

Helsingin hallinto-oikeudelle:



Valitus Espoon kaupunginvaltuuston 22.3.2021 § 39:ssä tekemästä päätöksestä **Tapiolan jalkapallostadioniksi nimetystä asemakaavamuutoksesta**. Samaa asiaa koskevaa valtuuston 26.4.2021 kokouksen 48 §:n kohdalla tekemä päätös **tarkistaa kaavamääräyksiä** ei ole asianmukaisesti julkipantu.

Lainvastaisuus

Asemakaavamuutos on ristiriidassa voimassa olevan Etelä-Espoon yleiskaavan kanssa, jonka mukaan alue on julkisten palvelujen ja hallinnon alue PY. Alueelle laaditussa voimassaolevassa Urheilupuiston asemakaavassa alue on pääosin YU-1 urheilupalvelujen aluetta ja loput V viheraluetta. Kaavamuutoksella ei alueelle voi mahdollistaa asuintorneja eikä hotellia. Yleiskaavan tulee ohjata asemakaavoitusta, eikä siitä voi poiketa näin oleellisesti. Kaavamuutos on lainvastainen.

Muutosalueelle on kaavamuutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asiakirjoissa ilmenemällä tavalla lisätty runsaasti uutta rakennusoikeutta. Kuntalaisten osallisuutta, vaikutusmahdollisuuksia ja kuulemista on laiminlyöty. Asianosaisten kuntalaisten mielipiteitä ole kuultu eikä otettu huomioon. Muutos on maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n vastainen.

Alueen liikenne- ja luontoarvoja sekä melusuojausta ei ole riittävästi selvitetty ja järjestetty. Maapohja ei ole sopiva asuintornien rakentamiselle. Rakennusoikeuksia ei ole jaettu tasapuolisesti ympäristössä oleviin omakoti- ja rivitaloalueisiin verrattuna. Asemakaavamuutos ei täytä asemakaavalle asetettuja vaatimuksia.

Vaatimukset

Vaadimme, että hallinto-oikeus kumoa asemakaavamuutoksesta ja kaavamääräysten tarkistamisesta tehdyt päätökset lainvastaisena. Päätökset ovat syntyneet virheellisessä järjestyksessä, valtuusto on ylittänyt toimivaltansa, poikennut tasapuolisuuden vaatimuksesta, käyttänyt harkintavaltaansa väärin ja päätös on muutoinkin lainvastainen. Koska kaavamuutoksen lainvastaisuudet ovat niin ilmeisiä, on päätösten toimeenpano keskeytettävä ja kielllettävä.

Poikkeaminen yleiskaavasta

Etelä-Espoon yleiskaava on hyväksytty vuonna 2008 ja saanut lainvoiman vuonna 2010. Yleiskaavassa koko asemakaavan muutosalue on kaavamerkinnällä ”Julkisten palvelujen ja hallinnon alue PY”. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pääosin kaavamerkinnällä YU-1 urheilutoiminnalle tarkoitettua aluetta ja pieni osa V virkistysaluetta.

Kaupunginjohtaja Jukka Mäkelän ehdotuksesta kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 13.3.2017, että ”Tapiolan urheilupuiston alueelle **käynnistetään osayleiskaavan laadinta** jaoston 27.6.2016 hyväksymien kokonaissuunnitelman ja sen osa-alueiden tavoitteiden pohjalta. Osayleiskaavatyön yhteydessä laaditaan myös alueen liikennesuunnitelma. Tavoitteena on kehittää Tapiolan urheilupuistosta vetovoimainen alue, jossa monipuoliset liikunta- ja hyvinvointipalvelut yhdessä muiden palvelujen ja asuntojen kanssa muodostavat elävän, viihtyisän ja puistomaisen liikuntaan ja hyvinvointiin painottuvan ympäristön. Osayleiskaavalla luodaan alueelle strategiset kehittämistavoitteet ja edellytykset alueen vaiheittaiselle asemakaavoittamiselle ja toteuttamiselle niin, että alueen palvelutaso koko ajan säilyy”.

Osayleiskaava nimettiin Tapiolan urheilupuiston osayleiskaavaksi, siitä tehtiin merkintä kaavoitus- ja työohjelmaan, tilattiin konsulttiyhtiö Sito Oy:ltä karttakysely ja avoimessa visiotyöpajassa alueen käyttäjät ja lähialueen asukkaat ideoivat urheilupuistoa. Tämän jälkeen osayleiskaavan laadinta ei ole jatkettu ja se on jäänyt sillensä.

Voimassa oleva Etelä-Espoon yleiskaavan merkintä PY sallii vain kunnallisten palveluasuntojen senioreille, vammaisille ja mielenterveyskuntoutujille tarkoitettujen asuntojen rakentamisen alueelle. Tuhannen palveluasujan sijoittaminen urheilupuiston 40.000 k-m² kattavien muista palveluista erillään oleviin asuintorneihin ei tunnu realistiselta. Asemakaavamerkinnöistä AK ja KL-1 päätellen kyse ei ole palveluasumisesta vaan kaupallisten asuntojen ja kaupallisen hotellin kaavoittamisesta, joita yleiskaavamerkintä ei salli. Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, valtuusto on ylittänyt toimivaltansa ja käyttänyt harkintaansa väärin. Kaavamuutospäätös on yleiskaavan vastainen ja se on lainvastaisena kumottava.

Kuntalaisten kuuleminen laiminlyöty, nähtävillespano

Vuorovaikutus on toteutunut maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n vastaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 10.6.2020 asettanut asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville 29.6.-25.8.2020 välisenä aikana ja asemakaavamuutoksen selostuksessa esitetään alueelle seuraava mitoitus:

”Kaava-alueen koko on noin 242 600 m², eli 24,26 hehtaaria. **Rakennusoikeutta on yhteensä 79 000 k-m²**. Asumiseen osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä **40 000 k-m²**. Stadioniin, monitoimihalliin, palvelutiloihin ja mailapeliin osoitetaan **29 000 k-m²**. Hotellia varten osoitetaan **10 000 k-m²**. Alueella on voimassa olevissa asemakaavoissa rakennusoikeutta yhteensä **69 950 k-m²**, eli rakennusoikeus lisääntyy **9 050 k-m²**. **Kaava-alueen tehokkuus** eli rakennusoikeuden suhde pinta-alaan on noin **e=0.33**.”

Muistutusten vastineet, muutokset ja hyväksyntä

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 18.2.2021 hyväksynyt nähtävilläolon aikana tehtyihin muistutuksiin laaditun vastausyhteenvedon ja tehnyt asemakaavamuutokseen muutoksia. Asemakaavamuutosselostuksessa mitoitusta on nähtävilläolon jälkeen muutettu seuraavasti:

”Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 242 800 m², eli hieman yli 24 hehtaaria. Kerrostalokorttelien yhteenlaskettu pinta-ala on noin 1,4 hehtaaria. Hotellille tai muille palveluille osoitetaan 0,2 hehtaaria ja urheilupalvelurakentamiseen 6,4 hehtaaria. Katualueita on yhteensä noin 6,9 hehtaaria ja viheralueita 9,3 hehtaaria. **Kokonaiskerrosala on 108 200 k-m²**. Asumiseen osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä **40 500 k-m²**, joista 5 500 k-m² sijaitsee stadionin korttelissa. Stadionin, moni-toimihalliin, palvelutiloihin ja mailapelihalliin osoitetaan **27 000 k-m²**. Hotellia varten osoitetaan **10 000 k-m²**. Loput osoitetaan alueella jo oleville urheilurakennuksille. Asemakaavan myötä alueen **rakennusoikeus kasvaa 38 250 k- m²**. **Kaava-alueen tehokkuus** eli rakennusoikeuden suhde pinta-alaan on noin **e=0,45**.”

Muutos

Nähtävilläolon jälkeen on siis asemakaavamuutosehdotuksen rakennusoikeutta muutettu 79.000 k-m²:stä 108.200 k-m²:iin ja rakennustehokkuus on siten muuttunut e=0.33 lukuun e=0.45. Muun muassa korttelin 12282 rakennusoikeus 5000 k-m² on korotettu 10000 k-m²:ksi ja kerrosluku 1 on muutettu korkeudeksi 17 metriä ilman kerrosmäärän rajoitusta. Kortteliin 12277 on lisätty 500 k-m² asuinrakennusoikeutta. Muuta rakennusoikeutta lisätty 30700 k-m². Puistoksi asemakaavoitettua aluetta ei saa muuttaa muuksi ilman painavia perusteita.

Urheilupuisto asemakaavamuutos lukuina

Vertailu selostustekstistä 2020 ja 2021

	Alunperin	Nähtävillä	Nyt	Lisäys	Lisäys-%
Kaava-alueen koko		242600	242800	200	0,08
rakennusoikeus	69950	79000	108200	29200	36,96
Asumisrakentamiseen		40000	40500	500	1,25
Stadion, hallit, palvelut		29000	27000	-2000	-6,90
Hotelli		10000	10000	0	0,00
Muu rakennusoikeus			30700	30700	100,00
Yhteensä		79000	108200	29200	36,96
Kaava-alueen tehokkuus e=		0,33	0,45	0,12	36,85

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaan, ”jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville”. Kaupunki on laiminlyönyt osallisten kuulemisvelvoitettaan. Nähtävilläolon jälkeen tämä asemakaavamuutosta on muutettu niin oleellisesti, että se olisi tullut asettaa uudelleen nähtäville. Lisäystä on selitetty olemassa olevien rakennusten mukaan laskemisesta, mutta olemassa olevat rakennukset eivät ole rakennusoikeutta, vaan sen käyttöä. Ne sisältyvät jo alkuperäiseen rakennusoikeuteen. Väite johtaisi siihen, että kaavakartta ja se selostus olisi oleellisesti ristiriidassa keskenään. Asemakaavamuutos **on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja valtuusto on käyttänyt harkintavaltaansa väärin.**

Lisärakennusoikeudet

Lisärakennusoikeuksien salliminen ja toteuttaminen kaavamerkinnän korttelialueella edellyttää mainintaa ja määrittelyä siitä kaavamääräyksissä. Kaavamuutos on ollut nähtävillä YU ja YU-1 alueiden osalta ilman lisärakennusoikeuksien merkintää eli §2 sääntöä, kuten myös käsittelyissä ja päätöksenteossa kaupunkisuunnittelulautakunnassa, kaupunginhallituksessa ja kaavamuutoksen lopullisessa hyväksymisessä valtuustossa. Tältä osin lisärakennusoikeuksiin ei ole voinut ottaa kantaa koko kaavamuutosprosessin aikana, koska niitä ei ole ollut.

Lisärakennusoikeuksien määrälle ja mittasuhteille ei ole merkitty mitään ylärajaa, eli niiden perusteella voidaan rakentaa niin paljon kuin niitä mahtuu ja niin korkeaksi kuin halutaan. Kun katsoo luettelon sisältöä, mitä kaikkea sallitaan, voi todeta sen sisältävän rakennuksia kuten väestösuojia, katasomotiloja, muuntamotiloja, teknisiä tiloja, lämmittämättömiä auloja, varastotiloja, jätehuoltotiloja, kiinteistöhoitotiloja, sosiaalisia tiloja, puku ja pesutiloja sekä huoltotiloja. Kyse ei ole vähäisistä tiloista ja niiden kokoa olisi tullut arvioida ja selosta sekä määrälle asettaa katto.

Valtuusto ei ole voinut 22.03.2021 hyväksymänsä kaavamuutoksen kaavamääräyksiin 26.04.2021 päätöksellä vain lisätä lisärakennusoikeuksia YU-alueille. Päätös 26.4. on julkaistu yleisessä tietoverkossa 3.5. asiana, josta ei saa hakea muutosta. Julkaisu on poistettu 4.5. ja jäljelle on jäänyt vain tarkastetuksi kerrottu luonnos, jossa ei ole merkintää päätöksen allekirjoituksesta ja julkipanosta sekä sen ajankohdasta, josta lasketaan muutoksenhakuajan alkaminen. Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, harkintavaltaa on käytetty väärin ja päätös on muutoinkin lainvastainen mm. muutoksen tapahduttua nähtävilläolon ja varsinaisen päätöksen jälkeen vaillinaisella julkaisemisella.

Melu ja liikenne ym.

Alueella sijaitsevan Espoo Metro Areenan tapahtumien aikana (muuna kuin korona-aikana) sekä meno- että tuloliikenne on pahasti ruuhkautunut. Areenassa on 7000 hengen katsomo ja konserttien aikana yleisöä voi olla 8500 henkilöä. Kaavamuutoksella voidaan rakentaa 6000 katsojan jalkapallostadion, muita urheiluhalleja, hotelli ja asuntoja yli 1000 asukkaalle. Päällekkäisten ja perättäisten tilaisuuksien aikana yhdessä asujamiston kanssa liikennemäärät kaksinkertaistuvat nykyisestään. Liikenteelle ei kaavamuutoksesta ole esitetty mitään parannustoimia.

Koivumankkaantie kaistoineen jää edelleen 1+1 kaistaiseksi liityntä. Asemakaavan mukaisen maankäytön tuottamista liikenteellisistä vaikutuksista katuverkon välityskyvyn riittävyteen ei ole luotettavalla ja uskottavalla tavalla kyetty esittämään selvitystä ja ratkaisua.

Jonot pääsevät tapahtumien aikana huonosti purkautumaan. Ruuhkaisuuden vaikutusaikana välityskyky ylittyy. Välityskyvyn ylittyminen johtaa kasvaviin jonoihin etelästä ja pohjoisesta saavuttaessa ja lähtiessä. Liikenteen lisäys heikentää omalta osaltaan liikenteen sujuvuutta lukuisten liikennevaloohjattujen risteysten ja kiertoympyröiden johdosta. Liikenne ruuhkautuu nykyistä pahemmin ja ruuhkautumisajan kesto kasvaa. Selvityksen perusteella ei voida riittävästi varmistua siitä, että kaavaratkaisu täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa tarkoitettua vaatimuksen edellytysten luomisesta liikenteen järjestämiselle.

Päätös on syntynyt hyvän hallintotavan vastaisesti valittajien etuja loukaten. Kuvaus asemakaavan liikennevaikutuksista on puutteellinen ja harhaanjohtava, ja se antaa olennaisesti väärän ja virheellisen kuvan valmisteluaineistoon sisältyvän liikenneselvitysten sisällöstä ja johtopäätöksistä.

Kaavamuutosehdotukseen ei sisälly vaihtoehtoisia reittejä eikä muita liikenteen läpäisykykyä lisääviä määräyksiä. Alueelle ei ole alueen sijainnista johtuen kiertotietä, vaan kaikki ajoliikenne alueelle tapahtuu Koivumankkaantien ja sen varrella sijaitsevan risteuksen kautta. Tilaisuuksien aikana liikenne lamaantuu kilometrien suuruiselta alueelta jo nykyiseltään.

Kaava on maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n 1 momentin ja muiden kaavoitusta koskevien säännösten vastainen. Lakia ei ole noudatettu, koska on hyväksytty asemakaava, josta puuttuu toimiva liikennesuunnitelma ja pysäköintialueet ovat alimitoitettuja, joka johtaa maastopysäköintiin ja pysäköimiseen asuntokaduille ja yksityisille tonteille.

Liikenteen ruuhkautuminen, ajoittainen runsas liikenne ja epäedulliset meteorologiset olosuhteet voivat kuitenkin jatkossakin heikentää lähialueiden ilmanlaatua paikallisesti. Tällöin typpidioksidin ja hengitettävien hiukkasten vuorokausipitoisuudelle asetettu ohjearvotaso voi edelleen ylittyä ympäristöissä.

Liikenteen, melun, puutteellisten pysäköintijärjestelyjen ja tilanteisin riittämättömien julkisten yhteyksien johdosta alueen käytölle tulee ja joudutaan asettamaan sellaisia rajoituksia, joita asemakaavan muutos tässä muodossa aiheuttaa, ja joita ei ole otettu kaavoittaessa huomioon selvityksissä eikä suunnitelmissa. Asemakaavamuutos ei täytä näiltä osin asemakaavalle asetettuja edellytyksiä ja se on siten lainvastainen.

Avonaisten pelikenttien määrää on lisätty ja avonaiseksi suunniteltu 6000 katsojan jalkapallostadion tuottavat lisääntyvää meluhaittaa, pelihuutoja, vihellyksiä ja suosionosoituksia, jotka jatkuvina tuottavat ympäröivälle asutukselle pysyvää haittaa. Meluvalleja ja muuta melunsuojausta muutoinkin puuttuu suunnitelmista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentin mukaan asemakaavalla ei 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. Asemakaavan

vaikutuksia asutukselle ja liikenteelle ei ole siten selvitetty maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä ja 54 §:n 2 momentissa edellytetyllä tavalla eikä myöskään meluhaittoja. Tämän vuoksi kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

Toimeenpanokielto

Koska kaavamuutoksen lainvastaisuudet ovat niin ilmeisiä, on päätösten toimeenpano keskeytettävä ja kiellettävä kustannusten ja ajan säästämiseksi ja korvaamattomien vahinkojen syntymisen estämiseksi.

Taustaa ja yhteenveto

Johtuen kaupunginjohtajan mieltymyksistä, on jääkiekolle annettu liian korostettu suosimisasema taloudellisesti ja toiminnallisesti kaupungin liikuntajärjestelyissä muiden urheilijajien kustannuksella. Jäähalleja ja -ratoja on rakennettu ja ylläpidetty kaupungin budjettirahoituksella ympäri kaupunkia.

Jalkapallostadionia on pariin kertaan viime vuosikymmenellä tarjottu yksityisellä rahalla toteutettavaksi Tapiolan urheilupuistoon, mutta nämä ehdotukset eivät ole kaupungille kelvanneet. Nyt kaavailtu jalkapallostadion on suunniteltu rahoitettavaksi ja rakennettavaksi osoittamalla ja myymällä asuinrakennusoikeutta ja hotellihanketta urheilulle varatulle alueelle, jonne ne eivät kuulu eivätkä sovi.

Vetoamalla tiiviisti rakentamiseen metroaseman ympärille, on todettava, että metroaseman ympäristö on jo rakennettu tehokkaasti ja tiiviisti 8-kerroksisilla asuinrakennuksilla. Asemalta 600 metrin päähän suunnitellut 13 kerroksiset asuintornit ja 14 kerroksinen hotellihanke ovat irrallaan muusta kaupunkirakenteesta ja etäällä metroasemasta.

Näitä pienen Dubaita on alkanut satunnaisesti syntyä ympäri Espoota kummallisiin paikkoihin, joissa ihmiset surlotaan pieniin lokeroihin vailla kunnan piha-alueita, yhteyksiä luontoon ja viheralueille. Hyvät kaupunkisuunnittelun periaatteet on hylätty ja Espoon puutarhakaupungin identiteetti on tyystin kadotettu.

Tässä kaavamuutoksessa näyttää siltä, että kaupunki on viisveisannut Maankäyttö- ja rakennuslain säädöksistä ja määräyksistä. Kuntalaisten kuuleminen on röyhkeästi laiminlyöty. Kaavamuutos on tehty yleiskaavan vastaisesti. Katurakenne ja liikenne on jätetty nykyiselleen riittämättömästi tutkimatta ja kehittämättä. Meluongelmaan ei ole puututtu millään tavalla.

Kaavamuutos on käynyt läpi virkamiskäsittelyn ja kaikki käsittelyvaiheet, luottamushenkilöelimissä kaupunkisuunnittelulautakunnassa, kaupunginhallituksessa ja valtuustossa ilman, että kukaan olisi tutustunut siihen ja puuttanut mihinkään kuntalaisten huomautuksiin, puutteisiin ja lainvastaisuuksiin. Ainoastaan jalkapallofanina tunnettu valtuutettu on viime valtuuston 26.4.2021 kokouksessa kysynyt, onko rakennusoikeuksia lisätty nähtävilläolon jälkeen. Teknisen toimen

johtaja on virkavastuulla vastannut, että ei ole, ja kaupunginjohtaja on heti perään vahvistanut Isotalon kertoman. Kaavamuutosasiakirjoista päätellen tämä ei ole totta.

Virkamiesten ja luottamushenkilöiden hutiloinnista johtuen kaavamuutos todennäköisesti kumoutuu. Asian lainvastaisuudet olisi helposti selvinneet ja niitä olisi voinut korjata, jos asiapapereita olisi luettu. Se on tappio jalkapallon harrastajille ja kannattajille, mutta asukkaiden oikeuksien puolustaminen mene edelle byrokratiaa ja lainvastaisuuksia vastaan. Tuntuu vaan, että jalkapallolle ei anneta sen ansaitsemaan arvoa kaupungin elimissä, koska kaavaan on sisällytetty sellaisia menettelyjä ja järjestelyjä, jotka eivät kestä oikeudellista tarkastelua. Arvostelun kärki tulee osoittaa asian valmisteluun ja päätöksentekoon.

Tietyn rakennusliikkeen kanssa on tiettävästi tehty esisopimus sen suunnittelemien tornien rakentamisesta ja yhtiön edustaja on julkisuudessa jo kertonut urheilupuistoon rakennettavan tulevaisuuden unelmaratkaisuja. Tästä oleellisesta seikasta ei ole ollut mainintaa missään asiaan liittyvässä asiakirjassa, eikä siitä ole tiedoitettu asukkaille.

Espoo:ssa 7/5.2021

Liitteet erillisenä liitteenä

1. Voimassa oleva yleiskaava
2. Liikennesuunnitelma
3. Nykytilanne, OAS-suunnitelmasta
4. Nähtävillä ollut asemakaavakartta
5. Nähtävilläolon jälkeen muutettu
6. Ote nähtävillä olleesta kaavaselostuksesta
7. Ote valtuustossa käsitelystä kaavaselostuksesta
8. Ote 26.4.2021 päätöksen julkipanosta 3-4.5.2021
9. Ote 26.4.2021 päätöksen nykyisestä julkipanosta