

Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle 11.7.2023

1. Mitä päätöstä valitus koskee

Espoon kaupunginvaltuuston 12.6.2023 tekemä päätös § 68:

Valtuusto hyväksyy 24.11.2021 päivätyn ja 23.11.2022 muutetun Tietäjänkulma - Siarhörnet asemakaavan muutoksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7389, 16. kaupunginosassa (Pohjois-Tapiola), alue 213410.

Päätös on julkaistu yleisessä tietoverkossa 19.6.2023.

2. Vaadittu muutos

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

3. Perustelut

3.1. Asemakaavan suhde yleiskaavaan

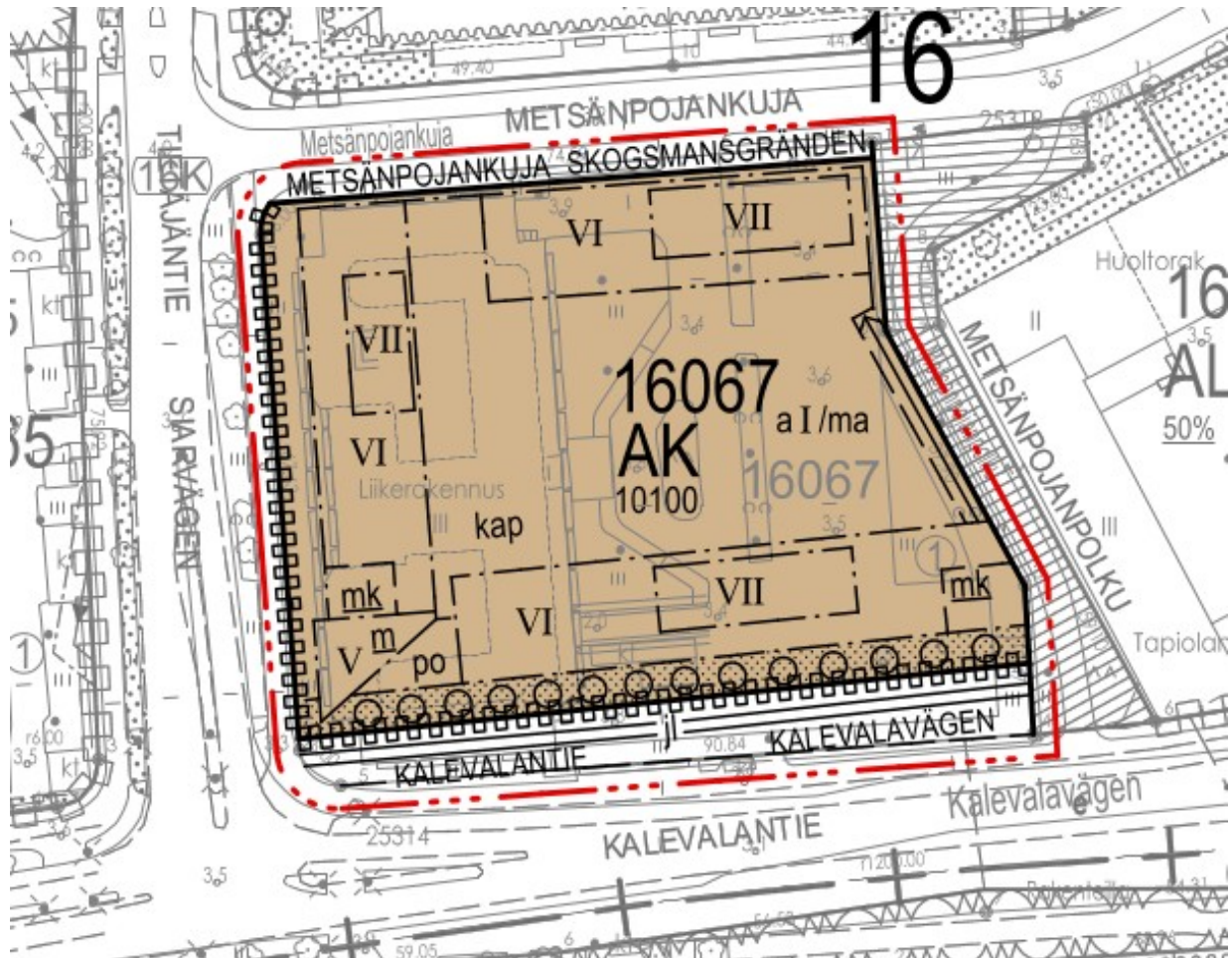
Asemakaava sijoittuu alueen oikeusvaikutteisen yleiskaavan (Espoon eteläosien yleiskaava) työpaikka-alueelle (TP). Seuraavassa kuvassa (Liite 1) kaava-alue on ympäröity punaisella katkoviivalla:



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. Selvitystä työpaikkojen vähentymisestä ei ole esitetty. Selvitystä siitä ettei pääkäyttötarkoituksen vastainen rakentaminen haittaa pääkäyttötarkoitusta ei ole esitetty.

Ilman laskelmaakin on selvää, että kaavamuutos ei vähennä yleiskaavan TP-merkinnän alueella työpaikkavarantoa merkittävästi koska kaavamuutoksen osuus koko yleiskaavan TP-merkinnän alueesta on niin pieni. Jos tarkastelu työpaikkavarannosta tehdään yleiskaavan TP-merkinnän alueella, niin silloin huomioon tulee ottaa kaikki kyseisen alueen toteutuneet ja suunnitellut hankkeet. Jos näin ei haluta tehdä, niin silloin työpaikkavarannon vähentymistä tulee tarkastella kaavamuutoksen alueella. Kun tarkastellaan työpaikkavarannon vähentymistä kaavamuutoksen

alueella, niin työpaikkojen määrä vähenee nykyisestä todennäköisesti nolnaan. Näin on käynyt yleiskaavan TP-merkinnän alueella jo toteutuneiden hankkeiden osalta. Seuraavassa taulukossa on listattu yleiskaavan TP-merkinnän alueelle rakennetut asuinkerrostalot ja niiden liiketilat:

Kiinteistötunnus	Osoite	Vuosi	Liiketilaja
49-16-133-1	Tietäjäntie 8	2007	0
49-16-66-3	Tietäjäntie 10	2016	0
49-16-66-6	Metsänpojankuja 7	2020	3, myymättä 3
49-16-66-7	Metsänpojankuja 5	2021	0
49-16-132-3	Tietäjäntie 4	2021	1, myymättä 1

Eli viiteen asuinkerrostaloon on rakennettu yhteensä neljä liiketilaa (pinta-ala yhteensä 157,5 m²). Kaikki liiketilat ovat edelleen myymättä eli alueelle ei ole syntynyt yhtään uutta työpaikkaa menetettyjen työpaikkojen tilalle.

Kaavaselostuksen kohdassa 2.1.3. kerrotaan vuonna 2022 aloitetusta uuden yleiskaavan laatimisesta. Kohdassa kerrotaan mm. *“Yleiskaavoissa on tarpeen tarkistaa vanhentuneita aluevarauksia, käyttötarkoituksia ja merkintöjä”*. Tarkemmin ei eritellä koskeeko vanhentuminen asemakaava-alueen oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Lisäksi kohdassa kerrotaan *“Yleiskaavojen ratkaisuihin ei ole otettu huomioon toimintaympäristön muutoksen tuomia tarpeita riittävässä määrin, kuten ilmastonmuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista”*. Tarkemmin ei eritellä miten nämä asiat on otettu huomioon ehdotetussa asemakaavassa. Jos 37 vuotta käytössä olleen toimistorakennuksen purkamisen asuintalojen tieltä perustellaan ilmastonmuutoksen hillinnällä, niin tästä pitäisi esittää selvitys ja laskelma. Edelleen kaavaselostuksen kohdassa 2.1.8. kerrotaan *“Yleiskaava ei ohjaa riittävästi muuntuvan alueen kehitystä”*.

Kaavaselostus perustuu loogiselle ristiriidalle. Jos nykyinen oikeusvaikutteinen yleiskaava mahdollistaa asemakaavassa ehdotetun käyttötarkoituksen, niin silloin yleiskaava ei voi olla tältä osin vanhentunut. Ja kääntäen: jos oikeusvaikutteinen yleiskaava ei mahdollista kaavailtua käyttötarkoitusta, niin yleiskaava on tältä osin vanhentunut. Molemmat vaihtoehdot eivät voi pitää paikkaansa samaan aikaan. Näin ollen syntyy vaikutelma, että yleiskaava uudistetaan jälkikäteen vastaamaan toteutunutta asemakaavoitusta. Tämä ei ole kuitenkaan yleiskaavan tarkoitus vaan sen on tarkoitus mm. toimia ohjeena laadittaessa asemakaavaa. Näin ei voi olla jos yleiskaava laaditaan asemakaavan jälkeen.

Kaavaselostuksen kohdassa 4.1. kerrotaan mm. *“Vuosien varrella rakennuksen lähistölle on rakennettu merkittävä määrä nykyaikaista monikäyttäjätöimistötilaa kuten Spektri Business Park ja Kehä I:n toisella puolella Innopolit 1, 2 ja 3. Tämän vuoksi Tietäjäntie 14:n vuokrausaste on jäänyt taloa vuokranneen Siton lähdön jälkeen pysyvästi hyvin alhaiseksi”*. Viitattu epäkurantiksi kuvailtu kaava-alueella sijaitseva toimistorakennus on valmistunut vuonna 1986 ja Spektrin ensimmäinen osa vuonna 1991. Toimistorakentamisessa on tuskin viidessä vuodessa tapahtunut mitään niin mullistavaa muutosta mikä yksinään selittäisi kaava-alueella sijaitsevan toimistorakennuksen alhaista vuokrausastetta. Pikemminkin kyse on omistajan haluttomuudesta kehittää omaisuuttaan uskoessaan saavansa suuremman tuoton asuntorakentamisesta. Kaava-alueesta 150 metrin päässä osoitteessa Metsänpojankuja 1 sijaitsee syksystä 2021 tyhjillään ollut toimistorakennus. Sen omistaja ei ole purkamassa omistamaansa rakennusta vaan remontoimassa sitä vastaamaan nykyisiä vaatimuksia (Liite 5).

Edelleen kaavaselostuksen kohdasta 4.1. *“Samaan aikaan rakennuksen ympäristössä toimistokaavoja on muutettu asuntokaavoiksi ja vanhempia toimistorakennuksia purettu. Yhdyskuntarakenteen muutos on vaikuttanut Tietäjäntie 14:n toimistorakennuksen asemaan toimistokohteena ja pahimmillaan vuokratuotot eivät ole kattaneet edes hoitokuluja”*. Näin ei ole käynyt sattumalta vaan tietoisien kaupunkisuunnittelun seurauksena. Yhdyskuntarakenne ei ole muuttunut itsestään vaan sitä on muutettu asemakaava kerrallaan. Laadittaessa alueen asuntokaavoja ei ole otettu huomioon oikeusvaikuttaista yleiskaavaa vaan käyttötarkoituksen muuttaminen on tehty kortteli kerrallaan kiinteistöjen omistajien toiveiden mukaisesti.

3.2. Yleiskaavarajauksen maankäyttö

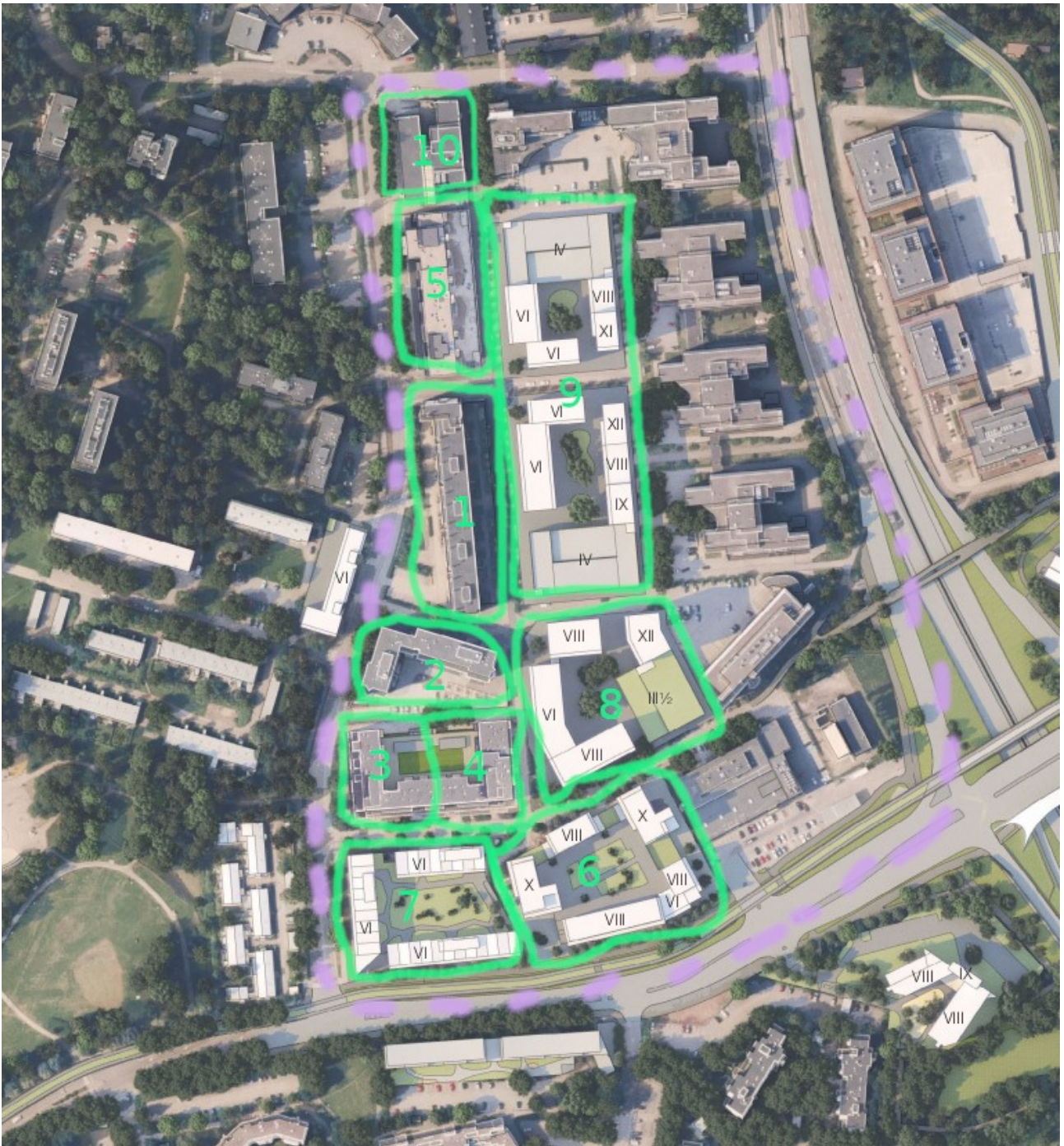
Yleiskaavan TP-alueella on jo muutettu viidellä asemakaavalla alueita asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Rakennetut viisi asuinkerrostaloa on listattu seuraavassa taulukossa (pinta-ala yhteensä 19 444 m²):

	Kiinteistötunnus	Osoite	Vuosi	Pinta-ala (m²)
1	49-16-133-1	Tietäjäntie 8	2007	6140
2	49-16-66-3	Tietäjäntie 10	2016	3984
3	49-16-66-6	Metsänpojankuja 7	2020	3000
4	49-16-66-7	Metsänpojankuja 5	2021	2518
5	49-16-132-3	Tietäjäntie 4	2021	3802

Valituksen kohteena on siis kuudes asemakaava ja valmistelussa on vielä kolme muuta asemakaavaa, joilla muutetaan alueita asuinkerrostalojen korttelialueiksi yleiskaavan TP-alueella. Nämä asemakaavaat on listattu seuraavassa taulukossa (pinta-ala yhteensä 40 609 m²):

	Kiinteistötunnus	Aluenumero	Asemakaavan nimi	Vaihe	Pinta-ala (m²)
6	49-16-68-2	213411	Metsänpojanpolku	Hyväksytty	8642
7	49-16-67-1	213410	Tietäjänkulma	Hyväksymis	6897
8	49-16-69-7	213211	Metsänpojankuja	Valmistelu	4533
8	49-16-69-8	213211	Metsänpojankuja	Valmistelu	3047
9	49-16-69-5	213212	Metsänneidonkuja	Valmistelu	2027
9	49-16-131-5	213212	Metsänneidonkuja	Valmistelu	6219
9	49-16-131-9	213212	Metsänneidonkuja	Valmistelu	6618
10	49-16-132-2	213213	Tietäjäntienpää	Valmistelu	2626

Metsänpojanpolun korttelisuunnitelmassa (Liite 3) on havainnollistettu mm. edellisessä taulukossa listattuja asemakaavoja 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 Tietäjänkulman asemakaava on merkitty numerolla 7.

Jäljelle jäävät kuusi toimistorakennusta sijaitsevat alueen pohjois- ja itä-osissa. Ne on listattu seuraavassa taulukossa (pinta-ala yhteensä 30 294 m²):

Kiinteistötunnus	Osoite	Pinta-ala (m ²)
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
49-16-69-6	Metsänpojankuja 1	4424

Näiden lisäksi TP-alueen kaakkoisessa kulmassa on kauppa (3949 m²), kaupan parkkipaikka (5225 m²), muuntamo (4560 m²) ja yleisiä alueita (1815 m²).

Seuraavassa taulukossa on yhteenvetona TP-alueen suunniteltu käyttö:

Käyttö	Pinta-ala (m²)
Asuminen	60053
Toimistot	30294
Muu	15549

Eli alueen pinta-alasta asuminen (57 %) vie enemmän kuin toimistot ja muu käyttö yhteensä (43 %).

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 kuutta asemakaavaa ja valmisteilla olevaa kolmea asemakaavaa. Kaikkien näiden yhdeksän 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. Yhteenveto

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

3.5. Liitteet

Liite 1: 213400 Tietäjänkulma 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: 213400 Tietäjänkulma asemakaava

Liite 5: Metsänpojanpolku 1 vuokramainos

4. Valittajan nimi ja yhteystiedot

