

Kaupunkisuunnittelulautakunta 07.05.2025 § 69

§ 69

Rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen asettaminen yleiskaavan valmistelun ajaksi (Hista, Myntinmäki-Forsbacka, Tollinmäki)

Valmistelijat / lisätiedot:
Pirttioja Martta

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
määrää rakennuskiellon Histan (asemanseudun ulkokehä), Myntinmäki-Forsbackan ja Tollinmäen alueille 6.5.2030 saakka tai kunnes Espoon yleiskaava 2060 on saanut lainvoiman alueidenkäyttölain 38 §:n 1 momentin nojalla, sekä alueidenkäyttölain 202 §:n perusteella määrää päätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Alueet on kuvattu kartalla selostusosassa kirjaimilla A (Hista), B (Myntinmäki-Forsbacka) ja C (Tollinmäki).

Kyseinen rakennuskielto ei koske olemassa olevan rakennuksen korvaamista vastaavalla rakennuksella, rakennuksen korjaamista, asuin- tai lomarakennusten vähäistä laajentamista eikä päärakennukseen liittyvien talousrakennusten rakentamista. Näissä tapauksissa rakennusvalvontaviranomaisen tulee kuitenkin pyytää lausunto kaupunkisuunnittelujohtajalta. Rakennuskielto ei koske myöskään jo olevan rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä.

2
määrää toimenpiderajoituksen Histan (asemanseutu ja sen ulkokehä) ja Myntinmäki-Forsbackan alueille 6.5.2030 saakka tai kunnes yleiskaava 2060 on saanut lainvoiman rakentamislain 53 §:ssä tarkoitetun toimenpiderajoituksen, sekä alueidenkäyttölain 202 §:n perusteella määrää päätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Tällä alueella maisemaa muuttavat maanrakennustyöt, puiden kaataminen sekä muut näihin verrattavissa olevat toimenpiteet ovat rakentamislain 53 §:n mukaisesti luvanvaraisia.
Alueet on kuvattu kartalla selostusosassa kirjaimilla D (Hista) ja E (Myntinmäki-Forsbacka).

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Alue A (Hista) poistetaan päätöksestä. Perustelu: Nähtävillä ollut yleiskaavaluonnos ei ole ristiriidassa alueen yleiskaavan kanssa, joten rakennuskielto ei ole tarpeen. Alueella oli vuosia rakennuskielto POKEn vuoksi, ja nytkin yksittäiset virkamiehet ovat

antaneet hakijoille tietoa, jonka mukaan rakentamiseen ei saa lupia. Yleiskaavan pientaloalueilla on muutamia rakentamattomia tontteja, joita kielto käytännössä koskisi, eikä siitä näin ollen ole hyötyä.”

Portin Järvisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: ”Toimenpidekielto koskee päätehakkuita (ei ”puiden kaatamista”).”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kaksi kannatettua muutosehdotusta, joista on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestys ehdotuksen, että muutosehdotukset käsitellään erikseen siten, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Ensimmäisessä äänestyksessä äänestettiin puheenjohtajan muutosehdotuksesta. JAA ääniä tuli 4 ja EI ääniä 9. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan hyväksyneen muutosehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä äänestettiin Portinin muutosehdotuksesta. JAA ääniä tuli 5 ja EI ääniä 8. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan hyväksyneen muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä muutoksilla hyväksyttiin äänestyksen jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

määrää rakennuskiellon Myntinmäki-Forsbackan ja Tollinmäen alueille 6.5.2030 saakka tai kunnes Espoon yleiskaava 2060 on saanut lainvoiman alueidenkäyttölain 38 §:n 1 momentin nojalla, sekä alueidenkäyttölain 202 §:n perusteella määrää päätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Alueet on kuvattu kartalla selostusosassa kirjaimilla B (Myntinmäki-Forsbacka) ja C (Tollinmäki).

Kyseinen rakennuskielto ei koske olemassa olevan rakennuksen korvaamista vastaavalla rakennuksella, rakennuksen korjaamista, asuin- tai lomarakennusten vähäistä laajentamista eikä päärakennukseen liittyvien talousrakennusten rakentamista. Näissä tapauksissa rakennusvalvontaviranomaisen tulee kuitenkin pyytää lausunto kaupunkisuunnittelujohtajalta. Rakennuskielto ei koske myöskään jo olevan rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä.

2

määrää toimenpiderajoituksen Histan (asemanseutu ja sen ulkokehä) ja Myntinmäki-Forsbackan alueille 6.5.2030 saakka tai kunnes yleiskaava 2060 on saanut lainvoiman rakentamislain 53 §:ssä tarkoitetun toimenpiderajoituksen, sekä alueidenkäyttölain 202 §:n perusteella määrää päätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Tällä alueella maisemaa muuttavat maanrakennustyöt, päätehakkuit sekä muut näihin verrattavissa olevat toimenpiteet ovat rakentamislain 53 §:n

mukaisesti luvanvaraisia.

Alueet on kuvattu kartalla selostusosassa kirjaimilla D (Hista) ja E (Myntinmäki-Forsbacka).

Nevanlinna, Finström ja Ülle jättivät päätöksestä eriävän mielipiteen, joka on lisätty asian liitteeksi.

Selostus

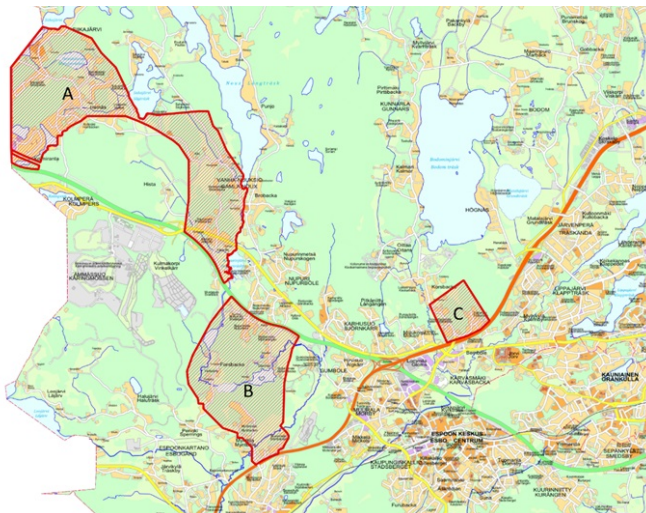
Vireillä olevan Espoon yleiskaava 2060:n alueita esitetään asetettavaksi rakennuskieltoon ja toimenpiderajoituksen alaiseksi yleiskaavan laatimista varten. Rakennuskiellon tarkoituksena ei ole toimia esteenä kaikelle rakentamiselle vaan säilyttää suunnittelu- ja harkintavara. Alueilla voimassa olevat yleiskaavat on laadittu erilaisten lainsäädännöllisten lähtökohtien vallitessa, minkä takia on tarkoituksenmukaista määrätä rakennuskiellosta käynnissä olevan yleiskaavan laatimisen ajaksi. Keskeinen tavoite on säilyttää kaavoituksen suunnitteluvara, jota tukee rakentamisen tapauskohtaisen harkinnan säilyttäminen.

Alueet sijaitsevat Vanha-Espoon ja Kauklahden suuralueilla. Histan asemanseutu ja Tollinmäen pohjoisosa sijoittuvat Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan alueelle. Histan asemanseudun ulkokehä, Forsbackan alue ja Tollinmäen eteläosa sijoittuvat Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I:en alueelle. Myntinmäen alue on Espoon eteläosien yleiskaavan alueella (kuva 1). Alueet ovat lähes kauttaaltaan asemakaavoittamattomia. Kaupungilla on maanomistuksia merkittävässä määrin Tollinmäessä, Myntinmäessä ja Histassa tulevan asemanseudun ja Heinäslammen ympäristössä.

Histan asemanseutua ympäröivien alueiden ja Myntinmäki-Forsbackan maankäyttö ratkaistaan osana Espoon yleiskaava 2060:tä. Ennen kaavan voimaan tuloa on alueille syytä sallia rakentamista vain harkitusti. Molemmilla alueilla on maakuntakaavan Uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke -merkintä.

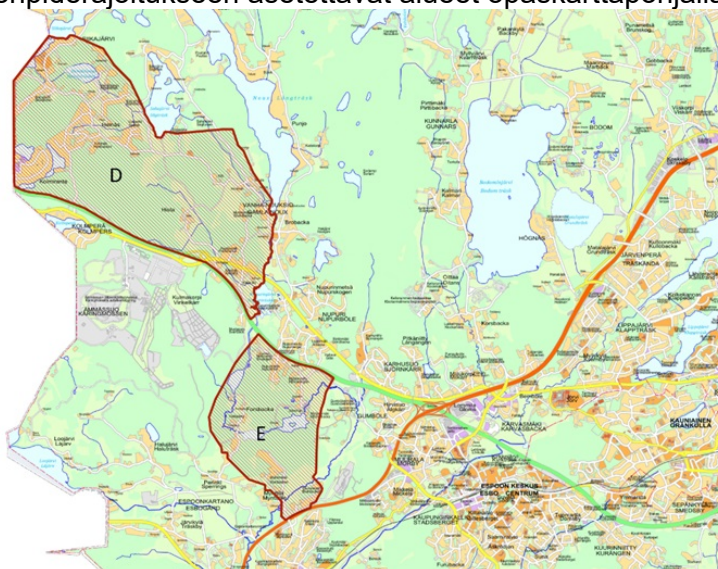
Tollinmäkeen on valmisteilla maankäytön tarkastelu, jonka alueesta osa on POKE- ja osa PYK I –aluetta. Tarkastelussa on käynyt ilmi, että PYK I –kaavassa osoitettu PY varaus ei ole koululle soveltuva, joten uutta PY-vausta etsitään pohjoisempaa, POKEssa A3-alueeksi osoitetulta alueelta. Yleiskaava 2060:n valmistelun aikana on tarpeen turvata mahdollisuus koulun sijoittamiselle alueelle.

Rakennuskieltoon asetettavat alueet opaskarttapohjalla



Histan ja Myntinmäki-Forsbackan alueilla toimenpiderajoituksen kautta voidaan turvata erityisesti maakunnallisia ekologisia yhteyksiä. Nykyisellään toimenpiderajoitus on Histan alueelle ainoastaan Kotasuon ja Arknitiyn purolaakson suojelualueilla. Myntinmäessä rajoite on osalla aluetta (EEYK:n V- ja SL-merkinnät) mutta ei kata koko ekoyhteyksien kannalta olennaista aluetta. Toimenpiderajoitus yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten antaa yleiskaavamerkintöjä laajemmat mahdollisuudet harkita erilaisten metsänhoitotoimien soveltuvuutta alueelle.

Toimenpiderajoitukseen asetettavat alueet opaskarttapohjalla



Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus

Alueidenkäyttölain 38 §:n mukaan kunta voi määrätä rakennuskiellon ja rakentamislain 53 §:ssä tarkoitetun toimenpiderajoituksen alueelle, jolle yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa enintään viisi vuotta. Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kunta voi pidentää aikaa enintään viidellä vuodella ja erityisestä syystä sen jälkeen vielä enintään viidellä vuodella. Rakennuskiellosta voi hakea poikkeamista.

Toimenpiderajoitus pitää sisällään velvollisuuden hakea maisematyölupaa maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, puiden kaatamiseen tai muuhun näihin verrattavissa olevaan toimenpiteeseen siten kuin rakentamislain 53 §:ssä on säädetty

(toimenpiderajoitus). Toimenpiderajoituksella pyritään estämään kaavoitusmenettelyn aikaisia haitallisia vaikutuksia ympäristölle sekä kaupunki- ja maisemakuvalle.

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 18 §:n 5 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta määrää rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen alueelle, jolle yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä sekä mainittujen toimenpiderajoituksen ja rakennuskieltojen pidentämisestä.

Jatkokäsittely

- Rakennusvalvontakeskus
- Kaavarekisterinhoitaja, Kaupunkimittaus- ja geotekniikkapalvelut
- Tonttiyksikkö
- Metsäkeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Kaupunkitekniikan keskus, luonnonhoitoyksikkö

Liitteet

- 1 Aluerajaukset
- 2 Äänestystulosraportti §69 2025
- 3 Eriävä mielipide Finström Nevanlinna Ulle §69