

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.10.2024 § 144

§ 144

Rakennuskiellon jatkaminen Tiistinniityssä rakennuskieltoalueella 121

Valmistelijat / lisätiedot:
Hietämäki Tuuli
Manninen Juhani
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
pidentää maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla rakennuskieltoa asemakaavan laatimista varten rakennuskielto karttaan tunnuksella 121 merkityllä alueella siten, että kiello on voimassa 10.12.2026 saakka. Samalla lautakunta määrää maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n perusteella, että päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennuskielto karttaan tunnuksella 121 (Tiistinniitty) merkityllä alueella oleva rakennuskiello asemakaavan muuttamista varten päättyy 10.12.2024. Rakennuskiello on alun perin tullut voimaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 10.12.2014. Kieltoa esitetään jatkettavaksi kahdeksi vuodeksi, koska kaavoitus alueella on keskeneräinen.

Rakennuskieltoalue sijaitsee Matinkylässä Suomenlahdentien ja Kalastajantien risteyksen kaakkoiskulmassa. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa, Tiistilä II, osoitettu huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (LH). Rakentumaton tontti on Neste Markkinointi Oy:n omistuksessa. Maanomistaja on hakenut toimenpidelupaa (lupahakemus 13-858-R) polttoaineenjakelukatokselle ja mainoslaitteelle. Lupahakemus on edelleen vireillä.

Rakennuskieltoalueen sijainti opaskarttapohjalla



Vireillä oleva asemakaavan muutos

Rakennuskieltoalueella on vireillä Tiistinlaakso 311802 (entinen Tiistinniitty I ja Kalatorpanpuisto 311501) asemakaavan muutos, jonka tavoitteet tulevat kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.05.2017 tekemästä päätöksestä Tiistinlaakso ja Kalatorpanpuisto, asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 311802 ja alue 311501. Päätöksen mukaan Suomenlahdentien varren maankäyttöä tehostetaan asemakaavoissa olevan metron entisen pintavarauksen ja rakennuskannaltaan uusiutuvien tonttien kohdalla. Lisäksi Suomenlahdentiestä suunnitellaan katu, jota reunustavat viihtyisät urbaanit asuinkorttelit.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päätöksellään (14.1.2013) linjannut, että kaupungin elä ja asu -keskus sijoittuu Suomenlahdentien varteeseen, mahdollisimman lähelle metroasemaa. Elä ja asu -keskuksen läheisyyteen varataan mahdollisuus sijoittaa itsenäiseen senioriasumiseen soveltuvaa asumista. Matinkylän Elä ja Asu-keskukselle on kaavoitettu tontti metroaseman läheltä osoitteesta Suomenlahdentie 4, jolloin Tiistinlaakson kaava-alueelle tulisi varata mahdollisuus sijoittaa itsenäiseen senioriasumiseen soveltuvaa aluetta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään (2.3.2016) linjannut Tiistilä II-aseமாகাava-alueen, aluenumero 310602, käsittelyn yhteydessä riittävän laajan alueen asemakaavoituksen viemisestä eteenpäin ennen asemakaavan muutoksen jatkokäsittelyä. Tiistilä II-aseமாகাavan lainvoimaisuuspäivä on 11.12.2019.

Rakennuskieltoalue kuuluu eteenpäin kehitettäväksi linjattuun Tiistinlaakson asemakaavanmuutosalueeseen.

Matinkylän liito-oravien elinympäristöverkoston kokonaistarkastelu on tehty vuonna 2014. (Selvitys liito-oravien ja maankäytön suunnittelun yhteensovitukselta Espoonlahden ja Matinkylän alueilla, Kaupunkisuunnittelukeskuksen Julkaisuja 5/2014, 30.5.2014). Suomenlahdentien alueella on lisäksi seurattu liito-oravatilannetta vuosittain tämän jälkeen ja tarkentavia liito-oravaselvityksiä on laadittu vuosina 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 ja 2024. (Suomenlahdentien ympäristön liito-oravaselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro, 25.8.2015, Kalastajantien liito-oravaselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro, 14.11.2016, Suomenlahdentien liito-oravaselvitys 2017, Ympäristösuunnittelu Enviro, 1.6.2017, Espoon Matinkylän Suomenlahdentien liito-oravaselvitys vuonna 2018, Faunatica, 27.4.2018, Suomenlahdentien liito-oravaselvitys 2019, Lumotron 5.8.2019, Espoon Matinkylän Suomenlahdentien liito-oravaseuranta vuonna 2021, Faunatica, 20.12.2021, Espoon Tiistinlaakson luontoselvitys, Ympäristötutkimus Yrjölä

ja Luontoselvitys Metsänen, 31.12.2022, Liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen selvitys Espoon Tiistinlaakson asemakaavaa (311802) varten, Faunatica 11.8.2023 ja syksyllä 2024 valmistuva Liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen tarkastus Espoon Tiistinlaakson asemakaavaa (311802) varten, Faunatica.

Suomenlahdentien varrelta on edellä mainituissa selvityksissä tunnistettu liito-oravan elinalueita ja lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, jotka sijaitsevat Länsimetron aseman välittömässä läheisyydessä ja alueella, jonka täydennysrakentaminen olisi kaupunkirakenteellisesti perusteltua ja tiivistäisi joukkoliikenteeseen tukeutuvaa kaupunkirakennetta.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on hakenut Uudenmaan ELY-keskukselta luonnonsuojelulain (1096/1996) 49 § 3 momentin mukaista lupaa saada poiketa 49 § 1 momentissa tarkoitettusta liito-oravan suojelusta Matinkylässä, Suomenlahdentien varrella Tiistinlaakso (311802) asemakaavan muutoksen mahdollistamiseksi.

Uudenmaan ELY-keskus on myöntänyt luvan, jonka perusteella alueelle metroaseman 600 metrin jalankulkueäisyydelle voidaan asemakaavalla mahdollistaa rakennusoikeutta noin 50 000–65 000 k-m² (noin 1 000–1 400 uutta asukasta).

Espoon ympäristöyhdistys ry ja Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry valittivat ELY-keskuksen päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus kumosi ELY-keskuksen päätöksen ja hylkäsi poikkeamishakemuksen. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus valitti kumoamispäätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen ja antoi asiasta vastaselityksen korkeimmalle hallinto-oikeudelle syksyllä 2020. Korkein hallinto-oikeus kumosi Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen vuonna 2021 ja jatkoi poikkeamisluvan voimassaoloaikaa. Lupa on voimassa 31.12.2027 saakka.

Suomenlahdentien liito-oravien elinalueet ulottuvat osittain myös Nesteen omistamalle tontille. Nesteen omistamalta alueelta ei tunneta liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella on kuitenkin nykytilassa merkitystä liito-oravien kulkuyhteyksien osana ja ruokailualueena.

Rakennuskielto

Rakennuskiellolla halutaan turvata vireillä olevan asemakaavan suunnittelu tavoitteiden mukaisiksi. Rakennuskiellon avulla käytetään maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön mahdollistamia kunnan ohjauskeinoja alueen maankäytön suuntaamiseen laadittavana olevan asemakaavan tavoitteiden mukaisiksi.

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

Jatkokäsittely

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

Liitteet

1 Rakennuskieltoalue 121, Tiistinniitty