



04.10.2022

Asia/6

## § 541

### Rakennuskiellon pidentäminen kantakaupungin alueilla (nro 12802)

HEL 2022-008790 T 10 03 05

Hankenumero 2868\_8

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää rakennuskieltoa eräillä 1.–8. sekä 13. ja 14. kaupunginosissa sijaitsevilla alueilla liitteenä olevan rakennuskieltokartan mukaisesti kahdella (2) vuodella. Rakennuskieltoalue ilmenee liitteenä olevasta piirustuksesta nro 12802 (liite 1). Rakennuskielto on voimassa 11.10. 2024 asti.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349  
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12802/27.9.2022

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristökes-  
kus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, rakennuskiellon määräämi-  
nen ja pidentäminen  
Liite 1

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Taustaa



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

11.10.1961 voimaan tullutta rakennuskieltoa on sisäasiainministeriön, ympäristöministeriön ja kaupunginhallituksen (viimeksi 11.10.2010) päätöksillä pidennetty kaksi vuotta kerrallaan rakennuslain 42 §:n 3 momentin ja vuoden 2000 alusta maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla. Rakennuskieltoa on viimeksi pidennetty kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 29.9.2020) kahdella vuodella eteenpäin (maankäyttö- ja rakennuslaki 53 §:n 2 momentti).

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

Rakennuskiellon piirissä on korttelialueita sekä katu- ja puistoalueita. Rakennuskielto on supistunut. Niiltä alueilta, joille on kiellon voimassa ollessa hyväksytty asemakaavan muutokset, rakennuskielto on päättynyt.

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

Osassa Helsingin kantakaupunkia on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 15.2.2020 määräämä rajattu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n nojalla (piirustus nro 12691). Kielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön. Rajattu rakennuskielto ei koske tämän rakennuskiellon aluetta. Maantasokerroksia koskeva toiminnallinen tavoite on kuitenkin voimassa yleiskaavan mukaisesti myös tämän rakennuskiellon alueilla. Rajattua rakennuskieltoa on jatkettu kaksi vuotta kerrallaan.

Alueet ovat yksityisessä, kaupungin ja valtion omistuksessa.

#### Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

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



Rakennuskieltoalueella on eri-ikäisiä ja sisällöltään osin paikkaansapitämättömiä asemakaavoja 1800-luvulta alkaen. Asemakaavoissa on puutteellisia merkintöjä muun muassa rakennusaloja, rakennusoikeuksia, käyttötarkoituksia ja suojelumerkintöjä koskien.

Rakennuskiellon alueella on parhaillaan vireillä lukuisia kehittämissankkeita tai hankekohtaisia asemakaavan muutoksia. Muilta osin rakennuskieltoa koskevat tontit kuuluvat pääosin vireillä olevaan kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyön alueeseen. Ajantasais- tamistyön tavoitteena on muun muassa päivittää keskenään erityyppi- set ja osin vanhentuneet asemakaavat, jonka yhteydessä rakennuskiel- lot poistuvat. Kiinteistöjen peruskorjaukseen kuuluvat pienemmät muu- tostoimenpiteet on voitu käsitellä rakennuslupaprosessin yhteydessä, joko suoraan tai poikkeamismenettelynä. Suurempien muutosten edel- lyttämät asemakaavan muutokset on laadittu hankkeiden kanssa yh- teistyössä.

Rakennuskiellon alue on supistunut ja kielto poistunut viimeisten kah- den vuoden aikana 14 tontilta, 19 rakennuksesta sekä usealta katu- ja puistoalueelta uuden asemakaavan voimaantulon myötä. Alueella on lisäksi myös tehty vaikutuksiltaan vähäisiä muutoksia poikkeamispä- ätöksillä. Muutokset on voitu toteuttaa, mutta rakennuskielto jää näillä tonteilla voimaan, kunnes asemakaavamuu- tos on laadittu poikkeamis- päätöksen tai toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

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

### Rakennuskiellon pidentäminen

Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kun- ta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Alueella on vireillä kantakaupungin asemakaavojen ajan- tasaistamistyö. Sen ensimmäinen, Kampin alueita koskeva kaavaehdo- tus valmistuu arviolta 2023, jonka jälkeen kaavoitusta jatketaan muissa kaupunginosissa. Kaartinkaupungin osalta asemakaavan arvioidaan valmistuvan vuonna 2025. Rakennuskielto ei estä hankkeiden kehittä- mistä alueella. Kantakaupungin erillisissä kehittämissankkeissa sekä lii- kekeskustassa muutostarpeet käsitellään hankekohtaisin asemakaa- voin ja poikkeusluvin. Rakennuskielto poistuu asemakaavamuu- tosten yhteydessä hankkeiden aikataulujen puitteissa. Katualueet tonttien edustalla kaavoitetaan samalla. Eläintarhan ja Töölön yleisten alueiden osalta rakennuskielto päättyy kahden vuoden kuluttua.



04.10.2022

Asia/6

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

Kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on laatinut rakennuskieltoalueesta 27.9.2022 päivätyyn piirustuksen nro 12802.

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon määräämisestä alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, ja kiellon voimassaolon pidentämisestä.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 53 § 2 momentti , 202 §  
Maankäyttö- ja rakennusasetus 93 §  
Hallintosääntö 16 luku 1 § kohta 5

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349  
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12802/27.9.2022

#### 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

Kaupunginkanslia tiedoksianto  
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto