

2183/2016

10.03.00

## § 103

**Rakennuskieltojen kumoaminen rakennuskieltokartan tunnuksilla 108 (Gobbacka ja Viiskorpi) ja 109 (Kalajärvi II) merkityillä alueilla sekä rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen määrääminen osalle Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan aluetta**

Valmistelijat / lisätiedot:

Seija Lonka, puh. 043 825 5230

Jenni Puustinen, puh. 043 825 2988

Mauri Hämäläinen, puh. 043 826 5237

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

kumoaa asemakaavan rakennuskiellot rakennuskieltokartan tunnuksilla 108 (Gobbacka ja Viiskorpi) ja 109 (Kalajärvi II) merkityillä alueilla.

Samalla lautakunta määrää päätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla,

2

määrää oheiseen liitekarttaan merkityillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan alueilla maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin nojalla rakennuskiellon yleiskaavan laatimista varten viiden vuoden ajaksi.

Kyseinen rakennuskielto ei koske maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 2 momentin mukaisesti jo olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvien talousrakennusten rakentamista, rakennusten korjaamista tai asuinrakennusten vähäistä laajennusta. Näissä tapauksissa rakennusvalvontaviranomaisen tulee kuitenkin pyytää lausunto kaupunkisuunnittelukeskukselta.

Samalla lautakunta määrää päätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla,

3

määrää oheiseen liitekarttaan merkityillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan alueilla maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n nojalla toimenpiderajoituksen siten, että toimenpiderajoite on voimassa viiden vuoden ajan.

Näillä alueilla maisemaa muuttavat maanrakennustyöt, puiden kaataminen sekä muut näihin verrattavissa olevat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten

kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä säädetään.

Samalla lautakunta määrää päätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liite**

- 21 Kumottavaksi esitettävät asemakaavan rakennuskiellot
- 22 Alueet, joille esitetään rakennuskieltoa ja toimenpiderajoitetta Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan laatimista varten

**Selostus**

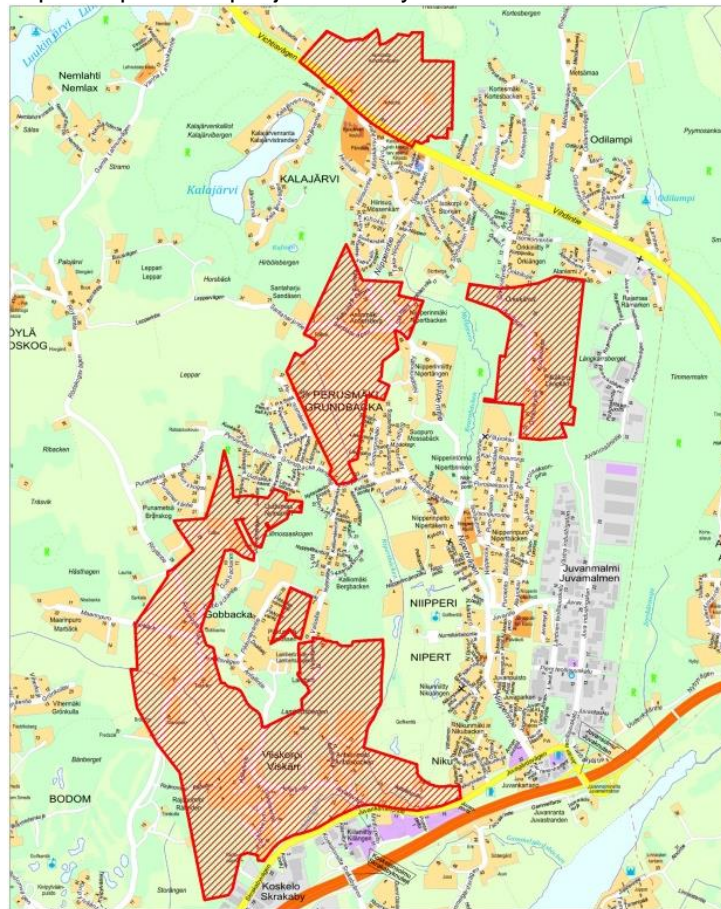
Vireillä olevan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan osalle aluetta esitetään asetettavaksi rakennuskielto yleiskaavan laatimista varten. Rakennuskiellon avulla käytetään maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön mahdollistamia kunnan ohjauskeinoja alueen maankäytön suuntaamiseen laadittavana olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaisiksi.

Samalla kyseisille alueille määrätään toimenpiderajoitus yleiskaavan laatimista varten. Tällöin maisemaa muuttava maanrakennustyö tai puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvarainen siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty (toimenpiderajoitus).

**Yleiskaava**

Rakennuskieltoon esitettävä alue käsittää Viiskorven, Gobbackan, Perusmäen ja Kalajärven alueita. Rakennuskieltoon esitettävien alueiden pinta-ala on noin 406 hehtaaria.

Alueet, joille esitetään rakennuskieltoa ja toimenpiderajoitetta Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Valmisteilla oleva Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava on laajuudeltaan noin 169 km<sup>2</sup>, mikä on yli 30 % koko Espoon pinta-alasta ja yli 50 % Espoon maapinta-alasta. Alue rajautuu Vantaa ja Kauniaisten kaupunkeihin sekä Nurmijärven, Vihdin ja Kirkkonummen kuntiin.

Kaavan tavoitteiden mukaisesti yleiskaavalla varaudutaan Länsiradan myötä noin 60 000 uuteen asukkaaseen ja noin 11 000 uuteen työpaikkaan vuoteen 2050 mennessä. Kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edistämistä korostetaan alueiden suunnittelussa ja täydennysrakentamisessa. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan tavoitteet hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 30.11.2015 ja nyt valmistellaan yleiskaavaluonnosta, joka pyritään saamaan nähtäville vuoden 2017 aikana.

Kaavaluonnoksen valmistelussa tutkitaan kaavan tavoitteiden mukaisen mitoituksen mahdollisuuksia koko kaavan alueelle. Lisäksi yhtenä kaavan tavoitteena on parantaa keskustusten välisiä joukkoliikennedyhteyksiä ja lyhentää matkaketjuja sekä edistetään kulkutapojen valintamahdollisuuksia. Yleiskaavan tavoitteena on myös Kalajärven alueen yhteyksien parantaminen muualle Espooseen ja yli kuntarajojen. Edellä mainitusta syystä alueen keskeiset osat tulisi suunnitella hyvin toimivana kokonaisuutena.

### Asemakaavatilanne

Alue on asemakaavoittamaton. Rakennuskieltoon esitettävällä alueella on vireillä kahdeksan asemakaavaa: Vaskitsämäki (712900), Gobbackankallio (713200), Pikkunevanlaita (713400), Orkesterinmäki (713600), Rajanummi (722000), Anfallinmäki (722100), Latopelto 722200 ja Viiskorven keskus (712400). Kaikki vireillä olevat kaavat ovat edenneet hyväksymiskäsittelyyn ja niiden maankäyttösopimusneuvottelut ovat kesken.

Nyt vireillä olevien asemakaavojen alueella on ollut vuodesta 2008 voimassa rakennuskielto asemakaavojen (Gobbacka, Viiskorpi ja Kalajärvi II) laatimista varten.

### Rakennuskielto ja toimenpiderajoite

Rakennuskiellolla turvataan suunnittelun kohteena olevan alueen kehittyminen kunnan maankäyttötavoitteiden mukaisena ja varmistetaan, etteivät olemassa olevat suunnitteluedellytykset heikkene. Rakentaminen rakennuskieltoalueella vaatii suunnittelutarveratkaisun lisäksi poikkeamispäätöksen rakennuskiellosta. Poikkeamispäätös voidaan antaa samanaikaisesti suunnittelutarveratkaisun yhteydessä. Kyseisillä alueilla maisemaa muuttavat maanrakennustyöt, puiden kaataminen ja muut näihin verrattavissa olevat toimenpiteet tulisivat luvanvaraisiksi.

Yleiskaavan laatimisvaiheeseen liittyvä toimenpiderajoitus pitää sisällään velvollisuuden hakea maisematyölupaa maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, puiden kaatamiseen tai muuhun näihin verrattavissa olevaan. Nyt esitetyllä toimenpiderajoitteella siis pyritään estämään kaavoitusmenettelyn aikaisia haitallisia vaikutuksia ympäristölle sekä kaupunki- ja maisemakuvalle.

Rakennuskielto määrätään maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n perusteella ja toimenpiderajoite MRL:n 128 §:n perusteella. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa viisi vuotta. Aikaa voidaan pidentää kaavoituksen ollessa kesken. Rakennuskielto päättyy ennen asetettua määräaikaa, jos yleiskaava tulee sitä ennen lainvoimaiseksi. Teknisen ja ympäristötoimen lautakuntien johtosäännön 7 §:n 5 -kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ratkaisultaan kuuluu rakennuskiellon tai toimenpiderajoituksen määrääminen alueelle, jolla yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä.

### Tiedoksi

- Rakennusvalvontakeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Saija Juntunen, Kaupunkimittaus- ja geotekniikkapalvelut

