

Kaupunginhallitus 06.02.2023 § 35

§ 35

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Komeetanrinne, asemakaavan muutos, alue 322025, koskevasta valituksesta

Valmistelijat / lisätiedot:
Kare Aleks
Partanen Jussi
Mäkelä Salla
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon Komeetanrinteen asemakaavan muutosta koskevasta valituksesta.

Kaupunginhallitus kiistää vaatimukset valtuuston päätöksen kumoamisesta ja pyytää kunnioittavasti, että hallinto-oikeus hylkää valituksen lakiin perustumattomana.

Toimivalta

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 2. luvun, kaupunginhallituksen tehtävät ja ratkaisuvallta, 3 §:n 30 kohta.

Keskeinen lainsäädännöllinen tausta

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 9, 42, 50, 54, 57, 62 ja 65 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 1 § sekä lausunnossa mainitut.

Valituksen pääasiallinen sisältö

Muutoksenhakija, As Oy Ruustinnankoti, toteaa valituksessaan, että päätös tulisi kumota ja palauttaa valmisteluun, koska se pohjautuu puutteelliseen ja siten virheelliseen valmisteluun. Muutoksenhakija katsoo, että muistutusten kommenttien yksityiskohtien huomiotta jättäminen asemakaavan valmistelussa ylittää lainvastaisuuden rajan. Lisäksi valituksessa viitataan korttelin 22122 tontteja 1, 2, 3, 4 ja 5 koskevaan poikkeuslupaun, josta korkein hallinto-oikeus on antanut päätöksen 5.3.2002.

Hallinto-oikeus on varannut valittajalle tilaisuuden täydentää valitustaan oikaisukehotuksen jälkeisen kaavan hyväksymispäätöksen jälkeen. Valituksen täydennyksessä valittaja katsoo valtuuston päätöksen 21.11.2022 olevan lainvastainen ELY-keskuksen oikaisukehotukseen viitaten ja esittää uusia valitusperusteita muun ohella ympäristöhäiriöihin ja liikenteeseen liittyen.

Oikaisukehotuksen jälkeinen valitusoikeuden rajaus

Maankäyttö- ja rakennuslain 196 §:n 2 momenttiin viitaten hallinto-

oikeuden tulisi jättää tutkimatta myöhässä esitettyinä valituksen täydennyksessä esitetyt, muut kuin muutettua kaavan melumääräystä koskevat uudet valitusperusteet. Tässä lausunnossa vastataan kuitenkin valitukseen ja valituksen täydennykseen kokonaisuutena.

Asemakaavan muutoksen pääasiallinen sisältö ja alueen nykytila

Asemakaavan muutoksen suunnittelualueella on voimassa asemakaava, Kuitinmäki II, lainvoimainen 19.12.2007. Ajantasa-asemakaava mahdollistaa toteutuneen vähittäiskaupan suuryksikön (KM) sekä siihen liittyvän toteutumattoman toimistorakennusten korttelin osan (KT). Kuitinmäentien varsi on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Asemakaavan muutos kohdistuu korttelin 22122 tontille 7 (rekisteröity 19.12.2008) ja viereisille lähivirkistysalueille. Tontille 7 sijoittuu osa pääosin tontille 6 (rekisteröity 25.3.2009) rakennetun vähittäiskaupan suuryksikön huoltotiloista. Valituksessa esitetty väite voimassa olevasta tonttijaosta (1–5) on virheellinen.

Kaupungin tavoitteena on tehostaa maankäyttöä Matinkylän keskustan, Länsimetron ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien vaikutuspiirissä. Tavoitteena on elinvoimainen, viihtyisä, sekä turvallinen ja esteetön kaupunkiympäristö. Kaavamuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Valituksenalaisella asemakaavan muutoksella osoitetaan asuinrakennusalueen korttelialue (AK-1), jolla sallitaan liike-, palvelu- ja toimistotilojen rakentaminen. Rakennusoikeutta on osoitettu 16 200 k-m², josta kaavan mukaan tulee yhteensä vähintään 515 k-m² toteuttaa liike-, palvelu- ja toimistotilana kadun puoleiseen katutasoon. Lisäksi kaavamuutoksella mahdollistetaan lisärakennusoikeutta 400 k-m² liike-, palvelu- ja toimistotiloille. Rakennusoikeudesta asumista on 15 685 k-m², mikä vastaa laskennallisesti noin 315 asukasta.

Vähittäiskaupan suuryksikön huoltotilojen korttelialueen (KM-1) osalta kaavamuutos ei mahdollista nykytilanteesta poikkeavaa lisärakentamista, rakennusoikeutta on merkitty 950 k-m².

Korttelin kokonaisrakennusoikeus kasvaa 1395 k-m². Alueen uusi kokonaisrakennusoikeus on 17 150 k-m² ja aluetehokkuus on e=1,60.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tehokas ja ympäristöön sopiva asuinrakentamisen ratkaisu, joka muodostaa elävää ja eheää kaupunkitilaa Kuitinmäentien ja Olarinkadun varrelle.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely on ollut lainmukainen

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä on säädetty, että kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n 1 momentin mukaan kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta on tiedotettava

kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (muistutus). Saman lainkohdan 2 momentin mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 13.4.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 18.4.2016 – 18.5.2016 ja siitä saatiin 9 mielipidettä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä Koronakulma asemakaavan nimellä. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavan muutokset jaettiin Koronakulma (lainvoimainen) ja Komeetanrinne asemakaavan muutoksiksi. Mielipiteet huomioitiin kummassakin prosessissa seuraavasti: Koronakulma asemakaavan kaavaehdotusvaiheessa laadittiin vastineet OAS:sta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin. Tämä palaute huomioitiin kaupunkisuunnittelukeskuksen työssä myös myöhemmässä Komeetanrinne asemakaavan valmistelussa. Komeetanrinne asemakaavan kaavaehdotus suunniteltiin myöhemmin ja myös sen näkökulmasta laadittiin erilliset vastineet Koronakulma OAS:sta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Komeetanrinne kaavaehdotus oli nähtävillä 16.12.2019 – 20.1.2020 ja siitä saatiin 5 lausuntoa sekä 30 muistutusta. Kaavaselistuksessa on kuvattu tarkemmin suunnittelun vaihteita. Muistutuksen tehneille, jotka olivat ilmoittaneet osoitteensa, on lähetetty perustellut vastineet muistutuksiin siten kuin maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää.

Koronakulma OAS:sta saatuihin mielipiteisiin on Komeetanrinteen ehdotusvaiheessa annettu vastineet yksittäin, koska mielipiteitä jätettiin vähän (9 kpl).

Komeetanrinne kaavaehdotuksesta saatuihin muistutuksiin, myös valituksen jättäneen tahon muistutukseen, on annettu vastineet yhteenvedon muodossa, koska muistutuksia jätettiin paljon (30 kpl). Vastineissa on teemoittain perusteltu mm. kaupunkikuvallista ratkaisua ja suhdetta Espoon korkean rakentamisen periaatteisiin. Tämä on nähty parhaaksi tavaksi vastata yhdenmukaisesti ja perustellusti suureen määrään muistutuksia. Koosteiden lisäksi alkuperäiset mielipiteet ja muistutukset ovat olleet vastineet antavan kaupunkisuunnittelulautakunnan käytettävissä.

Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että kunnan kannanotto voi olla myös ote muistutuksista laadittavasta yhteenvedosta ja kunnan vastineesta muistutuksissa esitettyihin teemoihin. Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että kaavan valmisteluun kuuluvan vuorovaikutuksen pääasiallisena tarkoituksena on mahdollistaa asiaan osallisten mielipiteiden saattaminen kaavoittajan tietoon ja turvata maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä säädetty tavoite osallistumismahdollisuudesta kaavan valmisteluun. Menettely ei ole lainvastainen sillä perusteella, etteivät esitetyt mielipiteet ja muistutukset ole johtaneet kaavaehdotuksen muuttamiseen niissä esitettyllä tavalla.

Valituksenalainen asemakaavan muutos ei ole lainvastainen valituksessa esitetyillä vuorovaikutukseen ja muistutusten käsittelyyn liittyvillä perusteilla.

Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen

Espoon eteläosien yleiskaavassa asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osoitettu kehitettäväksi keskustatoimintojen alueeksi (C-K), jolle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Kaavamuuos lisää asuntotonttivarantoa parhaalla seudullisella saavutettavuusvyöhykkeellä (HSL:n kestävien kulkutapojen SAVU-luokitus) ja kaavassa osoitetut liiketilat luovat puitteita Kuitinmäentien varren elävöittämiselle (kaavaselostus s. 30). Liiketilamitoituksessa ja tavoitteissa on huomioitu olemassa oleva vähittäiskaupan suuryksikkö. Yleiskaava on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentissa ja 54 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla ohjeena asemakaavan laadinnassa.

Asemakaavan muutos on asemakaavan sisältövaatimusten mukainen

Kaupunkikuva

Kaava-alueen ympäristöön on laadittu aiempia yleissuunnitelmia ja visiotöitä, joita on kuvattu kaavaselostuksessa (s. 8). Kaava-alueen maankäyttöä on suunniteltu 2010-luvulla useina erilaisina toimisto- ja asuinpainotteisina versioina. Asemakaavaratkaisun pohjaksi on tutkittu korttelisuunnitelmavaihtoehtoja, jotka olivat nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavaehdotusvaiheessa on kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa laadittu tarkempi korttelisuunnitelma. Asemakaavan muutoksen suunnittelu perustuu vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten arviointiin. Korttelisuunnitelmassa on tutkittu asuinkorttelin kaupunkikuvaa ja soveltuvuutta Olarin ja Kuitinmäen ympäristöön (korttelisuunnitelma s. 9). Vastineessa muistutuksiin on todettu, että asemakaavan muutoksen ratkaisu poikkeaa harkitusti Olarin ja Kuitinmäen suunnitteluperiaatteista, sillä asemakaavan muutosalue kytkeytyy ensisijaisesti Matinkylä-Olarin keskustatoimintojen alueen rakennettuun ympäristöön. Asemakaavan muutos mahdollistaa sen, että Kuitinmäentien varrelle keskustatoimintojen alueelle kehittyä uutena rakennetun ympäristön kerrostumana yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Kaupunkikuvallisia vaikutuksia on käsitelty kaavaselostuksessa (mm. s. 22-23, 29, 31) ja todettu muun ohella, että kaupunkikuva muuttuu rakennettummaksi ja Kuitinmäentie rajautuu katutilana selkeämmin. Korkea rakennus muodostaa Piispansillan päätteeseen muiden korkeiden rakennusten kanssa ryhmän, jossa rakennus on kaupunkikuvallisesti perusteltu näkymien korkeimpana maamerkinä.

Asemakaavamääräyksissä on huomioitu Espoon korkean rakentamisen periaatteet, jotka ovat kaupungin sisäisiä suunnittelua ohjaavia periaatteita. Korkea rakentaminen muodostaa yhtenäisen kolmen tornitalon ryhmän ja päätteen Piispansillalle, jolloin voimassa olevan asemakaavan mahdollistamat kaksi tornitaloa eivät jää irralliseksi pariiksi. Asemakaavamääräyksiin on määritelty rakentamistapaa (kaavamääräys 3 §) ja sovitettu se ympäristön ja Kuitinmäen rakennuskantaan.

Varjostusvaikutukset

Kaavan laadinnan yhteydessä korttelisuunnitelmassa (s. 38-39) on tutkittu rakentamisen varjostusvaikutukset. Korkein rakennusmassa varjostaa koillispuoleista matalaa asuinkorttelia hetkittäisesti ajoittuen talvikauden iltapäiviin, sekä korttelin 22120 eteläreunaa hetkittäisesti ajoittuen talvikauden aamuihin. Koska rakennusmassat ovat pistemäisiä, varjostusvaikutukset ovat hetkittäisiä ja kohdistuvat vain tiettyyn vuoden- ja kellonaikaan. Vastineessa muistutuksiin on todettu, että

varjostamissimulaatiot perustuvat tietomalliohjelmiston auringon kulman simulointiin eri vuoden päivinä ja kellonaikoina. Suunnitelma on sidottu paikkaan, jolloin varjostamissimulaatio on riittävän todenmukainen vaikutusten arvioinnin perusteeksi. Menetelmä on tavanomainen asemakaavoituksen varjostamisvaikutusten arvioinnissa.

Liikenteen järjestäminen

Liikenteen järjestämisen osalta kaavaselostuksessa on todettu muun ohella, että asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ajoneuvoliikenteen järjestelyihin. Katujen ratkaisut säilyvät nykytilanteen mukaisina. Uuden asuinkorttelin pysäköinti sijoitetaan viitesuunnitelman mukaan päivittäistavarakaupan pysäköinnin yhteyteen, jolla on vaikutusta Komeetankadun liikenteeseen. Asuinkorttelin laskennallinen ajoneuvoliikenteen tuotos on noin 350-400 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä tarkoittaa noin 10 prosentin lisäystä nykyliikennemäärään nähden. Toisaalta nykyisen asemakaavan mahdollistaman toimistorakentamisen potentiaalinen liikennetuotos olisi asuinkorttelia suurempi, joten kaavallisella tasolla asemakaavamuutos pienentää laskennallista liikennetuotosta korttelissa. Kaavamuutos sujuvoittaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Muiden Komeetankatua koskevien kaavahankkeiden osalta Komeetankadun liikenteelliset yhteisvaikutukset huomioidaan ajankohtaisen suunnittelutilanteen mukaisesti. Komeetanrinteen asemakaavan muutokseen liittyvässä kunnallisteknisessä yleissuunnittelussa on yleisellä tasolla varattu tarvittavat katualueilat. Nämä on esitetty myös kaavamuutoksen selostuksen liitteenä olevalla katukartalla. Hulevesien hallinta on selvitetty korttelisuunnitelmassa ja määrätty kaavassa kartalla ja kaavamääräyksissä (5 §).

Pelastusliikenteeseen liittyen korttelisuunnittelun yhteydessä on käyty neuvottelu pelastuslaitoksen kanssa ja tutkittu pelastusreitit kaavamuutosalueella. Pelastuslaitos on antanut lausunnon Komeetanrinteen kaavaehdotuksesta. Näissä pelastusreitit on nähty riittävästi huomioituiksi.

ELY-keskuksen oikaisukehotus ja melun ohjeavot

ELY-keskuksen oikaisukehotuksen johdosta syksyllä 2022 on laadittu erillistarkastelu siitä, miten asuinkerrosten julkisivujen meluntorjunta voidaan ELY-keskuksen oikaisukehotuksessa esittämän tavoitteen mukaisesti varmistaa riittävällä tavalla asemakaavassa, säilyttäen samalla tarkempaan jatkosuunnitteluun kuuluva rakennusten ja asutopohjien suunnitteluvara. Melua koskevaa kaavamääräystä (6 §) on muutettu siten, että mikäli asunnon julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso, kyseisen asuinhuoneiston tulee avautua myös julkisivulle, jolla ulko-oleskelualueiden päiväaikainen melutason ohjearvo ei ylitä. Saman kaavamääräyksen mukaan oleskeluun tarkoitettujen parvekkeiden ja terassien on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjeavot eivät ylitä. Lisäksi julkisivuja koskevilla ääneneristysvaatimuksilla varmistetaan siitä, että asunnoissa sisällä täyttyvät sisätilojen ohjeavot.

Korkean rakennuksen (XV) viisi ylintä kerrosta, joiden eteläjulkisivuun kohdistuu meluselvityksen perusteella yli 65 dB melu, on mahdollista toteuttaa täyden kerrosluvun mukaisesti siten, että julkisivuun kohdistuvan melun kannalta ongelmallisten kohtien tilanne ratkaistaan joko sijoittamalla kyseiselle julkisivulle yhteistiloja tai porrashuoneita, parvekkeen meluntorjunnalla, tai muodostamalla asunnolle hiljainen julkisivun osa.

Kaavamuutos myös mahdollistaa kyseisten kerrosten toteuttamatta jättämisen, koska kerroslukua ei ole merkitty pakotettuna (alleviivattuna). Muut melulle alttiit kerrokset kaavassa voidaan ratkaista esimerkiksi sijoittamalla julkisivulle porrashuoneita ja avaamalla asunnot läpitalon asunnoiksi. Koska asuntopohjien suunnitteluratkaisu tarkentuu asuntokohtaisesti vasta jatkosuunnittelussa, asemakaavan muutoksessa ei ole tarkemmin määrätty siitä, millä tavalla meluntorjunta tulisi ratkaista. Kaavan laadinnassa on selvitetty kaavan olevan toteutettavissa myös meluntorjunnan kannalta riittävällä tavalla ja tästä on annettu tarvittavat kaavamääräykset.

Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla kaavan hyväksyvä kaupunginvaltuusto päättää kaavan sisältöratkaisuksista ja siitä, muutetaanko kaavaa oikaisukehotuksen johdosta jollakin tavalla. Oikaisukehotus ei ole kaavan sisältöä oikeudellisesti sitova. Olennaista on, että kaavapäätös on laissa säädettyjen sisältövaatimusten mukainen ja selvitetysti jatkosuunnittelua ohjaavien säännösten ja määräysten puitteissa toteuttamiskelpoinen. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin tulkintaan liittyen valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992) on kaavamääräysten ja selvitettyjen toteuttamisvaihtoehtojen perusteella huomioitu kaavassa riittävällä tavalla. Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan (KHO:2008:76) valtioneuvoston päätös ei ole oikeudellisesti sitova. Käytännössä päätös huomioidaan kaavoituksessa vakiintuneesti, mutta oikeuskäytännön mukaisesti kyse on ohjearvoista, ei raja-arvoista. Ohjearvojen tavoitteen toteutumista arvioitaessa olennaista on ihmiseen kohdistuva melutaso päätöksen mukaisissa sisä- ja ulko-oleskelutiloissa sekä näiden rajapinnoissa, ei sinänsä se, millainen melutaso pelkästään rakennuksen ulkopintaan kohdistuu.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on selvittänyt syksyllä 2022 ELY-keskuksen kanssa melua koskevien kaavamääräysten muotoilua ja tulkintaa useamman oikaisukehotuksen kohteena olleen asemakaavan osalta. ELY-keskus ei ole valittanut oikaisukehotuksen johdosta tarkennetusta Komeetanrinteen kaavan hyväksymispäätöksestä, eikä muistakaan melumääräyksiä koskevan oikaisukehotuksen kohteena olleista asemakaavoista. Espoon kaupunki katsoo, että oikaisukehotuksen sisältö Komeetanrinteen asemakaavan melumääräyksiä koskien on tullut riittävällä tavalla loppuun käsitellyksi ja kaavapäätös täyttää lain vaatimukset.

Toimintojen yhteensovitus

Valituksen täydennyksessä viitataan uutena valitusperusteena nykyisen Prisman huoltopihan jätehuoneiden hajuhaittaan kaavamuutosalueen koillisosassa. Koska kyseinen toiminnan jätehuolto sijoittuu kaavamuutosalueelle, kaavallinen ratkaisu koskee myös sen järjestämistä ja yhteensovittamista liiketilojen ja asumisen kanssa. Yleisellä tasolla on useita tekijöitä, jotka tulee huomioida ja yhteensovittaa tonttien välillä kaavaratkaisun mukaisen maankäytön toteutuessa. Aihetta on yleisellä tasolla käsitelty kaavan laadinnan yhteydessä Prisman toimijan ja maanomistajan sekä kaavamuutoksen hakijoiden kanssa. Kaavan valmisteluaineiston osana on yhteensovittamista koskeva kokousmuistio. Käydyn tarkastelun perusteella kaavassa on määrätty kiinteistöjen välisestä yhteensovittamisesta (kaavamääräykset 3 § ja 4 §). Yhteensovittamista on kuvattu kaavaselostuksessa sivulla 23.

Asemakaavalla mahdollistetaan uutta asumista sekä liike-, palvelu- ja toimistotilaa hyvin saavutettavalle sijainnille yleiskaavassa osoitetulle

keskusta-alueelle, parannetaan liikenteen järjestämisen edellytyksiä ja luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa säädetyn mukaisesti. Kaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu kattavasti ja havainnollisesti kaavaselostuksessa asemakaavaratkaisun kuvauksessa (kappale 4) ja vaikutusten arvioinnissa (kappale 5). Asemakaava ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa tarkoitettua elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä eikä ole maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastainen. Asemakaavan muutos täyttää sen hyväksymiselle laissa säädetty edellytykset.

Muita huomioita

Valituksessa viitatuilla Espoon rakennuslautakunnan poikkeamispäätöksellä 2.12.1999, lupatunnus S-1663/99, koskien rakennuspaikkaa 22-122-1, 2, 3, 4 ja 5 sekä kyseistä lupapäätöstä koskevalla korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 5.3.2002, ei ole asiassa oikeudellista merkitystä. Kyseinen rakennuslautakunnan myöntämä poikkeuslupa koskee poikkeamista rakennuslain (379/1958) 42 §:n 1 momentissa säädetystä, jonka mukaan uudisrakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa tai tonttijakoa. Poikkeuslupa liittyy vain sen myöntämisen aikana voimassa olleeseen asemakaavaan ja on voimassa päätöksessä todetun mukaisesti yhden vuoden myöntämispäivämäärästä lukien. Korkein hallinto-oikeus on päätöksessään pidentänyt voimassaoloa yhdellä vuodella KHO:n päätöksen antamisesta lukien. Kyseinen poikkeuslupa ei siten ole enää voimassa. Maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaan laadittu asemakaavan muutos syrjäyttää alueella aiemmin voimassa olleen asemakaavan. Aiemman poikkeusluvan huomioon ottaminen ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetty asemakaavan muutoksen hyväksymisen edellytys. Valittajille on toimitettu kaupunkisuunnittelukeskuksesta tieto voimassa olevasta tonttijaosta sähköpostitse 19.1.2023.

Lopuksi

Valituksenalainen asemakaavan muutos täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyt asemakaavan sisältövaatimukset ja on laadittu noudattaen, mitä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä on laissa säädetty. Yleiskaava on ollut ohjeena asemakaavan muutoksessa. Kaavaratkaisu perustuu ajantasaisiin, riittäviin selvityksiin, jotka on tehty kaavan tarkoitukseen nähden riittävän laajalta alueelta. Kaavaratkaisu ei ole maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastainen.

Edellä esitettyjen seikkojen valossa ja kaavan aineistoon viitaten Espoon kaupunki katsoo, että valituksessa ei ole esitetty syitä, joiden perusteella päätös tulisi kumota tai palauttaa. Valituksessa ei ole esitetty seikkoja, joiden perusteella päätös olisi lainvastainen, syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai päätöksen tekijä olisi ylittänyt toimivaltansa. Espoon kaupunki pyytää kunnioittavasti, että hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valtuusto hyväksyi 13.6.2022 § 84 Komeetanrinne, asemakaavan muutoksen, alue 322025, 22. kaupunginosa Olari. Kaavapäätöksestä jätettiin Helsingin hallinto-oikeuteen yksi valitus. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus teki päätöksestä maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetun oikaisukehotuksen. Valtuusto teki oikaisukehotuksen johdosta kaavasta uuden päätöksen 21.11.2022 § 141, jossa meluun liittyviä asemakaavamääräyksiä tarkistettiin. Hallinto-oikeus varasi valittajalle tilaisuuden täydentää valitustaan uuden päätöksen jälkeen. Helsingin hallinto-oikeus pyytää nyt kaupunginhallitusta antamaan lausunnon valituksesta. Lausunnossa Espoon kaupunki katsoo perustellusti, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia lakiin perustuvia seikkoja, joiden vuoksi kaavapäätös olisi palautettava tai kumottava. Espoon kaupunki pyytää lausunnossa, että hallinto-oikeus hylkää valituksen lakiin perustumattomana.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- Valitus ja täydennys
- ei julkaista Valitus ja täydennys

Tiedoksi