

Kaupunginhallitus 02.11.2020 § 363

§ 363

## **Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Laakakivi-Laajalahti, asemakaavan muutos, alue 213307, koskevista valituksista**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Nikulin Tuuli  
Saastamoinen Toni  
Granberg Hannu  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon Laakakivi-Laajalahti, eteläinen, asemakaavan muutos, koskevista valituksista:

Kaupunginhallitus kiistää valittajien vaatimukset valituksenalaisen asemakaavan muutoksen kumoamisesta ja pyytää kunnioittavasti, että hallinto-oikeus hylkää valitukset lakiin perustumattomina.

Valituksenalainen päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi 10.8.2020 § 253 Laakakivi-Laajalahti, eteläinen, asemakaavan muutoksen, alue 213307 (Pohjois-Tapiola).

Kaavapäätöksestä on jätetty Helsingin hallinto-oikeuteen kaksi valitusta. Hallinto-oikeus pyytää kaupunginhallitusta antamaan valituksien johdosta lausunnon.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyistä hieman tehokkaampi asuinkerrostalojen rakentaminen osoitteeseen Metsäpirtintie 19 sovittamalla rakentaminen muutosaluetta idässä rajaavan Kehä I:n sekä alueen pohjois-, etelä- ja länsipuolella sijaitsevan pientalovaltaisen asuinalueen väliin. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 15 600 k-m<sup>2</sup>.

Tällä hetkellä kaava-alueella sijaitsee käyttämättömänä olevia kaksikerroksisia rivi- ja kerrostaloja kylämäiseksi kokonaisuudeksi rakennettuna. Voimassa olevassa kaavassa kortteli on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jonka kerrosluku on II ja tehokkuusluku  $e=0,40$ , joten rakennusoikeutta on noin 6 250 k-m<sup>2</sup>. Korttelin alueella toteutunut rakennusoikeus on kuitenkin vain noin puolet sallitusta ja toteutunut tehokkuus on näin 0,2.

Asemakaavamuutoksen jälkeen korttelialueen rakennusoikeus on 9 250 km<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus on 0,59. Muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 3 000 k-m<sup>2</sup>.

Valitukset

Ensimmäisessä valituksessa vaaditaan kaavan hyväksymispäätöksen kumoamista kokonaisuudessaan. Valituksen mukaan kaava ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain alueidenkäytön suunnittelulle asettamia tavoitteita eikä asemakaavan sisältövaatimuksia. Pääasiallisina perusteluina väitteille esitetään sijainnin sopimattomuus tiiviimmälle rakentamiselle palveluiden ja joukkoliikenteen heikon saatavuuden takia sekä liikenteen järjestäminen ja liikenneselvitysten puutteellisuus. Kaavan hyväksymispäätös on lainvastainen, koska kaavan liikennesuunnittelu perustuu väriin lähtötietoihin ja on tuottanut asukkaille vaaraa aiheuttavan liikennesuunnitelman tai liikennesuunnitelma on jäänyt kokonaan tekemättä.

Toisessa valituksessa vaaditaan päätöksen kumoamista siltä osin, kun se sallii 3- ja 4 -kerroksisten kerrostalojen rakentamisen. Valituksen mukaan kaava ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain asettamia asemakaavan sisältövaatimuksia eikä sitä tehtäessä vaikutuksia ole arvioitu vaaditulla tavalla. Pääasiallisina perusteluina väitteille esitetään kerrostalojen sopimattomuus alueelle ja liikenteen järjestäminen.

Asemakaavamuutospäätös muuttaa arviolta viimeisten 20-30 vuoden aikana kehittyneen enintään kaksikerroksisista rakennuksista muodostuneen pientaloasuinalueen täysin toisenlaiseksi tuomalla tämän kaavamuutoksen myötä alueelle kerrostaloja, jotka ylittävät merkittävästi naapuriyhtiöiden kattokorkeuden ja tuovat alueelle merkittävästi lisää liikennettä sekä pysäköintiongelmia. Kaavamuutoksen asiakirjoista on mahdotonta löytää tehtyä vaikutusten arviointia, muutoin kuin kaikkien muiden paitsi yhden eli nykyisen asujaimiston näkökulmasta, jonka näkökulma on selvästi tuotu kaavoituksen eri vaiheissa esille

Espoon kaupunki lausuu valituksien johdosta seuraavaa:

#### Liikenne

Espoon kaupunki toteaa, että asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteen järjestämiseen. Pienet kerrostalot luovat väljän ympäristön ja tuottavat vain vähän uutta liikennettä, sillä alueelle rakentuu suhteellisen vähän uusia asuntoja. Koska kaavamuutos kuitenkin tiivistää maankäyttöä, ajoneuvoliikenteen määrä lisääntyy verrattuna nykyiseen maankäyttöön. Liikennemäärän kasvun ollessa pieni, ei merkittäviä muutoksia melun tai ilmansaasteiden suhteen synny. Liikenteen sujumisen kannalta huipputunnin liikennemäärä on merkityksellinen. Suunnittelualueen maankäytön liikennetuotos on noin 32 ajoneuvoa huipputuntia kohden eli keskimäärin noin 6 ajoneuvoa kymmenessä minuutissa. Kaavamuutoksella sallittava rakentaminen on suunniteltu väljäksi ja vihreäksi ja viereisen kadun luonne on huomioitu suunnittelussa.

Kaavamääräyksen mukaan pysäköintipaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka 85 kerrosneliömetriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Määräyksen mukaisesti viitesuunnitelmassa tontille on esitetty yhteensä 107 autopaikkaa, joka on Espoon kaupungin asumisen pysäköintipaikkojen laskentaohjeen vaatimusten mukainen määrä. Asemakaavan muutoksen yhteydessä Metsäpirtintielle lisätään yleisiä pysäköintipaikkoja. Pysäköintipaikkojen lisääminen rauhoittaa liikennettä ja alentaa ajonopeuksia kadulla. Esitetty ratkaisu mahdollistaa raskaan liikenteen sekä hälytysajoneuvojen sujuvan kulkemisen sekä Rauduntielle, että Metsäpirtintielle.

Asemakaavan muutoksen liikennejärjestelyissä on huomioitu lasten, jalankulkijoiden sekä pyöräilijöiden turvallinen liikkuminen alueella. Suunnittelussa on kiinnitetty huomiota tonttiliittymien näkemäalueisiin. Rauduntielle sekä Metsäpirtintielle on jalkakäytävä ja pyöräily tapahtuu ajoradalla. Metsäpirtintien sekä Rauduntien ylittävä tärkeä Metsäpirtinpolku niminen itä-länsi suuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys on rakennettu korotetuksi suojatieksi. Lisäksi Rauduntien ylittävät suojatiet Taipaleenpolun ja Raudunkujan kohdalla on rakennettu korotetuiksi suojateiksi.

Nykytilanteessa Kehä I:n parannustyö on käynnissä ja Kehä I:n varressa oleva pyörätie on poissa käytöstä, joten pyöräliikenne suuntautuu Metsäpirtintielle. Kehä I:n parannuksen myötä suurin osa pyöräliikenteestä palaa Kehä I:n varteen valmistuvalle pyörätielle. Vain vähäinen osa pyöräilijöistä käyttää parannustöiden valmistuttua Rauduntietä tai Metsäpirtintietä.

Espoon kaupunki katsoo, ettei lopullinen asemakaavamuutos ja sen hyväksymispäätös ole perustunut virheellisiin tai puutteellisiin pohjatietoihin. Kaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset on arvioitu tarpeellisessa määrin ja kaava luo edellytykset liikenteen järjestämiselle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

#### Rakentamisen määrä ja laatu

Espoon kaupunki toteaa, että valituksenalainen asemakaavamuutos sijoittuu hyvän saavutettavuuden alueelle, mikä edistää liikkumista kestäville kulkumuodoille. Aalto-yliopiston metroasema on hieman alle kahden kilometrin kävely- tai pyöräilymatkan päässä. Lähimmät Raide-Jokerin pysäkit ovat suunnitelman mukaan tulossa noin kilometrin päähän. Palvelut sijoittuvat pääosin Pohjois-Tapiolaan noin kilometrin päähän ja Tapiolan keskukseen noin puolentoista kilometrin päähän. Lähin koulu on noin 800 metrin, päiväkotia 600 metrin ja kauppa 700 metrin etäisyydellä. Rakentamisen tehostaminen hyvien joukkoliikennedyteyksiensä varrella ja lähellä palveluita on Espoon kaupungin tavoitteiden mukaista.

Kaavamuutoksella tehostetaan alueen maankäyttöä maltillisesti, ympäröivä rakentaminen huomioiden. Rakentamisen mittakaava, rakennusten korkeudet ja rakennusten massat on sovitettu ympäröivään rakentamiseen. Rakennukset madaltuvat korttelialueen laidoille ja Metsäpirtintielle päin korkeimman, eli nelikerroksisen, rakentamisen sijoituksessa Kehä I:n laidalle.

Valituksenalaisella kaavamuutoksella mahdollistettava rakentaminen on mittakaavaltaan sovitettu ympäröivään pientaloalueeseen porrastamalla rakennusmassaa ja määräämällä suurimmat sallitut kerrosluvut ympäristö huomioon ottaen. Rakennustehokkuuden kasvattaminen 0,4:sta 0,59:ään on perusteltua, kun huomioidaan kaava-alueen sijainti hyvin saavutettavalla kehittyvällä alueella. Asemakaavan sisältövaatimuksen mukaista rakennettua ympäristöä on vaalittu, eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja hävitetty taikka elinympäristöä heikennetty.

Kaavamuutoksen valmisteluaineistoon kuuluu useita näkymäkuvia, leikkauspiirustuksia, havainnekuvia ja varjotutkielmia, joiden avulla muun muassa maisemallisia vaikutuksia on tutkittu ja arvioitu. Valmisteluaineistolla on pyritty antamaan mahdollisimman paljon tietoa osallisille siitä, miten kaavamuutos vaikuttaa ympäristöön. Alue säilyy

kaavamuutoksesta huolimatta yhä vihreänä ja pienimittakaavaisena. Suunnitellut rakennukset eivät varjosta tai aiheuta muuta merkittävää haittaa alueen asukkaille.

Kaavamuutosalue sijaitsee melualueella lähellä Kehä I:ä, joten ilmanlaatua ja melua on tarkasteltu suunnittelun aikana. Ilmanlaadun arviointiin on käytetty HSY:n ilmanlaatuviyöhykkeitä ja melua on tarkasteltu erillisellä meluselvityksellä. Selvitysten ja vaikutusten arviointien perusteella on todettu, että kaavamuutoksen mukainen rakentaminen vähentää melun kulkeutumista ympäröivälle alueelle ja muodostuvan korttelin piha-alueille.

Espoon kaupunki katsoo, että asemakaavan sisältövaatimuksiin ja valituksenalaisen asemakaavan yleisiin maankäyttöisiin lähtökohtiin nähden asemakaavamuutoksen rakennustehokkuudella ja korkeimmilla sallituilla kerrosluvuilla on hyväksyttävät perusteet. Kaavamuutoksella ei myöskään ole sellaisia vaikutuksia, joista voisi aiheutua kenenkään elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä. Asemakaavamuutos on laadittu siten, että luodaan edellytykset terveelliselle ja turvalliselle elinympäristölle.

#### Kaavaratkaisun valinta ja vaikutusten arvioiminen

Espoon kaupunki toteaa, että valituksenalaisen asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa entisen SOS-lapsikylän alueen kehittäminen asumiseen aiempaa tehokkaammaksi ja ympäröivän rakentamisen mittakaavaan soveltuvaksi kerrostalokortteliksi. Kaupungilla on oikeus asettaa kaavoitukselle tavoitteet ja tehdä perusratkaisut sen sisällöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten sisältövaatimusten puitteissa. Valituksenalaisella kaavaratkaisulla on pyritty pääsemään mahdollisimman hyvin sille asetettuihin tavoitteisiin. Kaavaa valmisteltaessa on suunnitteluratkaisun vaikutukset arvioitu tarpeellisissa määrin. Todetut vaikutukset on selostettu kaavaselostuksessa. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei edellytä, että kaavaa valmisteltaessa olisi esitettävä monta erilaista kaavaratkaisuvaihtoehtoa.

Espoon kaupunki katsoo, että valituksenalaisen asemakaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu siten kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa edellytetään eikä sille olisi tarvinnut esittää vaihtoehtoisia suunnitelmia, joiden vaikutukset olisi myös arvioitu.

#### Osallisten mielipiteiden huomiointi

Espoon kaupunki toteaa, että kaavamuutosta valmisteltaessa on oltu vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Kaavamuutoksesta järjestettiin asukastilaisuus osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä. Asukastilaisuudessa saadun palautteen lisäksi kaavasta saatiin mielipiteitä valmisteluvaiheessa sekä muistutuksia kaavaehdotuksesta. Suunnitelmaa on arvioitu annettujen mielipiteiden valossa ja myös muokattu joiltakin osin niiden johdosta. Mielipiteisiin ja muistutuksiin on laadittu kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymät vastineet, jotka on maankäyttö- ja rakennuslain vaatimalla tavalla annettu tiedoksi.

Espoon kaupunki katsoo, että osallisten kaavaprosessin aikana jättämät mielipiteet ja muistutukset on huomioitu siten kuin maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää.

Lopuksi

Espoon kaupunki katsoo lausuntoon ja päätöksen perusteena oleviin asiakirjoihin viitaten, ettei valituksissa ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden vuoksi Laakakivi-Laajalahti, eteläinen asemakaavan muutosta koskeva päätös olisi kumottava tai palautettava.

Espoon kaupunki katsoo, että kaavamuutosprosessissa on noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain menettelysäännöksiä, kaavamuutos perustuu lain edellyttämiin selvityksiin ja vaikutusten arvioiteihin sekä täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset. Laakakivi-Laajalahti, eteläinen asemakaavaa laadittaessa on luotu edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä on vaalittu, eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja ole hävitetty eikä elinympäristöä ole heikennetty.

## **Käsittely**

## **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Selostus**

Kaupunginhallitus hyväksyi 10.8.2020 § 253 Laakakivi-Laajalahti, eteläinen, asemakaavan muutoksen, alue 213307.

Päätöksestä on jätetty kaksi valitusta Helsingin hallinto-oikeuteen.

Ensimmäisessä kuntalaisen tekemässä valituksessa vaaditaan Espoon kaupunginhallituksen asemakaavapäätöksen kumoamista kokonaan. Pääasiallisena perusteena vaatimukselle esitetään se, että hyväksymispäätös on ollut lainvastainen, koska kaavan liikennesuunnittelu perustuu väärin lähtötietoihin tai liikennesuunnitelma on jäänyt kokonaan tekemättä.

Toisessa kahden kuntalaisen yhteisessä valituksessa vaaditaan Espoon kaupunginhallituksen asemakaavapäätöksen kumoamista osittain. Valituksissa vedotaan pääasiassa liikenteellisiin seikkoihin sekä siihen, että asemakaavamuutoksella sallittava rakentaminen on määrältään ja laadultaan kyseiseen paikkaan sopimatonta.

Annettavassa lausunnossa katsotaan perustellusti, että valituksissa ei ole esitetty sellaisia lakiin perustuvia seikkoja, joiden vuoksi kaavapäätös olisi kumottava osittain tai kokonaan.

## **Päätöshistoria**