

Kaupunginhallitus 08.11.2021 § 396

§ 396

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Kilonpuisto I A, asemakaavan muutos, alue 132204, koskevasta valituksesta

Valmistelijat / lisätiedot:
Kare Aleks

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon Kilonpuisto I A, asemakaavan muutosta koskevasta valituksesta:

Kaupunginhallitus kiistää vaatimuksen kaupunginhallituksen hyväksymän Kilonpuisto I A, asemakaavan muutoksen palauttamisesta tai kumoamisesta, ja pyytää kunnioittavasti, että hallinto-oikeus hylkää valituksen lakiin perustumattomana.

Toimivalta

Espoon kaupungin hallintosäätö I osa 2. luku kaupunginhallituksen tehtävät ja ratkaisuvallta, 3 §:n 30 kohta.

Valituksenalainen päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi 23.8.2021 § 277 Kilonpuisto I A, asemakaavan muutoksen, alue 132204.

Kaavapäätöksestä on jätetty Helsingin hallinto-oikeudelle yksi valitus. Hallinto-oikeus pyytää kaupunginhallitusta antamaan valituksen johdosta lausunnon.

Lainsäädännöllinen tausta

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 9, 50, 54, 57, 62 §.

Valituksen pääasiallinen sisältö

Valittaja vaatii valituksessaan kaavapäätöksen kumoamista tai palauttamista valmisteluun siten, että rakennusten kerrokorkeuksia alennetaan merkittävästi tai rakennukset sijoitetaan kauemmas tontin rajasta. Valittaja perustelee valitustaan muun ohella näkemyksellään rakennusten etäisyyttä koskevista määräyksistä, asemakaavan sisältövaatimuksilla, maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksella, uusien rakennusten aiheuttamalla varjostuksella sekä valittajan tontin täydennysrakentamiselle aiheutuvalla haitalla.

Asemakaavan muutosalue, kaavamuutoksen tavoite, kaavoitustilanne ja asemakaavamuutoksen sisältö pääosiltaan

Valituksenalainen asemakaavan muutosalue sijaitsee Leppävaaran suuralueella, Kilon kaupunginosassa Kilon juna-aseman vieressä aseman pohjoispuolella. Suunnittelualue käsittää korttelin 54164 tontin 3, joka on voimassa olevan asemakaavan mukaan toimitila- ja urheilurakennusten korttelialuetta (kaavamerkintä KTY-1). Alue ei ole toteutunut asemakaavan mukaisesti. Tontti on rakentamaton. Alueella voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa kaavamuutosalue on osoitettu asuntoalueeksi (kaavamerkintä A).

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen toimitila- ja urheilurakennusten korttelialue asuinkerrostalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AK) sekä selventää Kilon aseman pohjoispuolen kulkujärjestelyjä. Lisäksi tavoitteena on kaupunkikuvaltaan korkeatasoinen kerrostalorakentaminen, joka selkiyttää Kilon aseman pohjoispuolen rakennuskantaa ja jäsentää asemanseudun kaupunkikuvaa. Kaavamuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma 2020 (MAL 2020) mukaisesti. Maankäytön tehostaminen täydennysrakentamalla on kaupungin tavoitteiden mukaista, sillä alueen asukasluvun kasvaessa se turvaa myös alueen palveluita. Tiivis yhdyskuntarakenne parantaa joukkoliikenteen edellytyksiä ja luo edellytyksiä kestäväälle kaupunkirakenteelle.

Kaavassa asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta kahdelle rakennusalalle yhteensä 3800 kerrosneliometriä, mikä vastaa kaavan kokonaistehokkuutta $e=1.13$. Tehokkuus kasvaa suhteessa nykyiseen $e=0.65$ tehokkuuteen. Kilon aseman seudulla on useita e-luvulla tarkasteltuna tehokkaampia korttelialueita.

Asemakaavan muutosalueen suurin sallittu kerrosluku on kuusi ja viisi kerrosta. Kaavamuutoksen mahdollistamat asuinkerrostalot ovat matalampia kuin olemassa olevat asuinkerrostalot saman korttelin itäpuoleisilla tonteilla. Rakennusoikeudesta 3750 kerrosneliometriä on asuinkerrostalojen rakennusoikeutta. Läntisen rakennuksen kivijalkakerrokseen sijoittuu 50 kerrosneliometriä liike-, palvelu- tai työtilojen rakennusoikeutta, joita varten ei tarvitse rakentaa auto- tai polkupyöräpaikkoja. Läntisen rakennuksen rakennusoikeus on 1700 kerrosneliometriä ja itäisen rakennuksen 2100 kerrosneliometriä. Yhteensä kaavamuutos mahdollistaa noin 75 uutta asukasta (laskennallinen mitoitus yksi asukas per 50 kerrosneliometriä). Asemakaavan muutoksen myötä alueelta poistuu toimitila- ja urheilurakentamisen rakennusoikeutta 2200 kerrosneliometriä. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 1600 kerrosneliometriä.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 3 370 neliometriä. Asuinkerrostalojen korttelialueen pinta-ala on noin 3310 neliometriä ja jalankululle ja pyöräilylle varatun katualueen pinta-ala on noin 60 neliometriä. Ohjeelliset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat asuinkerrostalojen väliin sekä itäisemmän kerrostalon koillispuolelle. Kaavamuutosalueen etelälaitaan on osoitettu yksikerroksinen viherkattoisena toteutettava autokatoksen rakennusala. Autopaikat sijoittuvat osin avopysäköintiin, osin autokatokseen ja osin läntisen rakennuksen kivijalkakerrokseen. Kaavamuutosalueelle kohdistuu junaradan suunnasta melua, johon on kaavassa varauduttu määräyksillä autokatoksen sekä meluesteen muodostamasta melua estävästä rakenteesta. Lisäksi kaavassa on asuinkerrostaloja ja ulko-oleskelualueita

koskevia melumääräyksiä.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 30.1.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lähetettiin osallisille tiedote kirjeitse 25.1.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti 4.2.-5.3.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta järjestettiin kaavoittajan tapaaminen Kilonpuiston koululla 28.2.2019. Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 11.1.-9.2.2021. Nähtävilläolon aikana pidettiin asukastilaisuus etäjärjestelyin 18.1.2021. Tilaisuuteen osallistui yhteensä noin 35 henkilöä.

Asemakaavan muutoksen selvitykset

Asemakaavan muutos perustuu kaavaselostuksesta ja kaavan aineistosta tarkemmin ilmenevällä tavalla maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaisesti kaavan tehtävään ja tarkoitukseen nähden kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Suunnittelun aikana on tehty muun ohella viitesuunnitelmasta ilmenevä varjoisuustutkimus, jonka mukaan kaavamuutoksen mukaiset asuinrakennukset aiheuttavat ympäristöönsä varjoisuutta vain tiettyinä ajankohtina. Kaavaehdotusvaiheessa muutettujen suunnitelmien myötä varjostamis-, näkymäeste- ja viihtyisyyden vähenemisvaikutukset ympäröiviin kiinteistöihin ja asuntoihin ovat valmisteluaineiston viitesuunnitelmien ratkaisuja pienemmät erityisesti itäisen rakennuksen osalta, jonka vaikutukset lähiympäristöön koettiin mielipiteiden perusteella suuremmaksi. Uusi rakentaminen vaikuttaa arviolta naapuritaloyhtiöiden alimpien kerrosten asuntoihin varjostavasti muutamia tunteja vuorokaudesta valoisaan vuodenaikaan. Talvisin varjoisuusvaikutus on luonnollisesti suurempi, kun auringon valokulma on pieni ja kaikki varjot pidempiä. Suunnittelualueen nykyinen puusto vaikuttaa varjostavasti ainakin ympäröiviin leikki- ja pysäköintialueisiin, joten varjoisuus tilanne ei näiden osalta juurikaan muutu. Kaavamuutoksen mahdollistamat rakennukset sijoittuvat noin 35 metrin etäisyydelle pohjoisen puoleisista valittajan asuinrakennuksista, ja väliin jää pysäköintialue, Kilonpolku-niminen kevyenliikenteen väylä sekä osa leikkipaikkaa. Varjoisuusvaikutus on selvitetty ja huomioitu suunnittelussa riittävällä tavalla, eikä rakennuksista aiheudu kaupunkirakenteessa epätyypillistä tai voimassa olevan asemakaavan sallimasta rakentamisesta poikkeavaa varjostusta.

Asemakaavan sisältövaatimukset ja yhdenvertaisuus kaavoituksessa

Valituksenalainen asemakaavan muutos luo edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Kaavamuutosalue tukeutuu Leppävaaran alueen palveluihin ja asukasmäärän lisäys parantaa palveluiden järjestämisen edellytyksiä. Kaavamuutoksella osoitettu katualue parantaa ympäröivän alueen esteettömyyttä. Kaavamuutosalueella ei ole rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön erityisiä arvoja tai suojelukohteita. Kaavamuutosalueen läheisyydessä on riittävästi lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Lähimmälle kolmelle puisto- ja virkistysalueelle on kaavamuutosalueelta noin 100-250 metrin matka.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan asuinrakentamista hyvin

saavutettavalle sijainnille joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja edistetään joukkoliikenteen järjestämisen edellytyksiä. Asemakaavan muutos on sen laadintaa ohjaavan Espoon eteläosien yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukainen ja sopeutuu ympäristönsä toteutuneeseen kaupunkirakenteeseen muun ohella korttelialueen käyttötarkoituksen ja tehokkuuden sekä kaupunkikuvan osalta.

Kaavamuutos ei olennaisesti muuta nykytilannetta rakentamisen mahdollisen korkeuden suhteen, koska voimassa olevassa asemakaavassa KTY-1 kaavamerkinnän osalta on määrätty kerrosluku, mutta ei suurinta sallittua kerrosten korkeutta. Voimassa olevan asemakaavan perusteella urheilutiloja on lähtökohtaisesti mahdollista toteuttaa samalle sijainnille ja yhtä korkeina kuin asemakaavamuutoksella sallitut asuinkerrostalot.

Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n 1 momentissa on säädetty, että kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Saman lainkohdan 4 momentissa on säädetty, että rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty. Valituksenalaisessa asemakaavan muutoksessa on tutkittu ja annettu tarpeelliset merkinnät ja määräykset muun ohella asuinkerrostalojen rakennusalan rajoista ja rakennusten kerrosluvusta. Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin annetussa vastineessa on otettu kantaa rakennuksen etäisyyteen valittajan tontista, mihin valittaja valituksessaan viittaa. MRL 14 §:n 4 momentin mukaisesti rakennusjärjestyksen määräyksillä ei ole oikeudellista merkitystä arvioitaessa valituksenalaisen asemakaavan muutosta koskevan päätöksen lainmukaisuutta.

Ympäristöministeriön asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista (20.12.2017/1008), 5 §:n 2 momentissa on säädetty (6.2.2018/127), että asetuksen kyseistä kohtaa ei sovelleta silloin, kun asia on ratkaistu asemakaavassa. Näin ollen myöskään mainitulla ympäristöministeriön asetuksella ei ole oikeudellista merkitystä arvioitaessa valituksenalaisen asemakaavan muutosta koskevan päätöksen lainmukaisuutta.

Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevän yhdenvertaisuusperiaatteen soveltaminen kaavoituksessa edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole olemassa maankäytöllisiä perusteita. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt osittain vastaavaa tilannetta vuosikirjapäätöksessään KHO:2017:202. Tapauksessa oli yhtä asuinkerrostalotonttia koskevalla asemakaavan muutoksella lisätty merkittävästi tontin rakennusoikeutta. Asemakaavan muutoksesta oli valitettu sillä perusteella, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttäisi tulevassa kaavoituksessa vastaavaa rakennusoikeuden lisäämistä lähiympäristön asuinkerrostalotonteille. Korkein hallinto-oikeus totesi, että kyseessä olevan kerrostalotontin rakennusoikeuden lisäämiseen oli kaupunkirakenteen tiivistämisestä johdettavat maankäytölliset perusteet. Yhdenvertaisuusperiaate ei edellyttänyt vastaavan rakennusoikeuden osoittamista ympäristön tonteille, vaan ainoastaan sellaista rakennusoikeutta, joka näiden tonttien ominaisuuksien perusteella oli osoitettavissa niille muun ohella kaupunkikuvan vaalimiseen velvoittavan asemakaavan sisältövaatimuksen puitteissa. Tämän vuoksi asemakaavan muutos ei ollut esitetyllä perusteella lainvastainen ja korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituksen.

Valituksenalainen asemakaavan muutos ei lisää tontin rakennusoikeutta ympäristöstään poikkeavasti, vaan käyttötarkoitukseltaan ympäristöä vastaavasti ja osin alemmalla tehokkuudella. Valituksenalainen asemakaavan muutos ei estä tutkimasta valittajan tontin muuta mahdollista maankäyttöä, joka kuitenkin on ratkaistava sitä koskevalla asemakaavan muutoksella. Valittajan tontilla ei ole vireillä asemakaavan muutosta. Valittaja on itsekin todennut valituksessaan, että valittajalla ei ole vireillä täydennysrakentamishanketta. Valitus perustuu siinä todetun mukaisesti valittajan toiveeseen varata itselleen mahdollisuus täydennysrakentaa tonttiaan tulevaisuudessa.

Espoon kaupunki katsoo, että kaavoituksessa noudatettava yhdenvertaisuusperiaate ei lain ja oikeuskäytännön nojalla merkitse sitä, että kaavapäätös olisi lainvastainen pelkästään valittajan lisärakennusoikeuden varaamista koskevan toiveen perusteella, kun otetaan erityisesti huomioon, että valittajan tontilla on jo voimassa olevan asemakaavan perusteella toteutettu rakennusoikeutta laadultaan ja määrältään pääsääntöisesti vastaavalla tavalla, kuin mitä valituksenalaisella asemakaavan muutoksella on mahdollistettu.

Lopuksi

Valituksenalainen asemakaavan muutos täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt asemakaavan sisältövaatimukset ja on laadittu noudattaen, mitä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä on laissa säädetty. Yleiskaava on ollut ohjeena asemakaavan muutoksessa. Kaavaratkaisu perustuu ajantasaisiin, riittäviin selvityksiin, jotka on tehty kaavan tarkoitukseen nähden riittävän laajalta alueelta. Kaavaratkaisu ei ole maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastainen.

Edellä esitettyjen seikkojen valossa ja kaavan aineistoon viitaten Espoon kaupunki katsoo, ettei valituksessa ole esitetty syitä, joiden perusteella päätös tulisi kumota tai palauttaa. Valituksessa ei ole esitetty seikkoja, joiden perusteella päätös olisi lainvastainen, syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai päätöksen tekijä olisi ylittänyt toimivaltansa. Espoon kaupunki pyytää kunnioittavasti, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää valituksen lakiin perustumattomana.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallitus hyväksyi 23.8.2021 § 277 Kilonpuisto I A, asemakaavan muutoksen, alue 132204.

Kaavapäätöksestä on jätetty Helsingin hallinto-oikeudelle yksi valitus. Hallinto-oikeus pyytää kaupunginhallitusta antamaan valituksen johdosta lausunnon.

Annettavassa lausunnossa Espoon kaupunki katsoo perustellusti, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia lakiin perustuvia seikkoja, joiden vuoksi kaavapäätös olisi palautettava tai kumottava. Espoon kaupunki pyytää lausunnossa, että hallinto-oikeus hylkää valituksen lakiin perustumattomana.

Päätöshistoria

Litteet

Oheismateriaali

- Valitus
- Valitus (ei julkaista)

Tiedoksi