

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.02.2024 § 32

§ 32

## **Rakennuskiellon jatkaminen Tapiolassa rakennuskieltoalueella 110, Otsolahti ja Itäranta**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Järvenpää Minna  
Puustinen Jenni  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

pidentää maankäyttö- ja rakennuslain 53.2 §:n nojalla rakennuskieltoa asemakaavan muuttamista varten rakennuskieltokarttaan tunnuksella 110 (Otsolahti-Itäranta) merkityllä alueella siten, että kiello on voimassa 14.3.2026 saakka, sekä saman lain 202 §:n perusteella määrää päätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Kielto ei koske kulttuuriympäristöön sopivaa korjausrakentamista ja rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä tai esim. parvekkeiden lasituksen ja hissien rakentamista, joita koskevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen luvan voi rakennusvalvontaviranomainen ratkaista kuultuaan kaavoitusviranomaista ja kaupunginmuseota.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Rakennuskielto päättyy rakennuskieltokarttaan tunnuksella 110 (Otsolahti-Itäranta) merkityllä alueella 14.3.2024. Kielto on voimassa asemakaavan muuttamista varten. Koska kaavoitus alueella on keskeneräinen, rakennuskieltoa esitetään jatkettavaksi kahdella vuodella. Rakennuskiellon avulla käytetään maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön mahdollistamia kunnan ohjaukeinoja alueen maankäytön suuntaamiseen laadittavana olevan asemakaavan tavoitteiden mukaisiksi. Rakennuskielto ei koske kulttuuriympäristöön sopivaa korjausrakentamista tai rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä.

Otsolahti-Itärannan rakennuskieltoalueen likimääräinen sijainti opaskartalla



Alueilla ovat voimassa asemakaavana vanhat rakennuskaavat. Vireillä ovat asemakaavan muutokset Otsolahti 211600 ja Itäranta 211700. Kaavoituksen lähtökohtana on alueiden nykytilanne ja tavoitteena sen vakiinnuttaminen vähäistä uudisrakentamista lukuun ottamatta. Asemakaavojen muutoksilla pyritään säilyttämään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan asuin ympäristön ominaispiirteet ja kaupunkikuva sekä luomaan perusta alueen peruskorjaukselle ja hoidolle. Otsolahden kaavamuutoksen valmisteluaineisto on ollut nähtävillä vuonna 2019 ja kaavaehdotus on valmisteilla. Itärannan kaavaehdotus on ollut nähtävillä vuonna 2023.

Rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten on asetettu vuonna 2010. Tätä ennen alueella on ollut rakennuskielto yleiskaavan laatimista varten, joka poistunut Espoon eteläosien yleiskaavan saatua lainvoiman vuonna 2010. Alun perin rakennuskielto määrättiin myös Länsikorkeen ja Kaskenkaatajan alueille. Valtuusto hyväksyi kyseisten alueiden asemakaavojen muutokset vuosina 2018 ja 2019, joten näiltä osin rakennuskieltoon määrätty alue on pienentynyt.

### Rakentaminen rakennuskiellon aikana

Rakennuskielto koskee pääasiassa vain uudisrakentamista ja laajennuksia. Rakentaminen rakennuskieltoalueella vaatii poikkeamispäätöksen rakennuskiellosta lukuun ottamatta kulttuuriympäristöön sopivaa korjausrakentamista, rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä tai hissien tai parvekelasitusten rakentamista, jotka rakennusvalvontakeskus voi ratkaista kuultuaan

kaupunkisuunnittelukeskusta ja kaupunginmuseota. Arvioitaessa hankkeen vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön voidaan tarvittaessa kuulla museoviranomaisia tai Uudenmaan liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskusta.

Rakennuskiellolla pyritään turvaamaan suunnittelun kohteena olevan alueen säilyminen tai kehittyminen alueen maankäyttötavoitteiden mukaisina. Kunta voi käyttää maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön mahdollistamia ohjauskeinoja alueen ominaispiirteiden turvaamiseksi, kunnes suunnittelutyön edetessä todetaan, ettei aiottu luvanvarainen hanke tuota huomattavaa haittaa asemakaavan laatimiselle tai toteuttamiselle, eikä turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Näin pystytään varmistamaan tulevilla kaava-alueilla valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettuun kulttuuriympäristöön kuuluvien rakennusten, rakennelmien ja ympäristöjen säilyminen asemakaavan tarkoitusten mukaisina haittaamatta kuitenkaan tarpeellisia korjausrakentamishankkeita.

Rakennuskiellolla halutaan turvata vireillä olevan asemakaavan suunnittelu tavoitteiden mukaisiksi. Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 18 §:n 5 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta määrää rakennuskiellon alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä sekä rakennuskieltojen pidentämisestä.

### **Tiedoksi**

- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus
- Tonttiyksikkö
- Kaupunginmuseo
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Maanmittauslaitos
- Saija Juntunen, Kaupunkimittaus- ja geotekniikkapalvelut

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 Rakennuskieltoalue 110 Otsolahti ja Itäranta

### **Oheismateriaali**