

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.10.2024 § 145

§ 145

Rakennuskiellon jatkaminen Kolmperässä rakennuskieltoalueella 81a

Valmistelijat / lisätiedot:
Nuotio Johanna
Manninen Juhani
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
pidentää maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla rakennuskieltoa asemakaavan laatimista varten rakennuskieltokarttaan tunnuksella 81a merkityllä alueella siten, että kiello on voimassa 31.12.2026 saakka. Samalla lautakunta määrää maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n perusteella, että päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennuskielto karttaan tunnuksella 81a (Kolmperä) merkityllä alueella oleva rakennuskiello päättyy 31.12.2024. Kiello on ollut voimassa asemakaavan muuttamista varten. Kieltoa esitetään asetettavaksi kahdeksi vuodeksi, koska kaavoitus alueella on keskeneräinen.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Rakennuskieltoalue sijaitsee Espoossa Turunväylän ja Ämmässuon alueen läheisyydessä Kirkkonummen rajalla.

Kolmperässä on voimassa vanha, vuonna 1942 laadittu rakennuskaava. Maankäyttö- ja rakennuslain 132/1999 (MRL) siirtymäsäännösten mukaan rakennuslain nojalla voimaan tullut rakennuskaava on nyt voimassa MRL:n mukaisena asemakaavana, jossa ei ole sitovaa tonttijakoa. Rakennuskaavassa alue on osoitettu pientaloasumiseen, mutta kaavassa ei ole osoitettu mm. rakennusoikeutta eikä kerrosten lukumäärää. Kaavan ohjausvaikutus on vähäinen.

Siksi ryhdyttiin toimenpiteisiin rakennuskaavan kumoamiseksi ja rakennuskaava pidettiin alustavasti nähtävillä 25.10.–15.11.1999. Kumoamista vastaan jätettiin huomautus, jolla oli 62 allekirjoittajaa. Kaavan kumoaminen on tehtävä samassa järjestyksessä kuin kaavan laatiminenkin (MRL 204 §). Kumoamisprosessia ei asianosaisten kuulemisen jälkeen ole jatkettu.

Kaupunginvaltuusto päätti 11.1.1989, että Kolmperän rakennuskaava-alueelle on laadittava asemakaava, jolloin alueella astui voimaan RaKL 42 §:n 2 momentin 3. kohdan mukainen rakennuskielto. Kielto on nyt voimassa MRL 53 §:n 1 momentin mukaisena rakennuskieltona.

Kolmperän alueen asemakaava ja asemakaavan muutos on kaupunkisuunnittelun työohjelmassa nimellä Kolmperänranta, alue 641300. Alueelle on laadittu luontoselvitys ja rakennushistoriallinen inventointi. Lisäksi alueen maankäyttöä ja liikenneyhteyksiä on suunniteltu kunnallistekniikan yleissuunnitelmaan tukeutuen. Osalle aluetta on rakennettu vesihuolto. Koko vireillä olevan kaavan alue ei ole rakennuskiellossa, vaan ainoastaan vuonna 1942 laaditun rakennuskaavan alue. Osalla kaava-alueella ei ole asemakaavaa.

Kolmperänrannan kaavaehdotus on ollut nähtävillä 17.9.–16.10.2018. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt ehdotuksen kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi 19.2.2020. Maankäytösopimusneuvottelut alueen maanomistajien kanssa ovat valmiit, mutta sopimusneuvotteluiden pitkän keston vuoksi kaavaa varten laadittu luontoselvitys on tiedoiltaan vanhentunut. Kaava-alueella on

laadittu luontoselvityksen päivitystyö vuoden 2024 aikana, ja sen tulokset valmistuvat loppuvuonna 2024. Kaavaan tehdään luontotietojen päivityksen mahdollisesti edellyttämät muutokset, minkä jälkeen kaava etenee hyväksyttäväksi. Kaava hyväksytään samassa käsittelyssä allekirjoitettujen maankäyttösopimusten kanssa.

Kiellon jatkamisen perusteena on vanhentunut voimassa oleva kaava sekä kaavamuutoksen keskeneräisyys. Tämän vuoksi kiello esitetään asetettavaksi uudelleen kahdeksi vuodeksi.

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.

Jatkokäsittely

- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY
- Ympäristö ja rakennusvalvontakeskus, rakennusvalvonnan palvelualue
- Saija Juntunen, Kaupunkimittaus- ja geotekniikkapalvelut

Liitteet

- 1 Kolmperän rakennuskielto 2024