

Päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat päätökset ja kirjelmät:

Korkein hallinto-oikeus 26.10.2022

Valtuusto hyväksyi 15.02.2021 § 23 Satakielenrinne, asemakaavan muutoksen, alue 210432, 12. kaupunginosa Tapiola. Päätöksestä jätettiin Helsingin hallinto-oikeuteen yksi valitus, jossa vaadittiin päätöksen kumoamista. Valittaja katsoi valituksessaan asemakaavan muutoksen olevan yleiskaavan, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Tapiolan vanhojen alueiden suunnitteluperiaatteiden vastainen.

Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen 19.1.2022 todeten päätöksessään muun ohella, että kaupunkikuvallista ja maisemallista vaikutusta arvioitaessa sekä Tapiolan alueeseen liittyvien erityisten arvojen säilyttämisessä on otettava huomioon, että asemakaavaa laadittaessa joudutaan sovittamaan yhteen erilaisia, myös toistensa kanssa ristiriidassa olevia tavoitteita. Sekä valtakunnallisena että Espoon kaupungin tavoitteena on asuntotuotannon lisääminen ja yhdyskuntarakenteen tiivistäminen palvelujen ja hyvien liikenneyhteyksien varrella. Samalla on otettava huomioon, että alueen luonne osana valtakunnallisestikin merkittävää Tapiolan puutarhakaupunkia ei vaarannu.

Hallinto-oikeus pitää sinänsä selvänä, että kerrostalojen rakentaminen purettavan Satakielitalon ja käytöstä poistetun vesialtaan ja sen ympäristön rakenteiden paikalle muuttaa muun ohella kerrostalojen lukumäärän ja korkeuden vuoksi jonkin verran alueen ympäristöä. Tapiolan alueen alkuperäiseen suunnitteluideologiaan on kuitenkin kuulunut rakennustyypeiltään erilaisten asuinalueiden vaihtelu ja lähiympäristössä on eri aikakausina toteutettua ja eri talotyyppisiä edustavaa rakentamista. RKY-alueen merkitys, alueen kaupunkikuvallinen asema ja alueen ominaisuusluonne on otettu asemakaavassa huomioon muun ohella porrastamalla rakennusten kerroslukuja ja julkisivuja sekä antamalla määräyksiä rakennusten väriyhteisyydestä ja kattomuodoista. Kaava-alueella on säilytetty viheralueet uuden rakentamisen ympärillä ja lisäksi rakennusten sommitteluun ja rakentamisen reunavyöhykkeeseen Leimuniityn suuntaan on kiinnitetty erityistä huomiota, määräämällä muun muassa rakennusten muodosta, materiaaleista ja istutuksesta.

Hallinto-oikeus totesi, että asemakaavan muutoksessa on riittävästi huolehdittu valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ja yleiskaavan ohjausvaikutuksen huomioon ottamisesta. Asemakaavan muutoksen kaupunkikuvalliset tai muutkaan vaikutukset eivät ole sellaisia, että niillä hävitettäisiin rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valittajalle valituslupaa. Kaavapäätös on lainvoimainen ja kuulutettu voimaan 9.11.2022.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.11.2022 § 259

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata Fat Lizard Brewing Company Oy:lle liike- ja toimistorakennusten tontin 49-22-1-5 Olarista panimotilojen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.10.2023 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

6

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavan tontin lävitse kulkee olemassa oleva sekä kehitettäväksi määritelty liito-oravayhteys.

8

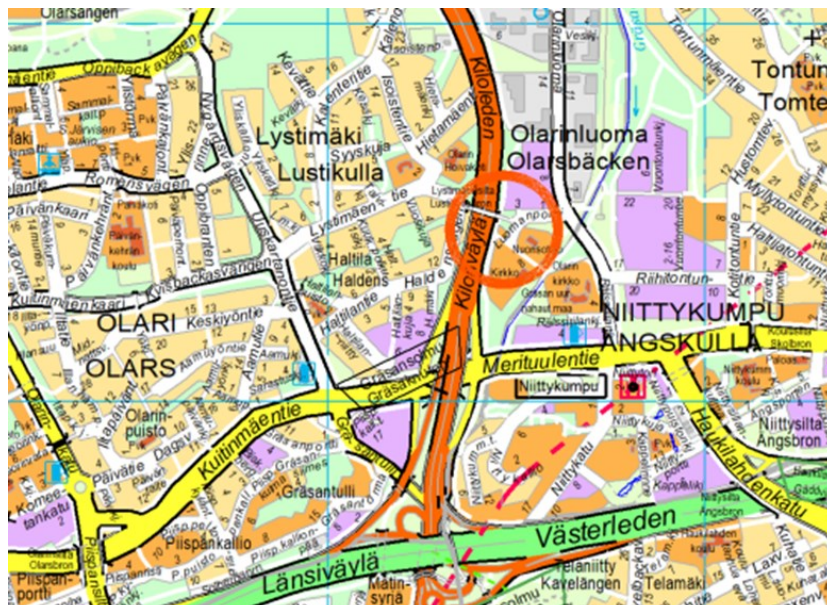
Varauksensaaja on tietoinen, että tontin pohjoisosaa on käytetty maa-ainesten varastointiin ja tontin pohjoisosassa sijaitsee maa-ainestilajityksiä.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että tontin lävitse kulkee käytössä oleva yleinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu kulkuväylä.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.11.2022 § 260

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata PuutarhaNikkarit Oy:lle Kaitaalta tontin 49-31-59-1 puutarhamyymälän suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2023 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontin vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

6

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

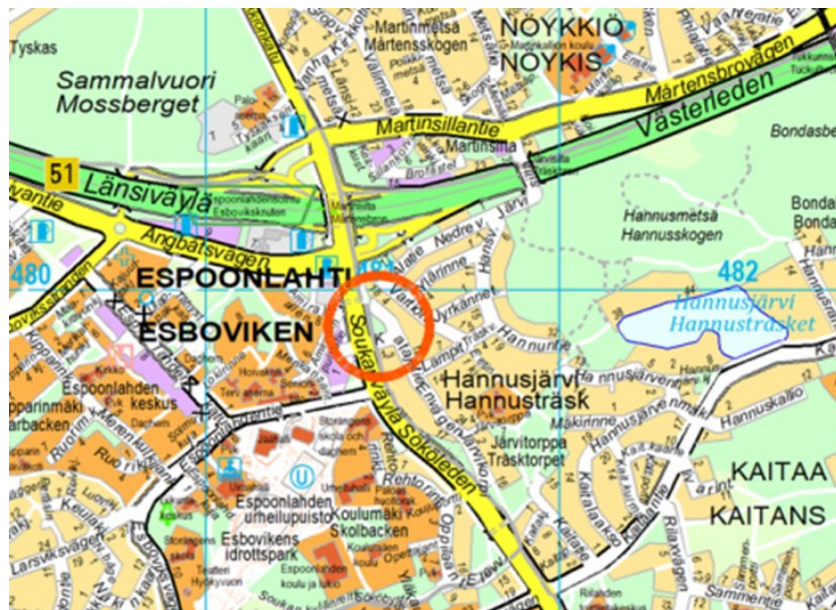
Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla on suunnitteluun ja rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä (mm. sähköjohto, telekaapeleita, avo-ojia). Varauksensaaja on velvollinen varausaikana selvittämään edellä mainitut tekijät ja esim. muut mahdolliset johdot. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

8

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

9

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.



Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.11.2022 § 261

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata Caruna Espoo Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen sähköaseman suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.11.2023 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontin vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavalla alueella sijaitsee kulkuyhteysrasite. Varauksensaaja on velvollinen neuvottelemaan kulkuyhteysrasitteeseen liittyvän rasitesopimuksen muuttamisesta rasitesopimusten osapuolten kanssa.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavalla alueella sijaitsee jätevesiviemäri- ja vesijohtolinjoja sekä vesijohtolinjoja. Varauksensaaja on velvollinen neuvottelemaan kyseisten linjojen omistajan kanssa hankkeensa sijoittamisesta varausalueelle sekä mahdollisista linjojen siirtämisestä.

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

Korkein hallinto-oikeus 11.11.2022

Valtuusto hyväksyi 25.01.2021 § 11 Miilukorpi II asemakaavan, alue 631900, Karhusuo. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) sekä Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry ja Espoon ympäristöyhdistys ry valittivat päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen vaatien päätöksen kumoamista. Valittajat katsoivat valituksissaan muun ohella, että asemakaava ei perustu riittäviin selvityksiin, on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan vastainen, asemakaavan sisältövaatimusten kannalta palvelujen alueellisen saatavuuden, liikenteen järjestämisen ja luonnonympäristön vaalimisen osalta lainvastainen ja olisi muutosten vuoksi pitänyt asettaa uudelleen nähtäville ennen hyväksymistä.

Hallinto-oikeus hylkäsi valitukset muutoin, mutta kumosi ELY-keskuksen valituksen johdosta päätöksen korttelin 72133 erillispientalojen korttelialueen (AO) osalta, jota koskee kaavamerkintä ”Alueen osa, jonka metsäinen / luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää.” Puusto tulee suojata työmaa-aikana.”

Hallinto-oikeus totesi päätöksessään valitusperusteista muun ohella, että kaava-alueen raja-alue on lainmukainen, kaavassa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaavalla ei ole ohjausvaikutusta voimassa olevan yleiskaavan alueella, MAL 2019 -suunnitelmalla ei ole oikeudellisesti sitovaa vaikutusta asemakaavaa laadittaessa, yleiskaava on ollut riittävästi ohjeena, selvitykset ovat riittäviä ja asemakaava täyttää laissa säädetyt sisältövaatimukset. Kumotun korttelialueen osan osalta hallinto-oikeus perusteli päätöstään yleiskaavassa osoitetulla virkistyskäytöllä ja kohdan luontoarvoilla, erityisesti lammen suojavyöhykkeenä ja ekologisena yhteytenä.

ELY-keskus, luonnonsuojeluliitto ja ympäristöyhdistys hakivat korkeimmalta hallinto-oikeudelta lupaa valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemukset. Kaavapäätös on siten lainvoimainen hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.