksen nro 12854.

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

Sanna Jauhiainen, arkkitehti, puhelin: 09 310 36950
sanna.p.jauhiainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12854/16.5.2023



16.05.2023

Asia/10

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