

Helsingin hallinto-oikeus  
Kirjaamo  
Radanrakentajantie 5  
00520 Helsinki

Sähköpostilla: helsinki.hao@oikeus.fi

## HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

### Valitus asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä

**Asia** Valitus Espoon kaupungin kaupunginhallituksen päätöksestä 10.8.2020, § 254, 2-kohta, Tontunmäki, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 211837, 15. kaupunginosa Niittykumpu (jäljennös päätöksestä **Liite 1**)

**Valittaja** Asunto Oy Espoon Gräsankulma, jäljempänä "**Valittaja**"  
Kotipaikka Espoo  
c/o Isännöintitalo Virtanen Oy  
Lauttakylänkatu 2  
32700 Huittinen

### 1 Vaatimukset

Valittaja **vaatii**, että hallinto-oikeus

1. ensisijaisesti **kumoo** valituksenalaisen päätöksen kokonaisuudessaan, tai
2. toissijaisesti **palauttaa** asian Espoon kaupunginhallitukselle uudelleen käsiteltäväksi.

Valittaja **pyytää**, että hallinto-oikeus velvoittaa Espoon kaupungin korvaamaan hakijan oikeudenkäyntikulut ja asianosaiskulut täysimääräisesti

korkolain 4 § 1 momentin mukaisine viivästyskorkeineen kuukauden kuluttua hallinto-oikeuden tuomion antamispäivästä lukien.

## 2 Todistus tiedoksisaantipäivästä

Valittaja on kunnan jäsen. Valituksenalaisen päätöksen sisältävä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 13.8.2020 (todistus julkaisusta oheisen liitteen 1 lopussa).

## 3 Perusteet

### 3.1 Taustaa

Valituksenalainen kaava-alue (kaava ja kaavamerkinnot, **Liite 2**) sijaitsee Tontunmäen pientaloalueen eteläosassa. Sen pohjois- ja itäpuolella on pientaloja, eteläpuolella puistoalue ja lännessä Vuoritontun uusi kaava-alue. Alueella nykyisin voimassa olevan asemakaavan mukaan kaava-alueelle voidaan rakentaa enintään kaksikerroksinen liikerakennus. Alueella on nyt kaksikerroksinen, 1970-luvulla rakennettu liikerakennus pysäköintialueineen. Tontin toteutunut rakennusoikeus on 1013 k-m<sup>2</sup>. Pysäköintialue on tontin eteläosassa ja ajo tontille tapahtuu Riihitontuntieltä.

Espoon kaupunginhallitus on valituksenalaisella päätöksellään 10.8.2020 hyväksynyt kaavan, jolla kaava-alueelle on osoitettu 3-4-kerroksinen asuinkerrostalo. Kaava-alue muodostuu vain yhdestä tontista. Kaavan mukainen rakennusoikeus on 2.400 k-m<sup>2</sup>, jolloin tehokkuusluku on 0,74. Alustavien suunnitelmien mukaan asuntoja tulisi 45 kappaletta.

Valittajan näkemyksen mukaan neljäkerroksisen muurimaisen rakennuksen kaavoittaminen Tontunmäen pientaloalueelle ei täytä asemakaavalle maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä asetettuja sisällöllisiä vaatimuksia.

Liikenneselvityksen puuttuessa myöskään kaavan vaikutuksia ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaisesti riittävästi selvetty.

## 3.2 Perusteet

### 3.2.1 Vaikutukset Tontunmäen rakennettuun ympäristöön ja viihtyvyyteen

Tontunmäki on yhtenäinen pientaloalue, joka rajautuu lännessä Kotitontuntiehen ja etelässä Merituulentiehen. Sen ilme on säilynyt matalana pientaloalueena 1950-luvulta tähän päivään asti. Kaava-alue sijaitsee Tontunmäen alueen länsiosassa, Kotitontuntien itäpuolella, ja on selvästi osa tätä Tontunmäen pientaloaluetta. Tontunmäen alueen korkein sallittu kerrosluku on kaksi ja tyypillinen tehokkuusluku tässä osassa Tontunmäkeä on 0,3. Sama tehokkuusluku on nykyisin voimassa valituksenalaisella kaava-alueella.

Korkea ja muurimainen asuinrakennus yksinään keskellä pientaloaluetta, puistoalueen ja pientalojen välissä, ei sovellu ympäristöönsä eikä kaupunkikuvaan. Se poikkeaa radikaalisti muusta rakennuskannasta ja muuttaa arvokasta, perinteistä kaupunkikuvaa ja maisemaa kohtuuttomalla tavalla suhteessa vanhaan rakennuskantaan. Kaavan mukainen rakennusoikeus ja kerrosluku ovat liian suuria suhteessa tontin kokoon, ympäristöön ja kaupunkikuvaan.

Kotitontuntien itäpuolella ei ole yhtään yli kaksikerroksista rakennusta. Jo olemassa olevat talot ovat pääasiassa hieman vanhempaa rakennuskantaa, jolloin kaksikerroksisetkin talot, joista merkittävä osa on tasakattoisia, ovat matalampia kuin nykyisin rakennettavat kaksikerroksiset harjakattoiset talot. Kaava-alueen viereiselle tontille on suunnitteilla yksikerroksisia taloja.

Kotitontuntien länsipuolellakin on ainoastaan yksi osittain kolmikerroksinen luhtitaloyhtiö. Kyseisen luhtitalon kohdalla kolme kerrosta ei tarkoita nykyisen rakennustavan mukaista kolmea kerrosta vaan kyseessä on vanhempi matala rakennus, joka sijaitsee osin rinteessä, jolloin alin maantasolla oleva kerros on asuinkäytössä. Rakennuksessa on todennäköisesti huonekorkeutena noin 230-250, jolloin kokonaiskorkeus lienee noin 8-9 metriä.

Ympäröivien pientalojen mataluus lisää kontrastia ja korkeuseroa tulevaan uudisrakennukseen nähden. Valittajan näkemyksen mukaan tontille suunniteltu kerrostalo ahdistaa pientalot entistä enemmän "nurkkaan".

Pitää myös huomioida, että Kotitontuntie on sisäänajoreitti koko Tontunmäkeen etelästä tultaessa, mikä korostaa uuden rakennuksen maisemallista merkitystä – uusi rakennus muuttaisi koko Tontunmäen ilmeen ja heikentäisi olennaisesti alueen viihtyvyyttä.

Espoon kaupunki on esittänyt, että kyseessä olisi vaihtumisvyöhyke, joka nyt kaavoitetun kerrostalon kautta sitoo Tontunmäen osaksi lännempänä olevaa Riihitontun kerrostaloaluetta ja tekee muutoksesta vähemmän näkyvän.

Valittajan näkemyksen mukaan tämä ei pidä paikkaansa. Valituksenalaisen kaavan mukaisessa kerrostalossa ei ole Tontunmäen pientaloalueeseen sopivia piirteitä ja se eroaa korkeutensa ja massansa puolesta täysin nykyisestä, jo olemassa olevasta rakennuskannasta. Valituksenalaisella kaavalla pyritäänkin vaihtumisen sijasta laajentamaan Tontunmäen länsipuolelle tulevaa kerrostaloaluetta pientaloalueen puolelle. Rakennuskorkeutta ei kuitenkaan tule nostaa Tontunmäen puolelta alkaen vaan vasta Kotitontuntien länsipuolelta.

Kaava-alueen itäreunalla kulkevan Tonttupolun ei myöskään voida ajatella toimivan luonnollisena jakajana alueella, koska Tonttupolun ja Kotitontuntien välisellä alueella sijaitsee tällä hetkellä ainoastaan 1-2 kerroksisia rakennuksia. Kotitontuntie on toiminut vanhastaan ja toimii edelleen alueen luonnollisena jakajana.

Kaavan mukainen rakennusmassa on edellä sanotun johdosta aivan liian suuri ja tekee kaavan mukaisesta suunnitelmasta ympäristöön sopimattoman. Siten valituksenalainen kaava ei täytä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyä edellytystä rakennetun ympäristön vaalimisesta eikä viihtyvyydestä.

### **3.2.2 Yleiskaava**

Espoon eteläosien yleiskaavassa (**Liite 3**) nyt puheena oleva kaava-alue on varattu asuinalueeksi (A). Yleiskaavassa Merituulentien varren osa on merkitty kaupunkimaiseksi asuinalueeksi (A1), jolle sijoitetaan ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Sen sijaan osaakaan nyt kaavoitettavasta alueesta ei ole merkitty kaupunkimaiseksi asuinalueeksi, jolle olisi tarkoitus kaavoittaa kerrostaloja. Päinvastoin, yleiskaavassa valituksenalainen kaava-alue on merkitty ruskealla värillä nykyisellään säilyväksi alueeksi, jolla asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Edellä todetulla tavalla valituksenalaisen kaavan mukainen rakentaminen neljään kerrokseen ei säilytä Tontunmäen aluetta nykyisellään vaan muuttaa sitä olennaisesti, eikä uusi korkea kerrostalo sovellu Tontunmäen ympäristökuvaan.

Vertailun vuoksi Merituulentien varsi on yleiskaavassa nimenomaan merkitty kehitettäväksi alueeksi, jolle osoitetaan lisärakentamista. Tämän mukaisesti niin sanottu Tonttumuorin asemakaava nyt puheena olevan kaava-alueen kaakkoispuolella on laadittu niin, että vain Merituulentien varteen sijoitetaan kerrostaloja. Riihitontuntien eteläpuolelle on Tonttumuorin asemakaavassa osoitettu kaksikerroksisia pientaloja. Tontunmäki sijoittuu yhtenäisenä alueena mainittujen kerrostalojen taakse, jolloin niiden vaikutus alueen yhtenäisyyteen ei ole vastaavalla tavalla merkittävä kuin nyt puheena olevalla kaava-alueella. Tämäkin osoittaa, että valituksen alainen kaava-alue on haluttu säilyttää osana Tontunmäkeä nimenomaan yhtenäisenä pientaloalueena.

Siten valituksenalainen kaava ei täytä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyä edellytystä yleiskaavan ohjausvaikutuksesta.

### **3.2.3 Vaikutukset naapureihin**

Kaava-aluetta lähimpänä olevat asuinrakennukset, mukaan lukien valittajan rakennus, sijaitsevat vain noin 20 metrin päässä kaavan mukaisen

rakennuksen itäpuolella, välittömästi Tonttupolun toisella puolella. Uudisrakennus peittäisi koko valittajan rakennuksen taakseen ja estää näkymän länteen, mikä olisi kohtuutonta.

Kaavan mukaisen nelikerroksisen rakennuksen ylemmät kerrokset olisivat huomattavasti pientalojen kattoja korkeammalla. Niistä olisi suora näköyhteys lähimpien pientalojen ikkunoista sisään asuntoihin sekä piholle. Tämä heikentää olennaisesti pientalojen yksityisyyttä ja viihtyvyyttä.

Korkea rakennus aiheuttaisi iltapäivästä alkaen merkittävän varjostuksen lähimpien, välittömästi Tonttupolun itäpuolella sijaitseville pientaloille, mukaan lukien valittajan rakennus, ja estäisi näkymät länteen kokonaan.

Kaavaan liittyvissä korttelisuunnitelmien luonnoksissa 4.9.2019 (**Liite 4**) on esitetty varjostuskuvat maaliskuulta ja kesäkuulta klo 10, 14 ja 18. Ne eivät anna riittävää kuvaa tosiasiallisesta varjostuksesta. Valittajan rakennus on uudisrakennuksen itäpuolella, jolloin varjostus on suurimmillaan iltapäivällä ja illalla. Klo 18 varjostus peittäisi kesäkuussakin, auringon ollessa korkeimmillaan, suuren osan rakennuksen pihaa. Kuitenkin varjostuksen merkitys on selvästi suurempi huhti-toukokuussa sekä heinä-elokuussa, kun aurinko on matalammalla. Valittajan rakennuksen sekä myös muiden lähimpien pientalojen pihat olisivat iltapäivisin ja iltaisin kokonaan varjossa noina kuukausina. Tämä ei ole hyväksyttävää.

### **3.2.4 Liikenne, turvallisuus ja terveys**

Valituksenalaiseen kaavan valmisteluvaiheessa ei ole teetetty liikenneselvitystä, vaikka kaavalla tulee jäljempänä todetulla tavalla olemaan merkittäviä vaikutuksia alueen liikenteeseen ja turvallisuuteen. Liikennevaikutuksia ei myöskään arvioitu tätä aluetta koskevien yksityiskohtaisten laskelmien tai vastaavien mittarien avulla, vaan yleisellä tasolla. Liikenneselvitys olisi ehdottomasti pitänyt tehdä, erityisesti koskien liikennevaikutuksia Haltijatontuntien ja Kotitontuntien alueeseen.

Kaavan mukaan liikenne kaavoitettavan tontin pysäköintipaikalle ohjataan Kotitontuntien ja Haltijatontuntien kautta Haltijatontuntiellä olevan

tonttiliittymän kautta. Odotettavissa on, että tontille suunniteltu suuri määrä asuntoja tulee lisäämään merkittävästi liikennettä sekä Kotitontunttiellä että Haltijatontunttiellä.

Uuden Uusikummun koulun johdosta lasten ja nuorten jalankulku ja kevyt liikenne tulee ohjautumaan Kotitontunttieltä ja Haltijatontunttieltä sekä Tonttupolulta kohti koulua Riihitontuntietä pitkin. Merituulentien eteläpuolella olevan Niittykummun koulun oppilaiden jalankulku Tontunmäestä puolestaan ohjautuu myös Kotitontunttien ja Riihitontunttien risteyksen kautta. Kaava-alue sijoittuu täsmälleen näiden reittien risteykseen, "väärälle puolelle" Kotitontuntietä eli sen pohjoispuolelle. Sen asukasliikenne tulee ohjautumaan Kotitontunttien sekä Haltijatontunttien ja Riihitontunttien risteyksiin eli lasten ja nuorten reitille.

Kaava-alueen tonttiliittymän sijoittaminen Haltijatontunttielle ohjaa lisäksi kaavoitettavalta tontilta idän ja pohjoisen suuntaan kulkevaa liikennettä Haltijatontunttielle. Haltijatontunttie on kapea pientaloalueen tonttikatu, jota ei ole tarkoitettu läpiajoon, eikä se sovellu merkittävästi lisääntyvälle liikenteelle.

Suuren asuntomäärän myötä lisääntynyt liikenne heikentää merkittävästi liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta.

Kaavamääräysten mukaan kaava-alueelle tulee rakentaa vähintään 1 autopaikka 110 kerrosneliömetriä kohti, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa / asunto. Siten merkittävä osa asunnoista eli puolet jää ilman pysäköintipaikkaa. Tämän mukaisesti uudiskohteelle on suunniteltu autopaikkoja 24 kappaletta. Vieraspysäköinti jää tontin omistajan/rakentajan/taloyhtiön vastuulle, joten mainituissa pysäköintipaikoissa ovat mukana myös mahdolliset vieraspaikat. On selvää, että pysäköintipaikkojen määrä on liian pieni. Koska Haltijatontunttie on jo nyt kapea eikä pysäköintipaikkoja ole kaava-alueella riittävästi, ohjautuu pysäköintiä Haltijatontunttien reunaan. Tämä aiheuttaa mittavaa haittaa niin turvallisuudelle kuin myös tavalliselle kulkemiselle.

### 3.3 Oikeudellinen arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja yleiskaava. Yleiskaavassa kaava-alue on merkitty nykyisellään säilyväksi alueeksi, jolla asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Kerrostaloalueen laajentaminen pientaloalueelle on vastoin Tontunmäen pientaloalueen säilyttämistä nykyisellään ja nykyisen rakennuskannan säilyttämistä eikä kerrostalo sovellu myöskään Tontunmäen ympäristökuvaan.

Edelleen asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Nelikerroksisen, muusta rakennuskannasta olennaisesti poikkeavan kerrostalon rakentaminen perinteikkäälle pientaloalueelle on vastoin elinympäristön viihtyisyyden sekä rakennetun ympäristön vaalimisen edellytyksiä. Myöskään edellytys liikenteen järjestämisestä turvallisesti ja toimivasti ei täyty.

Asemakaavalla ei myöskään saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Kaavan mukainen toteutus heikentäisi merkittävästi Tontunmäen elinympäristön laatua uudiskohteen välittömässä läheisyydessä ja aiheuttaisi yksityisyyden menetyksen sekä varjostuksen kautta kohtuutonta haittaa kaava-alueen naapureille.

Edellä todetun perusteella valituksenalainen kaava ei täytä MRL 54 §:ssä asetettuja asemakaavan sisältövaatimuksia.



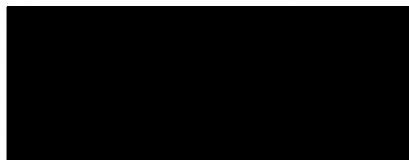
Edelleen maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Valituksenalaisella kaavalla on olennaisia liikenne- ja turvallisuusvaikutuksia Tontunmäen eteläosaan, erityisesti Kotitontuntien ja Haltijatontuntien alueella. Näitä vaikutuksia ei ole selvitetty kaavaa laadittaessa. Siten kaavan laadinnassa on menetelty maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n vastaisesti.

### **Päiväys ja allekirjoitus**

Espoossa, 11.9.2020

ASUNTO OY ESPOON GRÄSANKULMA



hallituksen puheenjohtaja

### **Liitteet**

1. Espoon kaupungin kaupunginhallituksen päätös 10.8.2020, § 254
2. Kaavakartta ja kaavamääräykset
3. Espoon eteläosien yleiskaava kaavamääräyksineen
4. Korttelisuunnitelmien luonnokset 4.9.2019, ote