

Kaupunginhallitus 27.05.2024 § 133

§ 133

## **Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Keilaranta, asemakaavan muutos, alue 220836 koskevasta valituksesta**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kare Aleks  
Kallio Matias  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

Kaupunginhallitus kiistää vaatimuksen valtuuston päätöksen kumoamisesta ja pyytää kunnioittavasti, että hallinto-oikeus hylkää valituksen lakiin perustumattomana. Valituksessa ei ole esitetty seikkoja, joiden perusteella päätös olisi lainvastainen, syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai päätöksen tekijä olisi ylittänyt toimivaltansa.

#### 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 §  
sekä lausunnossa mainitut.

#### Valituksen pääasiallinen sisältö

Innofactor Oyj vaatii valituksessaan, että hallinto-oikeus kumoaa valituksenalaisen asemakaavamuutoksen ja velvoittaa Espoon kaupungin korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut. Valittaja perustelee vaatimuksiaan pääasiassa siten, että asemakaavamuutos on voimassa olevan yleiskaavan ja asemakaavan vastainen, vaikutuksia elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin ei ole arvioitu asianmukaisesti ja asemakaavan vaikutus naapuritonttiin on rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön vaalimista koskevan sisältövaatimuksen vastainen.

#### 1. Asemakaavamuutoksen tavoitteet ja sisältö pääpiirteissään

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksen 16.4.2018 § 59 mukaan Keilaniemen alueen yleisenä tavoitteena on alueen kehittyminen kansainvälisesti ja kansallisesti merkittäväksi, eläväksi ja viihtyisäksi yritysten, tutkimuksen ja monipuolisen innovaatiotoiminnan kasvualustaksi, joka elää tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa ja jossa asutaan ja eletään, ja jonka erityispiirteinä ovat

erinomaiset paikalliset ja kansainväliset joukkoliikenneyhteydet sekä alati vilkas rantaraitti.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Keilarantaan hotellitorni, kongressikeskus ja toimistorakennus sekä vihreä julkinen rantavyöhyke. Kortteliin on osoitettu myös ravintola- ja liiketiloja. Hankkeiden tarvitsemat uudet pysäköintipaikat sijoitetaan tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Ranta-alue toteutetaan viihtyisänä ja korkealaatuisena virkistysympäristönä. Rantarakentaminen tulee tehdä luonnon monimuotoisuutta vahvistaen. Asemakaavamuutoksen tavoitteita ja sisältöä on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksessa.

## 2. Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen

Asemakaavamuutoksen alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava (lainvoimainen 2010). Yleiskaavassa valituksenalaisella päätöksellä hyväksytyyn asemakaavamuutoksen kaava-alue on osoitettu kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP). Kaava-alueen eteläpuoleiseen osaan on osoitettu uutta satama-alueita (LS) ja vesialuetta (W). Alueelle on osoitettu myös sijainniltaan ohjeellinen ja yhteydeltään sitova virkistysyhteys. Työpaikka-alue (TP) ulottuu yleiskaavassa osin meritäytölle.

Yleiskaavamerkinnän TP 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 W-alueen kaavamääräyksen mukaan kaivamis-, täyttämisen-, ruoppaus- tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kun MRL 128 §:ssä on säädetty. LS-alueella sallitaan venevalkama- ja satamatoiminnan vaatimia tiloja, sekä muita veneilyä palvelevia tiloja ja satamateknisiä laitteita. Ennen alueella tehtäviä vesi- ja rakennustöitä on museoviraston kanssa etukäteen arvioitava vedenalaisinventoinnin tarve.

Espoon eteläosien yleiskaava on yleispiirteinen aluevarausyleiskaava. Yleismääräyksen mukaan yleiskaava osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle.

Valituksenalaisella päätöksellä hyväksytyllä asemakaavamuutoksella osoitetaan kaava-alueelle liike-, toimisto-, hotelli- ja kokousrakennusten korttelialue (K-1). Kaavamääräysten mukaan K-1-alueelle tulee sijoittaa Rantaraitille avautuvia liike- ja palvelutiloja. Lisäksi asemakaavamuutoksessa on osoitettu K-1-alueen merenpuoleiselle reunalle eli yleiskaavan LS- ja W-alueille puistoaluetta (VP). Asemakaavamuutoksessa osoitettu K-1- ja VP-alue sijoittuu pääosin voimassa olevan yleiskaavan TP-alueelle ja LS-alueelle sekä pieneltä osin W-alueelle.

Yleiskaavan TP-merkintä nimenomaisesti osoittaa alueelle asemakaavamuutosta vastaavasti varauksen muun ohella yksityisille palveluille ja liiketoiminnalle sekä koulutus-, majoitus- ja ravitsemustiloille. Valituksessa esitetty väite, että valituksenalaisella päätöksellä hyväksytyllä asemakaavamuutoksella olisi poikettu jollain tavoin tästä yleiskaavan periaateratkaisusta, ei siten pidä paikkaansa. Yleiskaavan TP-merkintä sallii sellaisenaan merkinnän alueelle asemakaavamuutoksessa K-1-

merkinnällä osoitetun maankäytön. Kun tämän lisäksi huomioidaan yleiskaavan yleismääräys ja selvyyden vuoksi todetaan, että K-1-merkinnällä osoitettu maankäyttö ei aiheuta haittaa yleiskaavan TP-merkinnässä kuvatulle muullekaan maankäytölle, on asemakaavaratkaisu selvästi yleiskaavan mukainen.

Yleiskaavan yleispiirteisyys huomioiden asemakaavamuutoksen K-1- ja VP-merkintöjen ulottuminen osittain yleiskaavan satama-alueelle (LS) ja vesialueelle (W) on vähäinen, eikä aiheuta haittaa näiden yleiskaavan aluevarausmerkintöjen tarkoitukselle. Yleiskaavan satama-alue (LS) säilyy myös pääosin pääkäyttötarkoituksen mukaisena laajemmalla alueella. Lähialueella on runsaasti jo toteutunutta satama-alueita ja Keilarannan kaavamuutos mahdollistaa rantaan pääsyn veneellä. Asemakaavamuutoksessa osoitettu maankäyttö edistää satama-alueen tavoitteen toteutumista parantamalla alueen palvelutarjontaa ja yleistä houkuttelevuutta sekä mahdollistaa yleistä käyttöä palvelevan laiturin.

Valituksessa viitatus kirjallisuuslähde (Jääskeläinen – Syrjänen 2014: Maankäyttö- ja rakennuslaki, s. 382) samassa alaotsikossa todetaan heti aluksi, vakiintuneen tulkinnan mukaisesti, että ”yleispiirteisen kaavan ohjausvaikutus ei vaadi ratkaisun ehdotonta noudattamista asemakaavaa laadittaessa”. Asemakaavamuutoksessa ei kuitenkaan ylipäätään ole kyse siitä, että asuin-, työpaikka- ja palvelualueiden keskinäistä sijaintia tai keskinäisiä suhteita olisi oleellisesti tai edes vähäisesti muutettu. Asemakaavamuutos noudattaa yleiskaavan tarkoitusta toimintojen sijoittelusta.

Valituksessa on esitetty, että asemakaavamuutoksen osalta tehty tarkastelu on harhaanjohtava siltä osin kuin yleiskaavan TP-alueen on katsottu kaavaselostuksessa (s. 48) ulottuvan meritäytölle ja että yleiskaavan yleispiirteisyydestä johtuen yleiskaavan TP-alue ulottuu vain hyvin vähäiseltä osin vesialueelle ja suunnitellulle meritäytölle. Tältä osin huomautetaan, että Espoon kaupungin karttapalvelusta (<https://kartat.espoo.fi/>) voimassa olevaa yleiskaavojen yhdistelmää alueen nykyiseen maankäyttöön verratessa ja karttatasoja yhdistelemällä on yksiselitteisesti havaittavissa, että yleiskaavan mukainen TP-alue ulottuu nykyiselle vesialueelle ja asemakaavamuutoksen mukainen K-1-alue sijoittuu suurelta osin tälle alueelle. Valituksessa esitetyt väitteet ovat tältä osin virheellisiä ja tarkoitushakuisia.

Lausunnon liitteenä on kuva, josta ilmenee asemakaavamuutoksen sijoittuminen yleiskaavan alueelle. Espoon eteläosien yleiskaavan yleispiirteisyyden vakiintunut tulkinta huomioiden asemakaavan muutos täsmentää yleiskaavaa tarkentuvan suunnittelun periaatteen mukaisesti. Asiassa ei ole ollut syytä arvioida yleiskaavasta poikkeamista MRL 42 §:n 4 momentin mukaisesti. Yleiskaava on ajanmukainen ja sallii valituksenalaisen asemakaavaratkaisun.

Meritäytön vaikutukset asemakaavatasolla on lisäksi arvioitu lain edellyttämällä tavalla, kuten kaavaselostuksen sivulta 44 alkaen ilmenee. Asemakaavamuutoksen toteuttaminen tulee edellyttämään lainvoimaisen vesilain (587/2011) mukaisen luvan. Tämän lupamenettelyn yhteydessä tullaan vielä erikseen arvioimaan hankkeen mahdolliset ympäristö- ja vesistövaikutukset. Lupahakemus on Etelä-Suomen aluehallintoviraston käsiteltävänä.

Asiassa on sinänsä riidatonta, että kaavarungolla ei ole laissa tarkoitettua ylemmän kaavataso ohjausvaikutusta, vaan kyse on selvityksestä. Tämä

on jo asianmukaisesti todettu kaavaselostuksessa ja vastineessa valittajan muistutukseen. Lisäksi valittajan valituksessaan esittämä tulkinta kaavarungon sisällöstä on väärä. Kaavarungossa tai muissa selvityksissä ei ole ristiriitaa rantavyöhykkeen virkistyskäyttöön kehittämisen ja meritäytölle rakennettavan liike-, toimisto-, hotelli- ja kongressirakentamisen aluevarausten välillä. Aluevaraukset muodostavat selvitetysti toisiaan tukevan kokonaisuuden.

Alueen maankäytön tavoitteiden ja suunnitelmien osalta todetaan lisäksi, että yleiskaavakarttaa ja -määräyksiä täydentää yleiskaavan selostus. Yleiskaavan kaavaselostuksessa (s. 17) on todettu Länsiväylän kehittämisvyöhykkeen osalta, että Länsiväylän kehittämisvyöhykkeellä painotetaan maankäyttöä Länsiväylän ja raideliikennevarauksen vyöhykkeellä, sekä Tapiolan, Matinkylän ja Espoonlahden kaupunkikeskusten lähialueilla ja lähipalvelukeskusten ympäristössä. Merkittäviä täydennysrakentamisalueita ovat Kehä I:n päällerakentaminen, Otaniemi-Keilaniemi ja Merituulentien varsi ja Niittymaa-Niittykumpu. Yleiskaavaselostuksessa todetaan lisäksi (s. 15), että opetus-, tiede-, tutkimus- ja yritystoiminnan keskittymä sijoittuu Tapiolan suuralueelle Otaniemeen ja Keilaniemeen. Asemakaavamuutoksessa on tältäkin osin huomioitu yleiskaavan ohjausvaikutus.

Yleiskaava on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentissa ja 54 §:n 1 momentissa edellytetyllä tavalla ohjeena asemakaavan muutosta laadittaessa. Asemakaava ei ole lainvastainen valituksessa esitetyillä perusteilla.

### 3. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset on arvioitu lainmukaisesti

Asemakaavamuutoksen laadinnassa on kaavaselostuksesta ja vastineesta valittajan muistutukseen ilmenevästi selvitetty ja arvioitu asianmukaisesti vaikutukset muun ohella elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin. Kaavamuutos sijoittuu jo nykyisellään kaupunkimaiseen ympäristöön ja myös voimassa olevat asemakaavat mahdollistavat lähialueella hotelli- ja asuntorakentamista.

Siltä osin kun valituksessa on esitetty, että asemakaavamuutoksen valmistelussa ei ole asianmukaisesti arvioitu elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä todetaan seuraavaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukainen alueiden käytön suunnittelun tavoite edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä ei tarkoita sitä, että asemakaavamuutoksessa tulisi arvioida ainoastaan yhden yksittäisen alueella toimivan elinkeinonharjoittajan toimintaedellytyksiä etenkin tilanteessa, jossa toimintaedellytykset säilyvät kaavamuutoksen jälkeen tosiasiallisesti täysin ennallaan. Hallituksen esityksen (HE 334/2014 vp, s. 13) mukaan elinkeinoelämän toimintaedellytyksillä tarkoitetaan mm. yritysten sijoittumisedellytyksiä, työvoiman saatavuutta ja palveluiden saatavuutta. Myös oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistämiseksi tarkoitetaan olemassa olevien työpaikka-alueiden kehittämistä, lähelle asukkaita sijoitettavia uusia käyttökelpoisia yritystontteja, hyviä liikenneyhteyksiä ja yleensäkin sellaista yhdyskuntarakennetta, joka tukee yritystoiminnan harjoittamista tai kehittämistä. Kuten todettu, Otaniemi-Keilaniemi on tunnistettu jo yleiskaavan kaavaselostuksessa merkittäväksi täydennysrakentamisalueeksi. On ollut ennakoitavissa, että alueen kaavatilanne voi muuttua Keilaniemen kehittämistavoitteiden mukaisesti.

Asiassa on lisäksi huomioitava, että valittaja ei ole kiinteistön tai

kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen omistaja, vaan kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen vuokralainen. Hankkeesta ei aiheudu valittajalle maa- tai vesialueen tai muun omaisuuden tuottavuuden heikentymistä eikä myöskään käytettävyyden heikentymistä, koska rakennus soveltuu yhä sen nykyiseen käyttötarkoitukseen asemakaavamuutoksesta huolimatta. Kaupunki katsoo, että valittajan on tullut ymmärtää, että pääkaupunkiseudulla keskeisten liikenneyhteyksien varrella sijaitsevaan sekä nimenomaisesti yleiskaavassa merkittäväksi täydennysrakentamisalueeksi osoitettuun Keilaniemen alueeseen kohdistuu tiivistyvän kaupunkiympäristön johdosta täydennysrakentamispaine ja että alueen luonne tulee todennäköisesti vuosien aikana muuttumaan.

Valituksen mukaan yhtiön tulee voida luottaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutukseen luottamuksensuojan ja ennakoitavuuden mukaisesti. Kuten todettu, asemakaavamuutoksen valmistelussa on huomioitu MRL 42 §:n mukaiset yleiskaavan oikeusvaikutukset. Luottamuksensuojaperiaate saa sisältönsä hallintolain (343/2003) 6 §:ssä, jonka mukaan viranomaisen toimien on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Yleiskaava on maankäyttö- ja rakennuslain järjestelmässä yleispiirteinen maankäytön ohjausväline. Luottamuksensuojaperiaatteesta ei seuraa valituksessa väitetyllä tavalla estettä täsmentää yleiskaavaa asemakaavamuutoksella. Tässä tapauksessa asemakaavamuutos on lisäksi yleiskaavan mukainen. Asemakaavamuutos ei ole lainvastainen valituksessa esitetyillä perusteilla.

#### 4. Asemakaavamuutos turvaa rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön arvot

Asemakaavan muutoksessa on kiinnitetty erityistä huomioita yleisiin alueisiin, kaupunkikuvaan ja rakentamisen tapaan kaavamääräyksistä ilmenevällä tavalla.

Suunnittelualueen itäpuolella naapuritontilla 49-10-34-3 sijaitseva valittajan käytössä oleva, Aarne Ervin suunnittelema KOP:in henkilökunnan virkistyslaitokseksi ja edustushuoneistoksi vuonna 1951 valmistunut entinen kasinorakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Suojelumerkintä kohdistuu vain rakennuksen idänpuoleiseen osaan, rakennuksen muun osan ollessa myöhempää laajennusta. Kaavakartalla rakennusala, johon suojelumerkintä sr-1 kohdistuu, on rajattu pistekatkoviivalla.

Naapuritontilla voimassa olevan Keilaniemen asemakaavan, alue 220819, asemakaavamerkintöjen ja -määräysten mukaan merkinnällä sr-1 osoitetaan rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat 1950 ja 1960-luvuilla rakennettujen julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kiinteistöllä voimassa olevan asemakaavan määräykset turvaavat rakennuksen arvojen ja sen lähiympäristön säilymisen. Valituksenalaisessa asemakaavamuutoksessa suunnitellut uudisrakennukset sijoittuvat lähimmillään noin 55 metrin päähän valittajan käytössä olevasta rakennuksesta ja noin 95 metrin päähän rakennuksen suojellusta osasta. Väliin sijoittuu myös pysäköintialuetta, puistoa ja rantaraitti.

Kyseinen asemakaavan suojelumääräys kohdistuu rakennuksen käyttöön

ja kunnossapitoon. Rakennussuojeluun liittyvien arvojen säilyminen edellyttää lähtökohtaisesti, että rakennus pysyy siinä käyttötarkoituksessa, mihin se on alun perin suunniteltu ja rakennettu. Suojelun kohteena olevien arvojen ja ominaisuuksien tulee säilyä. Valituksenalainen asemakaavamuutos ei millään tavalla estä näiden arvojen säilymistä. Kiinteistöllä voimassa olevan asemakaavan suojelumääräykset turvaavat suojeltujen arvojen säilymisen. Suojelumerkinnällä ei ole oikeusvaikutuksia suojellun rakennuksen tontin ulkopuolella toteutettaviin hankkeisiin. Suojeluun viittaaminen on täysin perusteetonta ja nyt puheena olevan kaavan lainmukaisuuden arvioimisessa merkityksetöntä.

Asemakaavamuutoksessa on turvattu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin edellyttämällä tavalla vaatimus rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön vaalimisesta, eikä asemakaava ole lainkohdassa tarkoitettun näihin liittyvien erityisten arvojen hävittämiskiellon vastainen. Asemakaavamuutos ei ole lainvastainen valituksessa esitetyillä perusteilla.

## 5. Kaavatilanne muilta osin

Asemakaavan muutoksessa on MRL 54 §:n 1 momentin edellyttämällä tavalla otettu huomioon oikeusvaikutteinen yleiskaava siten kuin lain 42 §:ssä säädetään. Voimassa oleva asemakaava ei, kuten valituksessakin on todettu, ohjaa uuden asemakaavan laadintaa, eikä maankäyttö- ja rakennuslaissa tai muussakaan soveltuvassa laissa ole asetettu tällaista velvoitetta. Asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös ei ole lainvastainen sillä perusteella, että siinä osoitetut maankäytön ratkaisut poikkeavat voimassa olevasta asemakaavasta.

Kuten todettu, valituksenalaisen asemakaavamuutoksen alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, jolloin maakuntakaavalla ei ole oikeudellista merkitystä asemakaavamuutoksen lainmukaisuuden arvioinnissa. Espoon kaupungin alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaava ja sen osana 13.3.2023 lainvoimaiseksi tullut Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa Keilaniemi on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että asemakaavamuutos edistää maakuntakaavan tavoitteiden toteutumista alueella. Toteutuessaan kaavamuutos vahvistaa Keilaniemeä merkittävänä työpaikka-alueena, turvaa lähivirkistystä ja edistää alueen ilmastokestävyyttä sekä toteuttaa Keilaniemen alueen kehittämistä koskevia tavoitteita.

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 ohjeena asemakaavan muutoksessa. Kaavaratkaisu perustuu ajantasaisiin, riittäviin selvityksiin ja vaikutustenarviointiin, 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. Valituksessa ei ole esitetty seikkoja, joiden perusteella päätös olisi lainvastainen, syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai päätöksen tekijä olisi ylittänyt toimivaltansa. Espoon kaupunki pyytää kunnioittavasti, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää

valituksen.

## Kiirehtimispyyntö

Espoon kaupunki pyytää kunnioittavasti, että Helsingin hallinto-oikeus kiirehtii valituksenalaisesta päätöksestä tehdyn valituksen käsittelyä. Edellä todetun mukaisesti valitus on selvästi perusteeton.

Alueella on käynnissä samanaikaisesti useita eri vaiheessa olevia kehityshankkeita, jotka toteutuessaan tuovat alueelle lisää toimistotilaa, asuntoja ja palveluita. Valituksenalainen hanke sijoittuu tämän kokonaisuuden keskelle Keilaniemen rannalle. Valituksenalainen päätös koskee siten asemakaavamuutosta, joka on osa suurempaa kokonaisuutta Keilaniemen alueella. Hankkeen toteuttaminen hankaloituu valitusprosessien viivästyttäessä sen aloittamista, jos muut Keilaniemeen sijoittuvat hankekokonaisuudet rakentuvat nyt kyseessä olevan kaavamuutosalueen ympärille ennen hankkeen käynnistymistä. Hankkeen aikataulun viivästyminen tulisi vastaavasti mahdollisesti viivästyttämään muita alueelle sijoittuvia hankkeita tai ainakin vaikeuttamaan niiden toteuttamista. Keilaniemessä on lisäksi merkittävä tarve hotelli- ja majoitustoiminnan palveluille.

Toiseksi valituksen nopea käsittely on perusteltua sen ympäristö- ja ilmastovaikutusten minimoimiseksi. Hankkeen toteuttaminen tulee edellyttämään hankealueelle toimitettavaa louhetta ja sepeliä, jotta koko alue saadaan täytettyä tasoon +1,0m meren pinnasta sekä tontti ja katu ja puistoalue saadaan täytettyä. Keilaniemeen tullaan rakentamaan maanalainen kalliopysäköintilaitos, jonka työmaalla tehdään tällä hetkellä pääajoyhteyden avolouhintatöitä. Tämänhetkisen arvion mukaan tunnelilouhinta käynnistyy kevään 2024 päätteeksi, jonka jälkeen tehdään rakennusteknisiä töitä vuonna 2025-2026. Pysäköintilaitoksen louheita on suunniteltu käytettävän hankkeen edellyttämään meritäyttöön. Tällöin louheita ei olisi tarvetta ajaa kuorma-autoilla ulos kaupungista murskattavaksi, vaan ne voitaisiin käyttää hyödyksi Keilaniemen alueella. Hankkeen tekemien laskelmien mukaan hanke tulee edellyttämään louheen ja sepelin ajoa yhteensä 116 000 m<sup>3</sup>/183 200 tn, mikä tarkoittaa noin 7900 autokuormaa. Mikäli louhe ja sepeli saataisiin suunniteltu toteutusaikataulu huomioiden hankittua kalliopysäköintilaitoksen louhinnasta, olisi tällä merkittävä vaikutus hankkeen ympäristö- ja ilmastovaikutuksiin. Ajomatka kalliopysäköintilaitoksen luolasta täyttöalueelle olisi vain muutamia kilometrejä. Jos oletetaan, että louhe jouduttaisiin hankkeen viivästyessä kuljettamaan noin 30-40 km päästä Keilaniemeen, ylimääräistä ajoa kertyisi 70 km x 7900 autokuormaa eli yhteensä jopa noin 550 000 km raskasta maansiirtokuorma-auton ajoa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 2 momentin mukaan asuntorakentamisen kannalta tai muutoin yhteiskunnallisesti merkittäväksi katsottavaa asemakaavaa koskeva valitus on käsiteltävä kiireellisenä. Espoon kaupunki pyytää kunnioittavasti mainittuun lainkohtaan viitaten, että hallinto-oikeus käsittelee valituksen kiireellisenä. Espoon kaupunki katsoo, että asemakaava on yhteiskunnallisesti merkittävä sen mahdollistaman hankkeen merkittävien myönteisten vaikutusten vuoksi.

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Valtuusto hyväksyi 26.2.2024 § 14 Keilaranta - Kägelstranden asemakaavan muutoksen, alue 220836. Kaavan hyväksymispäätöksestä on jätetty Helsingin hallinto-oikeuteen yksi valitus. Hallinto-oikeus pyytää kaupunginhallitusta antamaan valituksen johdosta lausunnon. Annettavassa lausunnossa katsotaan perustellusti, että valituksessa ei ole esitetty seikkoja, joiden perusteella päätös olisi lainvastainen, syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai päätöksen tekijä olisi ylittänyt toimivaltansa ja pyydetään, että hallinto-oikeus hylkää valituksen.

## Päätöshistoria

### Liitteet

1 Kuva kaavatilanteesta Keilaranta

### Oheismateriaali

- (ei julkaista, sisältää henkilötietoja) Valitus

### Tiedoksi