



Antopäivä 30.9.2021

Dnro 21492/03.04.04.04.16/2020

21549/03.04.04.04.16/2020

Espoo	Kirjamo
Esbo	Parasvika
Seap.	
Aul.	104 -10- 2021
No	N:o.
Nr	kl.

**Asia**

Asemakaavan muutosta koskevat valitukset

**Valittaja**

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

**Päätös, josta valitetaan****Espoon kaupunginhallitus 10.8.2020 § 253**

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 16. kaupunginosan (Pohjois-Tapiola) aluetta 213307 koskevan Laakakivi-Laajalahti, eteläinen asemakaavan muutoksen 29.4.2020 muuetun piirustuksen nro 7257 mukaisena.

**Valituksissa esitetyt vaatimukset**

1. [REDACTED] *valitus*

Valituksenalainen päätös on kumottava.

Kaavoitettu alue on ollut SOS-lapsikylän käytössä vuosikymmeniä. Toiminnan muutoksen seurauksena SOS-Lapsikylän rakennusten käyttö on päättynyt 2010-luvun lopulla. Rakennukset on suunnitellut Elissa Aalto. Ne tuovat mieleen tiiliseinäisinä ja harjakattoisina Otaniemen rakennukset. Rakennusten kuntoarvion mukaan ne eivät ole korjattavissa, mikä lopputulos ei yllätä, kun kuntoarvion on tilannut taho, joka haluaa rakentaa uutta. Ulospäin rakennukset näyttävät varsin hyväkuntoisilta. Uusin rakennus on vuodelta 2005, joten purkaminen tuskin täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n 1 momentin 6 kohdan kestävän kehityksen vaatimuksia.

Kesällä 2019 pidetyssä kuulemistilaisuudessa oli läsnä SOS-Lapsikylän edustaja, joka kertoi, että tontilla oleva rakennusoikeus ei tue kannattavaa rakentamista ja sen vuoksi haetaan lisää rakennusoikeutta. Tämä argumentti ei ole kovin uskottava, koska samaan aikaan naapuritontilla Rauduntie 21:ssä rakennettiin yksityisellä rahoituksella rivitaloyhtiötä ilmeisen kannattavasti. Voimassa olevassa Laakakivi-Laajalahti asemakaavassa 1990-luvulta on SOS-Lapsikylän tontin rakennusoikeus 0,4, kun kaikkien naapurien rakennusoikeus

on 0,3. Valituksenalaisessa asemakaavamuutoksessa rakennusoikeus nousee 0,59:ään. SOS-Lapsikylä on tehnyt sopimuksen Lehto-Groupin kanssa alueen rakentamisesta. Vaikka SOS-Lapsikylä on yleishyödyllinen yhteisö, niin tästä kaavoitusprojektista tulee mieleen gryndaukseksi kutsuttava toiminta.

SOS-Lapsikylän tontti sijaitsee omakotialueen takanurkassa, hyvin kapean tien päässä. Tontti sijaitsee maakuntakaavan mukaan tiiviin rakentamisen alueella, mutta se jää Espoon kahden suuralueen väliin katveeseen ja sijaitsee siten kaukana kaikista palveluista. Tontti rajoittuu Kehä I:een, jonka laitaan tulevat lähivuosina liikennöimään alkavan Jokeri-radnan pysäkit. Nämä jäävät niin etelä- kuin pohjoissuunnissa noin yhden kilometrin kävelymatkan päähän. Lähin kauppa on 800 metrin päässä. Metroasemat niin Otaniemessä kuin Tapiolassa ovat kahden kilometrin päässä. Lähin bussipysäkki Kehä I:llä on 400 metrin päässä, mutta jokerilinjan lopettaessa muu julkinen liikenne kyseisellä tiellä on vähäistä. Paikallisbussien 111 ja 113 pysäkit ovat noin 500 metrin päässä Valkjärventiellä. Koko kaavoitushanke on siis kyseenalainen myös maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n 1 momentin kohtien 7, 8, 10 ja 11 perusteella.

Kaavan valmistelussa ei ole tehty lainkaan liikennesuunnittelua tai se on perustunut virheellisiin lähtötietoihin. Liikennesuunnittelun lähtötietojen virheellisyys tulee aiheuttamaan käytettävän ajotien ajoittaisen tukkeutumisen aamun vilkasliikenteisen tunnin aikana ja sitä kautta vaaraa kaikille asukkaille, koska hälytysajoneuvojen kulku vaikeutuu. Vaaraa aiheutuu myös pyöräilijöille kadulla, kun ohitusta kärkevät ajoneuvot seuraavat perässä. Lisääntyvän pysäköinnin vuoksi raskas liikenne joutuu ajamaan entistä enemmän osittain jalkakäytävällä aiheuttaen vaaratilanteita. Lisäksi hidas liikenne lisää ilmansaasteita ja aiheuttaa kustannuksia pidentyneenä matkustusaikana.

Metsäpirtintien ajorata on viisi metriä ja jalkakäytävä kaksi metriä leveä. Kadun pituus on noin 500 metriä ja siellä on muutamissa kohdissa pysäköintiruutuja. Uusi kaava tulee lisäämään niin paikoitusruutuja kuin uusia kohtia paikoitukselle ajoradalla. Tällöin kadusta tulee käytännössä yksikaistainen, mutta kaksisuuntainen muutamilla väistöpaikoilla, koska pysäköintialueita on läheisillä kiinteistöillä liian vähän ja pysäköintiruutujen käyttöasteesta tulee sen vuoksi korkea. Kun kaikki palvelut, kuten kaupat ja joukkoliikenteen pysäkit ovat kaava-alueesta vähintään 500 metrin päässä ja jokerilinjan valmistustuttua vieläkin kauempana, voidaan olettaa jalankulun jäävän vähäiseksi. Kaavoitetut asunnot ovat pieniä ja niihin oletetaan tulevan opiskelijoita, joista kohtuullisen suuri osa pyöräilisi. Talvipyöräily Suomessa on kuitenkin haastavaa, joten pääosa kulkijoista tulee talvisin liikkumaan autolla.

Kaavamuutoksen 190 uuden asunnon seurauksena liikenteen todetaan kaavaselvityksessä lisääntyvän huipputuntina 32:lla autolla tunnissa. Tämä lisäys vastaa suunnilleen nykyistä liikennettä (noin 100 asuntoa, useita kahden auton talouksia), joten liikenne tulee kaksinkertaistumaan. Metsäpirtintietä käyttää myös Rauduntien varren asukkaat, jotka asuvat Metsäpirtintien itäpuolella tai lähellä risteystä, koska tämä reitti on lyhyempi Tietäjäntielle.

Alueelta etelään suuntautuvan liikenteen lisäksi on odotettavissa myös samanaikaista pohjoiseen suuntautuvaa liikennettä, kun lapsensa autolla kouluun tai päivähoitoon toimittaneet vanhemmat palaavat asunnolleen opiskelemaan tai etätöihin. Lisäksi aamulla osa on taksien ja kimppekyytien hakuliikennettä. Tämän voi olettaa olevan noin 10 autoa tunnissa huipputunnin aikana. Lisäksi siellä liikkuu myös huoltoliikennettä, kuten työmaa-ajoneuvoja.

Kun kaavasuunnitelma pyrkii lisäämään pyöräilyä, voidaan olettaa Metsäpirtintiellä liikkuvan huipputuntina noin 30 pyörää etelään ja 10 pyörää pohjoiseen. Pyöräliikenne viisi metriä leveällä tiellä johtaa siihen, että tiellä kaksi henkilöautoa ei mahdu sivuuttamaan toisiaan, jos samalla kohdalla on pyörä. Pysäköityjen autojen kohdalla auto joutuu kulkemaan pyörän perässä tai odottaa seisten vastaan tulevan pyörän sivuuttavan pysäköidyt autot.

Häiriöitä liikenteeseen aiheuttaa myös tonttiliittymistä ajoradalle tulevat ajoneuvot ja niiden kiihdyttäminen liikenteen nopeuteen. Ruuhkahuipun aikana autojen määrä tiellä kasvaa jatkuvasti ja käytännössä osa ajoneuvoista kiertää silloin Rauduntien kautta.

## 2. [REDACTED] *valitus*

Valituksenalainen päätös on kumottava siltä osin kuin se sallii 3- ja 4-kerroksisten kerrostalojen rakentaminen kaava-alueella.

Valituksenalainen päätös muuttaa arviolla viimeisten 20–30 vuoden aikana kehittyneen enintään kaksikerroksisista rakennuksista muodostuneen pientaloasuinalueen täysin toisenlaiseksi tuomalla tämän kaavamuutoksen myötä alueelle 3–4 kerroksisia 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. Valittajien lisäksi useammat muut alueella asuvat ovat hankkineet asuntonsa alueelta juuri sen takia, että alue on rauhallinen ja rakennuskannaltaan matalaa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa esitetyt muistutukset ovat koskeneet kaavahankkeen alueelle ylimitoitettua suuruutta, liikennesuunnittelun puutteellisuutta sekä pysäköintiongelman lisääntymistä. Espoon kaupunkisuunnittelu, kaupunkisuunnittelulautakunta tai lopulta kaupunginhallitus eivät ole miltään osin ole katsoneet tarpeelliseksi tehdä perusteltujen muistutusten perusteella muutoksia kaavamuutosehdotukseen. Tämä on omiaan hämärtämään maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 2 momentissa säädetyn vaikutusten selvittämisen kaavaa laadittaessa sekä kunnallisen demokratian että kunnan vastuullisuuden sen käyttäessä kaavoitusmonopoliaan.

Kaava-aineistoon liittyvistä havainnekuvista voi helposti todeta, että kaavasuunnitelman tueksi kaikki mahdollinen materiaali on laadittu siten, että

korkeimpien talojen korkeuserot jo olemassa olevaan rakennuskantaan – etenkin naapuriyhtiöön – on häivytetty, jotta on mahdotonta arvioida kaavahankkeen massiivisuutta jo rakennettuun alueeseen nähden. Aineisto ei myöskään sisällä yhtään havainnekuva Kehä I:ltä päin, jossa tulisi ilmi lähimmän talon (4-kerroksinen kerrostalo) massiivisuus koko muuhun rakennuskantaan verrattuna samasta suunnasta tarkasteltuna. Vastineissaan kaupunkisuunnittelu ainoastaan mainitsee Kehä I:n ja kohteen välissä olevat puut, joissa ei ole koko vuotta lehtiä eivätkä ne kasva niin tiheässä, että niiden aikaansaama peitto olisi niin selkeä, että se häivyttäisi kohteen massiivisuuden.

Alueen voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueena oleva kortteli on osoitettu alueeksi, jonka kerrosluku on enintään kaksi. Alueella ei ole yhtään yli kaksikerroksista rakennusta, joten aitoa sovitusta nykyiseen omakoti- ja rivitalorakenteeseen ei ole tehty. Kaavahankkeessa suunniteltuja 3–4 kerroksista pitkäkököä taloa ei voida enää pitää kaavaselostuksessa mainittuna pientalorakenteena, vaan kyse on jo oikeista kerrostaloista. Väite hieman ympäröiviä pientaloja korkeammasta rakentamisesta ei voi pitää paikkaansa, koska esimerkiksi naapuritontilla Metsäpirtintie 17:llä sijaitsevat rakennukset ovat vain yksikerroksisia. Myös seuraavat talot mentäessä kohti Valkjärventietä ovat yhtä matalia.

Väite siitä, että rakennukset suojaavat tontin piha-alueita ja asuntoja sekä naapurustoa liikenteen aiheuttamalta melulta ja ilmansaasteilta, lienee täysin oletukseen perustuva. Melun torjunta saattaa toteutua jossain määrin, mutta missään ei ole osoitettu, ettei melu siirry sivusuunnassa häiritsevästi Metsäpirtintie 17 piha-alueelle. Missään ei ole myöskään osoitettu, miten saasteet kulkeutuvat. Pahimmassa tapauksessa nekin kulkeutuvat mainitun naapuriyhtiön leikkipaikalle.

Jos tehokkuusluku kasvatetaan luvusta  $e=0,4$  lukuun  $e=0,59$  eli  $6\,250\text{ k-m}^2$ :stä  $9\,250\text{ k-m}^2$ :iin, joka on 1,48 kertainen olemassa olevaan, ei voida enää puhua maltillisesta tehostamisesta, vaan merkittävästä tehostamisesta. Nykyisten suurien piha-alueiden ottaminen tehokkaampaan käyttöön on ymmärrettävää, mutta kerroskorkeuden kasvattaminen ei ole siinä oikea tapa. Alueen asukkaat eivät koe, että tiivistäminen tapahtuisi väitetyllä tavalla hallitusti ja ympäröidä rakentaminen huomioiden. Asemakaavan muuttamisesta on tehty OAS-vaiheessa 13 ja vielä ehdotusvaiheessa 16 muistutusta, joissa otettiin yhteenvedojen mukaan kantaa juurikin kaavoituksen massiivisuuteen ja korkeuteen nykyasuntokantaan nähden sekä liikenteeseen ja pysäköintiin. Kaavamuutos vaikuttaa merkittävästi asukkaiden elinolosuhteisiin huonontaan niitä oleellisesti.

Suunnitelmassa ei ole tutkittu lähikatujen liikennettä eikä pysäköintiä muutoin kuin suunnittelualueen sisällä eli piha-alueella. Näyttää siltä, että liikenne ja pysäköinti sekä Metsäpirtintielle että Rauduntielle perustuu täysin kaupungin suunnittelijoiden arviointiin.

Sekä Metsäpirtintie että Rauduntie ovat kapeita väyliä (tonttikatuja). Niissä pystyy kaksi autoa kulkemaan juuri ja juuri rinnan. Metsäpirtintielle sijoitetut

katupysäköinti-paikat ajoittain vaikeuttavat jo nyt kulkua, koska ajoväylä on useassa kohdassa vain yksikaistainen tien laitaan pysäköityjen ajoneuvojen vuoksi. Näin Metsäpirtintie on jo nykyisellään ajoittain tukkoinen, kun kadulla joudutaan puikkelehtimaan autojen tullessa toisiaan vastaan. Oman haasteensa liikkumiselle tuovat pyöräilijät, jotka käyttävät ajoväylää. Alueella on 30 km/h nopeusrajoitus, eikä tätä voi laskea siten, että se toisi liikenteellisen ratkaisun ongelmaan.

Laskelma liikenteen lisääntymisestä on nykyasujaimiston mielipiteen ja näkemyksen täydellistä polkemista. Suunnittelijoiden olisi syytä arvioida Metsäpirtintie ja Rauduntien todellista tilannetta eikä piiloutua jonkin yleisen mallin taakse. Asemakaavan muutoksen selityksessäkkin on hyvin yksikantaan todettu, että Metsäpirtintie on vähäisesti liikennöity tonttikatu. Nyt hyväksytyssä kaavamuutoksessa jää tonttikatu olemaan, mutta sen liikenne ei todellakaan ole enää vähäinen.

Suunnittelijoiden päätelmä pysäköinnistä on ontuva. Ensinnäkin paikkoja rakennetaan jo lähtökohtaisesti liian vähän tontille (107 paikkaa noin 200 huoneistolle) eli karkeasti vain puolelle asunnoista varataan pysäköintipaikka. Toiseksi, jos suunnittelijat olisivat teettäneet asianmukaisen liikennesuunnitelman, niin nopeasti voitaisiin todeta, että Metsäpirtintielle ei voi tehdä juurikaan lisää kadunvarsipaikkoja.

Aineistossa ei ole myöskään kerrottu, että pysäköintipaikkoja käyttävät myös lähialueiden yritykset pysäköintiinsä. Jo nyt on ollut ajoittain havaittavissa, etteivät nämäkään paikat riitä, vaan autoja on pysäköity paikoille, joissa pysäköinti ei ole sallittu.

## Asian käsittely ja selvittäminen

**Espoon kaupunginhallitus** on antanut lausunnon.

██████████ on antanut vastaselityksen.

████████████████████ ovat antaneet vastaselityksen.

## Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valitukset.

### Perustelut

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan

huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Saman pykälän 2 momentin 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:n 1 momentin mukaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä samassa laissa säädetään.

Pykälän 2 momentin mukaan 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. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Pykälän 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 1 momentin mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (*asemakaavamääräykset*). Asemakaavamääräykset voivat koskea muun ohella haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n 1 momentin mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

## **Asemakaavan muutosalue, kaavamuutoksen tavoite, kaavoitustilanne ja asemakaavamuutoksen sisältö pääosiltaan**

Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,6 hehtaaria ja se sijaitsee Pohjois-Tapiolan kaupunginosassa osoitteessa Metsäpirtintie 19. Suunnittelualue sijoittuu Kehä I:n länsipuolelle pientalovaltaiselle asuinalueelle.

Suunnittelualueella on nykyään käyttämättömänä olevia kaksikerroksisia rivi- ja kerrostaloja, jotka on rakennettu alueella aiemmin toiminutta lapsikylää varten. Lapsikylän toimintaa palvelleeseen rakennuskokonaisuuteen on kuulunut viisi asuinrakennusta ja yksi yhteistalo, jotka on rakennettu pääosin 1960- ja 1970-luvuilla. Espoon kaupunginmuseon 6.10.2017 päivätyyn lausunnon mukaan Metsäpirtintien rakennusryhmä on harvinainen ja valtakunnallisesti merkittävä esimerkki Elissa Aallon tuotannosta. Suomen ja Pohjoismaiden ensimmäisen SOS-lapsikylän rakennuksilla on myös kulttuurihistoriallista arvoa lapsikyläaateen toiminnan kuvastajina. Kaavaselostuksen mukaan olemassa olevien rakennusten korjaaminen ei ole kannattavaa niiden huonon kunnan vuoksi. Kaavaselostuksessa kerrotaan, että teetetyt kuntotutkimuksen mukaan arvokkaiksi koetetut rakennukset ovat erittäin huonossa kunnossa ja niiden remontoimiseksi rakennuksia jouduttaisiin purkamaan lähes kaikilta osin runkorakenteita lukuun ottamatta.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa kaavamuutosalue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Voimassa olevassa Laakakivi-Laajalahti eteläinen -asemakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavassa osoitettu kerrosluku on II ja rakennustehokkuus  $e=0,40$ .

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavan muutoksella mahdollistetaan käyttämättömänä olevien huonokuntoisten rakennusten purkaminen ja uusien asuinrakennusten rakentaminen. Olemassa olevien rakennusten korjaaminen ei ole kannattavaa niiden huonon kunnan vuoksi. Asemakaavan muutoksella suunnittelualueelle on osoitettu yksi asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä erikseen kullekin rakennusosalalle siten, että asuinkerrostalojen kokonaiskerrosala korttelin alueella on yhteensä 9 250 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa korttelitehokkuutta  $e=0,59$ . Rakennusten sallitut kerrosluvut ovat II–IV. Espoon kaupungin tavoitteena on suunnata kaupungin kasvu raideyhteyksien ympärille ja edistää siellä tiivistä rakentamista. Asuntojen rakentaminen hyvän saavutettavuuden alueelle ja yhdyskuntarakenteen tiivistäminen toteuttavat valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Suunnittelualue sijaitsee lähellä Raide-Jokeria ja lisäksi verrattain lähellä Tapiolan sekä Otaniemen keskuksia.

### **Oikeudellinen arviointi**

#### **Vuorovaikutukseen liittyvä valitusperuste**

Jarmo Aalto ja Anita Aalto ovat valituksessaan olleet tyytymättömiä siihen, ettei heidän ja alueen muiden kaavamuutosta vastustavien asukkaiden

mielipiteissään ja muistutuksissaan esittämiä seikkoja ole otettu huomioon asemakaavasuunnittelussa.

Hallinto-oikeus toteaa, että kaavan valmisteluun kuuluvan vuorovaikutuksen pääasiallisena tarkoituksena on mahdollistaa asiaan osallisten mielipiteiden saattaminen kaavoittajan tietoon ja turvata maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä säädetty tavoite osallistumismahdollisuudesta kaavan valmisteluun. Se, etteivät esitetyt mielipiteet ja annetut muistutukset ole johtaneet kaavaehdotuksen muuttamiseen toivotulla tavalla, ei tee menettelyä lainvastaiseksi. Osallistumista ja vuorovaikutusta koskevalla sääntelyllä ei rajoiteta kaupunginhallituksen toimivaltaa päättää kaavan sisällöstä maankäyttö- ja rakennuslain ja muiden lakien asettamissa rajoissa. Se, etteivät esitetyt mielipiteet ja annetut muistutukset ole johtaneet asemakaavaehdotuksen muuttamiseen lähialueen asukkaisen toivomalla tavalla silloinkaan, kun niitä on laajasti esitetty, ei tee menettelyä lainvastaiseksi. Hallinto-oikeus toteaa, ettei asiassa ole tullut ilmi, että kaavan valmistelu olisi tapahtunut maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa säädettyjen vuorovaikutusta koskevien vaatimusten vastaisesti.

### **Selvitysten riittävyttä ja kaavamutoksen sisällön lainmukaisuutta koskevat valitusperusteet**

*Rakennettua ympäristöä ja sen vaalimista, rakentamisen määrää ja palvelujen saatavuutta koskevat valitusperusteet*

Jarmo Aalto ja Anita Aalto ovat valituksessaan katsoneet, että kaavahankkeessa suunnitellut 3–4 kerroksiset kerrostalot ylittävät merkittävästi naapuritalojen kattokorkeuden ollen samalla massiivisia koko muuhun rakennuskantaan verrattuna. Valituksessa lisäksi katsotaan, että tehokkuusluvun kasvattamisesta luvusta  $e=0,40$  lukuun  $0,59$ , ei voida enää puhua maltillisesta tehostamisesta, vaan merkittävästä tehostamisesta. Tiivistäminen ei tapahdu väitetyllä tavalla hallitusti ja ympäröivä rakentaminen huomioiden, eikä asemakaavan muutoksen vaikutuksia ympäröivään rakennuskantaan nähden ole arvioitu riittävästi. Myöskään meluntorjuntaan ja ilmansaasteisiin ei ole kiinnitetty riittävästi huomiota.

Väinö Kilpi on valituksessaan katsonut tiiviimmän rakentamisen olevan alueelle sopimaton palvelujen ja joukkoliikenteen heikon saatavuuden takia. Hän on lisäksi katsonut, että olemassa olevien rakennusten purkaminen tuskin täyttää kestävä kehityksen vaatimuksia. Väinö Kilven valituksen mukaan kaikkien naapurien rakennustehokkuus on  $e=0,30$ , joten hänen on katsottava esittäneen, että kaavamuuotos on myös maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastainen.

Asemakaavan muutoksella korttelialueen rakennusoikeutta voimassa olevaan asemakaavaan nähden on kasvatettu  $3\ 006\ \text{k-m}^2$ :ä vastaten tehokkuuslukua  $e=0,59$ . Korttelin korkein sallittu kerrosluku vaihtelee kerroslukujen II–IV välillä porrastetusti siten, että korkeimmat eli nelikerroksiset rakennukset on sijoitettu Kehä I:n laidalle ja Metsäpirtintien puoleisten rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Kaavamääräyksen 5 §:n mukaan rakennusten



massoitteluun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja niiden tulee sopeutua ympäristön rakennuksiin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kattoratkaisuihin ja puuarkkitehtuuriin. Katon tulee olla monimuotoinen harjakatto, jonka harjasuunnat poikkeavat julkisivujen suunnista. Rakennusten tulee olla julkisivultaan pääosin puuta. Kaavakartassa Metsäpirtintien varteen on osoitettu puilla ja pensaille istutettava alueen osa. Asemakaavassa on lisäksi meluntorjuntaa liittyviä rakennusten rakenteiden äänen vaimentamista ja ilmanlaatua koskevia tarkempia määräyksiä.

Kaavaselostuksen mukaan palvelut sijoittuvat pääosin noin yhden kilometrin päähän Pohjois-Tapiolaan ja noin 1,5 kilometrin päähän Tapiolan keskukseen. Lähin koulu on noin 800 metrin, päiväkotia 600 metrin ja kauppa 700 metrin etäisyydellä. Lähin bussipysäkki sijaitsee noin 300 metrin päässä suunnittelualueesta. Aalto-yliopiston metroasema sijaitsee noin kahden kilometrin päässä ja suunnitelmien mukaan lähimmät Raide-Jokerin pysäkit ovat tulossa noin kilometrin päähän.

Kaavoituksen yhteydessä on suunnittelualuetta koskevassa 30.3.2020 päivätyssä korttelisuunnitelmassa tutkittu muun muassa rakennusten varjostusvaikutuksia eri vuoden- ja vuorokaudenaikoina. Korttelisuunnitelmassa on lisäksi esitetty näkymäkuvia sekä julkisivu- ja leikkauskuvia. Kaavaselostuksessa on kiinnitetty myös huomiota ympäristön häiriötekijöinä Kehä I:ltä kantautuvaan meluun ja pienhiukkasiin. Kehä I:n meluvaikutuksia on selvitetty A-Insinöörit Suunnittelu Oy:n 12.11.2019 laatimalla liikennemeluselvityksellä. Kaupunginhallituksen hallinto-oikeudelle antaman lausunnon mukaan ilmanlaadun arviointiin on käytetty HSY:n ilmanlaatuviivähyönteitä. Kun otetaan huomioon edellä mainitut selvitykset sekä lisäksi kaavamääräykset rakennusten sijoittumisesta ja ominaisuuksista paitsi ympäristöön sopeutumisen myös meluntorjuntaa ja ilmanlaatua koskien, hallinto-oikeus katsoo, että kaavaratkaisu on perustunut riittäviin selvityksiin. Kaavaa ei ole siten pidettävä lainvastaisena selvitysten riittävyyttä koskevien seikkojen perusteella.

Hallinto-oikeus toteaa, että kunnalla on kaavoitusmonopolinsa mukaisesti ja osana maapolitiikkaansa oikeus laatia haluamansa sisältöisiä kaavoja edellyttäen, että kaavalle laissa säädetyt sisältövaatimukset täyttyvät. Kunnalla on tällöin harkintavaltansa ja maankäyttö- ja rakennuslain puitteissa mahdollisuus muun ohella päättää rakennusoikeuden määrästä ja rakennusten korkeudesta. Pelkästään se, että asuinkerrostalot tulisivat olemaan osin lähialueen rakennuksia korkeampia, ei tee kaavapäätöksestä lainvastaista, mikäli asemakaava muutoin on maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjen sisältövaatimusten mukainen. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate ei myöskään edellytä, että kaavoituksessa eri maanomistajien alueille olisi osoitettava samanlaista maankäyttöä. Periaate kuitenkin edellyttää, ettei alueiden omistajia aseteta asemakaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan ilman, että siihen on kaavan tarkoituksesta ja kaavalle asetettavista sisältövaatimuksista johdettavissa olevat hyväksyttävät maankäytölliset perusteet.

Kaavamuutosalue sijaitsee lähellä palveluita ja alueen maankäytöllisenä tavoitteena on muun ohella asuntojen rakentaminen hyvän saavutettavuuden alueelle ja yhdyskuntarakenteen tiivistäminen. Kun otetaan huomioon kaavamuutosalueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kunnan maankäytölliset tavoitteet sekä se, että muutosalueen tehokkuus on poistuvassakin kaavassa ollut  $e=0,40$  eli naapuritontteja korkeampi, rakennustehokkuuden nostamista lukuun  $e=0,59$  ei ole sellaisenaan pidettävä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen vastaisena. Kaavamuutoksen mahdollistamaa tehokkuutta alueen tehostamiseksi ei ole myöskään pidettävä liiallisena.

Kaavan mahdollistama rakentaminen tulee muuttamaan jossain määrin alueen maisemaa. Kun kuitenkin otetaan huomioon kerrosluvultaan II–IV olevien rakennusten porrastaminen siten, että korkein rakentaminen sijoittuu Kehä I:n varteen ja samalla pois päin Metsäpirtintieltä sekä rakennusten ulkoasua koskevat kaavamääräykset, kaavamuutoksen hyväksymistä koskevaa päätöstä ei valituksissa esitettyjen seikkojen perusteella voida pitää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa mainittujen terveellistä, turvallista ja viihtyisää elinympäristöä koskevien kaavan sisältövaatimusten vastaisena. Asemakaavan muutoksesta, jolla alueelle mahdollistetaan lisää tavanomaista asuinrakentamista, ei myöskään ole katsottava aiheutuvan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa tarkoitettua elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä tai kohtuutonta haittaa.

Palveluiden saatavuudesta esitetyn selvityksen perusteella kaavapäätös ei ole myöskään palveluiden saatavuutta koskevan sisältövaatimuksen vastainen.

#### *Liikennettä ja pysäköintiä koskevat valitusperusteet*

Kilpi on valituksessaan katsonut, ettei asemakaavan valmistelun yhteydessä ole tehty lainkaan liikennesuunnittelua tai sen perustuneen virheellisiin lähtötietoihin. Tämä tulee aiheuttamaan käytettävän ajotien ajoittaisen ruuhkautumisen aamun vilkasliikenteisen tunnin aikana sekä vaaraa asukkaille ja pyöräilijöille. Myös Aallot ovat katsoneet, ettei liikenteen järjestämistä ole tutkittu sujuvuuden ja turvallisuuden näkökulmasta, ja että laskelmat liikennemääristä ovat virheellisiä, ja että pysäköintipaikkoja on varattu liian vähän.

Suunnittelualue liittyy liikenneverkkoon Metsäpirtintien tonttikadun kautta. Metsäpirtintie liittyy pohjoisessa Rauduntie-nimiseen tonttikatuun ja etelässä Valkjärventie-nimiseen paikalliseen kokoojakatuun. Asemakaavan muutoksessa ajoyhteydet kortteliin on järjestetty Metsäpirtintieltä kahden uuden ajoliittymän kautta. Kaavamuutoksessa ei ole muutettu katualueen rajoja. Rauduntielle sekä Metsäpirtintielle on jalkakäytävä, ja pyöräily tapahtuu ajoradalla.

Kaavaselostuksen mukaan liikennemääriä on arvioitu hyödyntäen Ympäristöministeriön julkaisua ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa”. Asemakaavanmuutoksen myötä liikenne lisääntyy voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna noin 500 ajoneuvolla vuorokaudessa. Huipputunnin aikana liikennetuotos on noin 32 ajoneuvoa tunnissa eli

keskimäärin noin kuusi ajoneuvoa kymmenessä minuutissa. Liikenteen lisäyksen on katsottu olevan vähäistä.

Asukaspaikkoja koskien pysäköintipaikkoja tulee kaavamääräyksen mukaan rakentaa vähintään yksi autopaikka 85 k-m<sup>2</sup> kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Kaavakartassa on osoitettu rakennusalat autopaikoille ja Lunden Architecture Company:n yhteistyössä työryhmän muiden jäsenen kanssa 30.3.2020 laatiman korttelisuunnitelman mukaan korttelille on esitetty yhteensä 107 autopaikkaa. Pysäköintiä koskien kaavaselostuksessa on lisäksi todettu, että pysäköintipaikkoja suunnitellaan lisättävän Metsäpirtintien varteen ajoratapysäköintinä. Lopullisen päätöksen yleisten pysäköintipaikkojen toteutuksesta tekee kaupunkitekniiikan keskus.

Hallinto-oikeus toteaa, että kaavamuutoksen sisältö huomioon ottaen kaavaa laadittaessa tehtyä selvitystä liikennemääristä on pidettävä riittävänä, eikä liikennemäärästä tehtyjen arvioiden oikeellisuutta ole syytä epäillä. Hallinto-oikeus toteaa, että kaavan mahdollistaman rakentamisen myötä liikenne alueella tulee lisääntymään. Selvitysten perusteella liikenteen lisääntymistä voidaan kuitenkin pitää vielä siinä määrin vähäisenä, että kaavaratkaisu täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin liikenteen järjestämistä sekä turvallista elinympäristöä koskevat asemakaavan sisältövaatimukset. Olemassa olevien katuyhteyksien hyödyntämiseen perustuvalla ratkaisulla on luotu riittävät edellytykset liikenteen järjestämiselle.

Hallinto-oikeus toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen nojalla annetuissa alemman tasoisissa säännöksissä ei ole pysäköintipaikkojen vähimmäismäärää koskevia normeja. Liikenteen järjestämistä koskeva asemakaavan sisältövaatimus edellyttää kuitenkin myös pysäköintitarpeiden huomioon ottamista. Valituksessa esitetyn perusteella ei ole aihetta katsoa, että kaavassa osoitetut pysäköintialueet ja kaavassa määrätty autopaikkojen vähimmäismäärä olisivat kaavan mahdollistamaan rakentamiseen nähden sillä tavoin riittämättömät, että ratkaisu olisi tämän vuoksi lainvastainen. Näin ollen kaava täyttää liikenteen järjestämistä koskevan sisältövaatimuksen tältäkin osin.

### *Loppupäätös*

Edellä lausuttuun nähden valituksissa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella kaavan hyväksymistä koskevaa päätöstä voitaisiin pitää valituksissa esitetyillä perusteilla asemakaavan sisältövaatimusten vastaisena tai muutoin lainvastaisena. Valitukset on tämän vuoksi hylättävä.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Perusteluissa mainitut ja  
Kuntalaki 135 §

**Muutoksenhaku**

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL julkipano).

**Hallinto-oikeuden kokoonpano**

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet  
Jaana Moilanen, Petteri Leppikorpi (t) ja Marko Ahlstedt.



Esittelijäjäsen

Marko Ahlstedt

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

**Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu**

Päätös

[REDACTED]

Oikeudenkäyntimaksu 260 euroa  
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

[REDACTED]

Oikeudenkäyntimaksu 260 euroa  
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Jäljennös

Espoon kaupunginhallitus

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

### Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeitä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

### Valitusaika ja tiedoksisaantipäivä

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu.

### Valituksen toimittaminen

Valitus liitteineen on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä myös sähköistä asiointipalvelua käytettäessä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

### Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot
- postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää
- päätös, johon haetaan muutosta
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi katsotaan, että valitusluvan myöntämiseen on edellä tarkoitettu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle.

### Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja, jollei oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 32 §:n 2 momentista muuta johdu.

### Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite:	Käyntiosoite:
PL 180	Paasivuorenkatu 3
00131 HELSINKI	Helsinki

Sähköposti: [korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi](mailto:korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi), Faksi: 029 56 40382

Asiointipalvelu: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Förvaltningsdomstolens beslut får överklagas genom skriftliga besvär hos **högsta förvaltningsdomstolen**, om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

### Grunder för beviljande av besvärstillstånd

Enligt 111 § i lagen om rättegång i förvaltningsärenden ska besvärstillstånd beviljas om

- 1) det med avseende på lagens tillämpning i andra liknande fall eller för en enhetlig rättspraxis är viktigt att ärendet avgörs av högsta förvaltningsdomstolen,
- 2) det finns särskilda skäl för högsta förvaltningsdomstolen att avgöra ärendet på grund av att det i ärendet skett ett uppenbart fel, eller
- 3) det finns något annat vägande skäl för att bevilja besvärstillstånd.

Besvärstillstånd kan också beviljas i fråga om endast en del av förvaltningsdomstolens överklagade beslut.

### Besvärstid och delgivningsdag

Besvär skall anföras **inom 30 dagar från dagen för delfåendet av förvaltningsdomstolens beslut**, denna dag inte medräknad.

Detta beslut har meddelats efter anslag, och den som saken gäller anses därmed ha fått del av beslutet när det meddelades.

### Inlämnande av besvär

Besvären inklusive bilagor ska inom besvärstiden lämnas **till högsta förvaltningsdomstolen**. Besvärshandlingarna ska även vid användning av e-tjänsten vara framme senast den sista dagen av besvärstiden före utgången av ämbetsverkets öppettid.

### Besvärens innehåll

I besvären, som ska innehålla en ansökan om besvärstillstånd, ska anges

- ändringssökandens namn och kontaktuppgifter
- den postadress och eventuell annan adress till vilken handlingar som hänför sig till rättegången kan sändas.
- det beslut i vilket ändring söks
- de grunder på vilka besvärstillstånd begärs samt de skäl på vilka grunden för meddelande av besvärstillstånd anses föreligga
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas
- grunderna för yrkandena.

Om talan förs av ändringssökandens lagliga företrädare eller ombud ska dennes kontaktuppgifter anges i besvären.

Högsta förvaltningsdomstolen ska utan dröjsmål underrättas om ändringar i kontaktuppgifterna.

### Bilagor till besvären

Till besvären ska fogas

- förvaltningsdomstolens beslut med besvärsanvisning
- de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har lämnats till myndigheten.

Ett ombud ska foga en fullmakt till besvären om det inte av 32 § 2 mom. i lagen om rättegång i förvaltningsärenden framgår annat.

### Högsta förvaltningsdomstolens kontaktuppgifter

Postadress:	Besöksadress:
PB 180	Paasivuorigatan 3
00131 HELSINGFORS	Helsingfors

E-post: [korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi](mailto:korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi), Fax: 029 56 40382

E-tjänst: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>