

# Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle 8.9.2022

## 1. Mitä päätöstä valitus koskee

Espoon kaupunginvaltuuston 22.8.2022 tekemä päätös § 105:

*Valtuusto hyväksyy 24.11.2021 päivätyn ja 24.5.2022 muutetun Metsänpojanpolku - Skogsmansstigen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7349, 16. kaupunginosassa (Pohjois-Tapiola), alue 213411.*

Päätös on julkaistu yleisessä tietoverkossa 29.8.2022.

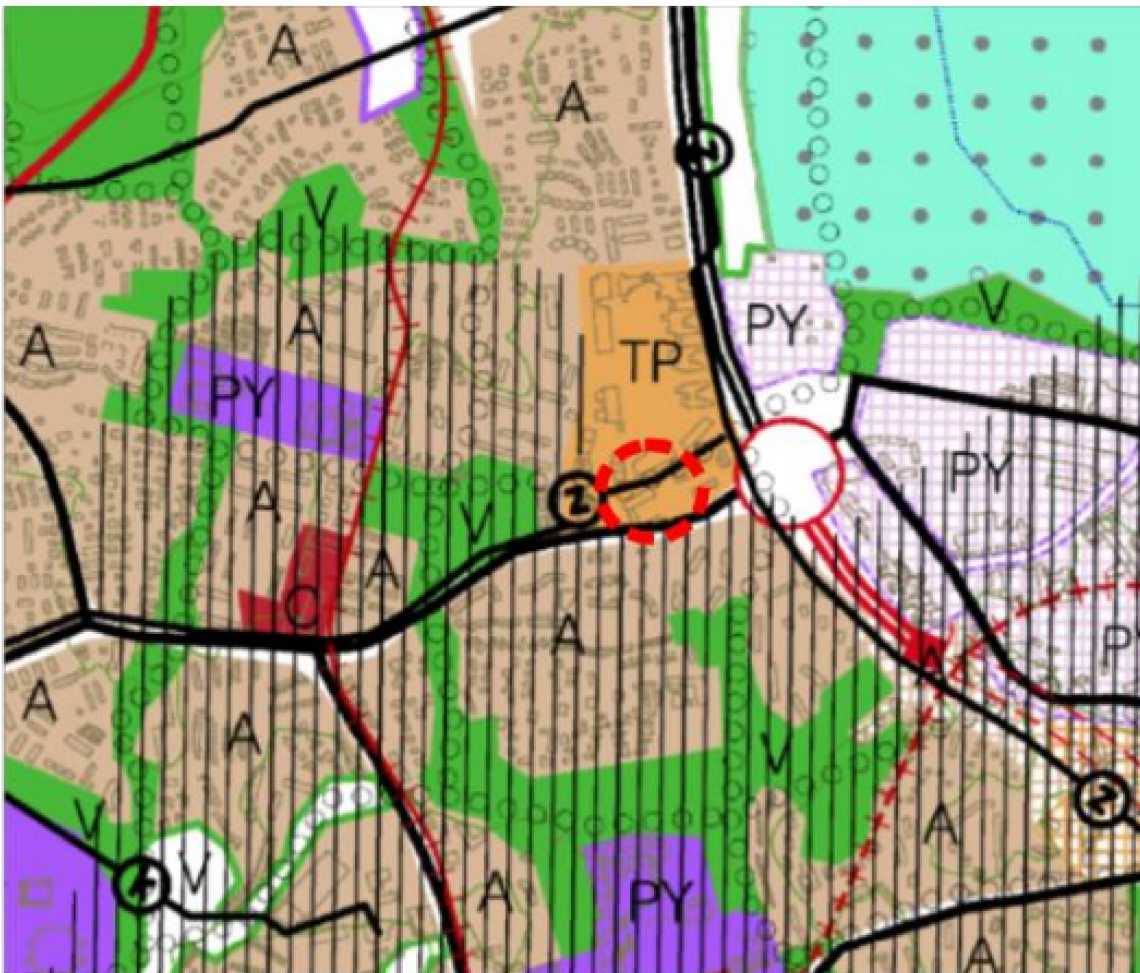
## 2. Vaadittu muutos

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

## 3. Perustelut

### 3.1. Asemakaavan suhde yleiskaavaan

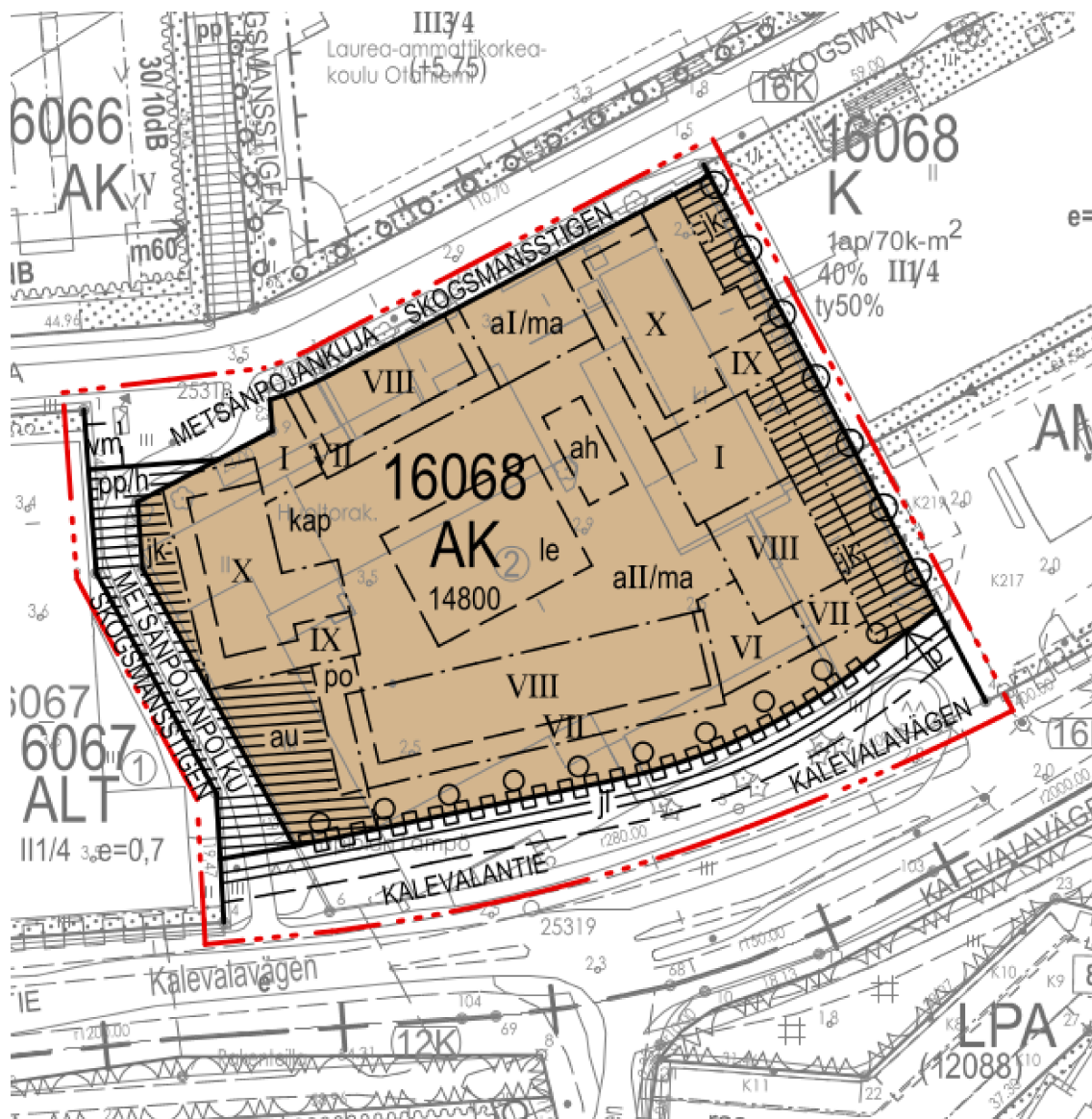
Asemakaava sijoittuu alueen oikeusvaikutteisen yleiskaavan (Espoon eteläosien yleiskaava) työpaikka-alueelle (TP). Seuraavassa kuvassa (Liite 1) kaava-alue on ympyröity punaisella katkoviivalla:



Työpaikka-alueen kaavamääräykset (Liite 2):

*Alue varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle. Alueella voidaan sallia myös koulutus-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä alueelle soveltuvaa teollisuutta ja varastointia. Työpaikka-rakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja.*

Asemakaavassa kaava-alue on merkitty katuja lukuun ottamatta asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) (Liite 4):



Asemakaava ei siis ole yleiskaavan osoittaman pääkäyttötarkoituksen mukainen eikä myöskään erikseen listattujen muiden käyttötarkoitusten mukainen.

Pääkäyttötarkoituksen ohella yleiskaava sallii alueella myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle.

Kaavaselostuksessa (Liite 1) yleiskaavan pääkäyttötarkoituksen vastaisuutta ei perustella mitenkään. Kohdassa 3.2 on maininta “Yleiskaavan tavoitteet alueen työpaikkavaltaisuudesta on huomioitu reunaehtona”, joka ei näy mitenkään valmiissa asemakaavassa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen selostus-osiossa perustellaan suhdetta yleiskaavaan:

*“Laadittava asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen, sillä yleiskaavarajauksen pinta-alasta alle puolet on muuta kuin pääkäyttötarkoituksen mukaista rakentamista. Kaavamuutos ei vähennä alueen työpaikkavarantoa merkittävästi.”*

Selvitystä työpaikkojen vähentymisestä ei ole esitetty. Selvitystä siitä ettei pääkäyttötarkoituksen vastainen rakentaminen haittaa pääkäyttötarkoitusta ei ole esitetty. Viittaus yleiskaavarajauksen pinta-alaan pitää paikkansa, mutta ei anna oikeaa kuvaa alueen kehityksestä kuten seuraavasta käy ilmi.

### 3.2. Yleiskaavarajauksen maankäyttö

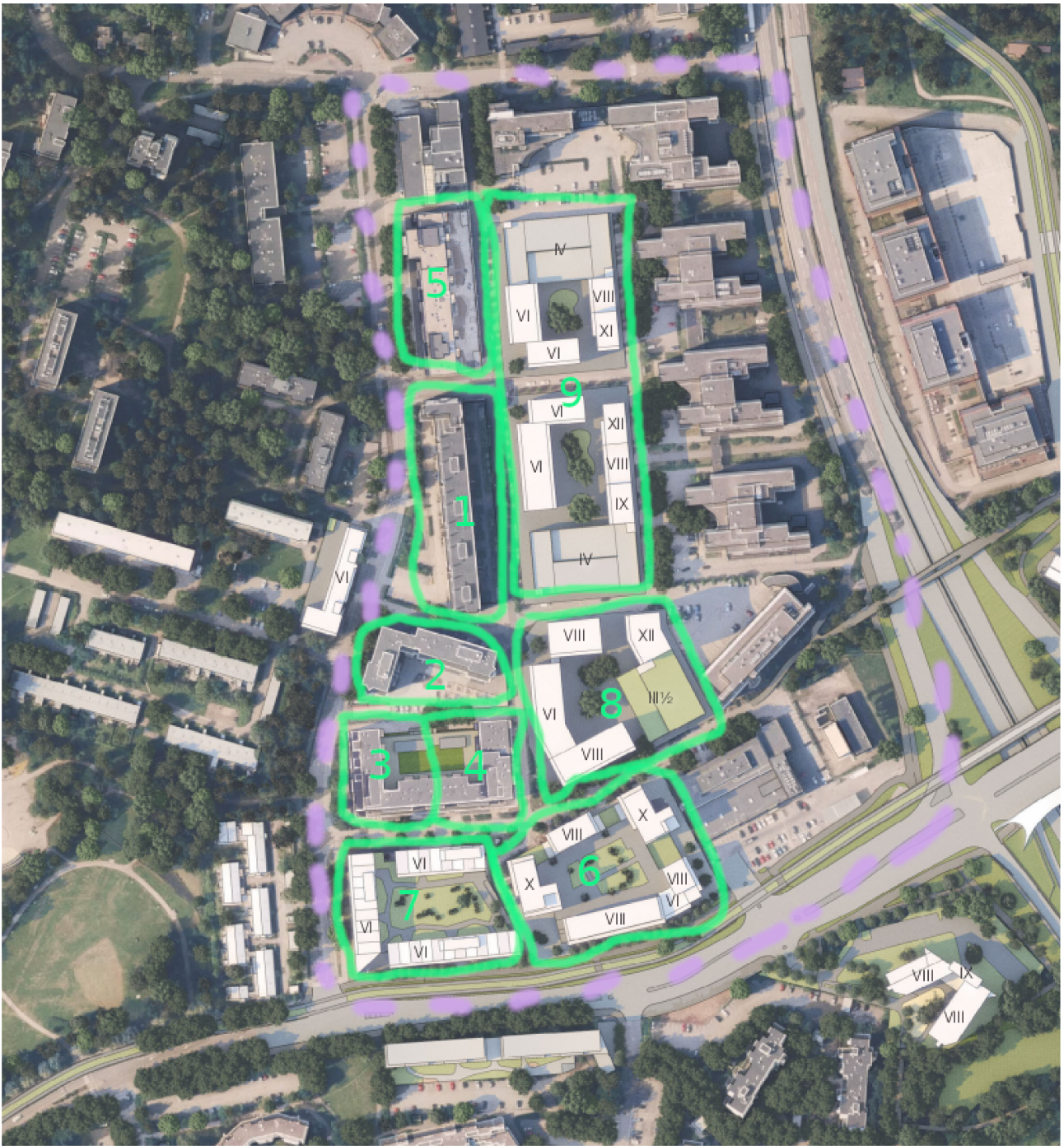
Yleiskaavan TP-alueella on jo muutettu neljällä asemakaavalla alueita asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Rakennetut viisi asuinkerrostaloa on listattu seuraavassa taulukossa (pinta-ala yhteensä 19 444 m<sup>2</sup>):

Kiinteistötunnus	Osoite	Vuosi	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )
49-16-133-1	Tietäjäntie 8	2007	6140
49-16-66-3	Tietäjäntie 10	2016	3984
49-16-66-6	Metsänpojankuja 7	2020	3000
49-16-66-7	Metsänpojankuja 5	2021	2518
49-16-132-3	Tietäjäntie 4	2021	3802

Valituksen kohteena on siis viides asemakaava ja valmistelussa on vielä kolme muuta asemakaavaa, joilla muutetaan alueita asuinkerrostalojen korttelialueiksi yleiskaavan TP-alueella. Nämä neljä asemakaavaa on listattu seuraavassa taulukossa (pinta-ala yhteensä 37 983 m<sup>2</sup>):

Kiinteistötunnus	Aluenumero	Asemakaavan nimi	Vaihe	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )
49-16-68-2	213411	Metsänpojanpolku	Hyväksymis	8642
49-16-67-1	213410	Tietäjänkulma	Ehdotus	6897
49-16-69-7	213211	Metsänpojankuja	Valmistelu	4533
49-16-69-8	213211	Metsänpojankuja	Valmistelu	3047
49-16-69-5	213212	Metsänneidonkuja	Valmistelu	2027
49-16-131-5	213212	Metsänneidonkuja	Valmistelu	6219
49-16-131-9	213212	Metsänneidonkuja	Valmistelu	6618

Metsänpojanpolun korttelisuunnitelmassa (Liite 3) on havainnollistettu mm. edellisessä taulukossa listattua neljää asemakaavaa liittämällä ne alueen ilmakeeseen. Seuraavassa kuvassa on ote havainnekuvasta, johon on lisätty violetilla katkoviivalla yleiskaavan TP-alueen raja sekä vihreällä yhtenäisellä viivalla jo valmistuneet ja suunnitteilla olevat hankkeet:



Hankkeet on numeroitu samassa järjestyksessä kuin ne ovat edeltävissä taulukoissa. Valituksen kohteena oleva Metsänpojanpolun asemakaava on merkitty numerolla 6.

Jäljelle jäävät seitsemän toimistorakennusta sijaitsevat alueen pohjois- ja itä-osissa. Ne on listattu seuraavassa taulukossa (pinta-ala yhteensä 32 920 m<sup>2</sup>):

Kiinteistötunnus	Osoite	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )
49-16-132-2	Tietäjätie 2	2626
49-16-131-1	Valkjärventie 2	4819
49-16-131-2	Metsänneidonkuja 6	4612
49-16-131-3	Metsänneidonkuja 8	4821
49-16-131-6	Metsänneidonkuja 8	5655
49-16-131-7	Metsänneidonkuja 12	5963

Näiden lisäksi TP-alueen kaakkoisessa kulmassa on kauppa (3949 m<sup>2</sup>), kaupan parkkipaikka (5225 m<sup>2</sup>), muuntamo (4560 m<sup>2</sup>) ja yleisiä alueita (1815 m<sup>2</sup>).

Seuraavassa taulukossa on yhteenvedona TP-alueen suunniteltu käyttö:

<b>Käyttö</b>	<b>Pinta-ala (m<sup>2</sup>)</b>
Asuminen	57427
Toimistot	32920
Muu	15549

Eli alueen pinta-alasta asuminen (54 %) vie enemmän kuin toimistot ja muu käyttö yhteensä (46 %).

### **3.3. Asemakaavan perustuminen yleiskaavaan**

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

Selvästikään yleiskaava ei ole toiminut ohjeena laadittaessa yleiskaavan TP-alueelle laadittuja viittä asemakaavaa ja valmisteilla olevaa kolmea asemakaavaa. Kaikkien näiden kahdeksan asemakaavan sisältönä on aiemman käytön korvaaminen asuinkerrostalojen korttelialueilla. TP-aluetta on kehitetty ja kehitetään järjestelmällisesti ja johdonmukaisesti asuntoalueena ottamatta huomioon yleiskaavaa. Tekemällä kehitys lukuisissa pienissä osissa saadaan yksittäisen asemakaavan vaikutus näyttämään siltä ettei siitä ole haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle. Yhdessä lukuisat pienet muutokset kuitenkin ovat yksiselitteisesti pääkäyttötarkoituksen vastaisia ja aiheuttavat haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle.

### **3.4. Yhteenvedo**

Edellä esitetyn perusteella asemakaava on yleiskaavan vastaisena lainvastainen ja siksi kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

### **3.5. Liitteet**

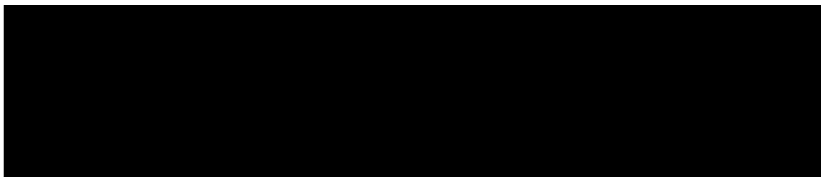
Liite 1: 213411 Metsänpojanpolku kaavaselostus

Liite 2: Kaavamerkinnot ja -määräykset Espoon eteläosien yleiskaava

Liite 3: 213411 Metsänpojanpolku korttelisuunnitelma (korttelisuunnitelma ylittää yksittäisen tiedoston enimmäiskoon sähköisessä asiointipalvelussa joten liitteenä on ainoastaan viitattu sivu 27)

Liite 4: 213411b Metsänpojanpolku asemakaava

## 4. Valittajan nimi ja yhteystiedot



Kotikunta: Espoo

