

21.06.2022

Dnro 24415/03.04.04.16/2021

Asia Asemakaavamuutosta koskeva valitus

Muutoksenhakija Asunto Oy Espoon Kilonrinne

Päätös, josta valitetaan

Espoon kaupunginhallitus 23.8.2021 § 277

Kaupunginhallitus on hyväksynyt Kilonpuisto IA – Kiloparken IA asemakaavan muutoksen.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Päätös on kumottava.

Alueelle on laadittava uusi asemakaava, jossa suunniteltujen asuinrakennusten kerroslukua alennetaan merkittävästi tai rakennukset sijoitetaan kauemmas Asunto Oy Espoon Kilonrinteen tontin rajasta.

Asemakaavamuutoksella tavoitellaan kahta viisi- ja kuusikerroksista asuinrakennusta Kilon juna-aseman ja valittajan tontin väliselle kapealle tontille. Uudet asuinrakennukset on sijoitettu hyvin lähelle valittajan tontin rajaa. Uusien rakennusten etäisyys naapuritontteihin on rakentamista koskevien vakiintuneiden määräysten mukaan vähintään puolet rakennuksen korkeudesta. Asemakaavamuutoksessa uusien rakennusten etäisyyden valittajan tontin rajasta tulee olla vähintään puolet rakennuksen korkeudesta ja vähintään 8 metriä.

Kaavamuutoksessa asuinrakennukset on sijoitettu lähes kiinni tontin pohjoisrajaan. Etäisyys kaavamuutoksen tontin ja valittajan tontin välillä on noin 7 metriä. Rakennusten asuntojen ikkunoita sijoittuu kohtisuoraan kohti valittajan tontin rajaa. Valittaja haluaa kehittää kiinteistöään pitkäjänteisesti ja kaavamuutoksen mukainen ylikorkea rakennus lähelle valittajan kiinteistön etelärajaa heikentää yhtiön mahdollisuuksia rakentamiseen. Valittajalla ei ole käyttämätöntä rakennusoikeutta eikä se ole toistaiseksi hakenut kaavoituksen kautta mahdollisuutta täydennysrakentamiseen. Yhtiöllä on kuitenkin iso tontti

ja pysäköintialue, joka olisi luonnollinen paikka täydennysrakentamiselle. Kaavamuutos haittaisi valittajan tontin täydennysrakentamista, koska rakentamismääräyskokoelman mukainen 45 asteen valokulma ei ylikorkean naapuritontin rakennuksen vuoksi olisi mahdollinen.

Kaavoituksessa on sovellettava perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta. Myös valittajalla tulee olla mahdollisuus myöhemmin kaavamuutoksen kautta hakea tontilleen lisää rakennusoikeutta tontin rajan lähelle. Kaavamuutos aiheuttaisi merkittäviä rajoituksia kyseisen oikeuden suhteen.

Toinen kaavamuutoksen mahdollistamista rakennuksista sijoittuisi noin 7 metrin etäisyydelle valittajan tontin leikkipihasta. Leikkipiha eteläpuolelle sijoittuva korkea kerrostalo aiheuttaa leikkipihalle niin voimakasta varjostusta, että sen on katsottava olevan kohtuuttomasti viihtyisyyttä rajoittava tekijä taloyhtiölle, jossa asuu suuri määrä päiväkotikäisiä lapsia.

Valittajan tontin eteläpuoleiselle rajalle rakennettavat korkeat talot aiheuttaisivat kohtuuttoman rajoituksen yhtiölle ja sen osakkaille sekä elinympäristön laadun ja viihtyisyyden heikkenemistä asukkaille. Täydennysrakentamista voidaan toteuttaa myös kaavoittamalla alueelle matalammat rakennukset noudattaen rakennusjärjestystä, joka on laadittu sisältämään paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Valittaja on kaavan valmisteluvaiheessa kirjallisesti kommentoinut liian korkeita rakennuksia ja kaavoituksen edessä rakennusten suunniteltu korkeus on laskenut, mutta rakennukset ovat edelleen etäisyys naapuritontista huomioiden liian korkeita. Vastineena valittajan kommenttiin kaupunki on todennut, että kaavamuutosalueen ja Asunto Oy Espoon Kilonrinteen tontin välissä oleva Kilonpolku on 7 metriä leveä, joten vaadittava 4 metrin etäisyys täyttyy hyvin. Tällä on ilmeisesti viitattu Espoon rakennusjärjestyksen 7 a §:ään. Tämä on kuitenkin rakennusjärjestyksen minimi, minkä lisäksi myös vaatimuksen etäisyyden olemisesta puolelta rakennuksen korkeudesta on toteuduttava. Tämän virheellisen esityksen kaupunginhallitus on kokouksessaan hyväksynyt.

Asian käsittely ja selvittäminen

Kaupunginhallitus on antanut lausunnon.

Asunto Oy Espoon Kilonrinne Oy on antanut vastaselityksen. Vastaselityksessä on todettu muun ohella, että varjoisuuskuvat on esitetty vain kevätpäiväntasauksen ja kesäpäivänseisauksen aikoihin eikä ole esitetty selvitystä varjostusvaikutuksesta kesäpäivänseisauksen ja kevätpäiväntasauksen välisenä aikana.

Kaavaselostuksessa todetaan ainoastaan, että varjoisuustarkastelun mukaan viereisten taloyhtiöiden leikkialueet sekä osa autopaikoista tulee olemaan osin uusien asuinkerrostalojen varjossa osan aikaa päivästä ja että asuinkerrostalot

eivät olennaisesti lisää ympäröivien asuntojen varjoisuutta valoisaan vuodenaikaan. Talvisin varjostusvaikutus on kuitenkin käytännössä sellainen, että asemakaavan mahdollistamien rakennusten takaa aurinko ei näy lainkaan valittajan asuntoihin.

Asemakaavamuutos on rakennusjärjestyksen vastainen. Käsiteltävänä olevassa tapauksessa valituksenalainen asemakaava ei ole saavuttanut lainvoimaa. Asemakaavan muutosalueella koskevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole määrätty asiasta toisin kuin rakennusjärjestyksessä. Näin ollen rakennusjärjestyksen määräykset olisi tullut huomioida asemakaavan muutosta koskevassa päätöksenteossa, jotta asemakaavan muutosta koskeva päätös voidaan katsoa lainmukaiseksi.

Palveluiden saatavuutta koskevat selvitykset ovat olleet asemakaavan muutoksen yhteydessä riittämättömiä. Leppävaaran alueen palveluihin tukeutuminen ei turvaa Kilon alueen palvelujen alueellista saatavuutta lyhyellä eikä pitkällä aikavälillä.

Liikenteen vaikutuksia koskevat selvitykset ovat olleet asemakaavan muutoksen yhteydessä riittämättömiä erityisesti ajoneuvoliikenteen sekä sisäisen liikenteen ja pysäköinnin osalta.

Ainoastaan korttelin 54183 tontin 6 ja korttelin 54097 tontin 2 poimiminen tehokkuuslukuvertailuun on perustetonta, harhaanjohtavaa ja riittämätöntä.

Suppeaa aluetta koskevaa kaavamuutosta laadittaessa ei ole selvitetty mahdollisuuksia kehittää myöhemmin tehtävin asemakaavamuutoksin ympäristön muita korttelialueita ottaen erityisesti huomioon asemakaavan tarkoitus ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä olemassa olevan rakennuskannan edistämisen edellyttämällä tavalla. Kaavamuutoksella rakennusoikeutta on lisätty niin merkittävästi, että sen vaikutukset Kilon alueen muuhun maankäyttöön ja maanomistajien tasapuoliseen kohteluun olisi tullut selvittää tarkemmin. Poikkeuksellisen tehokas rakentaminen aiheuttaa alueelle myös huomattavaa maisemahaittaa.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus ei tutki vastaselityksessä esitettyjä uusia valitusperusteita.

Hallinto-oikeus hylkää valituksen muilta osin.

Perustelut

Tutkimatta jättäminen

Kuntalain 135 §:n 1 momentin mukaan kunnanhallituksen päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta. Saman pykälän 3 momentin mukaan valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Kuntalain 138 §:n mukaan kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valittaja on vastaselityksessään esittänyt palveluiden saatavuuteen, liikenteen järjestämiseen ja lisääntymiseen sekä maisemahaittaan liittyviä uusia valitusperusteita. Laillisen valitusosoituksen mukaan valitusaika kaupunginhallituksen päätöksestä on päättynyt maanantaina 4.10.2021. Valitusajan päättymisen jälkeen 11.1.2022 toimitetussa vastaselityksessä esitetyt uudet valitusperusteet on jätettävä myöhässä tehtyinä tutkimatta.

Tutkituilta osin

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 selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Saman pykälän 2 momentin mukaan Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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 14 §:n 4 momentin mukaan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

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-alueella rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (*asemakaavamääräykset*). Asemakaavamääräykset voivat koskea muun ohella haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

Asemakaavan muutosalue, alueen kaavallinen tilanne ja kaavam muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Leppävaaran suuralueella Kilon kaupunginosassa Kilon juna-aseman pohjoispuolella. Kaavam muutosalue käsittää korttelin 54164 tontin 3 ja on pinta-alaltaan 3 372 m². Alue on rakentamaton ja lähes kauttaaltaan metsää. Oikeusvaikutteisessa Espoon eteläosien yleiskaavassa kaavam muutosalue on osoitettu asuntoalueeksi (A).

Kaavam muutoksen tavoitteena on lisätä asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella ja tehostaa maankäyttöä täydennysrakentamalla.

Asemakaavam muutoksen pääasiallinen sisältö

Asemakaavam muutoksella voimassa olevan asemakaavan mukainen toimitila- ja liikuntarakentamisen korttelialue (KTY-1), jolla suurin sallittu kerrosluku on ollut III ja jonka kerrosala on ollut 2 200 k-m², muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kiilamaiselle rata-alueen ja Kilonpolun väliin sijoittuvalle kaava-alueelle on osoitettu kaksi asuinkerrostalon rakennus alaa, joista idänpuoleisen rakennuksen kerrosala on 2 100 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku V ja lännenpuoleisen rakennuksen kerrosala 1 700 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku VI. Lännenpuoleista rakennus alaa koskee lisäksi merkintä m50, jonka mukaan merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon rakennus alalle sallitusta kerrosalasta tulee vähintään rakentaa liike-, palvelu- tai työtiloina. Tilojen tulee sijoittua katutasen kerrokseen ja avautua sisäiselle jalankululle varatun alueen suuntaan. Yhteensä kaavam muutosalueelle on osoitettu kerrosalaa 3 800 k-m². Rakennus alat on osoitettu korttelialueen pohjoisrajan suuntaisesti noin yhden metrin etäisyydelle korttelialueen rajasta. Korttelialueen rakennustehokkuus nousee kaavam muutoksella tehokkuusluvusta e=0.65 lukuun e=1.13.

Korttelialueen eteläsivulle on osoitettu pysäköimispaikka (p) ja autokatoksen rakennus ala (a). Korttelialueelle on lisäksi osoitettu ohjeelliset leikki- ja oleskelualueiksi varatut alueen osat. Kaava-alueen radanpuoleiselle sivulle on

osoitettu alue melusteelle, joka on rakennettava ennen rakennusten käyttöönottoa.

Asemakaavan yleisten määräysten lisärakennusoikeutta koskevan 2 §:n mukaan asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat sekä liike-, palvelu- tai työtilat. Näitä tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Pihoja koskevan yleismääräyksen (3 §) mukaan pihan ilmeen tulee olla vihreä ja sille tulee istuttaa puita ja pensaita. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Pihalle tulee järjestää esteetön jalankulkuyhteys Kilonpolun puolelta. Porraskäytävistä tulee olla esteettömät yhteydet Kilonpolun sekä piha-alueen puolelle. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Julkisivuja ja rakentamistapaa koskevan yleismääräyksen (5 §) mukaan asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita kiviainespintoja. Julkisivujen tulee muodostaa arkkitehtonisesti yhtenäinen kokonaisuus. Asuinrakennusten katutaso julkisivut tulee suunnitella siten, etteivät ne anna umpinaista vaikutelmaa. Mahdolliset elementtisaumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Melusteen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen, sopeutua arkkitehtuuriltaan sekä väriltään asuinrakennuksiin, ja muodostaa rytmisen kokonaisuus. Radan puoleisessa julkisivussa tulee erityisesti huomioida huollettavuus ja puhdistettavuus. Melusteen alaosaan tulee olla osittain valoa läpäisevä ja melusteen yläosaan tulee olla kokonaan valoa läpäisevä.

Oikeudellinen arviointi

Hallinto-oikeuden toimivalta

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

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 puitteissa mahdollisuus muun ohella päättää kaava-alueesta ja sille osoitettavan rakentamisen määrästä. Koska kunnallisvalitusta ei voi tehdä tarkoituksenmukaisuusperusteella, hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tutkia päätöksen tarkoituksenmukaisuutta, eikä siis sitä, olisiko jokin muu maankäytöllinen ratkaisu, kuten rakennusalojen toisenlainen sijoittelu tai matalampi rakentaminen, 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 kysymys. Hallinto-oikeus voi siten tässä asiassa tutkia vain sen, onko asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskeva kaupunginhallituksen päätös valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

Rakennusjärjestyksen noudattamista ja etäisyyksiä koskevat valitusperusteet

Hallinto-oikeus toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena muutettaessa asemakaavaa. Saman lain 14 §:n 4 momentin mukaan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos asemakaavassa on asiasta toisin määrätty. Kaavahierarkian mukaisesti asemakaavaa muutettaessa on siten tullut ottaa ohjeena huomioon voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava, eikä rakennusjärjestyksen määräyksillä ole asemakaavaa muutettaessa ollut oikeudellista merkitystä.

Asemakaavamuutos on lähtökohdiltaan ohjeena olevan yleiskaavan mukainen. Asemakaava ei siten ole eikä voisi olla lainvastainen sillä valituksessa esitetyillä perusteilla, että sen määräykset ja kaavan mahdollistama rakentaminen poikkeavat kunnan rakennusjärjestyksessä esitetyistä lähtökohdista, joita sovelletaan rakennuslupavaiheessa siltä osin kuin kaavassa ei ole toisin määrätty. Asemakaavamuutos ei näin ollen ole lainvastainen rakennusjärjestykseen liittyvillä valitusperusteilla.

Nyt kysymyksessä olevassa asemakaavamuutoksessa rakennusalat on osoitettu noin 1 metrin etäisyydelle korttelialueen pohjoisrajasta, jonka etäisyys valittajan tontin rajasta on noin 7 metriä. Valittajan tontilla olevat asuinkerrostalot sijaitsevat noin 30 metrin etäisyydellä tontin rajasta. Valittajan rakennusten etäisyys kaavamuutosalueen rakennusalasta on siten noin 38 metriä. Kun otetaan huomioon, että rakennusten korkeuteen perustuvaa etäisyyttä sovelletaan ainoastaan, mikäli asemakaavasta ei muuta johdu, rakennusten etäisyydestä valittajan tontin rajasta todettu 8 metrin vähimmäisetäisyys sekä se seikka, että valokulmaa koskevaa määräystä sovelletaan ainoastaan pientalojen kohdalla, hallinto-oikeus toteaa, että asemakaavamuutos ei ole lainvastainen edellä esitetyillä rakennusalojen sijoittelua koskevilla perusteilla.

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate

Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Hallinto-oikeus toteaa, että maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate ei edellytä, että kaavoituksessa eri maanomistajien alueille olisi osoitettava samanlaista maankäyttöä. Periaate edellyttää kuitenkin, ettei alueiden omistajia aseteta asemakaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan ilman, että siihen on kaavan tarkoituksesta ja kaavalle asetettavista sisältövaatimuksista johdettavissa olevat maankäytölliset perusteet.

Korttelialueen rakennustehokkuus nousee kaavamuutoksella tehokkuusluvusta $e=0.65$ lukuun $e=1.13$. Kaavaselostuksen mukaan samassa korttelissa olevien tonttien tehokkuusluku on $e=0.67-0.84$ ja rakennukset ovat yksi - kaksi kerrosta korkeampia kuin kaavamuutosalueelle esitetyt kerrostalot. Kilon

aseman seudulla on useita tehokkuusluvulla tarkasteltuna tehokkaampia korttelialueita. Radan pohjoispuolella korttelin 54183 tontin 6 tehokkuus on $e=1.29$ ja korttelin 54097 tontin 2 tehokkuus on $e=1.44$. Radan eteläpuolella korttelin 54166 keskitehokkuus $e=1.40$ ja korttelin 54167 tontin 3 tehokkuusluku on $e=1.73$.

Hallinto-oikeus toteaa, että kaavamuutoksella osoitettu tonttitehokkuus on Kilon aseman alueen muiden kiinteistöjen tonttitehokkuuksiin nähden keskimääräistä tasoa. Kaavoitukselle on muutoinkin luonteenomaista, että kaavassa osoitettava rakennusoikeus vaihtelee paitsi olosuhteiden myös maankäytöllisten tarpeiden ja tavoitteiden myötä eikä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate siten edellytä, että kaavoituksessa eri alueiden maanomistajille osoitetaan rakennusoikeutta samalla tonttitehokkuudella. Kun otetaan huomioon, että kaavamuutoksella osoitettu tonttitehokkuus asettuu alueen tonttitehokkuuden vaihteluvälille sekä kaavaratkaisun tavoitteet edistää kaupungin täydennysrakentamista ja asuntotuotantotavoitteiden toteuttamista, hallinto-oikeus katsoo, ettei kaavamuutosta ole valituksessa esitetyillä perusteilla pidettävä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen vastaisena. Samasta syystä kaavaratkaisu ei ole maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen vastainen myöskään yksinomaan sillä perusteella, että kaavamuutosalueen rakennusoikeus kaavamuutoksella lisääntyy. Myöskään se seikka, että nyt osoitettu rakentaminen saattaa osaltaan vaikuttaa siihen, miten valittajan viittaama mahdollinen lisärakennusoikeus olisi valittajan tontille sijoitettavissa, ei tee kaavamuutoksesta yhdenvertaisen kohtelun vastaista, koska lisärakennusoikeus voidaan tarvittaessa osoittaa esimerkiksi jo olevien rakennusten yhteyteen.

Kaavamuutoksen vaikutuksia elinympäristöön ja kohtuutonta haittaa koskevat valitusperusteet

Kilonpuisto 1A Kehitysskenaarioon (*Lundén Architecture Company, 13.10.2020*) sisältyvässä Varjoisuuskaaviossa on tarkasteltu hankkeen varjostusvaikutuksia kevätpäiväntasauksena ja kesäpäiväntasauksena klo 9.00, 12.00 ja 17.00. Kaaviosta ilmenee, että hankkeen rakennusten varjot osuvat valittajan tontin rakennusten alempiin kerroksiin kevätpäiväntasauksena klo 9.00 mutta ei muina tarkasteltuina ajankohtina. Varjostukset ulottuvat valittajan tontin leikkipaikalle kevätpäiväntasauksen aikaan klo 9.00 ja 12.00.

Varjoisuuskaaviosta voidaan todeta kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen varjostavan jonkin verran valittajan asuinrakennuksia ja leikkipihaa kevään ja kesän aikana. Kun otetaan huomioon, että kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen ja valittajan asuinrakennusten välinen etäisyys on karttatarkastelun perusteella minimissään noin 38 metriä, hankkeen mahdollistamat kerrosluvut sekä varjoisuustarkastelusta ilmenevät varjostukset, hallinto-oikeus katsoo, että kaava on sen tehtävä ja tarkoitus huomioon ottaen perustunut varjoisuusvaikutusten osalta riittäviin selvityksiin. Kun otetaan huomioon käytettävissä olevista selvityksestä ilmenevät varjostusvaikutukset sekä se, että jonkinasteista varjostusta ei tiivistyvällä kaupunkialueella edes lähtökohtaisesti voida pitää maankäyttö- ja rakennuslain

54 §:n 3 momentissa tarkoitettuna elinympäristön laadun merkityksellisenä heikkenemisenä, kaavamuuotos ei ole lainvastainen varjostukseen liittyvillä valitusperusteilla. Samasta syystä ja kun otetaan huomioon kaavamuuotoksen mahdollistaman rakentamisen ja valittajan asuinrakennusten välinen etäisyys, kaavamuuotoksesta ei myöskään voida katsoa aiheuttavan valittajalle samassa lainkohdassa tarkoitettua kohtuutonta haittaa.

Loppuotulos

Kun päätös ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen, valitus on hylättävä.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut ja

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 81 § 2 mom 5 kohta

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
Marja Viima, Petteri Leppikorpi (t) ja Annamari Laakkonen.



Esittelijäjäsen

Annamari Laakkonen

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

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	Valittajalle Oikeudenkäyntimaksu 260 euroa Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa
Jäljennös	Espoon kaupunginhallitus