

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.02.2025 § 24

§ 24

**Sepänkylä I, asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi korttelin 55006 kiinteistön 49-447-2-56 osalta, alue 160200, 55. kaupunginosa Sepänkylä**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Metsälä Sari  
Kare Aleks  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

**Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

toteaa, että asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnille alueidenkäyttölain 60 §:n 2 momentissa säädetyt edellytykset eivät täyty, koska asemakaava ei ole laissa säädetyn mukaisesti merkittäväältä osalta edelleen toteuttamatta.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

Rakennusvalvontakeskus on pyytänyt, että kaupunkisuunnittelulautakunta tekee asiassa asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnin.

**Alueen kuvaus**

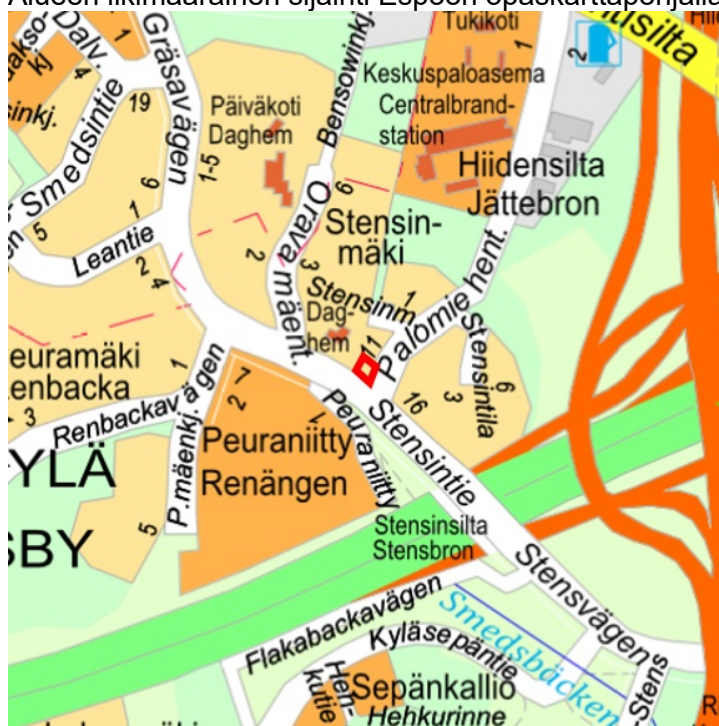
Kiinteistö 49-447-2-56 sijaitsee Sepänkylässä Palomiehentien ja Stensintien risteyksessä asuinrakennusten korttelialueella. Tontilla sijaitsee pensaiden ja puiden takana rekisterin mukaan vuonna 1920 rakennettu asuinrakennus (80 k-m<sup>2</sup>) sekä 1960-luvulla rakennettu talousrakennus (21 k-m<sup>2</sup>).

Muu ympäröivä asuinrakennuskanta Palomiehentien länsipuolella koostuu yksi- ja kaksikerroksisista, 1960–2000-luvuilla rakennetuista erillispientaloista, paritaloista ja rivitaloista. Samalla korttelialueella on myös yleisten rakennusten tontti, jolla sijaitsee Sepänkylän päiväkotirekisterin mukaan vuonna 1910 valmistuneessa rakennuksessa.

Palomiehentien itäpuolella on kaksi asuinrakennusten tonttia, joilla sijaitsevat vuonna 1989 valmistunut erillispientalo sekä vanha Stensintilaan liittynyt asuinrakennus, jonka rakennusvuosi arviolta 1900-luvun alusta. Turunväylään rajautuen sijaitsee vanha Stensgårdin tilakeskus, joka on asemakaavassa osoitettu rakennustaiteellisesti arvokkaaksi

ympäristökokonaisuudeksi (EH), jonka alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka oleellisesti muuttavat kokonaisuuden luonnetta.

Alueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



### Kiinteistön kaavatilanne

Kiinteistön 49–447–2–56 alueella on voimassa 160200 Sepänkylä I - asemakaava (vahvistettu sisäasiainministeriössä 23.5.1983). Asemakaavassa kiinteistö on osoitettu asuinrakennusten korttelialueelle (A), jolla suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tehokkuusluku on 0.20. Asuntoa kohden saa käyttää enintään 250 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja on rakennettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohden.

Alueella ei ole vireillä asemakaavan muutosta.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa alue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Kiinteistöä sivuavan Palomiehentien sekä Stensintien kohdalla kulkee raideliikenneverkon varaus.

Nähtävillä olleessa yleiskaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu kaavamerkintä pientalovaltainen alue (AP). Espoon yleiskaava 2060-luonnoksen kaavaselostuksen liitteissä Stensinmäki on merkitty kulttuuriympäristöjen paikalliseksi selvitysalueeksi, jonka merkintä tarkentuu yleiskaavan ehdotusvaiheessa.

### Purkamislupahakemuksen käsittely

Kiinteistön 49–447–2–56 omistaja on hakenut rakennusvalvonnasta purkamislupaa kiinteistöllä sijaitsevan, rekisterin mukaan vuonna 1920 valmistuneen asuinrakennuksen purkamiseksi. Rakennusvalvonta pyysi kaupunkisuunnittelukeskuksen lausuntoa lupahakemuksesta.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunnossa todettiin, että ”kyseisen kiinteistön alueella ei ole vireillä asemakaavan muutosta. Kaupunkisuunnittelukeskuksen arvioinnin perusteella voimassa oleva asemakaava on ajanmukainen eikä kaupunkisuunnittelukeskus ole

aloittamassa kaavamuutosta viran puolesta kiinteistön alueella. Voimassa olevan asemakaavan kaavaselostuksen mukaisesti suositukseksi on, että Stensgårdin tilakeskuksen lähellä tulisi pyrkiä säilyttämään myös muita vanhoja rakennuksia. Kyseinen rakennus muodostaa kolmen muun vanhan asuinrakennuksen kanssa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen esimerkin 1900-luvun alun rakennuskannasta. Kiinteistön omistaja ei ole toimittanut rakennuksesta pyydettyä kuntoarviota. Rakennus on edelleen asuinkäytössä, eikä mikään ole osoittanut, ettei rakennus olisi enää käyttökelpoinen.”

Kaupunginmuseo on lausunnossaan purkamislupahakemuksesta todennut rakennuksella olevan rakennetun ympäristön arvoja ja edellyttänyt rakennuksen kuntotutkimusta. Kaupunginmuseon lausunto ja kuntotarkastusraportti ovat oheismateriaalina.

Rakennusvalvontakeskus on pyytänyt, että kaupunkisuunnittelulautakunta tekee asiassa asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnin.

### **Asemakaavan laatimistarve ja ajanmukaisuuden arviointi alueidenkäyttölaissa**

Alueidenkäyttölain (5.2.1999/132, AKL. Entinen maankäyttö- ja rakennuslaki, nimike muutettu lailla 752/2023, joka tuli voimaan 1.1.2025) mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen (AKL 51 §).

Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi (AKL 60 § 1 momentti).

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakentamislupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuskohteen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta. (AKL 60 § 2 momentti).

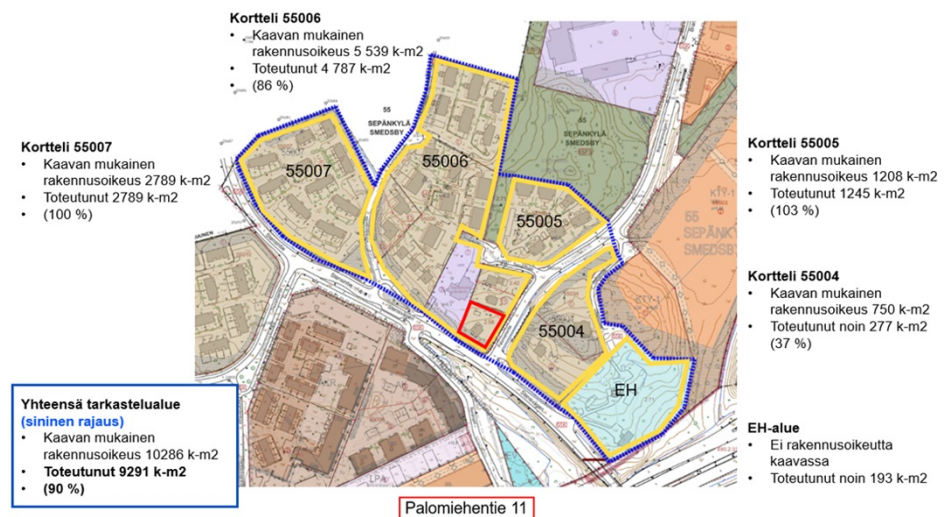
Alueidenkäyttölain 60 §:n 2 momentin mukaisen arvioinnin edellytyksistä on lain esitöissä (HE 101/1998 vp) todettu muun ohella, että ”arviointiin kohteeksi tulisi vain sellainen määräajan voimassa ollut kaava, josta toteuttamatta oleva osa on määrällisesti merkittävä (esimerkiksi yli puolet rakennusoikeudesta) tai muutoin vaikutukseltaan alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta merkittävä. Arviointi on usein tarkoituksenmukaista suorittaa laajemmalla alueella kuin mitä rakennuslupahakemus koskee. Tämän vuoksi ehdotetaan lakiin otettavaksi säännös, jonka mukaan arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden muodostavalla alueella. Myös kysymys siitä, milloin asemakaava on merkittävältä osalta toteuttamatta, on arvioitava tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden muodostavan alueen

puitteissa. Tällainen alue voi olla esimerkiksi kortteli tai laajempikin kokonaisuus, esimerkiksi tietty asuin- tai teollisuusalue.”

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 18 §:n 1 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta tekee kaupunginhallitukselle esityksen kaavoitusohjelmaksi sekä päättää kaavoituksen työohjelmasta ja antaa ohjeet valmistelulle tarkemmin määrittelemiensä kohteiden osalta. Saman hallintosäännön 18 §:n 9 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää alueidenkäyttölain mukaisesta asemakaavojen ajanmukaisuudesta.

### Ajanmukaisuuden arvioinnin edellytykset

Tarkasteltavan alueen asemakaava on hyväksytty vuonna 1982 ja se on tullut voimaan vuonna 1983. Kaava on ollut voimassa yli 13 vuotta. Selvityksen perusteella kaava on tarkastelualueella toteutunut valtaosin (noin 90 %). Alla olevassa kuvassa näkyy toteuma tarkastelualueella sekä korttelikohtaisesti.



Koska asemakaava ei ole merkittävältä osalta edelleen toteuttamatta, alueidenkäyttölain 60 §:n 2 momentissa säädetty ajanmukaisuuden arvioinnin menettely ei tule asiassa sovellettavaksi.

### Oheismateriaali

- Museon lausunto Palomiehentie 11 Purkulupa 2024
- Ei julkaista - sisältää henkilötietoja - Kuntotarkastusraportti, Palomiehentie 11