



§ 89

Länsi-Herttoniemen täydennysrakentamisalueen asettaminen rakennuskieltoon asemakaavan laatimista varten (nro 12642)

HEL 2020-000109 T 10 03 05

Hankenumero 6304_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti määrätä 43. kaupunginosassa sijaitsevan Länsi-Herttoniemen täydennysrakentamisalueen (Länsi-Herttoniemen asuinalue Herttoniemen ja Siilitien metroasemien välissä) liitteenä olevasta piirustuksesta nro 12642 ilmeneville kiinteistöille rakennuskiellon asemakaavan muuttamiseksi 11.2.2022 saakka.

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

Lautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Laura Brax, arkkitehti, puhelin: 310 25279
laura.brax(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12642/11.2.2020

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Otteen liitteet

Esiteksti
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-
nen ja pidentäminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Taustaa

Länsi-Herttoniemi on asuinaluetta, jolle on luonteenomaista voimakaspiirteinen maisemarakenne, topografinen vaihtelu selänneille sijoittuvien asuinalueiden sisällä. Korttelirakenne on avoin ja hengittävä, rakentaminen ja kadut on sovitettu maaston muotoihin ja rakennettu ja luonnonympäristö lomittuvat luontevasti toisiinsa.

Asuinalue koostuu erilaisista osa-alueista, joiden sisällä rakennuskanta on varsin tasaikäistä ja edustaa hyvin aikakauttaan. Selkeästi erotettavissa on mm. jälleenrakennuskauden pientaloalue, puutarhakaupungin periaatteilla rakennettu kerrostaloalue ja metsälähiömäiset hieman myöhäisemmät kerrostaloalueet.

Helsingin kaupunki omistaa pääosan maasta, mutta alueella on myös yksityisomistuksessa olevia tontteja ja tiloja sekä valtion omistuksessa oleva puiston osa.

Alueella on voimassa useita pieniä asemakaavoja, jotka sijoittuvat pääosin 1940-luvun loppupuolelle ja 50-luvulle. Joitakin kaavoja on laadittu 1990- ja 2010-luvuilla. Nämä tullaan ajantasaistamaan yhden asemakaavamuutoksen alaiseksi samalla kun alueelle suunnitellaan täydennysrakentamista yleiskaavan mukaisesti kaupunkikuvaan sovitteen. Tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen nykyisten viheralueiden reunoille ja tonteille (tontinhaltijoiden niin halutessaan) sekä suunnitella alueelle asukasmäärän lisäyksen myötä tarvittavia palveluja. Samalla halutaan asemakaavamuutoksen yhteydessä selkeyttää alueen rakennussuojelun linjauksia sekä taata kestävä rakentaminen ja hiilineutraalius uudisrakentamisessa.

Kaavamuutosta tukemaan valmistellaan suunnitteluperiaatteita yhteistyössä alueen asukkaiden ja toimijoiden kanssa.

Kaavan laatimisen ajaksi asetetaan Länsi-Herttoniemen alue rakennuskieltoon.

Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Suunnittelualueella on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö: Länsi-Herttoniemen pientaloalue kuuluu Museoviraston RKY 2009 -kohdeluetteloon. Alue on myös kokonaisuudessaan maa-



kunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, jossa jälleenrakennuskauden asuinalue on hyvin säilynyt. Länsi-Herttoniemessä on kiinteitä muinaisjäännöksiä sekä asemakaavalla suojeltuja kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäviä alueita.

Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty pääosin asuntovaltaisiksi alueeksi A2, A3 ja A4. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on 1,0–2,0; 0,4–1,2 ja alle 0,4. Asuntovaltaisella alueella A2 alueen keskeisten katujen varsilla mahdollistetaan liike- ja muuta toimitilaa. Suunnittelualueen länsireunalla olevaa viheraluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen.

Länsi-Herttoniemen asemakaavan muutos on pantu vireille kaupungin aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 2013 ja uudestaan 2018.

Asemakaavoituksen ohjaamista varten alueelle laaditaan suunnitteluperiaatteita yhteistyössä asukkaiden kanssa. Suunnitteluperiaatteiden luonnos on ollut nähtävillä 2019. Suunnitteluperiaatteet tulevat määrittelemään alueen täydennysrakentamisen laadulliset ja määrälliset tavoitteet, luonto- ja suojeluarvot. Suunnitteluperiaatteet esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta v. 2021.

Suunnitteluperiaatteiden pohjalta laaditaan asemakaavaluonnos, jonka tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen alueella sekä ajantasaistaa alueen vanhentuneet asemakaavat ja suojelumääräykset vastaamaan nykytilannetta ja tavoitteita.

Koko Herttoniemen aluetta käsittelevässä, paikallisten asukkaiden ja toimijoiden kanssa yhteistyössä laaditussa kaupunginosavisiossa (2018) tarkastellaan alueen kehittymistä kokonaisvaltaisesti.

Alueesta on laadittu ”Länsi-Herttoniemen maiseman ja rakennetun ympäristön tarkastelu” (2019).

Rakennuskiellon asettaminen

Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta.

Länsi-Herttoniemen kaavamuutosalueen asettaminen rakennuskieltoon on tarpeellista, jotta Länsi-Herttoniemen kaupunkirakennetta voidaan kehittää ja ylläpitää Helsingin yleiskaavan (2016) määräysten ja kau-



punkstrategian tavoitteiden mukaisesti. Rakennuskielto on tarpeellista asettaa kaavavalmistelun ajaksi, jotta alueelle turvataan kokonaisvaltainen täydennysrakentamissuunnitelma sekä selkeytetään rakennus-suojelun linjauksia.

Lisäksi rakennuskielto on tarpeellinen, jotta voidaan varmistaa kaava-muutosten hakijoiden yhdenvertainen kohtelu.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskiel-toalueesta 11.2.2020 päivätyn piirustuksen nro 12642.

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 §, 200 §, 202 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 93 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § kohta 5

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Laura Brax, arkkitehti, puhelin: 310 25279
laura.brax(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12642/11.2.2020

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrittäminen ja pidentäminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennuskiellon määrittä-
minen ja pidentäminen

Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoitus/Hirvonen, Salmi (kuulutus)



11.02.2020

Asia/18

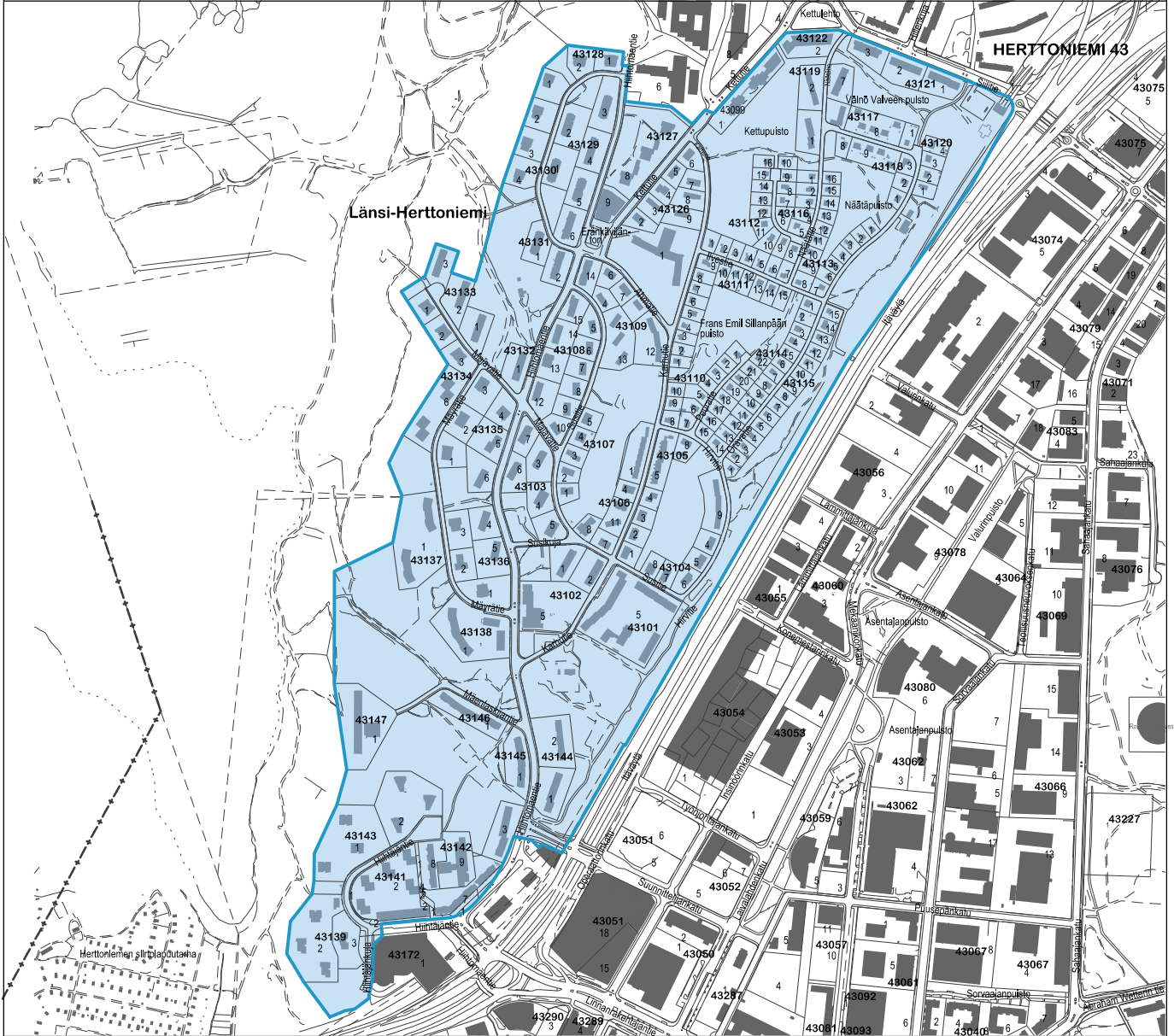
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola



RAKENNUSKIELTOKARTTA

1:10000

43. kaupunginosa, Herttoniemi
Länsi-Herttoniemi



Rakennuskieltoalue

HELSINKI
ASEMAKAAVOITUS

RAKENNUSKIELLON ASETTAMINEN
MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI 53 § 1

PÄIVÄYS

11.2.2020

PIIRUSTUS

12642

HYVÄKSYTTY KYLK

11.2.2020

LAATINUT

Laura Brax

PIIRTÄNYT

Katri Ruut

RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY

11.2.2022

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ

Marja Piimies



9.9.1998

- 1 Kauppahinta on 7 500 500 mk ja se suoritetaan kaupantekotilaisuudessa.
- 2 Muutoin noudatetaan tavanomaisia kiinteistökaupan sopimusehtoja.

275 §

RAKENNUSKIELLON VOIMAANSAATTAMINEN HELSINGIN NIEMELLÄ KRUUNUNHAAN, PUNAVUOREN, ULLANLINNAN JA KAIVOPUISTON ERÄILLÄ PUURAKENNUSTEN TONTEILLA (NRO 10608)

Khs 1998-613

Esityslistan asia Kaj/11

Liitteet 1 - 3

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Lehtonen valtuutettu Väkiparran kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi näin kuuluvan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto toivoo kaupunginhallituksen selvittävän, olisiko mahdollista suojella myös muita Helsingin niemen vanhoista puutaloista näiden 17 talon lisäksi.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy valtuutettu Lehtosen ehdottaman toivomusponnen, äänestää jaa; ken sitä vastustaa, äänestää ei.

Äänestyskoneella toimitetussa äänestyksessä todettiin annetun tulostuslistan mukaisesti 8 jaa-ääntä ja 53 ei-ääntä, minkä lisäksi 21 valtuutettua äänesti tyhjää ja 3 valtuutettua oli poissa äänestyksestä, joten valtuusto ei ollut hyväksynyt ehdotettua toivomuspontta.

Kaupunginvaltuusto oli näin ollen päättänyt kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti, että 1. kaupunginosan korttelin nro 15 tontin nro 3, 5. kaupunginosan korttelin nro 112 tonttien nro 8 ja 14, 7. kaupunginosan korttelin nro 104 tontin nro 15, korttelin nro 109 tontin nro 7, korttelin nro 126 tontin nro 19 ja

9.9.1998

korttelin nro 129 tontin nro 9 sekä 9. kaupunginosan korttelin nro 199 tontin nro 24 asemakaavaa muutetaan.

Samalla kaupunginvaltuusto oli päättänyt määrätä edellä mainitut tontin rakennuskieltoon.

276 §

MELLUNKYLÄN TONTIN 47138/1 ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN
(NRO 10562)

Khs 1998-800

Esityslistan asia Kaj/12

Liitteet 1 - 4

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Konttinen valtuutettu Lehtosen kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi näin kuuluvan toivomusponnen:

Mellunkylän tontin 47138/1 asemakaavan muuttuessa lähipalvelurakennusten korttelialueesta asuinrakennusten korttelialueeksi Helsingin kaupunki osoittaa lähialueelta tontin, joka voidaan tarvittaessa käyttää lähipalvelurakennusten toteuttamiseen.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy valtuutettu Konttisen ehdottaman toivomusponnen, äänestää jaa; ken sitä vastustaa, äänestää ei.

Äänestyskoneella toimitetussa äänestyksessä todettiin annetun tulostuslistan mukaisesti 13 jaa-ääntä ja 37 ei-ääntä, minkä lisäksi 31 valtuutettua äänesti tyhjä ja 4 valtuutettua oli poissa äänestyksestä, joten valtuusto ei ollut hyväksynyt ehdotettua toivomuspontta.

Kaupunginvaltuusto oli näin ollen päättänyt kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 47. kaupunginosan korttelin nro 47138 tontin nro 1 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitusosaston 18.12.1997 päivätyn piirustuksen nro 10562 mukaisena.



9.9.1998

11

**RAKENNUSKIELLON VOIMAANSAATTAMINEN HELSINGIN NIEMEL-
LÄ KRUUNUNHAAN, PUNAVUOREN, ULLANLINNAN JA KAIVOPUIS-
TON ERÄILLÄ PUURAKENNUSTEN TONTEILLA (NRO 10608)**

Khs 1998-613

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa (14.5.1998) mm. seuraavasti:

Suojeluesityksen taustaa Khs esitti 9.2.1994 Merimiehenkatu 13:n tontilla sijaitsevan puisen kadunvarsi-
rakennuksen saattamista suojeltavaksi ja tontin saattamista rakennuskieltoon.
Samassa yhteydessä Khs kehotti kaupunkisuunnittelulautakuntaa selvittämään
niemen puutalojen suojelutarpeen yhtenä kokonaisuutena yhdessä kaupungin-
museon kanssa sekä tekemään mahdolliset tarpeelliseksi katsomansa suojelu-
kaavaesityksensä. Kaupunginmuseon johtokunta teki 10.3.1998 Khlle suojelu-
esityksen tähän kehotukseen perustuen.

Kaupunginmuseon johtokunnan Khlle tekemän esityksen taustalla on inventoin-
ti, jonka kaupunginmuseo on laatinut yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston
kanssa. Inventoinnissa käytiin läpi kaikki niemen alueella olevat puutalot ja ni-
den suojelutilanne. Inventointiin sisältyvät puurakennukset olivat pääosin kort-
telialueella olevia puutaloja. Näiden lisäksi selvitykseen sisältyy puisto- tai lai-
tosalueella olevia rakennuksia sekä yleisten rakennusten tonteilla olevia raken-
nuksia (mm. Kirurgisen sairaalan puusta rakennettu osa, Mannerheim-museo ja
museokäytössä oleva Ruiskumestarien talo). Kioskit ja muut pienet puiset ra-
kennelmat samoin kuin saarissa olevat rakennukset jätettiin selvityksen ulko-
puolelle. Selvityksessä inventoitiin 58 niemen alueella olevaa puutaloa.

Niemen alueelta inventoiduista 58 puurakennuksesta Kleinehin huvila eli Adler-
creutzin talo Kaivopuistossa on suojeltu rakennussuojelulailla. Valtion omista-
mista kulttuurihistoriallisesti huomattavista rakennuksista annetun asetuksen
(278/65) perusteella on niemeltä suojeltu 4 puurakennusta: Helsingin yliopiston
kasvitieteellisen puutarhan entinen päärakennus ja asuinrakennus, Sinebrychof-
fin taidemuseon konttorirakennus sekä Cygnaeuksen galleria. Asemakaavalla
suojelluista 24 rakennuksesta 12 on ns. sadan markan villoja, jotka muodosta-
vat laajimman ja vanhimman yhtenäisesti rakennetun työväenasuntoalueen Hel-
singissä.

Kaupunginmuseon johtokunnan esitys

Kaupunginmuseon johtokunnan esitykseen sisältyvät puutalot edustavat Hel-
singissä harvinaiseksi käynnyttä 1800-luvun lopun ja vuosisadan vaihteen puuta-
lokantaa. Ne ovat viimeisiä jäänteitä Helsingin puukaupungista, joka tämän
vuosisadan aikana on lähes tyystin hävinnyt. Kaupungin rakentumisvaiheista ja

9.9.1998

asutushistoriasta kertovat rakennukset ovat arvokas osa niemen rakennuskantaa, vaikka yksittäisiin säilyneisiin rakennuksiin ei liittyisikään erityisiä arkkitehtonisia tai rakennustaiteellisia arvoja. Rakennusten suojelussa olennaista on, että ne säilyvät alkuperäisillä paikoillaan. Museon johtokunta katsoo, ettei Helsingin niemellä sijaitsevien puurakennusten suojelutilanne ole riittävä. Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaista puurakennuksista 21 on edelleen vailla suojelumerkintää. Kaupunginmuseon johtokunnan esitykseen sisällyneille Puistokatu 2:lle, Puistokatu 4:lle ja Puistotie 1:lle on jo hyväksytty suojeluasema-kaavat (Kaivopuisto) selvitystyön aikana. Esitykseen sisällyvistä kaupunkipuutaloista kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävimpiä on kolmen säilyneen empirekauden kaupunkitalon ryhmä Kalevankadulla. Kaupunkitaloista poikkeavaa rakennustyyppiä edustavat esityksessä Kaisaniemen ravintola, Kaisaniemenpuistossa oleva Soutuklubin paviljonki, Marian sairaalan obduktiorakennus sekä Mannerheim-museo (Kalliolinnantie 14).

Kaupunginmuseon johtokunnan esitykseen sisällyvistä kohteista yhdeksän on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten. Näistä kohteista neljä sijaitsee tonteilla ja viisi puistoalueella:

Kaisaniemenranta 6, ravintola Kaisaniemi
 Kaisaniemenpuisto, Soutuklubin paviljonki
 Kaisaniemenranta 2 / Unioninkatu 44 (siirretty puutalo)
 Kaisaniemenranta 2 / Unioninkatu 44 (siirretty puutalo)
 Kaisaniemenranta 2 / Unioninkatu 44 (siirretty puutalo)
 Eerikinkatu 4 (4./67/6)
 Kalevankatu 39 (4./75/33)
 Kalevankatu 41 (4./75/33)
 Kalevankatu 43 (4./75/33)

Kaupunginmuseon johtokunta esittää, että nämä rakennukset suojeltaisiin kaavoituksen yhteydessä merkitsemällä rakennukset suojelun varmistavalla merkinnällä ja sanallisella määräyksellä.

Seuraavien kahdentoista rakennuksen tontilla on voimassa oleva asemakaava:

Pohjoisranta 12	1./15/3
Hietalahdenkatu 1	4./78/2
Hietalahdenkatu 1	4./78/2
Mechelininkatu 1	4./170/4
Uudenmaankatu 38	5./90/25
Merimiehenkatu 14	5./112/8
Merimiehenkatu 10	5./112/14
Kasarminkatu 20	7./104/15
Jääkärintie 6b	7./109/7



9.9.1998

Tehtaankatu 19	7./126/19
Laivanvarustajankatu 9	7./129/9
Kallioliinantie 14	9./199/24

Kaupunginmuseon johtokunta esittää, että myös edellä mainittujen, kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden, puurakennusten säilyminen tulee turvata asemakaavaan merkityllä suojelumerkinnällä. Tätä varten tontit tulee asettaa rakennuslain 42 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaiseen rakennuskieltoon asemakaavan muuttamista varten.

Museoviraston lausunto

Kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitusosasto on 18.11.1996 pyytänyt museoviraston lausuntoa valtion omistuksessa olevien Hietalahdenkatu 1:n ja Uudenmaankatu 38:n tonteilla sijaitsevien rakennusten suojeluarvosta. Museovirasto ei lausunnossaan pidä tarkoituksenmukaisena näiden kolmen kohteen suojelua asetuksella erillisillä esityksillä. Asetuksen mukaiseen suojeluun on syytä mennä vasta siinä vaiheessa kun museovirasto ottaa koko Helsinkiä koskevan 1980-luvun alun suojelupäätöksen tarkastelunalaiseksi. Valtion suojelulinjausten tarkistaminen ei kuitenkaan sulje pois rakennuslain tarjoamien keinojen soveltamista puutalojen suojelemiseksi. Museoviraston mielestä kaavasuojelun keinot riittävät kohteiden osalta tarpeellisen suojelun toteutumiseksi. Museovirasto ei ota kantaa tonttien rakennusoikeuden tarkistamiseen.

Kaavoitustilanne suojeltaviksi esitetyissä kohteissa

Kaupunginmuseon johtokunnan esitykseen sisältyvistä rakennuksista kymmenen on yksityisessä, kolme valtion ja kahdeksan kaupungin omistuksessa. Kalevankadun taloryhmä on äskettäin siirtynyt Helsingin kaupungin omistukseen. Khs on 18.8.1997 hyväksynyt rakennuksiin sijoitettavan koulumuseon perustamissuunnitelman. Valtion omistamista rakennuksista Hietalahdenkatu 1:n rakennukset ovat kauppa- ja teollisuusministeriön hallinnassa ja Uudenmaankatu 38 opetusministeriön hallinnassa.

Tonteilla, joita esitetään asetettavaksi rakennuskieltoon kaavan muuttamiseksi, rakennettu kerrosala yleensä ylittää asemakaavassa sallitun kerrosalan, toisin sanoen käyttämätön rakennusoikeus ei sinänsä aiheuta purkamispaineita tonteilla. Poikkeuksina ovat Punavuoren tontti 90/25 (Uudenmaankatu 38) sekä Kampin tontit 78/2 (Hietalahdenkatu 1) ja 170/4 (Mechelininkatu 1, Marian sairaala). Tonteilla on osoitettu rakennusoikeutta huomattavasti enemmän kuin nykyisissä, suojeltaviksi esitetyissä puurakennuksissa on kerrosalaa. Kahdella viimeksi mainitulla tontilla, Hietalahdenkatu 1 ja Mechelininkatu 1 (Marian sairaala) on lisäksi verrattain tuore asemakaava.

9.9.1998

Suojeltaviksi esitettyjen kohteiden kaavatilanne on seuraava:

Kruununhaan tontti 15/3 (Pohjoisranta 12)

Vuonna 1839 rakennettua yksikerroksista puista piharakennusta on lisärakennettu vuonna 1862. Rakennus on harvoja säilyneitä empirepuutaloja Kruununhaassa. Asemakaavassa, joka on vahvistettu 26.3.1980 (nro 7949), tontti on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kadun varrella oleva uusrenessanssitalo on suojeltu ark-merkinnällä. Tontin rakennusoikeus on 2 965 k-m², josta on käytetty 2 652 k-m².

Kampin tontti 78/2 (Hietalahdenkatu 1)

Suojeltaviksi esitetyt 1880-luvulta peräisin olevat puiset asuinrakennus ja varasto ovat olennainen osa entistä sairaalamiljöötä, ns. "Kaartin lasarettia" ja muodostavat kaupunkikuvallisesti Hietalahdenkadun puolella näyttävän ryhmän. Asemakaavassa, joka on vahvistettu 14.2.1991 (nro 9418), kortteli on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi. Asemakaavassa korttelin rakennuksille on osoitettu nykytilannetta vastaava rakennusala ja kerrosala lukuun ottamatta Hietalahdenkadun varrella olevia puisia rakennuksia, joiden paikalle on kaavoitettu 4 100 k-m² rakennusoikeutta. Uudisrakennuksen kerrosalasta 400 m² on varattu päiväkodin tarpeita varten ja maanalaisen kerrosalan osuus on 800 m². Asemakaavan toteutuminen merkitsisi puisten kadunvarsirakennusten purkamista.

Kampin tontti 170/4 (Mechelininkatu 1, Marian sairaala)

Marian sairaalan asemakaava on vahvistettu 4.9.1992 (nro 9771). Kaupunginmuseon johtokunnan esityksessä suojeltavaksi esitetyn puurakennuksen paikalle on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta n. 2 400 k-m². Rakennus on melko äskettäin kunnostettu sairaalan ruumiinavaushuoneeksi. Sairaalan tontilla olevat muut puiset rakennukset suojeltiin asemakaavassa suojelumerkinnöin. Suojelumerkinnät loivat edellytykset sille, että muu osa sairaalan historiallisesta puutalomiljööstä säilyy.

Punavuoren tontti 90/25 (Uudenmaankatu 38)

Yksikerroksinen kaupunkipuutalo rapattuine julkisivuineen edustaa Punavuoren kaupunginosan ensimmäistä rakennusvaihetta. Asemakaavassa, joka on vahvistettu 14.11.1980 (nro 7962), kortteli on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on 2 440 k-m². Rakennettu kerrosala on 1 333 m² eli tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 1 100 k-m². Rakennusoikeuden sijoittaminen tontille ei ole mahdollista ilman, että kadunvarsirakennus jouduttaisiin purkamaan.



9.9.1998

Punavuoren tontti 112/8 (Merimiehenkatu 14)

Kaksikerroksisen piharakennuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Kiseleff & Heikell. Rakennuksen pohjakerros on kivistä ja ylempi kerros puuta. Asemakaavassa, joka on vahvistettu 1.11.1977 (nro 7715), kortteli on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakennusoikeus on 1 200 k-m² ja rakennettu kerrosala 1 755 m².

Punavuoren tontti 112/14 (Merimiehenkatu 10)

Kaksikerroksisen, pienehkön kadunvarsirakennuksen pohjakerros on kivistä ja ylempi kerros puuta. Asemakaavassa, joka on vahvistettu 1.11.1977 (nro 7715), tontti on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on 1 320 k-m² ja rakennettu kerrosala 2 233 m².

Ullanlinnan tontti 104/15 (Kasarmikatu 20)

Kaunis kaksikerroksinen piharakennus, jossa on kivinen pohjakerros, kuuluu Ullanlinnan viimeisiin puutaloihin. Rakennus edustaa 1800-luvun lopun melkein kokonaan hävinnyttä puutalokantaa kaupunginosassa. Asemakaavassa, joka on vahvistettu 3.12.1982 (nro 7948), tontti on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on 2 720 k-m² ja rakennettu kerrosala 3 772 m².

Ullanlinnan tontti 109/7 (Jääkärintie 6b)

Piharakennus kuuluu tontin vanhempaan rakennusvaiheeseen, jolloin ulkorakennukset 1870-luvulla saivat väistyä tuotantolaitosten tieltä. Kaksikerroksinen puutalo, jossa on kivinen pohjakerros, kuuluu Ullanlinnan viimeisiin puutaloihin. Asemakaava on vahvistettu 1.12.1976 (nro 7377). Tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Tontin rakennusoikeus on 1 520 k-m² ja rakennettu kerrosala 2 056 m².

Ullanlinnan tontti 126/19 (Tehtaankatu 19)

Kaksikerroksisen piharakennuksen alakerros on kiveä ja ylempi kerros puusta. Rakennusmestari Paul Björkin vuonna 1903 suunnittelemat kadunvarsirakennus (kivinen asuintalo) ja piharakennus muodostavat harvinaisen hyvin säilyneen pihamiljöön vuosisadan vaihteesta. Asemakaavassa, joka on vahvistettu 3.12.1982 (nro 7948), tontti on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on 3 500 k-m² ja rakennettu kerrosala 3 445 m².

9.9.1998

Ullanlinnan tontti 129/9 (Laivanvarustajankatu 9)

Kaksikerroksinen piharakennus, jonka pohjakerros on kiveä ja ylempi kerros puuta. Sekä kadunvarsi- että piharakennus ovat esimerkkejä kantakaupungin rakennusmestariarkkitehtuurista. Asemakaavassa, joka on vahvistettu 25.2.1983 (nro 7775), tontti on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on 2 110 k-m² ja rakennettu kerrosala 3 042 m².

Kaivopuiston tontti 199/24 (Kalliolinnantie 14, Mannerheim-museo)

Kaksikerroksinen puuhuvila. Rakennuksen alkuperäistä ulkoasua ei voi enää havaita. Mannerheim asui Kaivopuistossa sijaitsevassa rakennuksessa kuolemaansa asti eli vuoteen 1951. Tontin asemakaava on vahvistettu 28.7.1956 (nro 4074). Asemakaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Tontin pinta-alasta saa käyttää enintään 1/4 rakentamiseen.

Rakennuskiellossa olevien puutalotalotonttien kaavatilanne

Rakennuskiellossa olevien tonttien asemakaavat ovat peräisin pääasiassa 1800-luvulta lukuun ottamatta Kampin tonttia 75/33 (Kalevankatu 39-43), jonka asemakaava on vahvistettu vuonna 1950.

Suojeluesitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että 17 puurakennuksen tontin asemakaavaa tulee muuttaa suojelukaavan laatimiseksi. Hietalahdenkatu 1:n (kaksi kohdetta) ja Uudenmaankatu 38:n osalta lautakunta pitää suojelutavoitteen toteutumista tärkeänä, mutta edellyttää neuvottelujen käymistä valtion edustajien kanssa asemakaavan ajankohtaisuuden tarkistamisesta ennen rakennuskielto- ja muihin suojelutoimenpiteisiin ryhtymistä. Tavoitteena tulisi olla rakennusten suojeleminen nykyisellä paikallaan. Tämä edellyttää tonttien rakennusoikeuden supistamista tai rakennusoikeuden siirtoa muualle. Marian sairaalan obduktiorakennuksen säilyttämisvaihtoehtoa tulisi lautakunnan mielestä tutkia siinä vaiheessa kun sairaalan lisärakentamishanke käynnistyy tontilla, jolloin on tarkempi käsitys tulevan hankkeen koko- ja toiminnallisuusvaatimuksista. Säilyttämisvaihtoehto samoin kuin mahdollisen rakennuskiellon antaminen tontille edellyttää neuvotteluja sairaalan edustajien kanssa.

Edellä olevan perusteella kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että edellä yksilöityjen 17 puurakennuksen tontin asemakaavaa tulisi muuttaa puutalojen suojelemiseksi. Tätä tarkoitusta varten lautakunta esittää, että kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitusosaston piirustukseen nro 10608/7.5.1998 sisältyvien päätösehdotuksesta ilmenevien tonttien asemakaavaa muutetaan ja tontit määrätään rakennuskieltoon rakennuslain 42 §:n 2 momentin 3 kohdan perusteella kahdeksi vuodeksi.



9.9.1998

Khs toteaa, että mikäli Kvsto hyväksyy päätösehdotuksen, tonteille tulee voimaan rakennuslain 42 §:n 2 momentin 3 kohdan mukainen rakennuskielto kahdeksi vuodeksi.

KHS

Kaupunginvaltuusto päättäne, että 1. kaupunginosan korttelin nro 15 tontin nro 3, 5. kaupunginosan korttelin nro 112 tonttien nro 8 ja 14, 7. kaupunginosan korttelin nro 104 tontin nro 15, korttelin nro 109 tontin nro 7, korttelin nro 126 tontin nro 19 ja korttelin nro 129 tontin nro 9 sekä 9. kaupunginosan korttelin nro 199 tontin nro 24 asemakaavaa muutetaan.

Samalla kaupunginvaltuusto päättäne määrätä edellä mainitut tontin rakennuskieltoon.

(Soili von Hertzen, puhelin 169 2252)

LIITE

Rakennuskieltokartta nro 10608

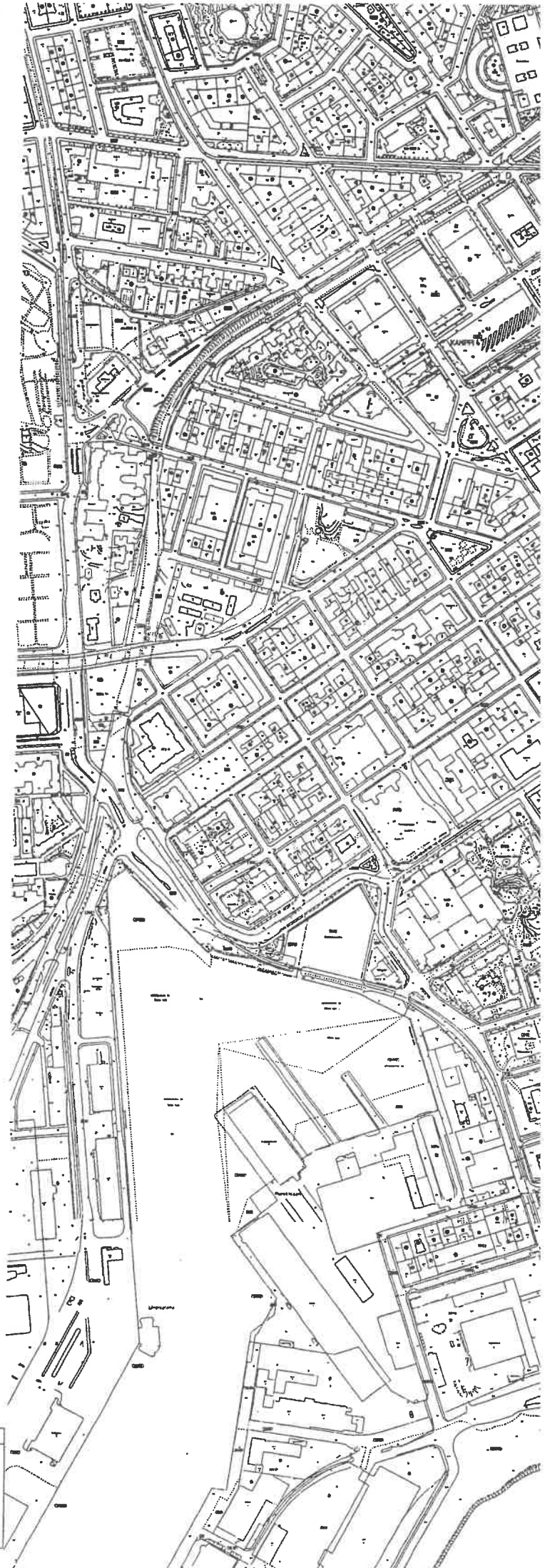
RAKENNUSKIELTOKARTTA

1. KAUPUNGINOSA KRUUNUNHAKA, TONTTI 15/3
5. KAUPUNGINOSA PUNAVUORI, TONTTI 112/8
5. KAUPUNGINOSA PUNAVUORI, TONTTI 112/14
7. KAUPUNGINOSA ULLANLINNA, TONTTI 104/15
7. KAUPUNGINOSA ULLANLINNA, TONTTI 109/7
7. KAUPUNGINOSA ULLANLINNA, TONTTI 126/19
7. KAUPUNGINOSA ULLANLINNA, TONTTI 129/9
9. KAUPUNGINOSA KAIVOPUISTO, TONTTI 199/24

Alue, jolla esitetään rakennuskieltoa
RakL 42 §: n 2 momentin 3 kohdan perusteella

0 200 400m
1:8000

RAKENNUSKIELTO		RAKL 42	2 MOMENTTI	3 KOHTA
HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKISUUNNITTELUKIRJASTO KÄÄLVOITUSOSASTO		HELSINGFORS STADS STADSPLANERINGSKONTOF PLANNÄGGINGSÄVDDELNINGEN		
PERUSTUS BOTTING	10608	9/25 1990	AVSTO	
LAATIJAT UPPSÄDRO AV	RIITTA SALASTIE	PURJÄNY REDAJ AV	VAK	1/199
KOKO SPPUR	16.7.8. M 88		RHS POKENTÄNYT STH FÖRLÄNGT	
			RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY BYGGNÄSSTÄRBUCKET UTGÅR	



RAKENNUSKIELTOKARTTA

1. KAUPUNGINOSA KRUUNUNHAKA, TONTTI 15/3
5. KAUPUNGINOSA PUNAVUORI, TONTTI 112/8
5. KAUPUNGINOSA PUNAVUORI, TONTTI 112/14
7. KAUPUNGINOSA ULLANLINNA, TONTTI 104/15
7. KAUPUNGINOSA ULLANLINNA, TONTTI 109/7
7. KAUPUNGINOSA ULLANLINNA, TONTTI 126/19
7. KAUPUNGINOSA ULLANLINNA, TONTTI 129/9
9. KAUPUNGINOSA KAIVOPUISTO, TONTTI 199/24

Alue, jolla esitetään rakennuskieltoa
RakL 42 §: n 2 momentin 3 kohdan perusteella

0 200 400m
1:8000

RAKENNUSKIELTO	RAKL 42 § 2 MOMENTTI 3 KOHTA	
HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKISUUNNITELMIVIRASTO KAUVOITUSOSASTO	HELSINGFORS STADS STADSPLANERINGSKONTOR PLANÄGGNINGSAVDELNINGEN	
PROJEKTI NRO: 10608	AVISTO STAD	
ALUE NRO: RIITTA SALASTIE	RAKENNUSKIELTEEN SISÄLLYSLUETTELO	
PIKILUOKA: VAK	RAKENNUSKIELTEEN YHTEYSTIEDOT	
10.12.1998		

KAUPUNGINVALTUUSTO 10.12.1998
MÄNTYKATU 10
00100 HELSINKI





§ 454

Kruununhaan korttelin 15 tontin 3 rakennuskiellon pidentäminen (nro 12664)

HEL 2020-007552 T 10 03 05

Hankenumero 2921_7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 15 tontin 3 koskevaa rakennuskieltoa asemakaavan muuttamiseksi kahdella (2) vuodella. Rakennuskieltoalue ilmenee liitteenä olevasta piirustuksesta nro 12664, päivätty 1.9.2020. Rakennuskielto on voimassa 9.9.2022 asti.

Lautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12664/1.9.2020

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Otteen liitteet

Esiteksti
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-
nen ja pidentäminen
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Taustaa

1. kaupunginosan alueella (Kruununhaka), tontilla 15/3, Pohjoisranta 12, on voimassa kaupunginhallituksen 27.6.2016 (§ 53) määräämä rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi 9.9.2018 saakka. Tontilla sijaitsee 1800-luvulla rakennettu puutalo, jonka suojeluarvojen turvaamiseksi rakennuskielto on aikanaan asetettu.

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on keskusta aluetta C2, kantakaupunki, mikä tarkoittaa toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena kehitettävää aluetta. Kulttuuriympäristöt - teemakartalla alue on merkitty kuuluvan Uudenmaan kulttuuriympäristöt -selvitykseen 2012. Alue kuuluu teemakartan mukaan myös Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäviin alueisiin vuoden 2002 selvityksen perusteella.

Alueella on voimassa asemakaava nro 7949 (tullut voimaan 14.1.1983), jonka mukaan alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Puurakennusta ei ole määrätty suojeltavaksi. Lisäksi puutalo sijaitsee asemakaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolella. Samalla tontilla sijaitseva kadunvarren kivitalo on suojeltu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana kohteena ark-merkinnällä. Voimassa olevalla asemakaavalla ei pystytä turvaamaan kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen säilymistä.

Tontin 15/3 rakennuskiellon pidentäminen liittyy aikaisempaan päätökseen puutalotonttien rakennuskiellon asettamisesta ja pidentämisestä. Kaupunginhallitus esitti 9.2.1994 Merimiehenkatu 13:n tontilla sijaitsevan puisen kadunvarsirakennuksen saattamista suojeltavaksi ja tontin rakennuskieltoon saattamista. Samassa yhteydessä kaupunginhallitus kehotti kaupunkisuunnittelulautakuntaa selvittämään niemen puutalojen suojelutilanteen yhdessä kaupunginmuseon kanssa sekä tekemään mahdolliset tarpeelliseksi katsomansa suojelukaavaesitykset. Kaupunginmuseon johtokunta teki 10.3.1998 kaupunginhallitukselle suojeluesityksen tähän kehotukseen perustuen.

Kaupunginmuseon johtokunnan esitykseen sisältyneet puutalot, mihin Pohjoisranta 12:ssa sijaitseva talo kuuluu, edustavat Helsingissä harvinaiseksi käynnyttä 1800-luvun lopun ja vuosisadan vaihteen puutalokantaa. Ne ovat viimeisiä jäänteitä Helsingin puukaupungista. Kaupungin rakentumisvaiheista ja asutushistoriasta kertovat rakennukset ovat arvokas osa niemen rakennuskantaa, vaikka yksittäisiin säilyneisiin rakennuksiin ei liittyisikään erityisiä arkkitehtonisia tai rakennustaiteellisia



arvoja. Rakennusten suojelussa on olennaista, että rakennukset säilyvät nykyisillä paikoillaan.

Kaupunginvaltuusto päätti 9.9.1998, että näiden suojeltavien puutalojen asemakaavaa muutetaan ja asetti tontit rakennuslain 42 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaiseen rakennuskieltoon. Puutalojen asemakaavoja on muutettu vähitellen hankekohtaisesti. Rakennuskiellon pidentämistä koskevalla tontilla asemakaavan muutos ei ole ollut muista syistä ajankohtaista, eikä tontin läheisyydessä ole ollut valmistelussa laajempaa asemakaavaa, johon tontin olisi voinut luontevasti liittää. Kaupunginhalitus on viimeksi 14.8.2018 pidentänyt rakennuskieltoaikaa 9.9.2020 saakka kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella.

Tontti 15/3 on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelutilanne

Pohjoisranta 12 kuuluu käynnissä olevaan Kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamisen alueeseen. Ajantasaistamistyön tavoitteita on mm. päivittää keskenään erityyppiset ja osin vanhentuneet asemakaavat sekä turvata niin kaupunkikuvallisten kokonaisuuksien kuin yksittäisten kohteiden keskeisten arvojen säilyminen. Pohjoisranta 12 alueen asemakaava on tarkoituksenmukaista päivittää tämän työn yhteydessä. Rakennuskielto on tarpeellinen, jotta kaavoitus- ja suojeluesitysprosessien aikana voitaisiin turvata suojeluarvojen säilyminen mm. rakennuksia peruskorjattaessa.

Rakennuskiellon pidentäminen ja asettaminen

Rakennetun ympäristön suojelun turvaamiseksi tulisi rakennuskieltoa pidentää kahdella vuodella maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 1.9.2020 päivätyn piirustuksen nro 12664.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 2 momentti, 202 §

Hallintosäätö 16 luku 1 § kohta 5

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233



01.09.2020

Asia/17

janne.prokkola(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12664/1.9.2020

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

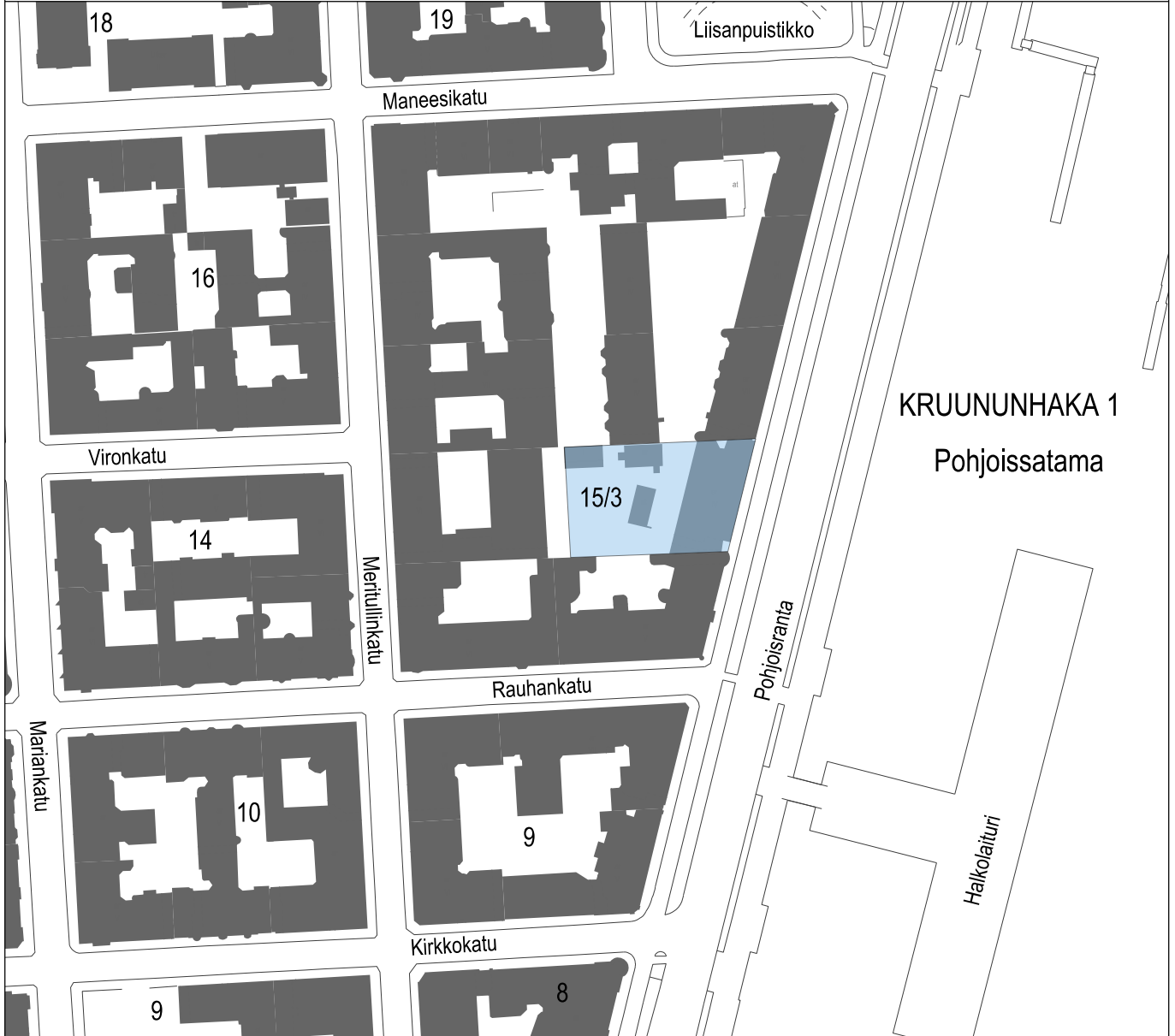
Kymp/Aska/Salmi, Rutqvist, Hirvonen (kuulutus)
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola



RAKENNUSKIELTOKARTTA

1:2000

1. KAUPUNGINOSA KRUUNUNHAKA
KORTTELI 15 TONTTI 3



Rakennuskieltoalue

HELSINKI
ASEMAKAAVOITUS

RAKENNUSKIELLON PIDENTÄMINEN
MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI 53 § 2

PÄIVÄYS 1.9.2020

PIIRUSTUS

12664

HYVÄKSYTTY KYLK 1.9.2020

LAATINUT Janne Prokkola

PIIRTÄNYT Päivi Kaartinen

RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY 9.9.2022

VS. ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ Tuomas Hakala

Pöytäkirjaan otettiin seuraava, kaupunginhallitukselle jätetty asiakirja:

Liite 1, 666 §.

Kaupunginhallitus oli tehnyt seuraavan perustellun ehdotuksen:

Katso esityslistan asiaa n:o 24.

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 48 kaupunginosan korttelia n:o 8 ympäristöineen koskevan asemakaavan muutoksen kiinteistöviraston asemakaavaosaston 18.9.1961 päivätyn piirustuksen n:o 5073 mukaisesti sekä mainitun korttelin tonttijaon kiinteistöviraston kaupunkimittausosaston 18.9.1961 päivätyn piirustuksen n:o 1954 mukaisesti.

Merkittiin, että kaupunginvaltuusto päätti alistaa päätöksen sisäasiainministeriön vahvistettavaksi.

Merkittiin, että kokous keskeytettiin tämän jälkeen 15 minuutin ajaksi.

667 §.

Esiteltiin kysymys rakennusoikeuden rajoittamisesta.

Käsittelyn pohjaksi otettiin kaupunginvaltuuston asiakirjat, kaupunginhallituksen mietintö n:o 25 vuodelta 1961.

Pöytäkirjaan otettiin seuraavat, kaupunginhallitukselle jätetyt asiakirjat:

Liitteet 1 - 11, 667 §. n:o 25

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti seuraavan selonteon keskustelun kuluessa tehdyistä, kaupunginhallituksen ehdotuksesta poikkeavista päätösehdotuksista: valtuutettu Hakulinen on valtuutettu Salmela-Järvisen kannattamana ehdottanut, että 2 ponnesta poistettaisiin sanat: "kuitenkin niin, että tätä määrää saadaan, milloin erityiset syyt sitä vaativat, lisätä 25 %:lla,". Lisäksi on valtuutettu Öhman valtuutettu Östensonin kannattamana ehdottanut, että 4. ponsi poistettaisiin. Vielä on valtuutettu Mattila valtuutettu Salmisen kannattamana ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi hyväksyä näin kuuluvan ehdotuksen:

"muuttaa 5. ja 10. - 12. kaupunginosien asemakaavaa.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää, että asemakaavaa laadittaessa on rakennusoikeus määrättävä siten,

että asuntorakennusta varten käytettävän tontin rakennettu kerrosala saa olla enintään 1,5 kertaa tontin pinta-ala, kuitenkin niin, että tätä määrää saadaan, milloin erityiset syyt sitä vaativat, lisätä välitontilla 25 %:lla ja kulmatontilla enintään 50 %:lla,

että nykyisen rakennusjärjestyksen ns. sinisellä alueella saa rakennettu kerrosala olla 1-1,2 kertaa tontin pinta-ala ja kerroksia saa olla enintään 3,

että asuntotonteille rakennettavien huoneistojen keskimääräiseksi pinta-alaksi määrätään vähintään 50 m², ellei poikkeustapauksissa erittäin painavista syistä pienempää keskipinta-alaa ole pidettävä tarkoituksenmukaisena.

Asemakaavan muuttamispäätöksestä aiheutuvan rakennuskiellon aikana voidaan kaupunginvaltuuston mielestä rakennuslupia puoltaa sellaisissa tapauksissa, jolloin suunnitelun uudisrakennuksen ei voida katsoa vaikeuttavan uuden asemakaavan laatimista. Tällöin saadaan tonttien tehokkuuslukuina käyttää enintään edellä toisessa ponnassa määriteltyjen rajoitusten mukaisia tehokkuuslukuja.

Lisäksi kaupunginvaltuusto kehottaa kaupunginhallitusta uutta rakennusjärjestystä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi esittäessään sisällyttämään ehdotukseensa edellä toisessa ponnassa hyväksytyt rakennettavaa kerrosalaa koskevat rajoitukset.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää katsoa esitetyt lausunnot riittäviksi selvityksiksi valtuutettu Saarisen ym. ja valtuutettu Hakulisen ym. aloitteiden johdosta."

Lopuksi on valtuutettu Pettinen valtuutettu Öhmanin kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen: "Kaupunginvaltuusto päätti esittää kaupunginhallitukselle toivomuksenaan, että se ryhtyisi asian edellyttämiin täytäntöönpanotoimenpiteisiin aikaisintaan yhden kuukauden kuluttua tästä päivästä." Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto päätti käsitellä asian ponsittain, minkä jälkeen äänestetään val-

Asia no 25 / 19 . Esitys:

1 pöytä
Kun jätettiin

	Jaa	Ei		Jaa	Ei		Jaa	Ei
Ahva, L.	/		Korvenheimo, J.	/		Rantala, Y.	/	
Airola, I.		/	Koskinen, A.		/	Raveala, T.		/
Aminoff, M.		/	✓ Kulo, K.		/	Rosenberg, G.	/	
Aura, T.		/	Lappi-Seppälä, J.		/	Ruohonen, R.	/	
Backman, L.		/	Laurent, G.		/	Saarinen, A.	/	
Björklund, M.		/	Lehto, L.		/	Saastamoinen, E.	/	
Borg-Sundman, M.		/	Leino, E.		/	Sahlan, I.		/
Burman, P.	/		Leskinen, A.		/	Salmela-Järvinen, M. ...	/	
Ehrnrooth, G.		/	Leskinen, L.		/	Salminen, A.		/
Enne, Y.	/		Lohikivi, T.		/	Salomaa, I.	/	
Fager, M.	/		Londen, C-G.		/	Saukkonen, J.		/
Gestrin, K.		/	Loppi, V.		/	Siro, A.	/	
Hakulinen, J.	/		von Martens, A.		/	Suontausta, T.	/	
Hara, E.		/	Mattila, L.		/	Turtiainen, O.	/	
Hautala, A.	/		Mehto, J.		/	Tuurna, A.		/
Heikkinen, J.	/		Meltti, H.		/	Uotinen, T.	/	
Hopeavuori, J.		/	Merikoski, V.		/	Valla, M.		/
Hosia, A.		/	Modeen, G.		/	Valpas, O.	/	
Ikonen, A.	/		Mäkinen-Ollinen, A.		/	Vanhanen, V.	/	
Ilkka, E.	/		Paasivuori, T.		/	Vesikansa, O.		/
Juthas, V.	/		Paavola, E.		/	Vilkemaa, H.		/
Kalaja, P.		/	Palmgren, A.		/	Voipio, A.		/
Kalliala, H.		/	Paronen, E.		/	Vuokko, E.	/	
Katajavuori, S.		/	Pettinen, K.		/	Öhman, C.		/
Kauhanen, P.	/		Procopé, V.		/	Östenson, K. E.		/
Kivilinna, Y.	/		Päivänsalo, V.		/			

38 / 37

tuutettu Mattilan lisäponsiehdotuksista ja valtuutettu Pettisen toivomusponsiehdotuksesta, kustakin erikseen.

1 ponsi.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi: ken hyväksyy kaupunginhallituksen ehdotuksen, äänestää jaa, jos ei voittaa, on valtuutettu Mattilan ehdotus hyväksytty.

Toimitetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 38 jaa-ääntä ja 37 ei-ääntä, joten kaupunginhallituksen ehdotus oli 1 ponnien osalta tullut hyväksytyksi. Merkittiin, että valtuutettu Kulo ei ollut äänestettäessä saapuvilla.

2 ponsi.

Puheenjohtaja esitti seuraavan äänestysmenettelyn, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi: ensiksi äänestetään valtuutettu Hakulisen ehdotuksesta valtuutettu Mattilan ehdotuksen vastaehdotuksena, minkä jälkeen äänestetään tässä äänestyksessä voitaneesta ehdotuksesta kaupunginhallituksen ehdotuksen vastaehdotuksena.

Puheenjohtajan tekemä ja kaupunginvaltuuston hyväksymä toinen äänestysesitys oli seuraava: ken hyväksyy valtuutettu Mattilan ehdotuksen, äänestää jaa, jos ei voittaa, on valtuutettu Hakulisen ehdotus hyväksytty tässä äänestyksessä.

Puheenjohtajan kehotuksesta nousivat seisomaan ne valtuutetut, jotka halusivat äänestää ei. Todettiin, että valtuutettujen vähemmistö oli äänestänyt ei, joten valtuutettu Mattilan ehdotus oli tässä äänestyksessä hyväksytty.

Puheenjohtajan tekemä ja kaupunginvaltuuston hyväksymä kolmas äänestysesitys oli seuraava: ken hyväksyy kaupunginhallituksen ehdotuksen, äänestää jaa, jos ei voittaa, on valtuutettu Mattilan ehdotus hyväksytty.

Puheenjohtajan kehotuksesta nousivat seisomaan ne valtuutetut, jotka halusivat äänestää ei. Todettiin, että valtuutettujen vähemmistö oli äänestänyt ei, joten kaupunginhallituksen ehdotus oli 2 ponnien osalta tullut hyväksytyksi.

3 ponsi hyväksyttiin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti.

4 ponsi.

Puheenjohtaja ilmoitti katsovansa, että valtuutettujen

Mattilan ja Öhmanin ehdotukset tarkoittavat samaa asiaa, ja koska valtuutettu Öhman oli tehnyt ehdotuksensa aikaisemmin kuin valtuutettu Mattila, puheenjohtaja katsoi ehdotuksen valtuutettu Öhmanin ehdotukseksi.

Puheenjohtajan tekemä ja kaupunginvaltuuston hyväksymä neljäs äänestysesitys oli seuraava: ken hyväksyy kaupunginhallituksen ehdotuksen, äänestää jaa, jos ei voittaa, on valtuutettu Öhmanin ehdotus hyväksytty.

Puheenjohtajan kehotuksesta nousivat seisomaan ne valtuutetut, jotka halusivat äänestää ei. Todettiin, että valtuutettujen vähemmistö oli äänestänyt ei, joten kaupunginhallituksen ehdotus oli tullut hyväksytyksi 4 ponnen osalta.

Kaupunginhallituksen 5 ja 6 ponsi hyväksyttiin yksimielisesti.

Valtuutettu Mattilan ehdottama 5 ponsi.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi: ken hyväksyy valtuutettu Mattilan ehdottaman 5 ponnen, äänestää jaa, ken sitä vastustaa, äänestää ei.

Puheenjohtajan kehotuksesta nousivat seisomaan ne valtuutetut, jotka halusivat äänestää jaa. Todettiin, että valtuutettujen vähemmistö oli äänestänyt jaa, joten valtuutettu Mattilan ehdottama 5 ponsi oli tullut hylätyksi.

Puheenjohtaja totesi tämän jälkeen, että valtuutettu Mattilan toinen lisäponsiehdotus eli 6 ponsi oli katsottu rauenneeksi, koska ehdotuksentekijä oli ilmoittanut luopuvansa ehdotuksesta tältä osin.

Valtuutettu Pettisen toivomusponsiehdotus.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi: ken hyväksyy valtuutettu Pettisen ehdotuksen, äänestää jaa, ken sitä vastustaa, äänestää ei.

Puheenjohtajan kehotuksesta nousivat seisomaan ne valtuutetut, jotka halusivat äänestää jaa. Todettiin, että valtuutettujen vähemmistö oli äänestänyt jaa, joten valtuutettu Pettisen ehdotus oli tullut hylätyksi.

Kaupunginvaltuusto oli näin ollen päättänyt hyväksyen kaupunginhallituksen mietinnön n:o 25 vuodelta 1961 muuttaa 1.-8. ja 10.-14. kaupunginosien asemakaavaa.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti, että asemakaavaa laadittaessa on rakennusoikeus määrättävä siten,

että tontin rakennettu kerrosala saa olla enintään 1,4 kertaa tontin pinta-ala, kuitenkin niin, että tätä määrää saadaan, milloin erityiset syyt sitä vaativat, lisätä 25 %:lla,

että nykyisen rakennusjärjestyksen ns. sinisellä alueella saa rakennettu kerrosala olla 1-1,2 kertaa tontin pinta-ala ja kerroksia saa olla enintään 3,

että milloin tontille rakennetaan rakennusjärjestyksen 40 §:n 5 momentin edellyttämä liikerakennus, saadaan rakennettaessa kiinteistöviraston asemakaavaosaston piirustuksessa n:o 5060/28.8.1961 karttaan merkityllä alueella seurata nyt voimassa olevia määräyksiä, kuitenkin ilman maistraatin sallimaa lisättyä rakennuslaajuutta ja kuitenkin niin, ettei rakennettu kerrosala missään tapauksessa saa olla suurempi kuin 4 kertaa tontin pinta-ala. Milloin kysymyksessä tämän alueen ulkopuolella on ns. sekakortteli, jossa jo on liikerakennuksia tai joihin ei ole tarkoituksen mukaista rakentaa enää asuintaloja, saa liikerakennuksen kerrosala korttelin tarkoituksenmukaisesta rakentamisesta riippuen olla 2,0-2,5 kertaa tontin pinta-ala. Varsinaisissa asuntokortteleissa seurataan liiketaloja rakennettaessa asuntotontin yleisiä määräyksiä sekä

että asuntotonteille rakennettavien huoneistojen keskimääräiseksi pinta-alaksi määrätään vähintään 50 m², ellei poikkeustapauksissa erittäin painavista syistä pienempää keskipinta-alaa ole pidettävä tarkoituksenmukaisena.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti katsoa mietinnössä esitetyt lausunnot riittäväksi selvitykseksi valtuutettu Saarisén ym. ja valtuutettu Hakulisen ym. aloitteiden johdosta

12.5.1961.

Liite... 1 : 667 § Kvsto 11.10 61

alun... asia kT

Kaupunginhallitukselle.

Asia: Rakennusoikeuden rajoittaminen.

Viite: Kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtajan päätösluettelon § 84/18.3.1961.

Viitekohdassa mainitulla päätöksellä on komiteaa kehoitettu harkitsemaan, voitaisiinko rakennusoikeuden rajoittamista käsitellä ^{ennen} uutta rakennusjärjestystä koskevan lopullisen ehdotuksen valmistumista erillisenä asiana.

Vastauksenaan komitea esittää seuraavaa:

Rakennusasetuksen 161 §:n mukaan on kaupungin ennen 1.7. 1962 alistettava vahvistettavaksi rakennusjärjestys, joka on laadittu ottaen huomioon rakennuslain ja rakennusasetuksen määräykset. Komitea ei ole saanut valmiiksi ehdotustaan uudeksi rakennusjärjestykseksi mm. siitä syystä, että sisäasiainministeriön toimeksiantosta Suomen Kaupakilliton laatima mallirakennusjärjestys ei ole vielä valmis, eikä sisäasiainministeriö myöskään ole vielä voinut tehdä uutta rakennusten paloluokittelupäätöstä, mitkä edellämainitut osaltaan on otettava huomioon uutta rakennusjärjestystä laadittaessa. Mahdollista onkin, että mainittua määräaikaa tullaan pidentämään rakennusasetuksen kysymyksessä olevaa pykälää muuttamalla. Jos rakennusoikeuden rajoittamistoimenpiteisiin halutaan ryhtyä kiireellisesti, on se tämän vuoksi syytä tehdä jo ennen uuden rakennusjärjestyksen valmistumista.

Kun kaupunkien rakentamista aikoinaan ryhdyttiin säännöstellämään, määrättiin kaupungin rakennusjärjestyksessä rakennusoikeuden laajuudesta. Niinpä on Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksissä alusta alkaen ollut tätä koskevia määräyksiä. ~~Myös~~ Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä, joka on vahvistettu 27.12.1945 (muutokseen 7.1.1955 ja 5.5.1958) ovat kysymyksessä olevat kantakaupungin asuntotontteja koskevat määräykset pääasiassa 40 §:ssä. Sen 4-kohdasta on näin kuuluva:

*I-XIV kaupunginosissa saadaan kulmatontista, jolla tässä tarkoitetaan tonttia, jonka kadun tai yleisen paikan puoleiset rajat muodostavat tontilla enintään 135° (150o) kulman, käyttäen ra-

rakentamiseen enintään $\frac{3}{5}$ tontin pinta-alasta, kuitenkin niin, että rakennettu kerrosala saa olla enintään kolme kertaa tontin pinta-ala. Välitontista saadaan käyttää rakentamiseen enintään $\frac{2}{5}$ tontin pinta-alasta, kuitenkin niin, että rakennettu kerrosala saa olla enintään kaksi kertaa tontin pinta-ala. Milloin tontille rakennettavaksi sallitun rakennuksen kerrosala tämän momentin edellä olevien määräysten johdosta supistuisi viimeksi tätä ennen voimassa olleiden määräysten mukaisesti enemmän kuin kolmanneksella, saa kerrosala edellä sanotun estämättä olla enintään kaksi kolmannesta viimeksi voimassa olleiden määräysten mukaan lasketusta kerrosalasta. Mikäli on kysymys sellaisen rakennuksen rakentamisesta, jota tarkoitetaan jäljempänä 5 momentissa, si edellä mainittuja enimmäiskerrosaloja koskevia määräyksiä sovelleta ja saadaan kulkatontista käyttää rakentamiseen $\frac{5}{4}$ ja välitontista $\frac{1}{2}$. Karttaliitteeseen punaisella värillä merkityillä alueilla saadaan kulkatontista käyttää rakentamiseen enintään $\frac{2}{3}$ ja välitontista enintään $\frac{2}{5}$ tontin pinta-alasta."

Rakennuslain mukaan annetaan asemakaavassa yksityiskohtaiset määräykset kaupungin alueen järjestämisestä ja rakentamisesta. Asemakaava on laadittava sillä tavoin, että alue tulee tarkoituksenmukaisesti käytetyksi sekä että yhtenäistä ja hyvää rakennustapaa edistetään. Sen pitää tyydyttää terveyllisyyden, paloturvallisuuden, liikenteen, viihtyisyyden ja kauneuden vaatimukset. Asemakaavassa voidaan antaa myös määräyksiä, joita katsotaan tarvittavan asemakaava-alueita rakennettaessa tai muutoin käytettäessä. Viime aikoina vahvistetuissa asemakaavoissa onkin yleensä annettu kaikki ne tarvittavat määräykset rakennusoikeuden laajuudesta, jotka vanhimmissa asemakaavoilla järjestetyillä alueilla oli määritelty rakennusjärjestyksessä. Kehitys on kulkenut tähän suuntaan muuallekin, niin että esimerkiksi Ruotsissa asemakaavassa määrätään rakennusoikeuden laajuudesta ja rakennusjärjestyksessä annetaan pääasiassa vain teknillisiä ohjeita.

Komitean käsityksen mukaan olisi seilläkin pyrittävä siihen, että asemakaavassa määrätään rakentusoikeuden laajuus. Tällöin olisi asemakaavaa laadittaessa mahdollisuus yksityiskohtaisesti tutkia kutakin tonttia erikseen ja antaa kutakin varten olosuhteiden vaatimat määräykset rakentamisesta. Jos nämä määräykset ovat rakennusjärjestyksessä, muodotuu niistä pakostakin kaavamaisia, joita myöhemmin on useimpien tonttien kohdalta asemakaavamääräyk-

sillä tarkistettava. Rakennusjärjestyksessä olisi tämän mukaan annettava määräyksiä vain teknillisistä ykseyiskohdista.

Näin ollen olisi käytännöllisintä laatia kaikkia saneerattavia alueita varten uudet ajankuulaiset asemakaavat ja ottaa niitä laadittaessa huomioon ne pyrkimykset, jotka saneerauksella olisi saavutettava.

Rakennuslain 42 §:n mukaan on rakennuskielto voimassa alueella, jolla kaupunginvaltuusto on päättänyt laadittavaksi asemakaavan. Tällainen rakennuskielto on voimassa kaksi vuotta. Sisäasiainministeriöllä on valta erityisistä syistä vielä pitentää kieltoaikaa kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Rakennuslain 132 §:n 2 momentin mukaan on maistraatilla valta antaa tässä tapauksessa rakennuslupa, milloin sen ei havaita tuottavan huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle tai autuksen muulle järjestämiselle. Ennen päätöksen tekoa maistraatti pyytää lausunnon asemakaavaa valmistelevalta viranomaiselta.

Komitean mielestä ei vanha tapa järjestää tonttien rakennusoikeus rakennusjärjestykseen otettavilla määräyksillä ole tarkoituksenmukainen. Rakennusoikeus tulisi määrätä asemakaavassa. Asemakaavalain voimassa olleessa rakennusoikeutta koskevia asemakaavamääräyksiä ei kuitenkaan yleensä laadittu niille alueille, joilla rakennusoikeus vanhastaan määräytyi rakennusjärjestyksellä. Tämä johtui ainakin osaksi työn laajuudesta ja asemakaavallisia suunnittelutehtäviin pätevän työvoiman puutteesta. Sitä mukaa kuin uusia asemakaavoja on laadittu tai vanhoja asemakaavoja uusittu, rakennusoikeus tosin on määrätty asemakaavalla. Kuitenkin on vielä huomattava osa Helsingin asemakaavoitetusta alueesta rakennusoikeuden osalta rakennusjärjestyksessä olevien määräysten varassa. Rakennusoikeutta koskevat asemakaavamääräykset olisi kuitenkin pyrittävä vaikeuksista huolimatta kiireellisesti laatimaan kaikille niille asemakaavacitatuille alueille, joilta rakennusoikeutta koskevat määräykset puuttuvat asemakaavasta. Vain yhtenäisen asemakaava-alueen puitteissa tapahtuvassa suunnittelutyössä voidaan eri asemakaavalliset osatekijät, kuten kunkin tontin rakennusoikeus, viihtyisyys- ja valaistustekijät, liikennekysymykset ym. sopeuttaa kokonaisuuteen.

Savalla kannalla oli myös aikaisempi rakennusjärjestystä tarkistamaan asetettu komitea (kaupunginhallituksen mietintö n:o

6/1954). Tämä komitea totesi kuitenkin, että silloiseen kiinteistötoimiston asemakaavatoimistolla oli niin vähän työvoimaa, ettei uusien asemakaavojen voitu kyllin nopeasti aikaansaada. Tämän vuoksi komitea päätyi siihen, että rakennusjärjestyksen rakennusoikeutta koskevia pykäläitä olisi muutettava niin, että rakennusoikeutta tarpeellisessa määrin supistettiin. Sanotun komitean mielestä tällainen supistus tuli olemaan kaavamainen ja vaikuttamaan eri tonteilla eri lailla, minkä vuoksi siten määriteltävä yleistä rakentamisoikeutta ilmeisesti oli myöhemmin tarkistettava laatimalla asemakaavan muutos ottaen huomioon tontin sijainti ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Mainitun aikaisemman komitean ehdotus rakennusjärjestyksen 40 §:n 4-kohdaksi oli näin kuuluva: "I-XIV kaupunginosissa saadaan kulkutontista, jolla tässä tarkoitetaan tonttia, jonka kadun tai yleisen paikan puoleiset rajat muodostavat tontilla enintään 135° (150°) kulman, käyttää rakentamiseen enintään 1/2 tontin pinta-alasta, kuitenkin niin, että rakennettu kerrosala saa olla enintään kaksi kertaa tontin pinta-ala. Välitontista saadaan käyttää rakentamiseen enintään 2/5 tontin pinta-alasta, kuitenkin niin, että rakennettu kerrosala saa olla vähintään 1,75 kertaa tontin pinta-ala."

Kaupunginvaltuusto päätti kuitenkin 14.4.1954 (asia n:o 38) komitean ehdotuksesta poiketen hyväksyä kysymyksessä olevan asennin alueen mainitussa muodossa. Tällöin mm. kulkutonttien rakennettava kerrosala korotettiin enintään kolmekertaiseksi ja välitonttien kerrosala kaksikertaiseksi tontin pinta-alaan verrattuna.

Rakennusjärjestyskomitean mielestä on mainitun aikaisemman komiteankin ehdottamat tonttitahokkuusluvut liian suuria. Jos rakennusoikeus on liian suuri, rakennusoikeutta ei käytännössä voida aina kokonaan toteuttaa. Jos rakennusoikeus käytetään kokonaisuudessaan, tulee rakennuksen runko useissa tapauksissa liian leveäksi, mistä johtuen asuntojen ja työhuoneiden sisäosat jäävät pimeiksi. Lisäksi pohjaratkaisukin tuottaa vaikeuksia. Useasti joudutaan rakentamaan pihasiipiä, joihin vain harvoin saadaan ensiluokkaisia asuntoja. Tämän vuoksi tontin koko teoreettista rakennusoikeutta ei aina käytetä hyväksi, vaan rakennetaan sallittua pienempi rakennus, johon saadaan sekä valaistusuhteiltaan että sijoitukseltaan parempia huoneistoja. Lisäksi rajoittavat ~~rajoittavat~~ nykyisin tontin teoreettisen rakennusoikeuden hyväksikäyttämistä määräykset rakennusten ja rakennusten osien etäisyydestä toisiinsa ja tontin rajoista.

Kaupunkiliiton toimesta laadittavassa kaupunkien ja kauppaloiden rakennusjärjestyksen mallissa tultaneen tonttitehokkuusluvaksi kerrostaloalueilla ehdottamaan paikallisista olosuhteista riippuen 0,6 tai 0,8 tai 1,0.

Hykyisten rakennusjärjestyksen rakennusoikeutta koskevien määräysten epäkohtana on pidettävä, paitsi rakennusoikeuden liikaa suuruutta yleensä, myös sitä seikkaa, että kulmatontille saadaan rakentaa enemmän kuin välitontille. Kulmatontin tehokkuusluku on 50 % suurempi kuin välitontin. Kulmatontille rakennettaessa jää näin ollen asukkaiden vapaaseen käyttöön tilaa oleellisesti vähemmän kuin välitontilla. ~~Kun rakennuskorkeus määräytyy yleensä kadun leveyden mukaan, seuraa tästä, että kahden samansuuruisen tontin rakennusoikeus on suurempi leveän kuin kapean kadun varrella.~~ Tontin sijainti korttelissa ei yleensä saisi vaikuttaa tonttitehokkuuslukuun eikä myöskään rakennettavaksi sallitun tontinosan suuruuteen. Rakennusasetuksen mukaan tontille on järjestettävä, sille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoituksesta riippuen, autopaikka kutakin rakennuksen huoneistoalan 100-200 m²:ää kohden. Koska kutakin autopaikkaa varten on varattava tilaa n. 25 m², supistuu asukkaiden vapaaseen käyttöön jäävä tila, mikäli autopaikat järjestetään pihamaalle, voimassa olevien rakennusjärjestysten määräysten mukaan rakennettavaksi suunnitelluilla kulmatonteilla vielä runsaammin kuin samansuuruisilla välitonteilla.

Edellä olevan perusteella rakennusjärjestyskomitea on sitä mieltä, että kulma- ja välitonteilla olisi oltava samansuuruiset rakennusoikeudet.

Rakennusjärjestyskomitean mielestä olisi pääsääntöksi määrättävästä tonttitehokkuusluvusta voitava poiketa rakennusoikeutta lisäen sellaisissa tapauksissa, joissa rakennettavan tontin ^{ta} ~~naa-~~ puritontti tai -tontit ovat jo rakennetut ja niitä ~~haluttuun~~ ^{haluttuun} rakennuksen rakentaminen ~~olisi julkisivun kannalta sopimatonta.~~ ^{vaikuta kaupunkikuvaan sopeutuvalla} Rakennusoikeuden enimmäismääränä voidaan pitää aikaisemman komitean välitonteille ehdottamaa tonttitehokkuuslukua 1,75. ~~suuresta~~ ^{ta} sallittavan poikkeuksen tarkoituksenmukaisena ylärajana voidaan pitää 25 %. Näin ollen saadaan pääsääntönä olevalle tonttitehokkuusluvuksi 1,4.

Komitean mielestä ei tätä ^{Käärä} tonttitehokkuuslukua voida pitää ^{nu} ihanneratkaisuna. Rakennus~~oikeutta~~ ^{oikeutta} olisi oikeastaan supistettava vieläkin enemmän, jotta päästäisiin tyydyttäviin tuloksiin. Voi-


daan kuitenkin katsoa, että ei ole mahdollista eikä kohtuullista-
kaan mennä suurempaan supistukseen. Mikäli suurempaan supistukseen
mentäisiin, tulisivat rakennusoikeuden erot vieläkin suuremmiksi
jo rakennettujen ja supistettujen rakennusoikeusmäärysten mukaan
rakennettavien tonttien välillä.

Edellä olevassa on tarkoitettu lähinnä asuntotontteja. Mikä-
li liiketonteille halutaan suurempaa rakennusoikeutta, on se kussa-
kin tapauksessa erikseen tutkittava ja asemakaavalla määrättävä.

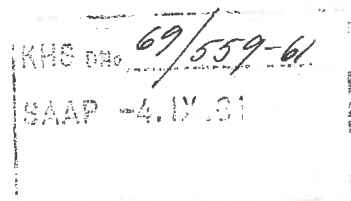
Edellä olevan perusteella komitea esittää, että kaupunginval-
tuusto päättäisi laadittavaksi I-XIV kaupunginosissa asemakaavan,
jonka mukaan rakennettu kerrosala saa olla enintään 1,4 kertaa ton-
tin pinta-ala, kuitenkin siten, että tätä määrää saadaan tarvitta-
essa lisätä enintään 25 %:lla.

Rakennusjärjestyskomitean puolesta:


Weio Henriksson


Pentti Lehto

Kaupunginhallitukselle



Helsinki 28.8.1961.

N:o 1150.

Viite: Kkansln lähete n:o 69/559-61/16.5.1961.

Asia: Rakennusjärjestyskomitean mietintö.

Palauttaen yllämerkityn lähetteen siihen liittyvine asiakirjoineen kiinteistölautakunta esittää seuraavaa:

Kun rakennussäännön perusteella laadittu rakennusjärjestys 1.1.1946 tuli voimaan, säännösteltiin, kuten aikaisemminkin, tonttien rakennusoikeus 1.-14. kaupunginosissa rakennusjärjestyksen määräyksillä. Rakennusoikeus määräytyi tontista rakentamiseen käytettävän pinta-alan ja vieressä olevan kadun leveyden mukaan. Lukuun ottamatta muutamia erikoisalueita kuten Kaivopuisto ja Eira, joissa rakennusoikeus oli pienempi, vaihteli tontin tehokkuusluku kulmatontilla 6-3,75 ja väli-tontilla 4-2,5. Lisäksi voi maistraatti harkintansa mukaan myöntää lisättyä rakennusoikeutta, etenkin milloin oli kysymys ns. liiketontin rakentamisesta.

Ko. komitean kirjelmässä mainitun aikaisemman rakennusjärjestyksestä tarkistamaan asetetun komitean mietinnön johdosta kaupunginvaltuuston vuonna 1954 hyväksymän rakennusjärjestyksen muutoksen mukaan, mikä muutos valitusten takia astui voimaan vuonna 1956, ei tontin rakennusoikeuden laajuus ole enää riippuvainen viereisen kadun leveydestä, vaan määrätään se tontin tehokkuusluvulla, jolla tarkoitetaan tontille rakennettavaksi sallitun yhteenlasketun kerrosalan suhdetta tontin

pinta-alaan. Tontin tehokkuusluku nykyisin on kulmatontilla 3 ja välitontilla 2. Kuitenkaan ei supistus aikaisemmin voimassa olleesta rakennusoikeudesta saa olla enempää kuin kolmannes, joten tehokkuusluku esim. 8-kerroksisilla kulmatonteilla voi olla vielä 4 ja välitonteilla 2,67. Määräykset koskevat vain tontteja, joille rakennetaan asuinrakennuksia. Milloin tontille rakennetaan ns. liiketalo, on entinen rakennusoikeus voimassa.

Vuoden 1956 jälkeen on nykyisten rakennusjärjestysten määräysten mukaan rakennettu uusia asuintaloja ensi sijassa Kalliossa 11. ja 12. kaupunginosissa sekä kaupungin eteläosissa 4.- 7. kaupunginosissa. Useassa tapauksessa on, ennenkuin tontille on ryhdytty rakentamaan uudisrakennusta, tehty tontille asemakaavan muutos, jossa rakennusjärjestyksen edellyttämä rakennusoikeus on järjestetty asemakaavalla. Tällöin on voitu tontin valaistussuhteet ja muu järjestely saada edullisemmaksi sekä ottaa paremmin huomioon koko korttelin tarkoituksenmukainen rakentaminen. Vastoin tontinomistajan tahtoa ei tällaisia asemakaavan muutoksia ole kuitenkaan tehty, vaan on tontinomistaja voinut rakentaa uudisrakennuksen rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti.

Tonttien rakennusoikeuden supistaminen on sellainen julkisen vallan toimenpide, joka varsin konkreettisesti koskee yksityisiä tontinomistajia, ja yleisesti ottaen voidaan sanoa, että sillä on varallisuussuhteita koskevia vaikutuksia. Tonttien kaupoissa ja vuokrauksissa samoinkuin verotuksessa pidetään arvostuksen yhtenä tärkeimmistä perusteista rakennusoikeutta, joten on selvää, että rakennusoikeuden supistamisessa on meneteltävä varovaisesti. Toimenpiteeseen ei pitäisi lainkaan ryhtyä, ellei erinomaisen tärkeät yleiset intressit sitä vaadi. Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen ne määräykset, jotka säätelevät tonttien rakennusoikeutta, on viimeksi tarkistettu 7.1.1955 tehdyllä sisäasiainministeriön vahvistuspäätöksellä, joka, kuten edellä on mainittu, astui voimaan vuonna 1956. Rakennusoikeutta koskevien määräysten tarkistamisesta on näin ollen kulunut suhteellisen lyhyt aika, joten tämäkin seikka on omiaan myötävaikuttamaan siihen, että ra-

kennusoikeuden supistamisessa on meneteltävä varovaisesti.

Tässä yhteydessä on syytä todeta, että rakennusoikeuden supistamisella kantakaupungin alueella rajoitetaan asuntotuotannon kokonaismäärää nykyisenä asuntokerrostalotonttien puutteen aikana. Rakennusoikeuden supistamisella on merkitystä myös kaupungin taloudelle. Mitä suurempana mahdollinen supistus toimeenpannaan, sitä ulommaksi uudet asunto- ym. rakennettaviksi tarkoitettut alueet joudutaan suunnittelemaan ja sitä enemmän kaupungin varoja, joista huomattava osa joudutaan verotuksella kokoamaan, on sijoitettava maiden ostoihin, katu- ja johtoverkkoihin sekä liikenteen järjestelyyn. Aasukkaille taas kauas kaupungin laitaosiin siirtyminen merkitsee huomattavasti pitempiä työ- ym. matkoja ja siten lisäkustannuksia ja matkoihin käytettyä lisäaikaa verrattuna siihen jos he voisivat asua kantakaupungin alueella.

Uutta rakennusjärjestystä laatimaan asetettu komitea on esittänyt, että kaupunginvaltuuston tulisi päättää muuttaa asemakaavaa 1.- 8. ja 10.- 14. kaupunginosissa, jonka päätöksen tarkoituksena on saada näiden kaupunginosien tonteille vahvistettavaksi tonttikohtaiset asemakaavamääräykset. Vaikkakin tonttikohtaisien asemakaavamääräysten vahvistamisella voidaan saada kokonaisuuden kannalta parempi tulos kuin jos rakennusoikeutta säätelevät määräykset säilytetään rakennusjärjestyksessä, ei tällaisen päätöksen teko olisi kuitenkaan nykyisin vielä koko kaupunkikokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaista, sillä tällainen päätöshän merkitsisi sitä, että nämä kaupunginosat tulisivat rakennuskieltoon. Helsingin kaupungissa on jo ennestään rakennuskiellossa laajoja esikaupunkialueita, joiden asemakaavojen laatiminen on vielä kesken. Nämä alueet, joista voidaan mainita mm. Laajasalo, Jollas, Mellunkylä, Puistola, osat Malmia ja Tapanilaa, Paloheinä sekä Konala, ovat lähinnä asemakaavoja suunnittelevan kaupungin työvoiman puutteen vuoksi olleet monin tavoin haitallisessa poikkeusasemassa niin kauan, että niiden lopulliset asemakaavat olisi laadittava. Vasta sen jälkeen kun näin on tapahtunut, on kaupungille mahdollista näin laajan asemakaavoitustyön suorittavaksi ottaminen. Sen vuoksi olisi rakennusjärjestyksen muuttaminen

oikeus
parempi tie rakennusmääräysten tarkistamiseen, jonka ohessa jonkun rajoitetumman alueen asemakaavan muuttaminen voidaan ottaa tällä kertaa päätettäväksi.

Mitä sitten tulee nykyisten määräysten noudattamisesta aiheutuneisiin haittoihin, lienee niitä ehkä havaittavissa siinä, että kulmatonteille rakennettavien asuintalojen asukkaille jää liian vähän vapaata pihatilaa. Tämän epäkohdan korjaamiseksi ei voida kuitenkaan menetellä niin radikaalisesti, että kulmatonttien rakennusoikeus supistetaan samaksi kuin välitonttien. Kun kulmatonttien katujen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus on huomattavasti suurempi kuin välitonttien ja niiden arvot välitontteihin verrattuna ovat kautta aikojen olleet huomattavasti suuremmat kuin välitonttien, mikä on tullut huomioon otetuksi omaisuuden luovutuksissa, jaoissa, verotuksessa jne, ei suunnitellunlaiselle tonttien keskinäiselle arvosuhteiden muutokselle ole olemassa edellytyksiä. Sopivana korjauksena voitaneen pitää sitä, että kulmatonttien enimmäiskerrosala muutetaan 2,5-kertaiseksi tontin pinta-alaan verrattuna. Välitonttien rakennusoikeutta koskevat määräykset voitaisiin pitää ennallaan. 40 §:n 4-kohtaan sisältyvät määräykset kahdesta kolmanneksesta viimeksi voimassa olleesta rakennusoikeudesta voitaneen nyt poistaa.

Poikkeuksen muodostavat Kaivopuiston ja Eiran alue, Kaivopuistossa on tontin tehokkuusluku enintään 0,75 ja kerroksia saa olla enintään kolme, joten rakennusoikeuden supistus Kaivopuistossa ei tarvitse tulla kysymykseen. Kaivopuisto eli 9. kaupunginosa voidaan jättää rakennuskiellon ulkopuolelle.

Eiran alueella, joka voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan kuuluu ns. siniseen alueeseen, on tontin tehokkuusluku 1,6 ja kerroksia saa olla neljä. Jotta alueen aikaisempi kolmikerroksia/erillisiä taloja käsittävä luonne voitaisiin säilyttää, tulisi tonttien tehokkuusluku olla enintään 1-1,2 ja kerroksia saisi olla enintään kolme. Tämän tulisi tapahtua rakennusjärjestysmääräyksiä muuttamalla.

voimassa olevien määräysten mukaan ei liiketonteille ole asetettu kerrosalan enimmäismääräystä, vaan saadaan kulmatontista käyttää rakentamiseen $3/4$ ja välitontista $1/2$, ja rakennuksien korkeus määräytyy vieressä olevan kadun leveyden mukaan. Täten rakennusjärjestyksen normaalimääräysten mukaan kulmatontin tehokkuusluku voi olla 6 ja välitontin 4. Maistraatti voi vielä myöntää liiketontille laajennettua rakennusoikeutta siten, että tontista saadaan käyttää rakentamiseen suurempikin osa kuin mitä rakennusjärjestys määrää. Rakennusjärjestyksen 40 §:n 8 momentin a-kohdan mukaan saadaan eräisiin Aleksanterinkadun varrella oleviin keskustakortteleihin rakentaa normaalia korkeampia liikerakennuksia sen jälkeen kun kaupungille on suoritettu korvaus rakennusoikeuden lisäyksestä. Lisäksi on kaupunki useassa tapauksessa myynyt liiketontille lisättyä rakennusoikeutta hyväksymällä asemakaavan muutoksen, joka sallii rakentaa korkeamman rakennuksen kuin mitä rakennusjärjestys edellyttää. Näin on eräillä liiketonteilla tehokkuusluku saattanut nousta tuntuvasti yli 6.

Tonttien rakennusoikeutta liikerakennuksiin harkittaessa on syytä todeta, että rakennusoikeus on syytä määritellä city-alueella suuremmaksi kuin muualla ja että tulevan liikerakennuksen ympäristötehtävöille on annettava merkitystä rakennusoikeutta määrättäessä. Kun liikerakennusten rakennusoikeutta koskevat uudet säännökset tulisivat näin ollen vaatimaan perusteellista harkintaa, lienee perusteltua jättää ne toistaiseksi ennalleen uuden rakennusjärjestyksen laatimisen yhteydessä tarkistettaviksi.

Mitä sitten asemakaavan muuttamiseen tulee, niin Sörnäisten, Kallion ja Alppilan kaupunginosat N:o 10.-12. tulevat suhteellisen tiiviisti rakennetuiksi ja niissä on myös vähän puistoja. Kun lisäksi liikennekysymykset eräissä kohdin vaativat tarkempaa tutkimista, voisi olla perusteltua tehdä näitä kaupunginosia koskeva asemakaavan muuttamispäätös. Tämä asemakaavatyö voitaisiin antaa jollekin sopivalle yksityiselle arkkitehdille kiinteistöviraston asemakaavaosaston työn saadessa täten ensi sijassa kohdistua toistaiseksi vielä asemakaavoittamattomien alueiden asemakaavojen laatimiseen. Näiden kaupungin-

osien asemakaavoituksessa tulisi pyrkiä lisäämään niiden vehreytystä. Tähän päämäärään pääsemisen helpoittamiseksi olisi kaupungin tarkoitukseen sopivien tonttien osalta pyrittävä aluevaihtoihin ja suoranaisiin tonttiosoihin. Kiinteistöviraston tulisi hankkia tiedot rakentamattomien tai huonokuntoisista rakennuksista varustettujen tonttien omistussuhteista.

Suunnitellusta 10-12. kaupunginosia koskevasta asemakaavan muuttamisestä aiheutuvan rakennuskiellon aikana olisi rakennuslupia ao. rakennuttajan kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen edelleen puollettava sellaisissa tapauksissa, jolloin suunnitellun uudisrakennuksen ei voida katsoa vaikeuttavan uuden asemakaavan laatimista. Tällöin saisi tonttien tehokkuuslukuina käyttää enintään aikaisemmin mainittuja 2,5 ja 2, aikaisemmin voimassa ollut rakennusoikeutta kuitenkin ylittämättä.

Kiinteistölautakunta ehdottaa seuraavaa:

- 1) rakennusjärjestystä olisi muutettava siten, että nykyisen rakennusjärjestyksen ns. sinisellä alueella saa rakennettu kerrosala olla 1-1,2 kertaa tontin pinta-ala ja kerroksia enintään kolme ja että rakennusjärjestyksen 40 §:n 4 kohta muutettaisiin seuraavan sisältöiseksi:

"I - XIV kaupunginosissa saadaan kulmatontista, jolla tässä tarkoitetaan tonttia, jonka kadun tai yleisen paikan puoleiset rajat muodostavat tontilla enintään 135° (150°) kulman, käyttää rakentamiseen enintään $\frac{3}{5}$ tontin pinta-alasta, kuitenkin niin, että rakennettu kerrosala saa olla enintään kaksi ja puoli (2,5) kertaa tontin pinta-ala. Välitontista saadaan käyttää rakentamiseen enintään $\frac{2}{5}$ tontin pinta-alasta, kuitenkin niin, että rakennettu kerrosala saa olla enintään kaksi (2,0) kertaa tontin pinta-ala. Mikäli on kysymys sellaisen rakennuksen rakentamisesta, jota tarkoitetaan jällempänä 5 momentissa, ei edellä mainittuja enimmäiskerrosaloja koskevia määräyksiä sovelleta ja saadaan kulmatontista käyttää rakentamiseen $\frac{3}{4}$ ja välitontista $\frac{1}{2}$. Karttaliitteeseen punaisella värillä merkityillä alueilla saadaan kulmatontista käyttää rakentamiseen enintään $\frac{2}{3}$ ja välitontista enintään $\frac{2}{5}$ tontin pinta-alasta."

muuttamista
2) asemakaavan/koskeva päätös olisi tehtävä 10.-12. kaupunginosia koskevaksi, jolloin rakennuskiellon aikana kaupungin viranomaisten olisi puollettava rakennustoimintaa tarpeettomasti hidastamatta sellaisia rakennuslupa-anomuksia, joiden tarkoittamien rakennusyritysten ei voida katsoa vaikeuttavan uuden asemakaavan laatimista ja joissa edellytetään kulmatonttia käytettävän enintään 2,5 suuruisella tehokkuusluvulla ja välitonttia enintään 2,0 suuruisella, nykyistä rakennusoi-keutta kuitenkin ylittämättä.

Lisäksi kiinteistölautakunta ilmoittaa antaneensa kiinteistövirastolle tehtäväksi hankkia tiedot 10.-12. kaupunginosissa sijaitsevista rakentamattomista tai huonoin rakennuksin varustetuista tonteista sellaista tontti- ja aluevaihtojen suorittamista varten, joilla voidaan helpottaa tarkoituksenmukaisen uuden asemakaavan laatimista.

Ehdotus on, sikäli kuin se koskee rakennusjärjestyksen 40 §:n 4 kohdan muuttamista ja asemakaavan muuttamista 10.-12. kaupunginosissa, tehty äänestysten jälkeen. Ensimmäisessä äänestyksessä kiinteistö-
lautakunnan päätökseksi tullut puheenjohtaja Pettisen ehdotus voitti
äänellä 3 ääntä (Lönnqvist, Ekström, Kivilinna) vastaan, vähemmistön
kannattaessa esittelijän asemakaavapäällikkö Väinö Tuukkasen ehdotus-
ta, että kaupunginvaltuusto päättäisi muuttaa 1.-8. ja 10.-14. kau-
punginosien asemakaavaa, jolloin asemakaavaa laadittaessa rakennus-
oikeus olisi määrättävä siten, että tontin rakennettu kerrosala saa
olla enintään 1,4 kertaa tontin pinta-ala, kuitenkin niin, että tätä
määrää saadaan, milloin erityiset syyt sitä vaativat, lisätä 25 %:lla
sekä että milloin tontille rakennetaan rakennusjärjestyksen 40 §:n
momentin edellyttämä liikerakennus, saadaan rakennettaessa erilli-
seen karttaan merkityllä alueella seurata nyt voimassa olevia määräyk-
siä kuitenkin ilman maistraatin sallimaa lisättyä rakennuslaajuutta
ja niin, ettei rakennettu kerrosala missään tapauksessa saa olla suu-
rempi kuin 4 kertaa tontin pinta-ala. Milloin kysymyksessä tämän alu-
een ulkopuolella on ns. sekakortteli, jossa jo on liikerakennuksia
tai joihin ei ole tarkoituksenmukaista rakentaa enää asuintaloja,
tai liikerakennuksen kerrosala korttelin tarkoituksenmukaisista raken-

tamisesta riippuen olla 2,0 - 2,5 kertaa tontin pinta-ala. Var-
sinaisissa asuntokortteleissa seurataan liiketaloja rakennetta-
essa asuntotontin yleisiä määräyksiä.

Toisessa äänestyksessä puheenjohtaja Pettisen ehdotus voitti
5 äänellä 2 ääntä vastaan (Ahva, Öhman) jäsen Ahvan ehdotuksen,
ettei asia antaisi aihetta toimenpiteisiin, koska rakennusjär-
jestyksen määräysten tarkistamisesta oli kulunut suhteellisen ly-
hyt aika.

Lisäksi jäsen Lönnqvist on ilmoittanut eriävänä mielipiteenään, ja
jäsenet Ekström ja Kivilinna ovat yhtyneet, kannattavansa esit-
telijän ehdotusta siten lisättynä, että asuntotonteille rakennet-
tavien huoneistojen keskimääräiseksi pinta-alaksi olisi määrättävä
vähintään 50 m², koska ehdotettu rakennusoikeuden supistaminen ei
sellaisenaan tuonut parannusta asuntopoliittiseen puoleen.

Kiinteistölautakunnan puolesta:


Kaarlo Pettinen


Paavo Saarinen

Ky
A
Aloise Kvsto 2. 11. 1960 (asia nro 48)
Liite 3 : 667 s Kvsto 11. 10. 1961

KV/S DNO	1657/94-60
SAAP.	3.XI.60

Helsingin kaupungin valtuus

Viime aikoina on jälleen julkisuudessa kiinnitetty suurta huomiota Kallion ja eräiden muiden kaupungin pohjoisosien uudelleen rakentamiseen, joka nyt tapahtuu valtuuston vuonna 1956 tekemän rakentamisoikeutta koskevan päätöksen perusteella. Parhaillaan käynnissä oleva Kallion kaupunginosan saneeraus ja rakennussuunnitelmat osoittavat nyt käytännössäkin entistä selvemmin, että sanottu valtuuston päätös on jyrkässä ristiriidassa nykyaikaisen asuntopolitiikan ja asemakaavaperiaatteiden kanssa ja että päätöksen voimassapitäminen johtaa erittäin pahanlaatuisen slummin syntymiseen kaupungin keskeiselle alueelle.

Kun uusien asuntoalueiden tonttien tehokkuusluku on 0,6 - 0,8, niin Kalliossa vastaavat luvut ovat 2 - 4. Nykyisen rakentamisoikeuden mukaan nousee asukkaiden lukumäärä kerrostaloalueilla Kalliossa tonttihehtaaria kohti 740 henkeen, kun uusilla asuntoalueilla tiheys on 90 - 150 henkeä. Lukuisilla tonteilla asukasmäärä tulee lisääntymään moninkertaiseksi nykyisestä. Koko kaupunginosan asukasmäärä tulisi kasvamaan lähes kaksinkertaiseksi siitä mitä se oli v. 1957. Puistoja ja muita avoimia alueita tulee jäämään erittäin vähän ja täysin riittämättömästi asukasluvun määrään verrattuna.

Kiistämätöntä on, että kaupungin etu ja sen mainekin - puhumattakaan kymmeneen tuhansiin nousevan väestön edusta - vaatii tuntuvaan rakentamisoikeuden supistamista

Kallion kaupunginosassa. Kysymys on niin vakava ja laajakanto-
 toinen, että nykyisen rakentamisoikeuden säilyttämistä ei
 ole oikeutta puolustaa pitämällä silmällä purettavien kiin-
 teimistöjen ja tonttien omistajien eikä asuntokiinteistöjen
 perustajien taloudellisia etuja. Vajaan kolmenkymmenen vuo-
 den aikana ovat tonttien hinnat Kalliiossakin kohonneet
 50 - 60 kertaisiksi sellaisillakin tonteilla, joilla raken-
 tamisoikeus on suhteellisen pieni. Tukkuhinnat ovat saman
 ajan kuluessa kohonneet 21-kertaisiksi ja elinkustannukset
 noin 16-kertaisiksi. Tonttien ansioton arvonnousu on siis
 erittäin suuri ja rasittaa yhä enemmän asumiskustannuksia.

Edellä sanotun perusteella ehdotamme, että

valtuusto päättäisi kehoittaa kaupunginhallitusta
 kiireellisesti ryhtymään sellaisiin toimenpiteisiin,
 joilla mahdollisimman nopeasti estettäisiin nykyinen
~~virheellinen~~ ^{virheellinen} ~~kierteinen~~ ^{kierteinen} suunta Kallion kaupunginosan rakentami-
 sessa ja ~~voimassa olevaa~~ ^{että supistettaisiin} rakentamisoikeutta ~~supista-~~
~~miseksi~~ tuntuvasti.

Helsingissä, marraskuun 2. päivänä 1960.

Aaro Saari	Aivo Luoma
J. Vanhanen	K. L. Kulu
M. Santala	Jukka Mehto
Thors Thorsström	Pentti Heikkinen
Hella Miettinen	Väinö Tamm
Fyrry Järvenpää	Aune Thors
Ola Laine	
A. M. M.	
Eric Lehtinen	

Liite 4 : 667 § Kvsto 11.10.1961

RAKENNUSJÄRJESTYSKOMITEA

Helsingissä 19.8.1961.

KHS Dnro 65/994-60
SAAP 21.VIII.61

Kaupunginhallitukselle.

Asia: Rakennusoikeuden rajoittamista koskeva vt Saarisen ym. aloite.
Viite: Kaupunginkanslian lähete n:o 65/994-60/18.11.1960.

Palauttaen viitekohdassa mainitun lähetteen siihen liitettyine asiakirjoineen rakennusjärjestyskomitea kunnioittaen viittaa 12.5.1961 rakennusoikeuden rajoittamisasiassa kaupunginhallitukselle lähettämäänsä kirjelmään.

Rakennusjärjestyskomitean puolesta:


Weio Henriksson


E. Jänne

Ky

A

Liite 5:667 8 Kvsto 11.10.1961
Kvsto 49 3 1961 (asia no 48)

22/984-61
S.N.S.1
29.3.

Yhteinen kassa (Sörnäisten Saarni kassa)

~~Heikkinen v. kassa j. j. kassa?~~

Helsingin kaupunginvaltuustolle

Kun aikaisemmin käsiteltiin Kallion, Sörnäisten, Alppilan, Hermannin, Vallilan ja Punavuoren seutujen saneerausta, esitettiin erinäisiä käsityksiä siitä, ettei näistä alueista missään nimessä saisi muodostua uusia slummeja. Nyt on valitettavasti kuitenkin tapahtumassa siten. Nämä alueet ovat joutuneet saneerauksen jälkeen varsin tunnettomien asuntorakentajien saalistuksen kohteeksi. Niinpä tietojemme mukaan mm. Kallioon raken-

netään pääasiallisesti asuntoja, jotka ovat 1 huoneen
neistoja, asuntotyyppiä, jota yleensä ei pidetä oikeana
jonka todellinen tarve ei ole niin suuri kuin on pyritty
väittämään.

Mutta kun vuokrataso on näissä asunnoissa niinkin
kea kuin 1000 mk/m^2 , on luonnollista, että suurempia asun-
toja ei uskalleta rakentaa.

Tällaisesta rakentelusta tulee olemaan seurauksena,
että nämä kaupunginosat tullaan rakentamaan slummeiksi,
joiden yhteiskunnalliset vaarat eivät tule olemaan tule-
suuteen nähden vähäiset. Ilmeisesti näistä syistä myös
Uudenmaan lääninhallitus, kuten tiedämme, on puuttunut
asiaan ja vaatinut selvitystä.

Edellä olevin perustein esitämme, että kaupunginhall-
ituksen toimesta tehdään kiireellisesti, mikäli mahdollista
tämän vuoden huhtikuun kuluessa, valtuuston kokoukseen esit-
tys edellämainittujen kaupunginosien asemakaavallisten muu-
räysten muuttamisesta sellaisiksi, että slummiutuminen ei
enää olisi mahdollista, esim. kieltämällä kokonaan 1 huoneen
asuntojen rakentamisen.

Helsingissä maaliskuun 29 päivänä 1961

Jarmo Holmström
J. Salonen

Liite 6 ; 667 § Kvsto 11. 10. 1961

RAKENNUSJÄRJESTYSKOMITEA

Helsingissä 19.8.1961.

KHS Dnr 22/984-61
SAAP 21.VIII.61

Kaupunginhallitukselle.

Asia: Rakennusoikeuden rajoittamista koskeva vt Hakulisen ym. aloite.

Viite: Kaupunginkanslian lähete n:o 22/984-61/17.8.1961.

Palauttaen viitekohdassa mainitun lähetteen siihen liitettyine asiakirjoinen rakennusjärjestyskomitea kunnioittaen viittaa 12.5.1961 rakennusoikeuden rajoittamisasiassa kaupunginhallitukselle lähettämäänsä kirjelmään.

Rakennusjärjestyskomitean puolesta:


Weio Henriksson


E. Jänne

Alvar Aalto

Arkkitehti

Munkkiniemi

Tiillmäki 20. puh. 480123

telegr. ALVARAA

Helsingin Kaupunginhallitus
H e l s i n k i

Helsingin Kaupunginhallitus on pyytänyt minulta lausuntoa kantakaupungissa olevien tonttien rakennusoikeudesta, sikäli kun se koskee asuinrakennus-luokkaan kuuluvia rakennuksia. Olen tutustunut tähän rakennusoikeuden uusimista koskevaan ehdotukseen, jonka johdosta pyydän käsityksenäni ilmoittaa seuraavaa.

Ehdotettu tonttien rakennusoikeuden uusiminen koko kanta-kaupungissa käsittää rakennusoikeuden kiteyttämisen tehokkuuslukuun 1,4 riippumatta siitä, missä suhteessa tontti on liikenneväyliin (siis mm. väli- ja kulmatonteilla sama rakennusoikeus). Katson puolestani, että ehdotus on oikeutettu ja tilanteen vaatima.

Olen aikaisemmin ollut sillä kannalla, että määrätynlainen joustavuus on välttämätön tonttien ja korttelien ollessa suuresti erilaisia. Tällainen joustavuus sisältyykin ko. ehdotukseen. Tarkemmin tutkittaessa sisältyy ehdotukseen mahdollisuus 25 % lisäykseen, silloin kun sellainen katsotaan välttämättömäksi. Tämä 25 % lisäys nähdäkseni takaa tarvittavan joustavuuden.

Olen kuitenkin sitä mieltä, että mahdollisuus tähän 25 %
lisäykseen olisi kytkettävä määrätynlaiseen laatukäsitteeseen, esim. siten että 1,4:stä suurennettua rakennusoikeutta voitaisiin sovelluttaa vain siinä tapauksessa, että koko korttelia koskeva asemakaava vahvistetaan, mikä nähdäkseni on paras tie siihen että ^{tämän lisäksi} asuntoryhmitysten laatuaso nousee. Asia voitaisiin kenties kytkeä johonkin muuhunkin ehtoon, joka takaisi asuntoryhmitysten laadullisen paranemisen.

Helsingissä 2.10.1961.



2.10.1961

Liite 8 : 667 § Kvsto 11.10.1961

Kaupunginhallitus
Helsinki.

Pyydettyinä lausuntona Helsingin 1.-8. ja 10.-14. kaupungin-
osien rakennusoikeuden tarkistamisesta ja asemakaavan muut-
tamisesta saan esittää käsityksenäni seuraavaa:

1. Rakennusoikeuden kehitys ja rakennusoikeuden tarkistuk-
sen tarve.

Tontin rakennusoikeuden ilmaiseminen rakennusjärjestykses-
sä annettavilla määräyksillä on vanha menettely, joka esiin-
tyy jo ensimmäisessä maamme kaupungeille (Vaasan läänin
kaupungit) annetussa rakennusjärjestyksessä vuodelta 1800,
mutta jonka juuret ulottuvat huomattavasti kauemmaksi kau-
punkien rakentamisesta sitä ennen annettuina ohjeina. Tarkas-
teltaessa tässä mielessä tapahtunutta kehitystä on todettava,
että rakentamisesta annetut ohjeet kiinnittivät päähuomion pa-
loturvallisuuteen. Tontin rakennusoikeutta rajoitti 1800-luvul-
la tiettyjen suojavyöhykkeitten jättäminen tontin rajoille ja se,
että puurakennukset erästä ajanjaksoa lukuunottamatta sai ra-
kentaa vain yksikerroksisina. Lähinnä paloturvallisuussyistä
suosittiin samaan aikaan kivirakennusten rakentamista rajoit-
tamatta niitten kerroslukua ja sallimalla kivirakennusten ra-
kentaminen tontin rajallekin. Liiallisesta tiiveydestä aiheutu-
via epäkohtia ei 1800-luvun alkupuolella kaupungeissamme
juuri esiintynyt. Vasta vuosisadan loppupuolella voimakkaan
kaupungistumisen aikana suurimmissa kaupungeissamme, lä-
hinnä Helsingissä, alettiin kiinnittää huomiota tontin rakennus-
oikeuden rajoittamiseen liiallisen rakennustiiveyden ehkäise-
miseksi. Vuonna 1895 Helsingille vahvistettu rakennusjärjes-

tys lienee eräs ensimmäisistä, jossa "tulenkestävästä aineesta" tehtävän asuin- ja liikerakennuksen korkeutta rajoitettiin. Esikuvana tälle rakennusjärjestykselle, jota myöhemmin maamme muutkin kaupungit seurasivat, ovat ilmeisesti olleet saksalaiset, lähinnä Berlinin, rakennusjärjestykset 1880-luvulta.

Seuraukset kehityksestä, jossa nivelinä ovat olleet paloturvallisuuskysymysten joutuminen etualalle, kivirakennusten suosiminen ja lopuksi ulkomailta täysin toisenlaisista olosuhteista lainatut esikuvat, ovat luoneet pohjan sille valitettavalle rakennusoikeuden ylimitoitukselle, joka lukuisista supistuksista huolimatta pyrkii tukahduttamaan tai muuten tarvelemään keskusalueet melkein jokaisessa maamme kaupungissa. Se, että rakennusoikeuden määrittäminen rakennusjärjestyksissä toteutetaan jo asemakaavalain voimaan tullessa v. 1932 kaavamaisesti ja jo aikansa eläneeksi menettelyksi, käy ilmi sanotun lain ja sitä edeltäneen mietinnön perusteluista, joissa mm. todetaan, että "rakennusjärjestyksen oikeastaan tulee sisältää ainoastaan sellaisia määräyksiä, jotka kuuluvat politiaalainsäädännön alaan, ..." ja edelleen, ettei voida edellyttää, "että rakentaminen vanhemmilla alueilla olisi järjestettävissä menettelyllä, joka uusiin alueisiin nähden on havaittu sopimattomaksi". Kaupungeille vuonna 1936 annettu mallirakennusjärjestys kuitenkin merkitsi osittaista luopumista tästä periaatteesta, mutta annetuilla ohjeilla pyrittiin kuitenkin rakennusoikeuden huomattavaan rajoittamiseen.

Rakennusjärjestyksellä annettua ohjetta tontin rakentamisesta on puolusteltu sillä, että kaavamaisella määräyksellä on kullekin tontille haluttu antaa riittävän väljät rajat rakennuksen toteuttamiseksi erilaisissa tapauksissa, jotka koskevat rakennuksen erikoispiirteitä, erilaista tarkoitusta ja toisistaan poikkeavia tontin käyttömahdollisuuksia. Yleensä on viitattu myös siihen, että tontin rakennusoikeus on varsin harvoin käytetty kokonaan. Tontista onkin aikaisemmin rakennettu yleensä vain tarvittava osa. Milloin rakentaminen on tapahtunut täyteen määrään saakka rakennusjärjestyksen antamissa puitteissa ja tontti on tullut tällöin liian tiiviiksi, on epäkohta

yleensä jäänyt tarpeellista huomiota vaille näitten "ylitehokkaiden" tapausten esiintyessä suhteellisen erillisinä. Viimeaikainen kehitys on kuitenkin osoittanut, että tontin rakennusoikeus, joka oleellisesti myös määrittää tontin hinnan, on pyritty yhä useammassa tapauksessa käyttämään ylärajaan saakka, jopa on siihen asemakaavamuutoksilla haettu vielä lisäystä.

Kaupunkien keskeisten alueitten muuttuessa tai uhatessa muuttua ylitehokkaasti rakennetuiksi, on käynyt ilmeisen välttämättömäksi - kuten hyvin tiedämme - tarkistaa yhä uudelleen ja uudelleen rakentamisen perusteena olevia määräyksiä. Säännöllisesti nämä tarkistukset ovat johtaneet viime aikoina rakennusoikeuden supistuksiin, siinäkin tapauksessa, että aikaisempi rakennusjärjestys on varsin uusi.

Kun Helsingin aikaisempi rakennusjärjestysmuutos saatettiin päätökseen v. 1956, saattoivat ammattimiehet, mm. eräät rakennusjärjestyksen muuttamista v. 1953 valmistelleen toimikunnan jäsenet todeta uuden rakennusjärjestyksen alkuperäisestä ehdotuksestaan poikkeavana jo voimaan astuessaan virheelliseksi ja vanhentuneeksi. Kehityksessä on tapahtunut lisäksi oleellisia muutoksia, että ne tekevät ei yksin aiheelliseksi vaan ehdottoman välttämättömäksi suorittaa uudelleen Helsingin keskusalueitten rakennusoikeutta ja asemakaavaa koskeva tarkistus. Mainittakoon vain, että autokanta on 1950 - luvulla ylittänyt kasvunopeudellaan rohkeimmatkin ennusteet maassamme. Sen aiheuttamat vaikutukset eivät rajoitu yksinomaan katuverkkoon, vaan ulottuvat uutena tärkeänä tekijänä tontin sisäiseen järjestelyyn. Lisäksi on todettava, että rakennustoiminta kyseisissä kaupunginosissa, ennen muuta pahimmin vaaravyöhykkeeseen joutuvissa 10. -12. kaupunginosissa on suuntautunut asuntopoliittisesti täysin epäterveesti. Tarkistamisen tarpeellisuus on myös ilmaistu voimaan astuneessa rakennuslaissa. Sen mukanaan tuomat uudet asemakaavalliset näkökohdat vaikuttavat osaltaan myös rakennusoikeuteen, kuten myös Suomen kaupunkiliiton kaupungeillemme ohjeeksi antama mallirakennusjärjestys, jossa - lyhyesti mutta sitä tehokkaammin - esitetään rakennusoikeuden radikaalia supistamista. Näin ollen en näe mitään todellista syytä, joka ei tekisi välttä-

mättömäksi ja kiireelliseksi rakennusjärjestyksen tarkistamisen rakennusoikeuden osalta ja asemakaavan muuttamisen tässä mielessä nykyisiä jo selvästi nähtävissä olevia periaatteita vastaavaksi.

2. Rakennusoikeuden mitoittaminen.

Rakennusoikeutta tutkittaessa on kysymystä lähestyttävä kahdelta suunnalta. Toisaalta on rakennusoikeuden mitoitus suoritettava kokonaismitoituksena, suurempaa aluekokonaisuutta, kaupunginosaa, kaupunginosien muodostamaa ryhmää tai koko kaupungin mitoitusta koskevana tehtävänä. Tällöin ennusteisiin pohjautuen ja suorittamalla yhtäkaisia arviointeja asemakaavoitukseen vaikuttavien eri seikkojen osuudesta pyritään selvittämään rakennusoikeuden kokonaismäärä. Toisaalta on mitoituksessa lähestyttävä rakennusoikeuskysymystä sisältä päin: kunkin tontin tarkoituksenmukaisen rakentamisen kannalta. Tehtävistä edellinen kuuluu lähinnä kaupungin kokonaissuunnittelun, yleiskaavan piiriin, joten siihen ei ole tässä yhteydessä aihetta puuttua. Sitävastoin perusteet yksityisen tontin rakennusoikeuden määrittämiseksi ovat nyt käsillä olevan rakennusjärjestyksen tarkistuksen avainkysymyksiä. Sen johdosta, että tonteista pääosan muodostavat asuintontit, tarkasteltakoon rakennusoikeuskysymystä nimenomaan tältä osin. Liike- ja konttorirakennusten käsittämällä tonteilla on teoreettinen rakennusoikeuden määrittäminen osittain toinen, mutta ovat seuraavassa esitetyt mitoitusperiaatteet niillekin sovellettavissa.

Kun tarkastellaan yksityisen kerrostalotontin rakennusoikeuden mitoitusta, on lähdettävä siitä tosiasiasta, että tontin tulee pystyä tarjoamaan riittävä tila ei ainoastaan rakennukselle vaan myös tontin muun osan tarkoituksenmukaiselle käytölle. Sen vuoksi tontti on oikeassa suhteessa jaettava toisaalta rakennuksen vaatimaan alaan, rakennusalaan ja toisaalta tontin vapaaksi, rakentamatta jäävään alaan. Rakentamatta jäävän alan käyttö jakaantuu asuinrakennuksen tontilla useaan eri tarkoitukseen. Rakennusasetus edellyttää, että tontille on järjestettävä sen käytön aiheuttama määrä autopaikkoja, mikä luonnollisesti sitoo vapaaksi jäävästä alueesta huomattavan osan. Sen lisäksi

on tontilla varattava riittävä tila asukkaitten muitakin tarpeita, lasten leikkialuetta, ulkona oleskelua, istutuksia, tomutustiloja ym. varten. Autopaikoista osa luonnollisesti voidaan sijoittaa rakennuksen kellaritilaan, mutta tällöin ei kuitenkaan vältytä sinne johtavien kulkuteitten, usein kellariluiskien viemästä tilasta, jolla tavallisesti menetetään se pihamaan säästämiseksi aiottu hyöty, johon autopaikkojen kellarisijoituksella on pyritty.

Jos rakennuksessa mitoitetaan kerrosala $20 \text{ m}^2/\text{asukas}$, voidaan todeta, että asukasta kohti tarvitaan autopaikka-alaa ($25 \text{ m}^2/\text{auto}$) $5 \text{ m}^2/\text{asukas}$, kun autoistumisaste vastaa 1 ajoneuvo / 5 asukasta. Tämä tilanne saavutettaneen kuluvan vuosikymmenen loppuun mennessä. Ajoneuvojen vaatiman tilan lisäksi on tontin muun vapaan alan ehdottomana miniminä pidettävä $5 \text{ m}^2/\text{asukas}$, jolloin asukkaan käyttämänä vapaana tonttialana on vain $\frac{1}{4}$ siitä alasta, mikä hänellä on kerrosalasta asuntona. Yleensä arvioidaan vapaan alueen tarve vähintään $10 \text{ m}^2/\text{asukas}$, mutta tavoitteena olisi ehkä pidettävä $15 \text{ m}^2/\text{asukas}$, jolloin autopaikat mukaanlukien tontin vapaaksi jäävä osa olisi yhtä suuri kuin asukasta kohti arvioitu kerrosalan määrä. Rakennuksen kerrosluvulla on kuitenkin varsin oleellinen osuus siihen, miten suuri kussakin tapauksessa on edellä esitetyn ehdon täyttävä rakennusoikeus. Tämän valaisemiseksi otettakoon muutamia esimerkkejä, joissa kerrosalan tarve on kaikissa tapauksissa sama eli $20 \text{ m}^2/\text{asukas}$, mutta joissa vapaa-ala (autopaikkojen vaatima ala ja muu vapaaksi jäävä ala yhdessä) vaihtelee ja on tapauksessa A = $10 \text{ m}^2/\text{as}$, tapauksessa B = $15 \text{ m}^2/\text{as.}$, ja tapauksessa C = $20 \text{ m}^2/\text{as}$. Tonttitehokkuusluvun arvoja tarkastellaan rakennuksen muuttuessa 1-kerroksisesta 8-kerroksiseksi. Riippuvuuden laskemiseksi on käytetty kaavaa:

$$e_t = \frac{n \cdot K}{n \cdot V + K}, \text{ jossa } K \text{ on kerrosalan määrä asukasta kohti, } V \text{ vapaa-ala asukasta kohti, } n \text{ rakennuksen kerrosluku ja } e_t \text{ tonttitehokkuusluku.}$$

A) tontilla vapaata alaa $10 \text{ m}^2/\text{asukas}$, josta autopaikkoina $5 \text{ m}^2/\text{asukas}$

rakennus	1-kerroksinen;	suurin tehokkuusluku	$e_t = 0,67$
"	2	"	$e_t = 1,0$
"	3	"	$e_t = 1,2$
"	4	"	$e_t = 1,33$
"	5	"	$e_t = 1,43$
"	6	"	$e_t = 1,5$
"	7	"	$e_t = 1,56$
"	8	"	$e_t = 1,6$

B) tontilla vapaata alaa $15 \text{ m}^2/\text{asukas}$, josta autopaikkoina $5 \text{ m}^2/\text{asukas}$

rakennus	1-kerroksinen;	suurin tehokkuusluku	$e_t = 0,59$
"	2	"	$e_t = 0,8$
"	3	"	$e_t = 0,92$
"	4	"	$e_t = 1,0$
"	5	"	$e_t = 1,05$
"	6	"	$e_t = 1,09$
"	7	"	$e_t = 1,12$
"	8	"	$e_t = 1,14$

C) tontilla vapaata alaa asukasta kohti yhtä paljon kuin kerrosalaa asukasta kohti eli $20 \text{ m}^2/\text{asukas}$, josta autopaikkoina $5 \text{ m}^2/\text{asukas}$

rakennus	1-kerroksinen;	suurin tehokkuusluku	$e_t = 0,5$
"	2	"	$e_t = 0,67$
"	3	"	$e_t = 0,75$
"	4	"	$e_t = 0,8$
"	5	"	$e_t = 0,83$
"	6	"	$e_t = 0,86$
"	7	"	$e_t = 0,88$
"	8	"	$e_t = 0,89$

Kun tontin enimmäisrakennusoikeutta määrättäessä tontille tulevan rakennuksen kerrosalalle ja asukkaitten tarvitsemalle

vapaaksi jäävälle alueelle annetaan edellä esitetyt arvot, voidaan todeta, että kerrosluvun kasvaessa A-tapauksessa yli kahdeksan kerroksen ylitetään tonttitehokkuusluku $e_t = 1,6$, mutta ei koskaan saavuteta tonttitehokkuuslukua $e_t = 2,0$, B-tapauksessa vastaavasti ylitetään suurilla kerrosluvuilla tonttitehokkuusluku $e_t = 1,14$ mutta äärimmäinen (teoreettinen) raja-arvo muodostuu tonttitehokkuudesta $e_t = 1,33$ ja lopuksi C-tapauksessa suurilla kerrosluvuilla ylitetään tonttitehokkuusluku $e_t = 0,89$, mutta raja-arvon muodostaa teoreettisesti tonttitehokkuusluku $e_t = 1,0$.

On luonnollisesti mahdollista suorittaa tonteilla autopaikkoihin nähden sellaisia järjestelyjä, jotka jossain määrin pienentävät niitten rakentamatta jäävästä tontin osasta käyttämää alaa, mutta samalla on todettava, ettei edellä mainittu autoistumisaste (1 auto/5 asukasta) ilmeisestikään ole lopullinen maksimimäärä. Sitävastoin tontin muusta vapaaksi jäävästä alasta ei ole syytä tinkiä, mikäli asumiselle keskeisissä kaupunginosissa edes halutaan asettaa tyydyttävät edellytykset. Kaupunginosan tultua toinen toisensa jälkeen rakennetuksi on tonttien puitteissa voitava tyydyttää asukkaitten ja ennen kaikkea lasten tarve vapaaksi jäävään piha-alueeseen nähden. Puistoalueet ja yleisten rakennusten tontit ovat kaupungin keskiosissa siksi vähäiset, ettei niitten käyttöä ole syytä tarpeettomasti kuormittaa - ei ainakaan asuintonttien aiheuttomalla rakennusoikeudella.

Mikäli halutaan Helsingin keskusalueitten rakentamiselle haakea vertailukohtia muualla omaksutuista periaatteista, voidaan todeta, että esim. Hampurissa rakennettaessa sodan tuhoamia keskeisiä osia uudelleen on lakisääteisesti määrätty asuintontilla käytettäväksi enimmäisteholuvuksi $e_t = 1,2$. Milloin kysymyksessä on taas liike- ja konttorirakennuksen tontti, voidaan se rakentaa enimmäistehokkuuslukua $e_t = 2,0$ noudattaen.

Edellä sanotun perusteella tuntuu ehdotettu asuintonttien tonttitehokkuusluku $e_t = 1,4$ varsin korkealta. Se pakoittaa useimmat tontit suorittamaan kustannuksia vaativia erikois-

järjestelyjä, ilman että sittenkään voidaan päätyä täysin tyydyttävään lopputulokseen. Mielestäni olisi ollut oikeampaan osunut asettaa teoreettinen tonttitehokkuuslukuraja arvoon $e_t = 1, 2$. Kuitenkin saattaa olla aiheellista, kuten asemakaava-päällikkö esittelyssään toteaa, tyytyä tonttitehokkuuslukuun $e_t = 1, 4$ varsinkin, koska jo rakennetut tontit ja korttelit sivat ratkaisua. Edelleen on mielestäni täysin aiheellista käsitellä kulma- ja välitontteja samalla tavalla, sillä molemmissa tapauksissa on tontin rakennusvolyymi riippuvainen samoista tekijöistä: rakennettavissa olevasta kerrosalanmäärästä ja asukasta kohti arvioitavasta tontin vapaana säilytettävästä alasta. Ehdotettua 25% korotusta, joka eräissä tapauksissa tulisi koskemaan niin hyvin kulma- kuin välitonttia voidaan ehkä eräissä yksityistapauksissa pitää mahdollisena. Samalla on kuitenkin muistettava, että vastaavasti esiintyy sellaisiakin tapauksia, joissa sama 25% määrä tarvittaisiin rakennusoikeuden supistuksena, jotta tontin tarkoituksenmukaiseen toteuttamiseen päästäisiin.

Puhtaitten konttori- ja liikerakennusten sekä ns. sekarakennusten tonttien rakennusoikeutta harkittaessa olisi edellisen lisäksi syytä pitää mielessä, että keskustoiminnalle tarpeettomia työpaikkoja ei tulisi perustaa tarkastelun alaiselle alueelle, koska sellaisten syntyminen lisää aiheettomasti liikennettä, pidentää työmatkoja ja heikentää perifeerisesti sijaitsevien keskus- tai työpaikkojen kehitysmahdollisuuksia. Mielestäni liike- ja konttorirakennusten rakennusoikeuden harkitseminen pitäisi kaikissa tapauksissa jäädä asemakaavassa ratkaistavaksi. Samoin on mielestäni välttämätöntä, että liike-elämän sijoittumistutkimus suoritetaan ja vasta sen perusteella tehdään lopulliset johtopäätökset liikekeskusalueen sijoittumisesta. Korostettakoon lisäksi, että kaupungin aktiivisesta asemakaavapolitiikasta oleellisesti riippuu, missä määrin työpaikkojen tarkoituksenmukaisella sijoittelulla voidaan välttyä kaupunkikeskukseen suuntautuvan liikennepaineen epäterveestä kasvusta ja sen mukanaan tuomista lukuisista haitallisista vaikutuksista.

3. Rakennusjärjestys ja asemakaava.

Kuten kaupunginhallituksen mietinnössäkin todetaan, ei tonttien

rakennusoikeuden hoitaminen rakennusjärjestyksen kaavamaisilla määräyksillä ole tarkoituksenmukaista, vaan tulisi rakennusoikeus määrätä asemakaavassa. Työn vaikeudesta huolimatta on tähän päämäärään ehdottomasti pyrittävä, sillä, kuten sanotussa mietinnössä myös oikein huomautetaan "vain yhtenäisen asemakaava-alueen puitteissa tapahtuvassa suunnittelutyössä voidaan eri asemakaavalliset osatekijät, kuten tontin rakennusoikeus, viihtyisyys- ja valaistustekijät, liikennekysymykset ym. sopeuttaa kokonaisuuteen.

Jo edellä todettiin, mikä merkitys tonttitehokkuuslukuun on toisaalta tontin vapaa-alan ja tontin kerrosalan välisellä suhteella, toisaalta tontille rakennettavan rakennuksen kerrosluvulla. Lisäksi vaikuttavat eri tonteilla tehokkuuslukuihin tontin käyttötarkoitus, jo valmiiksi rakennettu ympäristö, itse tontin muoto ja koko, rakennuksen ja tontin korkeussuhteet, pyrkimys harmoniseen kaupunkikuvaan ym. tekijät. Kun kaikki eri tekijät kullekin tontille tai tonttiryhmälle tutkitaan, mikä joka tapauksessa tulisi suorittaa, päädytään todennäköisesti siksikin moneen erilaiseen rakennusoikeus- ja tehokkuuslukutapaukseen, että niitten ilmaiseminen rakennusjärjestyksessä tuskin on teknillisesti mahdollista. Mikäli pyritään tarkoituksenmukaiseen ja suunnitelman yksilöivään lopputulokseen ei kaavamainen rakennusjärjestystie ole siihen oikea tie.

Näin ollen tulisi suorittaa rakennusjärjestyksen tarkistus siten, että rakennusoikeutta koskevat kysymykset, kun ne on alue alueelta tarkasti tutkittu, siirretään asemakaavamääräyksinä muutettavien asemakaavojen yhteyteen, samalla kun rakennusjärjestykseen jäävät pääasiassa vain ns. teknilliset ohjeet.

4. Huoneistoalan määrääminen asemakaavassa.

Kaupunginhallituksen mietintöön liittyvissä asiakirjoissa todetaan 10. -12. kaupunginosat varsin pienasuntovaltaisiksi. Samalla osoitetaan, että viime vuosien kehitys on tässä mielessä muuttunut entistä epäedullisemmäksi.

Asemakaavoituksen eräitä perustarkoituksia on luoda pohja terveelle asumiselle. Tässä mielessä on luonnollista, että asemakaavalla pyritään syntyneiden epäkohtien korjaamiseen ja uusien estämiseen. Asemakaavaa muutettaessa tulisi antaa sellaisia määräyksiä, jotka edistävät tervettä asuntopolitiikkaa. Tällä hetkellä on polttavimpana kysymyksenä mainittujen kaupunginosien pienasuntovaltaisuus, mutta sama pulma saattaa tulla esille ryhdyttäessä vilkkaammin uudelleen rakentamaan jotain muistakin kaupunginosista.

10.-12. kaupunginosien rakennettavien huoneistojen keskimääräiseksi pinta-alaksi on esitetty 50 m^2 . Verrattuna esim. Arava-tuotannon keskipinta-aloihin kerrostaloissa se on vähäinen. Myöskään sen avulla ei voida kaupunginosien koko asuntokantaa saattaa sille tasolle, joka vastaisi perheitten suuruuden mukaista jakautumaa. Toimenpiteenä asuntojen keskikoon rajoittaminen on epäilemättä oikeaan osunut. Olisi kuitenkin syytä harkita, olisiko mahdollisuutta nostaa ehdotettua keskimääräistä pinta-alavaatimusta $55 - 57 \text{ m}^2$, jolloin tämän kokoiset asunnot jo ovat selvästi perheasuntoja. Mielestäni olisi myös syytä ottaa kanta muittenkin kaupunginosien kohdalla noudatettavasta asuntopolitiikasta niissä rajoissa, joissa asemakaavalisin toimenpitein tähän kysymykseen voidaan vaikuttaa.

Kunnioitavasti:

Olli Niine

Helsingissä 2.10.1961.

Liite 9; 6678 Kvsto 11.10.1961

Helsingin Kaupunginhallitukselle.

Kaupunginhallituksen pyydettyä lausuntoani rakennusoikeuden supistamista tarkoittavasta esityksestä saan kunnioittavan esittää seuraavaa:

Kysymys rakennusoikeuden laajuudesta on yhteiskunnallisesti kaikkein tärkeimpiä säännösteltäessä maan käyttöä ja rakentamista rakennusjärjestysten ja asemakaavojen avulla. Onhan kaikissa maissa, missä kaupungistuminen on voimakkaasti kehittynyt, todettu, että liiallinen asutuksen tiivistäminen johtaa mitä suurimpiin epäkohtiin ei ainoastaan asumista ahdistamalla, vaan myös liikenteen kannalta, minkä lisäksi se aiheuttaa maan hintojen kohoamisen, elämiskustannusten lisääntymisen ja säteilee haitallista vaikutustaan muuhunkin elämiseen ja toimintaan. Tällaiset ilmiöt ovat ylisuuren rakentamistiheyden loogillisia seurauksia.

Kuta intensiivisemmin maata saa rakentamiseen käyttää, sitä enemmän siitä ollaan valmiit maksamaan ja sitä korkeammaksi kohoavat sekä vuokrat että elinkustannukset. Jos kasvavassa kaupungissa on niukasti rakennettavia tontteja, nousevat maan hinnat sitäkin enemmän, ja jos tontit vielä myydään huutokaupalla pohjahintoja aina joidenkin vuosien kuluttua kohottamalla, seuraa siitä maan hinnan yhä kiihkeämpi nousu. Tämä on selvästi havaittavissa täällä pääkaupungissamme. Sotien jälkeen ovat tonttien hinnat kohonneet moninkertaisiksi ja paljon enemmän, kuin elinkustannukset. Vuokrat ja asuntojen neliömetrihinnat ovat viimeisimpinä vuosina nousseet tavalla, joka ei ole missään suhteessa rakennusaineiden hintojen ja työpalkkojen kehitykseen. Niinpä vielä nelisen vuotta sitten sai Töölön puolella ostaa asuntoja alle 50.000:- mk neliömetriltä, kun nyt sen sijaan 60.000:- on alin hinta, pyydetäänpä jopa parikymmentä tuhatta enemmänkin. Suurena syynä tähän on rakennusliikeiden ryhtyminen tuottamaan rakennuksia myytäväksi. Nämä liikkeet ostavat saatavissa olevat tontit maksaen niistä luonnotto-

mia ylihintoja ja monopooliasemaan joutuneina pakottavat asuntojen tarvitsijat maksamaan huoneistoista kohtuuttomia hintoja. Uusien asuntojen tuotanto on osaltaan päässyt keinotteluksi, joka käyttää ansaitsemiskeinona ihmisten hädänalaista tilaa.

Kun hinnat on ruuvattu korkeuksiin ja asuntoja myydään neliömetrihintoihin, on selvää, että huoneiston hakija on pakoitettu supistamaan pinta-alatarpeensa minimiin, mistä johtuu kysynnän kohdistuminen ei vain pienhuoneistoihin, vaan myös hakijan tyytyminen äärimmäisyyteen asti supistettuihin huoneisiin, ilmiö, joka meillä on johtanut suorastaan katastrofaaliseen tilanteeseen, ja joka ennustaa uusimpien rakennustemme nopeata slummiintumista. Täytyyhän meilläkin olettaa, että elintason kohotessa perheet, jotka nyt ahdistetaan tuskin muille, kuin yksinäisille henkilöille riittäviin asuntoihin, pyrkivät heti mahdollisuuksien ilmaantuessa hakeutumaan pois tästä ahdingosta, mistä seuraa asuntojen siirtyminen yhä vähävaraisemmille ja joutuminen vähitellen kokonaan hyljeksityiksi. Asujaimiston nopea vaihtuminen edistää rakennuksen rappeutumista, ja niin päädytään siihen, että uusimmat rakennukset, joiden tulisi kilpailussa pystyä pitämään puoliaan yhä uudempien kanssa, slummiintuvat nopeimmin ja ennen vanhempia, väljähuneisia. Tällainen kehitys on selvästikin nurinpäistä ja pidemmällä tähtäimellä epätaloudellista, kun rakennukseen käytetty pääoma muuttuu huonosti tuottavaksi ja vaatii nopeata kuoletusta.

Näin siis pelkästään taloudelliselta kannalta. Yhteiskunnan näkemysten valossa haitat ovat vielä paljon suuremmat. Perheiden tunkeminen niille täysin riittämättömiin asuntoihin ja liian pieniin huoneisiin ei voi olla jättämättä jälkiä asukkaiden hermostollisiin ja terveydellisiin oloihin. Kodin ahtausta työntää perheen jäsenet helposti kaduille, varsinkin nuoret, ja seuraukset näkyvät asosialisuudessa, jopa nuorisoriikollisuudessa.

Helsingissä on nykytilanne erittäin huolestuttava. Niinpä todetaan, että vuosina 1955-1961, rakenteilla olevat ja rakennusluvan saaneet talot mukaan lukien, tänne on rakennettu aivan ylivoimaisesti kaikkein pienimpiä asuntoja. Näinä vuosina rakennettiin 10-12. kaupunginosiin 2833 yhden hellahuoneen tai huoneen ja keittokomeron asuntoa, mitkä muodostivat saman ajan koko tuotannosta mainituissa kaupunginosissa 42%. Jos näiden ohella otetaan huomioon myös huoneen ja keittiön sekä kahden huoneen ja keittokomeron asunnot, nousee pienimpien asuntojen luku

2

5.003:een eli 74 %:iin. Erityisesti on näitä huoneistoja rakennettu tai rakenteella tänä vuonna, kaikkiaan 3.568 eli n. 77% tämän vuoden tuotannosta 10-12. kaupunginosissa.

Kun näitä lukuja vertaa perhekokoomukseen, toteaa, että suurimman osan näistä huoneistoista on täytynyt joutua perheiden käyttöön, mikä merkitsee ilmeistä ahtaasti asumista. Valitettavasti ei ole saatavissa tuoreita tietoja erisuurten perheiden määristä po. kaupunginosissa, mutta jonkinlaisena viitteenä siitä, missä määrin erikokoisia huoneistoja terveesti rakennetussa kaupungissa tulisi olla, mainittakoon, että skotlantilaisissa normeissa jaotellaan asuntokanta niin, että vain 10% asunnoista lasketaan tarvittavan 1-2-hengen perheille, 50% 3-hengen perheille ja loput suuremmille ruokakunnille. Tällaisten omien arviointiemme puutteessa antavat kuitenkin huoneen asuintiheyttä osoittavat luvut varsin selvän kuvan tilanteestamme. Niinpä tiedetään, että kun koko Helsingissä 100 huonetta kohti asui 119,3 henkeä, niin 10. kaupunginosassa tämä luku oli 165, 11. osassa 151,3 ja 12. osassa 163,3. Samaan aikaan oli huonemäärä asuntoa kohti koko Helsingissä 2,5, mutta 10. kaupunginosassa vain 1,6, 11. osassa 1,8 ja 12. osassa 1,7. 10-12 kaupunginosen liiallista asutustilannetta kuvaavat myöskin hehtaaria kohti lasketut asukasmäärät. Ne kertovat, että 11. kaupunginosassa asui keskimäärin v. 1959 811 henkeä/ha ja 12. kaupunginosassa, jossa on enemmän vapaa-alaa sekä yleisiä tontteja, 451 henkeä/ha. Varsin räikeän kuvan liiallisesta asutustilanteesta antavat vuodelta 1949 peräisin olevat luvut, joiden mukaan Helsingissä oli 127 korttelia, niistä 57 10-12. kaupunginosissa, joissa asutustiheys oli yli 700 henkeä/ha ja niistä 74, 10-12. osissa 42, sellaisia, joissa asuintiheys oli yli 1000 henkeä/ha. Maksimi koko kaupungissa oli 2.677 henkeä/ha, ja se tavattiin 11. kaupunginosasta. Voikohan mikään kaupunki voittaa Helsingimme tässä suhteessa?

Tässä esitetyt luvut joutuvat oikeaan valoosaan, jos niitä verrataan nykyisin asemakaavoituksessa omaksuttuihin käsityksiin. Niinpä asetettiin Englannissa v. 1944 Greater London Planissa tämän valtavan suurkaupungin rakentamisen ohjeeksi, että sisemmässä kaupunkirenkaassa maksimi sai olla 250 henkeä/ha, mikä vastaa 1,06 suuruisia tehokkuuslukuja. Tanskassa on 1.4. 1963 voimaan tulevassa Landsbyggelovissa asetettu sekakortteli korkeimmaksi tehokkuusluvuksi vanhalla kaupunkialueella 1,25.

Myöskin meillä pyritään asiaan perehtyneissä piireissä noudattamaan nykyoloihin sopivaa, inhimillistä asutustiheyttä, mikä näkyy mm. Suomen Kaupunkiliiton toimesta laaditusta uusittaviksi tulevien rakennusjärjestystemme mallista, missä korkeimmaksi tehokkuusluvuksi on merkitty 1,0. Nyt Helsingin rakennusjärjestykseen asuintonttien korkeimmaksi tehokkuusluvuksi ehdotettu 1,4 on siis vielä sangen korkea. Se merkinneekin yli 300 henkeä/ha. Huomautettakoon vielä 11. ja 12. kaupunginosan äsken mainittujen, hehtaarille tulevien asukaslukujen suhteen, että kaupunginosien pinta-aloihin on tällöin luettu myös teollisuustontit, joten tilanne todellisuudessa on vielä jonkin verran huonompi.

Paitsi sitä, että suuri tonttien hintoja nostava ja korkealla pitävä rakennusoikeus vaikuttaa tuhoisasti asunto-oloihin on sillä yhtä lailla erittäin kohtalokas vaikutus liikennetilanteeseen. Eri tahoilla, ja meilläkin, suoritettut tutkimukset osoittavat sitovasti, että liikenteen määrä kaduilla on suhteellinen rakennusten kerrosalaan, kuitenkin siten, että rakennusten käyttö eri tarkoituksiin antaa eri käyttöryhmissä omat tuloksensa. Niinpä liiketalot aiheuttavat karkeasti arvioiden jokseenkin kaksinkertaisen määrän liikennettä puhtaisiin asuintaloihin verrattaessa. Liikennemäärä ja pysäköintitarve ovat puolestaan suhteessa toisiinsa. Tämä merkitsee sitä, että lisääntyvä kerrosala aiheuttaa lisääntyvää liikennettä ja paikoitustilojen tarvetta. Tämä on silmännähtävästi ollut havaittavissa kaupunkimme keskustassa, missä viime vuosina on purettu useita 4-5-kerroksisia rakennuksia ja korvattu ne 8-kerroksisilla. Ahdinko kaduilla niiden läheisyydessä on vastaavasti kasvanut.

Meillä ei toistaiseksi olla läheskään sillä asteella, että kaupunkimme olisi kehittynyt autoistumisen kyllästymisasteelle. Sen tähänastisesta ja mahdollisesta lähiajan kasvusta antaa ohainen piirros käsityksen. Havaitaan, että meidänkin on varauduttava tilanteeseen, jolloin täällä on auto joka viidettä henkeä kohden, ehkäpä jokaisella perheellä. Silloin eivät rakennusasetuksemme määräykset tontille varattavista pysäköintipaikoista tule lainkaan riittämään. Ruotsissa vaaditaan jo yksi autopaikka tontilla jokaista 75 kerrosneliömetriä kohti, kun meillä vielä tyydytään yhteen paikkaan 150-200 m² kohden.

Joskin rakennusasetuksemme ottaa tietysti määrin huomioon autot, on se kokonaan unohtanut lapset ja talon asukkaat, joille ei mitään pihatilaa vaadita. Saavat tyytyä siihen, mitä yli

jää. Onneksi pyrkii rakennusjärjestysten uusi malli saamaan tähän parannusta. Ruotsissa vaatii tunnettu asemakaava-arkkitehti Uno Åhrén, alan professori, kullekin lapselle 10 m² leikki-alaa. Meillä on professori Olli Kivinen osoittanut, että käytettäessä tehokkuuslukua 1,4 ja oletettaessa automääräksi yksi jokaista viittä asukasta kohden sekä varattaessa kullekin asukkaalle ai-noastaan 5 m² vapaa-alaa tontilla, tontista saisi rakentaa n. 30 % neli- ja puolikerroksisesti. Korkeampaa rakennusta ei lainkaan voitaisi hyväksyä. Silloin on autolle laskettu 25 m² suuruinen pysäköintipaikka jokaista 100 kerrosneliometriä kohden. Täällä sen sijaan on aivan parina viime vuotena Kallion aluetta muka "saneerattaessa" rakennettu 7-kerroksisia taloja ja käytetty tehokkuuslukua 2. Se osoittaa, että olemme kaukana niistä tavoitteista, joita länsimaisessa kulttuuripiirissä jo kauan on asetettu asutuksen väljyydelle. Näyttää siltä, että haluamme itse maksaa kirvelevät oppirahat uskomatta run-saslukuisesti saatuihin kokemuksiin. Tulomme jälleen 20 vuotta muiden perässä.

On pidettävä erittäin valitettavana, että v.1954 ehdotettua rakennusoikeuden supistusta ei toteutettu komitean ehdottamassa muodossa, vaan siitä tingittiin. Olisi paljonkin välttytty 10-12. kaupunginosien liiallisesta tiivistämisestä. Nyt on sitäkin painokkaammin vaadittava rakennusoikeuden uudelleen sääntöstelemistä. Tälläkin kertaa ovat kiinteistönomistajat ryhtyneet ankaraan vastarintaan, mitä saattoikin odottaa, koska tonttien hintojen kohoaminen merkitsee heille taloudellista voittoa. He haluavat erityisesti väittää, että rakennusoikeuden alentamisella tuotetaan heille vahinkoa, vieläpä riistettäisiin 50 miljardin markan omaisuus, kuten Suomen Kiinteistöliiton toimitusjohtaja on tahtonut väittää. Sellainen väitehän ei kuitenkaan pidä paikkaansa, sillä kiinteistönomistajilta ei riistetä mitään todellista. Hehän saavat pitää tonttinsa ja talonsa edelleenkin. Se mitä rakennusoikeuden supistus sen sijaan merkitsee, on että heidän unelmansa mahdollisuuksista myydä tonttinsa toisille huippuhinnoista taikka itse saavuttaa suuria voittoja ylettömällä rakentamisella, raukeavat. Sellaisesta kuvitelmiin riistämisestä ei mikään oikeuskäsitys velvoita maksamaan korvauksia.

Ellei ylimalkaan lakeja ja asetuksia saisi uusia uuden ajan käsityksiä vastaaviksi ilman korvauksia, ei mikään kehitys olisi maailmassa mahdollista, vaan saataisiin aina elää vanhentuu-

neiden, ehkä vuosituhansia sitten vallinneiden oikeussäännösten mukaan. Sehän olisi mieleöntä. Uudet, nykyaikaan sopeutuvat rakentamismääräykset pelastavat sen sijaan kymmeniä tuhansia kaupunkimme asukkaita asumasta täyteen ahdetuissa kaupunginosissa ja maksamasta suhteellisen harvalukuiselle kaupunkilaisten ryhmälle, tontinomistajille, aivan ansiottomasti saatua korotettua tontinhintaa. Eiväthän tontinomistajat, vaan kaikkien kaupunkilaisten yhteinen toimeliaisuus, ole johtaneet kaupungin kasvuun ja lisätilojen tarpeeseen, mikä puolestaan on lisännyt maan kysyntää ja kohottanut sen hintaa. Tonttien ansiottoman arvonnousun tulisikin siten langeta yhteiskunnalle.

Kiinteistöjen omistajat puhuvat siitä, että rakennusoikeuksien supistaminen johtaisi samassa suhteessa asumiskustannusten kohoamiseen. Kuitenkin on selvää, kuten he otaksuvatkin, että rakennusoikeuden supistus merkitsee vastaavaa, yleistä tontinhintojen alentumista. Rakennusoikeuden ja tontinhinnan suhde jää ennalleen. Jos siis tontin hinta on jaettava entistä harvemmillä huoneille kannettavaksi, tulee niille myös entistä pienempi summa jaettavaksi, joten tontti ei tule asumiskustannuksia nykyistä enemmän rasittamaan.

Rakennusoikeuden alentamisen vastustajat väittävät, että uusien kaupunginosien rakentaminen niille, jotka eivät enää rakennusoikeuden supistamisen jälkeen mahdu asumaan kantakaupungin kortteleihin, tulee erittäin kalliiksi ja lisää veroäyrin hintaa. Selvää onkin, ettei Helsingin tulevaa asukaslisäystä missään tapauksessa saada mahtumaan kantakaupungin kerrostalokortteleihin, vaan on uusia asutusalueita rakennettava. Muuten ei esitetty väite pidä paikkaansa, sillä maan kysynnän ulottuessa entistä tuntuvasti laajemmille alueille jäävät tontin hinnat silmännähtävästi matalammiksi. Uusia kaupunginosia rakennettaessa voidaan myös kiinnittää asemakaavoituksen taloudellisuuteen paljon enemmän huomiota, kuin vanhojen ruutuasemakaavojen puitteissa. Katuverkko voidaan rakentaa suuria maatöitä välttämättä ja todellisen liikennetarpeen mukaan jäsenöidyksi ja siten valtavalla pääosaltaan kapeammaksi ja halvemmalla. Kunnallisteknilliset työt tulevat siten tonttia kohti entistä halvemmiksi.

Kun puhutaan matkojen pituudesta ja niihin kuluvasta ajasta, voidaan huomauttaa, etteivät meidän kaupunkikokomme koskaan voi paisua sellaisiksi, kuin suuren maailman kaupungeissa. Matkat jäävät mitoiltaan varsin kohtuullisiksi, ja niihin kulutet-

10
tu aika tuskin muodostuu suuremmaksi, kuin nykyisin jo kivi-
kaupungin laidoilta keskukseen pyrittäessä. Niinpä on kaupungin
asemakaavatoimisto aikaisemmin suoritetuissa tutkimuksissaan
osoittanut, että tulevaisuudessa, kun pääliikenneverkko on tul-
lut asianmukaisesti rakennetuksi, voidaan kaupungin keskukses-
tä päästä enintään puolessa tunnissa alueille, jotka paikoin
ulottuvat lähes kahden peninkulman päähän sieltä. Täten saa-
daan asutuspiiriin n. 42.000 ha. Vaikka tästä puolet jäisi a-
suttamatta, ja toinen puoli asutettaisiin käyttäen ainoastaan
omakoteja ja rivitaloja, mahtuisi alueelle jo miljoonan väes-
tö, eikä silloin olisi otettu huomioon, että kantakaupungin n.
3400 ha alueella jo asuu lähes 300.000 asukasta. Huomattakoon,
että Helsingin tänä vuonna valmistuneessa yleiskaavatutkimuk-
sessa kaupungin tulevaksi kooksi n. vuonna 1985 on arvioitu
750.000 henkeä. Tullaan siten toimeen pienemmillä alueilla ja
lyhemmillä matkaetäisyyksillä. Ei siis meillä tarvinne puhua
suuresta ajanhukasta ja matkojen kalleudesta, ja niiden vasta-
painona on kuitenkin aivan toisenlainen viihtyisyys, kuin kivi-
kaupungin piirissä. Etenkin lasten kannalta on tärkeätä, että
heille luodaan terveellinen ja vapaa ympäristö, mutta on ai-
kuisillekin luonnon läheisyys suuriarvoista, hermoja säästä-
vää. On tullut aika rakentaa bioteknilliset, ts. elämänmyön-
teiset kaupungit ja luopua uhraamasta ihmisten koteja ja asuin-
paikkoja keinottelun alttarille. Sellaisten terveiden kaupun-
kien luomiseen meillä on varaa, jos vain haluamme.

Edellä sanotulla olen osoittanut, että tehokkuusluku 1,4,
jota rakennusjärjestyskomitea ehdottaa, on yhä sangen korkea.
Se on myös aivan ylärajalla, jos pyritään saamaan asuntoihin
aurinkoa edes vuoden kesäpuoleisella puoliskolla. Siitä ei
siis missään tapauksessa ole tingittävä.

Rakennusjärjestyskomitean ehdotusta vastaan on tehty muis-
tutuksia myös siitä, että se asettaa kulmatontit samaan ase-
maan kuin välitontit. Tosin on kulmatonttien katurasitus hie-
man suurempi, mutta jo aikaisemmin rakennettujen kaupunginosi-
en puitteissa sillä ei ole suurtakaan merkitystä. Puhtaanapito
antaa talonmiehelle vähän enemmän työtä, mutta sen aiheuttama
palkan lisäys jakautuu kerrostaloissa niin monen asukkaan kan-
nettavaksi, ettei sillä ole merkitystä. Samoin katupäällystyksen
mahdollisesta uusimisesta johtuva meno ilmaantuu niin har-
voin, ettei se voi järkyttää kerrostalojen taloutta. Sen sijaan
ei liene esitettävissä mitään perusteita sille, että kulmaton-
tin asukkaiden pitäisi asua ahtaammin ja saada vähemmän tilaa

ulko-olaskeluun tai autoilleen, kuin välitonttien asukkaiden. Vastaetuna kulmatontilla on edullisempi rakentamismahdollisuus, kuten kiinteistönomistajainkin taholta on myönnetty. Niinpä kulmatontin rakennus voi saada päätyynsä huoneistoja, joilla on ikkunoita eri ilmansuuntiin, ja mikäli alakertaan tulee jokin myymälä, saadaan siitä parempi vuokra, kun se sijaitsee kadun kulmassa. Onkin jo aikoja sitten havaittu, ettei suurempi rakennusoikeus asuntoalueiden kulmatonteilla ole aiheellista, vaan päin vastoin haitaksi. Se vain johtaa suljettuihin ja huonommin valaistuihin kortteleihin. On siis syytä poistaa tämä vanhentunut lisärakennusoikeus. Lainsäätäjänkin on meillä omaksunut tämän kannan vahvistaessaan rakennuslaissamme katurakennuksen samaksi kulma- ja välitonteille.

Rakennusjärjestyskomitea on lausunnossaan rajoittanut koskettelemaan vain asuintonttien tehokkuuslukua ja asettanut sille kannalle, että liiketonttien rakennusoikeus olisi kussakin tapauksessa erikseen tutkittava ja asemakaavalla määrättävä. Siten olisi allekirjoittaneenkin mielestä meneteltävä. Kuitenkin saattaa olla aiheellista rakennusjärjestyksessäkin omaksua kanta suurimmasta rakennusoikeudesta liiketonteillakin. Kaupunginhallituksen esittelijä ehdottaa, että liiketontin ylimmäksi tehokkuusluvaksi määrättäisiin 4, ja ettei maistraatti enää saisi myöntää mitään laajennettua rakennusoikeutta tällaisille tonteille, kuten se tähän asti on voinut tehdä. Samoin on sekakortteleihin rakennettaville puhtaille liiketaloille esitetty myönnettäväksi suurempi tehokkuusluku, kuin asuintonteille, ts. 2,0-2,5.

Käsitys siitä, että liiketontit saisi rakentaa tiiviimmin kuin asuintontit alkaa olla vanhentunut ja voi johtaa suuriin epäkohtiin, sillä juuri siellä uhkaa liikennettä ruuhkautuminen, ja siellä on paikoitustarvekin suurin. Kuten jo mainitsin, aiheuttaa kerrosala sekakortteleissa ja liikekaupunginosissa tuntuvasti suuremman liikenteen ja paikoituksen, kuin puhtaiden asuntokortteleiden piirissä. Sekakortteleissa joutuvat asuintonttien asukkaat kokemaan haittoja vierellä olevan liikkeen ja pienteollisuuden takia, joten tonttien rakennusoikeudessa ei tällaisissa kortteleissa saisi olla eroa. Ainakin tulisi suuremman tehokkuusluvun jäädä asemakaavalla määrättäväksi jolloin tonttien yksilöllinen tilanne voitaisiin ottaa huomioon, ja rakennusoikeus määrätä muuhun kortteliin mukautuvaksi. Mitä taasen liikekaupunginosan varsinaisiin liiketontteihin tu

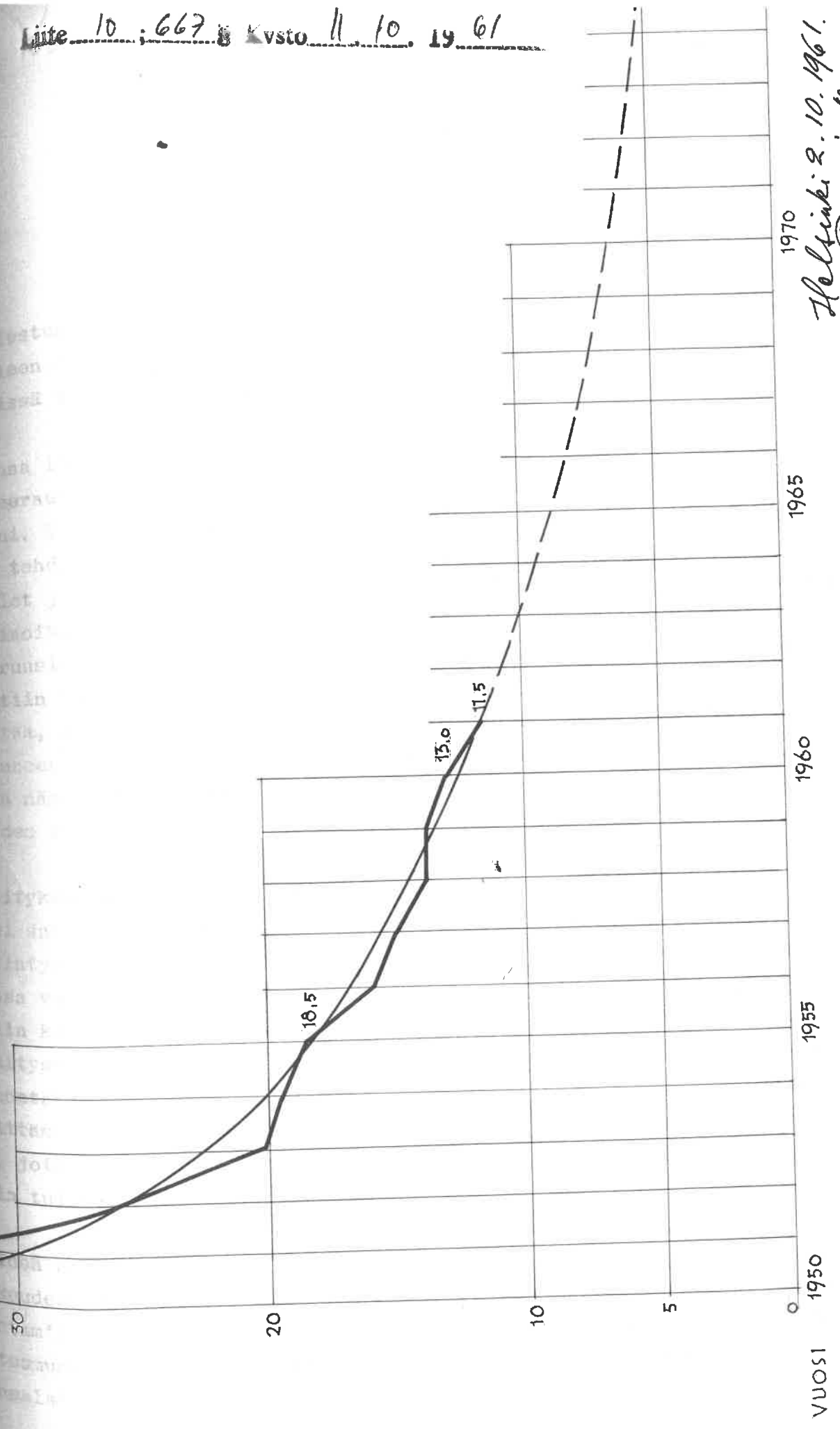
lee, on ensinnäkin pidettävä välttämättömänä, ettei maistraatin enää olisi sallittava rakentamisen tiivistämistä siitä, mikä on asetettu ylärajaksi. Mutta ehdotettu tehokkuusluku 4 on ehdottomasti liian korkea. Kysymykseen voisi tulla enintään se, mitä sekakortteleille liiketonttien kohdalla on ehdotettu. Laskettaessa yksi autopaikka jokaista 100 kerrosneliometriä kohden, merkitsisi tehokkuusluku 2,5 sitä, että koko piha tarvittaisiin paikoitukseen. Käytännössä tätä ei voi toteuttaa, vaan on osa autoista sijoitettava kellariin. Näin sekä liikkumisvapauden turvaamiseksi pihalla että tilan järjestämiseksi kuormausta ja purkausta varten. Mutta, kuten mainittu, meidän on varauduttava siihen, että liikkeissä toimivilla tulee olemaan nykyistä enemmän autoja, ja jos arvioidaan, että joka viidennellä toimihenkilöllä on auto, tarvitaan paikoitustiloja kaksinkertaisesti, joten koko pihatila teoreettisesti laskien olisi kellaroitava paikoitustiloja varten, mutta todellisuudessa tämäkään ei riittäisi. Jos siis liiketonttien tehokkuusluku määrätään rakennusjärjestyksessä, olisi se rajoitettava 2,0:aan oikeuksin lisätä tätä 25%:lla, milloin erityiset syyt sitä vaativat.

Kaupunginhallituksen esittelijä ehdottaa asuntoalueille rakennettavien huoneistojen keskimääräiseksi pinta-alaksi vähintään 50 m². Tämä on erittäin aiheellista, kuten edellä selostetun tilaston numeroista selviää. Kuitenkin on tätä vaatimusta vielä pidettävä liian lievänä. Kaupunkilaisperheen keskimääräinen koko on meillä n. 3,5. Kansainvälisen asuntokommission v. 1957 omaksumien normien mukaan tulisi tällaisen perheen vähintään saada käyttöönsä 68,7 m² suuruinen asunto. Näin ollen olisi huoneiston keskimääräiseksi vähimmäisalaksi määrättävä 65-70 m², mikä merkitsisi, että tästä puoleen rakennettavissa asuintaloissa asuntokanta jakautuisi perhesuuruuden edellyttämällä tavalla. Kuitenkaan se ei vielä paljontaan parantaisi tilannetta, sillä tähänastiselle aivan kohtuuttomalle pienasuntovaltaisuudelle ei uusien rakennusten avulla saataisi kipeästi kaivattavaa vastapainoa. Estettäisiin vain vinosuuntauksen edelleen jatkuminen, mitä onkin pidettävä välttämättömänä.

Kaiken edellä sanotun perusteella katson, että kaupunginhallituksen esittelijän ehdotus tosin merkitsee parannusta tähänastiseen tilanteeseen, mutta ei vielä riittävästi ehkäise liian tiivistä rakentamista kaupungissamme pyrittäessä asemakaava- ja asuntopoliittisesti terveeseen päämäärään.

Otto J. Neuvonen

YHTÄ AUTOA KOHTI HELSINGISSÄ
LASKETTU ASUKASMÄÄRÄ



1970

1965

1960

1955

1950

VUOSI

Helsinki 2. 10. 1961.
Ehto - I. Nurma

15 sm

KNS DN: 69/559-61
 SAAP 13.IX.61
 4
 16.5.

Helsingin Kaupunginhallitukselle

Huolestuneena julkisuuteen saatetusta suunnitelmasta, jonka mukaan jälleen olisi vireillä kysymys rakennusoikeuden supistamisesta eräissä kaupunginosissa, saamme kunnioittaen esittää seuraavaa:

Vuonna 1954 suoritettiin I - XIV kaupunginosissa laaja asemakaavan saneeraus, minkä johdosta rakennusoikeus asuntotonteilla tuntuvasti aleni. Tämä rakennusjärjestyksen säännös tuli voimaan 1956 alusta. Nyt tehdyn ehdotuksen mukaan välitonteille jäisi jäljelle enää puolet ja kulmatonteille vain kolmannes niiden alkuperäisestä rakentamisoikeudesta. Kun otetaan huomioon nyt ehdotetun supistuksen suuruusluokka ja että edellinen rakennusoikeuden supistaminen suoritettiin vain runsaat viisi vuotta sitten, lienee kohtuullista edellyttää, että ehdotuksen tekijät vakuuttavasti osoittavat tilanteessa kuluneena viisivuotiskautena tapahtuneen niin merkittäviä muutoksia, että nämä tekevät uuden rakentamisoikeuden alentamisen välttämättömyyden sanelemaksi.

Käsityksemme mukaan tällaisia näytteitä ei ole esitetty, vaan tämä uusi saneerausehdotus näyttää perustuvan enemmänkin julkisuudessa esiintyneeseen, ehkä sinänsä hyvää tarkoittavaan, mutta todellisuudessa varsin epäasialliseen kirjoitteluun, kuin asemakaavaosaston omiin käsityksiin ja rakennusjärjestyskomitean lausuntoihin. Tätä käsitystä tukee se toteamus, että esityksen perusteluissa ei esitetä ainoatakaan sellaista tosiasiaa, joka osoittaisi uuden saneerauksen välttämättömäksi. Sensijaan voidaan esittää hyvinkin painavia seikkoja, jotka osoittavat, että esityksen toteuttaminen johtaisi kielteisiin tuloksiin.

Näiden argumenttien ohella viittaamme luonnollisestikin siihen epäoikeudenmukaisuuteen, mitä tällainen lyhyin väliajoin suoritettu rakentamisoikeuden supistaminen merkitsee, jos sitä tarkastellaan Hallitusmuodon 6 §:n ja Rakennuslain 34 §:n valossa. Edellinen turvaa kansalaisille tasa-arvoisuuden lain edessä ja yksityisen omistusoikeu-

den loukkaamattomuuden, ja jälkimmäinen, vaikka se suokin kaupungille pitkälle meneviä oikeuksia asemakaavoitukseen nähden, kuitenkin edellyttää, että asemakaavaa toteutettaessa on mikäli mahdollista otettava huomioon maanomistusolosuhteet ja tarpeellista huomiota kiinnitettävä siihen, että yksityiselle maanomistajalle ei aiheuteta sellaisia rasituksia, jotka asemakaavalle asetettavia vaatimuksia olennaisesti syrjäyttämättä voidaan välttää.

Esillä olevaa saneerausehdotusta perustellaan pääasiassa seuraavalla ylimalkaisella lausunnalla: "Nykyisen rakennusjärjestyksen rakennusoikeutta koskevien määräysten epäkohtana on pidettävä, paitsi rakennusoikeuden liikasuuruutta yleensä, myös sitä seikkaa, että kulmatontille saadaan rakentaa enemmän kuin välitonteille". Perusteluista ei ilmene, mitä maininnalla "rakennusoikeuden liikaa suuruutta" tarkoitetaan. Olisi kai tarkemmin selvitettävä miten tämä "liikasuuruus" nyt ilmenee, kun se poistettiin v. 1954 alentamalla rakennusoikeutta 33 %:lla, minkä valtuusto tällöin katsoi täysin riittäväksi. Tämän supistuksen vaikutus ilmeneekin jo selvästi kaupunkikuvassa. Sen jälkeen valmistuneet talot ovat yleensä vedetyt sisään tontin rajasta, ne tekevät ilmavan vaikutuksen ja huoneistojen valaistussuhteet ovat hyvät.

Jos rakennusoikeuden liikasuuruudella taas tarkoitetaan sitä, että viime vuosina on purettavien vanhojen talojen tilalle rakennettu suhteellisen paljon pienasuntoja, varsinkin Kalliossa ja eräissä muissa pohjoisissa kaupunginosissa, niin tämän ilmiön primäärinen syy ei suinkaan ole rakennusoikeuden liikasuuruudessa, vaan siinä, että nykyinen asuntotuotannon verohuojennuslaki suosii juuri pienasuntojen rakentamista ja niistä on myös suurin kysyntä. Jos nyt rakennusoikeutta supistettaisiin, niin seurauksena ehkä olisi siirtyminen rakentamaan vielä pienempiä asuntoja. Ei ole myöskään unohdettava sitä vaikutusta, mikä tontin hinnalla on asumiskustannuksiin. Mitä pienemmäksi tonttitehokkuusluku supistetaan, sitä kalliimmaksi tulee asuminen, koska tontin vaikutus tulee sitä tuntuvammaksi.

Kulmatonttien rakennusoikeuden suurempaa supistamista perustellaan seuraavasti: "Tontin sijainti korttelissa ei yleensä saisi vaikuttaa tonttitehokkuuslukuun eikä rakennettavaksi sallitun tontinosan suuruuteen". Jos tämä periaate hyväksyttäisiin olisi luonnollisesti myöskin tontteihin kohdistuvat rasitukset pantava samoiksi sekä kulmatontteilla. Kuitenkin joutuu kulmatontti pitämään katu kunnossa ja

puhtaana kaksi kertaa suuremman määrän kuin välitontti. Niinikään on kulmatontin verotusarvo aina tuntuvasti suurempi kuin välitontin, vaikkapa niillä olisi sama rakennusoikeuskin. Lisäksi on otettava huomioon se tosiasia, että kulmatontti on asemakaavoitusmielessä huomattavasti edullisemmin rakennettavissa kuin välitontti. Tätä käyttömahdollisuutta ei olisi mitätöitävä supistamalla tämän edun hyväksialentamisella. On myös syytä muistaa että kiinteistöt ovat olleet kaupungille hyviä veronmaksajia. Rakennusoikeuden epätarkoituksenmukainen supistaminen merkitsee samalla myös veroäyrien määrän väheneistä.

Ehdotuksen tekijäin mielestä eräs painavimpia perusteluja vaatimukselle kulmatonttien rakentamisoikeuden alentamiseksi samaksi kuin välitonteillakin on seuraava: "Rakennusasetuksen mukaan tontille on järjestettävä autopaikka kutakin rakennuksen huoneistoalan 100 - 200 m²:iä kohden. Koska kutakin autopaikkaa varten on varattava tilaa n. 25 m², supistuu asukkaiden vapaaseen käyttöön jäävä tila, mikäli autopaikat järjestetään pihamaalle, kulmatonteilla vielä runsaammin kuin välitonteilla". Autopaikkojen järjestäminen pihamaalle ei asukkaiden kannalta eikä muutoinkaan tontin tarkoituksenmukaisen rakentamisen kannalta ole suositeltavaa, vaan autopaikat järjestetään luonnollisestikin katuvierele vetämällä rakennus sisään, jolloin autopaikkoja kaiken lisäksi saadaan 50 % enemmän kuin pihamaalle järjestetyssä parkkeerauksessa, joten tämäkin ylimalkaisessa tarkastelussa mielekkäältä vaikuttava perustelu, osoittautuu yksityiskohtaisessa tarkastelussa virheelliseksi.

Saneerausehdotuksen yhteydessä on keskusteltu myöskin kaupunkien keskustojen tukkeutumisesta ja pidetty tämänkin perussyynä keskustojen suurta rakentamisoikeutta. Tämä näyttää ehkä pintapuolisesti katsoen oikealta johtopäätökseltä, mutta sekään ei pitäne paikkaansa muuta kuin osittain. Kun tiedetään, että työpaikat jo nytkin sijaitsevat pääosiltaan kaupungin keskustassa, niin mikä tuleekaan olemaan tilanne joidenkin vuosien kuluttua jos keskusta-alueiden rakentamisoikeutta asuintalojen osalta supistetaan. Huomattava osa näiden kaupungin väestöstä joutuu siirtymään uusille asuntoalueille, mutta työpaikat jäävät jälle ja niiden määrä vain lisääntyy. Työmatkojen piteneminen yhdessä kohoavan elintason kanssa johtaa siihen, että vähitellen yhä useammat liitosalueella asuvat, mutta keskustassa työskentelevät henkilöt hankkivat itselleen auton kulkuvälineeksi. Keskus-

rat täyttyvät siis pääasiassa siellä työskentelevien eikä siellä asioivien autoista, ja ruuhkaliikenteen järjestäminen käy yhä vaikeammaksi.

Kun kuitenkin on ilmeistä, että nyt vireillä oleva asia siinäkin tapauksessa, että siitä tällä kertaa luovutaan, tulee jälleen ajankohtaiseksi silloin kun päätetään uuden rakennusjärjestyksen sisällöstä, ja kun Kaupunkiliiton laatimassa mallirakennusjärjestyksessä ehdotetaan vieläkin pitemmälle menevää rakennusoikeuden supistamista, on syytä tässä yhteydessä vielä valottaa eräitä kaupungin asukkaiden kannalta sangen kielteisiä seuraamuksia, joita rakennusoikeuden supistaminen toisi mukanaan. Edellä on jo mainittu, että tonttihinnan vaikutus asumiskustannuksissa on sitä tuntuvampi, mitä pienempi on tontin tehokkuusluku. Kun tiedetään, että kantakaupungin alueella tontin hinta muodostaa joissakin tapauksissa jopa 30 % rakentamiskustannuksista, tulisi ehdotettua suuruusluokkaa oleva rakentamisoikeuden supistaminen nostamaan tontin vaikutuksen ehkä 45 %:iin rakentamiskustannuksista. Olisiko tällaiseen tulokseen johtavien periaatteiden soveltaminen "järkiperaistä kaavoitusta", mitä sanontaa rakennusjärjestyskomitea itse käyttää mietintönsä perusteluissa.

Jos suunniteltu rakentamisoikeuden supistaminen suoritettaisiin kuten asemakaavaosasto ja rakennusjärjestyskomitea ovat esittäneet, asemakaavaa muuttamalla, tulisi kyseisissä kaupunginosissa automaattisesti voimaan rakennuskielto. Vaikka maistraatilla olisikin oikeus rakennuslupien myöntämiseen, ei rakennuskiellon voimaantulo voisi olla vaikuttamasta lamauttavasti rakennustoimintaan, mistä puolestaan olisi seurauksena työttömyysilmiöitä niin rakennus- kuin rakennusaineteollisuudessaakin.

Rakentamisoikeuden supistaminen johtaisi edelleen siihen, että kymmeniä tuhansia asukkaita joutuisi vähitellen siirtymään kantakaupungin alueelta liitosalueille rakennettaviin asuntoihin. Tästä olisi seurauksena työmatka-aikojen ja matkakustannusten kohoaminen. Kun uusille asuntoalueille olisi kaiken lisäksi rakennettava uudet kadut, viemärit, vesikaasu- ja sähköjohdot ja näiden laitosten kunnossapito puolestaan vaatisi jatkuvia kustannuksia, olisi tästä seurauksena veroäyrin hinnan nousu. Summittaiset laskelmat osoittavatkin, että saneerauksen edellyttämien katujen ja viemärien rakentaminen ja kunnossapitäminen aiheuttaisi veroäyrissä ainakin 50 pennin nousun.

Saneerausehdotuksen yhteydessä tapahtuneessa lehtikirjoittelussa on käytetty siivekästä sanontaa: "Ei enää slummeja Helsinkiin". Sanalla slummi on huono kaiku. Se tarkoittaa laitakadun varrella sijaitsevaa ala-arvoista köyhälistökaupunginosaa. Sitähän 60-luvulla rakennetut Kallion tontit eivät suinkaan ole, jos kohta onkin niin, että voidaan väittää Kallioon rakennetun viime vuosina liiaksi pienasuntoja. Asennus- ja sille asetettavat vaatimukset muodostavat niin monimutkaisen ja tärkeän yhteiskunnan sisäisiä suhteita säätelevän kokonaisuuden, että siihen liittyvien kysymysten suhteen ei pitäisi käyttää iskulauseita, jotka ovat peräisin aivan toisenlaisesta ympäristöstä ja toiselta aikakaudelta. Slummiutumisvaaran "torjujat" ajavat yltiöpäisillä mielipiteillään asiat juuri siihen, mitä he väittävät haluvansa poistaa. Ei ole vaikea nähdä mitä seurauksia rakennusoikeuden supistaminen puoleen tai kolmannekseen entisestään toisi tullessaan: vanhoja taloja ei kannattaisi tämän jälkeen enää lainkaan purkaa ja rakentaa uudestaan. Kun toisaalta kiinteistöjen raskas verotus johdattaisi siihen, ettei yli-ikäisten talojen kunnostamiseen enää kannattaisi uhrata varoja, ne jäisivät sellaisinaan seisomaan epämääräisiksi ajoiksi. Lopulta niistä todella syntyisi sitä, mitä saneerauksella väitettiin halutun välttää, slummeja, köyhälistökortteleita. Entä miltä näyttäisi kaupunkikuva kun toisilla tonteilla olisi supistetun rakennusoikeuden puitteissa rakennettuja pientaloja, toisilla töröttäisi iän mustuttamia vanhoja kerrostaloja?

Kiinnitämme kaupunginhallituksen huomiota vielä siihen, että nyt viireillä oleva ehdotus rakennusoikeuden alentamiseksi I - XIV kaupunginosissa on itse asiassa vain toistinto v. 1952 laaditusta saneerausehdotuksesta, jonka kaupunginvaltuusto v. 1954 hylkäsi ja vahvisti rakennusoikeuden siksi, mikä se on nykyisessä rakennusjärjestyksessä. Ratkaisu oli kompromissi ja perustui mm. eräiden asiantuntijain antamiin lausuntoihin, joiden mukaan ehdotettu rakennusoikeuden supistaminen olisi ollut kohtuuton ja johtanut siihen, että kaupungin olisi ollut korvattava tontinomistajille tästä aiheutuva vahinko. Lähtökohtatilanne on nyt aivan sama kuin v. 1954 ja samat syyt ovat vaikuttamassa kuin silloinkin. Näin ollen myös em. asiantuntijalausunnot, jotka ovat kaupunginhallituksen käytettävissä, pätevät saneerauksen jatkoehdotukseenkin nähden. Kun kohtuulliseksi katsottava rakennusoikeuden alentaminen v. 1954 puolin ja toisin sovittiin 33 %:ksi, sen supistaminen nyt kolmannekseen tai puoleenkaan entisestään

ei voine muodostua kohtuulliseksi sillä, että se suoritettaisiin kahdessa erässä.

Katsomme osoittaneemme, että

1. saneerausehdotuksen puolesta ei ole esitetty sellaisia perusteluja, jotka osoittaisivat toimenpiteen välttämättömyyden.

Sensijaan katsomme esittäneemme hyvinkin painavia syitä, jotka puhuvat sen puolesta, että

2. saneerausehdotus on asemakaavoitusmielessä ja kaupungin kehityksen kannalta arveluttava, puhumattakaan siitä, että

3. saneerausehdotus lienee katsottava kaupungin asukkaiden enemmistön ja veronmaksajain todellisten etujen vastaiseksi.

Lisäksi

4. saneerausehdotus merkitsee sellaista tontinomistajille asetettua kohtuutonta rajoitusta, joka asemakaavalle asetettavia vaatimuksia olennaisesti syrjäyttämättä voidaan välttää.

Edellä sanottuun viitaten esitämme kunnioittaen, että vireillä oleva kysymys I - XIV kaupunginosien rakentamisoikeuden alentamisesta poistettaisiin päiväjärjestyksestä.

Helsingissä 12.9.1961.

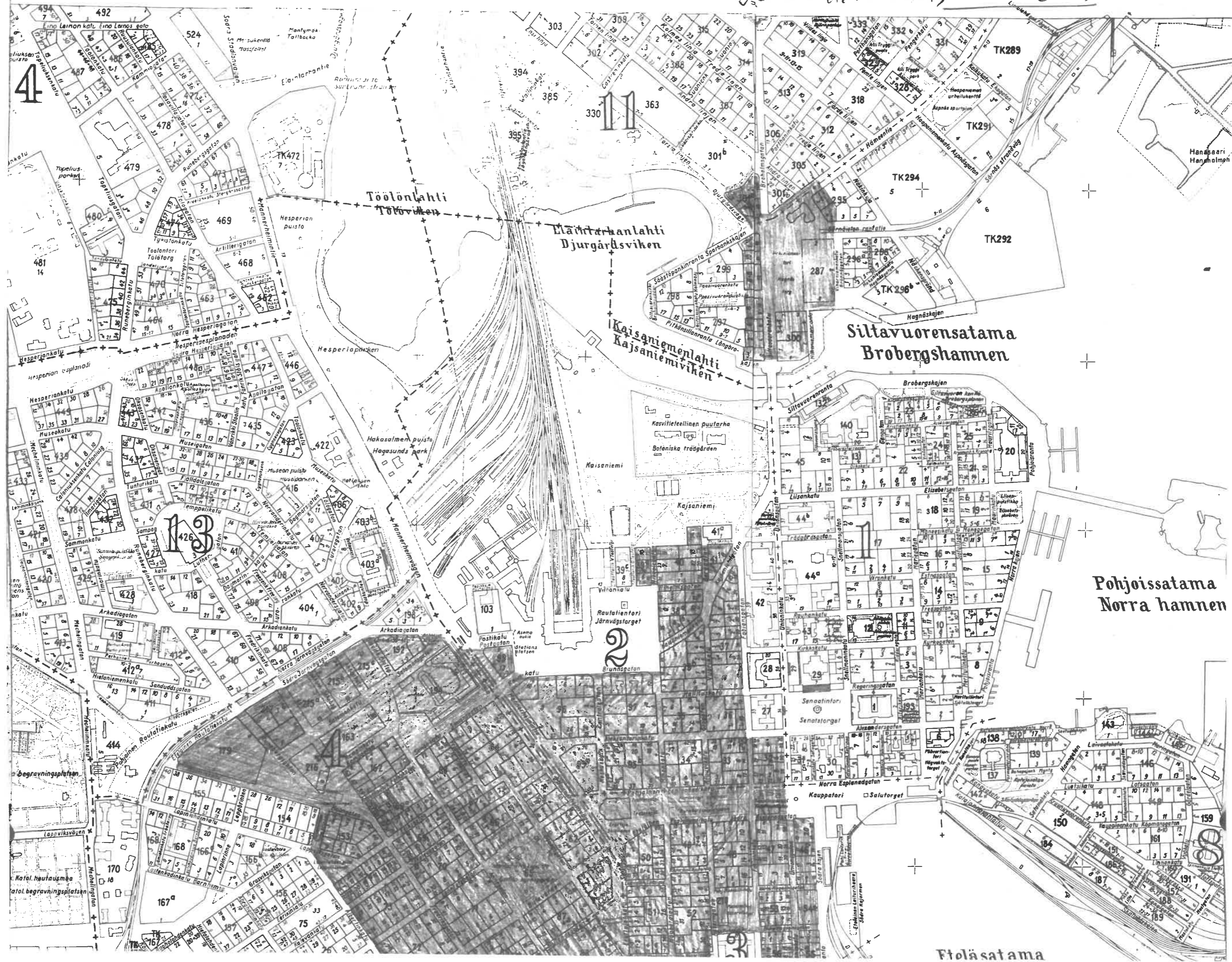
HELSINGIN KIINTEISTÖYHDISTYS ry.

HELSINGIN ASUNTOYHTIÖIDEN
YHDISTYS ry.

Lauri Viikari
Jouko Sillanpää

Jouko Sillanpää

Kusta 11.10.1961, asia 25.



4

11

126

29

Töölönlahti
Töölönlahti

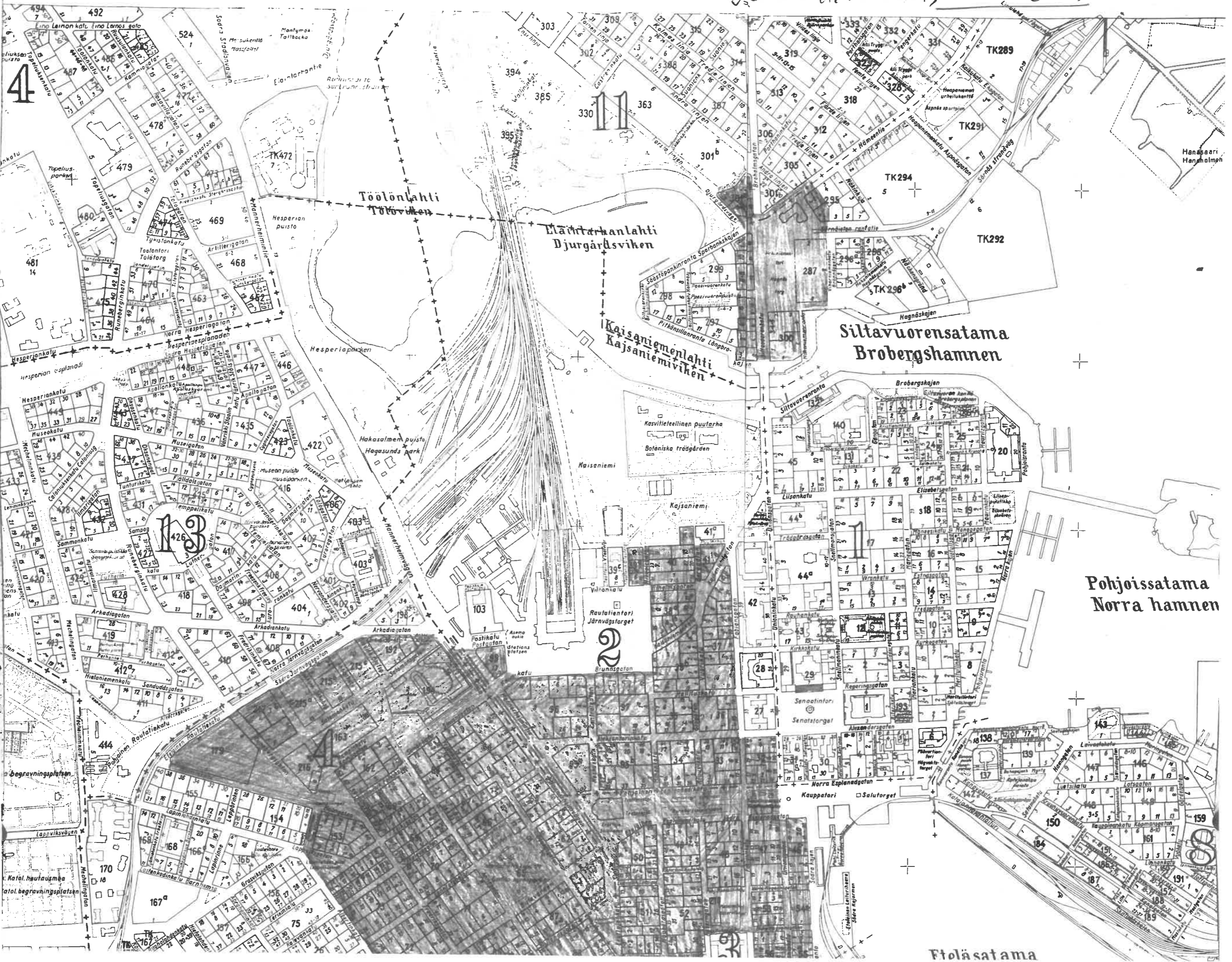
Mänttärinlahti
Djurgårdsviken

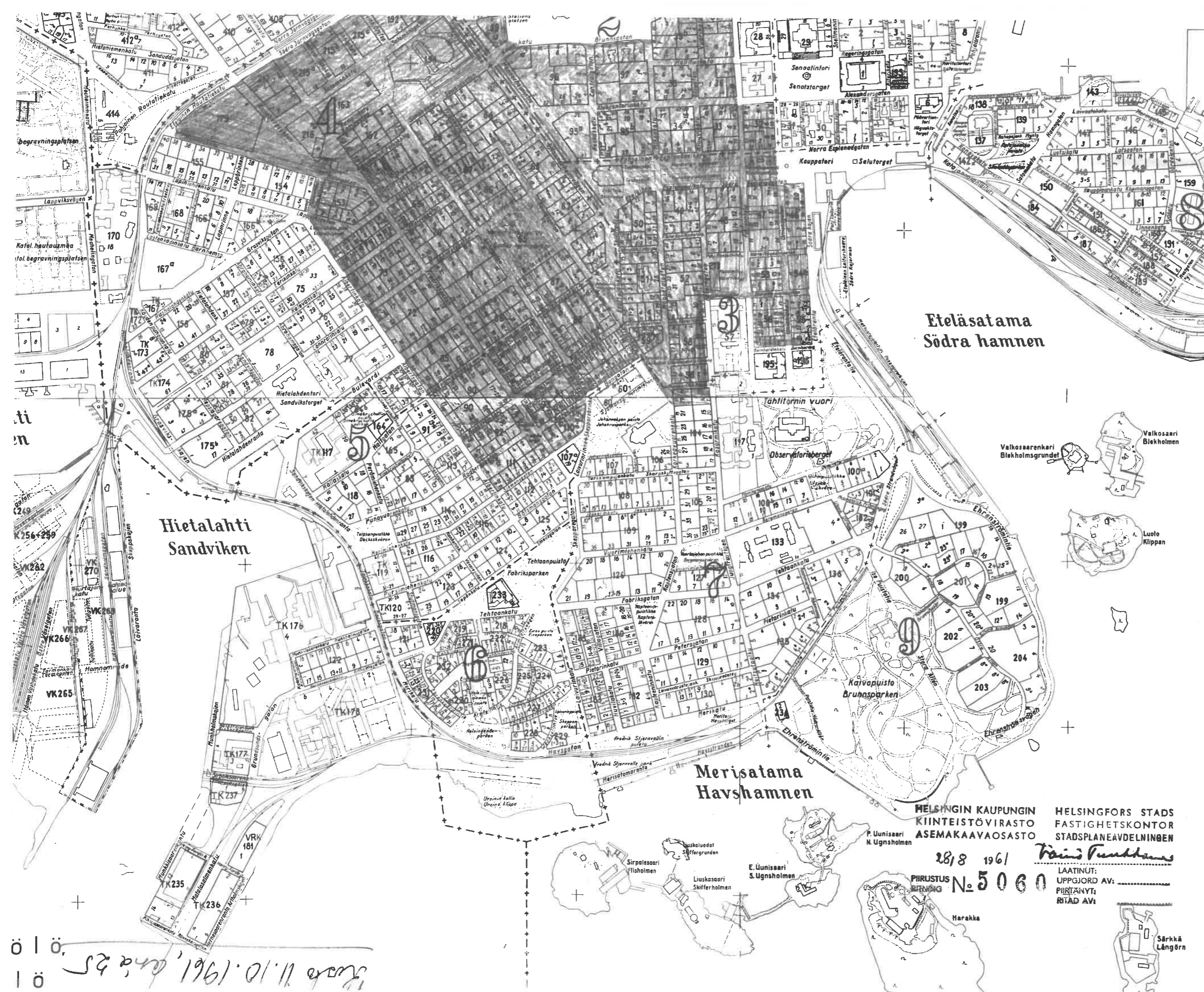
Kaisaniemi
Kaisaniemi
Kaisaniemenlahti
Kaisaniemiviken

Siltavuorensatama
Brobergshammen

Pohjoissatama
Norra hamnen

Eteläsatama





**Eteläsatama
Södra hamnen**

**Hietalahti
Sandviken**

**Merisatama
Havshamnen**

**HELSINGIN KAUPUNGIN
KIINTEISTÖVIRASTO
ASEMAKAAVAOSASTO**

**HELSINGFORS STADS
FASTIGHETSKONTOR
STADSPLANEÄVDLINGEN**

2818 1961

**PIRUSTUS
RITNING N^o 5060**

Vaino Ruuska

LAATINUT:
UPPGJORD AV:
PIRTÄNYT:
RITAD AV:

Harakka

Särkkä
Långören

Maasto 11.10.1961, 01.11.1961

asia 21
Kesto 1.10.1961

KHS.D.Hio 65/994-60
Saap.2.1.1960.

Jäijennös.

Helsingin kaupunginvaltuustolle.

Viime aikoina on jälleen julkisuudessa kiinnitetty suurta huomiota Kallion ja eräiden muiden kaupungin pohjoisosien uudelleen rakentamiseen, joka nyt tapahtuu valtuuston vuonna 1956 tekemän rakentamisoikeutta koskevan päätöksen perusteella. Parhailleen käynnissä oleva Kallion kaupunginosan saneeraus ja rakennussuunnitelmat osoittavat nyt käytännössäkin entistä selvemmin, että sanottu valtuuston päätös on jyrkästi ristiriidassa nykyaikaisen asuntopoliittikan ja asenkaavaperiaatteiden kanssa ja että päätöksen voimaansäilyttäminen johtaa erittäin pahanlaatuisen siunain syntyneeseen kaupungin keskeiselle alueelle.

Kun uusien asuntoalueiden tonttien tehokkuusluku on 3,6-3,8, niin Kalliossa vastaavat luvut ovat 2-4. Nykyisen rakentamisoikeuden mukaan nousee asukkaiden lukumäärä kerrostaloalueilla Kalliossa tonttitiheysarvo kohti 740 henkeen, kun uusilla asuntoalueilla tiheys on 90-150 henkes. Lukuisilla tonteilla asukasmäärä tulee lisääntyneen moninkertaiseksi nykyisestä. Koko kaupunginosan asukasmäärä tulisi kasvamaan läheskaksinkertaiseksi siitä mitä se oli v. 1957. Puistoja ja muita avoimia alueita tulee jatkossa erittäin vähän ja täysin riittämättömästi asukasluvun määrään verrattuna.

Kiistämätöntä on, että kaupungin etu ja sen mainekin - puhumattakaan kymmeniin tuhansiin nousevaan väestön edusta - vaatii tunnettua rakentamisoikeuden supistamista Kallion kaupunginosassa. Ayy- myy on niin vaikea ja laajakantoinen, että nykyisen rakentamisoikeuden säilyttämistä ei ole oikeutta puolustaa pitämällä silmällä pu- rettavien kiinteistöjen ja tonttien omistajien eikä asuntokiin- teistöjen perustajien taloudellisia etuja. Vajaan kolmenkymmenen vuoden aikana ovat tonttien hinnat Kalliossakin kohonneet 50-60 kertaiseksi sellaisillaakin tonteilla, joilla rakentamisoikeus on suhteellisen pieni. Tukkuhinnat ovat saman ajan kuluessa kohonneet 21-kertaiseksi ja elinkustannukset noin 16-kertaiseksi. Tonttien ansioon arvonousu on siis erittäin suuri ja rasittaa yhä enemmän asuinikäkustannuksia.

-2-

Edellä sanotun perusteella ehdotetaan, että

valtuusto päättäisi nehoittaa kaupunginhallitusta kiireellisesti ryhtymään sellaisiin toimenpiteisiin, joilla mahdollisimman nopeasti estettäisiin nykyi- nen virheellinen suunta Kallion kaupunginosan ra- kentamisessa ja supistettaisiin voimassa olevaa ra- kentamisoikeutta tuntuvasti.

Helsingissä marraskuun 2 päivänä 1960.

Aarne Saarinen
V. Vanhanen
Arvo Hautala
Thor Thorsström
Hella Meitti
Tyyne Tuomina
Olavi Laine
Eino Saastamoinen

Olva Lunden
E.L.Kulo
Juho Mehto
Pentti Kauhainen
Väinö Tattari
Anni Ikonen
Y. Enne

4. ponsi

Ponsi koskee rakennusoikeuden rajoittamista liiketonteille. Kun tehokkuusluvun alentamisella liiketonttien osalla ei voida katsoa saavutettavan niitä sosiaalisia päämääriä, joita rakennusoikeuden rajoittaminen asuntotonteilla palvelee, ei esitettyä supistusta tältä osin voida pitää perusteltuna. Asemakaavaosaston karttaan no. 5060/28.8.1961 merkityn liikekortteleitten rajon määrittelyssä ei myöskään kaupungin eri elimillä ole ollut tilaisuutta käyttää tarpeellista harkintaa. Niinpä on esim. kiinteistölautakunta käsitellyt asiaa yksityiskohtaisesti p.o. kartan pohjalta vasta sen jälkeen kun asia on jo ollut Km päätöksen muodossa Kvaton esityslistalle painettuna. Tällöinkään ei lautakunta tehnyt päätöksiä asiassa. Mikäli myöhemmin katsotaan tarpeelliseksi supistaa myös liiketonttien rakennusoikeutta, olisi se tehtävä yleisen rakennusjärjestyksen yhteydessä eri olimissa tapahtuneen perusteellisen harkinnan jälkeen. Tällöin olisi erikoista huomiota kiinnitettävä siihen kuinka suureksi kaupungin city-alueen luonnollinen muodostuminen on kehittyneessä.

4. ponsi on esityksessä sama kuin Km 5. ponsi.

Ponsi koskee 50 m² määräisen asuntojen keskipinta-alaminimin määräämistä. Tällä rajoituksella pyritään estämään liiallisessa määrin tapahtuva pienasuntojen rakentaminen, jonka on katsottu edistävän ns. alumiutumista. Rakentajille on kuitenkin mainitun keskipinta-alan puitteissa haluttu varata vapaus haluamiensa huoneistotyyppien valinnassa.

Uusi 5. ponsi

Ponnella on haluttu antaa asianomaiselle viranomaiselle viite siitä, että asemakaavan muuttamisesta aiheutuneen rakennuskiellon aikana tulisi kuitenkin rakennuslupia antaa silloin, jos suunnitellulla uudisrakennuksella ei aiheuteta haittaa asemakaavan suunnittelulle ja rakennussuunnitelma on sopusoinnussa aikaisemmin mainittujen rakennusoikeuden rajoitusten kanssa.

Uusi 6. ponsi

Koska muutosehdotuksessa on edellytetty rakennusoikeutta supistettavaksi asemakaavaa muuttamalla vain 10 - 12 kaupungin osissa, tarkoittaa uusi 6. ponsi mainitun rajoituksen toteuttamista rakennusjärjestyksen hyväksymisen yhteydessä Km ehdotuksessa tarkoitetuissa muissa kuin edellä mainituissa kaupunginosissa. (Katso ehdotukseen 2. ponsi).

7. ponsi on esityksessä sama kuin Km esityksen 6. ponsi.

Perustelut

1. ponsi

Km ehdotus tarkoittaa asemakaavan muuttamista kaikissa 1 - 8 ja 10 - 14 kaupunginosissa. Tästä on seurauksena kaikkien edellämainittujen kaupunginosa-alueiden joutuminen välittömästi rakennuskieltoon. Kaupungin on myös ryhdyttävä suunnittelemaan uutta asemakaavaa kaikkiin mainittuihin kaupungin osiin, olipa sellaiseen käyttöön tarvittaessa tai ei. Näin menetellen sidotaan kaupungin tunnetusti lukumääräisesti vähäistä suunnittelemaa työvoimaa toisarvoisiin tehtäviin, uusien asuntoalueitten suunnittelun siinä kirsässä.

Uusi rakennusjärjestys on rakennusasetuksen 161 §:n mukaan alistettava vahvistettavaksi 1.7.1962 mennessä. Tarvittavat rakennusoikeuden supistukset voidaan asemakaavamuutokseen sijoittaa muissa kuin em. 10 - 14 kaupungin osissa toteuttaa uudessa rakennusjärjestyksessä. (Ehdotuksen uusi 6. ponsi)

2. ponsi

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan on tehokkuusluku yleensä kulmatontilla 3 ja välitontilla 2. Verrattaessa Km esitystä tehokkuusluvun alentamisesta sekä kulma-että välitontilla 1,4:ään esimerkiksi Siirassa Engelaution ympäristön kortteleihin, jotka on rakennettu tehokkuusluvulla 1,6 tai Mannerheimintien loppupään korkeiden Aravetalotonttien tehokkuuslukum 1,8, on esitettyä supistusta pidettävä liian suurena. Muutosehdotuksessa esitetyllä tehokkuusluvulla 1,5 on kokemuksesta voitu todeta saavutetun riittävään väljyyttä.

Aikaisemmin voimassa olleissa rakennusjärjestyksissä on kulmatonteille ja välitonteille määrätty erilainen tehokkuusluku. Kulmatonteille on katsottu tarkoituksenmukaiseksi hyväksyä suurempi tehokkuusluku mm. sen suunnittelijalle antamien välitonteista poikkeavien mahdollisuuksien johdosta. Lisäksi on todettava kulmatontteja rasittavan suuremmat katu-kustannukset kuin mitä on laite välitontilla. Kulmatonteille rakennuksia suunniteltaessa on myös otettava huomioon se, että tontille tulevan rakennuksen on sopivasti nivellyttävä tonttia rajoittavan kummankin kadun varrelle rakennettuihin rakennuksiin. Tästä syytä olisi viranomaisille varattava mahdollisuus kussakin yksityistapauksessa harkita suuremmalla joustavuudella kulmatontilla "erityisistä syistä" sallittavaa normaalin tehokkuusluvun ylittämistä kuin ratkaistaessa välitontille mahdollisesti sallittavaa tehokkuusluvun korottamista.

3. ponsi on esitetty hyväksyttäväksi Km ehdotuksessa muodossa.

Tellon perustelut
ponchdotukset 25



§ 568

Rakennuskiellon pidentäminen Kantakaupungin alueilla (nro 12674)

HEL 2020-009629 T 10 03 05

Hankenumero 2868_7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää rakennuskieltoa asema-kaavan muuttamiseksi 1.–8. sekä 13. ja 14. kaupunginosissa rakennuskieltokartassa nro 12674 esitetyillä tonteilla 11.10.2022 saakka (piirustus nro 12674, päivätty 29.9.2020).

Lautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi
Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12674/29.9.2020, päivitetty Kylk:n 29.9.2020 päätöksen mukaiseksi

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

Rakennuskieltoalueella on voimassa Helsingin yleiskaava 2016. Kantakaupungissa on eri-ikäisiä asemakaavoja, jotka eivät kaikilta osin vastaa toteutunutta tilannetta, nykyisiä tavoitteita tai yleiskaavan määräyksiä.

Rakennuskieltoa on pidennetty (viimeksi kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 25.9.2018) kahdella vuodella eteenpäin (maankäyttö- ja rakennuslaki 53 §:n 2 momentti).

Rakennuskieltoalueen laajuus on vuosien saatossa supistunut. Rakennuskielto on päätynyt niiltä alueilta, joille on kiellon voimassa ollessa hyväksytty asemakaavan muutokset. Asemakaavoja on uusittu tarpeen mukaan muutoshankkeiden yhteydessä. Muutoksia on tapahtunut myös poikkeusluvilla. Menettely on osoittautunut parhaaksi tavaksi yhdistää kaupungin yleiset tavoitteet sekä kiinteistönomistajan hankekohdaiset tavoitteet ja sitä on tarkoitus jatkaa. Kantakaupungin alueille on valmisteilla laajempi asemakaavojen ajantasaistamistyö, jonka alueelta rakennuskiellot poistuvat kaavojen saatua lainvoiman.

Osassa Helsingin kantakaupunkia on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 25.9.2018 määräämä rajattu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n nojalla 11.12.2020 saakka (piirustus nro 12561). 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.

Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

Helsingin yleiskaava 2016 sai lainvoiman 5.12.2018. Helsingissä on voimassa lisäksi maanalainen yleiskaava (hyväksytty 2011).

Rakennuskieltoalueella on eri-ikäisiä sisällöltään osin paikkaansapitämättömiä asemakaavoja 1800-luvulta alkaen. Asemakaavoissa on puutteellisia merkintöjä koskien muun muassa rakennusoikeuksia, käyttötarkoituksia, maantasokerrosten toimintoja ja suojelumerkintöjä. Ne eivät turvaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tai yleiskaavan tavoitteiden mukaista kehitystä.

Viimeisten kahden vuoden aikana rakennuskielto on poistunut useilta rakennuskiellon alaisilta tonteilta uuden asemakaavan voimaantulon



myötä. Alueella on lisäksi myös tehty käyttötarkoituksenmuutoksia koskevia poikkeamispäätöksiä. Rakennuskielto jää näillä tonteilla voimaan, kunnes asemakaavamuutos on laadittu.

Alueella on parhaillaan vireillä lukuisia hankekohtaisia asemakaavan muutoksia. Muilta osin rakennuskieltoa koskevat tontit kuuluvat pääosin käynnissä olevaan kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyön alueeseen. Ajantasaistamistyön tavoitteena on muun muassa päivittää keskenään erityyppiset ja osin vanhentuneet asemakaavat. Liikekeskustan alueella muutostarpeet käsitellään hankekohtaisin asemakaavoin ja poikkeusluvin. Kiinteistöjen peruskorjaukseen kuuluvat pienemmät muutostoimenpiteet on voitu käsitellä rakennuslupaprosessin yhteydessä, joko suoraan tai poikkeamismenettelynä. Suurempien muutosten edellyttämät asemakaavan muutokset on laadittu hankkeiden kanssa yhteistyössä.

Rakennuskielto on tarpeellinen, jotta kaupunkirakennetta voidaan kehittää ja ylläpitää nykyisten tavoitteiden mukaisesti sekä kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöarvojen turvaamiseksi lain edellyttämällä tavalla. Tavoitteena on myös turvata muutoksen hakijoiden yhdenvertainen kohtelu.

Rakennuskiellon pidentäminen

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

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 29.9.2020 päivätyn piirustuksen nro 12674.

Sovellettavat oikeusohjeet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi
Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12674/29.9.2020



29.09.2020

Asia/14

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

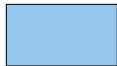
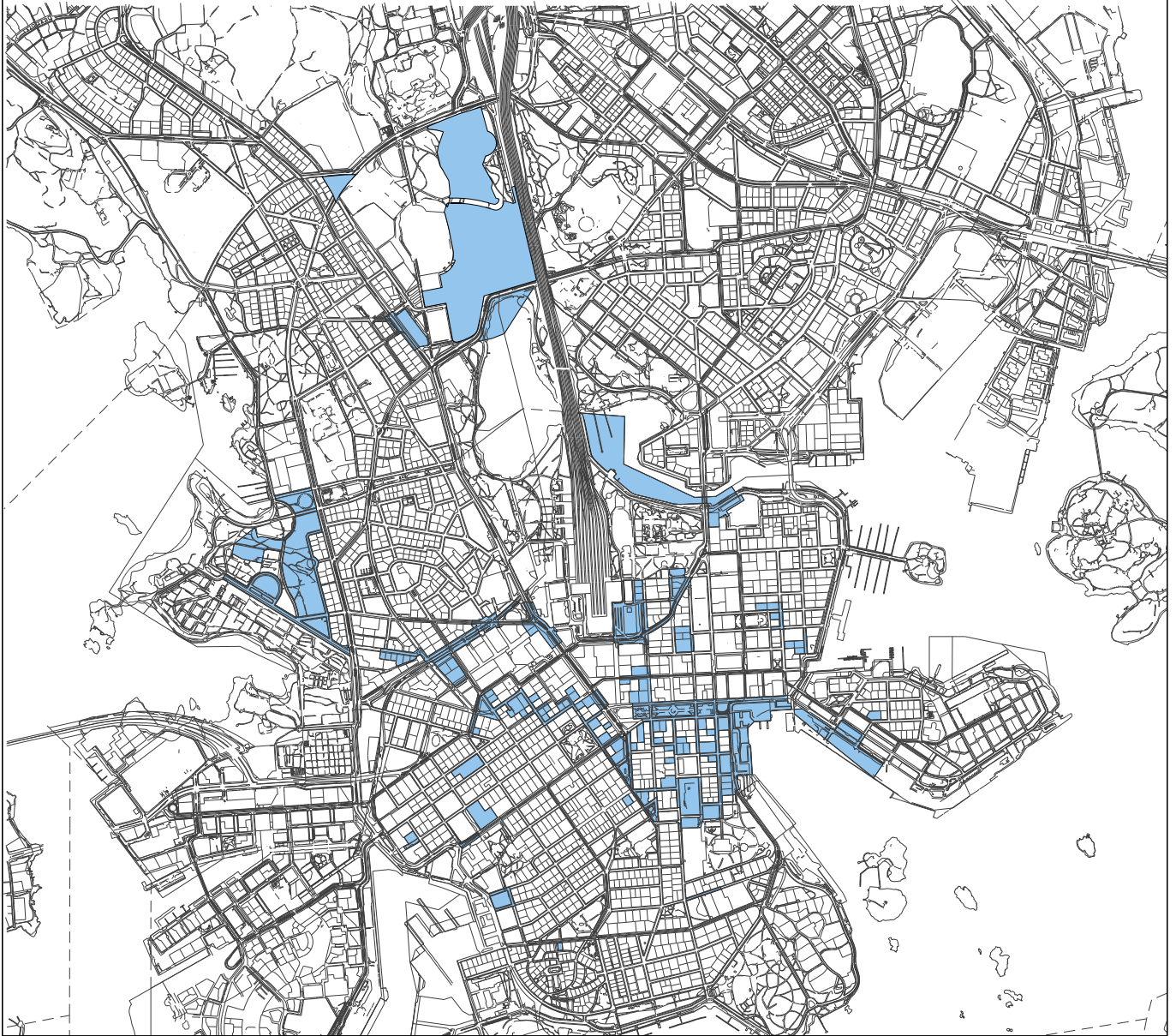
Kymp/Asemakaavoitus/Hirvonen, Salmi, Rutqvist (kuulutus)
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola



RAKENNUSKIELTOKARTTA

1:30000

1. - 8. KAUPUNGINOSAT JA
13. - 14. KAUPUNGINOSAT



Rakennuskieltoalue

HELSINKI
ASEMAKAAVOITUS

PÄIVÄYS 29.9.2020

HYVÄKSYTTY KYLK 29.9.2020

RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY 11.10.2022

RAKENNUSKIELLON PIDENTÄMINEN
MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI 53 § 2

PIIRUSTUS

12674

LAATINUT Kerttu Kurki-Issakainen

PIIRTÄNYT Joonas Arponen

VS. ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ Tuomas Hakala



24.10.2016

Kaj/2

§ 931

Rakennuskiellon määrääminen osoitteessa Pohjolankatu 47/Käpyläläntie 12 (nro 12419, Käpylä)

HEL 2016-008938 T 10 03 05

Päätös

Kaupunginhallitus päätti määrätä 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 888 tontin 1 rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi 27.9.2016 päivätyn piirustuksen numero 12419 mukaisilla alueilla maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin perusteella.

Samalla kaupunginhallitus päätti todeta, että maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n perusteella tämä päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman ja että päätöksestä tulee kuuluttaa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12419/27.9.2016

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen
Esitysteksti
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Alue

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



24.10.2016

Kaj/2

Rakennuskiellon asettaminen koskee 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 888 tonttia 1. Tontti on kaupungin omistuksessa.

Taustaa

Tontti sijaitsee Käpylässä alueella, jolla on kulttuurihistoriallisia arvoja. Alue on yleiskaava 2002:n mukaan kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Lisäksi alue on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Tontti rajautuu kahdelta sivultaan arvoympäristöiksi luokiteltuihin Pohjolankatuun ja Käpylätiehen. Tontilla sijaitsee kuusi Hilding Ekelundin suunnittelemaa kerrostaloa, jotka on rakennettu vuosina 1950 ja 1952. Rakennukset omistaa Helsingin kaupungin asunnot Oy.

Kohteen peruskorjaus on tullut ajankohtaiseksi ja samassa yhteydessä selvitetään rakennuksen teknisiä muutostarpeita. Kohteen rakennushistoriallisen selvityksen laadinta on käynnissä. Alustavissa neuvotteluissa kohteen peruskorjaukseen liittyen on tehty yhteistyötä asuntotuotanto-toimiston, rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuseon ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Yhteisen näkemyksen mukaan tontilla sijaitsevilla rakennuksilla ympäristöineen on sellaisia rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja, joiden vaaliminen peruskorjaushankkeen yhteydessä voidaan parhaiten varmistaa aluetta koskevalla rakennuskiellolla ja asemakaavan muutoksen valmistelulla.

Suunnittelutilanne

Tontilla on voimassa asemakaava numero 3142 vuodelta 1951. Asemakaavassa tontille on merkitty rakennusalat ja suurin sallittu kerrosten lukumäärä. Lisäksi on annettu määräys pihan istuttamisesta sekä kulkuteistä. Asemakaavaan ei ole merkitty tontin käyttötarkoitusta.

Alueelle on valmisteilla asemakaavan muutos, jossa tontilla sijaitsevat asuinkerrostalot merkitään suojeltavaksi. Samalla arvioidaan ympäröivien piha-alueiden suojelun tarve.

Rakennuskiellon määrääminen

Voimassa oleva asemakaava on suojelun osalta vanhentunut eikä sillä pystytä turvaamaan rakennuksen rakennushistoriallisesti merkittäviä arvoja. Rakennuskielto on tarpeellinen, jotta kaavoitusprosessin aikana voitaisiin turvata rakennuksen ja sen ympäristön suojeluarvojen säilyminen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut rakennuskieltoalueesta 27.9.2016 päivätyn piirustuksen nro 12419.

Esittelijä toteaa, että päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen.



24.10.2016

Kaj/2

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12419/27.9.2016

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennuskiellon
määrääminen ja pidentäminen
Esitysteksti
Liite 1

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Kiinteistövirasto
Rakennuslautakunta
Rakennusvalvontavirasto

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.09.2016 § 304

HEL 2016-008938 T 10 03 05

Ksv 5484_1

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että 25.
kaupunginosan (Käpylä) korttelin 888 tontti 1 asetetaan rakennuskiel-



24.10.2016

Kaj/2

toon kahdeksi vuodeksi maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin perusteella (piirustus nro 12419, päivätty 27.9.2016).

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

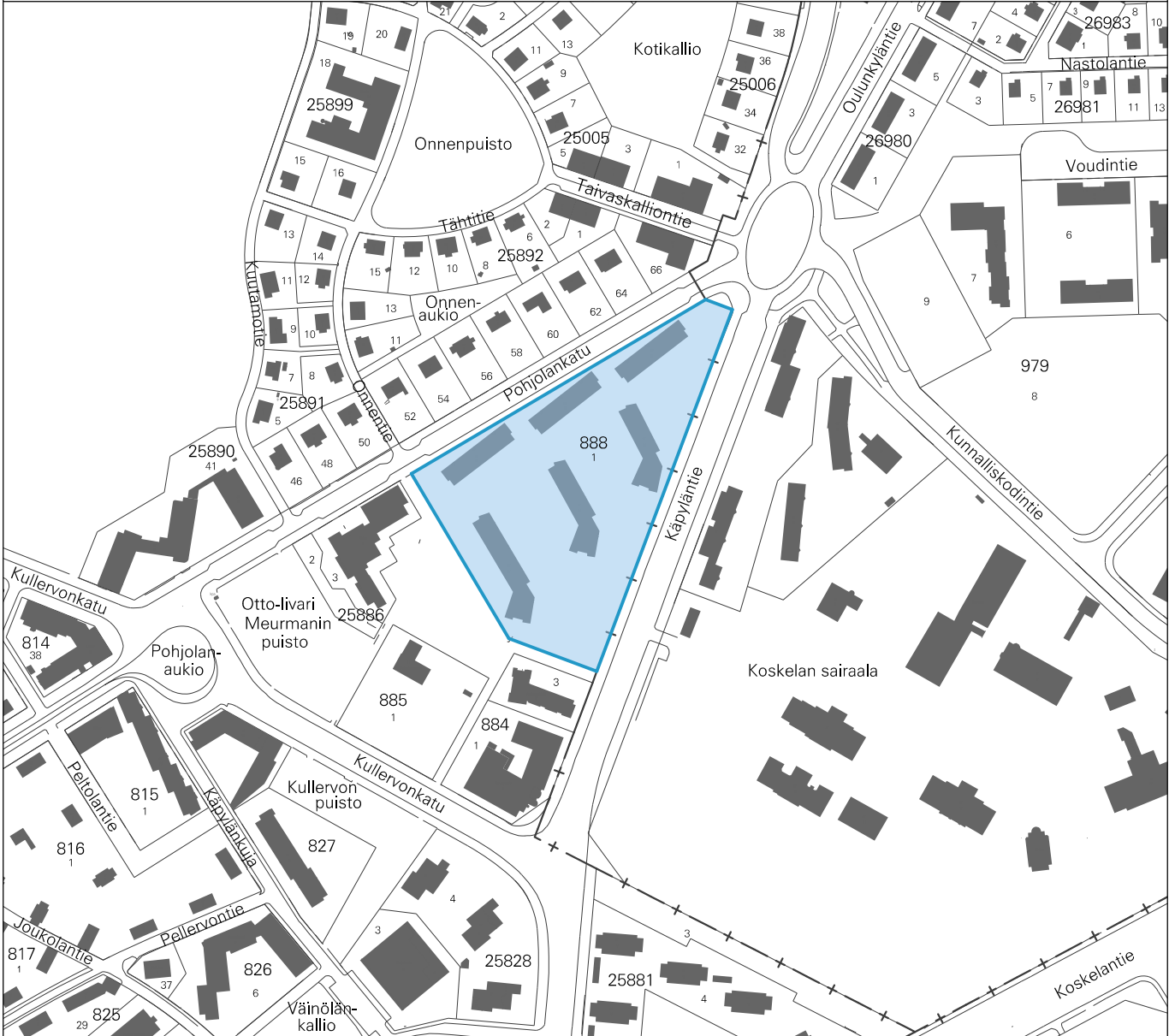
Marjaana Yläjääski, arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi



RAKENNUSKIELTOKARTTA

1:4000

25. KAUPUNGINOSA, KÄPYLÄ
KORTTELI 888 TONTTI 1



Alue, jolle esitetään rakennuskieltoa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin perusteella.

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO ASEMAKAVAOSASTO
RAKENNUSKIELTO MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 53 §

PÄIVÄYS 27.9.2016

PIIRUSTUS

12419

KSLK 27.9.2016

LAATINUT MARJAANA YLÄJÄÄSKI

KHS 24.10.2016

PIIRTÄNYT MERIT TUOMI

RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY 24.10.2018

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ OLAVI VELTHEIM



§ 590

Käpylän tontti 25/888/1, Pohjolankatu 47, rakennuskiellon pidentäminen (nro 12676)

HEL 2020-010095 T 10 03 05

Hankenumero 5484_3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 888 tonttia 1 koskevaa rakennuskieltoa 24.10.2022 saakka (piirustus nro 12676, päivätty 6.10.2020).

Lautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37319
eeva.pirhonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12676/6.10.2020, päivitetty Kylk:n 6.10.2020 päätöksen mukaiseksi

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

Kaupunginhallituksen 24.10.2016 (§ 931) määräämä ja kaupunkiympäristölautakunnan 9.10.2018 (§ 485) pidentämä rakennuskielto on voimassa 24.10.2020 saakka 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 888 tontilla 1.

Tontti sijaitsee Käpylässä alueella, jolla on kulttuurihistoriallisia arvoja, ja joka on Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä. Lisäksi alue on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Tontti rajautuu kahdelta sivultaan arvoympäristöiksi luokiteltuihin Pohjolankatuun ja Käpyläntiehen.

Tontilla sijaitsee kuusi Hilding Ekelundin suunnittelemaa kerrostaloa, jotka on rakennettu vuosina 1950 ja 1952. Rakennukset omistaa Helsingin kaupungin asunnot Oy. Tontilla sijaitsevan asuinkorttelin rakennushistoriallinen selvitys on valmistunut vuonna 2016.

Tontilla sijaitsevien rakennusten ja piha-alueen peruskorjaus on käynnissä. Peruskorjaukseen liittyen on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan sekä kulttuurin- ja vapaa-ajan toimialan/kaupunginmuseon kesken. Yhteisen näkemyksen mukaan tontilla sijaitsevilla rakennuksilla ympäristöineen on sellaisia rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja, joiden vaaliminen voidaan parhaiten varmistaa ja turvata asemakaavalla.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 3142 (vahvistettu 2.8.1951). Asemakaavassa tontille on merkitty rakennusalat ja suurin sallittu kerrosten lukumäärä. Lisäksi on annettu määräys pihan istuttamisesta sekä kulkuteistä. Asemakaavaan ei ole merkitty tontin käyttötarkoitusta.

Voimassa oleva asemakaava on suojelun osalta vanhentunut eikä sillä pystytä turvaamaan rakennusten ja piha-alueen rakennushistoriallisesti merkittäviä arvoja.

Tontti on kaupungin omistuksessa.

Suunnittelutilanne

Tontti sisältyy valmisteilla olevaan asemakaavan muutokseen, jonka tavoitteena on mahdollistaa osoitteessa Pohjolankatu 45 sijaitsevalle opetustoimintaa palvelevalle tontille noin 500 oppilaan koulurakennuksen sijoittaminen. Samassa asemakaavan muutoksessa on tarkoitus merkitä suojeltavaksi tontilla 25/888/1 sijaitsevan asuinkorttelin rakennukset sekä arvioida piha-alueiden suojelun tarve. Asemakaavan osal-



listumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 24.2.–13.3.2020 ja tarkistettu kaavaehdotus on tarkoitus esitellä lautakunnalle vuonna 2021.

Rakennuskiellon pidentäminen

Asemakaavoituksen turvaamiseksi on tarkoituksenmukaista pidentää tontin 25/888/1 rakennuskieltoa kahdella vuodella.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 6.10.2020 päivätyn piirustuksen nro 12676.

Sovellettavat oikeusohjeet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37319
eeva.pirhonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12676/6.10.2020

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

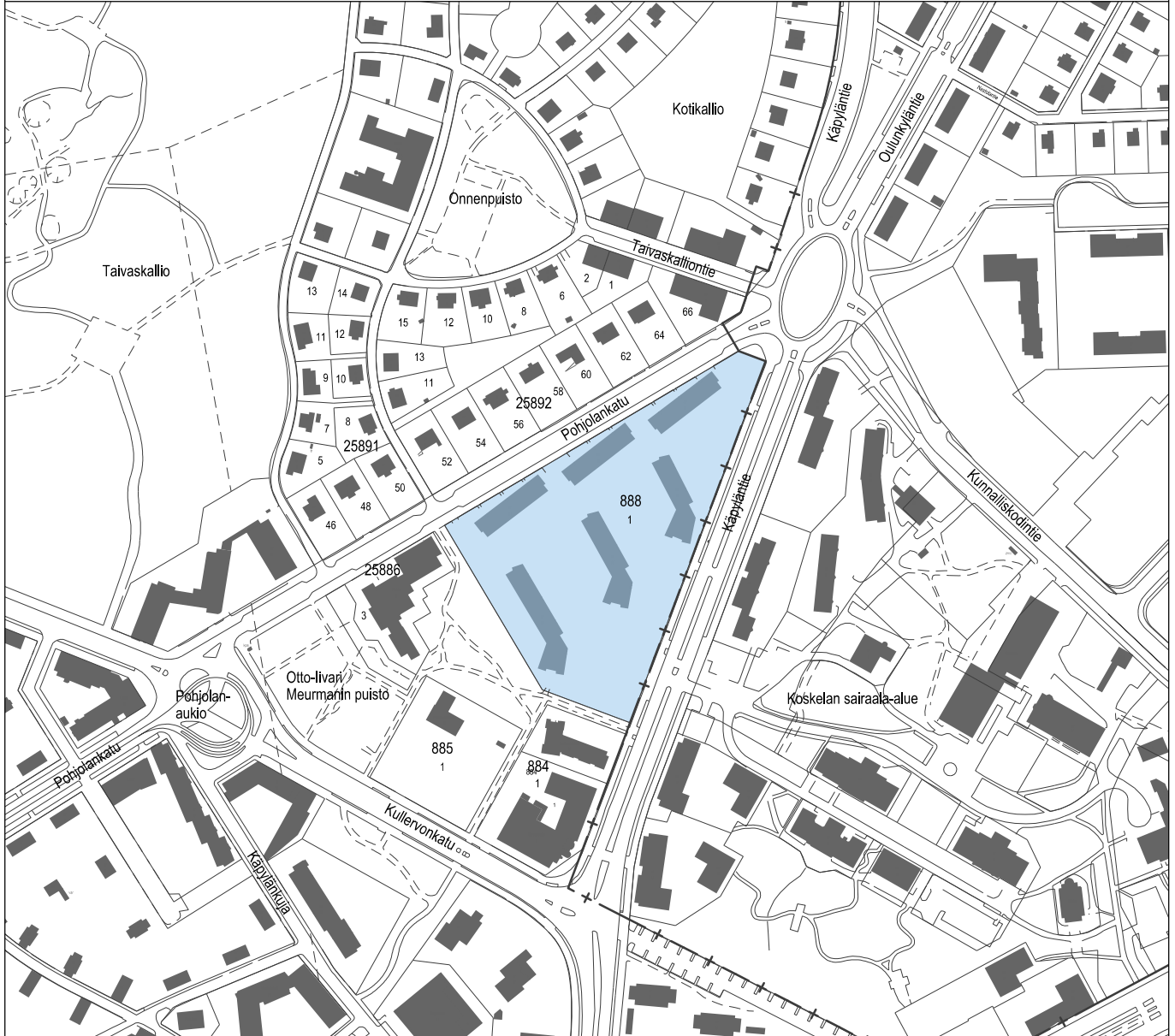
Kymp/Aska/Salmi, Rutqvist, Hirvonen (kuulutus)
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola



RAKENNUSKIELTOKARTTA

1:4000

25. kaupunginosa Käpylä
Kortteli 888 tontti 1



Rakennuskieltoalue

HELSINKI
ASEMAKAAVOITUS

PÄIVÄYS 6.10.2020

HYVÄKSYTTY KYLK 6.10.2020

RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY 24.10.2022

RAKENNUSKIELLON PIDENTÄMINEN
MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI 53 § 2

PIIRUSTUS

LAATINUT Eeva Pirhonen

PIIRTÄNYT Jaana Collanus

VS. ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ

Tuomas Hakala

12676



§ 616

Kallion korttelin 299 tonttien 1, 2, 4 ja 10 rakennuskiellon pidentäminen (nro 12669)

HEL 2020-008175 T 10 03 05

Hankenumero 2864_7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää 11. kaupunginosan (Kallio) korttelin 299 tontteja 1, 2, 4 ja 10 koskevaa rakennuskieltoa kahdella (2) vuodella. Rakennuskieltoalue ilmenee liitteenä olevasta piirustuksesta nro 12669. Rakennuskielto on voimassa 31.10.2022 asti.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Perttu Pulkka, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12669/20.10.2020

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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa



Kaupunginhallituksen 24.10.2016 (§ 932) määräämä rakennuskielto on voimassa 31.10.2018 saakka 11. kaupunginosan (Kallio) korttelin 299 tonteilla 1, 2, 4 ja 10 sekä 12. kaupunginosan (Alppiharju) korttelissa 357 tontilla 6.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 9.10.2018 (§ 484) pidentää 11. kaupunginosan (Kallio) korttelin 299 tonteilla 1, 2, 4 ja 10 kahdella vuodella 31.10.2020 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla (piirustus numero 12537, päivätty 9.10.2018).

Kallion Siltasaaren alueella on voimassa asemakaava nro 42A, (vahvistettu 20.5.1901), jossa ei ole kaavamääräyksiä ja asemakaavat nro 3922 (vahvistettu 12.1.1956), nro 4351 (vahvistettu 14.3.1958) ja nro 4414 (vahvistettu 4.8.1958), joiden mukaan tontit ovat liikerakennuksen tontteja. Voimassa olevat asemakaavat ovat suojelun osalta vanhentuneita eikä niillä pystytä turvaamaan rakennusten rakennushistoriallisesti merkittäviä arvoja.

Tontilla 299/4, Säästöpankinrannan varressa sijaitseva asuinkerrostalo on vuodelta 1906 ja edustaa Siltasaaren jugendarkkitehtuuria. Tonteilla 299/1, 299/2 ja 299/10, Siltasaarenkadun varren rakennukset ovat 1950- ja 60-lukujen vaihteessa rakentuneita toimistotaloja. Rakennukset muodostavat Hakaniementorin läntisen kaupunkijulkisivun. Rakennuskieltoa on jatkettu kaksi vuotta kerrallaan.

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Rakennuskiellon pidentäminen

Rakennetun ympäristön suojelun turvaamiseksi tulisi rakennuskieltoa pidentää kahdella vuodella maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 20.10.2020 päivätyn piirustuksen nro 12669.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 2 momentti, 202 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § kohta 5

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Perttu Pulkka, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi



Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12669/20.10.2020

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

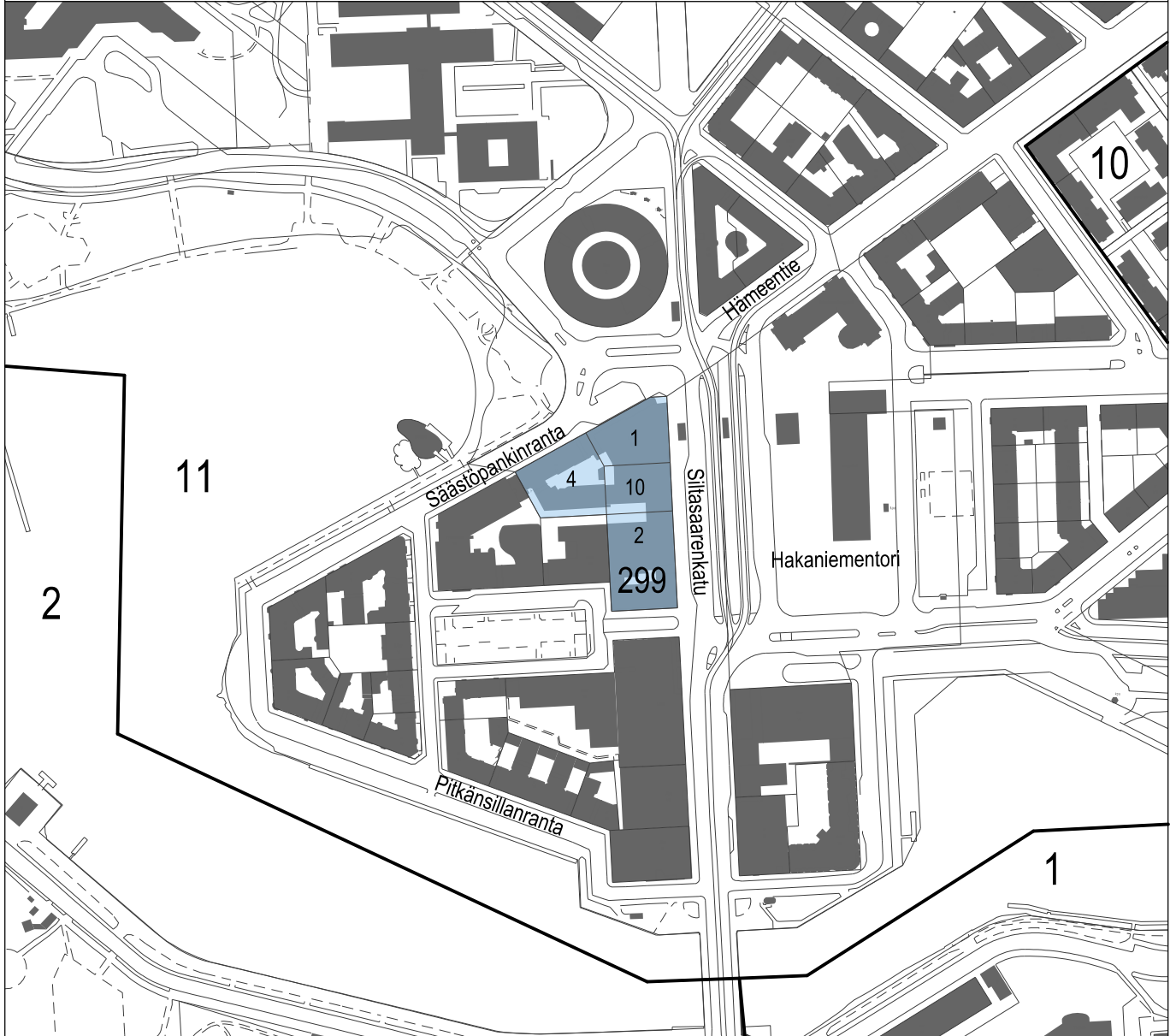
Kymp/Aska/Rutqvist, Salmi, Hirvonen (kuulutus)
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola



RAKENNUSKIELTOKARTTA

1:4000

11. KAUPUNGINOSA, KALLIO
KORTTELI 299 TONTIT 1, 2, 4 JA 10



Rakennuskieltoalue

HELSINKI
ASEMAKAAVOITUS

RAKENNUSKIELLON PIDENTÄMINEN
MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI 53 § 2

PÄIVÄYS 20.10.2020

PIIRUSTUS

12669

HYVÄKSYTTY KYLK 20.10.2020

LAATINUT Perttu Pulkka

PIIRTÄNYT Pia Havia

RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY 31.10.2022

VS.ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ Tuomas Hakala



§ 640

Kantakaupungin eräiden alueiden asettaminen rajattuun rakennuskieltoon asemakaavan laatimista varten (nro 12561)

HEL 2018-011631 T 10 03 05

Hankenumero 5845_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asettaa osaan kantakaupunkia rajatun rakennuskiellon asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön rakennuskieltokartassa nro 12561 esitetyillä tonteilla 11.12.2020 saakka (piirustus numero 12561, päivätty 11.12.2018).

Kielto koskee seuraavia kaupunginosia: 1. Kruununhaka, 2. Kluuvi, 3. Kaartinkaupunki, 4. Kamppi, 5. Punavuori, 6. Eira, 7. Ullanlinna, 8. Katajanokka, 9. Kaivopuisto, 10. Sörnäinen (osa), 11. Kallio, 12. Alppiharju, 13. Etu-Töölö, 14. Taka-Töölö, 21. Hermannin (osa) ja 22. Vallila. Rajattu rakennuskielto ei koske kortteleita, joilla on jo voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista tai muuttamista varten.

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

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12561/11.12.2018

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennuskiellon



määräminen ja pidentäminen
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Helsingin kaupungissa on ollut voimassa rajattu rakennuskielto yleiskaavan laatimista varten osassa kantakaupunkia (Khs 27.1.2014 § 106). Rakennuskielto koski rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön. Rakennuskielto määrättiin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston 20.1.2014 päivätyn piirustuksen numero 12259 mukaisille alueille 31.12.2018 saakka.

Samalla kaupunginhallitus totesi, että yleiskaavan laatimista koskevan, rajatun rakennuskiellon aikana voidaan hankekohtaisesti arvioida poikkeamismenettelyllä, onko edellytyksiä myöntää lupa käyttötarkoituksen muuttamiseksi asumiseen.

Rakennuskiellon aikana (27.1.2014–6.11.2018) käyttötarkoituksen muutoksia yksittäisten huoneistojen osalta on tehty tapauskohtaisen harkinnan perusteella poikkeamispäätöksinä 14 kappaletta. Poikkeamispäätöstä ei ole myönnetty 6 hakemukseen. Poikkeamisia on myönnetty, mikäli lähialueen toimitilarave ei muutoksen myötä olennaisesti heikkene. Lisäksi poikkeamisen perusteena on ollut esimerkiksi tilan sijainti ja saavutettavuus siten, ettei sillä ole hyviä edellytyksiä toimia toimitilana. Muutoshakemuksissa on tullut osoittaa asumisen edellytysten täyttyminen. Kaupungin yhteinen yritysvaikutusten arviointimalli on otettu käyttöön kaupunginhallituksen päätöksellä keväällä 2016, jonka perusteella muutosten vaikutuksia ja yhteisvaikutuksia tulee arvioida. Lisäksi kantakaupungin alueelta on valmistunut kivijalkatilojen inventointi. Inventoinnista saa tietoa alueen kivijalkarakenteesta ja käyttöasteesta. Käyttöasteet ovat pääosin korkeita.

Nyt asetettava rakennuskielto on tavoitteiltaan ja sisällöltään yhtenevä edellä mainitulle, yleiskaavan laatimista varten määrätylle rakennuskielolle.

Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

Alue on lainvoimaisen Helsingin yleiskaavan (2016) liike- ja palvelukeskusta- sekä kantakaupunki-merkinnän aluetta. Liike- ja palvelukeskusta C1-merkinnän mukaan rakennuksen maantasokerrokset ja kadulle



avautuvat tilat on pääsääntöisesti osoitettava liiketiloiksi. Kantakaupunki C2-merkinnän alueella maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- ja muuksi toimitiloiksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 11.4.2017 (§ 171) kantakaupungin käyttötarkoituksen muutosten periaatteista rajatulla alueella. Periaatteiden mukaan rajatulla alueella käyttötarkoituksen muutoksissa rakennusten ensimmäiset kerrokset tai maantasokerrokset on aina osoitettava toimitiloiksi.

Helsingin kaupunkistrategian mukaan vetovoimainen keskusta on Helsingin käyntikortti ja elinehto. Helsingin keskusta on elinvoimainen kaupallisia palveluja, tapahtumia, viihtymistä ja kansalaistoimintaa kokoava vetovoimainen paikka. Helsingin tulee olla Suomen paras kaupunki yrityksille. Urbani ympäristö tarjoaa hyvän kasvualustan yritysten innovaatiotoiminnalle ja vetovoimaisen asuinympäristön työvoimalle.

Kantakaupungin alueella on valmisteilla laaja työ asemakaavojen ajantasaistamiseksi. Asemakaavat päivitetään rakennettua todellisuutta vastaaviksi. Tavoitteena on mahdollistaa uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen, olemassa olevan kaupunkirakenteen kokonaisvaltainen, johdonmukainen sekä yhdenvertainen kehittäminen.

Rakennuskieltoa koskevat tontit kuuluvat pääosin käynnistyneen kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyön alueeseen. Rakennuskieltoalueella on eri-ikäisiä asemakaavoja 1800-luvulta alkaen. Liikekeskustan alueella muutostarpeet käsitellään hankekohtaisin asemakaavoin ja/tai poikkeusluvin. Alueella on määrätty tarpeen mukaan tontteja rakennuskieltoon. Näiden osalta nyt määrättävä rakennuskielto ei ole voimassa, koska aikaisemmalla rakennuskiellolla voidaan turvata 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen käyttötarkoituksen tarkastelu.

Rakennuskielto on tarpeellinen, jotta kaupunkirakennetta voidaan jo ennen kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamista kehittää ja ylläpitää Helsingin uuden yleiskaavan määräysten ja kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti. Helsingin kantakaupungin rakenne monipuolisine toimintoineen on alueen vetovoimatekijä kaikkien toimijoiden kannalta. Ensimmäisten kerrosten myymälä-, liike- ja toimitilat keskustahakuisine toimintoineen muodostavat elävän ja muuntuvan kaupunkiympäristön, joka on olennainen osa kantakaupungin ja liikekeskustan toiminnallista rakennetta. Vetovoimaisuutta lisäävät hyvä joukkoliikenteen saavutettavuus, keskustan palvelut sekä toisten yritysten läheisyyden tuoma synergiaetu.

Lisäksi rakennuskielto on tarpeellinen, jotta voidaan varmistaa muutoksen hakijoiden yhdenvertainen kohtelu.



Rakennuskiellon asettaminen

Kaavoituksen tavoitteiden turvaamiseksi tulisi rakennuskielto asettaa kahdeksi vuodeksi.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 11.12.2018 päivätyn piirustuksen nro 12561.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 §, 202 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § kohta 5

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12561/11.12.2018

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Otteet

Ote

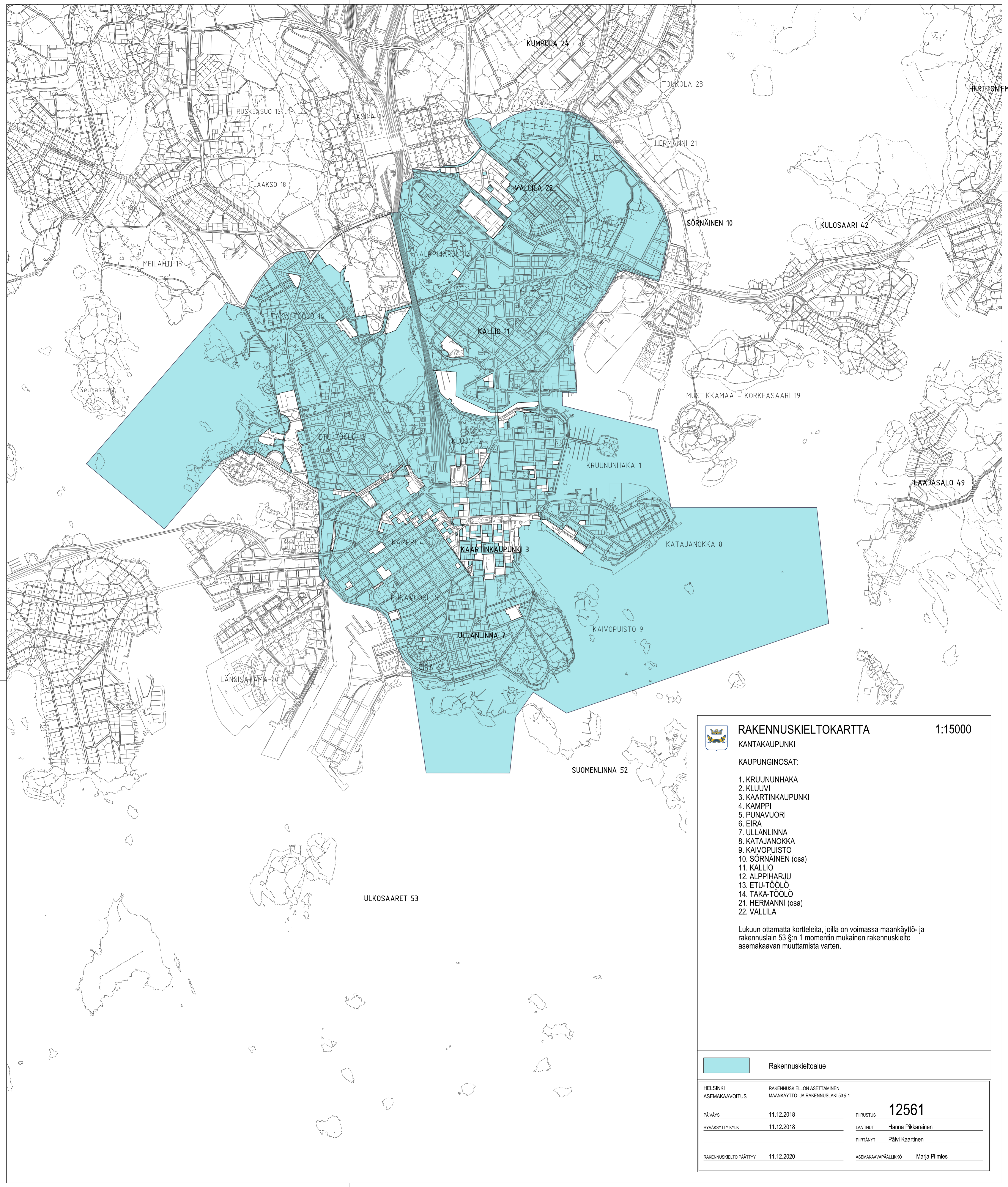
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus


Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen
Liite 1

Tiedoksi

Kymp/Maka/Aska/Koivula, Salmi (kuulutus)



 **RAKENNUSKIELTOKARTTA** 1:15000
KANTAKAUPUNKI

KAUPUNGINOSAT:

- 1. KRUNUNHAKA
- 2. KLUUVI
- 3. KAARTINKAUPUNKI
- 4. KAMPPI
- 5. PUNAVUORI
- 6. EIRA
- 7. ULLANLINNA
- 8. KATAJANOKKA
- 9. KAIVOPUISTO
- 10. SÖRNÄINEN (osa)
- 11. KALLIO
- 12. ALPPIHARJU
- 13. ETU-TÖÖLÖ
- 14. TAKA-TÖÖLÖ
- 21. HERMANNI (osa)
- 22. VALLILA

Lukuun ottamatta kortteleita, joilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten.

 **Rakennuskieltoalue**

HELSINKI ASEMAKAAVOITUS	RAKENNUSKIELLON ASETTAMINEN MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI 53 § 1	12561
PÄIVÄYS	11.12.2018	PIIRUSTUS
HYVÄKSYTTY KYLK	11.12.2018	LAATINUT Hanna Pikkarainen
		PIIRTÄNYT Päivi Kaartinen
RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY	11.12.2020	ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ Marja Pilmies



§ 737

Kantakaupungin eräiden alueiden rajatun rakennuskiellon pidentäminen ja osan alueen määrääminen rajattuun rakennuskieltoon (nro 12691)

HEL 2020-011915 T 10 03 05

Hankennumero 5845_2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- pidentää kahdella (2) vuodella osaa kantakaupunkia koskevaa rajattua rakennuskieltoa, joka kohdistuu rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloihin ja niiden muuttamiseen asuinkäyttöön. Rakennuskielto koskee seuraavissa kaupunginosissa sijaitsevia tontteja, joilla asemakaava mahdollistaa rakennusten käytön asumiseen kokonaan tai osittain: 1. Kruununhaka, 2. Kluuvi, 3. Kaartinkaupunki, 4. Kamppi, 5. Punavuori, 6. Eira, 7. Ullanlinna, 8. Katajanokka, 9. Kaivopuisto, 10. Sörnäinen (osa), 11. Kallio, 12. Alppiharju, 13. Etu-Töölö, 14. Taka-Töölö, 21. Hermanni (osa) ja 22. Vallila.
- asettaa kahdeksi (2) vuodeksi rajatun rakennuskiellon korttelin 20122 (osaa Länsisataman aluetta) tonteille, joilla asemakaava mahdollistaa rakennusten käytön asumiseen kokonaan tai osittain. Rajattu rakennuskielto kohdistuu rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloihin ja niiden muuttamiseen asuinkäyttöön.
- että rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloja voidaan harkinnanvaraisesti ja tapauskohtaisesti muuttaa asuinkäyttöön hakemalla poikkeamista rajatusta rakennuskiellosta. Muutosten mahdollisuutta tarkasteltaessa poikkeamisharkinnassa huomioidaan muun muassa aluetta koskevat strategiset tavoitteet, kaupunkirakenteellinen ja toiminnallinen sijainti, joukkoliikennesäävutettavuus sekä rakennuksen tai tilan ominaisuudet ja mahdolliset erityispiirteet. Tapauskohtaisessa harkinnassa asuinkäyttöön muuttamisen edellytyksenä on yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukaisesti, että alueen toiminnallinen monipuolisuus säilyy, eivätkä yritysten toimintaedellytykset heikkene muutoksessa.

Pidennetyn ja asetetun rakennuskiellon alueet on esitetty rakennuskieltohartassa nro 12691 (liite 1).

Rakennuskielto on voimassa 11.12.2022 asti.



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

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan kolmannen esityksen kokouksen toisena asiana.

Esteelliset: Anni Sinnemäki (hallintolain 18 §:n 1 momentin 3 kohta)

Mikko Aho: Lisätään rivin 1 viimeiseksi kohdaksi

- että rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloja voidaan harkinnanvaraisesti ja tapauskohtaisesti muuttaa asuinkäyttöön hakemalla poikkeamista rajatusta rakennuskiellosta. Muutosten mahdollisuutta tarkasteltaessa poikkeamisharkinnassa huomioidaan muun muassa aluetta koskevat strategiset tavoitteet, kaupunkirakenteellinen ja toiminnallinen sijainti, joukkoliikennesaavutettavuus sekä rakennuksen tai tilan ominaisuudet ja mahdolliset erityispiirteet. Tapauskohtaisessa harkinnassa asuinkäyttöön muuttamisen edellytyksenä on yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukaisesti, että alueen toiminnallinen monipuolisuus säilyy, eivätkä yritysten toimintaedellytykset heikkene muutoksessa.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Nuutti Hyttinen: Lisätään päätösehdotuksen ensimmäisen kappaleen ensimmäiseen kohtaan: "Rakennuskielto ei kuitenkaan koske yksittäisten huoneistojen alkuperäisen käyttötarkoituksen palauttamista asuinkäyttöön silloin, kun huoneistoihin ei ole tehty sellaisia muutostöitä, joiden myötä olisi ilmeistä, ettei huoneistoa ole enää tarkoituksenmukaista käyttää asuntona, ellei ole erityisen painavaa syytä toimia toisin."

Kannattaja: Atte Kaleva

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Lisätään päätösehdotuksen ensimmäisen kappaleen ensimmäiseen kohtaan: "Rakennuskielto ei kuitenkaan koske yksittäisten huoneistojen alkuperäisen käyttötarkoituksen palauttamista asuinkäyttöön silloin, kun huoneistoihin ei ole tehty sellaisia muutostöitä, joiden myötä olisi ilmeistä, ettei huoneistoa ole enää tarkoituksenmukaista käyttää asuntona, ellei ole erityisen painavaa syytä toimia toisin."



15.12.2020

Jaa-äännet: 10

Sirpa Asko-Seljawaara, Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Noora Laak, Jape Lovén, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Mikko Särelä

Ei-äännet: 2

Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva

Poissa: 1

Anni Sinnemäki

Esittelijän ehdotus jäi voimaan äänin 10-2 (1 poissa).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12691/1.12.2020

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

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää:

- pidentää kahdella (2) vuodella osaa kantakaupunkia koskevaa rajatua rakennuskieltoa, joka kohdistuu rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloihin ja niiden muuttamiseen asuinkäyttöön. Rakennuskielto koskee seuraavissa kaupunginosissa sijaitsevia tontteja, joilla asemakaava mahdollistaa rakennusten käytön asumiseen kokonaan tai osittain: 1. Kruunuhaka, 2. Kluuvi, 3. Kaartinkaupunki, 4. Kamppi, 5. Punavuori, 6. Eira, 7. Ullanlinna,



8. Katajanokka, 9. Kaivopuisto, 10. Sörnäinen (osa), 11. Kallio, 12. Alppiharju, 13. Etu-Töölö, 14. Taka-Töölö, 21. Hermannin (osa) ja 22. Vallila.

- asettaa kahdeksi (2) vuodeksi rajatun rakennuskiellon korttelin 20122 (osaa Länsisataman aluetta) tonteille, joilla asemakaava mahdollistaa rakennusten käytön asumiseen kokonaan tai osittain. Rajattu rakennuskielto kohdistuu rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloihin ja niiden muuttamiseen asuinkäyttöön.

Pidennetyt ja asetetun rakennuskiellon alueet on esitetty rakennuskielto-kartassa nro 12691 (liite 1).

Rakennuskielto on voimassa 11.12.2022 asti.

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

Esittelijän perustelut

Taustaa

Kaupunginhallituksen 27.1.2014 (§ 106) määräämä yleiskaavan laatimista koskeva rakennuskielto koskien kantakaupungin eräiden alueiden rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön päättyi 5.12.2018 Helsingin yleiskaavan 2016 tultua voimaan.

Helsingin yleiskaavassa 2016 määrätään Liike- ja palvelukeskusta C1 – merkinnällä niistä alueista, joilla rakennuksen maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat ovat pääsääntöisesti osoitettava liiketiloiksi ja Kantakaupunki C2- merkinnällä niistä alueista, joilla sijaitsevien rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- ja muuksi toimitiloiksi.

Turvataksien yleiskaavan tavoitteiden mukaisten asemakaavamuutosten laatimisen Kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.12.2018 (§ 640) asettaa osaan kantakaupunkia rajatun rakennuskiellon asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön rakennuskielto-kartassa nro 12561 esitetyillä tonteilla 11.12.2020 saakka.

Nyt pidennettävän rakennuskiellon alueella on voimassa useita erikokoisia asemakaavoja. Alueeseen kuuluu sekä yksityisessä että julkisessa omistuksessa olevia tontteja ja kiinteistöjä.



Rakennuskiellon aikana (11.12.2018-) poikkeamisia rakennuskiellosta yksittäisten tilojen käyttötarkoitusten osalta käsiteltiin yhteensä 8 kpl (1.11.2020 mennessä). Neljässä tapauksessa poikkeaminen myönnettiin ja neljässä hylättiin tapauskohtaisen harkinnan perusteella. Lisäksi vireillä on joitakin uusia poikkeamishakemuksia. Poikkeamisharkinnassa on otettu huomioon yleiskaavan määräysten vaatima alueellinen tarkastelu sekä kohdekohtainen harkinta.

Kaupungin yhteinen yritysvaikutusten arviointimalli on otettu käyttöön kaupunginhallituksen 30.5.2016 päätöksellä § 541, jonka perusteella muutosten vaikutuksia ja yhteisvaikutuksia tulee arvioida. Lisäksi kantakaupungin alueelle on tehty paikkatietopohjainen pisteaineistoinventointi kivijalkatilojen koskien. Inventoinnista saa tietoa alueen kivijalkarakenteesta ja käyttöasteesta.

Tavoitteet ja rajaus

Nyt pidennettävä ja asetettava rakennuskielto on tavoitteiltaan ja sisällöltään yhtenevä yleiskaavan tavoitteiden kanssa. Rakennuskielto on tavoitteiltaan ja sisällöltään myös pääosin yhtenevä edeltävän rajatun rakennuskiellon kanssa. Rakennuskieltoa on kuitenkin tarkennettu ja supistettu niin, että se koskee vain ennen yleiskaavan 2016 hyväksymistä (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) hyväksytyjen asemakaavojen alueella sijaitsevia tontteja, joilla asemakaava mahdollistaa rakennusten käytön asumiseen kokonaan tai osittain.

Rakennuskiellon alueeseen on lisätty Hernesaaren osa-alueen (ent. Munkkisaari) kortteli 20122 (Länsisatama 20. kaupunginosa), koska alue on muodostumassa keskeisemmäksi osaksi kaupunkirakennetta alueen kehittymisen ja uusien liikenneyhteyksien myötä. Tämän vuoksi 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen säilymisen turvaamiseen asemakaavoituksen keinoin on tarvetta ryhtyä.

Rajatusta rakennuskiellosta on mahdollista hakea poikkeamista, jonka myöntämismahdollisuudet arvioidaan tapauskohtaisesti. Mm. kaavan laadinnan ja poikkeamisharkinnan myötä rakennuskieltoalueen eri osa-alueiden aluekuvat ovat tarkentuneet. Poikkeamisiin liittyvät muutokset käsitellään useista päätösten valmistelijoista koostuvassa asiantuntijaryhmässä, mikä varmistaa uusien kyselyjen tarkastelun suhteessa koko alueen tilanteeseen ja siten yhdenvertaisen tulkinna ja käsitelyn.

Poikkeamisharkinnassa huomioitavat alueellisen ja kohdekohtaisen tarkastelun näkökulmat liittyvät muun muassa:



- kaupungin strategisten tavoitteiden mukaiseen toimintaan, palvelu- ja työpaikkakehitykseen, kaupunkirakenteeseen ja sijaintiin (yleiskaava, poliittisesti hyväksytyt periaatteet, linjaukset ja ohjelmat)
- alueen toiminnalliseen rakenteeseen ja muuntojoustavuuteen sekä toimitila- ja palvelukysyntään pitkällä tähtäimellä
- kohteen mikrosijaintiin (saavutettavuus, katuverkon hierarkia, joukkoliikenneyhteydet, näkyvyys, alueen tilarakenne ja toimintojen erityispiirteet sekä kehitysnäkymät)
- tilan/tilojen ominaisuuksiin ja potentiaaliin erilaisissa käyttötarkoituksissa ja osana kantakaupungin monipuolista toiminnallisista rakennetta
- tilan sijaintiin osana kiinteistön ja korttelin kokonaisuutta
- asumisen nykystandardien mukaisiin olosuhteisiin

Kadunvarsirakennusten toimitilakokonaisuuksia ei ole lähtökohtaisesti mahdollista supistaa tai muuttaa asuinkäyttöön. Asuinkortteleiden kadunvarren toimitilakokonaisuuksiin liittymättömiä toimitiloja voi tapauskohtaisen harkinnan perusteella olla mahdollista muuttaa asumiseen yleiskaavan C2 alueella. Muutosten mahdollisuutta tarkastellaan edellä mainittujen näkökulmien perusteella. Tarkastelussa huomioidaan muun muassa sijainti muualla kuin pääkatujen, alueellisten tai paikallisten koojakatujen varsilla, joukkoliikennesaavutettavuus sekä rakennuksen tai tilan mahdolliset erityispiirteet. Tapauskohtaisessa harkinnassa edellytyksenä on yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukaisesti, että alueen toiminnallinen monipuolisuus säilyy, eivätkä yritysten toimintaedellytykset heikkene muutoksessa.

Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan rakennuskieltoalue sijoittuu liike- ja palvelukeskusta- sekä kantakaupunki-merkinnän alueille. Liike- ja palvelukeskusta C1-merkinnän mukaan rakennuksen maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on pääsääntöisesti osoitettava liiketiloiksi. Kantakaupunki C2-merkinnän alueella maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- ja muuksi toimitiloiksi, ja rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä.

Helsingin kaupunkistrategian (2017-2021) mukaan vetovoimainen keskusta on Helsingin käyntikortti ja elinehto. Helsingin keskusta on elinvoimainen kaupallisia palveluja, tapahtumia, viihtymistä ja kansalais-toimintaa kokoava vetovoimainen paikka. Helsingin tulee olla Suomen paras kaupunki yrityksille.



15.12.2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 11.4.2017 (§ 171) kantakaupungin käyttötarkoituksen muutosten periaatteista rajatulla alueella. Yleiskaavan ja kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti periaatteet pyrkivät turvaamaan työpaikkojen kasvun ja kantakaupungin toiminnallisesti monipuolisen urbaanin sekoittuneen rakenteen palveluineen. Periaatteiden mukaan rajatulla alueella käyttötarkoituksen muutoksissa rakennusten ensimmäiset kerrokset tai maantasokerrokset on aina osoitettava toimitiloiksi.

Maankäytön keskustavisio tarkentaa ja kohdentaa yleiskaavan ja kaupunkistrategian tavoitteita kantakaupungin osalta. Lisäksi se nostaa esiin alueen vetovoimatekijöitä. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 6.10.2020 esittää kaupunginhallitukselle keskustavision hyväksymistä keskustan ja kantakaupungin maankäytön suunnittelun pohjaksi.

Päätöksessään kaupunkiympäristölautakunta nosti esiin, että tavoitteena on houkuttelevuuden lisääminen siten, että keskustavision alueella asuu, työskentelee ja viihtyy tulevaisuudessa merkittävästi enemmän ihmisiä kuin nykyään. Lautakunnan mukaan Helsingin keskustan työpaikkaklusteri ja sen menestyminen on strategisesti tärkeä asia Helsingille, koko seudulle ja Suomelle. Alueen työpaikkaklusterin kehittämisen tulee olla merkittävä painopistealue Helsingille.

Keskustavisiassa linjataan, että alue on silmäkorkeudelta elävä, avoin ja monipuolinen. Katutasoon rakennusten kivijalkoihin varataan tilaa ulosavautuville tiloille ja rakenteellisille ravintolavarauksille. Myös pihan puolen maantasokerroksiin varataan työ- ja muita toimitiloja. Tämä luo edellytykset rikkaalle palvelurakenteelle, erilaisille pysyville ja tilapäisille yritysille ja toimijoille, tieteen ja kulttuurin harjoittajille sekä luo toiminnallista muuntojoustavuutta. Vision kehittämisen linjauksissa todetaan myös, että liikekeskusta ja sitä ympäröivä kantakaupunki ovat koko maan elinkeinotoiminnan vahvin alue, jossa tavoitellaan seutua nopeampaa työpaikkojen kasvua vähintään asukasmäärän kasvun tahdissa sekä turvataan kaupan edellytykset. Elinvoiman edellytyksenä on keskustan rakenteen pitkäjänteinen kehittäminen ja erilaisten toimitilojen riittävyys kaikilla alueilla. Vakiintuneen ja huippukysynnän alueella nykyinen monipuolinen toimitilavaranto ei saa vähentyä. Lisäksi mahdollistetaan uutta toimitilaa huippukysynnän sekä tulevaisuuden kysynnän alueille myös korttelirakenteen sisällä. Alueen vahvuutena ovat eri osa-alueiden moninaiset tilalliset ja toiminnalliset profiilit, jotka on tavoitteena säilyttää.

Kantakaupungin asemakaavojen muutokset saavat periaatteellisen lähtökohdan maankäytön keskustavisiosta ja sen kehittämisen linjauksista. Rakennuskiellossa olevat tontit kuuluvat pääosin käynnissä olevaan kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyön alueeseen, jolla



on voimassa eri-ikäisiä asemakaavoja 1800-luvulta alkaen. Ennen vuotta 2000 asemakaavoitettujen tonttien osalta asemakaavoja on tarpeen päivittää rakennettua todellisuutta vastaaviksi ja mahdollistaa yleiskaavan tavoitteiden mukainen, olemassa olevan kaupunkirakenteen kokonaisvaltainen, johdonmukainen sekä yhdenvertainen kehittäminen. Korttelialueille, joihin kohdistuu muutospaineita, laaditaan erilliset asemakaavan muutokset.

Rakennuskielto on tarpeen, jotta voidaan turvata rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen pysyminen liike- ja toimitilakäytössä ennen kaavamutoksia Helsingin yleiskaavan 2016 määräysten ja kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti.

Rakennuskiellon pidentäminen ja asettaminen

Yleiskaavan ja muiden kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisen turvaamiseksi tulisi rakennuskieltoa pidentää kahdella vuodella maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella ja rakennuskielto asettaa kahdeksi vuodeksi maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin perusteella.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 1.12.2020 päivätyn piirustuksen nro 12691.

Sovellettavat oikeusohjeet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskielto kartta nro 12691/1.12.2020

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Otteet

Ote

Otteen liitteet



15.12.2020

Asia/3

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-
nen ja pidentäminen
Liite 1

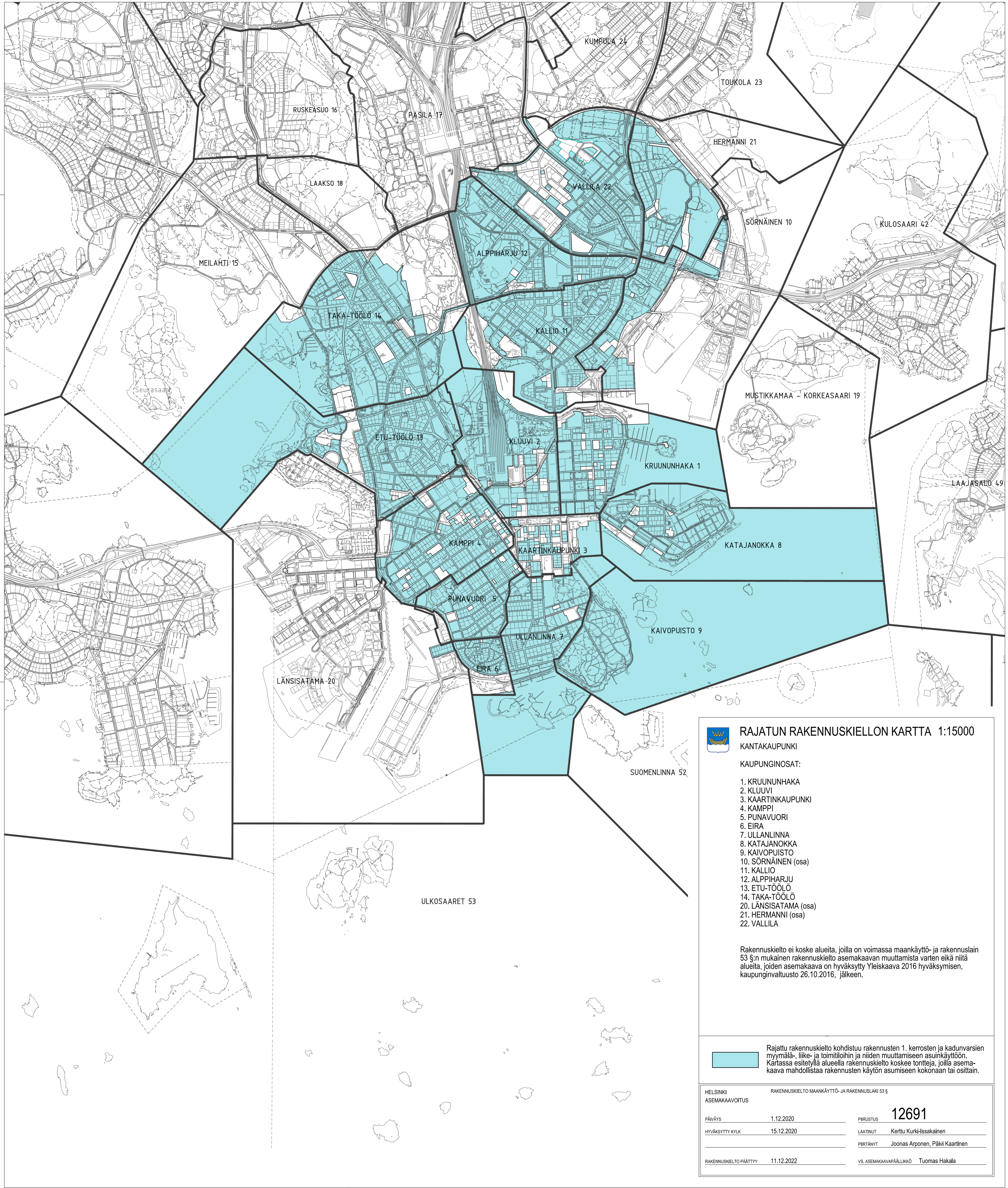
Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 08.12.2020 § 735

Kaupunkiympäristölautakunta 01.12.2020 § 703




RAJATUN RAKENNUSKIELLON KARTTA 1:15000
 KANTAKAUPUNKI

KAUPUNGINOSAT:

1. KRUNUNHAKA
2. KLUUVI
3. KAARTINKAUPUNKI
4. KAMPPI
5. PUNAVUORI
6. EIRA
7. ULLANLINNA
8. KATAJANOKKA
9. KAIVOPUISTO
10. SÖRNÄINEN (osa)
11. KALLIO
12. ALPPIHARJU
13. ETU-TÖÖLÖ
14. TAKA-TÖÖLÖ
20. LÄNSISATAMA (osa)
21. HERMANNI (osa)
22. VALLILA

Rakennuskielto ei koske alueita, joilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten eikä niitä alueita, joiden asemakaava on hyväksytty Yleiskaava 2016 hyväksymisen, kaupunginvaltuusto 26.10.2016, jälkeen.

 Rajattu rakennuskielto kohdistuu rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloihin ja niiden muuttamiseen asuinkäyttöön. Kartassa esitetyllä alueella rakennuskielto koskee tontteja, joilla asemakaava mahdollistaa rakennusten käytön asumiseen kokonaan tai osittain.

HELSINKI ASEMAKAAVOITUS	RAKENNUSKIELTO MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI 53 §	12691
PÄIVÄYS	1.12.2020	PIIRUSTUS
HYVÄKSYTTY KYLK	15.12.2020	LAATINUT
		Kerttu Kurki-Issakainen
		PIIRTÄNYT
		Joonas Arponen, Päivi Kaartinen
RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY	11.12.2022	VS. ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ
		Tuomas Hakala

27.10.1988

AE/E5505/2

5 9 957

LAUTTASAAREN POHJOISOSAN TIETTYJEN KORTTELI-
ALUEIDEN SAATTAMINEN RAKENNUSKIELTOON ASEMA-
KAAVAN MUUTOKSEN LAATIMISTA VARTEN (NRO 9545)

88-2246-515.31

31. kaupunginosa (Lauttasaari)
(Karttalehdet F2, F3)

Lauttasaaren pohjoisosan korttelialueet kuuluvat esikaupunkialueiden yleiskaavassa Lauttasaarenmäen teollisuusaluetta lukuunottamatta "rakennettuun alueeseen joka varataan asumiseen" (A3). Yleiskaavamääräyksessä todetaan, että yksityiskohtainen kaavoitus ja rakentamisen sekä muun maankäytön suunnittelu alueella on tehtävä siten, että luodaan edellytykset

1. alueen korjaus- ja kehittämiskelpoisen rakennuskannan säilymiselle,
2. tyhjien tonttien ja tilojen rakentamiselle alueen olemassa olevan rakennustavan mukaisesti,

ja siten, että alueen tai sen osan käyttötarkoitusta voidaan muuttaa ja alueella suorittaa uudisrakentamista paitsi rakennuksen korjaamista uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla ainoastaan

3. asumisen käyttötarkoituksiin, julkisen palvelutoiminnan käyttötarkoituksiin edellyttäen, että se ei aiheuta huomattavaa haittaa asumiselle eikä huomattavasti vaikeuta liikenteen tai yhdyskuntateknisen huollon järjestämistä, alueelle tarpeellisten kaupallisten palvelujen käyttötarkoituksiin, alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon käyttötarkoituksiin, alueelle tarpeellisen liikenteen käyttötarkoituksiin, alueelle tarpeellisen virkistykseen käyttötarkoituksiin,
4. kerrostalojen ensimmäisessä kerroksessa myös muihin käyttötarkoituksiin edellyttäen, että muu käyttötarkoitus ei aiheuta haittaa asumiselle eikä vaikeuta liikenteen tai yhdyskuntateknisen huollon järjestämistä.

Lauttasaaren pohjoisosassa on laajoja korttelialueita joilla ei asuin- ja liiketilamäärien suhdetta ole määritelty. Viime vuosina kiihtynyt konttoristuminen on muuttamassa Lauttasaaren luonnetta hyvänä asuntoalueena. Vuosina 1975 - 85 oli Lauttasaareissa 34 käyttötarkoituksen muutosta asuinkäytöstä toimistokäyttöön ja vuoden 1985 jälkeen 31 vastaavaa muutosta (energialaitoksen

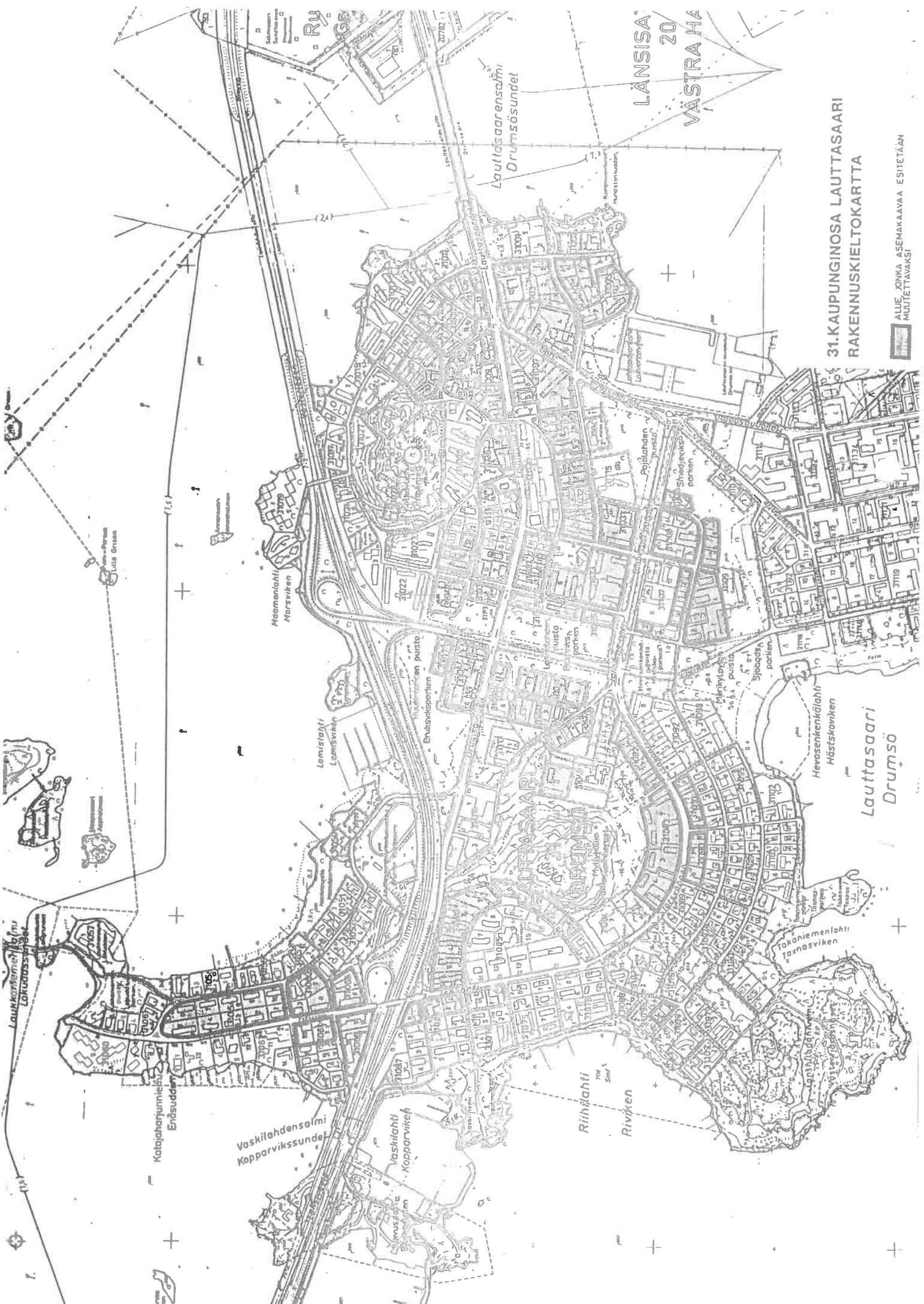
27.10.1988

AE/E5505/2

kuluttajatietorekisteri). Muutokset ovat kohdistuneet Lauttasaaren pohjoisosaan.

Alueen asumiskäytön turvaamiseksi sekä toimisto- ja liiketilojen keskitetyksi sijoittamiseksi sekä määrän rajoittamiseksi on laadittava asemakaavan muutos Lauttasaaren yleiskaavallisten ohjeiden ja suositusten 1988 periaatteiden pohjalta. Edellä mainituista syistä johtuen tulisi asemakaavaa tarkistaa karttaan nro 9545 merkittyjen korttelialueiden osalta.

Ehdotus: Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että piirustukseen nro 9545 merkittyjen 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelialueiden asemakaavaa päätettäisiin muuttaa./AP



LÄNSISA
20
VÄSTRA HA

31.KAUPUNGINOSA LAUTTASAARI
RAKENNUSKIELTOKARTTA

ALUE, JONKA ASEMAKAAVAA ESITETÄÄN
MUUTETTAVAKSI

Laitasaari
Laitasaari

Mörmönsåren
Mörmönsåren

Laitasaarenranta
Drumsösundet

Lemistilahti
Lemistilahti

Enäsvikens parken
Enäsvikens parken

Pojalahden
Pojalahden

Shedjekvisten
Shedjekvisten

Hevosentälähti
Höstkövköven

Laitasaari
Drumsö

Laitasaari
Laitasaari

Katoharjunniska
Enäsviken

Vaskilåhensåren
Kopparvikens

Vaskilåhti
Kopparvikens

Riihilahti
Riviken

Tokaniemenlahti
Tansösviken

541 §

ESITELTIIN KYSYMYS ASEMAKAAVAN MUUTTAMISESTA ERÄILLÄ
LAUTTASAAREN POHJOISOSAN ALUEILLA

Pöytäkirjaan otettiin seuraava kaupunginhallitukselle jätetty asiakirja:

Liite 1, 541 §

Kaupunginhallitus oli tehnyt seuraavan perustellun ehdotuksen:

Katso esityslistan asiaa nro 4

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti, että kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston piirustuksesta nro 9545/27.10.1988 ilmenevien 31. kaupunginosan pohjoisosan korttelialueiden asemakaavaa muutetaan.

14.12.1988

1983

Asia 3

NRO 3

MERIHAAN KALLIOSUOJAN PERUSTAMISSUUNNITELMAN HYVÄKSYMINEN

Asiaan liittyy Khn mietintö nro 25 vuodelta 1988.

K H S :

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä kaupunginhallituksen ehdotuksen.

KAUPUNGINVALTUUSTO päätti hyväksyä Merihaan kalliosuojan 6.4.1988 päivätyn perustamissuunnitelman väestönsuojelulatakunnan 15.4.1988 tekemän esityksen mukaisena, jolloin suojan kokonaispinta-ala 11 960 br-m² ja kustannusennuste on syyskuun 1988 (RI = 171,3) hintatasossa 72,0 milj. mk toteutettavaksi kunta- suunnitelman puitteissa.

NRO 4

ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN ERÄILLÄ LAUTTASAAREN POHJOISOSAN ALUEILLA

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa (27.10.1988), että Lauttasaaren pohjoisosan korttelialueet kuuluvat esikaupunkialueiden yleiskaavassa Lauttasaarenmäen teollisuusaluetta lukuun ottamatta rakennettuun alueeseen, joka varataan asumiseen (A3). Yleiskaavamääräyksen mukaan yksityiskohtainen kaavoitus ja rakentamisen sekä muun maankäytön suunnittelu alueella on tehtävä siten, että luodaan edellytykset

- 1 alueen korjaus- ja kehittämiskelpoisen rakennuskannan säilymiselle,
- 2 tyhjien tonttien ja tilojen rakentamiselle alueen olemassa olevan rakennustavan mukaisesti,

ja siten, että alueen tai sen osan käyttötarkoitusta voidaan muuttaa ja alueella suorittaa uudisrakentamista paitsi rakennuksen korjaamista uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla ainoastaan

- 3 asumiseen, julkiseen palvelutoimintaan edellyttäen, että se ei aiheuta huomattavaa haittaa asumiselle eikä huomattavasti vaikeuta liikenteen tai yhdyskuntateknisen huollon järjestämistä, alueelle tarpeellisiin kaupallisiin palveluihin, alueelle tarpeelliseen yhdyskuntatekniseen huoltoon, alueelle tarpeelliseen liikenteeseen ja alueelle tarpeelliseen virkistykseen,
- 4 kerrostalojen ensimmäisessä kerroksessa myös muihin käyttötarkoituksiin edellyttäen, että muu käyttö ei aiheuta haittaa asumiselle eikä vaikeuta liikenteen tai yhdyskuntateknisen huollon järjestämistä.

Lauttasaaren pohjoisosassa on laajoja korttelialueita, joilla ei asumis- ja liiketilojen suhdetta ole määritelty. Viime vuosina kiihtynyt konttoristuminen on muuttamassa Lauttasaaren luonnetta hyvänä asuntoalueena. Vuosina 1975 - 1985 oli Lauttasaareissa energialaitoksen kuluttajatietorekisterin mukaan 34 käyttötarkoituksen muutosta asuinkäytöstä toimistokäyttöön ja vuoden 1985 jälkeen 31 vastaavaa muutosta. Muutokset ovat kohdistuneet Lauttasaaren pohjoisosaan.

Alueen asumiskäytön turvaamiseksi sekä toimisto- ja liiketilojen keskitetyksi sijoittamiseksi ja määrän rajoittamiseksi on Lauttasaareen laadittava asemakaavan muutos yleiskaavallisten ohjeiden ja suositusten 1988 periaatteiden pohjalta. Edellä mainittujen syiden vuoksi tulisi asemakaavaa tarkistaa kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston piirustukseen nro 9545 merkittyjen alueiden osalta.

Khs ilmoittaa, että mikäli Kvsto hyväksyy päätösehdotuksen, alueella tulee voimaan rakennuslain 42 §:n 2 momentin 3 kohdan mukainen rakennuskielto 2 vuoden ajaksi.

K H S :

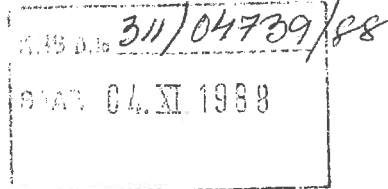
Kaupunginvaltuusto päättäneen, että kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston piirustuksesta nro 9545/27.10.1988 ilmenevien 31. kaupunginosan pohjoisosan korttelialueiden asemakaavaa muutetaan.

KAUPUNGINVALTUUSTO hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Kaupunginhallitus

Kaikki

Asia 4/1



Viite

Asia

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN LAATIMINEN 31. KAUPUNGINOSAN
(LAUTTASAAREN) POHJOISOSAN ERÄILLE KORTTELIALUEIL-
LE

Lauttasaaren pohjoisosan korttelialueet kuuluvat esikaupun-
kialueiden yleiskaavassa Lauttasaarenmäen teollisuusaluetta
lukuunottamatta "rakennettuun alueeseen joka varataan asu-
miseen" (A3). Yleiskaavamääräyksessä todetaan, että yksityis-
kohtainen kaavoitus ja rakentamisen sekä muun maankäytön
suunnittelu alueella on tehtävä siten, että luodaan edelly-
tykset

1. alueen korjaus- ja kehittämiskelpoisen rakennus-
kannan säilymiselle,
2. tyhjien tonttien ja tilojen rakentamiselle alueen
olemassa olevan rakennustavan mukaisesti,

ja siten, että alueen tai sen osan käyttötarkoitusta voidaan
muuttaa ja alueella suorittaa uudisrakentamista paitsi ra-
kennuksen korjaamista uudisrakentamiseen verrattavalla ta-
valla ainoastaan

3. asumisen käyttötarkoituksiin, julkisen palvelu-
toiminnan käyttötarkoituksiin edellyttäen, että
se ei aiheuta huomattavaa haittaa asumiselle ei-
kä huomattavasti vaikeuta liikenteen tai yhdys-
kuntateknisen huollon järjestämistä, alueelle
tarpeellisten kaupallisten palvelujen käyttotar-
koituksiin, alueelle tarpeellisen yhdyskuntatek-
nisen huollon käyttötarkoituksiin, alueelle tar-
peellisen liikenteen käyttötarkoituksiin, alueel-
le tarpeellisen virkistystyksen käyttötarkoituksiin,
4. kerrostalojen ensimmäisessä kerroksessa myös mui-
hin käyttötarkoituksiin edellyttäen, että muu
käyttötarkoitus ei aiheuta haittaa asumiselle
eikä vaikeuta liikenteen tai yhdyskuntateknisen
huollon järjestämistä.

Lauttasaaren pohjoisosassa on laajoja korttelialueita, joil-
la ei asumis- ja liiketilamäärien suhdetta ole määritelty.
Viime vuosina kiihtynyt konttoristuminen on muuttamassa Laut-
tasaaren luonnetta hyvänä asuntoalueena. Vuosina 1975 - 85
oli Lauttasaareissa 34 käyttötarkoituksen muutosta asuinkäy-

töstä toimistokäyttöön ja vuoden 1985 jälkeen 31 vastaavaa muutosta (energialaitoksen kuluttajatietorekisteri). Muutokset ovat kohdistuneet Lauttasaaren pohjoisosaan.

Alueen asumiskäytön turvaamiseksi sekä toimisto- ja liiketilojen keskitetyksi sijoittamiseksi sekä määrän rajoittamiseksi on laadittava asemakaavan muutos Lauttasaaren yleiskaavallisten ohjeiden ja suositusten 1988 periaatteiden pohjalta. Edellä mainituista syistä johtuen tulisi asemakaavaa tarkistaa kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston piirustukseen nro 9545 merkittyjen korttelialueiden osalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston piirustukseen nro 9545 merkittyjen 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelialueiden asemakaavaa päätettäisiin muuttaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan puolesta:



Harry Bogomoloff
puheenjohtaja



Taisto Ruotsalainen
sihteeri



§ 702

Lauttasaaren koillisosan rakennuskiellon pidentäminen (nro 12692)

HEL 2020-011774 T 10 03 05

Hankenumero 2861_7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää 31. kaupunginosan (Lauttasaari) tontteja 31003/1–8 ja 11–14, 31005/1–7, 9 ja 13, 31007/1–3 ja 5–8, 31009/2, 4–6 ja 10–15, 31010/5–6 ja 10–16 sekä 31014 tontteja 1–3 ja 8–10 koskevaa rakennuskieltoa kahdella (2) vuodella. Rakennuskieltoalue liitteenä rakennuskieltokartta piirustuksessa nro 12692. Rakennuskielto on voimassa 14.12.2022 asti.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12692/1.12.2020

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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Taustaa

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 6.11.2018 (§ 484) pidentää 31. kaupunginosan (Lauttasaari) tontteja 31003/1-8 ja 11-14, 31005/1-7, 9 ja 13, 31007/1-3 ja 5-8, 31009/2, 4-6 ja 10-15, 31010/5- 6 ja 10-16 sekä 31014 tontteja 1-3 ja 8-10 koskevaa rakennuskieltoa kahdella vuodella 14.12.2020 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla (piirustus numero 12551, päivätty 6.11.2018).

Rakennuskieltoalue ei ole muuttunut edellisestä päätöksestä.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on kantakaupunkialuetta (C2) ja asuntovaltaista aluetta (A2).

Rakennuskieltoalueella on voimassa 12 asemakaavaa, jotka on vahvistettu vuosina 1951-1974. Alueen kaavoissa tontit ovat pääosin asunto- tai liikerakennusten korttelialueilla ja rakennusten korkeudet vaihtelevat pääosin kahdesta viiteen. Rakennuskieltoalueen asemakaavat ovat vanhoja ja voimassa olevilla asemakaavoilla ei pystytä turvaamaan rakennusten kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen säilymistä tai säätelemään liiketilojen ja pysäköintipaikkojen määrää ja sijaintia. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset ovat muutoinkin puutteellisia ja vanhentuneita erityisesti suojelun osalta. Alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi luokiteltuja rakennuksia.

Kaavamääräykset ja -merkinnät eivät muuttuneiden säännösten vuoksi vastaa tarkoitustaan, tai ne puuttuvat. Rakennusoikeus on ilmaistu tavalla, mikä aiheuttaa tulkintavaikeuksia. Täydennysrakentaminen vajaan rakennetuilla tonteilla on hankalaa sovitettaessa jo valmiiksi rakennettuun ympäristöön ja saattaa lisäksi johtaa käyttökelpoisen ja osin rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan purkamiseen.

Voimassa olevat asemakaavat eivät sisällä rakennusten arvojen mukaiseen suojeluun tähtäviä määräyksiä tai määräyksiä yleiskaavan ohjaamaa täydennysrakentamista varten.

Lauttasaaren koillisosaa on kaavoitettu kuudessa osassa. Viidelle osalle on hyväksytty asemakaavan muutokset, jotka ovat saaneet lainvoiman. Jäljellä on nyt vielä puheena oleva alue, jolle asemakaavan muutosten laadinta on kesken.

Alueen asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä vuonna 2004 sekä kesäkuussa 2010. Asemakaavan muutos pyritään työstämään valmiiksi ja esittelemään kaupunkiympäristölautakunnalle vuoden 2023 loppuun mennessä. Rakennuskielto on tarpeellinen, jotta kaavoituspro-



sessin aikana voitaisiin turvata suojeluarvojen säilyminen mm. rakennuksia peruskorjattaessa sekä lisä- ja uudisrakentamisessa.

Alueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa.

Rakennuskiellon pidentäminen

Rakennetun ympäristön suojelun turvaamiseksi tulisi rakennuskieltoa pidentää kahdella vuodella maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 1.12.2020 päivätyn piirustuksen nro 12692.

Sovellettavat oikeusohjeet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12692/1.12.2020

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

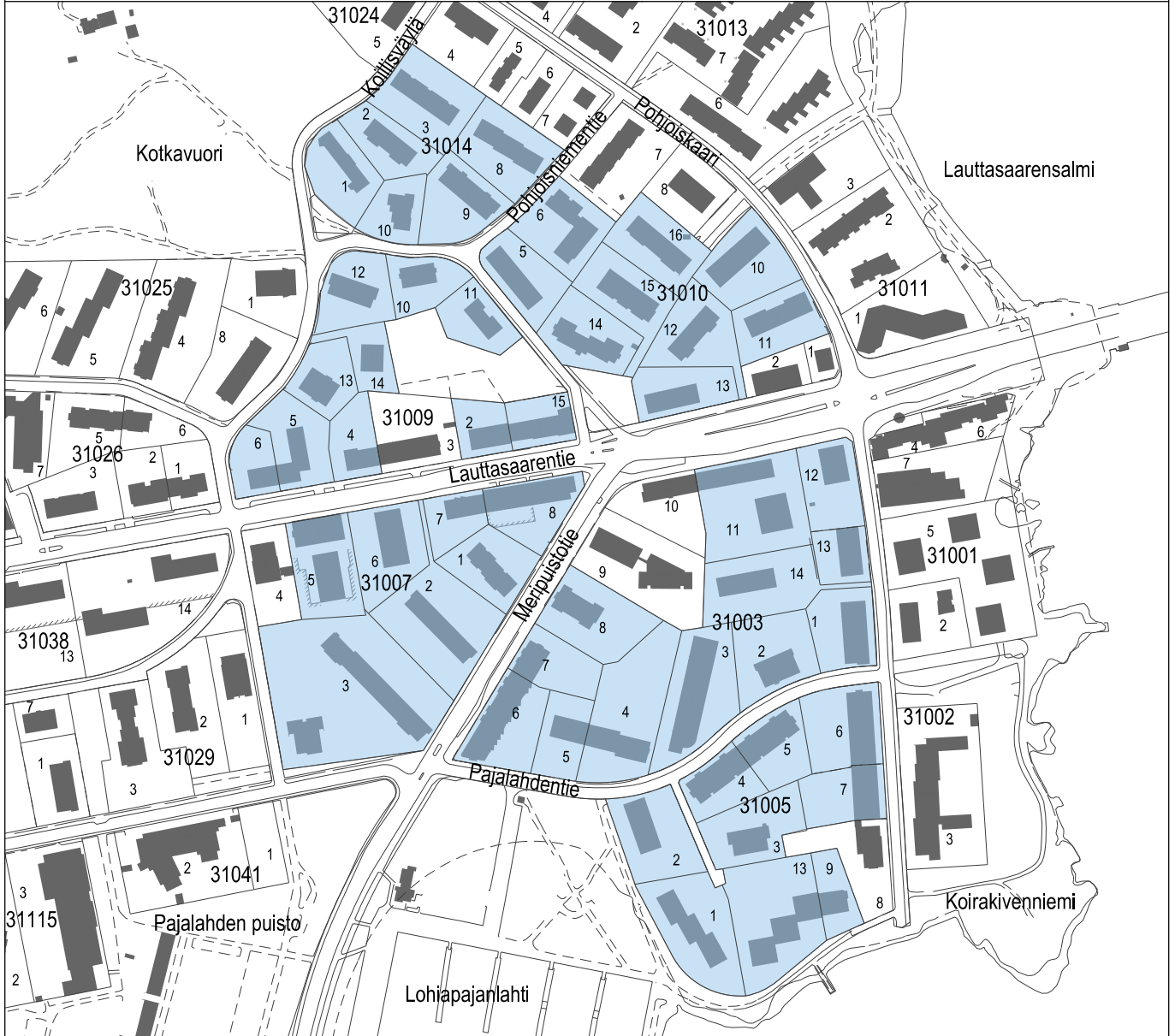
Kymp/Aska/Rutqvist, Salmi (kuulutus)
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola



RAKENNUSKIELTOKARTTA

1:4000

31. KAUPUNGINOSA LAUTTASAARI



Rakennuskieltoalue

HELSINKI
ASEMAKAAVOITUS

PÄIVÄYS 01.12.2020

HYVÄKSYTTY KYLK 01.12.2020

RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY 14.12.2022

RAKENNUSKIELLON PIDENTÄMINEN
MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI 53 § 2

PIIRUSTUS

LAATINUT Mikko Reinikainen

PIIRTÄNYT Leena Heino

VS. ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ Tuomas Hakala

12692



18.12.2000

1676 §

RAKENNUSKIELLON MÄÄRÄÄMINEN ERÄILLE TONTEILLE, JOILLA
SIJAITSEE ALVAR AALLON SUUNNITTELEMIA RAKENNUKSIA (NRO
10926 - 10932)

Khs 2000-1476

Esityslistan asia Kaj/1

Liitteet 1 - 2

Kaupunginhallitus päätti, että 4. kaupunginosan korttelin nro 216 tontti nro 1, 5. kaupunginosan korttelin nro 94 tontti nro 8, 14. kaupunginosan korttelin nro 507 tontti nro 12, 30. kaupunginosan kortteli nro 30014 ja puistoalue, 46. kaupunginosan korttelin nro 46146 tontti nro 5 sekä korttelin nro 46009 tontit nro 5, 6 ja 12–15 ja 54. kaupunginosan korttelin nro 54200 tontti nro 1 määrätään rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi.

Kuulutus sekä pöytäkirjanote karttaliitteineen Uudenmaan ympäristökeskukselle, rakennuslautakunnalle, kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja kiinteistölautakunnalle.

18.12.2000

1

RAKENNUSKIELLON MÄÄRÄÄMINEN ERÄILLE TONTEILLE, JOILLA
SIJAITSEE ALVAR AALLON SUUNNITTELEMIA RAKENNUKSIA (NRO
10926 - 10932)

Khs 2000-1476

Alvar Aalto Säätiö esittää (12.6.2000), että arkkitehti Alvar Aallon rakennukset suojellaan asemakaavoilla. Säätiön edustajat esittävät, että vielä kaavalla suojelematta olevaan ryhmään kuuluvien rakennusten arvo ja merkitys selvitettäisiin ja mahdollinen suojeleminen ja sen tavoitteet määriteltäisiin asemakaavassa. Säätiö on valmis antamaan asiantuntija-apuaan.

Alvar Aalto Säätiössä on nähty myönteisenä Helsingin kaupungin suhtautuminen Alvar Aallon perintöön. Säätiö antaa Helsingin kaupungille kiitoksen Finlandia-talon julkisivun korjaamisesta rakennuksen arvoa vastaavaan kuntoon. Myös Aallon oma talo Riihitiellä Munkkiniemessä saatiin säätiön omistukseen kaupungin ja valtion merkittävällä tuella.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa (16.11.2000) mm. seuraavasti:

Alvar Aallon suunnitteleminen rakennusten suojelutilanne Helsingissä

Säätiön kirjeessä on lueteltu yhteensä 20 Alvar Aallon suunnittelemaa rakennusta Helsingistä. Yksi kirjeessä mainituista kohteista, Aeron henkilökunnan asuintalo, Pyhtäänkorventie 23–25, sijaitsee Vantaalla. Yhdessä kohteessa, Ravintola Savoyssa, on kyseessä sisustus. Rakennuskohteiden lisäksi kirjeessä mainitaan neljä Hietaniemen hautausmaalla sijaitsevaa hautakiveä, joista yhden, arkkitehdin Alvar Aallon oman hautakiven, on suunnitellut arkkitehti Elissa Aalto.

Kirjeessä mainituista rakennuksista seitsemän on suojeltu joko asemakaavalla tai rakennussuojelulain nojalla.

Rakennussuojelulailla on suojeltu:

- Rautatalo, Keskuskatu 3
2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin 94 tontti 4
Rakennus on suojeltu asemakaavassa nro 10840 (vahvistettu 25.5.2000).

18.12.2000

- Kulttuuritalo, Sturenkatu 4
12. kaupunginosan (Alppiharju) korttelin 357 tontti 7
Rakennus on suojeltu asemakaavassa nro 9897 (vahvistettu 7.10.1995).
- Alvar Aallon oma talo, Riihitie 20
30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin 30015 tontti 10
Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla. Asemakaava nro 2994 (vahvistettu 18.8.1950). Asuinrakennuksen tontti.
- Finlandia-talo, Mannerheimintie 13
13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 465 tontti 3
Finlandia-talo on merkitty suojeltavaksi ympäristöineen Töölönlahden asemakaavan muutosluonnoksessa (Kslk 15.2.1996). Asemakaavan muutosehdotus on tarkoitus tuoda kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn joulukuussa 2000.

Asemakaavalla on suojeltu:

- Alvar Aallon toimisto, Tiilimäki 20
30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin 30024 tontti 20
Asemakaava nro 10328, vahvistettu 19.12.1996. Kaavamääräys sr-1.
- Akateeminen kirjakauppa, Pohjoisesplanadi 39
2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin 95 tontti 5
Asemakaava nro 10578, Kvsto 10.6.1998. Kaavamääräys sr-1.
- Suomen Yhdyspankin pääkonttorin lisärakennus, Fabianinkatu 27–29
2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin 32 tontti 1
Asemakaava nro 8980, vahvistettu 8.1.1988. Kaavamääräys s.

Suojelua vailla olevat kohteet (yhteensä 11 kohdetta):

- 1 Sähkötalo, Kampinkuja 2
4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 216 tontti 1
Asemakaava nro 7153, vahvistettu 6.6.1975. Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue (YT).
- 2 Ravintola Savoy'n sisustus, Eteläesplanadi 14
3. kaupunginosan (Kartinkaupunki) korttelin 49 tontti 1

18.12.2000

- Asemakaava nro 1761 vahvistettu 5.7.1937.
- 3 Erottajan paviljonki, Erottajankatu
3. kaupunginosa (Kaartinkaupunki)
Asemakaava nro 465, vahvistettu 25.11.1887
- 4 Insinööritalo, Ratakatu 9
5. kaupunginosa (Punavuori) korttelin 94 tontti 8
Asemakaava nro 7962, vahvistettu 14.11.1980.
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK).
- 5 Enso-Gutzeit Oy:n pääkonttori, Kanavakatu 2
8. kaupunginosa (Katajanokka) korttelin 142 tontti 1
Asemakaava nro 4723, vahvistettu 21.5.1960. Liikerakennusten korttelialue (AL).
- 6 Kansaneläkelaitos, Minna Canthin katu 15
14. kaupunginosa (Taka-Töölö) korttelin 507 tontti 12
Asemakaava nro 7995, vahvistettu 16.8.1982. Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue (YH).
- 7 Entiset Kansaneläkelaitoksen henkilökunnan asuintalot, Riihitie 12-14
30. kaupunginosa (Munkkiniemi) korttelin 30014 tontit 10 ja 14
Asemakaava nro 3924, vahvistettu 19.1.1955. Asuintontti.
- 8 Talo Hirvonen, Joonaksenkuja 3
46. kaupunginosa (Pitäjänmäki) korttelin 46146 tontti 5
Asemakaava nro 6960, vahvistettu 4.8.1975. Omakoti-, rivi- tai muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AOR/400).
- 9 Strömberg Oy:n oppilaskoti, Kornetintie 18
46. kaupunginosa (Pitäjänmäki) korttelin 46009 tontti 13
Asemakaava nro 7730, vahvistettu 1.9.1978. Asuinkerrostalojen korttelialue (AK).
- 10 Strömberg Oy, insinööriasunnot, Kornetintie 22
46. kaupunginosa (Pitäjänmäki) korttelin 46009 tontti 15
Asemakaava nro 7730, vahvistettu 1.9.1978. Asuinkerrostalojen korttelialue (AK).
- 11 Enso-Gutzeit Oy:n Country Club ja sauna, Kallvik, Ramsinniementie
54. kaupunginosa (Vuosaari) korttelin 54200 tontti 1



18.12.2000

Asemakaava nro 7824, vahvistettu 8.6.1979. Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa sisäoppilaitoksen henkilökunta-asuntoineen (YOA).

Puretut rakennukset

Kaksi kirjeessä luetelluista rakennuksista on purettu 1990-luvun lopulla asemakaavan muutosten seurauksena. Mestariasuntojen (Hiomotie 12) purkamisen salliva kaava oli ensimmäinen Strömbergin alueen muutos nro 10150. Asemakaava vahvistettiin 28.9.1994. Samaan kaavaan sisältyivät myös paloasema ja autotallit, joita ei koskaan rakennettukaan Aallon suunnitelmien mukaan. Portti- ja toimistorakennus, Strömbergintie 1, sisältyivät niin ikään purkamisen sallivaan kaavaan nro 10323, joka vahvistettiin 27.5.1996. Suunnitelma oli Aallon toimiston, mutta toimisto ei ollut allekirjoittanut aumakattoista toteutusta.

Suojelun ongelmat ja suojelukaavojen tavoitteet

Arkkitehti Alvar Aallon suunnitteleminen rakennusten suojelutilanne Helsingissä ei ole riittävä. Kuten edellä olevista listoista käy ilmi, merkittäviä Alvar Aallon suunnittelemissa rakennuksissa on vailla asemakaavan suojelumerkintää. Näihin kuuluvat mm. Kansaneläkelaitos, Sähkötalo sekä entiset Kansaneläkelaitoksen henkilökunnan asuintalot Riihitiellä. Näiden merkkikohteiden lisäksi on suojelematta kooltaan vähäisempiä, mutta Aallon tuotannon kannalta tärkeitä kohteita, kuten Erottajan paviljonki ja ravintola Savoy'n sisustus.

Vain harva listalla oleva rakennus on suoranaisten purku-uhan alainen. Sen sijaan Aallon suunnitteleminen rakennusten kulttuurihistoriallisen arvon uhkana ovat rakennusten muuttuvasta käytöstä johtuvat muutostyöt. Muutostilanteessa uhanalaisiksi joutuvat erityisesti rakennusten sisätilat. Pelkkää julkisivujen säilyttämistä siten, että rakennuksen sisätilat joutuvat radikaalien muutostöiden kohteeksi, ei voida pitää riittävänä, vaan asemakaavoihin tulee sisällyttää määräyksiä sisätilojen varjelemisesta muutoksilta. Se mitkä sisätilat katsotaan suojelunarvoisiksi, tulee määritellä tapauskohtaisesti kunkin rakennuksen erityisluonne ja -tarpeet silmälläpitäen. Olennaista on se, että muutostyöt ja tuleva käyttö ohjataan siten, ettei rakennuksen rakennustaiteellista arvoa vähennetä tai tuhota.

Listalla mainituista kohteista sekä Enso-Gutzeit Oy:n pääkonttori että Kansaneläkelaitos ovat säilyneet poikkeuksellisen hyvin sisätiloiltaan. On tärkeää, että asemakaavalla turvataan näiden kokonaisuuksien säilyminen eheänä. Sähkötalon sisätiloista on tehty rakennushistoriallinen tutkimus ja tilat arvotettu Alvar Aalto Säätiön toimesta. Oikein, asianmukaisesti ja ajoissa tehty rakennushistoriallinen selvitys sekä sen pohjalta tapahtuva rakennuksen



18.12.2000

arkkitehtoninen arvottaminen antaa parhaat mahdolliset lähtökohdat suojelukaavan laatimiselle.

Julkisivuissa rakennuksen luonteelle tärkeitä tekijöitä ovat esimerkiksi katon katemateriaalin profilointi ja materiaali, ikkunakarmien profilointi ja materiaali ja muut rakennuksen luonteelle ominaiset yksityiskohdat. Arkkitehtuurin ja rakennusmateriaalien alkuperäisyyden ohella on kiinnitettävä huomiota rakennustavan ja rakennustekniikan alkuperäisyyteen ja aitouteen. Alvar Aallon rakennusten ollessa kyseessä on erityisen tärkeää nähdä rakennukset kokonaisuutena. Rakennukset on alun perinkin suunniteltu kokonaisteoksina ovenkahvojen muotoilua, heloitusta ja rakennusten pienimpiä yksityiskohtia myöten. Rakennusten arvoa vähentäviin toimenpiteisiin on luettava myös parvekkeiden lasittaminen.

Aika muuttaa suhtautumista rakennussuojeluun. Esimerkiksi Enso-Gutzeit Oy:n pääkonttorin rakentamisesta ja Akateemisesta kirjakaupasta käytiin aikoinaan suojelukiistoja. Rakennusten tieltä jouduttiin purkamaan kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa. Nyt kumpikin rakennus ilman muuta luetaan rakennussuojelun piiriin kuuluviksi. Akateeminen kirjakauppa on pari vuotta sitten suojeltu asemakaavalla.

Alvar Aallon autonkuljettajalleen suunnitteleman talon tonttiin (ns. talo Hirvonen) Pitäjänmäellä sisältyy käyttämätöntä rakennusoikeutta. Rakennuksella ei ole suojelumerkintää. Kaava mahdollistaa rivitalon rakentamisen nykyisen rakennuksen paikalle. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on kuitenkin sijoitettavissa tontille siten, että Aallon suunnittelema rakennus voidaan suojella.

Kornetintiellä olevat kaksi Alvar Aallon suunnittelemaa rakennusta ovat osa laajempaa ympäristökokonaisuutta. Suojelun tulisi kaupunkisuunnittelulautakunnan mielestä ulottua, Alvar Aallon suunnitteleminen rakennusten ohella, koko Kornetintien talorivistöön. Tämän vuoksi rakennuskieltoalue on ulotettu koskemaan kaikkia näitä kuutta tonttia. Tonteista on vireillä kaavanmuutos. Nyt suojeltaviksi ehdotetut rakennukset ovat olleet koko kaavan valmistelun ajan esillä suojelukohteina.

Entisten Kansaneläkelaitoksen henkilökunnan asuintalojen suojelukokonaisuuteen Riihitiellä tulisi Aallon suunnitteleminen asuinrakennusten lisäksi sisällyttää myös korttelipuisto. Varsinkin säätiö on pitänyt tärkeänä puiston sisällyttämistä suojelukokonaisuuden osaksi. Aallon rakennusten lisäksi korttelikokonaisuuteen kuuluu kaksi (tontilla 4 arkkitehti Olli Kuusen vuonna 1960 ja tontilla 6 arkkitehti Kaj Saleniuksen vuonna 1956 suunnittelemaa) kerrostaloa. Koska nämä rakennukset kooltaan, materiaaleiltaan ja arkkitehtuuriltaan luontevalla tavalla liittyvät Aallon

18.12.2000

suunnitteleman kokonaisuuden osaksi, ehdotetaan myös ne sisällytettäväksi rakennuskieltoalueeseen ja suojeltavaksi asemakaavassa.

Enso-Gutzeit Oy:n kasinorakennus (ns. Country Club) ja sauna Kallvikissa sijaitsevat opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella, jolle saa rakentaa kaksikerroksisen sisäoppilaitoksen henkilökunta-asuntoineen. Sauna ja klubirakennus on merkitty asemakaavaan rakennusalalla vailla suojelumerkintöjä. Rakennusten suojeleminen asemakaavalla ei estä kaavassa osoitetun rakennusoikeuden toteuttamista.

Sisustusten suojelu ja määräykset entistäväistä toimenpiteistä

Rakennuksen kokonaisuutta palvelevat asiantunteva ylläpito ja huolto. Osa sisätilojen muutostöistä on luonteeltaan sellaisia, että ne eivät edellytä rakennuslupaa. Helsingissä varsinkin Erottajan paviljonki ja Insinööritalo ovat joutuneet asiantuntemattomasti tehtyjen ja rakennusten arvoa vähentävien muutosten kohteeksi. Insinööritalossa myös rakennuksen julkisivua on kovakouraisesti muutettu. Mikäli rakennuksia on myöhemmillä muutostöillä jo ehditty turmella, suojelukaavaan tulee sisällyttää määräyksiä entistäväistä toimenpiteistä.

Kiinteiden rakenteiden ja sisustuksen ohella olennaista rakennuksen arvolle saattaa olla kohteen säilyminen kalustuksen yksityiskohtia myöten mukaan luettuna sisustukseen olennaisena osana kuuluvat huonekalut, valaisimet, tekstiilit, astiat jne. Viimeksi mainitun kaltaisesta kokonaistaideteoksesta on keskeisenä esimerkkinä listalla mainituista kohteista mm. Ravintola Savoy'n sisustus. Tämän kokonaisuuden säilymistä tuleville sukupolville ei mikään suojelumääräys yksinään pysty takaamaan.

Suojelumääräysten käyttö pelkkien sisustustenkin osalta on silti perusteltua. Suojelumääräys asemakaavassa on viesti kohteen arvosta paitsi rakennuksen omistajalle, myös rakennukseen kohdistuvia muutostöitä valvoville viranomaisille.

Hautamuistomerkkien suojelu

Alvar Aalto Säätiön listalla mainitsevat neljä hautakiveä sijaitsevat Hietaniemen hautausmaalla. Koko hautausmaa alue on yleiskaava 1992:ssa osoitettu kulttuurihistoriallisen suojelun alueeksi. Hautausmaa on todettu myös valtakunnallisesti merkittäväksi. Yksittäisiä, hautausmaa-alueen sisällä olevia, hautamuistomerkkejä ei yleensä ole suojeltu asemakaavalla.

Jotta listalla mainittujen hautakivien kulttuurihistorialliset arvot tulisivat hautausmaan hoidosta vastaavien tietoon, hautakivien suojelutilanne tulisi



18.12.2000

selvittää yhteistyössä Helsingin evankelis-luterilaisten seurakuntien kanssa. Asiasta on jo alustavasti oltu yhteydessä Helsingin seurakuntayhtymään. Luonteva vaihe neuvotteluille olisi esimerkiksi siinä vaiheessa, kun koko hautausmaa-alueen kaavoitus tulee ajankohtaiseksi.

Suojeluesitys

Kaupunkisuunnittelulautakunnan tavoitteena on, että Helsingissä vielä jäljellä olevat Alvar Aallon suunnittelemat rakennukset säilytetään ja varustetaan asemakaavoissa asianmukaisin suojelumerkinnöin. Rakennusten kulttuurihistoriallisen ja arkkitehtonisen arvon selvittäminen on tarkoituksenmukaisinta tehdä tapauskohtaisesti asemakaavoituksen yhteydessä. Säätiö on lupautunut tarjoamaan asiantuntija-apuaan rakennuksia arvotettaessa ja kuhunkin rakennukseen sopivaa suojelumääräystä kehitettäessä.

Kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitusosasto on neuvotellut lausunnon sisällöstä ja tonttien rakennuskieltoon asettamisesta kaupunginmuseon ja Alvar Aalto Säätiön kanssa. Listalla luetelluista, suojelukaavaa vailla olevista kohteista kolme on rakennuskiellossa (rakennuskieltokartta nro 10895, kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2000). Nämä kohteet ovat: Ravintola Savoyn tontti, Enso-Gutzeit Oy:n pääkonttori sekä Erottajan paviljonki.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan mielestä Helsingissä sijaitseville, arkkitehti Alvar Aallon suunnitteleuille rakennuksille tulee laatia suojeluasemakaavat ja seuraavat tontit tulee asettaa asemakaavan muuttamista varten maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin perusteella rakennuskieltoon:

- kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitusosaston piirustuksessa nro 10926 esitetty, 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 216 tontti 1
- piirustuksessa nro 10927 esitetty, 5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin 94 tontti 8
- piirustuksessa nro 10928 esitetty, 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 507 tontti 12
- piirustuksessa nro 10929 esitetty 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) kortteli 30014 ja puistoalue
- piirustuksessa nro 10930 esitetty, 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46146 tontti 5



18.12.2000

- piirustuksessa nro 10931 esitetyt, 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46009 tontit 5, 6 ja 12–15
- piirustuksessa nro 10932 esitetty 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54200 tontti 1.

Kaj ilmoittaa, että mikäli Khs hyväksyy päätösehdotuksen, alueella tulee voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 ja 2 momentin mukainen rakennuskielto kahdeksi vuodeksi.

KAJ

Kaupunginhallitus päättäneen, että 4. kaupunginosan korttelin nro 216 tontti nro 1, 5. kaupunginosan korttelin nro 94 tontti nro 8, 14. kaupunginosan korttelin nro 507 tontti nro 12, 30. kaupunginosan kortteli nro 30014 ja puistoalue, 46. kaupunginosan korttelin nro 46146 tontti nro 5 sekä korttelin nro 46009 tontit nro 5, 6 ja 12–15 ja 54. kaupunginosan korttelin nro 54200 tontti nro 1 määrätään rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi.

Kuulutettava sekä pöytäkirjanote karttaliitteineen Uudenmaan ympäristökeskukselle, rakennuslautakunnalle, kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja kiinteistölautakunnalle.

(Marja-Liisa Rautanen, puhelin 169 2282)

LIITTEET

Rakennuskieltokartat

Nro 10926 liite 1

Nro 10927 liite 2

Nro 10928 liite 3

Nro 10929 liite 4

Nro 10930 liite 5

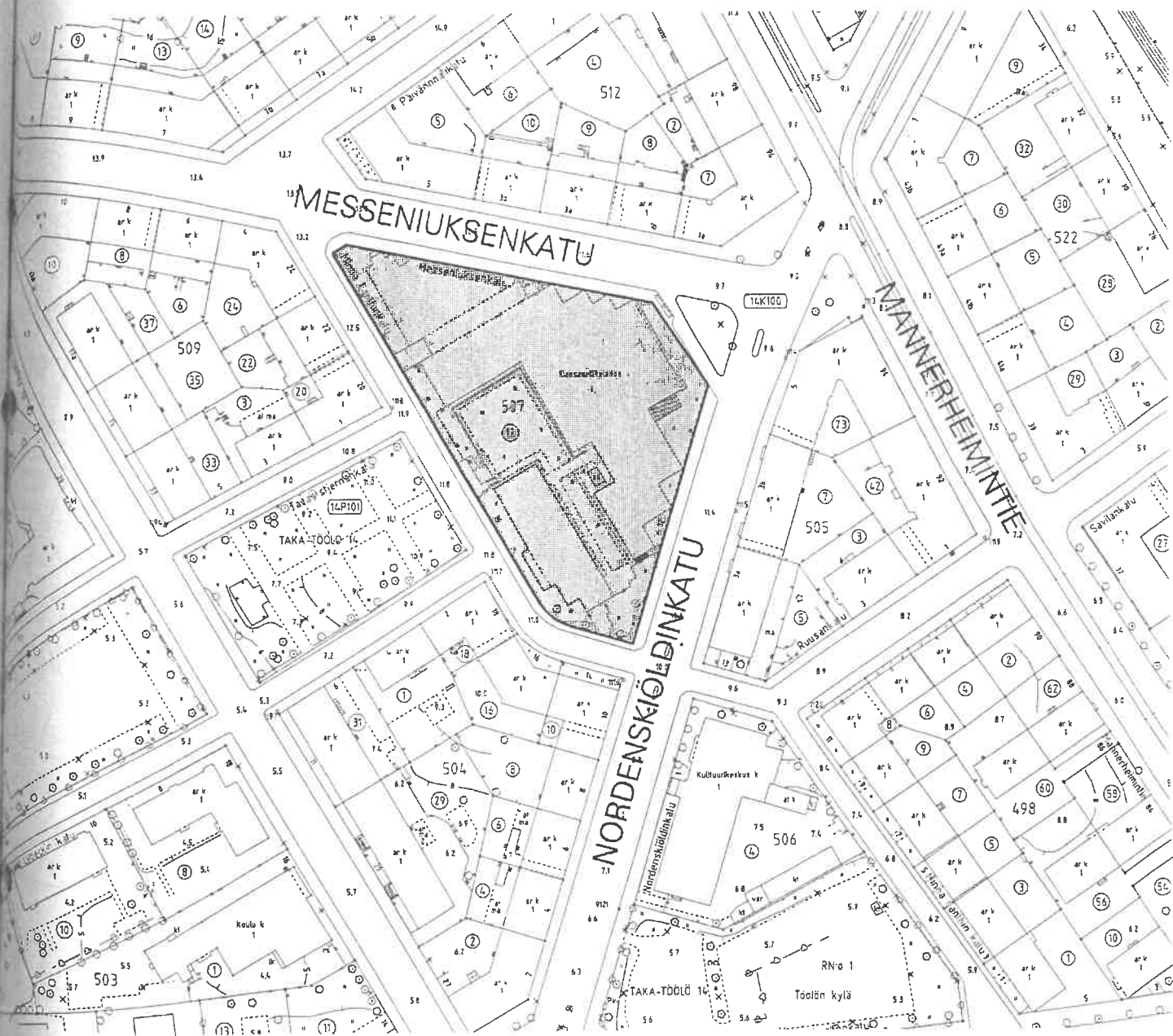
Nro 10931 liite 6

Nro 10932 liite 7

RAKENNUSKIELTOKARTTA

1:2000

14. KAUPUNGINOSA TAKA-TÖÖLÖ, KORTTELI 507 TONTTI 12



Alue, jolle esitetään rakennuskieltoa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §: n 1 momentin perusteella.

RAKENNUSKIELTO

MRL 53 §:N 1 MOMENTTI

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
KAUVAOITUSOSASTO

HELSINFORS STADS STADSPLANERINGSKONTOR
PLANLÄGGNINGSAVDELNINGEN

PIRUSTUS
BYGGG 10928

KVSTO
STGE

LAATINUT
SPPJORD AV RIITTA SALASTIE PIIRTÄNYT
RITAD AV AJ /cad

KHS PIENTÄNYT
STN FÖRLÄNGT

16.11.2000 *Amnell*

RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY
BYGGNADSFÖRBUDET UTGÅR

RAKENNUSKIELTOKARTTA

4000

KAUPUNGINOSA VUOSAARI, KORTTELI 54200 TONTTI 1



Alue, jolle esitetään rakennuskieltoa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §: n 1 momentin perusteella.

RAKENNUSKIELTO

MRL 53 §:N 1 MOMENTTI

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
KAAVOITUSOSASTO

HELSINGFORS STADS STADSPLANERINGSKONTOR
PLANLÄGGNINGSAVDELNINGEN

PIIRUSTUS
RITING 10932

KVSTO
STGE

SAATINUT
UPPLÖRD AV RIITTA SALASTIE PIIRTÄNYT
RITAD AV AJ /cad

KHS PIDENTÄNYT
STN FÖRLÄNGT

16.11.2000 *Amu*

RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY
BYGGNADSFÖRBUDET UTGÅR



08.12.2020

Asia/13

§ 723

Vuosaassa Alvar Aallon suunnitteleminen rakennusten tontin 54200/1 rakennuskiellon pidentäminen (nro 12694)

HEL 2020-011926 T 10 03 05

Hankenumero 2825_7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelin 200 tonttia 1 koskevaa rakennuskieltoa kahdella (2) vuodella. Rakennuskieltoalue ilmenee liitteenä olevasta piirustuksesta nro 12694. Rakennuskielto on voimassa 18.12.2022 asti.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Johanna Marttila, arkkitehti, puhelin: 310 20337
johanna.marttila(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12694/8.12.2020 päivitetty Kylk:n 8.12.2020 päätöksen mukaiseksi

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 4.12.2018 (§ 626) pidentää kahdella vuodella kaupunginhallituksen 28.11.2016 (§ 1080) määräämää rakennuskieltoa 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelin 54200 tontilla 1 asemakaavan muuttamiseksi 18.12.2020 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla (piirustus numero 12558, päivätty 4.12.2018).

Alueella on voimassa asemakaava nro 7824 (vahvistettu 8.6.1979). Asemakaavassa rakennus on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa sisäoppilaitoksen henkilö- ja asunointialueen (YOA).

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole suojelumääräyksiä eikä sillä riittävästi pystytä turvaamaan rakennusten kulttuurihistoriallisia ja rakennustaiteellisia arvoja.

Vuosaaren Ramsinniessä korttelin 54200 tontilla 1 sijaitsee Alvar Aallon Enso-Gutzeit Osakeyhtiön, nykyisen Stora Enso Oyj:n, henkilökunnalle suunnittelema vapaa-ajanrakennus ja rantasauna. Ne valmistuivat Helsingin olympiavuonna 1952. Sijaintipaikka Kortlahden rannalla on rauhallinen. Vapaa-ajan rakennuksen sisustuksen suunnittelivat taiteilija Maija Heikinheimo ja yhtiön johtajan vaimo, vuorineuvoksetar Greta Skogster-Lehtinen. Päärakennus on säilynyt sisustusta myöten lähes alkuperäisenä. Mustaksi maalattu hirsisauna sijaitsee aivan merenrannan tuntumassa jyrkällä rantakalliolla.

Alvar Aalto -säätio on pitänyt tärkeänä arkkitehti Alvar Aallon rakennusten suojelua asemakaavoilla ja esittänyt kaupunginhallitukselle, että vielä kaavalla suojelematta olevaan ryhmään kuuluvien rakennusten arvo ja merkitys selvitettäisiin ja mahdollinen suojeleminen ja sen tavoitteet määriteltäisiin asemakaavassa.

Rakennuskiellon tavoitteena on ollut Helsingissä vielä jäljellä olevien Alvar Aallon suunnitteleminen rakennusten säilyttäminen ja varustaminen asianmukaisin suojelumerkinnöin. Rakennusten kulttuurihistoriallisen ja arkkitehtonisen arvon selvittämisen on nähty olevan tarkoituksenmukaisinta tehdä tapauskohtaisesti asemakaavoituksen yhteydessä. Suojeluasemakaavojen laatimista varten tarkoituksenmukaiset alueet on määrätty rakennuskieltoon.

Alueen asemakaavoitus on kesken. Alueella on voimassa yleiskaava 2002 korkeimman hallinto-oikeuden kumottua päätöksellään (8.11.2018) Helsingin yleiskaavan 2016 määräykset Ramsinniemen osalta. Tontti on yleiskaava 2002:ssa kulttuurihistoriallisesti, rakennus-



taiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Rakennuskieltoon määrätystä kohteista ko. tontin lisäksi asemakaavoitus on vielä kesken Taka-Töölön korttelissa 507 tontilla 2 (Kansaneläkelaitoksen rakennus).

Museovirasto selvittää rakennusten suojelemista erityislaililla (laki rakennusperinnön suojelemisesta).

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Rakennuskiellon pidentäminen

Rakennetun ympäristön suojelun turvaamiseksi tulisi rakennuskieltoa pidentää asemakaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kahdella vuodella maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 8.12.2020 päivätyn piirustuksen nro 12694.

Sovellettavat oikeusohjeet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Johanna Marttila, arkkitehti, puhelin: 310 20337
johanna.marttila(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskielto kartta nro 12694/8.12.2020

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



08.12.2020

Asia/13

Tiedoksi

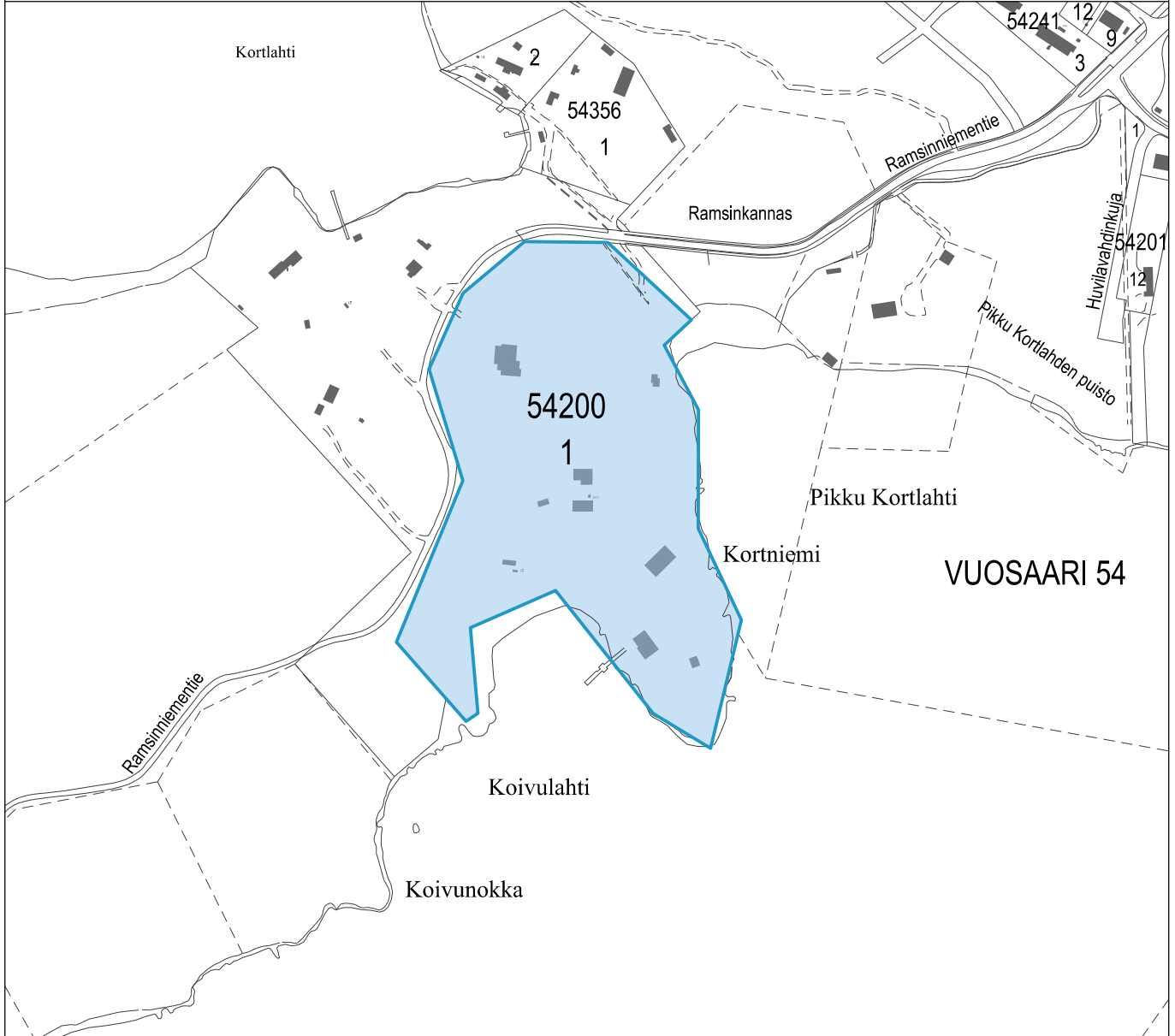
Kymp/Aska/Rutqvist, Salmi (kuulutus)
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola



RAKENNUSKIELTOKARTTA

1:4000

54. KAUPUNGINOSA VUOSAARI
KORTTELI 54200 TONTTI 1



Rakennuskieltoalue

HELSINKI
ASEMAKAAVOITUS

RAKENNUSKIELLON PIDENTÄMINEN MAANKÄYTTÖ- JA
RAKENNUSLAKI 53 § 2

PÄIVÄYS 8.12.2020

PIIRUSTUS

12694

HYVÄKSYTTY KYLK 8.12.2020

LAATINUT Johanna Marttila

PIIRTÄNYT Katri Ruut

RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY 18.12.2022

VS. ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ Tuomas Hakala



08.12.2020

Asia/12

§ 722

Taka-Töölön korttelin 507 tontin 12 rakennuskiellon pidentäminen (nro 12698)

HEL 2020-011894 T 10 03 05

Hankenumero 2824_8

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 507 tonttia 12 koskevaa rakennuskieltoa kahdella (2) vuodella. Rakennuskieltoalue ilmenee liitteenä olevasta piirustuksesta nro 12698. Rakennuskielto on voimassa 18.12.2022 asti.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tommi Suvanto, arkkitehti, puhelin: 31037032
tommi.suvanto(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12698/8.12.2020

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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa



Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.12.2018 (§ 625) pidentää kahdella vuodella kaupunginhallituksen 28.11.2016 (§ 1079) määräämää rakennuskieltoa 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 507 tontilla 12 asemakaavan muuttamiseksi 18.12.2020 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla (piirustus numero 12554, päivätty 4.12.2018).

Alueella on voimassa asemakaava nro 7995 (vahvistettu 16.8.1982), jonka mukaan alue on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH).

Voimassa oleva asemakaavassa ei ole suojelumääräyksiä eikä sillä riittävästi pystytä turvaamaan rakennuksen kulttuurihistoriallisia ja rakennustaiteellisia arvoja.

Tontin omistaa Kansaneläkelaitos, jolle suunniteltu tontilla sijaitseva toimitalo valmistui vuonna 1956. Rakennuksen kaupunkikuvallinen asema Kirjailijanpuiston päätteellä on merkittävä. Alvar Aalto suunnitteli rakennuksen sisustusta ja yksityiskohtia myöten. Rakennus sisätiloineen on säilynyt erinomaisesti lähes alkuperäistä vastaavassa asussaan.

Alvar Aalto -säatiö on pitänyt tärkeänä arkkitehti Alvar Aallon rakennusten suojelua asemakaavoilla ja esittänyt kaupunginhallitukselle, että vielä kaavalla suojelematta olevaan ryhmään kuuluvien rakennusten arvo ja merkitys selvitettäisiin ja mahdollinen suojeleminen ja sen tavoitteet määriteltäisiin asemakaavassa.

Rakennuskiellon tavoitteena on ollut Helsingissä vielä jäljellä olevien Alvar Aallon suunnitteleminen rakennusten säilyttäminen ja varustaminen asianmukaisin suojelumerkinnöin. Rakennusten kulttuurihistoriallisen ja arkkitehtonisen arvon selvittämisen on nähty olevan tarkoituksenmukaisinta tehdä tapauskohtaisesti asemakaavoituksen yhteydessä. Suojeluasemakaavojen laatimista varten tarkoituksenmukaiset alueet on määrätty rakennuskieltoon.

Tontin asemakaavoitus on kesken. Tontti kuuluu kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamiseksi tehtävän asemakaavamuutoksen alueeseen. Rakennuskieltoon määrätyistä kohteista ko. tontin lisäksi asemakaavoitus on vielä kesken Vuosaaren korttelissa 54200 tontilla 1.

Museovirasto selvittää Kansaneläkelaitoksen suojelemista erityislailalla (laki rakennusperinnön suojelemisesta).

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Rakennuskiellon pidentäminen



Rakennetun ympäristön suojelun turvaamiseksi tulisi rakennuskieltoa pidentää asemakaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kahdella vuodella maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 1.12.2020 päivätyn piirustuksen nro 12698.

Sovellettavat oikeusohjeet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tommi Suvanto, arkkitehti, puhelin: 31037032
tommi.suvanto(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12698/8.12.2020

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

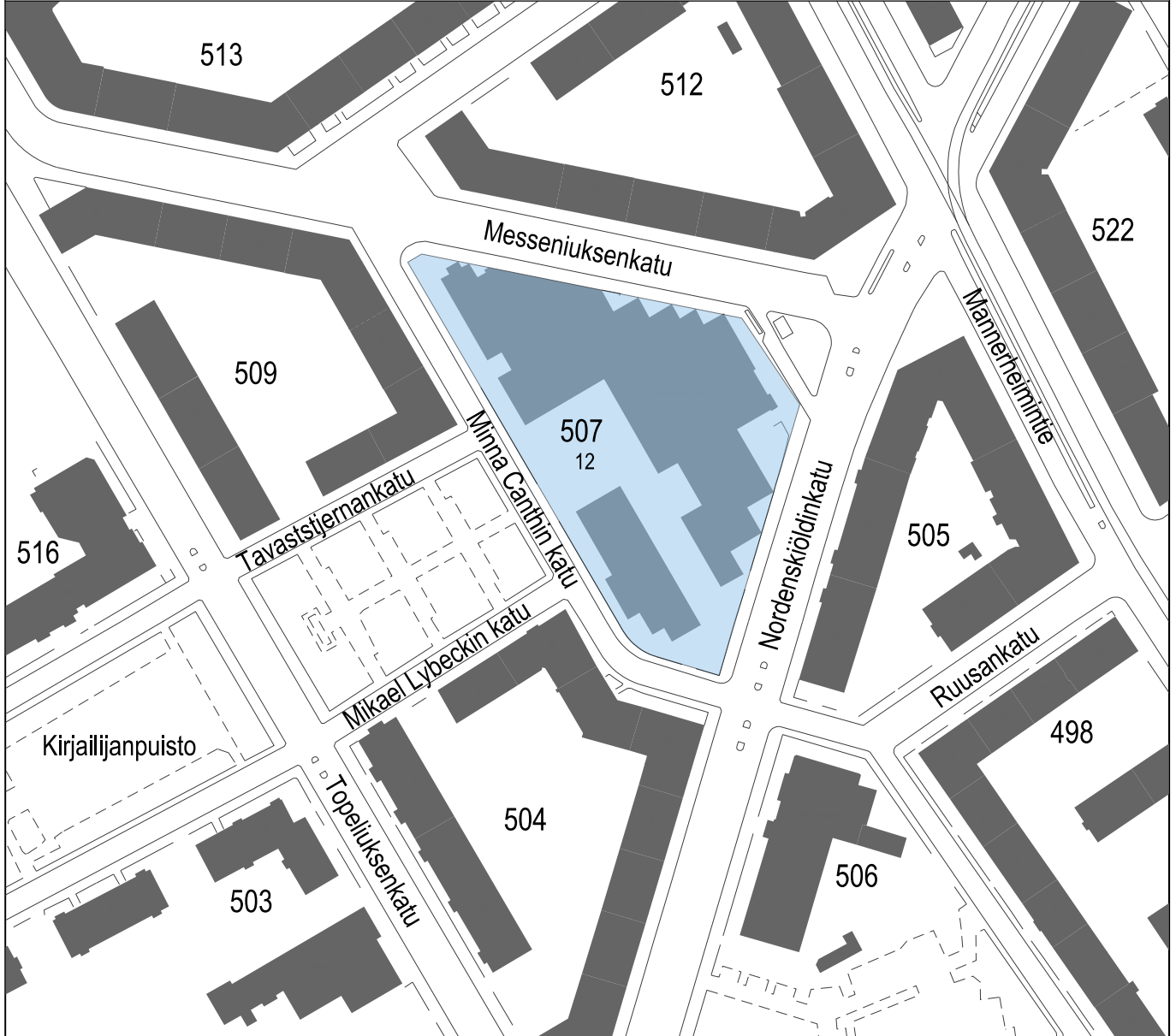
Kymp/Aska/Rutqvist, Salmi (kuulutus)
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola



RAKENNUSKIELTOKARTTA

1:2000

14. KAUPUNGINOSA TAKA-TÖÖLÖ
KORTTELI 507 TONTTI 12



Rakennuskieltoalue

HELSINKI
ASEMAKAAVOITUS

PÄIVÄYS 8.12.2020

HYVÄKSYTTY KYLK 8.12.2020

RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY 18.12.2022

RAKENNUSKIELLON PIDENTÄMINEN
MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI 53 § 2

PIIRUSTUS

LAATINUT Tommi Suvanto

PIIRTÄNYT Joonas Arponen

VS. ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ Tuomas Hakala

12698

15.1.1997

P960073.PK

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia tonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti määräämiä lisäehtoja.

15 §

RAKENNUSKIELLON VOIMAANSAATTAMINEN 11. KAUPUNGINOSAN ERÄILLÄ PUISTO-, RAUTATIE- JA KATUALUEILLA (NS. LINNUNLAULUN ALUEELLA, NRO 10432)

Khs 1996-2783

Esityslistan asia Kaj/14

Liitteet 1 - 2

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti, että kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitusosaston piirustuksesta nro 10432/14.11.1996 ilmenevän 11. kaupunginosan ns. Linnunlaulun alueen asemakaavaa muutetaan.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti määrätä kyseisestä piirustuksesta ilmenevän alueen rakennuskieltoon.

16 §

MEILAHDEN TONTTIEN 15584/3 - 9 JA KORTTELIN 15585 YM. ALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN (NRO 10412)

Khs 1996-2375

Esityslistan asia Kaj/15

Liite 1

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 15. kaupunginosan korttelin nro 15584 tonttien nro 3 - 9, korttelin nro 15585 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitusosaston 3.10.1996 päivätyn piirustuksen nro 10412 mukaisena.

17 §

LÄNSISATAMAN PUISTOALUEEN (SELKÄMERENPUISTO) ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN (NRO 10408)

Khs 1996-2377

Esityslistan asia Kaj/16

Liite 1

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 20. kaupunginosan puistoalueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitusosaston 3.10.1996 päivätyn piirustuksen nro 10408 mukaisena.

15.1.1997

E960073.ES

14
RAKENNUSKIELLON VOIMAANSAATTAMINEN 11. KAUPUNGINOSAN
ERÄILLÄ PUISTO-, RAUTATIE- JA KATUALUEILLA (NS.
LINNUNLAULUN ALUEELLA, NRO 10432)

Khs 1996-2783

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa (14.11.1996)
mm. seuraavaa:

Suunnittelutilanne

Kaavoitustilanne

Linnunlaulun alue lukuun ottamatta rata-alueetta on Helsingin seudun maa- ja metsätalous-, virkistys- ja suojelualueiden seutukaavojen (29.4.1980 ja 30.10.1987) ja yleiskaava 1992:n (Kvsto 9.12.1990) mukaista virkistysaluetta.

Radan länsipuolella ja osin rautatiealueella on voimassa 23.10.1906 vahvistettu asemakaava nro 447 ja radan itäpuolella ja osin rautatiealueella 19.2.1969 vahvistettu asemakaava nro 5958. Asemakaavoissa ei ole osoitettu nykyisiä rakennuksia.

Maanomistus ja maapoliittinen sopimus

Radan itäpuoli on kaupungin omistamaa puistoaluetta. Radan länsipuoli on Ratahallintokeskuksen ja Valtion kiinteistölaitoksen omistamaa aluetta, joka on kaupungin hallinnassa. Se kuuluu Kampin - Töölönlahden alueeseen, jonka suunnittelu perustuu vuonna 1986 solmittuun valtioneuvoston ja Khn hyväksymään maapoliittiseen periaatesopimukseen. Sen mukaan alue suunnitellaan yhteistyössä kaupungin ja valtion kesken ja suunnitelmat voidaan laatia maanomistusrajoista riippumatta. Sopimuksen mukaan rata-alue jää Valtionrautateille ja valtio luovuttaa Linnunlaulun alueen kaupungille, kun alue on kaavoitettu.

Huvilat ovat yksityisessä omistuksessa ja kaupunki on tehnyt vuokrasopimukset huviloiden omistajien kanssa. Linnunlaulun kaakkoisosassa olevan huvilan nro 14 vuokrasopimusta ei ole jatkettu omistajanvaihdoksen yhteydessä.

Linnunlaulu-työryhmä

Khs hyväksyi 18.4.1983 Linnunlaulu-työryhmän selvityksen jatkosuunnittelun pohjaksi siten, että alue varataan yleiseen kulttuuri- ja ym. palvelutoimintaan. Samalla Khs päätti kehottaa kaupungin edustajia rautatiehallituksen kanssa käytävissä neuvotteluissa pyrkimään sellaiseen neuvottelutulokseen,



15.1.1997

E960073.ES

että Linnunlaulun alueen nykyiset huvilat voidaan säilyttää.

Raideliikennealue Linnunlaulussa

VR Helsingin ratakeskus on teettänyt yhdessä Helsingin kaupungin kanssa selvityksiä suunniteltujen Helsinki - Leppävaara-lisäraiteiden vaikutuksista mm. Linnunlaulun kohdalla. Ratahallintokeskus ja kaupunki ovat testaamassa parhaillaan simulaatiomallia liikenteen toiminnasta eri vaihtoehdoilla.

Kaupunginmuseon ja museoviraston lausunto Linnunlaulun huviloista

Museovirasto 1.7.1992 ja kaupunginmuseo 13.7.1992 ovat antaneet kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitusosastolle Linnunlaulun alueen ja huviloiden säilyttämistä koskevat lausunnot.

Töölönlahden maisema-arkkitehtuurikilpailu

Töölönlahden puistoalueita koskeva yleinen maisema-arkkitehtuurikilpailu on käynnistymässä.

Khs hyväksyi 26.8.1996 kilpailun kaupunkisuunnittelulliset lähtökohdat, joissa todetaan Linnunlaulusta mm., että Linnunlaulun alue on kulttuurihistoriallisesti arvokkaana suojeltavaa puistoa ja huvilat ovat rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaina suojeltavia. Rakennukset ovat asuin- ja julkisessa käytössä esimerkiksi puistoon liittyvinä näyttely-, kahvila- tai muina taukopaikkoina. Tavoitteena on merkitä rakennukset rakennusaloina puistossa.

Asemakaavan laatiminen ja rakennuskielto

Linnunlaulun alueelle ryhdytään laatimaan edellä kuvattujen periaatteiden mukaista asemakaavan muutosta ja siihen liittyvää ympäristövaikutusten arviointia. Niiden laatiminen on tarkoitus aloittaa rinnan puistoalueiden maisema-arkkitehtuurikilpailun kanssa johtuen asemakaavan muutoksen ja arviointien laajuuden vaatimasta valmisteluajasta.

Lautakunta katsoo, että Linnunlaulun alue tulisi saattaa rakennuskieltoon asemakaavan muuttamisen ajaksi ja rakennusten säilymisen turvaamiseksi.

Lautakunta esittää, että kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitusosaston piirustuksesta nro 10432/14.11.1996 ilmenevän 11. kaupunginosan ns. Linnunlaulun alueen asemakaavaa päätetään muuttaa ja alue määrätään

15.1.1997

E960073.ES

rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi rakennuslain 42 §:n 2 momentin 3 kohdan perusteella.

Khs ilmoittaa, että mikäli Kvsto hyväksyy päätösehdotuksen, alueella tulee voimaan rakennuslain 42 §:n 2 momentin 3 kohdan mukainen rakennuskielto kahdeksi vuodeksi.

KHS

Kaupunginvaltuusto päättäneen, että kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitusosaston piirustuksesta nro 10432/14.11.1996 ilmenevän 11. kaupunginosan ns. Linnunlaulun alueen asemakaavaa muutetaan.

Samalla kaupunginvaltuusto päättäneen määrätä kyseisestä piirustuksesta ilmenevän alueen rakennuskieltoon.

(Soili von Hertzen, puhelin 169 2252)

LIITE

Rakennuskieltokartta nro 10432

11. KAUPUNGINOSA, KALLIO
(LINNUNLAULU)

RAKENNUSKIELTOKARTTA 1:4000



RAKENNUSKIELTOALUE



RAKENNUSKIELTO

RAKL 42 § 2 MOMENTTI 3 KOHTA

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
KAAVOITUSOSASTO

HELSINFORS STADS STADSPLANERINGSKONTOR
PLANLÄGGNINGSAVDELNINGEN

PERUSTUS
BETONG

10 4 3 2

17.11.1996

KVSTO
STGE

LAATIJAT
UPPGJORD AV

ANNE KARPPINEN

PIIRTÄNYT
RUFAD AV

RA /cad

KHS PIDENTÄNYT
STN FÖRLÄNGT

KSK
STPN

17.11.1996 *[Signature]*

RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY
BYGGNADSFÖRBUDET UTGÅR



§ 721

Kallion eräitä puisto-, rautatie- ja katualueita koskevan (Linnunlaulun alue) rakennuskiellon pidentäminen (nro 12696)

HEL 2020-012097 T 10 03 05

Hankenumero 2822_7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää 11. kaupunginosan (Kallio) ns. Linnunlaulun alueella olevaa rakennuskieltoa kahdella (2) vuodella. Rakennuskieltoalue ilmenee liitteenä olevasta piirustuksesta nro 12696. Rakennuskielto on voimassa 15.1.2023 asti.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kajsa Lybeck, arkkitehti, puhelin: 310 37052
kajsa.lybeck(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12696/8.12.2020, päivitetty Kylk:n 8.12.2020 päätöksen mukaiseksi

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 15.1.2019 (906 §) pidentää 11. kaupunginosan (Kallio) puisto-, rautatie- ja katualueita koskevaa rakennuskieltoa kahdella vuodella 15.1.2021 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla (piirustus numero 12566, päivätty 15.1.2019).

Linnunlaulu ja sen vesialue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Museovirasto RKY-luettelo 2009, Eläintarhan huvilat ja yleishyödylliset laitokset).

Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on virkistys- ja viheraluetta. Yleiskaavan kulttuuriympäristöt teemakartalla alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Linnunlaulun huviloiden kohdalla radan itäpuolella ja osin rautatiealueella on voimassa asemakaava nro 5958 vuodelta 1969. Radan länsipuolella ja osin rautatiealueella on voimassa asemakaava nro 447 vuodelta 1906. Lisäksi rata-alueen osissa on voimassa asemakaavat nro 463 (vuodelta 1875), 475 (vuodelta 1892) ja 2310 (vuodelta 1943).

Radan itäpuoli on kaupungin omistamaa puistoaluetta. Rata-alue on valtion omistamaa aluetta. Radan länsipuolen puistoalue on valtion omistamaa aluetta, joka on kaupungin hallinnassa.

Huvilat ovat yksityisessä omistuksessa ja kaupunki on tehnyt maanvuokrasopimukset huviloiden omistajien kanssa. Linnunlaulun kaakkososassa oleva huvila nro 14 on kaupungin omistama.

Asemakaavan muutostyö on vireillä. Linnunlaulun alueen ympäristöhistoriallinen selvitys asemakaavatyön pohjaksi valmistui vuonna 2015. Asemakaavanmuutoksen arvioitu valtuustokäsittely on vuonna 2022.

Rakennuskiellon pidentäminen

Rakennetun ympäristön suojelun turvaamiseksi tulisi rakennuskieltoa pidentää kahdella vuodella maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 8.12.2020 päivätyn piirustuksen nro 12696.

Sovellettavat oikeusohjeet

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

Esittelijä

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



08.12.2020

Asia/11

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kajsa Lybeck, arkkitehti, puhelin: 310 37052
kajsa.lybeck(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12696/8.12.2020

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

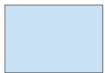
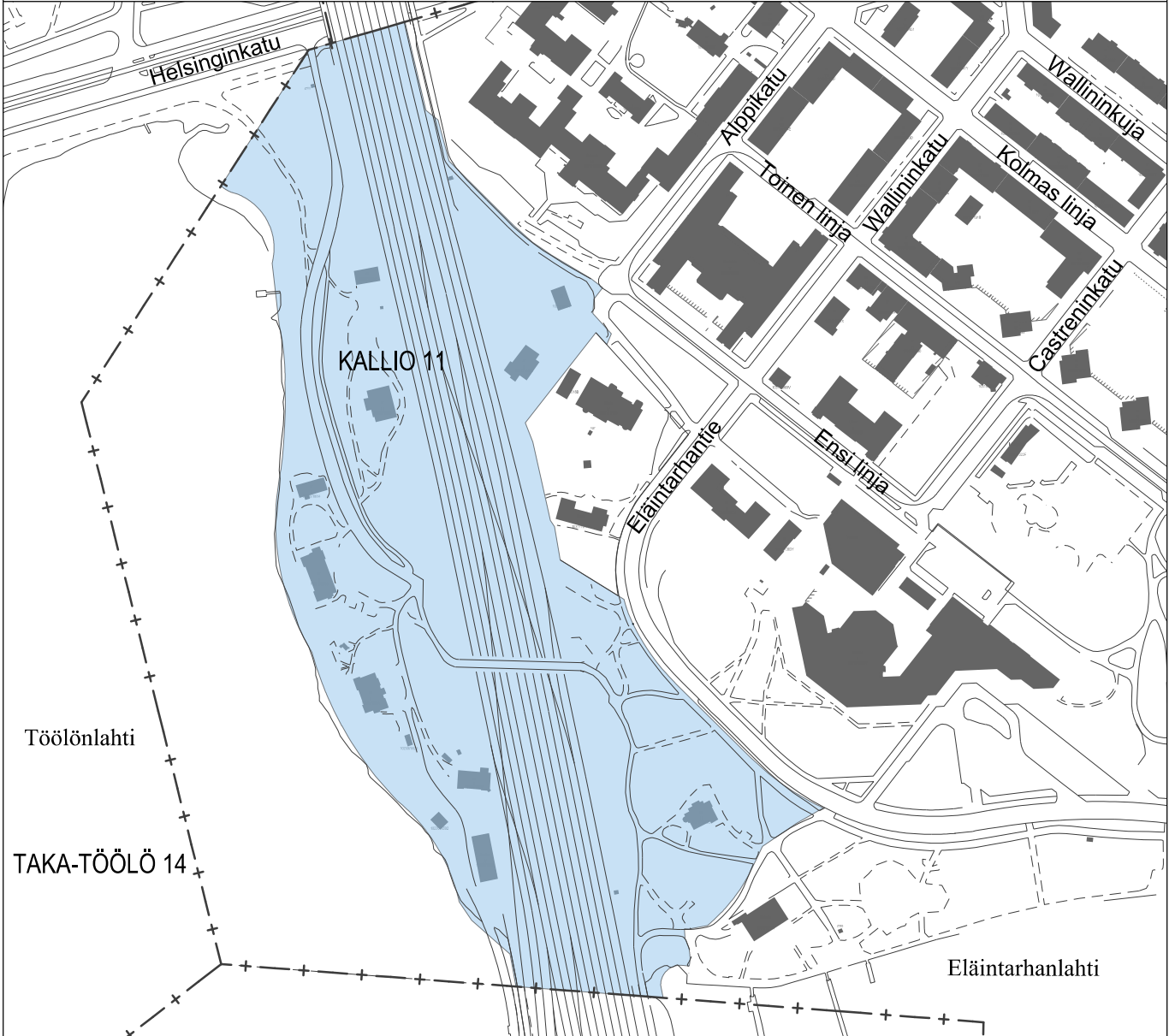
Kymp/Aska/Rutqvist, Salmi (kuulutus)
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola



RAKENNUSKIELTOKARTTA

1:4000

11. KAUPUNGINOSA KALLIO
(LINNUNLAULU)



Rakennuskieltoalue

HELSINKI
ASEMAKAAVOITUS

PÄIVÄYS 8.12.2020

HYVÄKSYTTY KYLK 8.12.2020

RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY 15.1.2023

RAKENNUSKIELLON PIDENTÄMINEN
MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI 53 § 2

PIIRUSTUS

LAATINUT Kajsa Lybeck

PIIRTÄNYT Pia Havia

VS.ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ Tuomas Hakala

12696



12.2.2007

192 §
LAAJASALON REPOSSAAREN MÄÄRÄÄMINEN
RAKENNUSKIELTOON (NRO 11636)

Khs 2006-2827
Esityslistan asia Kaj/16

Kaupunginhallitus päätti määrätä 49. kaupunginosan Repossaaren alueen rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n ja tämän esityslistan Kj/2 kohdassa päätetyn perusteella tämä päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Kuulutettava sekä pöytäkirjanote karttaliitteineen Uudenmaan ympäristökeskukselle, rakennuslautakunnalle, kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja kiinteistölautakunnalle.

Lisätiedot:
Sippola-Alho Tanja, kaupunginsihteeri, puhelin 310 36024

LIITTEET

Liite 1 [Päätöksen perustelut](#)
Liite 2 Liite 2



12.2.2007

16
LAAJASALON REPOSSAAREN MÄÄRÄÄMINEN
RAKENNUSKIELTOON (NRO 11636)

Khs 2006-2827

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa (7.12.2006) mm., että rakennuskielto esitetään määrättäväksi 49. kaupunginosan (Laajasalon) Repossaareen (kiinteistöt RN:o 1:9 ja 1:12).

Nykytilanne	Repossaari on vakuutusyhtiön omistuksessa. Pinta-ala on 1,5 ha. Saarella on vajaan 400 k-m ² :n suuruinen huvila 1900-luvun alkuvuosilta sekä muita eri aikoina rakennettuja asuin- ja talousrakennuksia yhteensä myös vajaa 400 m ² .
Suunnittelutilanne	Repossaari on 22.2.1977 vahvistetussa asemakaavassa nro 7415 merkitty retkeily- ja loma-alueeksi (R). Saarta eivät koske mitkään suojelumääräykset. Rakennusoikeus on osoitettu merkinnällä 1 %, eli 1 %:lle alueen pinta-alasta saa rakentaa alueen käyttöä palvelevia enintään 2-kerroksisia rakennuksia. Asemakaavaselostuksessa, jossa on väärä tieto Repossaaren pinta-alasta, todetaan rakennusoikeuden suurin piirtein vastaavan jo rakennettua kerrosalaa.
Esityksen taustaa	<p>Asemakaavan laatimisajankohdasta tähän saakka saari on ollut omistajayhtiön virkistys- ja edustuskäytössä. Vähäisten talousrakennusten lisäksi ei ole ollut varsinaisia uudisrakentamishankkeita, mutta ennakkolausunto pyydettiin vuonna 2004 siitä, olisiko huonokuntoinen pienehkö asuinrakennus korvattavissa uudisrakennuksella siitä huolimatta, että asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus ylittyisi. Kaupunkisuunnitteluviraston kanta oli myönteinen; lausunnossa todettiin, että asemakaavan tarkoitus on ollut sallia olemassa oleva rakentaminen kyseinen asuinrakennus mukaan lukien.</p> <p>Repossaaren isokokoinen päärakennus on tämän päivän käsityksen mukaan selvä rakennussuojelukohde, ja mahdollisesti jonkinasteisen suojelun piiriin kuuluisi myös osa sivurakennuksista.</p> <p>Voimassa oleva asemakaava ei aseta esteitä arvokkaiden rakennusten purkamiselle. Myöskään rakennusoikeuden määrittelyn osalta asemakaava ei ole tarkoituksenmukainen. Repossaari tulisi näistä syistä asettaa rakennuskieltoon asemakaavan muutoksen laatimista varten.</p>

12.2.2007

Lautakunta esittää, että kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston piirustuksessa nro 11636/7.12.2006 esitetty alue, joka käsittää Laajasalon Repossaaren, määrätään maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin perusteella rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi asemakaavan muuttamista varten.

KAJ

Kaupunginhallitus päättäne määrätä 49. kaupunginosan Repossaaren alueen rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n ja tämän esityslistan Kj/2 kohdassa päätetyn perusteella tämä päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Kuulutettava sekä pöytäkirjanote karttaliitteineen Uudenmaan ympäristökeskukselle, rakennuslautakunnalle, kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja kiinteistölautakunnalle.

Lisätiedot:

Sippola-Alho Tanja, kaupunginsihteeri, puhelin 310 36024

LIITE

[Rakennuskielto kartta nro 11636 \(Repossaari Laajasalossa\)](#)

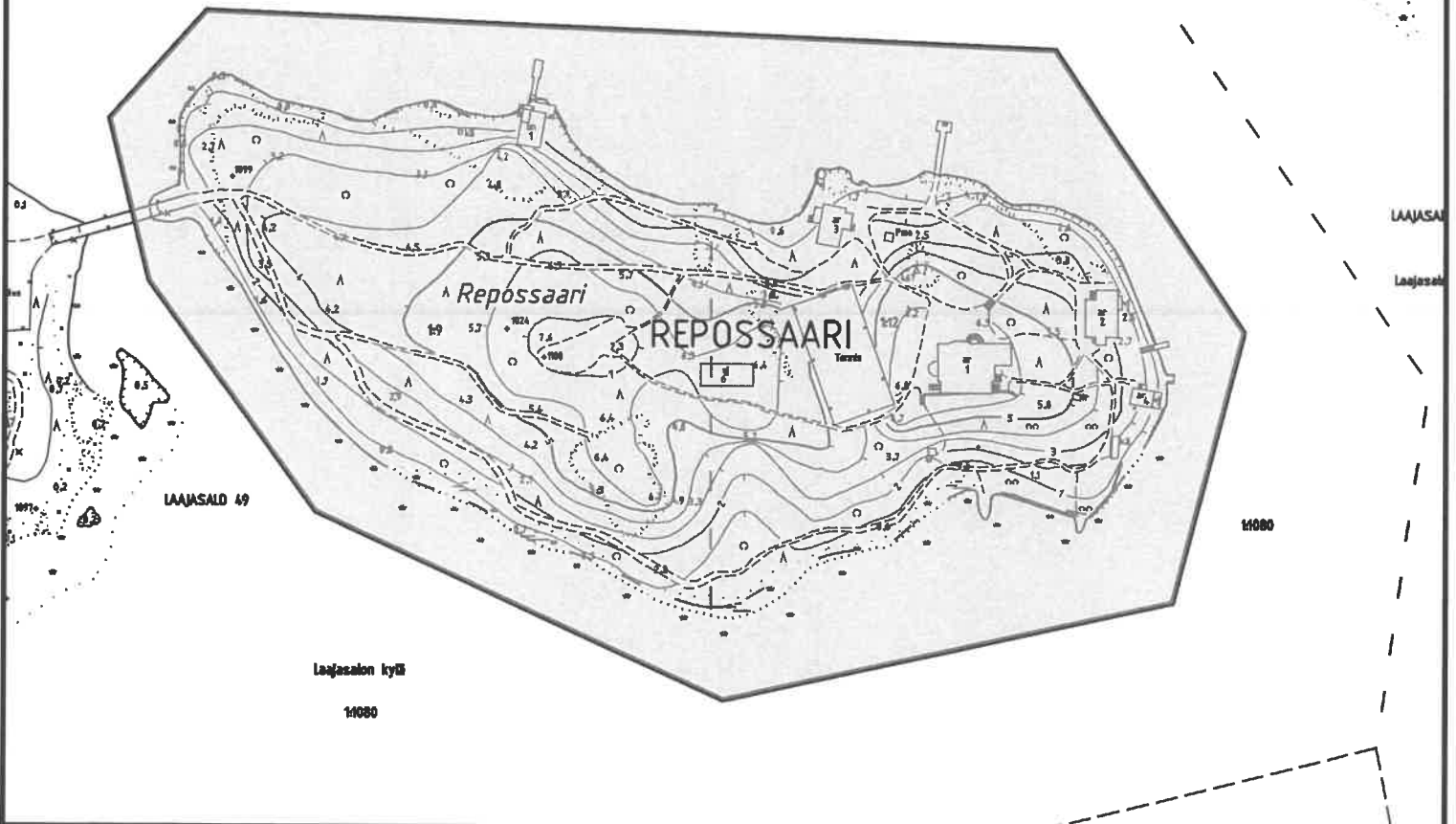


RAKENNUSKIELTOKARTTA

1:2000

49. KAUPUNGINOSA, LAAJASALO
REPOSSAARI

KARPISLÄ



Alue, jolle esitetään rakennuskieltoa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1. momentin perusteella.

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO ASEMAKAAVAOSASTO

RAKENNUSKIELTO

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 53 §

PÄIVÄYS

7.12.2006

PIIRUSTUS

11636

KSLK

LAATINUT

Inga Kähre-Maury

KHS

PIIRTÄNYT

Erkki Evinsalo

RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ

ANNELI LAHTI



02.02.2021

Asia/15

§ 47

Repossaaren (Laajasalo) rakennuskiellon pidentäminen (nro 12705)

HEL 2020-013617 T 10 03 05

Hankenumero 2682_7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää 49. kaupunginosan (Laajasalo) Repossaarta koskevaa rakennuskieltoa kahdella (2) vuodella. Rakennuskieltoalue ilmenee liitteenä olevasta piirustuksesta nro 12705. Rakennuskielto on voimassa 12.2.2023 saakka.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303
maria.isotupa(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12705/2.2.2021

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 5.2.2019 (§ 69) pidentää 49. kaupunginosan (Laajasalo) Repossaareissa koskevaa rakennuskieltoa kahdella vuodella 12.2.2021 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla (piirustus numero 12567, päivätty 5.2.2019).

Repossaari on n. 2,5 ha kokoinen sillalla mantereeseen yhdistetty Repossaarentien jatkeena oleva saari, joka sijaitsee Laajasalon itärannan tuntumassa. Alue on Helsingin yleiskaavassa (2016) virkistys- ja viheraluetta, jota kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Suunnittelussa tulee turvata kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen sekä ottaa huomioon ja turvata luonnon monimuotoisuuden, ekosysteemipalvelujen kehittämisen, luonnonsuojelun ja ekologisen verkoston sekä metsäverkoston kannalta tärkeät alueet.

Repossaaren kokonaisuuteen kuuluu päärakennus, ala- ja ylätalo, uimahuone, sauna ja pesutupa. Repossaaren päärakennus on kaksikerroksinen hirsirunkoinen huvilakokonaisuus. Vanha ydinosa on todennäköisesti peräisin 1880-luvulta, ja sitä on myöhemmin laajennettu kuistein. Alatalo, ylätalo, sauna ja muuta talousrakennukset ovat huvilaa uudempia.

Saarella on voimassa asemakaava nro 7415 (vahvistettu 22.2.1977), jonka mukaan Repossaari on retkeily- ja loma-alue (R). Saarta eivät koske suojelumääräykset, joten kaavan voidaan katsoa olevan siltä osin vanhentunut, eikä sillä pystytä turvaamaan rakennusten rakennushistoriallisesti merkittäviä arvoja. Rakennusoikeus on osoitettu merkinnällä 1 %, eli 1 %:lle alueen pinta-alasta saa rakentaa alueen käyttöä palvelevia enintään 2-kerroksisia rakennuksia. Asemakaavan nro 7415 selostuksessa todetaan rakennusoikeuden suurin piirtein vastaavan jo rakennettua kerrosalaa.

Saari on yksityisomistuksessa.

Suunnittelutilanne

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 4.2.2020 Laajasalon itärannan suunnitteluperiaatteet (28.1.2020), joiden mukaisesti alueelle tutkitaan voimassa olevaa asemakaavaa tehokkaampaa loma-asumista asemakaavamuutoksella. Alueen rakennustaiteelliset arvot huomioidaan ja suojeluarvot selvitetään mahdollistaen jatkossa luvanvaraiset rakennustoimenpiteet rakennuksen arvoja ja alueen ominaisuuksia vaarantamatta.

Päärakennus kuuluu Helsingin kaupunginmuseon "Laajasalon ennen vuotta 1940 käyttöön otetut rakennukset" -inventoinnin teemakartassa



"Rakennusten luokitus" luokkaan 1 b, joka tarkoittaa arvostuskriteeristöissä, että rakennuksen arkkitehtuuri on harkittua ja viimeisteltyä ja se on säilynyt pääosin alkuperäisessä asussaan, sekä siihen liittyy paikallishistoriallisia arvoja. Myös pesutupaan, uimahuoneeseen ja saunaan liittyy paikallis- ja rakennushistoriallisia arvoja. Asemakaavoituksen yhteydessä selvitetään tarkemmin kyseiset arvot ja suojelutarpeet. Samalla selvitetään rakennusta ympäröivän maa-alueen suojelemistarpeita osana rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista kokonaisuutta, sekä tutkitaan mahdollisuuksia alueen arvoja kunnioittavaan lomiasuntorakentamiseen. Syksyllä 2018 tehdyn selvityksen mukaan alue on lepakkoaluetta. Muut luontoarvot selvitetään laajemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Asemakaavan valmistelu on kesken ja asiasta on käyty neuvotteluja maanomistajan kanssa. Rakennuskielto on tarpeellinen, jotta kaavoitusprosessin aikana voidaan turvata rakennusten ja ympäristön arvojen säilyminen.

Rakennuskiellon pidentäminen

Asemakaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi ja rakennetun ympäristön suojelun turvaamiseksi on tarkoituksenmukaista pidentää alueen rakennuskieltoa kahdella vuodella maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 2.2.2021 päivätyn piirustuksen nro 12705.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 2 momentti, 202 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § kohta 5

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303
maria.isotupa(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12705/2.2.2021

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen



02.02.2021

Asia/15

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

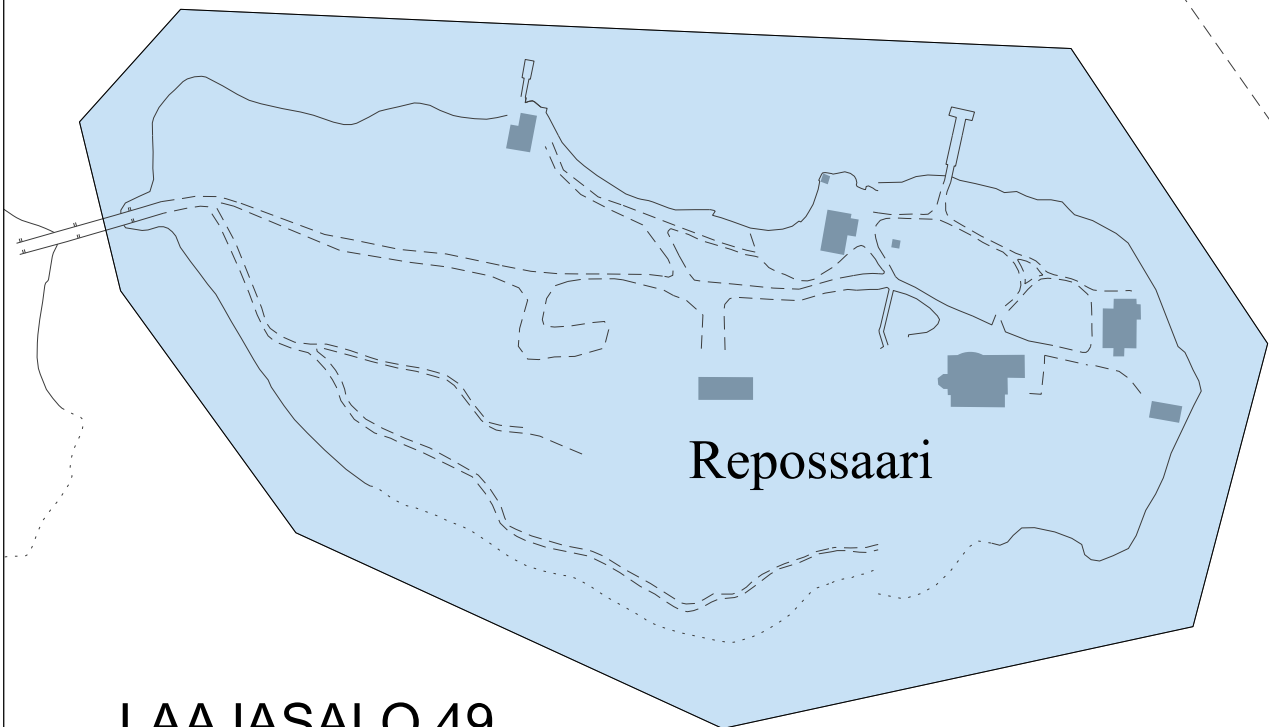


RAKENNUSKIELTOKARTTA

1:2000

49. KAUPUNGINOSA, LAAJASALO
REPOSSAARI

Karpiselkä



LAAJASALO 49



Rakennuskieltoalue

HELSINKI
ASEMAKAAVOITUS

RAKENNUSKIELLON PIDENTÄMINEN
MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI 53 § 2

PÄIVÄYS 2.2.2021

PIIRUSTUS

12705

HYVÄKSYTTY KYLK 2.2.2021

LAATINUT Maria Isotupa

PIIRTÄNYT Juha-Pekka Kontinen

RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY 12.2.2023

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ Marja Piimies



18.05.2021

Asia/5

§ 257

Itäkeskuksen korttelin 45071 tonttien 1 ja 2 rakennuskieltoon aset- taminen (nro 12728)

HEL 2021-004238 T 10 03 05

Hankenumero 6524_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asettaa 45. kaupunginosan (Var-
tiokylä, Itäkeskus) korttelin 45071 tonteille 1 ja 2 rakennuskiellon alu-
een asemakaavojen muuttamiseksi 11.5.2023 saakka. Rakennuskiel-
toalue on esitetty liitteenä olevassa piirustuksessa nro 12728 (liite 1).

Päätös tehdään sillä ehdolla, että tällä samalla esityslistalla aiemmin
olevat Stoan ja Puhoksen alueen suunnitteluperiaatteet on hyväksytyt.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Näveri, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12728/11.5.2021

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.



18.05.2021

Asia/5

Esittelijän perustelut

Taustaa

Tontilla 45071/1 on voimassa asemakaava nro 11476 vuodelta 2006 ja tontilla 45071/2 asemakaava nro 5350 vuodelta 1963. Tontti 1 on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta ja on nykytilanteessa keskeneräisenä ortodoksiseurakunnan työmaana. Tontti 2 on liikerakennusten korttelialuetta ja sen alueella sijaitsee ostoskeskus Puhos. Molemmat tontit ovat kaupungin omistuksessa.

Rakennuskieltoalueen tontit kuuluvat Stoaan ja Puhoksen alueen suunnitteluperiaatteiden suunnittelualueeseen (hanke nro 0750_19). Suunnitteluperiaatteiden mukaan molemmille tonteille on tavoitteena laatia kaavamuutos, joka muuttaa käyttötarkoitusta, lisää rakennusoikeutta ja edellyttää vähintään osittaista nykyisten rakennusten purkamista. Ostoskeskus Puhoksen tontilla on lisäksi tavoitteena vanhimman rakennusosan kaavallinen suojeleminen.

Asemakaavamuutos on mahdollista käynnistää lautakunnan hyväksytyä suunnitteluperiaatteet. Suunnitteluperiaatteet, jotka muodostavat lähtökohdan kaavoitukselle ja muulle alueen jatkosuunnittelulle hyväksytään kaupunkiympäristölautakunnassa ennen tämän rakennuskieltoasian käsittelyä. Asemakaavamuutos on vireillä ja sen valmistelu on aloitettu.

Rakennuskiellon asettaminen

Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta.

Korttelin 45071 tonttien 1 ja 2 asettaminen rakennuskieltoon on tarpeellista alueen kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseksi ja asemakaavan tai asemakaavojen laatimisen ja toteuttamisen varmistamiseksi.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 11.5.2021 päivätyin piirustuksen nro 12728.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 §, 200 §, 202 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 93 §
Hallintosääntö 16 luku 1 § kohta 5

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



18.05.2021

Asia/5

Lisätiedot

Mikko Näveri, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12728/11.5.2021

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

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

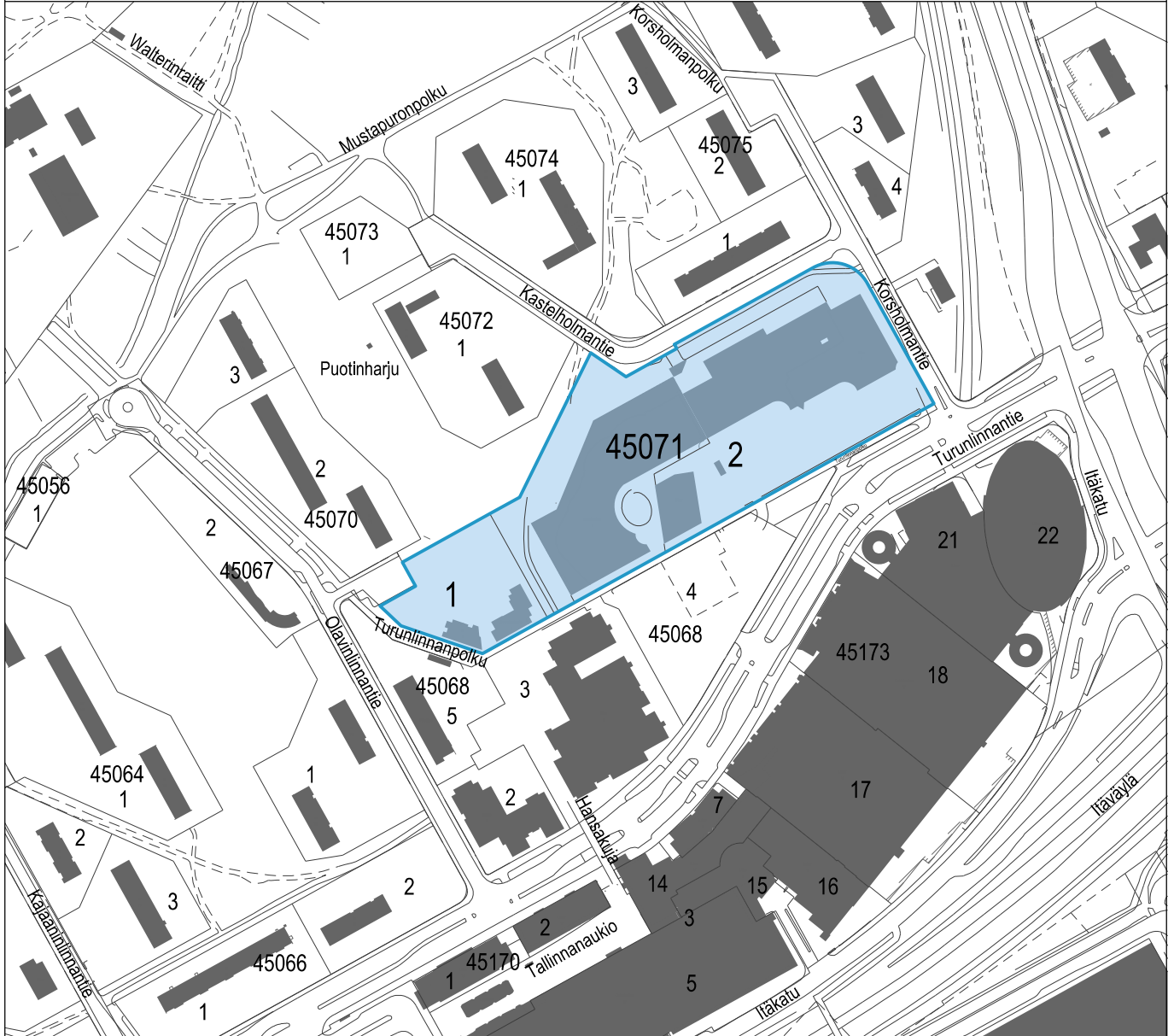
Kaupunkiympäristölautakunta 11.05.2021 § 242



RAKENNUSKIELTOKARTTA

1:4000

45. KAUPUNGINOSA VARTIOKYLÄ
KORTTELI 45071 TONTIT 1 JA 2



Rakennuskieltoalue

HELSINKI
ASEMAKAAVOITUS

RAKENNUSKIELLON ASETTAMINEN
MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI 53 § 1

PÄIVÄYS 11.5.2021

PIIRUSTUS

12728

HYVÄKSYTTY KYLK 18.5.2021

LAATINUT Mikko Näveri

PIIRTÄNYT Katri Ruut

RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY 11.5.2023

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ Marja Piimies



28.05.2019

Asia/6

§ 278

Tuusulanbulevardin alueen ja eräiden sitä ympäröivien alueiden asettaminen rakennuskieltoon asemakaavan laatimista ja muuttamista varten (nro 12600)

HEL 2019-005186 T 10 03 05

Hankenumero 6124_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asettaa Tuusulanbulevardin ja bulevardikaupungin suunnittelualueelle sekä osittain sitä reunustaville alueille rakennuskiellon alueen asemakaavojen laatimiseksi ja muuttamiseksi 28.5.2021 saakka. Rakennuskieltoalue on esitetty liitteenä olevassa piirustuksessa nro 12600 (liite 1).

Kielto koskee seuraavien kaupunginosien osa-alueita:
17. kaupunginosa Pasila (osa), 25. kaupunginosa Käpylä (osa), 28. kaupunginosa Oulunkylä (osa), 34. kaupunginosa Pakila (osa).

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

Lisäksi lautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Eeva Pirhonen ja konsultti Gunnar Heipp. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37319
eeva.pirhonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12600 / 28.5.2019

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

Tuusulanbulevardin ja bulevardikaupungin alueen suunnittelun ja kehittämisen lähtökohtana on kaupunginvaltuuston 26.10.2016 hyväksymä yleiskaava, Helsingin kaupunkistrategia sekä ilmastotavoitteet.

Kaupunki omistaa rakennuskieltoalueella laajoja yleisiä alueita, Tuusulanväylän liittymän ramppialueet Käpylän aseman kohdalla, suuren osan Metsälän toimitila-alueen tonteista sekä joitakin asuntotontteja, jotka on vuokrattu. Useita asuintontteja on myös yksityisessä omistuksessa. Valtio omistaa rataosuuden ja Tuusulanväylän liikennealueita sekä puistoaluetta.

Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

Tuusulanbulevardin alue on yksi Helsingin uuden yleiskaavan kaupungin kasvun painopisteistä. Käpylän asemanseutu on alueen tärkein toiminnallinen ja liikenteellinen keskus. Alueen runkona on uusi pääkatu, Mäkelänkadun jatke. Katu on merkitty yleiskaavaan kaupunkibulevardiksi, jonka mukaisesti liikenneväylää kehitetään osana laadukasta urbaania kaupunkiympäristöä ja tiivistettävää kaupunkirakennetta.

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja eri vuosikymmeniltä. Alueella on myös kaavoittamatonta aluetta moottoritien osuudella ja sitä reunustavalla viheralueella sekä puistoalueella.

Asemakaavoituksen ohjaamista varten rakennuskieltoalueelle on laadittu suunnitteluperiaatteet, jotka kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 18.12.2018 (§ 655). Alueelle suunnitellaan tiivistä ja monimuotoista kaupunkia noin 20 000 uudelle asukkaalle.

Rakennuskiellon asettaminen

Tuusulanväylän ja bulevardikaupungin suunnittelualueen nykyiseen tilanteeseen verrattuna yleiskaavan toteuttaminen muuttaa alueen luon-



28.05.2019

netta ja kaupunkirakennetta merkittävästi. Alue muuttuu moottoritie-
mäisestä ympäristöstä tiiviiksi kaupunkimaiseksi asuin- ja työpaikka-
alueeksi ja nykyisten kaupunginosien välille muodostetaan uusia kulku-
yhteyksiä.

Bulevardille suunnitellaan pikaraitiotie, joka liittää alueen kantakaupun-
gin raitiotieverkkoon. Moottoritien rampit poistuvat ja alueelle suunnitel-
laan tehokkaasti rakennettua kaupunkimaista korttelirakennetta sekä
kaupunkimainen katuverkosto risteysalueineen.

Käpylän asemanseutu muuttuu läpikulkupaikasta monimuotoiseksi kan-
takaupungin sisääntuloportiksi ja joukkoliikenteen solmukohtaksi, jon-
ne suunnitellaan joukkoliikenteen terminaali. Metsälän toimitila-alueita
kehitetään huomattavasti nykyistä tehokkaammaksi työpaikka-alueeksi,
joka yhdistää nyt rakenteilla olevan Postipuiston alueen ja Käpylän
asemansseudun katkeamattomaksi kaupunkirakenteeksi. Bulevardikau-
pungin liikennejärjestelyt muuttavat alueen katuverkkoa ja alueelle
suunnitellaan uusia katuyhteyksiä, jotka vaikuttavat alueen tonttien ke-
hittämiseen. Käslynhaltijantien risteysalue sekä Maunulan, Pakilan ja
Patolan kohdalla Tuusulanväylää reunustavat alueet muuttuvat raken-
netuksi ympäristöksi.

Metsälän nykyiset asemakaavat ovat vanhentuneet ja ne on laadittu
useassa osassa pitkän ajan kuluessa. Alueen asemakaavoitus vaatii
uudelleenarviointia alueen välittömän ympäristön muuttuessa oleelli-
sesti. Metsälän pientaloalueella on tarkoitus käynnistää selvitystyö, jos-
sa tutkitaan pientaloalueen reunavyöhykkeitä suhteessa tulevaan bule-
vardiin sekä sitä, missä kohdin olisi mahdollista rakentaa nykyistä te-
hokkaammin. Selvityksessä tarkastellaan myös Oulunkylän puoleista
reunavyöhykettä. Samalla on tarkoitus selvittää Metsälän pientaloalu-
een kulttuurihistoriallisia arvoja. Tulevan selvitys- ja kaavoitustyön
vuoksi Metsälän pientaloalue on myös kokonaisuudessaan mukana ra-
kennuskieltoalueessa.

Bulevardikaupungin alueen suunnitteluun liittyy erityisen vaativia liiken-
teellisiä ja kaupunkirakenteellisia suunnittelukysymyksiä sekä vaikutuk-
siltaan laajoja infra- ja liikennehankkeita. Tässä tilanteessa pienimuo-
toinenkin rakentaminen suunnittelualueella saattaa haitata kaavoituk-
sen tavoitteiden toteuttamismahdollisuuksia.

Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi sekä edellä lausuttu huomioon
ottaen voidaan katsoa, että rakennuskielto on tarpeellinen, jotta kau-
punkirakenteen kehittäminen Helsingin uuden yleiskaavan määräysten
ja kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti voidaan turvata.

Kaavoituksen tavoitteiden turvaamiseksi tulisi rakennuskielto asettaa
kahdeksi vuodeksi.



28.05.2019

Asia/6

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 28.5.2019 päivätyn piirustuksen nro 12600.

Sovellettavat oikeusohjeet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37319
eeva.pirhonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12600 / 28.5.2019

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

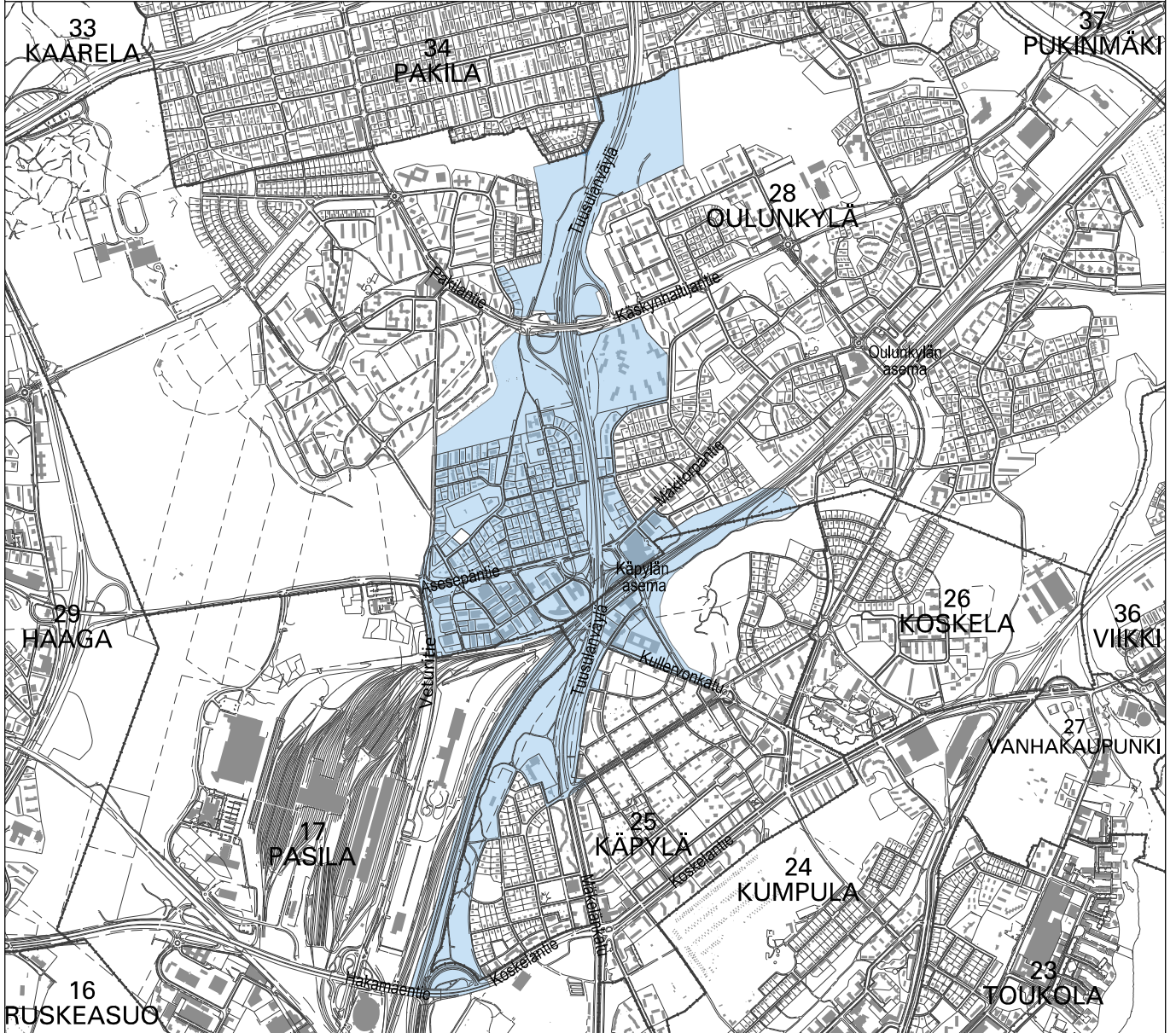
Asemakaavoitus/Hirvonen, Laasonen, Salmi (kuulutus)
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Liisanantti



RAKENNUSKIELTOKARTTA

1:25000

TUUSULANBULEVARDIN ALUE
17. KAUPUNGINOSA PASILA
25. KAUPUNGINOSA KÄPYLÄ
28. KAUPUNGINOSA OULUNKYLÄ
34. KAUPUNGINOSA PAKILA



Rakennuskieltoalue

HELSINKI
ASEMAKAAVOITUS

RAKENNUSKIELLON ASETTAMINEN
MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI 53 § 1

PÄIVÄYS

28.5.2019

PIIRUSTUS

12600

HYVÄKSYTTY KYLK

28.5.2019

LAATINUT

Eeva Pirhonen

PIIRTÄNYT

Jaana Collanus

RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY

28.5.2021

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ

Marja Piimies



25.05.2021

Asia/8

§ 276

Tuusulanbulevardin alue, rakennuskiellon pidentäminen (nro 12720)

HEL 2021-003651 T 10 03 05

Hankenumero 6124_2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää Tuusulanbulevardin ja bulevardikaupungin suunnittelualuetta sekä osittain sitä reunustavia alueita koskevaa rakennuskieltoa kahdella (2) vuodella. Rakennuskieltoalue ilmenee liitteenä olevasta piirustuksesta nro 12720. Rakennuskielto on voimassa 28.5.2023 asti.

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

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Eeva Pirhonen ja tiimipäällikkö Peter Haaparinne. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37319
eeva.pirhonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12720/25.5.2021

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

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



25.05.2021

Asia/8

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 28.5.2019 § 278 asettaa Tuusulanbulevardin ja bulevardikaupungin suunnittelualueen sekä osittain sitä reunustavien alueiden rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi 28.5.2021 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin nojalla (piirustus numero 12600, päivätty 28.5.2019).

Tuusulanbulevardin ja bulevardikaupungin alueen suunnittelun ja kehittämisen lähtökohtana on kaupunginvaltuuston hyväksymä Helsingin yleiskaava 2016, Helsingin kaupunkistrategia sekä ilmastotavoitteet.

Kaupunki omistaa rakennuskieltoalueella laajoja yleisiä alueita, Tuusulanväylän liittymän ramppialueet Käpylän aseman kohdalla, suuren osan Metsälän toimitila-alueen tonteista sekä joitakin asuntontteja, jotka on vuokrattu. Useita asuintontteja on myös yksityisessä omistuksessa. Valtio omistaa rataosuuden ja Tuusulanväylän liikennealueita sekä puistoaluetta.

Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

Tuusulanbulevardin alue on yksi Helsingin yleiskaavan 2016 kaupungin kasvun painopisteistä. Käpylän asemanseutu on alueen tärkein toiminnallinen ja liikenteellinen keskus. Alueen runkona on uusi pääkatu, Mäkelänkadun jatke. Katu on merkitty yleiskaavaan kaupunkibulevardiksi, jonka mukaisesti liikenneväylää kehitetään osana laadukasta urbaania kaupunkiympäristöä ja tiivistettävää kaupunkirakennetta.

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja eri vuosikymmeniltä. Alueella on myös kaavoittamatonta aluetta moottoritien osuudella ja sitä reunustavalla viheralueella sekä puistoalueella.

Rakennuskieltoalueelle on laadittu suunnitteluperiaatteet, jotka kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 18.12.2018 (§ 655). Alueelle laaditaan parhaillaan kaavarunkoa, joka on asemakaavaa yleispiirteisempi ja yleiskaavaa yksityiskohtaisempi maankäyttösuunnitelma. Kaavarunko toimii asemakaavoituksen pohjana ja se on tarkoitus esitellä kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta vuoden 2022 alkupuolella. Tämän jälkeen alueen asemakaavoitus käynnistyy osa-alueittain, alkaen suunnittelualueen eteläosasta.

Rakennuskiellon pidentäminen



Tuusulanväylän ja bulevardikaupungin suunnittelualueen nykyiseen tilanteeseen verrattuna yleiskaavan toteuttaminen muuttaa alueen luonnetta ja kaupunkirakennetta merkittävästi. Alue muuttuu moottoritie-mäisestä ympäristöstä tiiviiksi kaupunkimaiseksi asuin- ja työpaikka-alueeksi ja nykyisten kaupunginosien välille muodostetaan uusia kulkuyhteyksiä. Alueelle suunnitellaan koteja noin 20 000 uudelle asukkaalle.

Bulevardille suunnitellaan pikaraitiotie, joka liittyy alueen kantakaupungin raitiotieverkkoon. Moottoritien rampit poistuvat ja alueelle suunnitellaan tehokkaasti rakennettua kaupunkimaista korttelirakennetta sekä kaupunkimainen katuverkosto risteysalueineen.

Käpylän asemanseutu muuttuu läpikulkupaikasta monimuotoiseksi kantakaupungin sisääntuloportiksi ja joukkoliikenteen solmukohtaksi, jonne suunnitellaan joukkoliikenteen terminaali. Metsälän toimitila-alueita kehitetään huomattavasti nykyistä tehokkaammaksi työpaikka-alueeksi, joka yhdistää nyt rakenteilla olevan Postipuiston alueen ja Käpylän asemanseudun katkeamattomaksi kaupunkirakenteeksi. Bulevardikaupungin liikennejärjestelyt muuttavat alueen katuverkkoa ja alueelle suunnitellaan uusia katuyhteyksiä, jotka vaikuttavat alueen tonttien kehittämiseen. Käskynhaltijantien, Pakilantien ja bulevardin risteysalue sekä Maunulan, Pakilan ja Patolan kohdalla Tuusulanväylää reunustavat alueet muuttuvat rakennetuksi ympäristöksi.

Metsälän pientaloalueen ja toimitila-alueen nykyisten asemakaavojen voidaan katsoa olevan sisällöltään osittain vanhentuneita ja ne on laadittu useassa osassa pitkän ajan kuluessa. Alueen asemakaavoitus vaatii uudelleenarviointia alueen tai sen välittömän ympäristön muuttuessa oleellisesti.

Bulevardikaupungin alueen suunnitteluun liittyy erityisen vaativia liikenteellisiä ja kaupunkirakenteellisia suunnittelukysymyksiä sekä vaikutuksiltaan laajoja infra- ja liikennehankkeita. Tässä tilanteessa pienimuotoinkin rakentaminen suunnittelualueella saattaa haitata kaavoituksen tavoitteiden toteuttamismahdollisuuksia.

Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi sekä edellä lausuttu huomioon ottaen voidaan katsoa, että rakennuskiellon jatkaminen on tarpeellista, jotta alueen asemakaavoitus ja kaupunkirakenteen kehittäminen Helsingin yleiskaavan 2016 määräysten ja kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti voidaan turvata.

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



25.05.2021

Asia/8

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 25.5.2021 päivätyn piirustuksen nro 12720.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 2 momentti, 202 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § kohta 5

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37319
eeva.pirhonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12720/25.5.2021

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

Tiedoksi

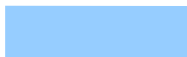
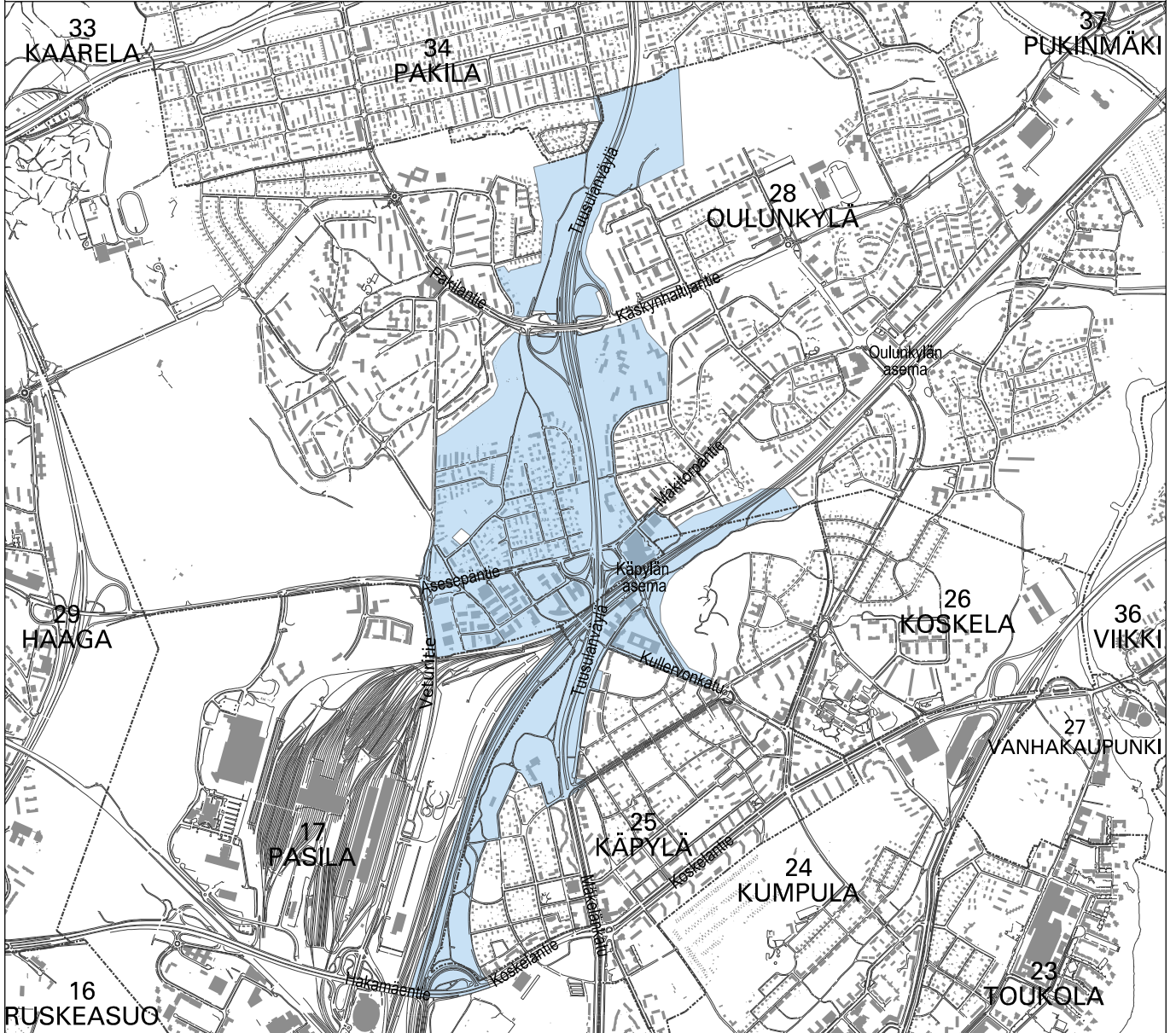
Kymp/Aska/Rutqvist, Salmi (kuulutus)
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola



RAKENNUSKIELTOKARTTA

1:25000

TUUSULANBULEVARDIN ALUE
17. KAUPUNGINOSA PASILA
25. KAUPUNGINOSA KÄPYLÄ
28. KAUPUNGINOSA OULUNKYLÄ
34. KAUPUNGINOSA PAKILA



Rakennuskieltoalue

HELSINKI
ASEMAKAAVOITUS

RAKENNUSKIELLON PIDENTÄMINEN
MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI 53 § 2

PÄIVÄYS 25.5.2021

PIIRUSTUS

12720

HYVÄKSYTTY KYLK

LAATINUT

Eeva Pirhonen

PIIRTÄNYT

Jaana Collanus

RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ

Marja Piimies



§ 318

Laajasalon Jollaksen ja Hevossalmen eräiden kiinteistöjen asettaminen rakennuskieltoon asemakaavan laatimista varten (nro 12594)

HEL 2019-004342 T 10 03 05

Hankenumero 6144_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti määrätä 49. kaupunginosan (Laajasalo/Jollas, Hevossalmi) liitteenä olevasta piirustuksesta nro 12594 ilmeneville kiinteistöille rakennuskiellon asemakaavan muuttamiseksi 4.6.2021 saakka.

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

Lautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12594 / 4.6.2019
- 2 Jollaksen ja Hevossalmen kulttuuriympäristökohteet

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

Jollaksen ja Hevossalmen alue on pääasiallisesti pientalovaltaista asuinalueita, jonka asemakaavat ovat pääosin 1970–1990-luvulta. 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.

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 (no. 11904), jossa selvityksessä esiin nousseet rakennussuojeluarvot on huomioitu, mutta selvityksessä kulttuurihistoriallisesti 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.

Asemakaavoituspalvelun keväällä 2019 tekemän alustavan inventoinnin perusteella rakennuskieltoalueella sijaitsee lisäksi rakennuksia vuosilta 1946–1988, joilla on mahdollisesti kulttuurihistoriallista arvoa ja joiden rakennussuojelukysymykset tulee selvittää asemakaavan muutostyössä.

Rakennuskieltoon esitetään asetettavaksi kiinteistöt ja virkistysalueet, joilla sijaitsee Kaupunginmuseon kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi arvioimia rakennuksia ja joita nykyisissä asemakaavoissa ei ole suojeltu, sekä kiinteistöt, joilla asemakaavoituksen alustavan inventoinnin perusteella sijaitsee mahdollisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Lisäksi rakennuskieltoon esitetään asetettavaksi Laitatuulenkaaren pientalotontit, jotka muodostavat eheän ja edustavan 1980-luvun arkkitehtuurin kaupunkikuvallisen aluekokonaisuuden.

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

Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



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.

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), viheryhteystarvemerinnät 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.

Santahaminan melualueerajausta on tarkistettu Puolustusvoimien toimesta 1.1.2018 voimaan tulleen raskaiden aseiden ja räjäytysten melutasoja koskevan valtioneuvoston asetuksen (903/2017) perusteella. Tarkistuksen perusteella melualueerajaus on muuttunut voimassa olevaan maakuntakaavaan verrattuna.

Asemakaavoituksen ohjaamista varten rakennuskieltoalueelle on laadittu suunnitteluperiaatteet.

Rakennuskiellon asettaminen

Rakennuskielto on tarpeellinen, jotta Jollaksen ja Hevossalmen alueen rakennuskannan kulttuurihistorialliset arvot tulevat selvitettyksi ja turvatuksi riittävällä tavalla. Rakennuskieltoalueelle tehdään asemakaavan muutos, jolla muun muassa turvataan alueen ja rakennusten suojelu.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 4.6.2019 päivätyn piirustuksen nro 12594.

Sovellettavat oikeusohjeet



11.06.2019

Asia/6

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 §, 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, piirustus nro 12594 / 4.6.2019
- 2 Jollaksen ja Hevossalmen kulttuuriympäristökohteet

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

Asemakaavoitus/Hirvonen, Laasonen, Salmi (kuulutus)
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Liisanantti

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 04.06.2019 § 300



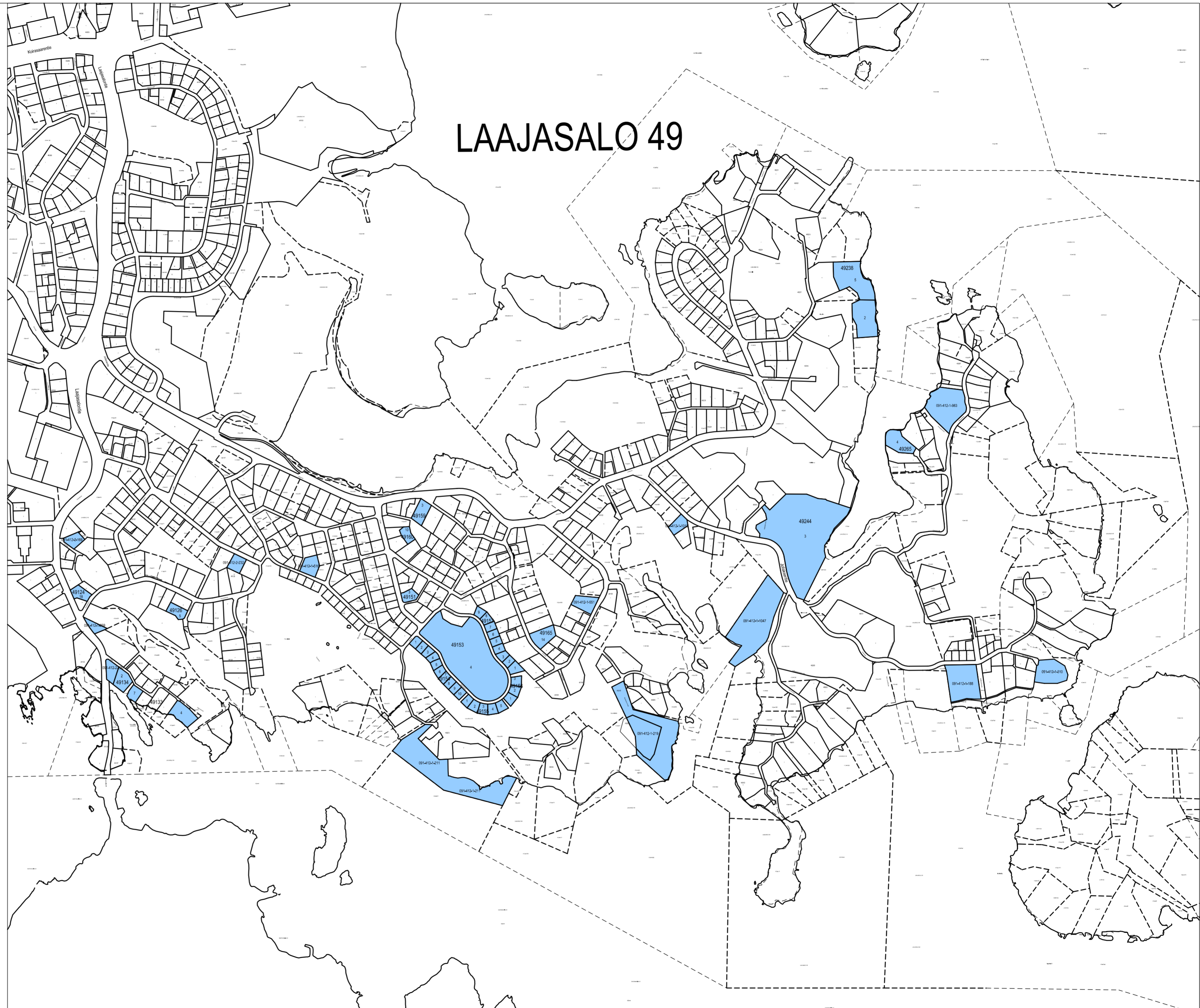
RAKENNUSKIELTOKARTTA

1:7500

49. kaupunginosa Laajasalo

- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| Kortteli 49124 tontti 18 | Kortteli 49157 tontti 3 |
| Kortteli 49126 tontti 5 | Kortteli 49157 tontti 4 |
| Kortteli 49133 tontti 4 | Kortteli 49157 tontti 5 |
| Kortteli 49133 tontti 7 | Kortteli 49157 tontti 6 |
| Kortteli 49134 tontti 2 | Kortteli 49157 tontti 7 |
| Kortteli 49151 tontti 3 | Kortteli 49157 tontti 8 |
| Kortteli 49153 tontti 4 | Kortteli 49157 tontti 9 |
| Kortteli 49154 tontti 1 | Kortteli 49159 tontti 3 |
| Kortteli 49154 tontti 2 | Kortteli 49160 tontti 10 |
| Kortteli 49154 tontti 3 | Kortteli 49165 tontti 14 |
| Kortteli 49154 tontti 4 | Kortteli 49238 tontti 2 |
| Kortteli 49154 tontti 5 | Kortteli 49238 tontti 5 |
| Kortteli 49154 tontti 6 | Kortteli 49244 tontti 3 |
| Kortteli 49154 tontti 7 | Kortteli 49265 tontti 4 |
| Kortteli 49154 tontti 8 | 091-412-0001-0188 |
| Kortteli 49154 tontti 9 | 091-412-0001-0211 |
| Kortteli 49154 tontti 10 | 091-412-0001-0219 |
| Kortteli 49155 tontti 1 | 091-412-0001-0259 |
| Kortteli 49155 tontti 2 | 091-412-0001-0310 |
| Kortteli 49155 tontti 3 | 091-412-0001-0516 |
| Kortteli 49155 tontti 4 | 091-412-0001-0551 |
| Kortteli 49155 tontti 5 | 091-412-0001-0983 |
| Kortteli 49156 tontti 1 | 091-412-0001-1013 |
| Kortteli 49156 tontti 2 | 091-412-0001-1047 |
| Kortteli 49156 tontti 3 | 091-412-0002-0169 |
| Kortteli 49157 tontti 1 | 091-412-0002-0200 |
| Kortteli 49157 tontti 2 | 091-412-0002-0232 |

LAAJASALO 49



Rakennuskieltoalue

HELSINKI ASEMAKAAVOITUS	RAKENNUSKIELLON ASETTAMINEN MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI 53 § 1	12594	
PÄIVÄYS	4.6.2019	PIIRUSTUS	
HYVÄKSYTTY KYLK	11.6.2019	LAATINUT	Leena Holmila
		PIIRTÄNYT	Juha-Pekka Kontinen
RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY	4.6.2021	ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ	Marja Piiñies



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 kuuluttaa.

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 päivätyn 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



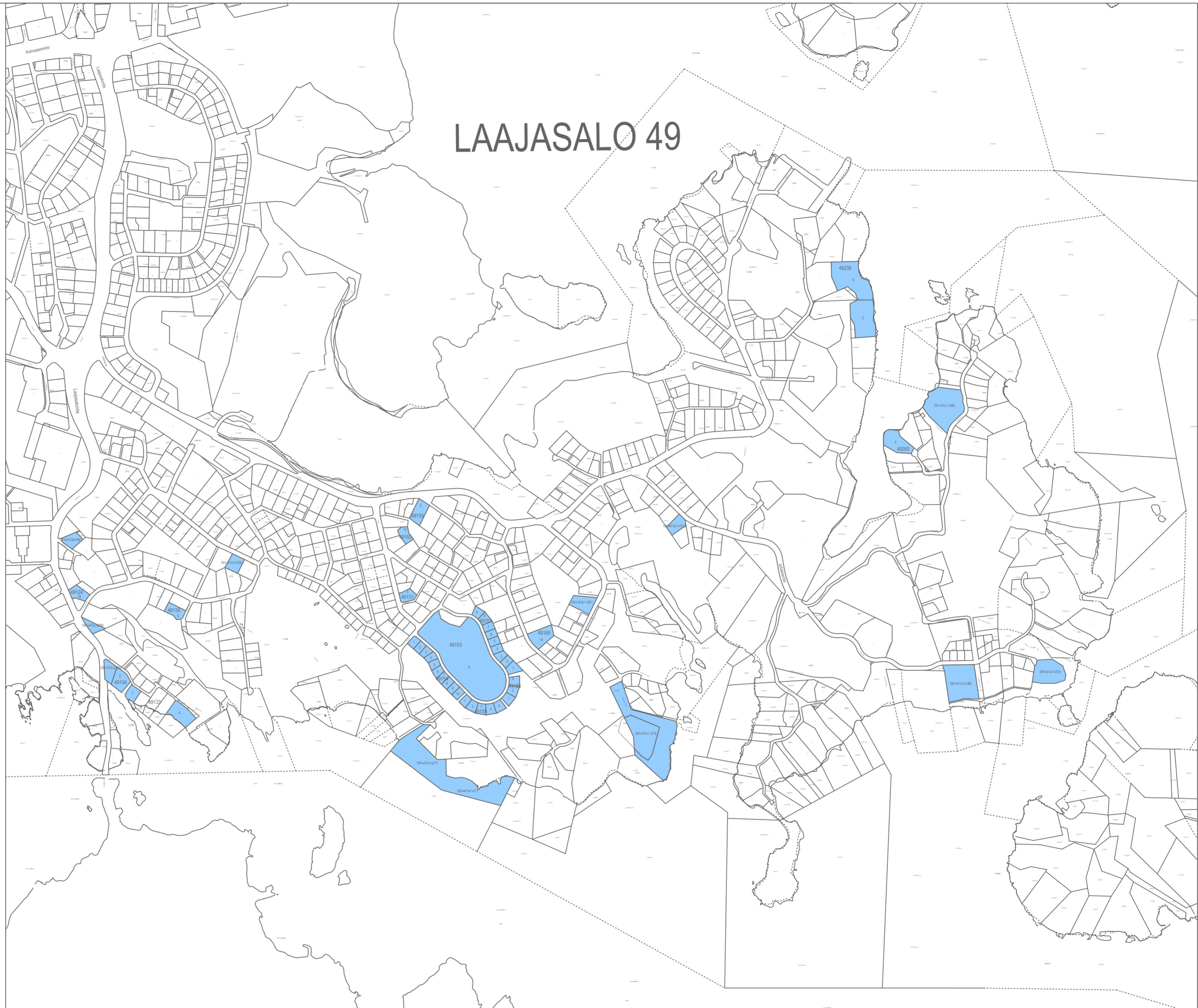
RAKENNUSKIELTOKARTTA

1:7500

49. kaupunginosa Laajasalo

- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| Kortteli 49124 tontti 18 | Kortteli 49157 tontti 3 |
| Kortteli 49126 tontti 5 | Kortteli 49157 tontti 4 |
| Kortteli 49133 tontti 4 | Kortteli 49157 tontti 5 |
| Kortteli 49133 tontti 7 | Kortteli 49157 tontti 6 |
| Kortteli 49134 tontti 2 | Kortteli 49157 tontti 7 |
| Kortteli 49151 tontti 3 | Kortteli 49157 tontti 8 |
| Kortteli 49153 tontti 4 | Kortteli 49157 tontti 9 |
| Kortteli 49154 tontti 1 | Kortteli 49159 tontti 3 |
| Kortteli 49154 tontti 2 | Kortteli 49160 tontti 10 |
| Kortteli 49154 tontti 3 | Kortteli 49165 tontti 14 |
| Kortteli 49154 tontti 4 | Kortteli 49238 tontti 2 |
| Kortteli 49154 tontti 5 | Kortteli 49238 tontti 5 |
| Kortteli 49154 tontti 6 | Kortteli 49265 tontti 4 |
| Kortteli 49154 tontti 7 | 091-412-0001-0188 |
| Kortteli 49154 tontti 8 | 091-412-0001-0211 |
| Kortteli 49154 tontti 9 | 091-412-0001-0219 |
| Kortteli 49154 tontti 10 | 091-412-0001-0259 |
| Kortteli 49155 tontti 1 | 091-412-0001-0310 |
| Kortteli 49155 tontti 2 | 091-412-0001-0551 |
| Kortteli 49155 tontti 3 | 091-412-0001-0983 |
| Kortteli 49155 tontti 4 | 091-412-0001-1013 |
| Kortteli 49155 tontti 5 | 091-412-0002-0169 |
| Kortteli 49156 tontti 1 | 091-412-0002-0200 |
| Kortteli 49156 tontti 2 | 091-412-0002-0232 |
| Kortteli 49156 tontti 3 | |
| Kortteli 49157 tontti 1 | |
| Kortteli 49157 tontti 2 | |

LAAJASALO 49



 Rakennuskieltoalue

HELSINKI ASEMAKAAVOITUS	RAKENNUSKIELLON PIDENTÄMINEN MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI 53 § 2	12727	
PÄIVÄYS	18.5.2021	PIIRUSTUS	
HYVÄKSYTTY KYLK	18.5.2021	LAATINUT	Leena Holmila
		PIIRTÄNYT	Juha-Pekka Kontinen
RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY	4.6.2023	ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ	Marja Piiñies



15.06.2021

Asia/6

§ 335

Karhusaaren eräiden kiinteistöjen asettaminen rakennuskieltoon asemakaavan laatimista varten (nro 12730)

HEL 2021-005545 T 10 03 05

Hankenumero 6544_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti määrätä 58. kaupunginosan (Karhusaari) liitteenä numero 1 olevasta piirustuksesta nro 12730 ilmeneville kiinteistöille rakennuskiellon asemakaavan muuttamiseksi 8.6.2023 saakka.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12730 / 8.6.2021

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



Karhusaaren pohjoisosan asemakaavan muutos käynnistettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla 14.5.2018. Kaavamuutos käynnistettiin sekä kaupungin että yksityisten maanomistajien aloitteesta. Alueella on pitkäaikaista rakentamispainetta. Yksityiset maanomistajat ovat jättäneet alueella kaavamuutoshakemuksia vuodesta 2009 lähtien. Karhusaaren pohjoisosan alue on nykyisin pääosin pientalo- ja lähivirkistysaluetta, jonka voimassa olevat Sipoon aikaiset asemakaavat ovat 1990-luvulta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on ollut, että Karhusaaresta kehittyy pientalovaltainen ja kaupunkimaisen tiiviisti rakennettu kaupunginosa, josta on hyvät liikenneyhteydet ympäröiville alueille. Tavoitteena on ollut, että kaava-alueelle voisi tulla vähintään 4 000 asukasta. Karhusaareen on suunniteltu uusia katu- ja siltayhteyksiä, joiden avulla se liittyy nykyistä paremmin ympäröiviin alueisiin pohjoisessa ja etelässä. Karhusaaren luoteisosaan on suunniteltu uutta pääkatua ja ajoneuvoliikenteen siltaa Korsnäsin kautta Uudelle Porvoontielle. Lisäksi saaren pohjoisosaan tulisi uusi kevyen liikenteen silta. Karhusaaren eteläosaan on suunniteltu kevyen liikenteen ja huoltoajon mahdollistavaa siltaa, joka johtaisi Talosaareen.

Uusi pääkatu ja siltayhteys Karhusaaren luoteisosassa ovat tarpeellisia, koska nykyinen ja ainoa yhteys Karhusaaresta mantereelle kulkee Karhusaarentietä Natura-alueen halki Karhusaaresta itään päin. Karhusaarentien Natura-alueella sijaitseva osuus on paikoitellen hyvin matalalla ollen alimmillaan korossa +1,2 m, mikä tarkoittaa, että tie on ajoittain alttiina tulville. Uudet kevyen liikenteen sillat puolestaan parantavat virkistysyhteysreittejä sekä seudullisesti että paikallisesti.

Rakennuskieltoon esitetään asetettavaksi alueet, joilla on vireillä asemakaavan muuttaminen ja joilla voimassa oleva monin osin toteutumaton asemakaava voisi mahdollistaa alueen tulevaa kaavoitusta haittaavaa rakentamista. Rakennuskiellolla mahdollistetaan alueen kehittyminen ja turvataan tulevat liikenneyhteydet uusine katuine ja siltoineen.

Rakennuskieltoalueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

Rakennuskieltoalue sijaitsee kolmen eri asemakaavan (vuosilta 1993, 1994 ja 1999) alueella, ja niissä alue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi. Pientalokortteleiden tehokkuusluku on voimassa olevassa kaavassa pääasiassa 0,15.

Östersundomin alueelle on laadittu maakuntakaava, joka hyväksyttiin 12.6.2018 ja määrättiin voimaan ennen lainvoiman saamista vuonna 2019. Maakuntakaava sai lainvoiman 10.5.2021. Maakuntakaavassa



Karhusaari kuuluu raideliikenteeseen tukeutuvaan taajamatoimintojen alueeseen.

Karhusaareissa ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Östersundomiin valmisteltiin kuntien yhteistä yleiskaavaa, jonka korkein hallinto-oikeus kumosi 10.5.2021.

Karhusaareen on laadittu suunnitteluperiaatteet (kaupunkisuunnittelulautakunta 18.2.2010) ja Karhusaaren kaavarunko (kaupunkisuunnittelulautakunta 17.3.2015).

Karhusaaren pohjoisosan asemakaavan muutos käynnistettiin vuonna 2018. Asemakaavan muutostyö pohjautui Östersundomin yhteiseen yleiskaavaan, ja sen tekeminen keskeytettiin yhteisen yleiskaavan oikeuskäsittelyn ajaksi. Asemakaavamuutos on tarpeellinen yhteisen yleiskaavan kumoutumisesta huolimatta, koska voimassa oleva asemakaava ei vastaa alueen nykyisiä kehitystarpeita ja voisi toteutessaan estää alueen pitkän aikavälin kehittämisen erityisesti tarpeellisten liikenneyhteyksien osalta. Kaavamuutoksen valmistelua jatketaan päivittämällä kaavamuutoksen tavoitteet ja suunnittelun lähtökohdat uudelleen.

Rakennuskiellon asettaminen

Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta.

Rakennuskielto liitteessä esitetylle alueelle on tarpeellinen, jotta vireillä oleva asemakaavamuutoksen laatiminen ja toteuttaminen voidaan varmistaa, ja jotta alueen kehittyminen uusine liikenneyhteyksineen on mahdollista. Rakennuskieltoalueella on vireillä asemakaavan muutos, jolla turvataan alueen tulevat kehitystarpeet ja uudet liikenneyhteydet ympäröiville alueille.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 8.6.2021 päivätyn piirustuksen nro 12730.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 §, 200 §, 202 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 93 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § 1 mom. kohta 5

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



15.06.2021

Asia/6

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12730 / 8.6.2021

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

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

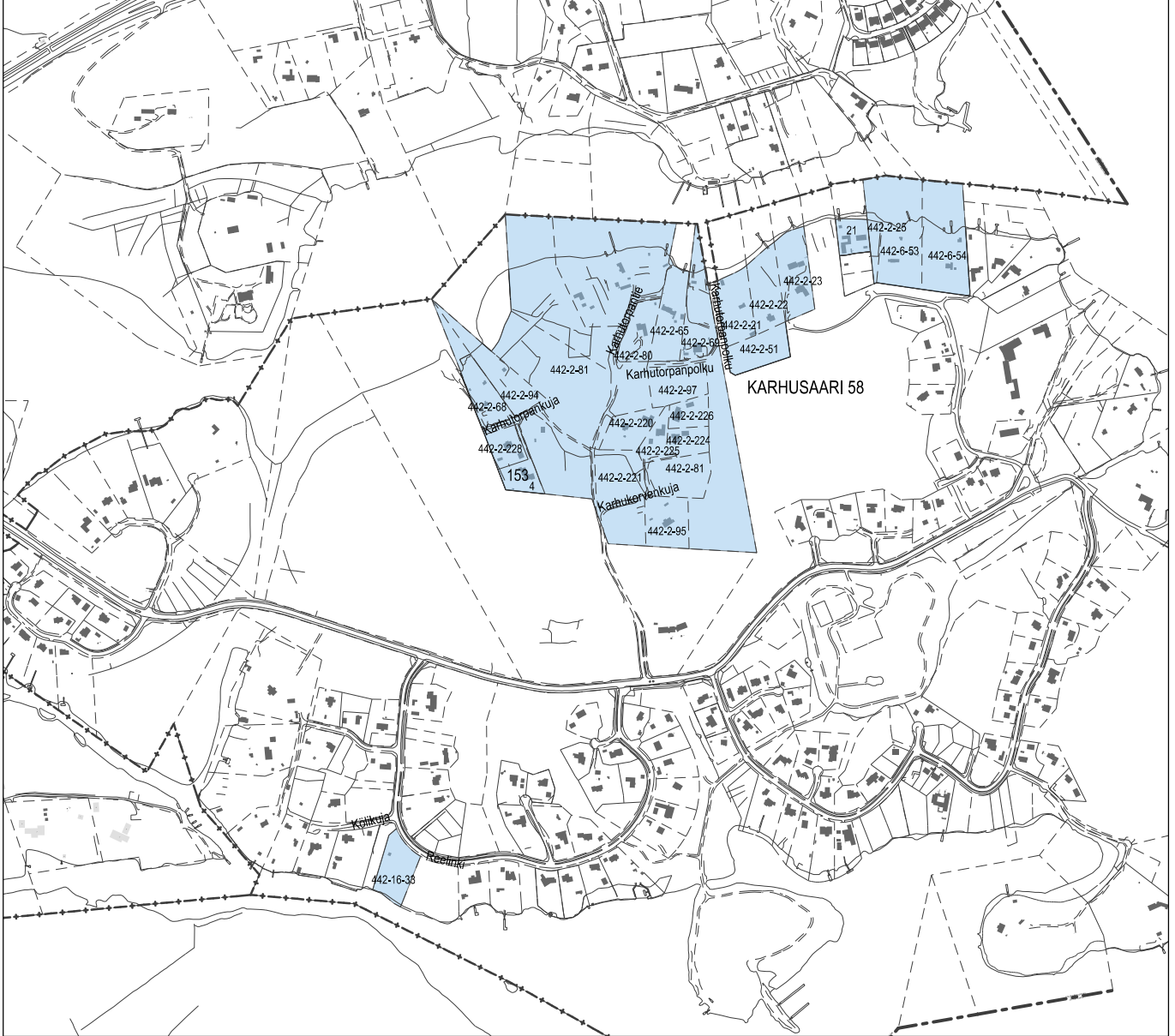
Kaupunkiympäristölautakunta 08.06.2021 § 324



RAKENNUSKIELTOKARTTA

1:10000

58. kaupunginosa Karhusaari



Rakennuskieltoalue

HELSINKI
ASEMAKAAVOITUS

RAKENNUSKIELLON ASETTAMINEN
MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI 53 § 1

PÄIVÄYS

8.6.2021

PIIRUSTUS

12730

HYVÄKSYTTY KYLK

15.6.2021

LAATINUT

Sanna Jauhiainen

PIIRTÄNYT

Leena Typpö

RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY

8.6.2023

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ

Marja Piimies



17.05.2017

Kaj/13

§ 248

Keski-Pasilan Ratapihakortteleiden asemakaava ja asemakaavan muuttaminen (nro 12360)

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 17. kaupunginosan (Pasila, Keski-Pasila, Länsi-Pasila) kortteleiden 17105 - 17113 osien, korttelin 17053 osan sekä katu-, puisto- ja rautatiealueita koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 1.3.2016 päivätyn ja 17.1.2017 muutetun piirustuksen numero 12360 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12360 kartta, osa 1, päivätty 1.3.2016, muutettu 17.1.2017
- 2 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12360 kartta, osa 2, päivätty 1.3.2016, muutettu 17.1.2017
- 3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12360 selostus, päivätty 1.3.2016, muutettu 17.1.2017, päivitetty Kslk:n 17.1.2017 päätöksen mukaiseksi
- 4 Vuorovaikutusraportti 12.11.2013 liitteineen, täydennetty 2.12.2014, 1.3.2016 ja 17.1.2017
- 5 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1



Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpal-
velut -kuntayhtymä
Helsingin seudun liikenne -kun-
tayhtymä
Liikennevirasto
Museovirasto, kulttuuriympäris-
tön suojelu

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Puretun alaratapihan tilalle keskustakorttelin pohjoispuolelle on suunnitteilla tiivis ja kantakaupunkimainen asuinalue noin 3 200 asukkaalle ja toimitiloja noin 1 000 työntekijälle. Lisäksi alueelle sijoitetaan koulu ja päiväkotit. Mitoitukseltaan alue on vajaat 180 000 k-m². Korttelitehokkuudet vaihtelevat välillä $e = 2,6 - 4,0$. Alueella on erinomaiset julkisen liikenteen yhteydet.

Alueen kerrosala on kasvanut Keski-Pasilan osayleiskaavaan merkitystä asuinkerrostalojen alueen luvusta 80 000 - 110 000 k-m². Osayleiskaavaan merkitty asuinalueen reuna on laajentunut itään Liikenneviraston luovuttua 2-tasoisesta junien Pasila-terminaalista. Sen sijaan Liikennevirasto on päättänyt varautua Pissararataan. Luvussa on mukana asuinalueen luoteiskulmassa oleva keskustatoimintojen alue.

Ratapihakortteleiden suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin (19.11.2013) laadittavan asemakaavan pohjaksi siten muutettuna, että alueen kokonaiskerrosala on vähintään 155 000 k-m² ja että jatkosuunnittelun yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuutta kaavoittaa alueelle jopa olennaisesti enemmän rakennusoikeutta.

Ratapihakortteleiden asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos hyväksyttiin (9.12.2014) laadittavan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi. Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen kerrosala oli 162 700 k-m².

Koulun sijainnin tarkasteluissa on tutkittu kahta eri vaihtoehtoa: Keski-Pasilan Ratapihakortteleiden aluetta ja Länsi-Pasilan Maistraatintoria. Helsingin kaupungin hankeohjausryhmä (17.9.2014) ja aluerakentami-



sen johtoryhmä (9.10.2014) ovat esittäneet jatkosuunnittelun pohjaksi, että Keski-Pasilassa varaudutaan enintään noin 10 000 k-m² kokoiseen kouluun, joka sijoitetaan Ratapihakortteleiden alueelle. Koulun sijainti Ratapihakortteleissa vaikuttaa asuntotuotannon määrään siten, että asuntokerrosala vähenee kaava-alueella noin 10 000 k-m².

Alueen pysäköintiratkaisut perustuvat korttelikohtaisesti keskitettyyn pysäköintiin, jossa autopaikat ovat nimeämättömiä ja yhteiskäytössä. Asemakaavassa määrättyjen kortteleiden autopaikkoja voidaan sijoittaa myös tontille 17109/2 myöhemmin toteutettavaan alueelliseen pysäköintilaitokseen. Autopaikkojen vuorottaispysäköintiä voidaan toteuttaa asuntojen ja toimistojen välillä.

Alueen nykyinen rakennuskanta puretaan. Alueella on VR:n toimintaa palvelevia rakennuksia: VR:n toimistotalo, VR:n verstaas ja varasto. Veturitien varrella ollut yksittäinen talo on purettu kaavaprosessin aikana.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteiden mukainen. Ratapihakortteleiden kaavaratkaisu luo edellytykset palvelu-, liike- ja toimitilapainotteisen keskustan rakentamiselle, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Keski-Pasilan osayleiskaavassa vuodelta 2006 pääosa suunnittelualueesta on varattu asuinkerrostalojen alueeksi. Rakennusten pohjakerrokseen saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Alueen Veturitien puoleiseen osaan voidaan melumuuriksi sijoittaa myös toimistotiloja. Suunnittelualueen luoteiskulma Yleisradion tontin ja radan välissä on osayleiskaavassa varattu keskustatoimintojen alueeksi.

Keski-Pasilan jatkosuunnitteluun on kaupunginvaltuusto hyväksynyt osayleiskaavan käsittelyn yhteydessä seuraavat toivomusponnet:

- osayleiskaavaa toteutettaessa selvitetään mahdollisuudet myös metron laajentamiseen Pasilasta Sörnäisiin ja Pasilasta lentokentälle
- jatkosuunnittelun ja toteuttamisen kuluessa ei tingitä korkeiden rakennusten ja koko alueen arkkitehtuurisesta tasosta



Kaupunginhallitus on kehottanut vuonna 2007 huomioimaan jatkosuunnittelussa mm. seuraavaa:

- julkisen tilan kaupunkikuvallisen laatutason tulee olla korkea sekä pääväylillä että jalankulkuympäristössä, koska kysymys on identiteetiltään voimakkaasta keskusta-alueesta
- tulee selvittää mahdollisuudet lisätä asuntojen määrää Keski-Pasilassa ja etsiä ennakkoluulottomasti uusia asumisen sekä toimisto- ja asuinkäytön yhteensovittamisen muotoja

Kaupunkisuunnittelulautakunta on kehottanut vuonna 2006, että jatkosuunnittelussa tutkitaan kaikki asumisen mahdollisuudet, jotta asukasmäärää voidaan lisätä alueella.

Pääosa alaratapihasta on asemakaavoittamatonta aluetta. Suunnittelualueen länsi- ja pohjoisosissa on voimassa neljä asemakaavaa vuosilta 1979 - 1996.

Alueen liikennejärjestelyt muuttuvat. Veturitie siirretään junaradan viereen. Ratapihakortteleiden kohdalla kadun liikenne-ennuste vuodelle 2035 on 37 100 - 45 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Veturitien liikennesuunnitelma on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 23.4.2013. Pasilankadun liikennesuunnitelmaa raitiotieratkaisuineen valmistellaan.

Kaavatalous

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää merkittäviä investointeja, joista osa liittyy koko kaupungin kannalta oleellisiin seudullisiin yhteyksiin. Lisäksi tarvitaan väliaikaisia liikennejärjestelyjä joiden kustannuksia ei ole vielä voitu arvioida.

Alueen haastavat maaperäolosuhteet sekä käyttöhistoria edellyttävät laajaa esirakentamista sekä johto- ja laitesiiroja. Maaperä edellyttää katujen perustamista osin paalulaatalle, mikä korottaa kustannuksia. Maaperän pilaantuneisuuden kunnostustarve ja -kustannukset täsmenlyvät jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kokonaisuudessaan kaavan toteuttamisen kustannuksiksi on arvioitu seuraavia kustannuksia (Alv 0 %, 04/2014):

Esirakentaminen	8 milj. euroa
Kadut ja liikennealueet	10 milj. euroa
Sillat ja tunnelit	25 milj. euroa
Puistot ja viheralueet	6 milj. euroa
Huleveden imeyttämISRakenteet	3 milj. euroa



Julkiset rakennukset	35 milj. euroa
Yhteensä	85 - 90 milj. euroa

Alueen tonttien myynti- ja vuokra-arvoksi on kokonaisuudessaan arvioitu alustavasti noin 100 - 115 miljoonaa euroa perustuen kaupungin yleisesti noudattamaan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan. Kaava-alueen toteuttamisen kokonaistaloudellisuuteen ja -kannattavuuteen vaikuttavat oleellisesti kustannusten ja tulojen jakoperiaatteet maanomistajien kesken.

Tonttitalouden kannalta alue on varsin kohtuullisin kustannuksin toteuttavissa oleva alue. Rakennusten pääasiallinen perustamistapa on teräsbetonipaalu ja pohjarakentamiskustannusten on arvioitu olevan pääosin välillä 100 - 350 e/k-m². Rakenteellinen pysäköinti nostaa pysäköinnin kustannuksia ja pysäköintiratkaisut ovat paikkaa kohden edullisimmat erillisissä maanpäällisissä pysäköintilaitoksissa ja kalliimmillaan kansipihojen ja rakennusten alle sijoituessaan. Lisäksi tonteille aiheutuu kustannuksia hulevesijärjestelmiin liittymisestä, sekä korttelialueiden hulevesien keräysjärjestelmistä.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Suomen valtio omistaa alueesta pääosan noin 11 ha. Helsingin kaupungin omistamien alueiden laajuus on noin 3,3 ha.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 8.4. - 9.5.2016. Ehdotuksesta on tehty kaksi muistutusta.

Muistutukset

Muistutukset kohdistuivat korttelin 17105 pihakannen korkotasoihin, aluetehokkuuteen, viheralueiden määrään sekä siihen, että korttelirakenne ja katutila eivät ole tarpeeksi kaupunkimaisia.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), liikenneviraston, museoviraston, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus), kaupunginmuseon, kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, opetusviraston, yleisten töiden lautakunnan ja ympäristölautakunnan lausunnot.



ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että asemakaavassa C-2-korttelialueen tarkoitus palvelurakenteessa jää selvittämättä selostuksessa. Selostusta tulee täydentää tältä osin ja kaavamääräystä on tarkennettava tarpeen mukaan. Meluntorjunnan ja ilmanlaadun osalta ELY katsoo tarpeelliseksi, että alueelle laadittu meluselvitys liitetään kaavaselostukseen. ELY myös huomauttaa, että rakennus, jonka julkisivuun kohdistuva melutaso ylittää 70 dB (Laeq) ei sovellu asuinkäyttöön. Mikäli julkisivuun uhkaa kohdistua yli 70 dB (Laeq) melutaso, tulee äänitasoon vaikuttaa kaavamääräysten lisäksi esim. liikennesuunnittelulla (nopeusrajoitukset, liikennemäärät). ELY pitää hyvänä, että asemakaavassa on määrätty, etteivät asunnot saa avautua vain Veturitien suuntaan. Kaavassa kielletään asuntojen parvekkeiden ja tuuletusikkunoiden sijoittaminen Veturitien puoleiselle julkisivulle. ELY huomauttaa, että parvekkeita ja tuuletusikkunoita ei ole syytä sijoittaa myöskään Veturitien risteysalueiden julkisivuille, jotka ovat lähellä Veturitietä. ELY toteaa, että Pasilan rautatieaseman läheisyydessä sijaitsevan alueen muuttaminen asuinkäyttöön on kannatettavaa.

Helen Sähköverkko Oy:n lausunnossa todetaan, että asemakaavaehdotuksen pohjoisosan korttelissa 17113 on useita Helen Sähköverkon käytössä olevia keskijännitekaapeleita, joista kolme hylätään talvikauden aikana. Kortteliin jäljelle jäävän kaapelin siirto voidaan toteuttaa vasta Veturitien pohjoisosan viimeisimmän toteutusvaiheen aikataulussa.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) toteaa lausunnossaan, että maankäytön tehostaminen Helsingin kantakaupungin läheisyydessä tukee Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman HLJ 2015 ja maankäyttösuunnitelman MASU 2050 tavoitteita seudun yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä ja pohjautumisesta kestäviin kulkutapoihin. Suunnittelualue on saavutettavissa joukkoliikenteellä erinomaisesti. Pyöräily on myös matka-ajan ja matkan pituuden puolesta varteenotettava kulkumuoto keskustaan suuntautuvilla matkoilla (3 km:n etäisyys keskustasta). Suunnittelualueelle sijoittuva uusi radan alittava Rautatieläisenkadun tunneli parantaa Itä- ja Länsi-Pasilan välisiä kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esittää lausunnossaan, että asemakaavan vesihuollon suunnitelmaa tulisi muuttaa siten, että vesijohto vietäisiin Tulistimenkujan päästä Radiokadun ja Pasilankadun risteykseen. Esitetty ratkaisu lisää vesihuollon toimitusvarmuutta. HSY pitää suunnittelualueetta ongelmallisena ilmanlaadun kannalta, koska Veturitien liikennemäärät kasvavat merkittävästi tulevaisuudessa. Alueelle tehdyn ilmanlaatuselvityksen mukaan typpidioksidin vuosikeskiarvopitoisuus alittaa vuosiraja-arvon, mutta on korkeimmillaan hyvin lähellä raja-arvoa. HSY pitää positiivisena, että kaavaeh-



dotuksessa on pyritty ottamaan ilmanlaatuun liittyvät tekijät huomioon mm. ohjaamalla asumisen sijoittumista Veturitien puolella erilaisin kaavamääräyksin. HSY katsoo, että jatkosuunnittelussa ilmansaasteiden aiheuttamien haittojen lieventämiseen tulee edelleen kiinnittää huomiota (erityisesti herkissä kohteissa kuten kouluissa ja päiväkodeissa). Veturitien liikennemäärien vähentäminen olisi tehokas keino liikenteen aiheuttamien haittojen ehkäisemiseksi. HSY toteaa, että jatkosuunnittelussa on huomioitava jäteputkikeräysjärjestelmän ulkopuolelle jäävän jätteen tilat ja huolto sekä tilojen hyvä sijainti käytettävyyden kannalta.

Liikennevirasto huomauttaa lausunnossaan, että asemakaavaehdotuksessa esitetty LR-alueen raja-alue poikkeaa liikenneviraston hyväksytystä ratasuunnitelmasta Veturitien ylikulkusillan ympäristössä radan länsipuolella. Liikennevirasto toteaa, että asemakaava-aineistoon ei ole liitetty kaavatyön yhteydessä laadittuja melu- ja tärinäselvityksiä. Liikennevirasto myös muistuttaa, ettei se osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Museovirasto toteaa, että asemakaavaratkaisun mukainen alueen kehittäminen on mahdollista.

Kiinteistölautakunta toteaa, että tonttiosastolla on meneillään neuvottelut mm. Keski-Pasilan aiesopimuksen päivittämisestä ja Ratapihakorttelien kaava-alueen yhteistyösopimuksesta. Asemakaava nostaa maan arvoa huomattavasti ja sopimusten yhteydessä on tarkoitus sopia myös alueen maanarvon nousun jakamisesta osapuolten kesken. Kaavaa ei tulisi saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ennen kuin mainitut sopimukset on allekirjoitettu. Asemakaavassa mahdollistetaan määrättyjen korttelien osalta autopaikkojen toteuttaminen vaihteittain sijoittamalla osa autopaikoista tontille 17109/2 myöhemmin toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Kiinteistövirasto ja Senaatti-kiinteistöt tulevat tukemaan tontinluovutusten keinoin vaihteittaisen pysäköinnin toteuttamista. Kiinteistölautakunta toteaa, että viherkattomääräyksen tarpeellisuutta tulisi harkita. Suomessa ei ole toistaiseksi laajaa kokemusta viherpihojen ja viherkattojen toteutumisesta ja ylläpidosta asuntorakentamisessa. Viherkattoja tulisi vaatia ainoastaan, mikäli se on esim. hulevesien käsittelyn kannalta tarpeellista. YL-merkintää (Julisten lähipalvelurakennusten korttelialue koulua ja lasten päiväkotia varten) ei tule rajata vain koulu- ja päiväkotikäyttöön, koska tulevaisuudessa lähipalvelut voivat olla muutakin kuin perinteinen koulu tai päiväkotikoti. Kaupunginvaltuuston päättämän strategiaohjelman mukaisesti tilojen yhteiskäyttöä tulee edistää. Kaavamerkinnän tulisi olla vain Y, koska koululaisten, päiväkotilasten ja mahdollisten muiden palveluiden käyttäjien tulee voida käyttää palvelua laajemmalla alueella. Lisäksi tulisi varmistaa leikkialueen riittävyys (le-merkintä) ja tutkia leikkialueen rajaamista omaksi tontiksi tai omaksi hallinta-alueeksi, jotta kaupungin



näkökulmasta ylläpidon järjestäminen ja rakennuttaminen helpottuisi. Asemakaavaehdotusta ja asemakaavan muutosehdotusta on laadittu tiiviissä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, tonttiosaston ja Senaatti-kiinteistöjen sekä tämän valitsemien yhteistyökumppanien kanssa. Kaavassa esitetty tonttitehokkuus on korkea ($e = 2,6 - 4,0$) ja kaava luo monipuoliset edellytykset toteuttaa uusi mielenkiintoinen asuinalue keskeisellä paikalla ja erinomaisilla joukkoliikenneyhteyksillä. Kaavamuutosta voidaan kiinteistölautakunnan mielestä pitää onnistuneena.

Pelastuslautakunta toteaa, että rakennusten julkisivuja koskeva kaavamääräys mahdollistaisi puun käyttämisen pääasiallisena julkisivumateriaalina. Paloteknisten seikkojen vuoksi puuta tulisi käyttää julkisivuissa vain vähäisessä määrin. Kaavassa määrätään, että muuntamotilat tulee sijoittaa rakennuksiin. Muuntamotiloihin tulisi olla myös suora sisäänkäynti ulkoa. Pelastuslautakunta huomauttaa myös, että sammutusveden saanti tulisi järjestää rakennuspaloposteilla. Kaavassa on mahdollistettu viherhuoneiden rakentaminen AK-, C- ja C-1 -kortteleissa maantasoon sisäpihan puolelle ja kattoterassien yhteyteen. Viherhuoneiden palo-osastointi on suunniteltava rakennuksen paloluokan mukaisesti.

Opetusvirasto toteaa, että Pasilan peruskoulu toimii tällä hetkellä kolmessa osoitteessa (entinen Eläintarhan-ala-aste, Länsi-Pasilan ala-aste ja Alppilan yläaste). Ratapihakortteleihin sijoitettava uusi yhtenäinen peruskoulu tulee olemaan Pasilan alueelle tärkeä. Poiketen asemakaavaselostuksessa arvioidusta koulun rakentamisaikataulusta opetuslautakunta on 22.3.2016 esittänyt Keski-Pasilaan rakennettavan uuden peruskoulun valmistumisaikatauluksi vuotta 2022. Uuden koulun ulkoliikuntapaikassa tukeudutaan Käpylän liikuntapuistoon. Opetusvirasto korostaa, että liikennejärjestelyissä tulee huomioida koululaisten turvallinen siirtyminen alueelta Käpylän liikuntapuistoon. Lisäksi koulu tarvitsee sisäliikuntapaikan lähietäisyydeltä tai tarvittavan kaavavarauksen liikuntatilojen rakentamiseen. Opetusvirasto on huolissaan katolla olevien piha-alueiden riittävästä melusuojauksesta ja pihojen riittävästä koosta. Lisäksi tulisi huomioida koulun saattoliikenne tilavarauksena.

Yleisten töiden lautakunta huomauttaa, että YL-korttelin tarpeisiin osoitettu leikkialue (le-merkintä), joka on merkitty puistoalueen osaksi, tulisi muuttaa joko yleiseksi leikkialueeksi ilman erityismääräyksiä tai se tulisi liittää osaksi YL-korttelia.

Ympäristölautakunta pitää positiivisena, että asemakaavaehdotuksessa on otettu huomioon Helsingin kaupungin viherkattolinjaus. Asemakaavassa määrätään rakennettavaksi viherkattoja vähintään 50 % korttelien kattopinta-alasta. Viherkattojen avulla voidaan lieventää monia il-



mastonmuutoksesta ja kaupunkirakenteen tiivistymisestä aiheutuvia haittoja esim. rankkasateiden aiheuttamia tulvia ja lämpösaarekkeitä. Kaavaehdotuksesta ei kuitenkaan käy ilmi, kuinka Ratapihakortteleiden alueella mm. rakennuskannan ja energiaratkaisujen osalta pyritään hillitsemään ilmastomuutosta. Ilmanlaatuselvityksen mukaan typpidioksidin vuosikeskiarvopitoisuus on hyvin lähellä raja-arvotaso Veturitien varrella. Vaikka raja-arvotason ei arvioida ennustetilanteessa ylittyvän, on ilman epäpuhtauksien kuormitus voimakasta. Ilmanlaatutilanteen ja melutilanteen parantamiseksi, asumisterveyden ja -viihtyisyyden kohentamiseksi sekä toisaalta viihtyisämmän kävely- ja pyöräily-ympäristön aikaansaamiseksi tulee ensisijaisena tavoitteena olla Veturitien liikennemäärän vähentäminen kokonaisvaltaisella maankäytön ja liikennejärjestelmän suunnittelulla. Ympäristölautakunta esittää, että julkisille kohdistuvien melutasojen tarkastelu on tärkeää päivittää, koska asemakaavaa varten tehdyn meluselvityksen mukainen rakennusten massoittelu ei täysin vastaa kaavaehdotusta. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee varmistaa, että hiljaisia asuintiloja muodostuu kaikkiin asuntoihin. Lausunnossa todetaan, että C-1-korttelin tontin 17109/2 pysäköintitalon katolle on kaavamääräyksen mukaan sijoitettava leikki- ja oleskelualueita. Sijainti Veturitien varrella on haastava, eikä se ollut tiedossa melu- ja ilmanlaatuselvitysten teon aikana. Piha-alueet tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle Veturitiestä ilmanlaatuhaittojen vuoksi. Ympäristölautakunta korostaa, että jatkosuunnittelussa tulee varmistaa että Töölönlahteen johdettavista hulevesistä aiheutuva kuormitus jää mahdollisimman pieneksi. Ympäristölautakunta huomauttaa, että keskeiset ympäristövaikutus selvitykset tulee liittää kaava-asiakirjoihin.

Kaupunginmuseo toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Kiinteistöviraston geotekninen osasto, varhaiskasvatusvirasto, nuorisosiainkeskus ja liikennelaitos-liikelaitos (HKL) ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä niihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa (liite 4).

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Muistutuksissa ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen (liite 3) toiseksi viimeisestä luvusta.

Kaavaehdotukseen tehdyistä tarkistuksista on keskusteltu ELY-keskuksen, liikenneviraston, opetusviraston, varhaiskasvatusviraston ja Se-



naatti-kiinteistöjen kanssa. Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Osapuolten kanssa on sovittu, että Keski-Pasilan aiesopimuksen päivitys ja Ratapihakortteleiden kaava-alueen yhteistyösopimus allekirjoitetaan kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen.

Keski-Pasilan Ratapihakortteleiden liikennesuunnitelma on tarkoitus hyväksyä kaupunginvaltuustossa kaavan käsittelyn yhteydessä erillisenä asiana.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistetun esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12360 kartta, osa 1, päivätty 1.3.2016, muutettu 17.1.2017
- 2 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12360 kartta, osa 2, päivätty 1.3.2016, muutettu 17.1.2017
- 3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12360 selostus, päivätty 1.3.2016, muutettu 17.1.2017, päivitetty Kslk:n 17.1.2017 päätöksen mukaiseksi
- 4 Vuorovaikutusraportti 12.11.2013 liitteineen, täydennetty 2.12.2014, 1.3.2016 ja 17.1.2017
- 5 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva 17.1.2017
- 4 Yhteistyösopimus Keski-Pasilan osayleiskaavan alueen kehittämisestä
- 5 Yhteistyösopimus ratapihakortteleiden suunnittelusta ja toteutuksesta
- 6 Tornialueen suunnitteluun ja toteutukseen liittyvä yhteistyösopimus

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet



17.05.2017

Kaj/13

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Liikennevirasto
Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Tiedoksi

Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistölautakunta
Pelastuslautakunta
Opetusvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 02.05.2017 § 468

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 17. kaupunginosan (Pasila, Keski-Pasila, Länsi-Pasila) kortteleiden 17105 - 17113 osien, korttelin 17053 osan sekä katu-, puisto- ja rautatiealueita koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 1.3.2016 päivätyn ja 17.1.2017 muu-



tetun piirustuksen numero 12360 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.01.2017 § 4

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Ksv 0870_5, Karttaruutu G4

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 1.3.2016 päivätyn ja 17.1.2017 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12360 hyväksymistä. Asemakaava koskee 17. kaupunginosan (Pasila, Keski-Pasila, Länsi-Pasila) osia kortteleista 17105–17113 sekä katu- ja puistoalueita ja asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 17053 sekä katu-, puisto- ja rautatiealueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

01.03.2016 Ehdotuksen mukaan

09.12.2014 Ehdotuksen mukaan

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



17.05.2017

Kaj/13

02.12.2014 Pöydälle

19.11.2013 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

12.11.2013 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Elina Suonranta, arkkitehti, puhelin: 310 37446

elina.suonranta(a)hel.fi

Dan Mollgren, projektipäällikkö, puhelin: 310 37326

dan.mollgren(a)hel.fi

Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258

maija.lounamaa(a)hel.fi

Harri Verkamo, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37127

harri.verkamo(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37248

peik.salonen(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Opetusvirasto Opetustoimen johtaja 18.10.2016

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Keski-Pasilan uudelle asuinalueelle suunnitellaan asuntoja noin 3 200 asukkaalle ja toimitiloja noin 1 000 työntekijälle. Lisäksi alueelle sijoitetaan koulu ja päiväkotit. Ratapihakortteleista suunnitellaan omaleimainen ja monipuolinen, erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien vierellä oleva kaupunkimainen asuinalue, joka sijaitsee keskustakorttelin kattavien palveluiden äärellä. Koulun sijainnin tarkasteluissa on tutkittu kahden eri vaihtoehtoa Keski-Pasilan Ratapihakortteleiden aluetta ja Länsi-Pasilan Maistraatintoria. Rakennusoikeuden lisäksi on vertailtu mm. toiminnallista sijaintia, teknistä toteutusta ja rakenteiden omistukseen liittyviä seikkoja sekä kaavoituksen sujuvuutta. Helsingin kaupungin hankeohjausryhmä (17.9.2014) ja aluerakentamisen johtoryhmä (9.10.2014) ovat esittäneet jatkosuunnittelun pohjaksi, että Keski-Pasilassa varaudutaan enintään noin 10 000 k-m² kokoiseen kouluun, joka sijoitetaan Ratapihakortteleiden alueelle. Koulun sijainti Ratapihakortteleissa vaikuttaa asuntotuotannon määrään siten, että asuntokerrosala vähenee kaava-alueella noin 10 000 k-m².

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue koulua ja lasten päiväkotia varten YL-korttelialueelle sijoitetaan Pasilan peruskoulu ja päiväkotit.

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Rakennusten korkeudet vaihtelevat yhden ja neljän kerroksen välillä. Koulun laajuus on 10 000 k-m² ja päiväkodin laajuus on 1 500 k-m².

Koulun ja päiväkodin kortteli sijoittuu keskeiselle paikalle Ratapihakortteleiden tiiviissä kaupunkirakenteessa. Kortteli rajautuu kolmelta sivultaan Halkopiipunkallion puistomaiseen ympäristöön. Pasilan koulun lähtökohtana pidetään urbaania monikerroksista koulua. Pääosa koulun välituntipihoista sijoitetaan koulun matalimpien rakennusten osien katoille. Korttelin pohjoispuolella Halkopiipunkalliolla on le-merkitty leikialue, joka on erityisesti päiväkotij- ja koulukäyttöön varattu. Koulun ulkoliikuntapaikoissa tukeudutaan Käpylän liikuntapuistoon.

YL-korttelin on arvioitu rakentuvan alueen viimeisenä rakennuksena. Tällöin voidaan olettaa, että Veturitien reunan korttelit toimivat melusuojana koululle ja päiväkodille sekä katoille sijoitettaville välituntipihoille. Koulun kattopihat tulee suojata melusteellä, mikäli koulu rakennetaan ennen Veturitien reunan kortteleita. Päiväkodin rakennusala on sijoitettu avokallion juurelle mahdollisimman etäälle Veturitiestä. Näin pyritään varmistamaan mahdollisimman terveellinen ja turvallinen sijainti tilanteessa, jossa päiväkotij rakentuisi huomattavasti koulua aikaisemmin ja jossa Veturitien reunan korttelit eivät olisi kaikilta osin rakentuneet. Koulun ja päiväkodin autopaikat sijoitetaan kadun toisella puolella olevaan tontin 17109/2 alueelliseen pysäköintitaloon. YL-kortteli erottuu muista alueen rakennuksista kirkkaan värisillä julkisivuilla. Julkisivujen on oltava pääosiltaan muurattua tiiltä, rapattuja, kuvioitua betonia tai puuta. Päiväkoti ja koulu sijoittuvat Ratapihakortteleihin.

Opetusvirasto on lausunut edellisen kerran 29.6.2012 samaisesta alueesta asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä ja todennut että Keski-Pasilaan tulee varautua rakentamaan yhtenäinen peruskoulu n. 700-800 oppilasta varten. Pohjois-Pasilaan tarvitaan lisäksi n. 200 oppilaan alkuopetuskoulu päiväkodin kanssa samaan korttelitaloon. Opetusviraston arvio koulutarpeesta on jo silloin poikennut Keski-Pasilan ratapihakorttelien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis -arviointisuunnitelmassa esitetystä.

Pasilan peruskoulu (entinen Eläintarhan ala-aste, Länsi-Pasilan ala-aste ja Alppilan ylä-aste) toimii kolmessa eri osoitteessa. Uusi yhtenäinen peruskoulu tulee olemaan alueelle tärkeä, jo tällä hetkellä tilakapasiteettiä tarvittaisiin lisää.

Asemakaavaselostuksessa sanotaan ulkoliikuntapaikan suhteen että uusi koulu tukeutuu Käpylän liikuntapuistoon joka sijaitsee kaukana koulusta. Ratapiha-alueen YL-korttelialueelle jonne kaavillaan koulua ja päiväkotia on tarkoitus rakentaa viimeisenä rakennuksena. Tästä



poiketen Opetuslautakunta on 22.3.2016 esittänyt Keski-Pasilaan rakennettavan uuden peruskoulun valmistumisaikatauluksi 2022.

Liikennejärjestelyissä tulee huomioida koululaisten turvallinen siirtyminen alueelta Käpylän liikuntapuistoon. Lisäksi koulu tarvitsee sisäliikuntapaikan lähietäisyydeltä tai tarvittavan kaavavarauksen liikuntatilojen rakentamiseen.

Opetusvirasto on myös huolissaan katolla olevien piha-alueiden riittävästä suojaamisesta niin että melutason ohjearvot eivät ylitä ja että piha-alueen koko tarkistetaan. Lisäksi tulisi huomioida koulun saattoliikenne tilavarauksena.

28.10.2014 Lausunto annettu

29.6.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
mia.kuokkanen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 02.06.2016 § 257

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Pasila, Keski-Pasila, Länsi-Pasila, osat kortteleista 17105-17113, katu- ja puistoalueet sekä osa korttelia 17053, katu-, puisto- ja rautatiealueet

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Keski-Pasilan Ratapihakortteleiden asemakaavaehdotuksesta ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12360 seuraavan lausunnon:

Yleistä

Pasilan puretun alaratapihan tilalle Pasilan keskustakorttelin pohjoispuolelle on suunnitteilla tiivis ja kantakaupunkimainen asuinalue noin 3 200 asukkaalle ja toimitiloja noin 1 000 työntekijälle. Lisäksi alueelle sijoitetaan päiväkotia ja koulu. Kaavamuutosalueen kerrosala on 179 500 k-m², josta noin 132 000 k-m² on osoitettu asumiseen, noin 11 500 k-m² koululle ja päiväkodille ja noin 36 000 k-m² toimisto-, liike- ja palvelutiloille.

Kaavamuutoksen tavoitteena on käytöstä poistetun ratapihan rakentaminen viihtyisäksi asuinalueeksi samalla eheyttämällä yhdyskuntarakennetta parantamalla yhteyksiä Itä- ja Länsi-Pasilan välillä.



Kaava-alueen maanomistus sekä hallinta

Kaava-alueen pinta-ala on noin 14,3 hehtaaria (143 077 m²). Suomen valtio omistaa alueesta pääosan noin 11 hehtaaria. Helsingin kaupungin omistamien alueiden laajuus on noin 3,3 hehtaaria.

Suomen valtion ja Helsingin kaupungin välinen aiesopimus sekä yhteistyösopimus sekä maapo liittiset neuvottelut

Kaavamuutosalueen pääosa sisältyy Helsingin kaupungin ja Suomen valtion väliseen aiesopimukseen vuodelta 2002. Valtio omistaa aiesopimuksen mukaisesta sopimusalueesta noin 84 % ja Helsingin kaupunki noin 16 %. Kaavamuutosalueen itäreuna ei kuulu aiesopimuksen piiriin. Aiesopimuksen mukaan Helsingin kaupunki ryhtyy toimenpiteisiin asemakaavan muuttamiseksi tai laatimiseksi. Aluetta kehitetään kokonaisuutena omistusrajoista riippumatta.

Ratapihakortteleiden kaava-alueen toteutusta ohjaa Keski-Pasilan aiesopimus sekä Ratapihakortteleiden suunnitteluun ja toteutukseen liittyvä Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin välinen yhteistyösopimus, joka on valmisteilla.

Tonttiosasto neuvottelee parhaillaan Keski-Pasilan alueen aiesopimuksen päivittämisestä koskemaan koko tai lähes koko Keski-Pasilan osayleiskaava-aluetta / uudesta aiesopimuksesta, joka koskisi koko tai lähes koko Keski-Pasilan osayleiskaava-aluetta. Lisäksi neuvotellaan Ratapihakortteleiden kaava-alueen yhteistyösopimuksesta. Sopimuksissa otetaan kantaa mm. alueen tontinluovutustulojen sekä erilaisten infrainvestointien jakautumiseen maanomistajien kesken, sekä alueen asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan.

Kaavamuutos nostaa maanarvoa merkittävästi. Edellä mainittujen sopimusten yhteydessä on tarkoitus sopia myös alueen maanarvon nousun jakamisesta osapuolten kesken alkuperäisen aiesopimuksen hengessä. Kaavaa ei tulisi saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ennen kuin mainitut sopimukset on allekirjoitettu.

Huomioita asemakaavaehdotuksesta ja asemakaavan muutosehdotuksesta

Asemakaavaehdotuksessa ja asemakaavan muutosehdotuksessa on kaikkiaan neljä asuinkerrostalokorttelia (AK), kolme hybridikorttelia (C, C-1 ja C-2) sekä yksi julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue koulu ja lasten päiväkotia varten (YL). Alueen pysäköintiratkaisut perustuvat korttelikohtaisesti keskitettyyn pysäköintiin, jossa autopaikat ovat niimeämättömiä ja yhteiskäytössä. Asemakaavassa erikseen määrättyjen kortteleiden autopaikkoja voidaan sijoittaa myös tontille 17109/2 myöhemmin toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Esitetty ratkaisu mahdol-



listaa osaltaan alueen pysäköinnin toteuttamisen vaiheittain kysynnän mukaan. Kiinteistövirasto ja Senaatti-kiinteistöt tulevat tukemaan tontinluovutuksen keinoin vaiheittaisen pysäköinnin toteutumista.

Kaavamääräyksen mukaan kaikilla korttelialueilla viherkattoja tulee rakentaa vähintään 50 % korttelin kattopinta-alasta. Suomessa ei kuitenkaan ole toistaiseksi laajaa kokemusta viherpihojen ja viherkattojen toteutumisesta ja niiden käytöstä ja ylläpidosta sekä rakenteiden pitkäaikaiskestävyydestä teollisessa asuntorakentamisessa. Kaavamääräyksen tarpeellisuutta tulisi siis harkita ja viherkattoja vaatia vain, mikäli se on esim. hulevesien käsittelyn kannalta tarpeellista.

Viherkattojen ja terassien osalta todetaan lisäksi, että kaavamääräys ”Kaikki korttelialueet” tulisi kuulua esimerkiksi ”Muita paitsi YL-korttelialuetta koskevat määräykset”, koska lähipalvelurakennuksen katoille ei suunnitella asukkaiden käyttöön yleisiä terasseja tms. Määräyksellä viitattaneen asuinrakennusten ja muiden korttelien suunnitteluun. Lisäksi riippuen suunnitteluratkaisusta, välituntipihoja voidaan suunnitella etenkin vanhimmille koululaisille myös kerroksiin. Siksi kattomateriaaleja ja terassien suunnittelua rajoittavat määräykset rajoittavat olennaisesti mahdollisia suunnitteluratkaisuja.

Merkintää ”YL” (Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue koulu ja lasten päiväkotia varten) ei tule rajata vain koulu- ja päiväkotikäyttöön, koska tulevaisuudessa lähipalvelut voivat olla muutakin kuin perinteinen koulu tai päiväkotia ja, koska kaupunginvaltuuston päättämän strategiaohjelman mukaisesti tilojen yhteiskäyttöä tulee edistää. Tulevaisuuden lähipalveluiden rakennetta ja muotoa ei tulisi rajata. Kaavamerkinnän tulisi olla vain Y, koska koululaisten, päiväkotilasten ja mahdollisten muiden palveluiden käyttäjien tulee voida käyttää palvelua laajemmalla alueella. Lisäksi toiminnoille varatun leikkialueen koon riittävyys tulee varmistaa opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen kanssa. Lisäksi tulisi tutkia, voidaanko leikkialueesta tehdä oma tontti, tontin osa tai hallinta-alue, jotta sekä leikkialueen ylläpidon järjestäminen että rakennuttaminen voitaisiin toteuttaa kaupungin näkökulmasta mahdollisimman tehokkaasti.

Maaperä ja pilaantuneisuus

Senaatti-kiinteistöt ja kiinteistöviraston tonttiosasto ovat teettäneet alueelle maaperätutkimuksia, joiden perusteella alueella on todettu maaperän pilaantuneisuutta ja erityisesti jätteitä korttelin 17105 kohdalla. Pilaantuneisuus sijaitsee pääosin pintakerroksesta kahden metrin syvyyteen, tutkimustiheys alueella on 1/1000 m². Alueella on voimassa Etelä-Suomen aluehallintoviraston myöntämä ympäristölupa ESA-VI/5952/2014. Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin hakema



ympäristölupa mahdollistaa maa-, kiviaines- ja rakennusjätteen sekä pi-laantuneen maan välivarastoinnin alueella. Välivarastointitoiminta päät-tyy alueen rakentamisen alkaessa.

Lopuksi

Asemakaavaehdotusta ja asemakaavan muutosehdotusta on laadittu tiiviissä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, tonttiosaston ja Se-naatti-kiinteistöjen sekä tämän valitsemien yhteistyökumppanien kans-sa. Kaavassa esitetty tonttitehokkuus on korkea (e = 2,6 - 4,0) ja kaava luo monipuoliset edellytykset toteuttaa uusi mielenkiintoinen asuinalue keskeisellä paikalla ja erinomaisilla joukkoliikenneyhteyksillä. Kaava-muutosta voidaankin pitää onnistuneena.

Lautakunta toteaa kuitenkin jo edellä mainittuun viitaten, että kaavaa ei tulisi saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ennen kuin edellä mainitut sopimukset (aiesopimuksen päivitys / uusi aiesopimus ja yh-teistyösopimus) on allekirjoitettu.

Kiinteistölautakunnalla ei ole muuten huomauttamista itse asemakaa-vaehdotukseen ja asemakaavan muutosehdotukseen ja kiinteistölauta-kunta puoltaa asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdo-tuksen nro 12360 hyväksymistä edellä mainituin huomioin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 10.05.2016 § 203

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraa-
van lausunnon:

Tavoitteena on käytöstä poistetun ratapihan rakentaminen viihtyisäksi asuinalueeksi samalla eheyttäen yhdyskuntarakennetta parantamalla yhteyksiä Itä- ja Länsi-Pasilan välillä.

Keski-Pasilan uudelle asuinalueelle suunnitellaan asuntoja noin 3 200 asukkaalle ja toimitiloja noin 1 000 työntekijälle. Lisäksi alueelle sijoite-taan koulu ja päiväkot.



Asemakaavaselostuksessa todetaan, että alueen pohja- ja orsivesipinnan tason ylläpitämiseksi tulee hyvälaatuiset katto- ja piha-alueilla syntyvät hulevedet johtaa rakennettavien viivytys- ja imeytysrakenteiden avulla ensisijaisesti pohjaveteen ja toissijaisena orsiveteen. Asemakaavamääräyksissä on määräys että puhtaat katto- ja pintavedet tulee imeyttää maaperään. Alustavissa suunnitelmissa on kuitenkin lähdetty siitä, että korttelialueiden puhtaat hulevedet imeytetään puistoalueelle. Määräystä tulee selkeyttää siten että kortteleiden tulee liittyä hulevesien imeytysjärjestelmään.

Asemakaavassa on merkitty leikkialue (le) puistoalueen osaksi. Asemakaavamääräyksissä todetaan, että leikkialue on erityisesti päiväkotija koulukäyttöön varattu ohjeellinen alueen osa. Leikkialueen tulee olla joko yleinen leikkialue, ilman erityismääräyksiä tai alue tulee liittää osaksi korttelia.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupunkisuunnitteluviraston laskelmien mukaan rakennusvirastolle arviolta noin 52 miljoonan euron kustannukset. Maaperän pilaantuneisuuden kunnostustarve ja -kustannukset täsmentyvät jatkosuunnittelun yhteydessä. Asemakaavan toteuttamisen arvioidut kustannukset jakautuvat seuraavasti: esirakentaminen 8 miljoonaa euroa, kadut ja liikennealueet 10 miljoonaa euroa, sillat ja tunnelit 25 miljoonaa euroa, puistot ja viheralueet 6 miljoonaa euroa sekä hulevesien imeyttämISRakenteet 3 miljoonaa euroa.

Esittelijä

vs. kaupunginarkkitehti
Jussi Luomanen

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 10.05.2016 § 59

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila, Keski-Pasila, Länsi-Pasila), osia kortteleista 17105–17113 katu- ja puistoalueita koskevasta asemakaavasta sekä asemakaavamuutoksesta nro. 12360 seuraavan lausunnon:

Viherhuoneiden paloturvallisuutta, rakennusten julkisivumateriaaleja, muuntamotiloja, sekä sammutusveden saantia koskevat kaavamää-



räystarkennukset ovat kirjattuina kaavavalmistelijan ja pelastuslaitoksen erillisneuvottelumuistiossa (Kaupunkisuunnitteluvirasto 28.4.2016, Pekka Ronkainen, Joonatan Suosalo, Dan Mollgren, Sakari Pulkinen).

Rakenteellisen paloturvallisuuden ratkaisut tulee käydä jatkosuunnittelussa yhteistyössä pelastuslaitoksen kanssa.

Pelastuslautakunnalla ei ole asemakaavasta muuta huomautettavaa.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pekka Ronkainen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 31031238
pekka.ronkainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 03.05.2016 § 185

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Keski-Pasilan tiivis rakentaminen Ratapihakortteleiden alueella tukee maankäytölle ja liikennejärjestelmälle asetettuja tavoitteita. Alue tukeutuu vahvasti raideliikenteeseen. Erinomaisia joukkoliikenneyhteyksiä kehitetään edelleen mm. keskustakorttelin rakentamisen yhteydessä. Myös kävelyn ja pyöräilyn yhteydet paranevat nykytilanteeseen verrattuna.

Ympäristölautakunta pitää positiivisena, että asemakaavaehdotuksessa on otettu huomioon Helsingin kaupungin viherkattolinjaus. Ehdotuksessa on kaavamääräys, jonka mukaan viherkattoja tulee rakentaa vähintään 50 % korttelin kattopinta-alasta kaikilla korttelialueilla. Viherkattojen avulla voidaan lieventää monia ilmastonmuutoksesta ja kaupunkirakenteen tiivistymisestä aiheutuvia haittoja esim. rankkasateiden aiheuttamia tulvia ja lämpösaarekkeita. Kaavaehdotuksesta ei kuitenkaan käy ilmi, kuinka Ratapihakortteleiden alueella mm. rakennuskannan ja energiaratkaisujen osalta pyritään hillitsemään ilmastonmuutosta. Uusien rakentamisalueiden tulee mahdollistaa kaupunkirakenteen hiili-neutraalisuus, jotta koko kaupunkia koskeva tavoite voidaan saavuttaa viimeistään 2050.

Alueen katuverkon liikennemäärien ennustetaan muuttuvan merkittävästi tulevaisuudessa. Erityisesti Veturitien varrella liikennemelu on voimakasta ja ilman epäpuhtauksien pitoisuudet korkeita. Asemakaavan



laadintaa varten on tehty ilmanlaatuselvitys, jonka mukaan typpidioksidin vuosikeskiarvopitoisuus on hyvin lähellä raja-arvotaso Veturitien varrella. Vaikka raja-arvotason ei arvioida ennustetilanteessa ylittyvän, on ilman epäpuhtauksien kuormitus voimakasta. Ilmanlaatutilanteen ja melutilanteen parantamiseksi, asumisterveyden ja -viihtyisyyden kohentamiseksi sekä toisaalta viihtyisämmän kävely- ja pyöräily-ympäristön aikaansaamiseksi tulee ensisijaisena tavoitteena olla Veturitien liikennemäärää vähentäminen kokonaisvaltaisella maankäytön ja liikenejärjestelmän suunnittelulla.

Kaavaehdotuksessa on annettu monia määräyksiä, joilla lievennetään liikenteen melu- ja ilman epäpuhtauspäästöistä aiheutuvia haittoja ja ohjataan mm. asuintoimintojen sijoittumista Veturitien puolella siten, että asukkaiden altistumista saadaan vähennettyä. Jatkosuunnittelussa haittojen lieventämiseen tulee kuitenkin edelleen kiinnittää erityistä huomiota.

Kaavamääräyksen mukaan rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden riittävyys liikennemelua vastaan tulee osoittaa rakennusluvassa. Julkisivuille kohdistuvien melutasojen tarkastelu on tärkeää päivittää, koska asemakaavaan varten tehdyn meluselvityksen mukainen rakennusten massoittelu ei täysin vastaa kaavaehdotusta.

Kaavamääräyksellä ohjataan aiheellisesti asuntojen sijoittumista siten, etteivät ne saa avautua yksinomaan Veturitielle päin. Myöskään asuntojen parvekkeita tai tuuletusikkunoita ei saa sijoittaa Veturitien puolelle. Julkisivun melutason ollessa voimakas tavoitteena tulee olla asuntojen aukeaminen ns. hiljaisemman julkisivun puolelle, jolla tarkoitetaan suuntaa, jolla melutason ohjearvot alittuvat. Meluselvityksen mukaan Veturitien varrella melutason ohjearvo ylittyy kuitenkin paikoitellen jopa kaikilla julkisivuilla. Jatkosuunnittelun tavoitteena tulee olla sen varmistaminen, että hiljaisia asuintiloja muodostuu kaikkiin asuntoihin. Käytännössä tämä voisi tarkoittaa esimerkiksi viherhuoneita, kaksoisjulkisivurakennetta, julkisivun lisäosia tai eri meluntorjuntakeinojen yhdistelemistä.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettut piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet on määrätty sijoitettaviksi ja suunniteltaviksi siten, että saavutetaan melutason ohjearvot ulkona. Erityisesti koulun ja päiväkodin piha-alueiden suojaamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, mikäli Veturitien varren korttelit eivät rakennu ensin. C-1-korttelin tontin 17109/2 pysäköintitalon katolle on kaavamääräyksen mukaan sijoitettava leikki- ja oleskelualueita. Sijainti Veturitien varrella on haastava, eikä se ollut tiedossa melu- ja ilmanlaatuselvitysten teon aikana. Piha-alueet tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle Veturitiestä ilmanlaatuhaittojen vuoksi.



17.05.2017

Kaj/13

Alueen pohja- ja orsivesipinnan tason ylläpitämiseksi asemakaavaehdotuksessa määrätään, että kaikilla korttelialueilla puhtaat katto- ja pihavedet tulee imeyttää maaperään. Pasilankadun hulevedet on tarkoitus johtaa viettoviemärin avulla Keskuspuistoon ja muualla viettoviemärissä Veturitielle rakennettavaan hulevesiviemäriin ja johtaa sitä kautta Töölönlahteen. Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, että Töölönlahteen johdettavista hulevesistä aiheutuva kuormitus jää mahdollisimman pieneksi.

Keskeiset ympäristövaikutusselvitykset tulee liittää kaava-asiakirjoihin.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 12.4.2016

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 11.3.2016

Asemakaavoitettava Ratapihakorttelit on Keski-Pasilan osayleiskaavassa varattu asuinkerrostalojen alueeksi, jota kehitetään asumisen ja virkistykseen sekä tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Suuri osa suunnittelualueesta on käytöstä poistettua ratapihaa. Alarata-
pihan järjestelyraiteet on purettu vuonna 2011. Pasilankadun varressa on metsäinen rinne sekä avokalliota.

Kaupunkikuvallinen muutos tulee olemaan merkittävä, kun Pasilankadun ja Veturitien välinen alue muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaavamuuotos mahdollistaa korkeaa tornirakentamista. Veturitien reuna on keskustatoimintojen korttelialuetta, johon saa sijoittaa myös asumista. Lisäksi alueelle sijoittuu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Kortteleiden keskellä oleva avokallio on merkitty puistiksi, VP.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

28.5.2012 Lausunto annettu

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



17.05.2017

Kaj/13

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846
sari.saresto(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 16.09.2015 § 20

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Nimistötoimikunta keskusteli Keski-Pasilan nk. ratapihakortteleiden nimistöstä elokuun kokouksessa kuullun esittelyn ja silloin käydyn keskustelun pohjalta.

Uusia nimiä tarvitaan kymmenkunta. Nimistötoimikunta päätti alueen nimistön aihepiiriksi Suomen rautatieliikenteen alkuvuosikymmenet ja höyryveturitekniikan.

Nimistötoimikunta päätti esittää alueelle seuraavia uusia nimiä:

Halkopiipunkallio–Vedskorstensberget (viheralue)

Perustelu: Ryhmänimi (höyryveturit); halkosavutorven, arkikielessä halkopiipun mukaan, joka on halkopoltoisille höyryvetureille kehitetty leveämallinen savutorvi, jonka sisällä on siivekkeet lentotuhkan keräämiseksi. Rakenteella pyrittiin vähentämään radan varteen päätyviä kipinöitä ja kuumaa tuhkaa ja näin ehkäisemään maastopaloja;

Höyrykatu–Änggatan (katu)

Perustelu: Ryhmänimi (höyryveturit);

Höyrypolku–Ängstigen (pyöräily- ja jalankulkuyhteys)

Perustelu: Ryhmänimi (höyryveturit), liitynnäinen (Höyrykadun mukaan);

Höyrypuisto–Ängparken (viheralue)

Perustelu: Ryhmänimi (höyryveturit), liitynnäinen (Höyrykadun mukaan);

Laskumäki–Växlingsvallen (katu)

Perustelu: Lajitteluratapihan osan mukaan. Laskumäki on ratapihalle rakennettu kohouma, jonka yli raide on johdettu. Veturi työntää vaununon laskumäen harjalle, ja vaunumies irrottaa vaunujen väliset kytkennät ennen kytkentäkohdan nousua mäen laelle. Tämän jälkeen vaunu tai vaunuryhmä vierii omalla painollaan sille tarkoitettulle raiteelle. Katu sijaitsee lähellä Pasilan entistä laskumäkeä.

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Radioportti–Radioporten (katu)

Perustelu: Ryhmänimi (radio- ja tv-toiminta), liitynnäinen (Radiokadun mukaan);

Rautatieläisenkatu–Järnvägsmannagatan (katu)

Perustelu: Itä-Pasilan osa-alueella käytössä oleva nimi, jota tarvittaessa jatketaan radan ali uudelle kaava-alueelle;

Tenderinlenkki–Tenderlänken (katu)

Perustelu: Ryhmänimi (höyryveturit), höyryveturin polttoaine- ja vesi-vaunun eli tenderin mukaan. Pitkään linja-ajoon tarkoitettujen höyryvetureiden perään oli kiinteästi kytketty vaunu, jossa kuljetettiin veturin tarvitsema vesi ja yleisimmin halot tai hiili;

Tulistimenkatu–Överhettargatan (katu)

Perustelu: Ryhmänimi (höyryveturit), höyrykattilakomponentin tulistimen mukaan. Tulistin on laitos, jolla märkä, noin 190 °C höyry keitetään kuivaksi ja kuumennetaan edelleen noin 350 asteeseen, jolloin sen paisunta sylinterissä on taloudellisempaa kuin märän höyryn;

ja

Tulistimenkuja–Överhettargränden (katu)

Perustelu: Ryhmänimi (höyryveturit), liitynnäinen (Tulistimenkadun mukaan).

19.08.2015 Pöydälle

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 2.12.2014

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:ltä lausuntoa Keski-Pasilan ratapihakorttelin asemakaavaluonnoksesta. Suunnittelualue sijaitsee Pasilan sillan ja suunnitteilla olevan keskustakorttelin pohjoispuolella. Aluetta rajaa lännessä Pasilankatu, idässä ratapenger ja pohjoisessa rantaradan ylittävä Veturitien silta ja monitoimihallin tontti. Ratapihakortteleista suunnitellaan julkisten liikenneyhteyksien vierellä oleva asuin- ja työpaikka-alue, joka sijaitsee keskustakorttelin palveluiden äärellä.



HSL:n raitioliikenteen linjastosuunnitelman mukaisesti kaava-alueen reunalla, Pasilankadulla, kulkee tulevaisuudessa raitiolinja 9. Pasilankadulle on suunniteltu raitiotiepysäkit Pasilansillan pohjoispuolelle sekä Kyllikinportin ja Radiokadun välille.

Koska alueelle ollaan kaavoittamassa asuinkiinteistöjä sekä muuta melulle ja tärinälle häiriöherkkää toimintaa, HKL pitää tärkeänä, että rakennusmääräyksissä ja kiinteistöjen sijoittelussa huomioidaan raitioliikenteen melu- ja tärinähaitat. Joukkoliikenteen toimintaedellytykset tulee huomioida hankkeen rakentamisvaiheessa työnaikaisissa järjestelyissä. Raitioliikenteen sujuvuuden kannalta on raitioiteiden sijoittaminen Pasilankadulla omille kaistoilleen kannatettavaa. Raitiovaunuradan, ajojohtimien ja pylväiden sekä ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut tulee huomioida raitiotielinjauksen ympäristössä.

Lisäksi ratapihakortteleista on oltava riittävät kevyenliikenteen väylät Pasilan keskustakortteliin ja sinne rakennettavalle metroasemalle. HKL haluaa olla mukana kaavan valmisteluvaiheessa etenkin raitiotieratoja koskevan suunnittelun yhteydessä.

9.8.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi

Rakennusvirasto 31.10.2014

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston lausuntoa Keski-Pasilan ratapihakortteleiden kaavaluonnoksesta 3.11.2014 mennessä.

Suunnittelualue sijaitsee 17. kaupunginosassa (Pasila) Pasilan sillan ja suunnitteilla olevan keskustakorttelin pohjoispuolella. Aluetta rajaa lännessä Pasilankatu, idässä ratapenger ja pohjoisessa rantaradan ylittävä Veturitien silta ja monitoimihallin tontti.

Kaavamuutoksessa puretun alaratapihan tilalle Pasilan sillan pohjoispuolelle on suunnitteilla tiivis ja kantakaupunkimainen asuinalue noin 3 000 asukkaalle ja toimitiloja noin 1 000 työntekijälle. Lisäksi alueelle on suunniteltu sijoitettavaksi koulu ja päiväkotit.

Alueen pinta-ala on noin 14 hehtaaria (139 818 m²). Mitoitukseltaan alue on noin 160 000 k-m².



Rakennusviraston mielestä YL-1- ja YL-2-korttelialueiden välinen, kaipa VP-alue, jossa on le-merkinnät, tulee liittää osaksi YL-korttelialueita. Yleinen kulku alueen läpi ja käyttö muuna kuin koulu- ja päiväkotitoiminnan aikana voidaan osoittaa korttelien sisäisenä järjestelyinä paremmin kuin kolmen eri hallintokunnan vastuilla olevina ja toisiinsa rajautuvina, erillisinä alueina.

Puistoalueen vaihtelevat pinnanmuodot tuovat haasteita esteettömyyden kannalta. Tämän vuoksi jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota esteettömien reittien suunnitteluun.

Alueen pelastusreitit ja nostopaikkoja ei ole esitetty luonnoksessa tai liikennesuunnitelmaluonnoksessa. Koulun ja päiväkodin saattoliikenne tulee huomioida tilavarauksina jatkosuunnittelussa. Riittävien lumitilojen syntyminen tulee varmistaa jatkosuunnittelun yhteydessä. Kaavamerkintä istutettavista puuriveistä on oltava ohjeellinen.

Radiokadun jatkeen alikulun/eritasoliittymän tarpeellisuutta tulee harkita. Jos alikulku on edelleen jatkotarkasteluiden jälkeen tärkeä yhteys, hallinnollisia rajoja ja vastuukysymyksiä tulee tarkentaa jatkosuunnittelussa. Tällöin alikulku tulee osoittaa rasitteena C- ja C1-korttelialueille.

Firidonkadun kiertoliittymästä on esitetty kaksi ajoyhteyttä, joista toinen kulkee puistoalueen läpi. Rakennusviraston mielestä tässä vaiheessa tulee harkita, ovatko molemmat ajoyhteydet tarpeellisia. Puistossa kulkeva reitti kaventaa puiston pinta-alaa ja samalla ohjaa ajoneuvoliikennettä puistoalueelle.

Alueen hulevesien käsittelyä ja hulevesitulvatilanteita tulee tutkia jatkosuunnittelussa tarkemmin ja etsiä myös uusia mahdollisuuksia toteuttaa kaupungin hulevesistrategiaa Keski-Pasilan alueella.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi

Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Nuorisoasiainkeskus 23.10.2014

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Nuorisoasiainkeskus kehittää tilaverkkoaan Helsingin uudelleen muotoutuville alueille hyvien liikenneyhteyksien varteen. Itä- ja Länsi-Pasilan yhdistävälle Ratapihakortteleiden alueelle nuorisoasiainkeskus voisi sijoittaa keskikokoisen nuorten toimintakeskuksen. Se palvelisi Pasiloi-



den lisäksi kaikkia helsinkiläisiä nuoria keskitetysti. Periaatteena on, että toimintakeskuksen tilat sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan kaupungin muiden palvelutilojen yhteyteen. Nuorisoasiainkeskuksella ei ole muuta lausuttavaa asiasta.

Lisätiedot

Harri Taponen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 89036
harri.taponen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 6.6.2012

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston mielipide suunnittelun lähtökohdista

Alueen pohjavesien turvaamiseksi tulee kaavoituksessa ottaa huomioon seuraavat lähtökohdat:
Kaavoituksen yhteydessä tulee osoittaa riittävän laajat alueet katoilla ja kansirakenteilla muodostuvien hulevesien imeyttämistä varten. Imeytysrakenteiden paikkoja voidaan osoittaa katu-, puisto- ja kansirakenteiden alle. Rakennusten alapohjien kuivatus tulee kuitenkin tarkastella yhdessä imeytysratkaisujen kanssa. Koko alueella tulee kattovesien ja kansirakenteiden hulevesien imeyttämisen olla suunnittelun ja toteutuksen lähtökohta.

Lisätiedot

Niinimäki Risto, projektipäällikkö, puhelin: 310 37827
risto.niinimaki(a)hel.fi

Kulttuurikeskus 4.6.2012

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Kulttuurikeskuksella ei ole huomautettavaa asiassa.

Lisätiedot

Kunnas Veikko, vs. kulttuurijohtaja, puhelin: 310 37000
veikko.kunnas(a)hel.fi

Terveyskeskus 1.6.2012

HEL 2012-006709 T 10 03 03



Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta Keski-Pasilan Ratapihakortteleiden alueelle. Keski-Pasilan asuinaluetta suunnitellaan Pasilan sillan ja suunnitteilla olevan keskustakorttelin pohjoispuolelle. Suunnittelualue rajautuu idässä asemalaitureihin ja rantarataan, lännessä Pasilankatuun ja pohjoisessa rantaradan ylittävään Veturitien siltaan ja monitoimihallin tonttiin. Keski-Pasilan uudelle asuinalueelle on suunnitteilla asuntoja ja toimitiloja. Taavoitteena on omaleimainen ja monipuolinen, erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden vierellä oleva asuinalue.

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pyydetty toimittamaan viimeistään 4.6.2012.

Keski-Pasilan uudelle asuinalueelle on suunnitteilla asuntoja noin 3000 asukkaalle ja toimitiloja noin 1000 työntekijälle. Keski-Pasilan eri osaluueita yhdistävä kävelyraitti suunnitellaan kulkevan asuinalueelta keskustakorttelin lävitse tornialueelle ja edelleen Veturitalleille. Liikkumisympäristö tulee tehdä miellyttäväksi ja esteettömäksi.

Alueen lähimmät terveystalvelut sijaitsevat Laakson sairaala-alueella, jonne tarvitaan Pasilan alueelta hyvät ja turvalliset kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteydet. Lyhin reitti terveystalveluihin kulkee keskustapuiston kautta. Reitin havaittavuutta, saavutettavuutta ja turvallisuutta tulee parantaa. Vuoden 2014 alusta alkaen väestö voi vapaasti hakeutua haluamalleen terveystasemalle.

Uusia kunnallisia terveystalveluja terveystasema ei ole esittänyt alueelle. Kokonaisuudessaan Pasilan aluerakentamiskohteisiin rakennetaan vuosien 2010 - 2040 aikana asunnot 12 000 asukkaalle ja 40 000 työpaikkaa (Taske 22.9.2011, Kaupungin aluerakentamiskohteet). Tämän kokoisen väestömäärän terveystalvelujen järjestäminen edellyttää laajennuksia muissa toimipisteissä.

Lisätiedot

Sipiläinen Pirjo, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi

Hallintokeskus 25.5.2012

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Hallintokeskuksella ei ole asiasta lausuttavaa.

Lisätiedot

Tammisto Mari, hallintosihteeri, puhelin: 310 76004
mari.tammisto(a)hel.fi

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

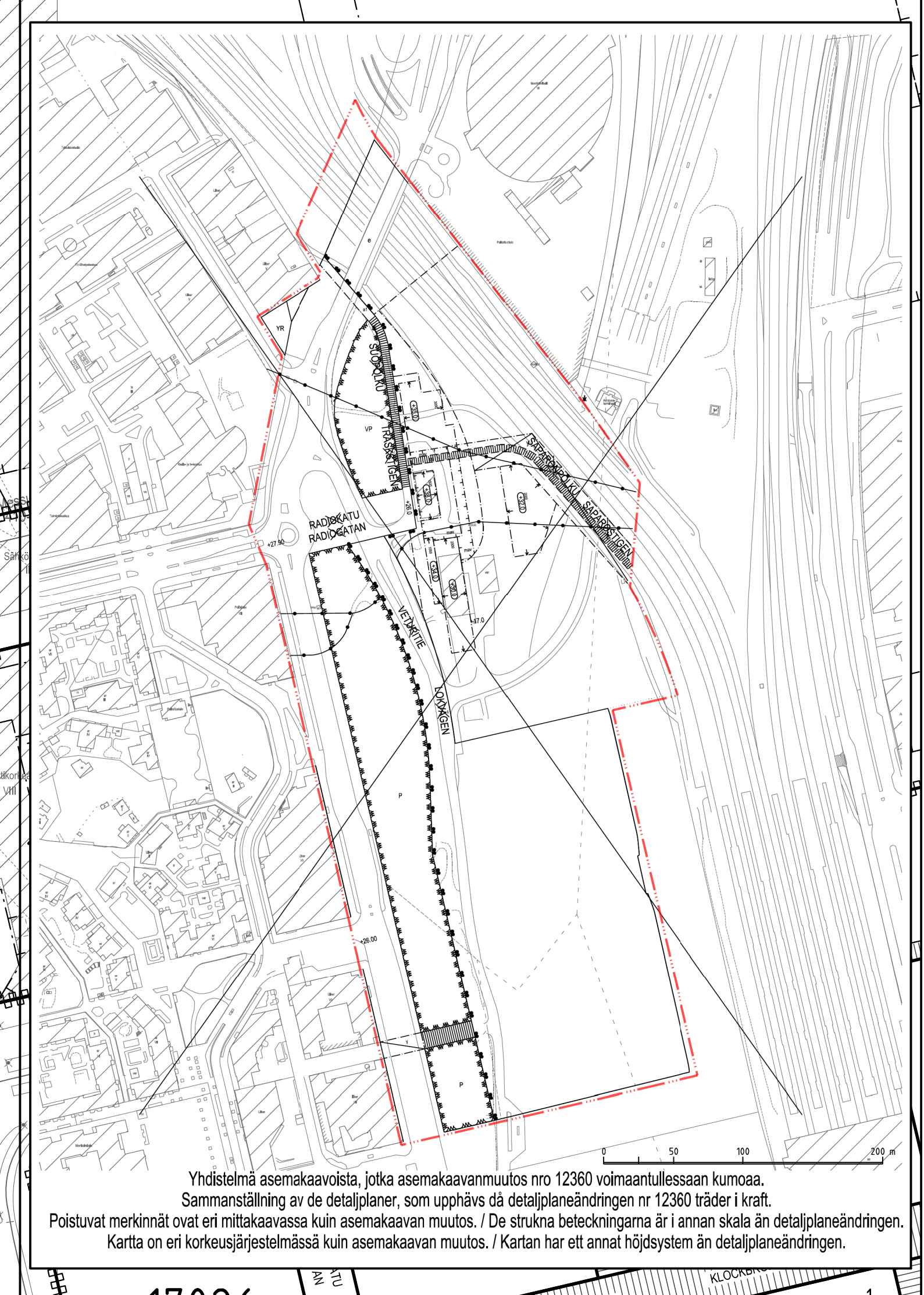
0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavanmuutos nro 12360 voimaantullessaan kumoaa.
 Sammanställning av detaljplaner, som upphävs då detaljplaneändringen nr 12360 träder i kraft.
 Poistuvat merkinnot ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos. / De strukta beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.
 Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos. / Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

HELSENKI HELSINGFORS

Keski-Pasilan Ratapihakorttelit
 17. kaupunginosa Pasila
 Keski-Pasila, Länsi-Pasila

Osat kortteileita 17105-17113
 Katu- ja puistoalueet
 Asemakaava 1:1000

Osa korttelia 17053
 Katu- puisto- ja rautatiealueet
 Asemakaavan muutos 1:1000

Bangårdskvarteren i Mellersta Bôle
 17 stadsdelen Bôle
 Mellersta Bôle, Västra Bôle

Del av kvarteren 17105-17113
 Gatu- och parkområden
 Detaljplan 1:1000

Del av kvarteret 17053
 Gatu-, park- och järnvägsområden
 Detaljplaneändring 1:1000

Helsingin kaupungin teknisen osaston kaavoitusosasto
 Helsingfors stads tekniska byråns stadsplaneringsavdelning

Tasokorotusaste / Planeringsstystem: ETRB-DK25
 Korotusaste / Höjdsystem: N2000

1:1000
 1:1000
 1:1000

28.10.2017

HELSENGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
 HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR

ASEMKAVAOSASTO
 DETALJPLANEÄVELNINGEN

12360 osa 1/2

ISK	1.3.2016	PIRUSTUS	
STPLN	8.4.-9.5.2016	RFTNING	1.3.2016
NTM/VAL		PAÄRVS	
TIL/PASENCE	17.1.2017 KSLK	DATUM	
MUUTETTU		LAATINUT	Elina Suonranta
ANDRAD		UPPGÖRD AV	Kimmo Khivisalo
		PISTÄNT	Ritad av
HYVÄKSYTTY KVSTO	17.5.2017		
ODOKAND STGE			
TILLYTT VOMAN	30.6.2017		
TRÄTT I KRAFT			

VS. ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ ANNIKKA LINDROOS
 TF. STADSPLANESEK



§ 364

Pasilan korttelin 17113 asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa nro 12360 määrätyn rakennuskiellon pidentäminen (nro 12657)

HEL 2020-005986 T 10 03 05

Hankenumero 6344_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17113 asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa nro 12360 määrättyä rakennuskieltoa 29.6.2023 asti. Rakennuskieltoalue ilmenee liitteenä olevasta piirustuksesta nro 12657.

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

Lisäksi lautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Outi Ruski, arkkitehti, puhelin: 310 15207
outi.ruski(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12657/9.6.2020

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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Taustaa

30.6.2017 voimaan tulleessa Ratapihakortteleiden asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa nro 12360 C-2-korttelialuetta koskee kaavamääräys, jonka mukaan korttelissa 17113 on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 58.4 §:n mukainen rakennuskielto. MRL 58.4 §:ssä säädetään, että asemakaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uuden rakennuksen rakentaminen, jos se kaavan toteuttamisen ajoittamiseksi on tarpeen.

Kortteli on voimassa olevassa asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialuetta liike-, toimisto- ja palvelurakentamista varten. Kortteliin ei saa sijoittaa asumista (C-2). Kaavaselostuksen mukaan kortteli asetettiin asemakaavassa rakennuskieltoon, koska sitä ei voi rakentaa eikä ottaa käyttöön ennen kuin korttelia ympäröivien katualueiden, Veturitie, Radioportti ja Televisiokatu, katu- ja kunnallistekniikkahankkeet ovat siinä vaiheessa, että korttelin rakentaminen ei häiritse edellä mainittujen katujen ja kunnallistekniikkahankkeiden toteuttamista.

Veturitien pohjoisosan katu- ja siltaurakan (välillä Radioportti–Hakamäentie), Televisiokadun ja Radioportin sekä Radioportin alittavan Tulistimenkujan rakentamistyöt käynnistyvät aikaisintaan loppuvuonna 2020. Urakka jatkuu kesään 2023 saakka ja sillä on työnäköisiä vaikutuksia myös Televisiokadun liikennejärjestelyihin. Tämän johdosta korttelia 17113 on mahdollista päästä rakentamaan näillä näkymin aikaisintaan kesällä 2023.

Alue on valtion omistuksessa.

Rakennuskiellon pidentäminen

MRL 58.4 §:n mukaan kunta saa erityisestä syystä pidentää kiellon voimassaoloa enintään kolme vuotta kerrallaan.

Kielto on 29.6.2020 ollut voimassa kolme vuotta kaavan voimaantulosta. Kaupungin katu- ja infrastruktuurihankkeiden rakennustöiden turvaamiseksi tulisi rakennuskieltoa pidentää kolmella vuodella.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 9.6.2020 päivätyn piirustuksen nro 12657.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 4 momentti, 202 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § 1 momentti kohta 6



Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Outi Ruski, arkkitehti, puhelin: 310 15207
outi.ruski(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12657/9.6.2020

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

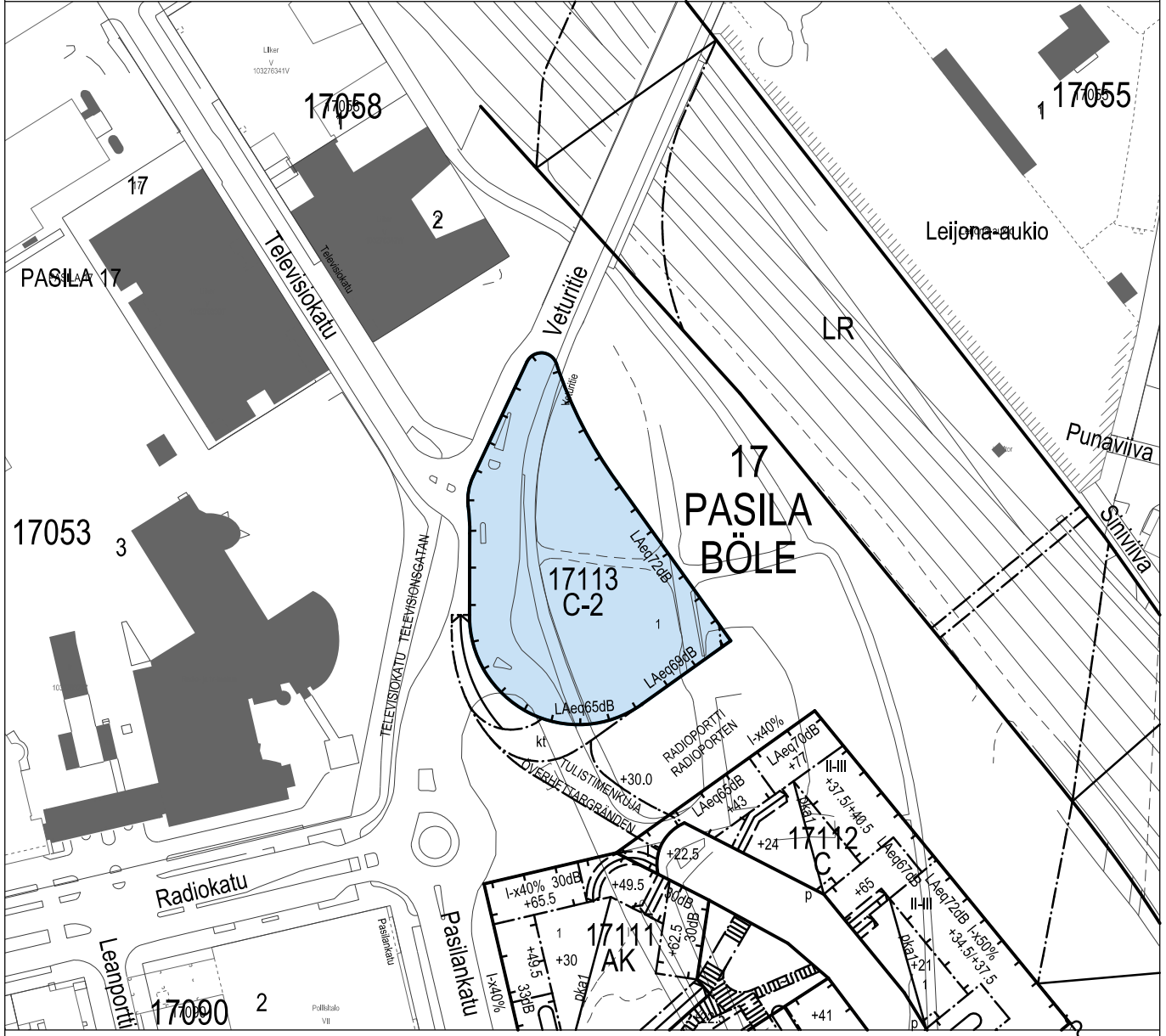
Kymp/Aska/Salmi, Hirvonen (kuulutus)
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola



RAKENNUSKIELTOKARTTA

1:2000

17. KAUPUNGINOSA PASILA
KORTTELI 17113



Rakennuskieltoalue

HELSINKI
ASEMAKAAVOITUS

RAKENNUSKIELLON PIDENTÄMINEN
MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI 58 § 5

PÄIVÄYS 9.6.2020

PIIRUSTUS

12657

HYVÄKSYTTY KYLK 9.6.2020

LAATINUT Outi Ruski

HL 51§ korjattu, FL 51§ korrigerat

PIIRTÄNYT Kimmo Kivisalo

RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY 29.6.2023

Vs. ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ Tuomas Hakala



1.9.1999

246 §

**RAKENNUSKIELLON VOIMAANSAATTAMINEN VALLILAN
TEOLLISUUSALUEELLA (NRO 10754)**

Khs 1999-1735

Esityslistan asia Kaj/10

Liite 1

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti, että kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitusosaston piirustuksesta nro 10754/27.5.1999 ilmenevien 22. kaupunginosan kortteleiden nro 689–697, 699, 700, 703 ja 707 asemakaavaa muutetaan.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti määrätä kyseisestä piirustuksesta ilmenevän alueen rakennuskieltoon.



1.9.1999

10

RAKENNUSKIELLON VOIMAANSAATTAMINEN VALLILAN TEOLLISUUSALUEELLA (NRO 10754)

Khs 1999-1735

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa (27.5.1999), että alue käsittää 22. kaupunginosan (Vallilan) korttelit 689–697, 699, 700, 703 ja 707. Aluetta rajaavat Sturenkatu, Teollisuuskatu, Kumpulantie, Mäkelänkatu, Elimäenkatu, Mäntsäläntie, Nilsiäkatu, Lemunkuja, Nokianpuisto ja Nokiankuja. Korttelien pinta-ala on n. 13,1 ha.

Vallilan teollisuusalueen nykyinen asemakaava on vahvistettu 23.1.1984. Tämä kaava koskee myös Sturenkadun eteläpuolista korttelia 534 sekä sähköaseman korttelia 704 Mäkelänkadun varressa.

Kaavatilanne

Yleiskaava Alue on yleiskaavassa 1992 tuotanto- ja varastotoimintojen aluetta (T). Alueelle saa rakentaa tiloja ympäristöhaittoja aiheuttamattoman tuotannon ja varastoinnin käyttöön sekä niille tarpeellisia palvelu- ja toimistotiloja. Lisäksi alueelle saa rakentaa tiloja julkisten palvelujen, yhdyskuntateknisen huollon, virkistys- ja liikenteen käyttöön.

Asemakaava

Teollisuusalueen asemakaava laadittiin silloisten yleiskaavaperiaatteiden mukaan ja lähes kaikki tontit säilytettiin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (T). Poikkeuksena olivat Näkövammaisten Keskusliiton toimitalon tontti (YS, tontti 707/1, Mäkelänkatu 48–50) sekä ammattikoulujen hallintoa varten varattu tontti (tontti 699/6, Nilsiäkatu 6), joka merkittiin hallinto-, virasto- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YHO). Alueella on lisäksi yksi liikerakennusten korttelialue (KL, tontti 690/1), joka on Pälkäneenpuiston ja Elimäenkadun välissä.

Teollisuus- ja varastotonttien rakennusoikeus on $e = 0,23-3,8$ korttelista riippuen. Lisäksi on sallittu maanalaista kerrosalaa $e = 0,5$ tehokkuudella.

Teollisuus- ja varastotonteilla saa tontin rakennetusta kerrosalasta käyttää tontilla tapahtuvalle toiminnalle välttämättömiin toimisto- ja vastaaviin tiloihin enintään 35 %. Tontilla tapahtuvaan toimintaan liittyviä tutkimus- ja opetustiloja saa tontin rakennetusta kerrosalasta olla enintään 10 % edellä mainittujen toimistotilojen lisäksi.



1.9.1999

Nykytilanne alueella

Vallilan teollisuusalueella voidaan katsoa alun perin olleen 65 tonttia. Asemakaavan muutoksissa on eräitä tontteja yhdistetty, kuten Osuuspankkien Keskusosakepankin korttelissa 22532, jossa yhdistettiin 5 tonttia yhdeksi tontiksi 22532/21.

Aiemmin voimassa olleen asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaan laskettuna tuli tonttien teoreettiseksi tehokkuusluvuksi $e = 5,25-6,0$ maksimissaan. Monilla tonteilla tehokkuusluku asettui $e = 4,1-4,9$ välille räystäskorkeusasemasta riippuen. Tällaisilla tai sitä lähellä olevilla tehokkuuksilla ehdittiin Vallilan teollisuusalueella rakentaa 13 tonttia, 1/5 tonttien lukumäärästä, ennen kuin alue määrättiin rakennuskieltoon 1970-luvun loppupuolella asemakaavan muutoksen laatimista varten.

Vallilan teollisuusalueella on enää kaksi rakentamatonta tonttia, joista toisella sijaitsee kylmä varastorakennus.

Asemakaavan muuttamistarve

Vallilan teollisuusalueelle kohdistuu sellaisten nykyaikaisten ja teknisesti pitkälle kehittyneiden työ- ja toimitilojen rakentamispainetta, jotka eivät enää edusta sitä perinteistä teollisuutta, jota Vallilassa joskus on ollut (mm. metallivalimot) ja jota silmälläpitäen alueen käytöstä on aikoinaan päätetty. Asemakaavan muuttaminen on tarpeellinen ja tarkoituksenmukainen toimenpide, minkä vuoksi alue tulisi määrätä rakennuskieltoon asemakaavan muuttamiseksi.

Alueelle on esitetty tontinomistajien taholta suunnitelmia, joiden asemakaavan mukaisuus tilojen käyttötarkoituksen osalta on tulkinnanvarainen. Tuotannon muuttuessa yhä useammin tavaroiden tuotannosta tiedon ja sen käsittelyjärjestelmien tuottamiseksi tilojen teollisuus- ja toimistokäytön raja on käynyt hyvin vaikeasti valvottavaksi. Lisäksi itse kortteleiden nykytilanteen parantamiseksi työympäristönä ja kortteleiden ja tonttien oman sisäisen jalankulkuliikenteen keskittämiseksi on tullut useita ehdotuksia lasikatteisten sisäpihojen rakentamiseksi.

Vanhojen teollisuusrakennusten ja niiden muodostamien kokonaisuuksien suojelukysymykset ovat myös nousseet esiin voimakkaammin kuin voimassa olevan asemakaavan laatimisvaiheessa.

Voimassa olevan asemakaavan väljät autopaikkamääräykset ovat jo johtaneet useilla tonteilla moninkertaisen autopaikkamäärän rakentamiseen kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään autopaikkojen tilanvarausohjeeseen verrattuna. Paine kehityksen jatkumiseen samansuuntaisena on selvä.



1.9.1999

Asemakaavan muutostyön keskeisimmät selvityskohteet ovat:

- käyttötarkoituksen määrittely kortteleihin ja tonteille
- katettujen piha-alueiden mahdollinen sijoitus ja rakennusoikeustulkinta
- vanhojen rakennusten ja rakennuskokonaisuuksien suojelukysymys
- tonteille soveltuvat pysäköintinormit ja pysäköintiratkaisut yleensä alueella.

Näitä kysymyksiä on ensin tarkoitus tarkastella jo käynnistetyn yleissuunnitelman puitteissa, jonka pohjalta hankkeiden edellyttämässä järjestyksessä laaditaan asemakaavan muutokset.

./ Lautakunta esittää, että kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitusosaston piirustuksesta nro 10754/27.5.1999 ilmenevien Vallilan teollisuusalueen kortteleiden 689-697, 699, 700, 703 ja 707 asemakaavaa päätetään muuttaa ja alue määrätään rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi rakennuslain 42 §:n 2 momentin 3 kohdan perusteella.

Khs ilmoittaa, että mikäli Kvsto hyväksyy päätösehdotuksen, alueella tulee voimaan rakennuslain 42 §:n 2 momentin 3 kohdan mukainen rakennuskielto kahdeksi vuodeksi.

KHS

Kaupunginvaltuusto päättäne, että kaupunkisuunnitteluviraston kaavoitusosaston piirustuksesta nro 10754/27.5.1999 ilmenevien 22. kaupunginosan kortteleiden nro 689-697, 699, 700, 703 ja 707 asemakaavaa muutetaan.

Samalla kaupunginvaltuusto päättäne määrätä kyseisestä piirustuksesta ilmenevän alueen rakennuskieltoon.

(Soili von Hertzen, puhelin 169 2252)

LIITE

Rakennuskielto kartta nro 10754

VALLILAN TEOLLISUUSALUEEN
 RAKENNUSKIELTOALUE
 KORTTELIT 689-697, 699-700
 SEKÄ 703 JA 707

 Rakennuskieltoalue

1:4000

RAKENNUSKIELTO RAKL 42 § 2 MOMENTTI 3 KOHTA

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
 KAAVOITUSOSASTO

HELSINGFORS STADS STADSPLANERINGSKONTOR
 PLANLÄGGNINGSAVDELNINGEN

PIRUSTUS 10754 27,5999

KVSTO
 STGE

LAATINUT LASSE JUSSILA PIIRITÄNYT VAK /cad
 LUPPGJORD AV RITAD AV

KHS PIDENTÄNYT
 STN FÖRLÄNGT

KSUK / 19
 STPLN

RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY
 BYGGNADSFÖRBUDET UTGÅR



24.08.2021

Asia/11

§ 394

Vallilan eräiden korttelien ja tonttien rakennuskiellon pidentäminen (nro 12737, Vallilan toimitila-alue)

HEL 2021-007283 T 10 03 05

Hanke nro 2803_9

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää 22. kaupunginosan (Vallila) kortteleiden 689, 692, 696, 699, 700, 703 ja 707 sekä korttelin 694 tontit 21, 24 ja 25 (piirustus nro 12737, päivätty 24.8.2021) rakennuskieltoa 1.9.2023 saakka.

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

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477
milla.nummikoski(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12737/24.8.2021

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



Kaupunginvaltuusto päätti 1.9.1999 muuttaa 22. kaupunginosan (Vallila) asemakaavaa.

Kaupunkiympäristölautakunta on viimeksi päätöksellään 27.8.2019 § 426 jatkanut rakennuskieltoa 1.9.2021 saakka 22. kaupunginosan (Vallila) kortteleissa 689, 691–693, 695, 696, 699, 700, 703 ja 707 sekä korttelin 694 tonteilla nro:t 21, 24, 25 ja korttelin 697 tontilla nro 1. Aluetta rajaavat Sturenkatu, Teollisuuskatu, Mäntsäläntie, Kumpulantie, Mäkelänkatu, Nokiankuja, Lemunkuja, Nokianpuisto, Nilsiäkatu ja Elimäenkatu.

Teollisuuskatuun rajautuvia kortteleita 691, 693, 695 ja 697 koskien on hyväksytty (kaupunkiympäristölautakunta 25.5.2021) Teollisuuskadun akselin kaavarunko, joka ohjaa näiden kortteleiden kehittämistä ja jatkosuunnittelua. Teollisuuskadun akselin kaavarunkoalueen kiinteistöt eivät kuulu pidennettävän rakennuskiellon alueeseen.

Vallilan toimitila-alue on kypsän vaiheen yritysalue, jolta valtaosa teollisista toiminnoista on väistynyt vapauttaen tilaa toimistotyölle, erityistilaa vaativalle työnteolle ja palveluille. Alueella on edelleen pienteollista tuotantoa. Kiinteistönomistajien ja toimijoiden aktiivisuudesta alueelle on muodostunut yksittäisten ammatinharjoittajien ja pienyritysten työskentely-yhteisöjä, jotka ovat erittäin arvokkaita alueen elävyyden ja toiminnallisuuden kannalta. Alueen muihin toimintoihin lukeutuvat muun muassa kulttuuri- ja liikuntapalvelut sekä yhdessä kiinteistössä sosiaalinen erityisasuminen. Alueella on kaksi rakentamatonta tonttia. Alueen vanhin rakennus on vuodelta 1927. Huomattava osa rakennuksista on valmistunut 1930-luvulla sekä 1990-luvulla. Vallilan teollisuusalueen suojelutavoiteselvityksessä (Helsingin kaupunki, luonnos 2021) esitetään useita rakennuksia suojeltavaksi.

Kaavatilanne

Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on työpaikka-alueita. Aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, (satamatoimintojen,) julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistyskäyttöön. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei sallita. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan asemakaavoittamalla riittävästi toimitilatontteja toimitila-alueille. Yleiskaavassa ei ole osoitettu muita työpaikka-alueita kantakaupungin alueelle.

Lähes koko Vallilan teollisuusalueen kattava asemakaava nro 8529 on vahvistettu 23.1.1984. Tontteja 693/22 ja 24 koskeva asemakaava nro 8978 on vahvistettu 24.5.1985 ja tonttia 691/19 koskeva asemakaava nro 9982 on vahvistettu 24.5.1995.



Osalle alueen tonteista on laadittu yritysten hankkeiden edellyttämiä asemakaavoja, poikkeamispäätöksiä ja maanalaisen pysäköintilaitoksen asemakaava. Kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutoksia on tarvittaessa toteutettu käyttäen hyväksi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiä suunnitteluperiaatteita vuodelta 2000, joiden mukaan tontit muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).

Alueen kiinteistöt ovat pääosin eri tahojen yksityisessä omistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa rakennuskieltoalueelta kaksi tonttia (694/21 ja 703/3).

Suunnittelutilanne

Suunnitteluperiaatteiden laatiminen Helsingin yleiskaavaan (2016) perustuen on käynnissä ja nämä on tarkoitus esitellä kaupunkiympäristölautakunnalle syyskaudella 2021.

Suunnitteluperiaatteet ohjaavat alueen kehittymistä merkittävänä yrityskeskittymänä ja houkuttelevana työnteon ja vapaa-ajan alueena. Aluetta kehitetään osana nykyistä kantakaupunkia, tulevaisuuden laajaa keskusta-aluetta, huomioiden alueen rooli suhteessa ympäröiviin alueisiin ja yritysalueiden verkostoon sekä Teollisuuskadun akselin keskusta-alueena kehitettävään alueeseen. Tavoitteena on vahvistaa alueen roolia sijainniltaan keskeisenä yritysten, työpaikkojen ja kaupunkikulttuurin tihentymänä.

Kiinteistöjen toiminnallista kehittämistä ja lisärakentamista voidaan tutkia tonttikohtaisesti suunnitteluperiaatteisiin pohjautuen. Tavoitteena on alueen asemakaavojen päivittäminen vastaamaan tonttien nykyisiä ja tulevia käyttötarkoituksia, kerrosaloja ja rakennussuojelutavoitteita.

Rakennuskiellon pidentäminen

Rakennuskieltoalueen asemakaavat ovat vanhentuneita eikä voimassa olevilla asemakaavoilla pystytä muun muassa turvaamaan arvokkaan rakennuskannan kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen säilymistä. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset ovat muutoinkin puutteellisia ja vanhentuneita ja näitä tullaan tarkistamaan tulevissa asemakaavamuutoksissa.

Asemakaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi on tärkeää, että alueella ei ryhdytä toimenpiteisiin, jotka estäisivät tai vaikeuttaisivat tulevien asemakaavojen laatimista ja toteuttamista. Rakennuskieltoa tulee tästä syystä pidentää kahdella vuodella.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 24.8.2021 päivätyyn piirustuksen nro 12737.



24.08.2021

Asia/11

Sovellettavat oikeusohjeet

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

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477
milla.nummikoski(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12737/24.8.2021

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Otteen liitteet

Esiteksti
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-
nen ja pidentäminen
Liite 1

Tiedoksi

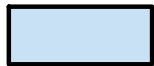
KYMP/Maka/Aska / Rutqvist, Salmi (kuulutus)
Kaupunginkanslia / Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Rämö, Hakola



RAKENNUSKIELTOKARTTA

1:4000

22. KAUPUNGINOSA VALLILA, KORTTELIT 689, 692,
696, 699, 700, 703 JA 707
SEKÄ TONTIT 694/21, 24, 25



Rakennuskieltoalue

HELSINKI
ASEMAKAAVOITUS

PÄIVÄYS 24.8.2021

HYVÄKSYTTY KYLK 24.8.2021

RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY 1.9.2023

RAKENNUSKIELLON PIDENTÄMINEN
MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI 53 § 2

PIIRUSTUS

LAATINUT Milla Nummikoski

PIIRTÄNYT Joonas Arponen

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ

MARJA PIIMIES

12737



18

Lauttasaaren korttelin 31118 tontin 14 rakennuskieltoon asettaminen (nro 12771)

HEL 2021-013697 T 10 03 05

Hankenumero 6724_1

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asettaa 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31118 tontille 14 rakennuskiellon alueen asemakaavan muuttamiseksi 14.12.2023 saakka. Rakennuskieltoalue on esitetty liitteenä olevassa piirustuksessa nro 12771 (liite 1).

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

Esittelijän perustelut

Taustaa

Tontilla 31118/14 on voimassa asemakaava nro 11173 (saanut lainvoiman 8.8.2003). Korttelin 31118 tonteille 13 ja 14 saa voimassa olevan asemakaavan mukaan rakentaa 4-kerroksisen liike- ja toimistorakennuksen (asemakaavamerkintä K) tonttitehokkuudella e=1,7.

Tontti on yksityisessä omistuksessa.

Tontti 31118/14 on osa v. 2018 kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymien Lauttasaaren Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden aluetta. Suunnitteluperiaatteiden mukaan tontilla sijaitseva v. 1953 rakennettu teollisuusrakennus on yksi Vattuniemen rakennushistoriallisten arvojen perusteella säilytettäväksi esitetyistä rakennuksista, koska se on yksi suhteellisen harvoista alueella säilyneistä alueen teollisesta historiasta kertovista rakennuksista.

Alueella on valmisteilla Vattuniemen keskusta-alueita koskeva asemakaavan muutos (nro 12701), johon tontti 31118/14 kuuluu. Asemakaavan muutosehdotuksessa tontilla 31118/14 sijaitseva entinen teollisuusrakennus on ehdotettu suojeltavaksi kaupunkikuvallisesti arvokkaana (sr-2). Asemakaavamerkinnän mukaan rakennus on rakennustaiteellisesti- historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas ja sitä ei saa purkaa. Vattuniemen keskuksen asemakaavan nro 12701 tavoitteena on alueen teollisen historian näkyminen uudistuvassa kaupunki-



rakenteessa mm. alueella säilyvien entisten teollisuusrakennusten (2 kpl kaava-alueella) avulla muistumina.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen (nro 12701) julkisesti nähtäville 16.11.2021 § 629.

Rakennuskiellon asettaminen

Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta.

Tontin 31118/14 asettaminen rakennuskieltoon on tarpeellista alueen kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseksi ja asemakaavan laatimisen ja toteuttamisen varmistamiseksi.

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 14.12.2021 päivätyyn piirustuksen nro 12771.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 §, 200 §, 202 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 93 §
Hallintosääntö 16 luku 1 § kohta 5

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta, piirustus nro 12771/14.12.2021

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

Tiedoksi



14.12.2021

Asia/18

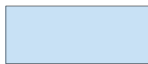
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto
Kaupunginkanslia tiedoksianto



RAKENNUSKIELTOKARTTA

1:4000

RAKENNUSKIELTOKARTTA
31. KAUPUNGINOSA LAUTTASAARI
KORTTELI 31118, TONTTI 14



Rakennuskieltoalue

HELSINKI
ASEMAKAAVOITUS

RAKENNUSKIELLON ASETTAMINEN
MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI 53 § 1

PÄIVÄYS

14.12.2021

PIIRUSTUS

12771

HYVÄKSYTTY KYLK

14.12.2021

LAATINUT

Mikko Reinikainen

PIIRTÄNYT

Leena Heino

RAKENNUSKIELTO PÄÄTTY

14.12.2023

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ

Marja Piimies