

13.04.2023

Dnro 4356/03.04.04.16/2022

Asia Asemakaavan muutosta koskeva valitus

Valittaja [REDACTED]

Päätös, josta valitetaan

Espoon kaupunginvaltuusto 22.8.2022 § 105

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Metsänpojanpolku–Skogsmansstigen asemakaavan muutoksen. Asemakaavan muutos koskee Espoon 16. kaupunginosan (Pohjois-Tapiola) korttelin 16068 osaa ja katualuetta.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

Asemakaava sijoittuu oikeusvaikutteisen Espoon eteläosien yleiskaavan työpaikka-alueelle (TP). Kaavamääräyksen mukaan TP-alue varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle. Alueella voidaan sallia myös koulutus-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä alueelle soveltuvaa teollisuutta ja varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja.

Asemakaava-alue on osoitettu katuja lukuun ottamatta asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavan muutos ei siis ole yleiskaavan osoittaman pääkäyttötarkoituksen mukainen eikä myöskään erikseen listattujen muiden käyttötarkoitusten mukainen. Pääkäyttötarkoituksen ohella yleiskaava sallii myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle. Kaavaselostuksessa yleiskaavan pääkäyttötarkoituksen vastaisuutta ei perustella mitenkään. Kaavaselostuksen maininta siitä, että yleiskaavan tavoitteet alueen työpaikkavaltaisuudesta on huomioitu reunaehtona, ei näy mitenkään valmiissa asemakaavassa.

Valituksenalaisessa päätöksessä suhdetta yleiskaavan on perusteltu seuraavasti: Laadittava asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen, sillä yleiskaavarajauksen pinta-alasta alle puolet on muuta kuin

pääkäyttötarkoituksen mukaista rakentamista. Kaavamuutos ei vähennä alueen työpaikkavarantoa merkittävästi.

Valituksenalaisessa päätöksessä 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.

Yleiskaavan TP-alueella on jo muutettu neljällä asemakaavalla alueita asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Alueille on rakennettu viisi asuinkerrostaloa. Valituksen kohteena on viides asemakaava ja valmistelussa on vielä kolme muuta asemakaavaa, joilla muutetaan alueita asuinkerrostalojen korttelialueiksi yleiskaavan TP-alueella. Jäljelle jäävät seitsemän toimistorakennusta sijaitsevat yleiskaavan TP-alueen pohjois- ja itäosissa. Niiden lisäksi TP-alueen kaakkoiskulmassa on kauppa, kaupan parkkipaikka, muuntamo ja yleisiä alueita. Yleiskaavan TP-alueen pinta-alasta on suunniteltu käytettäväksi asumiseen 54 prosenttia sekä toimistoihin ja muuhun käyttöön 46 prosenttia.

Yleiskaava ei ole selvästikään toiminut ohjeena laadittaessa asemakaavoja TP-alueelle. Kaikkien edellä mainittujen kahdeksan asemakaavan sisältönä on aiemman käytön korvaaminen asuinkerrostalojen korttelialueilla. TP-aluetta on kehitetty ja kehitetään järjestelmällisesti ja johdonmukaisesti asuntoalueena ottamatta huomioon yleiskaavaa. Tekemällä tämä lukuisissa pienissä osissa saadaan yksittäisen asemakaavan vaikutus näyttämään siltä, ettei siitä ole haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle. Yhdessä lukuisat pienet muutokset ovat kuitenkin yksiselitteisesti pääkäyttötarkoituksen vastaisia ja aiheuttavat haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle. Kysymyksessä oleva asemakaavan muutos on yleiskaavan vastainen.

Asian käsittely ja selvittäminen

Espoon kaupunginhallitus on antanut lausunnon, jossa on todettu muun ohella seuraavaa:

Asemakaavan muutoksen hyväksymisen myötä suurin osa yleiskaavan aluevarauksen alueesta säilyy edelleen pääkäyttötarkoituksen mukaisessa käytössä. Asemakaavan muutoksen mukainen maankäyttö ei aiheuta haittaa yleiskaavan pääkäyttötarkoitukselle. Kaavamuutoksen valmistelijan laskelman mukaan yleiskaavan TP-merkinnän alueella korttelialueiden pinta-alasta noin 68 prosenttia säilyy liike- ja toimitilana ja niiden pysäköintialueina. Kerrosalasta säilyy edelleen liike- ja toimitilana noin 62 prosenttia.

Yleiskaavan TP-alueen Kehä I:n puoleiseen osaan on toteutunut työpaikkakeskittymä (Spektri Business Park), jonka toiminta on vakiintunutta. Metsänpojanpolun asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavassa osoitetun asuntoalueen (A) välittömään läheisyyteen. Kehä I:n toiselle puolelle yleiskaavan julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle (PY) on myös toteutunut merkittävä työpaikkakeskittymä (Innopoli 1–3). Espoon eteläosien yleiskaavan yleispiirteisyys huomioiden valituksenalainen asemakaavan muutos sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja tarkentuvan

suunnittelun periaatteen mukaisesti tarkentaa yleiskaavan maankäyttöratkaisujen kokonaisuutta alueella.

Metsänpojanpolun asemakaavan muutoksen läheisyydessä, saman yleiskaavan TP-merkinnän alueella on vireillä asemakaavan muutoksia, joissa tavoitteena on vastaavasti sijoittaa alueelle asumista hyvin saavutettavalle sijainnille. Vireillä olevien asemakaavan muutosten suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ratkaistaan erikseen näitä asemakaavan muutoksia koskevien selvitysten ja suunnitteluharkinnan perusteella. Tällöin tulee myös tarkemmin arvioitavaksi näiden kaavojen osalta mahdollinen yleiskaavasta poikkeamisen tarve. Pelkästään se seikka, että muu vireillä oleva asemakaavan muutos erikseen ja myöhemmin edellyttäisi toisenlaista tarkastelua yleiskaavan ohjausvaikutuksen suhteen, ei sellaisenaan merkitse valituksenalaisen asemakaavan muutoksen lainvastaisuutta. Valituksenalaisessa asiassa on kyse yleiskaavan sallitusta tarkentamisesta, ja yleiskaava on ollut riittävästi ohjeena asemakaavan muutosta laadittaessa.

██████████ on antanut vastaselityksen, jossa on todettu muun muassa, että Metsänpojanpolun kaava-alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä ei ole erityisen hyvä eikä tilanteessa ole tapahtunut olennaista muutosta yleiskaavan hyväksymisen jälkeen. Siksi poikkeamista yleiskaavasta ei voida perustella alueen hyvällä saavutettavuudella.

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.

Asemakaava-alue ja asemakaavamuutoksen keskeinen sisältö

Kaavaselostuksen mukaan Pohjois-Tapiolassa sijaitseva kaavamuutosalue on pinta-alaltaan noin 0,95 hehtaaria ja alue käsittää tontin korttelista 16068, jossa sijaitsee kolmikerroksinen toimistorakennus ja tämän kaksikerroksinen varikkosiipi, sekä kaksi yksikerroksista varastorakennusta. Lisäksi kaavamuutosalue käsittää yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta.

Kaavaselostuksen mukaan Espoon kaupungin yleisenä tavoitteena on lisätä asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksen (MAL) -toteutusohjelman mukaisesti. Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa liiketoimintaa palvelevien rakennusten ja toimistorakennusten korttelialueet asumiseen. Yleiskaavan tavoitteet alueen työpaikkavaltaisuudesta on huomioitu reunaehtona. Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutosalueelta on noin yhden kilometrin kävelymatka Tapiolan metroasemalle. Raide-Jokerin valmistuttua Maarinranta-nimiselle pysäkille on alle 500 metrin kävelymatka.

Asemakaavan muutoksessa kaavamuutosalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Edellä kerrotun rakentamisen tilalle osoitettujen neljän asuinkerrostalon suurin sallittu kerrosluku on VI–X. Kaavamääräysten 3 §:n mukaan asuinrakennuksen maantasoon tulee rakentaa vähintään 100 k-m² liiketilaa ja vähintään 100 k-m² liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tai muuta sellaista tilaa. Tilan saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Asuinkerrostaloille osoitettu rakennusoikeus on yhteensä 14 800 k-m².

Oikeusvaikutteisessa Espoon eteläosien yleiskaava 2030:ssä kaavamuutosalue sijaitsee idässä Kehä I:een ja etelässä Kalevalantiehen rajautuvalla työpaikka-alueeksi osoitetulla alueella (TP). TP-alue rajautuu etelässä ja lännessä yleiskaavan asuntoalueeseen (A). TP-aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan alue varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle. Alueella voidaan sallia myös koulutus-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä alueelle soveltuvaa teollisuutta ja varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Yleiskaavan yleismääräyksen mukaan yleiskaava osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle.

Oikeudellinen arviointi

Oikeusvaikutteinen Espoon eteläosien yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen aluevarausyleiskaava. Yleiskaavan mukaan sen aluevarausten tarkoituksena on osoittaa kunkin alueen pääasiallinen käyttötarkoitus.

Pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle. Kaupunginhallituksen lausunnon mukaan kysymyksessä olevalla yleiskaavan TP-alueella korttelialueiden pinta-alasta noin 68 prosenttia säilyy edelleen liike- ja toimitilana ja niiden pysäköintialueina. Hallinto-oikeus ei tässä asiassa

arvioi TP-alueelle mahdollisesti myöhemmin hyväksyttävien asemakaavan muutosten lainmukaisuutta. Kun lisäksi otetaan huomioon nyt hyväksytyn asemakaavan muutoksen tavoitteet sekä siinä osoitetun asuntorakentamisen sijoittuminen yleiskaavassa osoitetun asuntoalueen viereen ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle, yleiskaava on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentissa ja 54 §:n 1 momentissa edellytetyllä tavalla riittävästi ohjeena asemakaavan muutosta laadittaessa. Näin ollen kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaavan muutos ei ole valituksessa esitetyllä perusteella lainvastainen ja valitus on 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
Jukka Reinikainen, Riikka Valli-Jaakola (t) ja Marko Ahlstedt.



Esittelijäjäsen

Marko Ahlstedt

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

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	Valittajalle
	Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa
	Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa
Jäljennös	Espoon kaupunginhallitus