

Kaupunginhallitus 28.08.2023 § 222

§ 222

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Tietäjänkulman asemakaavamuutosta koskevasta valituksesta

Valmistelijat / lisätiedot:
Kare Aleks
Kiema Hanna-Maaria
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon Tietäjänkulman asemakaavamuutosta koskevasta valituksesta.

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

Toimivalta

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 2. luvun, kaupunginhallituksen tehtävät ja ratkaisuvallta, 3 §:n 31 kohta.

Keskeinen lainsäädännöllinen tausta

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

Valituksen pääasiallinen sisältö

Valittaja vaatii valituksessaan, että hallinto-oikeus kumoaa kaupunginvaltuuston päätöksen. Valittaja perustelee valitustaan pääasiassa siten, että yleiskaava ei ole ollut laissa tarkoitettulla tavalla ohjeena asemakaavan muutosta laadittaessa ja alueen useat asemakaavan muutokset ovat Espoon eteläosien yleiskaavan pääkäyttötarkoituksen (työpaikka-alue, TP) vastaisia ja aiheuttavat haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle.

Asemakaavan muutoksen pääasiallinen sisältö ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa liike- ja pienteollisuusrakennusten korttelialue (ALT) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavan muutoksessa osoitetaan liikerakennuksen sekä asfaltoidun piha-alueen tilalle kolme uutta viidestä seitsemään kerroksista asuinkerrostaloa sekä korttelin keskelle pysäköintikansi. Korttelialueelle osoitetaan 10 100 k-m² asuinrakennusoikeutta, jonka lisäksi 100 k-m² tulee käyttää liiketilaan sekä 150 k-m² liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tiloihin. Tilat saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Kaupungin yleisenä tavoitteena on lisätä asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksen mukaisesti. Tietäjänkulman kaava-alueelta on Aalto-yliopiston ja Tapiolan metroasemille noin kilometrin kävelymatka ja Raide-Jokerin valmistuttua Maarinranta -nimiselle pysäkillle noin 500 metrin kävelymatka.

Asemakaavan muutos on laadittu maanomistajan hakemuksesta. Korttelin 16067 tontin 2 kaavamuutoksen hakijana on tontin maanomistaja Keskinäinen Työeläkeyhtiö Elo. Hakemus saapui 30.12.2019.

Asemakaavan muutos tarkoittaa yleiskaavaa

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava (lainvoimainen 2010), joka on luonteeltaan yleispiirteinen aluevarausyleiskaava. Yleiskaavassa on yleismääräys, jonka mukaan yleiskaava osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle.

Valituksenalaisen asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan työpaikka-alue-merkinnän (TP) alueelle. Kaavamerkinnän kuvauksen 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.

Asemakaavan muutoksen hyväksymisen myötä suurin osa yleiskaavan aluevarauksen alueesta säilyy edelleen pääkäyttötarkoituksen mukaisessa käytössä. Asemakaavan muutoksen mukainen maankäyttö ei aiheuta haittaa yleiskaavan pääkäyttötarkoitukselle. Yleiskaavan TP-merkinnän alueella korttelialueiden pinta-alasta noin 57 % säilyy liike- ja toimitilana ja niiden pysäköintialueina. Kerrosalasta säilyy edelleen liike- ja toimitilana noin 54 %.

Yleiskaavan TP-alueen Kehä I:n puoleiseen osaan on toteutunut työpaikkakeskittymä (Spektri Business Park), jonka toiminta on vakiintunutta. Tietäjänkulman asemakaavamuutos 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 tarkoittaa yleiskaavan maankäyttöratkaisujen kokonaisuutta alueella.

Tietäjänkulman asemakaavamuutoksen 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. Vireillä olevia asemakaavamuutoksia koskien Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta on 12.4.2023 hyväksynyt Tietäjän alueen kehittämisen periaatteet. Periaatteet on laadittu, jotta

voidaan varmistaa riittävät varaukset eri toiminnoille sekä alueen kehittyminen kestäväällä ja yhtenäisellä tavalla. Periaatteet ohjaavat suunnittelemaan voimakkaasti kehittyvää Tietäjän aluetta kokonaiskuvasta käsin.

Espoon kaupunki katsoo, että 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. Espoon kaupunki katsoo, että valituksenalaisessa asiassa on kyse yleiskaavan sallitusta tarkentamisesta. Yleiskaava on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentissa ja 54 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla riittävästi ohjeena asemakaavan muutoksessa.

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 13.4.2023, 2146/2023, hylännyt valituksen koskien Tietäjänkulman viereistä Metsänpojanpolun asemakaavamuutosta. Päätös on lainvoimainen. Tietäjänkulman asemakaavamuutoksessa on kyse vastaavasta tilanteesta yleiskaavan tulkinnan osalta ja valitus tulee näin ollen hylätä.

Kaavapäätös on perusteltu lain edellyttämällä tavalla

Hallintolain (434/2003) 45 §:ssä säädetyn mukaisesti kaavan hyväksymistä koskeva päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun. Kaava-asiassa päätöksen keskeiset perustelut sisältyvät kaavaselostukseen ja kaavan hyväksyvän toimielimen päätökseen. Tietäjänkulman kaavaselostuksessa on kuvattu kaavan valmistelussa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti laadittuja selvityksiä, asemakaavan muutoksen vaikutuksia sekä yleiskaavatilannetta. Kaavaselostus ei ole edellä todetun mukaisesti ristiriitainen yleiskaavatilanteen kuvauksen suhteen.

Yleiskaavatilanteesta laajemmin

Kaupunginhallitus päätti 20.6.2022 § 220 kohdalla, että Espooseen laaditaan koko kaupungin kattava yleiskaava, joka tähtää vuoteen 2060. Yleiskaava on kuulutettu vireille 7.9.2022. Työssä tarkistetaan Espoon yleiskaavojen ajantasaisuus sekä ohjataan kaupungin tulevaa kasvua ja yhdyskuntarakenteen kehittymistä vuoteen 2060. Yleiskaavatyössä tarkastellaan muun ohella työpaikka-alueiden sijoittumista kaupunkirakenteessa ja varmistetaan näiden aluevarausten riittävyys myös tulevaisuudessa.

Lopuksi

Valituksenalainen asemakaavan muutos täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt asemakaavan sisältövaatimukset ja on laadittu noudattaen, mitä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä on laissa säädetty. Yleiskaava on ollut laissa tarkoitettulla tavalla riittävästi 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

Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyi 12.06.2023 § 68 Tietäjänkulman asemakaavan muutoksen. Kaavapäätöksestä on jätetty Helsingin hallinto-oikeuteen yksi valitus. Hallinto-oikeus pyytää kaupunginhallitusta antamaan valituksen johdosta lausunnon.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- Valitus
- ei julkaista Valitus (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi