

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.05.2021 § 99

§ 99

## **Toimenpiderajoituksen jatkaminen osalla vireillä olevan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan aluetta (Espoonkartano)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hämäläinen Tanja Helena YTET  
Nikulinen Tuuli  
Ahlgren Heidi  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

jatkaa oheiseen liitekarttaan merkityllä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan alueella maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaista toimenpiderajoitusta siten, että toimenpiderajoitus on voimassa 8.6.2023 saakka. Tällä alueella 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.

### **Selostus**

Osalla vireillä olevan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan aluetta päättyy rakennuskielto ja toimenpiderajoitus yleiskaavan laatimista varten 8.6.2021. Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätti alun perin rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen määräämisestä 8.6.2016 ja alue on merkitty rakennuskielto karttaan tunnuksella 125 (Espoonkartano). Toimenpiderajoitusta esitetään jatkettavaksi kahdella vuodella, koska alueen kaavoitus on keskeneräinen.

Toimenpiderajoituksen avulla käytetään maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön mahdollistamia kunnan ohjauskeinoja alueen maankäytön suuntaamiseen laadittavana olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaisiksi. Toimenpiderajoituksen myötä maisemaa muuttava maanrakennustyö tai puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvarainen siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty (toimenpiderajoitus).

Toimenpiderajoituksen alue on asemakaavoittamatonta. Koska rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaan koko Espoon kaupungin asemakaavoittamaton alue on MRL 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta, edellyttää alueelle rakentaminen joka tapauksessa

erillistä suunnittelutarveratkaisua ennen rakennusluvan hakemista. Tämän vuoksi rakennuskieltoa yleiskaavan laatimiseksi ei jatketa.

## **Yleiskaava**

Toimenpiderajoituksen alue sijaitsee Ämmässuon eteläpuolella ja Espoon kartanon pohjoispuolella rajautuen lounaassa Loojärveen ja Kirkkonummen kuntaan. Alueen pinta-ala on noin 510 hehtaaria. Suurimmalla osalla aluetta on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava ja lisäksi alueen koillisosassa on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I. Alueesta suurin osa (noin 434 hehtaaria) on voimassa olevissa kaavoissa merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava.

Alue, jolla toimenpiderajoitusta esitetään jatkettavaksi Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Valmisteilla olevassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa varaudutaan Länsiradan myötä noin 60 000 uuteen asukkaaseen ja noin 11 000 uuteen työpaikkaan vuoteen 2050 mennessä. Kaavaehdotus oli nähtävillä 7.9.–20.10.2020 ja kaava on edennyt hyväksymiskäsittelyyn kevätkaudella 2021.

Yhtenä kaavan tavoitteena on turvata riittävän laajat ja yhtenäiset viheralueet sekä niiden väliset yhteydet. Kaavan tavoitteena on myös virkistysalueiden saavutettavuuden parantaminen seudullinen merkitys huomioon ottaen. Edellä mainitusta syystä kaavaratkaisu ja sen keskeiset osat tulee suunnitella hyvin toimivana kokonaisuutena. Lisäksi Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavoituksessa on tunnistettu tarve suojata Ämmässuon yhdyskuntateknisen huollon ja Kulmakorven erityisalueen ympäristöä suojaviheralueella. Näiden tarpeiden toteuttaminen edellyttää muutoksia voimassa olevien yleiskaavojen mukaiseen maankäyttöön. Voimassa olevissa yleiskaavoissa ei ole tarvittavilta osin voimassa toimenpiderajoitusta.

## **Asemakaavatilanne**

Rakennuskieltoon esitettävällä alueella ei ole voimassa asemakaavoja eikä alueella ole vireillä yhtään asemakaavaa. Alue rajautuu pohjoisessa Ämmäsuon voimassa olevaan asemakaavaan.

### **Toimenpiderajoitus**

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

Toimenpiderajoitus määrätään maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n perusteella. Toimenpiderajoitus on 8.6.2021 ollut voimassa viisi vuotta. Rajoitusta voidaan kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää enintään viidellä vuodella. Kaavoituksen tämänhetkisen tilanteen vuoksi toimenpiderajoitusta jatketaan kahdella vuodella. Toimenpiderajoitus päättyy ennen asetettua määräaikaa, jos yleiskaava tulee sitä ennen lainvoimaiseksi.

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 20 §:n 5-kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta määrää toimenpiderajoituksen alueelle, jolla yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä.

### **Jatkokäsittely**

- Rakennusvalvontakeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Kaavarekisterinhoitaja, Kaupunkimittaus- ja geotekniikkapalvelut
- Metsäkeskus