

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.01.2022 § 11

§ 11

Päätökset ja kirjelmät

Valmistelijat / lisätiedot:
Kare Aleks

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

merkitsee tiedoksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen 10.11.2021 sekä Helsingin hallinto-oikeuden päätökset 30.9.2021, 16.11.2021 ja 8.12.2021.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Hallinto-oikeus 30.9.2021

Kaupunginhallitus oli hyväksynyt 10.8.2020 Laakakivi-Laajalahti, eteläinen asemakaavan muutoksen, alue 213307.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan käyttämättömänä olevien huonokuntoisten rakennusten purkaminen ja uusien asuinrakennusten rakentaminen. Olemassa olevien rakennusten korjaaminen ei ole kannattavaa niiden huonon kunnon vuoksi. Asemakaavan muutoksella suunnittelualueelle on osoitettu yksi asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

Päätöksestä jätettiin Helsingin hallinto-oikeudelle kaksi valitusta, joista toisessa vaadittiin päätöksen kumoamista kokonaisuudessaan ja toisessa päätöksen kumoamista siltä osin, kuin se sallii 3- ja 4-kerroksisten kerrostalojen rakentamisen kaava-alueella. Valittajat vetosivat valituksissaan pääasiassa kaavan vuorovaikutusmenettelyn ja selvitysten puutteellisuuteen sekä kaavan sisältövaatimusten vastaisuuteen.

Hallinto-oikeus hylkäsi valitukset. Hallinto-oikeus totesi, 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 asukkaiden toivomalla tavalla silloinkaan, kun niitä on laajasti esitetty, ei tee menettelyä lainvastaiseksi.

Hallinto-oikeus totesi myös, että kunnalla on 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.

Hallinto-oikeus totesi, että kaavaratkaisua ei voida pitää terveellistä, turvallista ja viihtyisää elinympäristöä koskevien kaavan sisältövaatimusten vastaisena valituksessa esitetyillä perusteilla. 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. Kaavaratkaisu täyttää sille laissa asetetut sisältövaatimukset myös palvelujen saatavuutta ja liikenteen järjestämistä koskevilta osin.

Kaupunginhallituksen päätös on lainvoimainen.

Korkein hallinto-oikeus 10.11.2021

Valtuusto oli hyväksynyt 18.3.2019 Bergön osayleiskaavan ja osayleiskaavan muutoksen.

Helsingin hallinto-oikeus oli 10.9.2020 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valituksen johdosta kumonnut valtuuston päätöksen. Espoon kaupunki haki korkeimmalta hallinto-oikeudelta lupaa valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemuksen. Hallinto-oikeuden päätös on siten lainvoimainen. Kaupunkisuunnittelulautakunta on merkinnyt tiedoksi hallinto-oikeuden päätöksen kokouksessaan 20.1.2021.

Hallinto-oikeus 16.11.2021

Valtuusto oli hyväksynyt 16.11.2020 Jokisilta-Äbro-asemakaavan, alue 613900.

Asemakaava koostui kahdesta asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK), asuinrakennusten korttelialueesta (A), kahdesta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL), yleisten rakennusten korttelialueesta (Y), puistoalueista (VP-1, VP-2, ja VP-3), suojavihervyöhykkeestä (EV-1), yleisestä pysäköintialueesta (LP) sekä Espoonväylän, Pappilantien ja Itäisen Jokitien katualueista. Espoonjoki virtaa puistoalueen (VP-3) läpi.

Päätöksestä jätettiin Helsingin hallinto-oikeudelle kolme valitusta, joissa vaadittiin päätöksen kumoamista. Hallinto-oikeus kumosi valtuuston

päätöksen. Hallinto-oikeus katsoi, että alueen maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja luonnonarvoihin liittyvien ja erityisiin arvoihin kohdistuvien vaikutusten osalta kaavaratkaisu perustui sillä tavoin puutteelliseen selvitykseen, ettei asiassa voitu arvioida, täyttääkö kaavaratkaisu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä tarkoitetut asemakaavan sisältövaatimukset.

Hallinto-oikeus totesi, että Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I, on melko yleispiirteinen aluevarausyleiskaava. Yleiskaavan yleisten kaavamääräysten mukaan se osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Rakentamiseen tarkoitetulla alueella sallitaan lisäksi tietyt kaavamääräyksessä luetellut toimenpiteet, mikäli niistä ei aiheudu haittaa alueen pääasialliselle käyttötarkoitukselle. Hallinto-oikeus katsoi, että siltä osin kuin asuinrakentamista oli osoitettu yleiskaavassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja virkistysalueeksi (V) varatuille alueille, asemakaavassa osoitettu maankäyttö poikkesi selkeästi alueen yleiskaavassa varatusta pääasiallisesta käyttötarkoituksesta ja muutti paikallisesti alueen perusluonnetta toiseksi kuin yleiskaavalla on tarkoitettu. Hallinto-oikeus katsoi, että yleiskaava ei ole ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa edellytetyllä tavalla ohjeena asemakaavaa laadittaessa.

Hallinto-oikeuden päätös on lainvoimainen.

Hallinto-oikeus 8.12.2021

Kaupunginhallitus oli hyväksynyt 31.8.2020 Tuomarila I (Tuomarilan VPK) - Domsby I (Domsby FBK) asemakaavan muutoksen, alue 611116.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Espoon kaupungin 40. kaupunginosan Tuomarilan asemanseudun ja pientaloalueen väliin käsittäen korttelin 40306 tontin 1. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 3246 m. Tontilla sijaitsee vuonna 1950 valmistunut Tuomarilan VPK:n rakennus, joka on tarkoitus purkaa. Kaavaselostuksen mukaan rakennuksen säilyttämiselle ei ole edellytyksiä sen huonon kunnon ja tilajärjestyksen vuoksi. Alueella ei ole erityisiä suojeltavia luontoarvoja. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä asuinrakentamista Tuomarilan aseman välittömässä läheisyydessä.

Päätöksestä jätettiin Helsingin hallinto-oikeudelle yksi valitus, joissa vaadittiin päätöksen kumoamista. Valittajat vetosivat valituksessaan pääasiassa kaavoituksesta tiedottamisen puutteisiin, samaan aikaan käsittelyssä olleen yleiskaavaehdotuksen vastaisuuteen sekä asemakaavan sisältövaatimusten ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastaisuuteen.

Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Hallinto-oikeus totesi, että kunnalla on harkintavaltansa ja maankäyttö- ja rakennuslain asettamissa rajoissa mahdollisuus muun ohella päättää kaava-alueen rakentamisen määrästä sekä rakennusalojen sijoittamisesta suunnittelualueelle. Koska kunnallisvalitusta ei voi tehdä tarkoituksenmukaisuusperusteella, hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tutkia päätöksen tarkoituksenmukaisuutta eikä siis sitä, olisiko jokin muu maankäyttölinen ratkaisu parempi kuin tehty kaavaratkaisu. Hallinto-oikeus ei siten myöskään voi palauttaa kaavaa jostain lähtökohdasta uudelleen valmisteltavaksi. Hallinto-oikeus tutki asiassa vain sen, onko asemakaavamuutoksen hyväksymistä koskeva kaupunginhallituksen päätös valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

Hallinto-oikeus totesi muun ohella, että osallisilla on ollut asiassa maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetty mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä. Kaavamuutosta laadittaessa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja. Alueella voimassa oleva yleiskaava on ollut ohjeena asemakaavan muutosta laadittaessa. Espoon kaupungin keskeiselle, yleiskaavassa kerrostalovaltaiseksi alueeksi osoitetulle alueelle osoitettu IV-kerroksinen rakentaminen ei poikkea korkeudeltaan tai rakennusoikeudeltaan ympäristöstään sillä tavoin, että asemakaavan muutoksen olisi katsottava vaarantavan alueen maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun. Asemakaavan muutoksen vaikutuksia varjostuksen, kulttuuriarvojen, palvelujen ja liikenteen kannalta on selvitetty laissa vaaditulla tavalla ja päätös täyttää laissa säädettyt asemakaavan sisältövaatimukset.

Oheismateriaali

- Korkeimman hallinto-oikeuden päätös, Bergön osayleiskaava 10.11.2021
- Hallinto-oikeuden päätös, Jokisilta asemakaava 16.11.2021
- Hallinto-oikeuden päätös, Laakakivi-Laajalahti eteläinen 30.9.2021
- Hallinto-oikeuden päätös, Tuomarila I (Tuomarilan VPK) 8.12.2021
- Ei julkaista, Korkeimman hallinto-oikeuden päätös, Bergön osayleiskaava 10.11.2021
- Ei jukaista, Hallinto-oikeuden päätös, Jokisilta asemakaava 16.11.2021
- Ei julkaista, Hallinto-oikeuden päätös, Laakakivi-Laajalahti eteläinen 30.9.2021
- Ei julkaista, Hallinto-oikeuden päätös, Tuomarila I (Tuomarilan VPK) 8.12.2021