



## § 342

### Östersundomin alueen rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen pidentäminen (nro 12522)

HEL 2018-003524 T 10 03 05

Hankenumero 2863\_3

#### Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää Salmenkallion (56.) ja Talosaaren (57.) kaupunginosien alueita sekä osalla Östersundomin (55.), Karhusaaren (58.) ja Ultunan (59.) kaupunginosien alueita koskevaa rakennuskieltoa sekä maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua toimenpiderajoitusta Östersundomin yhteisen yleiskaavan laatimiseksi 23.6.2023 saakka maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 2 momentin nojalla. Rakennuskielto- ja toimenpiderajoitusalue on esitetty liitteenä olevassa piirustuksessa nro 12522 (liite 1).

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

B

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi rakentamisen ohjaamisen periaatteet Östersundomin rakennuskieltoalueella Helsingissä (liite 2).

#### Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 10 kokouksen asiana nro 24.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Saija Miettinen-Tuoma, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37374  
saija.miettinentuoma(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Rakennuskielto- ja toimenpiderajoituskartta, piirustus nro 12522 / 5.6.2018
- 2 Rakentamisen ohjaamisen periaatteet Östersundomin rakennuskieltoalueella Helsingissä



## Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöskohdasta B

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa

Östersundomin alue on liitetty vuoden 2009 alusta Helsinkiin valtioneuvoston päätöksellä. Östersundom muodostaa Helsingin kaupungin 8. suurpiirin. Östersundomiin ja sen lähialueille laaditaan kuntien yhteinen yleiskaava yhdessä Vantaan ja Sipoon kanssa. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus koskevat yhteisen yleiskaavan Helsinkiin kuuluvia osia. Helsingin kaupunki omistaa alueensa maapinta-alasta noin 61 %.

Ensimmäinen rakennuskielto ja maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettu toimenpiderajoitus yleiskaavan laatimista varten oli voimassa 23.6.2013 saakka. Kaupunginhallitus päätti 10.6.2013 (§ 699) pidentää rakennuskieltoa 23.6.2018 saakka. Rakennuskielto on voimassa 56. ja 57. kaupunginosassa sekä 55. ja 58. sekä 59. kaupunginosissa lukuun ottamatta 21.5.2013 päivätystä rakennuskielto kartasta ilmeneviä asemakaavoitettuja alueita.

## Suunnittelutilanne

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 6.10.2010 osaltaan yhteisen yleiskaavan käynnistämisestä siten, että Östersundomin alueelle laaditaan oikeusvaikutteinen maankäyttö- ja rakennuslain 46 §:n tarkoittama kuntien yhteinen yleiskaava, johon sisältyy alueita Helsingistä, Vantaalta ja Sipoosta. Kaavoitus tuli vireille 1.2.2011.



Viimeisin yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 11.1.–9.2.2018. Saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta ehdotusta on hieman muutettu, ja tavoitteena on, että yleiskaava voidaan hyväksyä vuoden 2018 loppuun mennessä. Yleiskaavaehdotus mahdollistaa alueelle 80 000–100 000 uutta asukasta vuoteen 2060 mennessä.

Alue on pieniltä osin asemakaavoitettu. Osa asemakaavoista on toteutunut vain osittain. Karhusaassa on vireillä kolme asemakaavamuutosta.

#### Rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen pidentäminen

Östersundomin alueen nykyiseen tilanteeseen verrattuna yleiskaava muuttaa alueen luonteen täysin. Yleiskaavaehdotuksen toteuttaminen muuttaa alueen harvaan rakennetusta maaseudusta tiiviiksi kaupungiksi. Tässä poikkeuksellisessa tilanteessa pienimuotoinenkin rakentaminen saattaa olennaisella tavalla haitata yleiskaavan toteuttamismahdollisuuksia. Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi sekä edellä oleva huomioon ottaen voidaan katsoa, että rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen pidentäminen on välttämätöntä, jotta rakentaminen ei haittaisi yleiskaavan toteuttamista ja alueen tarkempaa suunnittelua.

Rakennuskieltoalueesta on laadittu 5.6.2018 päivätty piirustus nro 12522. Rakennuskiellon piiristä on poistettu Karhusaassa joitakin asemakaavan perusteella jo rakennettuja alueita sekä alueita, joilla on vireillä asemakaavamuutoksia.

#### Rakentamisen ohjaaminen rakennuskieltoalueella

Östersundomin palvelujen ylläpitämiseksi on suotavaa, että alueen väkimäärä voi kasvaa hiukan myös lähivuosina ennen yleiskaavan toteuttamista. Esimerkiksi alueen päiväkodeissa ja koulussa on pantu merkille lapsimäärän vähentyminen. Lisäksi yleiskaavan valmistelun yhteydessä on tullut selväksi alueen asukkaiden tyytymättömyys pitkäaikaiseen rakennuskieltoon, joka koetaan kohtuuttomaksi. Pienimuotoista rakentamista voidaan edistää asemakaavamuutoksin, mutta tämän lisäksi on aiheellista välttää rakentamisen tarpeetonta rajoittamista ja sallia alueella rakennuskiellosta huolimatta pienimuotoista rakentamista siellä, missä se ei haittaa yleiskaavan toteuttamista. Yleiskaavaehdotuksen keskeisillä rakentamisalueilla kuten keskustoissa, kerrostalovaltaisilla ja kaupunkipientalovaltaisilla alueilla nähdään kuitenkin rakentamisen pääsääntöisesti haittaavaan yleiskaavan toteuttamista.

Rakentamisen ohjaamiseksi hallitulla, selkeällä ja läpinäkyvällä tavalla, on Östersundomin suunnitteluyksikössä laadittu rakennuskieltoalueelle periaatteet, joita sovelletaan rakennuskiellosta poikkeamista harkittaessa (liite 2). Tavoitteena on määrältään vähäinen ja yleiskaavaehdotuk-



sen toteuttamismahdollisuuksien kannalta hallittu rakentaminen. Rakentamisen ohjaamisen periaatteet on johdettu yleiskaavaehdotuksen tavoitteista. Kokonaisuuden selkiyttämiseksi liitteeseen on lisäksi koottu poikkeamisharkinnassa sovellettavat, oleelliset maankäyttö- ja rakennuslain sekä Helsingin rakennusjärjestyksen säännökset.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 38 § 2 momentti ja 202 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § kohta 3

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Saija Miettinen-Tuoma, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37374  
saija.miettinentuoma(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Rakennuskielto- ja toimenpiderajoituskartta, piirustus nro 12522 / 5.6.2018
- 2 Rakentamisen ohjaamisen periaatteet Östersundomin rakennuskieltoalueella Helsingissä

#### Oheismateriaali

- 1 Helsingin kaupungin maanomistus rakennuskielto kartalla

#### Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Hallintovalitus, rakennuskiellon määrääminen ja pidentäminen  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Kaupunginkanslia / Lindén, Villeneuve, Hakola (toimeksianto, kuulutus)



12.06.2018

Asia/10

---

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.06.2018 § 315

---

**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**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566