

## Päätös josta valitetaan

Kaavan nimi, alue- ja asianumero: (Kilonpuisto IA, 132204, 1678/2018). Espoon kaupunginhallitus on kokouksessaan 23.8.2021 (LIITE 1 Kaupunginhallitus\_23082021) hyväksynyt mainitun kaavamuutoksen.

Päätös on saatu tiedoksi Espoon verkkosivuilta 24.8.2021.

Espoon kaupunginhallitus on hyväksynyt Kilonpuisto IA asemakaavan muutoksen, jolla tavoitellaan nykyisen kaavan sijaan kahta viisi- ja kuusikerroksista asuinrakennusta Kilon juna-aseman ja Asunto Oy Espoon Kilonrinteen tontin väliselle kapealle tontille. Kaavassa uudet asuinrakennukset on asemoitu hyvin lähelle Asunto Oy Espoon Kilonrinteen vastaista tontin rajaa. Etäisyys tontin ja Asunto Oy Espoon Kilonrinteen tontin välillä on noin 7 metriä.

## Vaatus

Uusien rakennusten etäisyys naapuritontteihin on useiden rakentamista koskevien vakiintuneiden määräysten mukaan vähintään puolet rakennuksen korkeudesta.

Asunto Oy Espoon Kilonrinne edellyttää että Espoon laatima kaava on hylättävä. Espoon on laadittava kaava jossa suunniteltujen rakennusten kerroskorkeuksia alennetaan merkittävästi tai rakennukset sijoitetaan kauemmas tontin rajasta. Kaavassa uusien rakennusten etäisyys Asunto Oy Kilonrinteen tontista tulee olla vähintään puolet rakennuksen korkeudesta ja etäisyyden on oltava vähintään 8 metriä.

## Sovellettavat oikeusohjeet

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. (MRL 54 §)

Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Espoon kaupungissa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä. (Espoon kaupungin rakennusjärjestys 1 §)

Asemakaava-alueella rakennusta ei saa rakentaa lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa tonttia kuin etäisyydelle, joka on puolet rakennuksen korkeudesta ja kuitenkin vähintään neljä metriä. Etäisyys saa olla vähemmän vain silloin, jos siihen on erityinen syy, asemakaava sallii sen taikka jos naapuritontin omistaja tai haltija antaa siihen luvan. (Espoon kaupungin rakennusjärjestys 7 a §)

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että: [...] rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. (MRL 135 §)

Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Pientalossa voi mainittu etäisyys tontilla tai rakennuspaikalla olla viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempikin, kuitenkin siten, että 45 asteen valokulma huoneen

lattiatasoon nähden täyttyy. (127/2018 Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 §:n muuttamisesta)

## Kaavan vaikutukset Asunto Oy Espoon Kilonrinteelle

Kaavamuutoksessa uudet asuinrakennukset on asemoitu lähes kiinni tontin pohjoisrajaan. Etäisyys tontin ja Asunto Oy Espoon Kilonrinteen tontin välillä on noin 7 metriä. Rakennusten asuntojen ikkunoita kohdistuu kohtisuoraan kohti Asunto Oy Espoon Kilonrinteen rajaa kohti.

Asunto Oy Espoon Kilonrinne haluaa kehittää kiinteistöään pitkäjänteisesti. Kaavamuutoksen mukainen ylikorkea rakennus lähelle kiinteistön etelärajaa heikentää yhtiön mahdollisuuksia kehittää kiinteistöään.

Asunto Oy Espoon Kilonrinteellä ei ole käyttämätöntä rakennusoikeutta, eikä se ole toistaiseksi hakenut kaavoituksen kautta mahdollisuutta täydennysrakentamiseen. Yhtiöllä on kuitenkin suuri tontti ja suuri pysäköintialue. Pysäköintialue olisi luontainen paikka täydennysrakentamiselle rakenteellista pysäköintiä hyödyntäen. Pääkaupunkiseudun tehostuvassa maankäytössä on tyypillistä, että laajoja parkkialueita muutetaan asutokäyttöön ja Asunto Oy Espoon Kilonrinne haluaa pitää itsellään mahdollisuuden tulevaisuudessa täydennysrakentaa tonttiaan.

Suunnitelman mukaiset viisi- ja kuusikerroksiset rakennukset on kaavaluonnoksessa sijoitettu noin 7 metrin etäisyydelle Asunto Oy Espoon Kilonrinteen tontista ja Asunto Oy Espoon Kilonrinteen pysäköintialue sijaitsee tällä tontinsivulla. Kaavaluonnoksen mukaiset rakennukset haittaisivat Asunto Oy Espoon Kilonrinnettä tilanteessa, jossa yhtiö haluaisi täydennysrakentaa asuntoja parkkipaikan eteläisivulle, koska Suomen rakentamismääräyskokoelman 45 asteen valokulma ei ylikorkean naapuritontin rakennuksen vuoksi olisi mahdollinen.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa on myös sovellettava perustuslain 6 § ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta. Myös Asunto Oy Espoon Kilonrinteellä tulee olla mahdollista myöhemmin kaavamuutoksen kautta hakea tontilleen lisää rakennusoikeutta tontin rajan lähelle. Nyt hyväksytty kaava aiheuttaisi merkittäviä rajoituksia kyseisen oikeuden suhteen.

Toinen rakennuksista sijoittuisi noin seitsemän metrin etäisyydelle Asunto Oy Espoon Kilonrinteen leikkipihasta. Leikkipihan eteläpuolelle korkean kerrostalon asemoiminen aiheuttaa niin voimakasta varjostusta leikkialueelle, että sen on katsottava olevan kohtuuttomasti viihtyisyyttä rajoittava tekijä taloyhtiölle, jossa asuu suuri määrä päiväkotikäisiä lapsia.

Asunto Oy Espoon Kilonrinteen eteläpuoleisen tontin rajalle rakennetut korkeat talot aiheuttaisivat näiden tekijöiden vuoksi kohtuuttomia rajoituksia yhtiölle ja sen osakkaille sekä elinympäristön laadun ja viihtyisyyden heikkenemistä asukkaille, joka ei ole perusteltua. Espoo voisi toteuttaa tavoitettaan radanvarren täydennysrakentamisesta myös kaavoittamalle alueelle matalammat rakennukset asuinkäyttöön, noudattaen omaa rakennusjärjestystään, joka on Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti laadittu sisältämään paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

## Kaavoituksen kulku

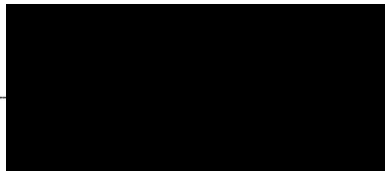
Asunto Oy Espoon Kilonrinne on kaavan valmisteluvaiheissa kirjallisesti kommentoinut Espoon kaupungille, että suunnitelman mukaiset rakennukset ovat liian korkeita sijaitakseen niin lähellä Asunto Oy Espoo Kilonrinteen tontin rajaa. Kaavoituksen edetessä rakennusten suunniteltu korkeus on laskenut, mutta ne ovat edelleen etäisyys naapuritontista huomioiden liian korkeita.

Espoon kaupunginhallituksen pöytäkirjassa on asian esittelijä kirjannut vastineen kaavasta annettuun kommenttiin: "Kilonpolku on 7 m leveä kaavamuuotosalueen tontin ja Asunto Oy Espoon Kilonrinteen tontin välissä, joten vaadittava 4 m etäisyys täyttyy hyvin". Tällä on ilmeisesti viitattu Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen kohtaan 7 a §. Tämä minimietäisyys on kuitenkin rakennusjärjestyksen minimi, jonka lisäksi myös vaatimuksen etäisyyden olemisesta puolet rakennuksen korkeudesta on toteuduttava. Asian esittelijä on tuonut asian kaupunginhallituksen päätettäväksi sillä tavoin esitettynä, että kaavamuuotos täyttäisi Espoon rakennusjärjestyksen vaatimukset. Tämän virheellisen esityksen on kaupunginhallitus kokouksessaan hyväksynyt.

Allekirjoitus

Espoossa 1.9.2021

---



Valittajan yhteystiedot

