



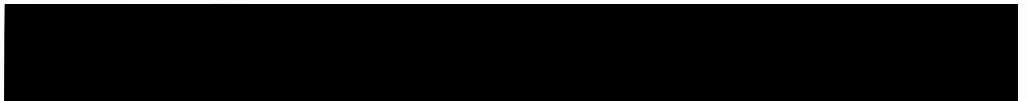
Antopäivä 03.06.2021

Dnro 20988/03.04.04.04.16/2020

Espoo	Kirjaamo
Esbo	Registratur
Saap.	10 7 -06- 2021
Anl.	
No	5147/2020
Nr	klo. kl.

Asia

Asemakaavaa koskeva valitus

Valittajat**Päätös, josta valitetaan****Espoon kaupunginvaltuusto 27.4.2020 § 62**

Kaupunginvaltuusto on päätöksellään 27.4.2020 § 62 hyväksynyt Espoon 51. kaupunginosassa Leppävaarassa sijaitsevan Säterinkallionkulma – Säteribergskanten asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on tehnyt maankäyttö- ja rakennuslain 195 §:n mukaisen oikaisukehotuksen asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. ELY-keskus on vaatinut muutosta kaavamääräykseen, jonka mukaan, mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, tulee asuntojen avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan. Oikaisukehotuksen mukaan kaavamääräystä tulee korjata siten, että mikäli ennustetilanteessa julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen äänitaso, asuntojen tulee avautua myös julkisivulle, jolla melun ohjearvot alittuvat.

Kaupunginvaltuusto on päätöksellään 17.8.2020 § 104 ELY-keskuksen oikaisukehotuksen johdosta muuttanut kaavamääräyksen kuulumaan seuraavasti: ”Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, tulee asuntojen avautua myös julkisivulle, jolla melun ohjearvot alittuvat.”

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

Valituksessa on maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momenttiin ja 54 §:n 1, 2 ja 3 momenttiin viitaten vaadittu Säterinkallionkulman kaavoitukseen useita muutoksia.

Säterinkallionkulman rakentaminen on toteutettava Uudenmaan maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaan A2-alueena, pääasiassa tiiviinä ja matalana niin, että Linnoitustien varrelle rakennettavien talojen kerroskorkeus on 5. Niistä talot madaltuvat Säterinmetsän suuntaan niin, että Leirimetsäntien varteen, Säterinkallionkulman puolelle tulee kytkettyjä pientaloja tai pienkerrostaloja, jotka ovat enintään 3-kerroksisia.

Säterinkallionkulman asemakaava ja asemakaavamuutos poikkeaa merkittävästi voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta. Kaavoittaja itsekin toteaa, että kaava ei suoraan toteuta yleiskaavan A2-merkinnän tavoitetta. Kaavoittaja perustelee epäjohton mukaisesti, että se kaavoittaa Ruukinrannan-Tarvaspään A2-alueelle pientaloja, mutta ei Säterinkallionkulman alueella toimi samalla tavalla. Tarvaspään sijainti 1,5 kilometrin päässä ei paranna Säterinkallionkulman integrointia nykyisen olemassa olevan Säterinmetsän kaupunkikuvaan.

Päätöksenteon pohjana olleet näkymäkuvat Säterinkallionkulmasta eivät ole sopusoinnussa kaupunkisuunnittelulautakunnan tekemien yksimielisten korjauspäätösten kanssa koskien kaupunkikuvan harmonisointia olemassa olevan Säterinmetsän kanssa. Päätäjille on näiden perusteella annettu virheellinen kuva. Näkymäkuvat ovat samat kuin 17.1.2018, kun kaavaehdotus pantiin esille ilman muutoksia.

Säterinkallionkulman asemakaava ja asemakaavamuutos on voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan vastainen. Alue on yleiskaavan mukaan A2- aluetta eli tiivistä ja matalaa asuntoaluetta. Nyt hyväksytyssä asemakaavassa on pelkästään korkeita kerrostaloja (16 kerrostalorakennusta) todella pienellä alueella. Uudenmaan maakuntakaavassa ei ole myöskään merkintää, että alue tulisi muuttaa A2-alueesta A1-alueeksi eli tehokkaaksi asuntoalueeksi. Uudenmaan maakuntakaavassa, jota tehdessä oli jo tiedossa Raide-Jokerin tulo alueelle, tiivistäminen on suunnattu muille alueille kuin Säterinkallionkulmaan. Myöskään MAL-sopimus ei edellytä, että oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta poiketaan Säterinkallionkulman asemakaavoituksessa.

Säterinkallionkulman asemakaavan luonteen osoittaa vertailu viereiseen Säterinmetsän asemakaavaan. Säterinkallionkulman kaavassa rakennusoikeus on noin kaksinkertainen Säterinmetsän kaavaan verrattuna suhteutettuna alueiden pinta-aloihin.

Säterinkallionkulman rakentamisessa on otettava huomioon koko Espoon kannalta rakentamistyyliältään ainutlaatuisen Säterinmetsän asuinalueen luonne ja yleisilme muuttamalla kaavamääräyksiä ja rakennusten massoittelemalla siten, että rakennusten muotoilu ja tyyli kattomuotoineen, väreineen ja sisäänvetoineen sekä rakennusosien detaljointi toteutetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ja valtuuston päätösten mukaan. Säterinkallionkulmaan tulee Säterinmetsän puolelle rakentaa kytkettyjä pientaloja tai enintään 3-kerroksisia pienkerrostaloja, jolloin Säterinkallionkulma ja Säterinmetsä muodostaisivat yhtenäisen, harmonisen kokonaisuuden.

Säterinkallionkulman rakentaminen asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen esittämällä tavalla heikentää merkittävästi Säterinmetsän alueen viihtyisyyttä. Alueet ovat toisissaan kiinni, vain yksi katu, nykyinen Leirikatu (kaavassa nimi on muutettu Leirimetsäntieksi), erottaa alueet toisistaan. Alueilla on eri nimet, mutta käytännössä ne muodostavat yhden kokonaisuuden.

Leirimetsäntien Säterinmetsän puolella olevan 1-kerroksisen talon ja 2-kerroksisen rivitalon viereen kadun toiselle puolelle on suunniteltu rakennettavan pistetaloja, jotka ovat Säterinmetsän puoleisessa päässä 4-kerroksisia ja samojen pistetalojen toiset päät 6-kerroksisia. Epäsuhta on valtava ja nämä kaksi kiinteästi yhdessä olevaa aluetta poikkeavat ilmeeltään radikaalisti toisistaan.

Vaikutus Säterinmetsän alueeseen on arkkitehtonisesti merkittävä. Omintakeisella Säterinmetsän alueella on enintään 3-kerroksisia pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Säterinkallionkulman korkeita taloja tulee madaltaa ja rakentaa Säterinmetsän puolelle kytkettyjä pientaloja ja enintään 3-kerroksisia pienkerrostaloja, jotta Säterinmetsä ja Säterinkallio muodostaisivat paremmin yhtenäisemmän kokonaisuuden.

Säterinkallionkulman rakentamisen tulee tapahtua omalla alueellaan eikä ulottua Säterinmetsän voimassa olevan asemakaavan alueelle aiheuttaen merkittäviä haittoja Säterinmetsän alueen asukkaille. Säterinkallionkulman kaavalla ei saa pienentää Säterinmetsän pinta-alaa ja Säterinmetsän virkistysalueita.

Säterinkallionkulman kaavan ulottaminen osin Säterinmetsän puolelle osoittaa, että alueita käsitellään yhtenä kokonaisuutena eri nimistä huolimatta. Kaavoittaja pitää alueita virheellisesti taktisista syistä erillisinä, jotta ei tarvitse toteuttaa yleiskaavan A2-alueen määräyksiä. Tällä ylityksellä Leiripuistoa pienennetään Säterinkallionkulman asemakaavan avulla, mikä ei ole hyväksyttävää, koska puistot, metsät ja puut tuovat viihtyvyyttä alueelle ja parantavat ilman laatua. Nykyisen Leirikadun levennys on tehty pienentämällä Leiripuiston aluetta, vaikka se olisi pitänyt tehdä kokonaan Säterinkallionkulman alueelle.

Turunväylän vieressä oleva, massiivinen ja sijainniltaan asuinkelvoton A-1 kortteli 51372, joka ei täytä maankäyttö- ja rakennuslaissa asetettuja vaatimuksia terveellisyyden ja viihtyisyyden osalta, on jätettävä rakentamatta. Turunväylän varteen tulee rakentaa erillinen melueste samoin kuin on Laajalahden puolella, väylän toisella puolella. Säterinkallionkulman kaava on puutteellinen melun osalta. Asuintaloa ei voi rakentaa ensisijaisesti meluesteksi.

Säterinkallionkulman asemakaava-alueen elinympäristön turvallisuus, terveellisyys ja viihtyisyys eivät kaikilta osin ole määräysten edellyttämällä tasolla.

Osa Säterinkallionkulman asemakaava-alueesta sijoittuu liikenteen vaikealle melualueelle. Säterinmetsän ja Säterinkallion alueet ovat Kehä I:n ja

Turunväylän välittömässä läheisyydessä ja liikennehaitat ovat jo nyt merkittävät Säterinmetsän asukkaille. Säterinkallionkulman rakentaminen esitetystä laajuudesta lisää alueen liikennettä ja pysäköintipaikkojen tarvetta merkittävästi. Raide-Jokerin ja yhden parkkitalon tulo ei tule tätä ongelmaa poistamaan. Alueen asukkaat tulevat raitiovaunusta huolimatta edelleen tarvitsemaan ja käyttämään myös autoja. On olennaista pitää Säterinkallionkulman rakennuskanta kohtuullisena, jotta asuinalueen liikenne ei kohtuuttomasti kasvaisi.

Kaavamääräyksistä näkee, ettei teknisesti ole mahdollista muuttaa korttelien 51372 ja 52371 tilannetta ilmanlaadun ja melun osalta. Kortteli 51372 on liian lähellä Kehä I:n ja Turunväylän risteysaluetta, jossa korttelin melutaso ylittää asuinrakentamisen suositukset. Tähän suunnitellut 4–6-kerroksiset kerrostalot toki vähentäisivät meluhaittoja asuinalueen muilla osilla, mutta näiden talojen asukkaat altistuisivat liikenteen melulle ja pakokaasuille.

Asemakaavan perusteluissa myönnetään, ettei kortteli 51372 sovellu vanhusten palveluasumiselle, päivä- ja hoitokodille tai muulle hoivapalvelulle. Tosiasiassa kortteli ei sovellu asuinrakentamiselle meluhaittojen ja pakokaasujen tuomien ilmansaasteiden vuoksi. Tähän risteykseen rajoittuvalla Laajalahden asuntoalueella on asuntorakentamisen ja risteysalueen väliin jätetty huomattavan laaja viheralue. Nyt asemakaavassa mainitaan, että kortteli mahdollistaisi myös kerrostalojen rakentamisen opiskelija-asunnoiksi. On vaikea ymmärtää, että hintaan mihin hyvänsä halutaan rakentaa asuntoja näin ongelmalliselle alueelle. Hintana on ihmisten terveys ja hyvinvointi. Kortteli pitäisi jättää rakentamatta.

Säterinkallionkulman kaavaratkaisulla on hävitettävä mahdollisimman vähän Säterinmetsän puita, puistoja ja virkistysalueita. Säterinkallionkulman kaavassa ei ole ollenkaan varausta omille puistoille tai virkistysalueille. Säterinkallionkulman kaavan toteutuessa häviää rakentamisen alta metsää noin kolme hehtaaria. Samalla asukasmäärä lisääntyy yli kaksinkertaiseksi nykyisestä. Yli kaksinkertaiselle asukasmäärälle jää asukasta kohden huomattavasti vähemmän metsää. Tämä lisää merkittävästi metsäalueiden käyttöä sekä metsänpohjan kulumista heikentäen alueen virkistysmahdollisuuksia. Metsää hyödyntävät myös läheiset päiväkodit ja koulut.

Säterinkallionkulman asemakaavaan on sisällytettävä alueen lapsille oma päiväkotiki ja leikkipuisto. Säterinkallionkulman kaavassa ei ole yhtään puistotai päiväkotivarausta. Säterinmetsässä on yksi normaali päiväkotiki, johon jo jonotetaan. Toisessa päiväkodissa on vuorotyötä tekevien vanhempien lapsia.

Suunniteltu Linnoitustien linjaus ohjaa läpiajoliikennettä Leirikaarelle. Leirikaarella kulkee jo nyt melkoisesti erinäistä huoltoajoa, isoja jäteautoja ja muuta sellaista, mikä ei ole vain asukkaiden ajoa. Lumisina aikoina katu on kapeutunut kadun reunaan auratun lumivallin vuoksi, jolloin vastaantulevan auton ohitus ei näytä onnistuvan ilman toisen pysähtymistä. Kapealla pihakadulla kuljetaan pulkkaa vetäen ja lastenvaunuilla, kun vieressä on lisäksi Säterinmetsän päiväkotiki.

Kaupunkisuunnittelulautakunta ohjeisti 16.1.2019, että katusuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että läpiajoliikenne ei ohjaudu Leirikaarelle. Mikäli kortteli 51372 jätettäisiin rakentamatta, Linnoitustie voitaisiin linjata suoremmin Impilahdentielle ja välttää liikenteen ohjaus Leirikaarelle ja samalla osa alueen metsää säilyisi.

Leirikaaren katkaisu ei ole käytännössä järkevää ja se entisestään vaikeuttaisi Leirikaaren asukkaiden liikennettä. Leirikaarella on kaksi kerrostaloa, rivitaloja ja yhteenkytkettyjä omakotitaloja ja katkaisu ohjaisi kaiken liikenteen Leirikaarelta kohti nykyistä Impilahdentietä eli autoliikenteen määrä kasvaisi nykyisestä noin kaksinkertaiseksi. Nyt liikenne jakaantuu Leirikaarelta kahteen suuntaan, mikä helpottaa tilannetta. Leirikaari on kapea pihakatu, missä ei ole erikseen kulkua pyöräilijöille ja kävelijöille.

Leirikaarella yhteenkytkettyjen omakotitalojen ilmanvaihdon tuloilmat otetaan kadun puolelta. Talojen seinät ovat noin viiden metrin päässä kapean pihakadun reunasta. Näin tehtiin Säterinmetsän asemakaavan ohjeiden mukaan, koska Leirikaari oli suunniteltu vähäsaasteiseksi alueen sisäiseksi pihakaduksi, jossa nopeusrajoitus on 20 km/tunnissa.

Jo nykyisin syntyy vaaratilanteita muun muassa lasten kulkiessa kujilta kadun yli päiväkotiin. Kotien ulko-ovistakin on vain muutama askel kadulle. Minkäänlainen aitaus ei tule kyseeseen. Talojen pienille etupihoille pysäköidyt isommat autot ulottuvat osin jopa kadulle kaventaen Leirikaarta entisestään. Nyt Säterinmetsän kaava-alueella Leirikaaren loppupäähän on sijoitettu 11 yleistä autopaikkaa palvelemaan myös Säterinkallionkulman uutta asuinalueita. Tämä johtaa siihen, että Leirikaaresta tulee läpiajotie, kun etsitään vapaata parkkipaikkaa Leirikaaren alku- tai loppupäästä ja vaarana on, että yhteenkytkettyjen omakotitalojen asukkaat altistuvat ilmanvaihdon tuloilman osalta lisääntyville ilmansaasteille liikenteen lisääntyessä Leirikaaren pihakadulla.

Alueelle on suunniteltu 44 yleistä pysäköintipaikkaa sisältäen Turunväylän liityntäpysäköinnin. Uuden Leirimetsäntien varteen, lähes koko pituudelta on kaavoitettu kadun molemmille puolille yleisiä pysäköintipaikkoja. Osa uusista pysäköintipaikoista pitäisi sijoittaa Impilahdentien varrelle. Liikennesuunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota, ettei yleisten paikkojen käyttö lisää läpiajoliikennettä Leirikaarella.

Valittajille on varattu tilaisuus valituksen täydentämiseen tai muuttamiseen kaupunginvaltuuston ELY-keskuksen oikaisukehotuksen johdosta tekemän päätöksen 17.8.2020 § 104 johdosta. Valitusta ei ole muutettu tai täydennetty.

Asian käsittely ja selvittäminen

Kaupunginhallitus on esittänyt lausunnossaan muun ohella seuraavaa:

Kaava-alue sijaitsee Leppävaaran kaupunginosassa Säterinmetsän asuinalueen ja Säterinsyrjän toimistoalueen välissä. Alueen kaupunkikuva on kaksinainen.

Suuri osa alueesta on asemakaavoittamatonta metsää. Linnoitustien varrella on toimistorakennuksia ja pysäköintilaitoksia. Alueen pohjoispuolella on asemakaavoitettu Säterinkallion lähivirkistysalue.

Liikenteellisesti alueen eteläosassa Impilahdentie yhdistää itäpuolisen Linnoitustien ja länsipuolisen Leirikadun. Kaava-alue rajautuu etelässä Turunväylään.

Alueen pääasialliset maanomistajat ovat Espoon ja Helsingin kaupungit sekä valtio.

Valituksenalainen asemakaava tehostaa maankäyttöä tulevan Raide-Jokerin pysäkin läheisyyteen. Kaavassa on osoitettu korttelialueet asuinkerrostaloille (AK-1, AK) ja asuinrakennuksille (A-1) sekä tarvittavat autopaikkojen korttelialueet, katu-, virkistys- ja suojaviheralueet. Asuinrakennusten kerrosluku vaihtelee III–VII:n välillä, madaltuen kohden Säterinmetsän asuinaluetta.

Uudenmaan maakuntakaavassa, joka on vahvistettu vuonna 2006, Säterinkallionkulman kaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa, joka on vahvistettu vuonna 2014, Leppävaaran kaupunkikeskus on osoitettu keskustatoimintojen alueena, jonka kautta kulkee pääradan ja moottoriväylän lisäksi pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Yhteysväli jatkuu Turunväylän yli kohti Tapiolaa.

Kaavan alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2010. Tämä oikeusvaikutteinen yleiskaava osoittaa alueiden pääkäyttötarkoituksen. Pääosa kaava-alueesta on osoitettu uutena ja olennaisesti muuttuvana tiivis ja matala -asuntoalueena (A2), jolle sijoitetaan ensisijaisesti tiivistä ja matalaa asuntorakentamista.

Kaavavalmistelussa on huomioitu Helsingin kaupungin 7.9.2015 myöntämät suunnitteluvaramukset asuinalueen suunnittelua ja toteuttamista varten sekä Raide-Jokerin hankesuunnitelma, joka on hyväksytty Espoon valtuustossa 13.6.2016 ja Helsingin valtuustossa 15.6.2016. Raide-Jokeri kulkee suunnitelman mukaan Linnoitustietä pitkin ja kaava-alueen kohdalle on osoitettu pysäkki (Linnoitustie).

Yleiskaava on ollut ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa ja otettu huomioon alueiden käyttöä suunniteltaessa. Alueella voimassa oleva yleiskaava on yleispiirteinen kaava, jonka aluevaraukset osoittavat kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Espoon kaupungin ja seudun yleisenä tavoitteena on lisätä asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella ja MAL-sopimuksen 2016–2019 mukaisella Helsingin seudun ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti sekä mahdollistaa uusia asuntoja ja pienimuotoista palvelutilaa tulevan Raide-Jokerin pysäkin läheisyyteen.

Valituksenalainen asemakaava mahdollistaa uutta asuinkerrostalorakentamista. Säterinkallionkulma muodostaa kaupunkirakenteellisesti ja toiminnallisesti välittävän tekijän pääväylien, toimistotalojen ja Säterinmetsän townhouse-alueen välillä. Linnoitustien varrelle sijoittuvien uusien kortteleiden korttelikoolla, rakennusten vaihtelevilla kerrosluvuilla, materiaaleilla ja värityksellä sovitetaan rakennukset lähiympäristöönsä. Rakennukset madaltuvat Säterinmetsän asuinaluetta kohden. Uusi kävely- ja pyöräilylle varattu katu, Linnoitusraitti yhdistää Raide-Jokerin pysäkin Säterinmetsän keskusaukioon Leiritoriin. Pohjoisosaan jää metsäinen lähivirkistysalue, joka yhdistyy alueen länsipuoleiseen laajempaan metsään ja jonka kautta on kävely- ja pyöräily-yhteys kohti Leppävaaran keskustaa.

Kaavaratkaisussa on huomioitu asianmukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset luomalla edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Kaava toteuttaa tavoitetta eheytyvästä yhdyskuntarakenteesta ja elinympäristön laadusta.

Säterinkallionkulman kaava-alueen rajausta on tehty tarkoituksenmukaisen toteuttamisen periaatteella huomioiden muun muassa alueen sijainti, maasto ja rakennettu ympäristö. Tavoitteena on yhdyskuntarakenteen toimivuus ja taloudellisuus.

Asemakaavan pohjoisosa on osoitettu lähivirkistysalueena (VL-1). Alue on osa laajempaa metsäaluetta, joka on asemakaavoitettu lähivirkistysalueeksi (Kaivomäki, Palokaiwonpuisto). Lähivirkistysaluetta koskevat suojelua ja hoitoa ohjaavat määräykset. Säterinmetsän asuinalueen luoteis- ja eteläpuolelle muodostuu noin 10,6 hehtaaria pääosin metsäistä lähivirkistysalueeksi asemakaavoitettua aluetta, joka rajautuu Säterinkallionkulman asemakaavaan. Säterinkallionkulman asemakaavan virkistysalueet mukaan lukien lähialueilla on noin 12,7 hehtaaria kaavoitettua virkistysaluetta. Kaavassa on huomioitu ekologinen yhteys länteen. Säilyvä virkistysalueen pinta-ala ylittää myös ekologisesti toimivan kaupunkimetsän minimipinta-alasuosituksen (3 hehtaaria).

Suora Leirimetsäntie rajaa uudet korttelit selkeämuotoisiksi. Leirimetsäntie ja siihen liittyvä kaksiosainen Leiripuisto erottaa uudet kerrostalokorttelit ja Säterinmetsän asuinalueen toisistaan.

Säterinkallionkulman kaavassa on noudatettu tarkoituksenmukaisen suunnittelun periaatetta ja luotu edellytykset hyvälle elinympäristölle. Alueella on huomioitu lähivirkistysalueiden riittävyys ja sijainti.

Säterinkallionkulman eteläisimmässä korttelissa 51372 on ohjattu yksittäisten asuinrakennusten kokoa, kerroslukua ja sijoittumista. Käyttötarkoituksmerkintä A mahdollistaa monipuolisen rakennustyyppistön. Rakennuskohtaisella enimmäiskerrosalalla ohjataan rakennusmassoittelevien soveltumista kokonaisuuteen. Korttelin sallittu kerrosluku Säterinmetsää (Leiripuisto) vasten on muuta korttelia matalampi (IV).

Korttelin etelä- ja itäreunoille on osoitettu vaatimus rakenteiden ääneneristävyydestä ja lisäksi määräysten 6 §:ssä on korttelia 51372 koskevia määräyksiä melunsuojauksesta, ilmanlaadusta ja tärinästä.

Uudet korttelit ja niiden autoliikenne eriytetään Leirikadun ja Leirikaaren liikenteestä. Kaava-alue liittyy liikenneverkkoon paikallisen kokoojakadun kautta (Linnoitustie, Leirimetsäntien eteläosa ja Impilahdentie). Leirimetsäntie toimii Linnoitustieltä pohjoiseen tonttikatuna, johon liittyvät pihakadut Leirikatu ja Leirikaari.

Linnoitustieltä itään lähtevä Linnoitusilta toimii yhteytenä pysäköintitaloon sekä yleisille pysäköintipaikoille, jotka toimivat myös liityntä- ja saattoliikennepaikkoina. Linnoitustien ja Leirimetsäntien liittymäalueelle on esitetty korotettu liittymä ajonopeuksien alentamiseksi ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

Suunnittelualan maankäytön liikennetuotos on arviolta alle 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä alueelle on laadittu liikenne-ennuste ja toimivuustarkastelu. Vuorokausiliikennemäärä vaihtelee Linnoitustien pohjoisosan noin 6 700 ajoneuvon ja Impilahdentien noin 1 000 ajoneuvon välillä. Tarkastelujen mukaan liikenneverkko on toimiva. Alueelle on suunniteltu jalankulku- ja pyöräily-yhteydet. Erityisesti on kiinnitetty huomiota yhteyksiin Raide-Jokerin pysäkillä ja Leppävaaran palveluihin. Alueelta on yhteydet myös puistoalueille. Pyöräilijöiden kohtaamisen turvaamiseksi kaavassa on huomioitu risteysten näkemäalueet katualueiden viisteillä ja ulokejärjestelyillä. Linnoitustie on tulevaisuudessa merkittävä joukkoliikennereitti. Raitiotie kulkee Linnoitustietä ja ylittää Turunväylän Impilahdensillalla. Linnoitustien länsireunaan on suunniteltu eroteltu jalankulku- ja pyörätie. Lisäksi Impilahdensilta parantaa yhteyttä etelään Laajalahteen ja Tapiolaan. Kaikki korttelin 51372 pysäköintipaikat sijoittuvat Linnoitustien itäpuoliseen pysäköintilaitokseen.

Osa asemakaava-alueesta sijoittuu liikenteen melualueelle. Alueelle on laadittu viitesuunnitelmien perusteella meluselvitys (Sito Oy, 2017), jossa on tarkasteltu myös vaihtoehtoisia ratkaisuja ja vaiheittain rakentamista. Melulaskennalla on selvitetty tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttamat päivä- ja yöajan keskiäänitasot eri laskentatilanteissa. Raide-Jokerin liikennemelua on tarkasteltu aiemmin myös erillisessä selvityksessä.

Korttelin 51373 pysäköintilaitos ja korttelin 51372 asuinrakennukset torjuvat liikenteen melua korttelialueilta. Kaavamääräysten mukaan leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden muodostamaan melukatveeseen. Oleskeluun tarkoitettut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Ilmanlaatua on arvioitu HSY:n ja Terveystieteiden tutkimuskeskuksen ilmapölymittauksen avulla. Selvityksen mukaan liikenneväylät sijoittuvat avoimelle ja hyvin tuulettavalle alueelle. Asuinkorttelit sijoittuvat korttelin 51372 eteläkärkeä lukuun ottamatta vähintään vyöhykemäärittelyn

minimietäisyydelle ja korttelin 51372 rakennusala toteuttaa minimietäisyysvaatimuksen.

Säterinkallionkulman asemakaava on laadittu siten, että on luotu edellytykset terveelliselle ja turvalliselle elinympäristölle sekä liikenteen järjestämiselle.

Korttelit 51373 (LPA-1) ja 51372 (A-1) suojaavat liikenteen melulta. Säterinkallionkulman kaavassa on asianmukaiset melunsuojausta, ilmanlaatua ja tärinää koskevat kaavamääräykset. Kaavamääräysten mukaan rakentaminen tulee toteuttaa vaiheittain siten, että asuntojen julkisivuille ja ulko-oleskelualueille kohdistuva melutaso ei ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

Säterinkallionkulman palveluja kehitetään osana Leppävaaran alueen palvelutarjontaa. Palvelujen mitoituksessa tarkastellaan koko Leppävaaran palveluverkkoa. Alueella on nykyisin kaksi päiväkotia, joilla molemmilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Liikennesuunnitelman mukaan Leirikaari-kadulle ei ohjaudu ohittavaa läpiajoa. Impilahdentie toimii jatkossakin paikallisena kokoojakatuna. Leirikaari on liikennemerkillä osoitettu pihakaduksi. Pihakadulla ajoneuvon kuljettajan on annettava jalankulkijalle esteetön kulku eikä ajonopeus saa ylittää 20 km tunnissa. Kaava ei muuta Leirikaaren pihakatuominaisuutta. Leirikaaren katumiljöö on luonteeltaan selkeästi hidasliikenteinen tonttikatu, joka ei houkuttele läpiajoon. Kuusimetrinen kulkuväylä on kivetty ja alueelle saapuva näkee myös kadun varren kohtisuorat pysäköintipaikat.

Kaavaehdotuksen pysäköintipaikkojen mitoitus noudattaa Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymää asuntojen pysäköintipaikkojen laskentaohjetta. Yleisten pysäköintipaikkojen tarkka määrä määräytyy tarkemmissa katusuunnitelmissa.

Valituksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden vuoksi Säterinkallionkulman asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskeva päätös olisi kumottava. Valtuuston hyväksymä asemakaava noudattaa yleiskaavaa. Kaava on maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukainen. Asemakaavaa laadittaessa on luotu edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä on vaalittu, eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja ole hävitetty eikä elinympäristöä ole heikennetty.

Valittajat ovat antaneet vastaselityksen.

Valittajat ovat toimittaneet lisäselvitystä.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

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.

Asemakaava-alue, alueen kaavallinen tilanne ja asemakaavan tavoite

Asemakaava-alue sijaitsee Säterin alueella Etelä-Leppävaarassa Leppävaaran kaupunkikeskuksen läheisyydessä. Säterin alue sijaitsee Turunväylän ja Kehä

I:n läheisyydessä rajautuen Leppäsolmuun. Leirikadun ja Linnoitustien rajaama Säterinkallion metsäalue jää Säterinmetsän asuinalueen ja Säterinsyrjän toimistoalueen väliin. Asemakaavoittamattoman ja muuten rakentamattoman metsän eteläosan läpi johtaa Säterinmetsän ja Leppäsolmun yhdistävä jalankulku- ja pyörätie. Eteläosan lävistää Linnoitustiehen yhdistyvä Impilahdentie. Etelässä alue rajautuu Turunväylään siten, että osa Kehä I:n liittymäramppeja kuuluu kaava-alueeseen. Kaava-alueeseen kuuluu myös Leirikadun viereinen autopaikkojen korttelialue, osa Leirikatua ja Leiripuistoa sekä korttelin 51289 rakentamaton tontti 6.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 7,1 hehtaaria. Kaava-alueen keskeiset osat ovat nykyisin rakentamatonta metsää. Rakennetut osat ovat liikennöintikäytössä tai pysäköintialueina. Lähialueilla on pientalovaltaista asutusta ja toimistorakennuksia.

Uudenmaan maakuntakaavassa, joka on vahvistettu vuonna 2006, asemakaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa, joka on vahvistettu vuonna 2014, Leppävaaran kaupunkikeskus on osoitettu keskustatoimintojen alueena, jonka kautta kulkee pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli asemakaava-alueen suuntaan. Yhteysväli jatkuu Turunväylän yli kohti Tapiolaa. Poikittaisen yhteysväli-merkinnän ja Turunväylän moottoriväylän liittymäkohtaan on osoitettu joukkoliikenteen vaihtopaikka.

Asemakaava-alueella on voimassa vuonna 2010 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Espoon eteläosien yleiskaava, jossa pääosa asemakaava-alueesta on osoitettu uutena ja olennaisesti muuttuvana tiivis ja matala -asuntoalueena (A2), jolle sijoitetaan ensisijaisesti tiivistä ja matalaa asuntorakentamista. Asemakaava-alueen länsiosan kautta kulkee yleiskaavassa sijainniltaan ohjeellisena uusi raideyhteys. Asemakaava-alueen länsipuolella Säterinmetsän asuntoalue on osoitettu yleiskaavassa nykyisellään säilyväksi asuntoalueeksi (A). Myös asemakaava-alueen pohjoisosa on pieneltä osin osoitettu yleiskaavassa nykyisellään säilyväksi asuntoalueeksi (A). Asemakaava-alueen itäpuolelle on osoitettu yleiskaavassa nykyisellään säilyvä työpaikka-alue (TP). Kehä I on osoitettu yleiskaavassa kaksiajorataisena pääkatuna ja Turunväylä moottoritienä. Asemakaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu yleiskaavassa virkistysaluetta (V), jonka läpi kulkee itä-länsi-suuntainen virkistysyhteys.

Pääosalla asemakaava-aluetta ei ole ennestään asemakaavaa. Alueelle ulottuu useita asemakaavoja, joissa alueelle on osoitettu asuntotilojen ja ympäristöä häiritsemättömien työtilojen korttelialuetta (AOT), lähivirkistysaluetta ja puistoa (VL, VP), autopaikkojen korttelialuetta (LPA) ja katualuetta.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaava tiivistää Leppävaaran palveluihin tukeutuvaa kaupunkirakennetta Raide-Jokerin pysäkin vierellä. Kaava mahdollistaa uutta kerrostaloasumista, joka monipuolistaa Säterin asutokantaa. Uudet korttelit perustuvat Säterinmetsän asuinalueen tapaan perinteiseen kaupunkikorttelimalliin, jossa rakennukset seuraavat katulinjaa ja kortteleiden keskelle jää suojaisia sisäpiha. Rakenne on tiiviimpi Linnoitustien

vierellä ja väljenee Säterinmetsän suuntaan. Säterinkallionkulma on erotettu puisto- ja pihakatuviyöhykkeellä Säterinmetsän asuinalueesta. Uusi kävelyille ja pyöräilylle varattu Linnoitusraitti yhdistää Säterinmetsän alueen Raide-Jokerin pysäkkiin.

Asemakaavan pääasiallinen sisältö

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavassa on osoitettu lähivirkistys- ja puistoaluetta noin 1,9 hehtaaria ja asuinkortteleita noin 2 hehtaaria. Rakennusaloille on osoitettu kerrosalaa 35 720 k-m², josta asumiselle on varattu 35 420 k-m². Tämä mahdollistaa noin 708 uutta asukasta suhdeluvulla 1 asukas / 50 k-m².

Katutasoon tulee rakentaa liike-, palvelu- tai toimistotiloja vähintään 300 k-m². Kaava mahdollistaa katutasoon asumista häiritsemätöntä työ-, palvelu- tai liiketilaa yhteensä enintään 915 k-m². Rakennusaloille osoitetun kerrosalan lisäksi sallitaan lisärakennusoikeutta. Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 35 430 k-m².

Asemakaavassa on osoitettu korttelit 51370 ja 51371 asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), kortteli 51290 asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1) sekä kortteli 51372 asuinrakennusten korttelialueeksi, jolle voidaan sijoittaa myös opiskelija-asuntoja, mutta jolle ei saa sijoittaa palveluasumista, hoito- tai päiväkotia tai muuta vastaavaa hoivapalvelua (A-1).

Korttelissa 51290 (AK-1) asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku kansipihan tasosta ylöspäin on III tai IV. Korttelissa 51370 (AK) suurin sallittu kerrosluku kansipihan tasosta ylöspäin on V–VII siten, että rakennusten kerrosluku on matalampi Leirimetsäntien puolella ja kasvaa Linnoitustien suuntaan. Korttelissa 51371 (AK) suurin sallittu kerrosluku on Leirimetsäntien puoleisissa rakennusten osissa IV ja samojen rakennusten Linnoitustien puoleisissa osissa VI. Linnoitustien puoleisissa rakennuksissa rakennusosien suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä V–VII. Korttelissa 51372 (A-1) suurin sallittu kerrosluku on IV–VI.

Kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu lähivirkistysalue (VL-1). Leirimetsäntien länsipuolelle on osoitettu puisto (VP).

Kaava-alueen kaakkoisosaan on osoitettu autopaikkojen korttelialue, jolle tulee sijoittaa pysäköintilaitos (LPA-1) ja sen viereen yleinen pysäköintialue (LP). Kaava-alueen länsiosaan, korttelin 51290 lounaispuolelle on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA). Lisäksi korttelin itä- ja eteläpuolelle on osoitettu autopaikkojen korttelialueita, joille saa sijoittaa kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan korttelin 51289 AK- ja AP-korttelialueiden autopaikkoja (LPA-2).

Asemakaavassa on osoitettu meluntorjuntavaatimukset kortteleiden 51370, 51371 ja 51372 asuinrakennusten idän-lounaan puoleisille julkisivuille.

Kaavamääräysten 3 § koskee kaupunkikuvaa ja julkisivuja. Määräyksen 4. kappaleen mukaan kortteleissa 51290, 51370, 51371 ja 51372 tulee rakennusosien muotoilun, kattomuoto mukaan lukien, värityksen sekä rakennusosien detaljoinnin sopeutua läheisen Säterinmetsän asuinalueen yleisilmeeseen.

Kaavamääräysten 6 §:ssä on määrätty melunsuojauksesta, ilmanlaadusta ja tärinästä. Määräyksen 1. kappaleen mukaan korttelin 51373 pysäköintilaitos ja korttelin 51372 asuinrakennukset torjuvat liikenteen melua korttelialueilta. Rakentaminen tulee toteuttaa vaiheittain siten, että asuntojen julkisivuille ja ulko-oleskelualueille kohdistuva melutaso ei ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja. Haettaessa rakennuslupaa tulee esittää meluselvitys, jolla tarkistetaan, etteivät ohjearvot ylity. ELY-keskuksen oikaisukehotuksen johdosta muutetun määräyksen 3. kappaleen mukaan, mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, tulee asuntojen avautua myös julkisivulle, jossa melun ohjearvot alittuvat. Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, julkisivulle ei saa sijoittaa asuinhuoneiston ainoaa parveketta ja makuuhuone tulee sijoittaa hiljaisemmalle puolelle.

Asian oikeudellinen arviointi

Hallinto-oikeuden toimivalta kaava-asiassa

Kuntalain 135 §:n 2 momentin mukaan valituksen saa tehdä sillä perusteella, että 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä; 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai 3) päätös on muuten lainvastainen.

Kaavan hyväksyvällä kunnan viranomaisella on kunnallisen itsehallinnon perusteella oikeus maankäyttö- ja rakennuslain asettamissa rajoissa päättää kaavojen sisällöstä harkintansa mukaan. Koska kunnallisvalitusta ei voi tehdä tarkoituksenmukaisuusperusteella, hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tutkia päätöksen tarkoituksenmukaisuutta eikä siis sitä, olisiko jokin muu maankäytöllinen ratkaisu parempi kuin tehty kaavaratkaisu. Hallinto-oikeus ei myöskään voi muuttaa kunnan toimielimen hyväksymää kaavaa muissa kuin maankäyttö- ja rakennuslain 203 §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa, joista ei nyt ole kyse. Hallinto-oikeus tutkii siten tässä asiassa vain sen, onko asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskeva kaupunginvaltuuston päätös valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

Kaava-alueen rajausta koskeva valitusperuste

Valittajat ovat esittäneet, että Säterinkallionkulman kaavoituksen ei tule ulottua Säterinmetsän voimassa olevan asemakaavan alueelle eikä Säterinkulmankallion kaavalla saa pienentää Säterinmetsän aluetta ja Säterinmetsän virkistysalueita.

Valituksenalaisella päätöksellä hyväksytty Säterinkallionkulman asemakaava ja asemakaavan muutos ulottuu osin alueelle, jossa on voimassa Säterinmetsän asemakaava. Säterinkallionkulman asemakaavassa osoitettu Leirimetsäntie

sijoittuu osin Säterinmetsän asemakaavassa puistoalueeksi osoitetulle alueelle. Kaavaselostuksessa on todettu muun ohella, että suora Leirimetsäntie rajaa uudet korttelit selkeämuotoisiksi ja Leirimetsäntie ja siihen liittyvä kaksiosainen Leiripuisto erottavat uudet kerrostalokorttelit ja Säterinmetsän asuinalueen toisistaan.

Kunnalla on harkintavaltansa puitteissa mahdollisuus muun ohella päättää asemakaava-alueiden rajauksesta edellyttäen, että kaavalle laissa säädetyt sisältövaatimukset täyttyvät. Hallinto-oikeus toteaa, että Säterinkallionkulman asemakaava-alueen rajaus on kaavan tarkoitus sekä liikenteen järjestämiseen ja uuden ja olemassa olevan maankäytön yhteensovittamiseen liittyvät seikat huomioon ottaen perusteltu eikä asemakaava ole lainvastainen kaava-alueen rajaukseen liittyvällä valitusperusteella.

Valmisteluaineiston virheellisyyttä koskeva valitusperuste

Valittajat ovat esittäneet, että päätöksenteon pohjana on ollut virheellisiä näkymäkuvia, joissa ei ole otettu huomioon kaavaan valmisteluvaiheessa tehtyjä muutoksia, joiden mukaan Säterinkallionkulman rakentamisessa noudatetaan Säterinmetsän luonnetta.

Hallinto-oikeus toteaa, että kaupunginvaltuuston tehtävänä on harkita, onko asiassa suoritettu valmistelu ollut riittävää ja onko sillä ollut käytettävissään hallintolain 31 §:n 1 momentin mukaiset asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset. Kaupunginvaltuusto on katsonut, että sillä on ollut riittävät tiedot asian ratkaisemiseen. Kaupunginvaltuuston käytössä olleista asiakirjoista saatu selvitys huomioon ottaen asian valmistelun voidaan katsoa tältä osin täyttäneen hallintolain ja kuntalain vaatimukset.

Hallinto-oikeus toteaa edelleen, että kaava-aineistoon liitetty korttelisuunnitelma ei ole sitova osa asemakaavaa eikä hyväksytty kaava ole lainvastainen sillä valituksessa esitetyllä perusteella, että korttelisuunnitelmassa esitetyt havainnekuvat eivät täysin vastaa lopullisia kaavamääräyksiä.

Yleiskaavan ohjausvaikutusta koskeva valitusperuste

Valituksessa on esitetty, että asemakaavaratkaisu on alueella voimassa olevan yleiskaavan A2-merkinnän vastainen eikä Uudenmaan maakuntakaavassakaan ole merkintää siitä, että alue tulisi muuttaa A2-alueesta A1-alueeksi eli tehokkaaksi asuntoalueeksi.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, eikä siinä ole määrätty alueen rakentamisen tehokkuudesta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentin ja 54 §:n 1 momentin perusteella kysymyksessä olevan asemakaavan laadintaa ohjaa alueella voimassa oleva Espoon eteläosien yleiskaava.

Yleiskaava on kunnan maankäytön yleispiirteinen suunnitelma, jossa tehdyt ratkaisut tarkentuvat alueelle laadittavassa asemakaavassa. Myös

yleiskaavassa osoitettujen aluevarausten muuttaminen on asemakaavassa jossain määrin mahdollista, mikäli yleiskaavassa tehty maankäytöllinen ratkaisu ei merkitykseltään muutu. Yleiskaavan ohjausvaikutus riippuu kulloisenkin yleiskaavan mittakaavasta ja ohjaustarkkuudesta.

Espoon eteläosien yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen aluevarausyleiskaava. Yleiskaavan yleisten kaavamääräysten mukaan se osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle.

Espoon eteläosien yleiskaavassa kysymyksessä oleva asemakaava-alue on osoitettu suurimmalta osin uudeksi ja olennaisesti muuttuvaksi tiiviiksi ja matalaksi asuntoalueeksi (A2), jolle yleiskaavamääräyksen mukaan sijoitetaan ensisijaisesti tiivistä ja matalaa asuntorakentamista. Kyseinen A2-aluevaraus sijoittuu nykyisellään säilyväksi asuntoalueeksi (A) osoitetun Säterinmetsän ja nykyisellään säilyvän työpaikka-alueen (TP) väliin. Nyt asemakaavoitettava alue käsittää tämän yleiskaavan A2-alueen kokonaan. Asemakaava-alueelle tai sen lähelle ei ole yleiskaavassa osoitettu kaupunkimaista asuntoaluetta (A1).

Hallinto-oikeus toteaa, että asemakaavassa kortteleihin 51370, 51371 ja 51372 osoitettua rakentamista ei voida kaikilta osin pitää osayleiskaavassa tarkoitettuna matalana rakentamisena. Myös asemakaavan selostuksessa todetaan, ettei asemakaava toteuta yleiskaavan A2-merkinnän tavoitetta sijoittaa alueelle ensisijaisesti tiivistä ja matalaa asuntorakentamista. Selostuksen mukaan asemakaavan poikkeama yleiskaavasta on kuitenkin perusteltua ottaen huomioon maakuntakaava, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, MAL-sopimus ja Raide-Jokeri. Selostuksessa on lisäksi todettu, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen.

Hallinto-oikeus toteaa, että osan asemakaavassa osoitetusta uudesta rakentamisesta eli koko korttelin 51290 ja pääosan Leirimetsäntien varren rakentamisesta voidaan katsoa olevan yleiskaavan mukaisesti tiivistä ja matalaa, kun näiltä osin uusi rakentaminen on 3–4-kerroksista. Tätä korkeampi rakentaminen on osoitettu kortteliin 51370 kaava-alueen koillisosaan sekä kortteleiden 51371 ja 51372 Linnoitustien puoleiseen osaan. Näin ollen asemakaavaratkaisussa on otettu huomioon viereinen matalampi Säterinmetsän asuinalue niin, että sen puolelle sijoittuva rakentaminen on tiivistä ja matalaa ja korkeampi rakentaminen on sijoitettu kauemmas pääosin Linnoitustien varteen. Lisäksi Säterinmetsän asuinalueen ja uuden rakentamisen väliin on asemakaavassa osoitettu puisto- ja katualuetta ja asemakaavassa on annettu kaavamääräys, jonka mukaan uuden rakentamisen tulee sopeutua Säterinmetsän asuinalueen yleisilmeeseen.

Hallinto-oikeus katsoo, että kun otetaan huomioon Espoon eteläosien yleiskaavan luonne yleispiirteisenä aluevarauskaavana, asemakaavan tavoite tehokkaammasta rakentamisesta tulevan Raide-Jokerin aseman läheisyydessä sekä se, että Säterinmetsän asuinalueella lähinnä oleva rakentaminen on yleiskaavan mukaisesti tiivistä ja matalaa, yleiskaava on ollut riittävästi

ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Asemakaava ei siten ole lainvastainen yleiskaavan ohjausvaikutusta koskevalla valitusperusteella.

Asemakaavan muita sisältövaatimuksia koskevat valitusperusteet

Valittajat ovat esittäneet, että rakennusten massoitellussa ja muotoilussa tulee ottaa huomioon viereisen Säterinmetsän asuinalueen luonne ja yleisilme ja Säterinmetsän puolelle tulee sijoittaa enintään 3-kerroksisia pientaloja tai pienkerrostaloja.

Hallinto-oikeus toteaa, että asemakaavassa rakennusten kerrosmäärää on edellä kerrotulla tavalla porrastettu siten, että rakennukset ovat matalampia Säterinmetsän asuinalueen puolella ja korkeampi rakentaminen sijoittuu kauemmas Leirimetsäntiestä. Leirimetsäntie ja Leiripuisto erottavat uudet asuinkorttelit olemassa olevasta Säterinmetsän asuinalueesta. Lisäksi kaavamääräysten 3 §:n 4. kappaleen määräyksen mukaan suunnitellun uuden rakentamisen tulee sopeutua Säterinmetsän asuinalueen yleisilmeeseen. Kaavamääräys ja rakennusten sijoittelu ja massoitelu huomioon ottaen kaava on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa säädetyn rakennetun ympäristön vaalimista koskevan vaatimuksen mukainen.

Valittajat ovat esittäneet, että kaavalla ei saa pienentää Säterinmetsän virkistysalueita. Leiripuiston pienentäminen ei ole valituksen mukaan hyväksyttävää ja kaavalla tulee hävittää mahdollisimman vähän Säterinmetsän puita, puistoja ja virkistysalueita.

Säterinkallionkulman asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella on pienennetty Leiripuiston aluetta, kun Leirimetsäntien (nykyinen Leirikatu) linjausta on muutettu suuremmaksi. Toisaalta kaavassa on osoitettu uusi puistoalue Leirikaaren pohjoispuolelle. Lisäksi kaava-alueen pohjoisosassa Säterinkallion alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Kaavaseloituksen mukaan suora Leirimetsäntie rajaa uudet korttelit selkeämuotoisiksi. Leirimetsäntie ja siihen liittyvä kaksiosainen Leiripuisto erottavat uudet kerrostalokorttelit ja Säterinmetsän asuinalueen toisistaan.

Hallinto-oikeus toteaa, että asemakaava-alueen pinta-alasta merkittävä osa on osoitettu puisto- ja lähivirkistysalueiksi. Myös kaava-alueen läheisyydessä on virkistysalueita. Asemakaava on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa säädetyn puistojen ja lähivirkistysalueiden riittävyttä koskevan sisältövaatimuksen mukainen.

Valittajat ovat esittäneet, että asemakaava-alueen elinympäristön turvallisuus, terveellisyys ja viihtyisyys eivät ole määräysten edellyttämällä tasolla, eikä Kehä I:n ja Turunväylän risteysalueen lähelle sijoittuvaan kortteliin 51372 tule melun ja pakokaasujen vuoksi osoittaa rakentamista. Kortteli ei valituksen mukaan sovellu asuinrakentamiseen. Lisäksi valittajat ovat vaatineet, että Turunväylän varteen tulee rakentaa erillinen meluste.

Kaava-aineistoon on liitetty Säterinkallionkulman melu-, värinä- ja ilmanlaatuselvitys asemakaavaa varten (Sitowise 14.12.2018). Selvityksen yhteenvedossa on todettu muun muassa seuraavaa:

”Suunnittelualue on haastava, sillä lähellä risteävät kaksi vilkasliikenteistä maantietä, joiden aiheuttamat melutasot ovat alueella kohtuullisen suuret. Erityisesti alueen eteläosissa melutasot ovat korkeat.

Piha-alueiden melutasot ovat hyvin hallinnassa, sillä suunnitellut rakennukset torjuvat melua piha-alueilla, ja kaikille uusille rakennuksille voidaan osoittaa oleskelualue, jossa melutasot jäävät alle ohjearvon päivällä ja yöllä, osin merkittävästikin. Myöskään vaiheittain toteutus riippumatta järjestyksestä ei aiheuta tarvetta lisämeluntorjunnalle.

Että sisämelun ohjearvot toteutuisivat, osalle seinustoja on asetettava äänitasoerovaatimus ΔL sisämelun ohjearvojen turvaamiseksi. Jos vaatimus on alle 30 dB, voidaan ohjearvojen olettaa toteutuvan normaalein rakentein. Suurimmillaan äänitasoerovaatimus alueella on 38 dB korttelissa 1 (51372). Yli 30 dB äänitasoerovaatimuksia on lopullisessa tilanteessa korttelissa 1 ja korttelin 2 (51371) itäseinustalla, mutta jos aluetta toteutetaan vaiheittain, erityisesti korttelissa 2 vaatimukset ovat merkittävästi tiukemmat, ja myös kortteliin 3 (51370) tulee yli 30 dB äänitasoerovaatimus, jos se toteutetaan ensimmäisenä.

Parvekkeet on sijoitettu alueella pääosin avautumaan sisäpihoille, jolloin niillä saadaan ohjearvot toteutumaan lasituksen avulla. Eteläisimmässä korttelissa voidaan tarvita tiivistä lasitusta ja akustointia. Erityistä huomiota vaativat korttelin 1 rakennusten väliin sijoittuvat parvekkeet, jotka osaltaan suojaavat sisäpihaa melulta, ja joiden eteläisiin seiniin kohdistuu korkeat melutasot. Mikäli aluetta toteutetaan vaiheittain, korttelin 2 eteläseinustan parvekkeiden toteutus on haastavaa.

Hankkeessa suunnitellut rakennukset myös suojaavat alueen länsipuolelle sijoittuvia nykyisiä rakennuksia, ja alentavat lähialueen melutasoja.”

Ilmanlaadun osalta selvityksessä on todettu, että kaava-alueella ei todennäköisesti ole ilmanlaadun aiheuttamia ongelmia, koska alue on avonainen ja ilma pääsee sekoittumaan hyvin. Lisäksi rakennukset suojaavat piha-alueita.

Asemakaavassa on osoitettu meluntorjuntavaatimukset kortteleiden 51370, 51371 ja 51372 asuinrakennusten idän-lounaan puoleisille julkisivuille ja annettu edellä selostetut määräykset asuinrakennusten melusuojauksesta. Lisäksi kaavassa on määrätty muun ohella ulko-oleskelualueiden sijoittelusta, parvekkeiden ja terassien melusuojauksesta sekä asuntojen tuloilman ottamisesta. Melusuojausta koskevaa kaavamääräystä on muutettu ELY-keskuksen oikaisukehotuksen johdosta. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu suojavaiheralueelle meluste merkinnällä, joka osoittaa esteen likimääräisen sijainnin. Kaavamääräyksen mukaan meluste on yhteensovitettava

Impilahdensillan rakenteiden ja nykyisen maantiemeluesteen kanssa siten, että korttelin 51177 melusuojaus muodostuu mahdollisimman yhtenäiseksi.

Edellä esitetty selvitys ja kaavamääräykset huomioon ottaen hallinto-oikeus katsoo, että kaavassa on riittävällä tavalla luotu edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

Valittajat ovat edelleen esittäneet, että haitat Leirikaaren pihakadulle on minimoitava ja liikennesuunnittelussa kiinnitettävä huomiota siihen, ettei Leirikaaren päähän merkittyjen yleisten pysäköintipaikkojen käyttö lisää läpiajoliikennettä Leirikaarella. Leirimetsäntielle kaavoitetut Säterinmetsän puoleiset pysäköintipaikat on siirrettävä Impilahdentien varteen.

Kaupunginhallituksen lausunnon mukaan uudet korttelit ja niiden autoliikenne eriytetään Leirikadun ja Leirikaaren liikenteestä. Kaava-alue liittyy liikenneverkkoon paikallisen kokoojakadun kautta (Linnoitustie, Leirimetsäntien eteläosa ja Impilahdentie). Leirimetsäntie toimii Linnoitustieltä pohjoiseen tonttikatuna, johon liittyvät pihakadut Leirikatu ja Leirikaari. Liikennesuunnitelman mukaan Leirikaari-kadulle ei ohjaudu ohittavaa läpiajtoa. Impilahdentie toimii jatkossakin paikallisena kokoojakatuna. Leirikaari on liikennemerkillä osoitettu pihakaduksi. Kaava ei muuta Leirikaaren pihakatuominaisuutta. Leirikaaren katumiljöö on luonteeltaan selkeästi hidasliikenteinen tonttikatu, joka ei houkuttele läpiajtoon. Alueelle saapuva näkee myös kadun varren kohtisuorat pysäköintipaikat. Kaavaselostuksen mukaan Leirikaaren katualueelle on mahdollista tutkia hidasteita, kuten suojatien korotusta ja ajoradan kavennuksia.

Asemakaavamääräyksen mukaan kaavan katualueille ja yleiselle pysäköintialueelle (LP) tulee sijoittaa vähintään 40 autopaikkaa. Yleisten pysäköintipaikkojen sijainti ja tarkka määrä määräytyvät tarkemmissa katusuunnitelmissa.

Esitetyn selvityksen perusteella hallinto-oikeus katsoo, että kaavalla on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla luotu edellytykset liikenteen järjestämiselle eikä kaavaa ole pidettävä lainvastaisena valituksessa esitetyillä liikenteeseen ja pysäköintiin liittyvillä perusteilla. Katualueiden ja yleisten pysäköintipaikkojen yksityiskohdat määräytyvät myöhemmin laadittavissa katusuunnitelmissa.

Valittajat ovat esittäneet, että asemakaavaan tulee sisällyttää alueen lapsille oma päiväkotia ja leikkipuisto.

Hallinto-oikeus toteaa, että kaava-alue sijaitsee lähellä Leppävaaran palveluja ja kaupungin lausunnon mukaan lähialueella on kaksi päiväkotia, joilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta. Kaava ei ole valituksessa esitetyillä perusteella palveluiden alueellista saatavuutta koskevan sisältövaatimuksen vastainen.

Lopputulos

Kaupunginvaltuuston päätös ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen. Valitus on siten hylättävä.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

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
Mika Hämäläinen, Jukka Reinikainen (t) ja Liisa Selvenius-Hurme.



Esittelijäjäsen

Liisa Selvenius-Hurme

Asiaa ratkaistaessa on toimitettu äänestys.

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

Hallinto-oikeustuomari Liisa Selvenius-Hurmeen äänestyslausunto

Kumoan kaupunginvaltuuston päätöksen.

Perustelut:

Espoon eteläosien yleiskaavassa kysymyksessä oleva kaava-alue on osoitettu suurimmalta osin uudeksi ja olennaisesti muuttuvaksi tiiviiksi ja matalaksi asuntoalueeksi (A2), jolle kaavamääräyksen mukaan sijoitetaan ensisijaisesti tiivistä ja matalaa asuntorakentamista. Kyseinen A2-aluevaraus sijoittuu nykyisellään säilyväksi asuntoalueeksi osoitetun (A) Säterinmetsän ja nykyisellään säilyvän työpaikka-alueen (TP) väliin. Nyt asemakaavoitettava alue käsittää tämän yleiskaavan A2-alueen kokonaan. Asemakaava-alueelle tai sen lähelle ei ole yleiskaavassa osoitettu kaupunkimaista asuntoaluetta (A1).

Asemakaavassa kortteleihin 51370, 51371 ja 51372 osoitettua IV–VII-kerroksista rakentamista ei voida pitää osayleiskaavassa tarkoitettuna matalana rakentamisena. Kyse on näiltä osin ennemminkin kaupunkimaisesta asuntorakentamisesta. Myös asemakaavan selostuksessa todetaan, ettei asemakaava toteuta yleiskaavan A2-merkinnän tavoitetta sijoittaa alueelle ensisijaisesti tiivistä ja matalaa asuntorakentamista.

Yleiskaavan A2-aluevarauksesta poikkeavaa kaavaratkaisua on asemakaavaa valmisteltaessa perusteltu erityisesti tarpeella kaavoittaa Raide-Jokerin aseman läheisyyteen tiivistä asutusta. Raide-Jokerin ohjeellinen linjaus on kuitenkin ollut tiedossa jo yleiskaavaa valmisteltaessa ja se on merkitty kulkemaan kyseisen A2-alueen läpi. Vastaava maankäyttöratkaisu on Raide-Jokerin osalta esitetty myös myöhemmin voimaan tullessa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa. Muutkaan kaupungin yleiskaavasta poikkeavalle maankäyttöratkaisulle esittämät perustelut eivät osoita, että yleiskaava olisi ollut riittävästi ohjeena asemakaavaa laadittaessa.

Kun asemakaavalla mahdollistetaan kolmen IV–VII-kerroksisen kerrostalokorttelin rakentaminen yleiskaavassa A2-alueeksi osoitetulle asuntoalueelle, muuttaa asemakaava paikallisesti alueen perusluonnetta ja kokonaisilmettä toiseksi kuin yleiskaavalla on tarkoitettu. Yleiskaava ei siten ole ollut maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentissa ja 54 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla ohjeena asemakaavaa laadittaessa.

Vakuudeksi

Liisa Selvenius-Hurme

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös

Valittajille / 

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 tärkeää 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, 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 besvärсанvisning
- 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, Fax: 029 56 40382

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