

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.02.2026

Rakennuskiellon jatkaminen Tapiolassa rakennuskieltoalueella 110, Otsolahti ja Itäranta

Valmistelijat / lisätiedot:
Järvenpää Minna

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

pidentää alueidenkäyttölain 53 §:n 2 momentin nojalla rakennuskieltoa asemakaavan muuttamista varten rakennuskieltokarttaan tunnuksella 110 merkityllä alueella siten, että kielto on voimassa 25.2.2028 saakka, sekä saman lain 202 §:n perusteella määrää päätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Kielto ei koske alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön sopivaa korjausrakentamista ja rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä tai esimerkiksi parvekkeiden lasitusta ja hissien rakentamista, joita koskevan rakentamislain mukaisen luvan voi rakennusvalvontaviranomainen ratkaista kuultuaan kaavoitusviranomaista ja museoviranomaista.

Käsittely

Päätös

Selostus

Rakennuskielto on päättymässä rakennuskieltokarttaan tunnuksella 110 (Otsolahti-Itäranta) merkityllä alueella 14.3.2026. Kielto on määrätty asemakaavan muuttamista varten. Koska alueen kaavoitus on kesken, rakennuskieltoa esitetään jatkettavaksi kahdella vuodella.

Otsolahden ja Itärannan asuinalue on osa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennuskiellon avulla käytetään alueidenkäyttölain mahdollistamia kunnan ohjauskeinoja alueen maankäytön suuntaamiseen laadittavana olevan asemakaavan tavoitteiden mukaisiksi. Rakennuskielto ei koske rakennettuun kulttuuriympäristöön sopivaa korjausrakentamista tai rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä.

Otsolahti-Itäranta rakennuskieltoalueen likimääräinen sijainti opaskartalla:



Alueella ovat asemakaavoina voimassa 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 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 ja tavoitteena on viedä kaavamuutos hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2026.

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

Rakentaminen rakennuskiellon aikana

Rakennuskielto koskee pääasiassa uudisrakentamista ja rakennuksen laajentamista. Rakentaminen rakennuskieltoalueella vaatii poikkeamispäätöksen rakennuskiellosta lukuun ottamatta rakennettuun kulttuuriympäristöön sopivaa korjausrakentamista, rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä tai esimerkiksi hissien tai parvekelasitusten rakentamista, jotka rakennusvalvontakeskus voi ratkaista kuultuaan kaupunkisuunnittelukeskusta ja kaupunginmuseota. Arvioitaessa hankkeen vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön voidaan tarvittaessa kuulla museoviranomaista tai lupa- ja valvontavirastoa.

Rakennuskiellolla pyritään turvaamaan suunnittelun kohteena olevan alueen säilyminen tai kehittyminen alueen maankäyttötavoitteiden

mukaisena. Kunta voi käyttää alueidenkäyttölain mahdollistamia ohjauskeinoja alueen ominaispiirteiden turvaamiseksi, kunnes suunnittelutyön edetessä todetaan, ettei aiottu luvanvarainen hanke tuota haittaa asemakaavan laatimiselle tai toteuttamiselle eikä turmele kaupunkitai maisemakuvaa. Näin alueella pystytään varmistamaan arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön kuuluvien rakennusten, rakennelmien ja ympäristöjen säilyminen asemakaavan tarkoitusten mukaisina haittaamatta kuitenkaan tarpeellisia korjausrakentamishankkeita.

Rakennuskiellolla halutaan turvata vireillä olevan asemakaavan suunnittelu tavoitteiden mukaiseksi. Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 17 §:n 5 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää rakennuskiellon asettamisesta alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä sekä rakennuskiellon pidentämisestä.

Jatkokäsittely

- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus
- Saija Juntunen, Kaupunkimittaus- ja geotekniikkapalvelut
- Maanomistajat
- Maanmittauslaitos
- Tonttiyksikkö
- Lupa- ja valvontavirasto
- Kaupunkitekniikan keskus, luonnonhoitoyksikkö
- Kaupunginmuseo

Liitteet

- 1 Rakennuskieltoalue 110 Otsolahti ja Itäranta