



Roschier Asianajotoimisto Oy

Helsingin hallinto-oikeudelle

- Asia:** Valitus asemakaava-asiassa
- Valituksen kohteena oleva päätös:** Espoon kaupunginhallituksen päätös, 9.9.2024 § 211, Ahertajankulma II, asemakaavan muutoksen (jäljempänä "Asemakaavan Muutos") sekä maankäytösopimuksen ja esisopimuksen hyväksyminen, alue 213501, 12. kaupunginosa Tapiola (jäljempänä "Muutoksenhaunalainen Päätös").
- Valituksen määräaika:** Muutoksenhaunalaisen Päätöksen pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 16.9.2024. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Valitusaika on 30 päivää. Valitusaika päättyy 23.10.2024.
- Valittaja:** Fortum Power and Heat Oy (jäljempänä "Fortum")
Keilalahdentie 2-4
02150 Espoo
Kotipaikka: Espoo
Y-tunnus: 0109160-2

Valittajan asiamies ja prosessiosoite:

Asianajaja Sanna-Mari Seppälä
Roschier Asianajotoimisto Oy
Kasarmikatu 21 A, 00130 Helsinki
Puhelin 020 506 6005

Sähköposti sanna-mari.seppala@roschier.com

Asiaan liittyvät pyynnöt ja asiakirjat pyydetään toimittamaan sähköisesti yllä mainittuun sähköpostiosoitteeseen.

Valitusoikeuden peruste:

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 15 §:n mukaan valituksessa on ilmoitettava, mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 191 §:ssä on säädetty, kenellä on oikeus valittaa kaavapäätöksestä. Maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:n 1 momentti viittaa kuntalain (410/2015) 137 §:än siten, että valitusoikeus vastaa kuntalaissa säädettyä. Kuntalain 137 §:n 1 momentin mukaan kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Kuntalain 3 §:n mukaan kunnan jäsen on muun muassa yhteisö, jonka kotipaikka on kunnassa, ja se, joka omistaa tai hallitsee kiinteää omaisuutta kunnassa.

Fortum on suomalainen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo. Lisäksi Fortum omistaa Espoon kaupungissa sijaitsevan kiinteistön 49-12-138-1 (jäljempänä "Lämpökeskuksen Tontti"). Näin ollen Fortumilla on valitusoikeus kunnan jäsenenä. Lisäksi Fortumin omistaman kiinteistön 49-418-1-1060 (jäljempänä "Fortumin Tila") aluetta kuuluu Asemakaavan Muutoksen kaava-alueeseen. Asemakaavan Muutos vaikuttaa välittömästi Fortumin oikeuteen tässä valituksessa tarkemmin esitetysti. Näin ollen Fortumilla on valitusoikeus myös asianosaisuuden perusteella.

23.10.2024

Sisältö

1.	Asian tausta	1
1.1	Voimassa oleva Ahertajankulma II (049-213500) asemakaava ja liikennejärjestelyt	1
1.2	Asemakaavan Muutos ja liikennejärjestelyt	2
2.	Vaatimukset	3
3.	Vaatimusten perusteet ja perustelut	3
3.1	Asemakaava ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia	3
3.2	Asemakaavan Muutoksen vaikutuksia ei ole selvitetty riittäväällä tavalla	8
3.3	Muutoksenhaunalainen Päätös rikkoo yhdenvertaisuusperiaatetta	10
3.4	Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen on ollut puutteellista	10
4.	Johtopäätökset	11
5.	Lopuksi	12
6.	Liitteet	12

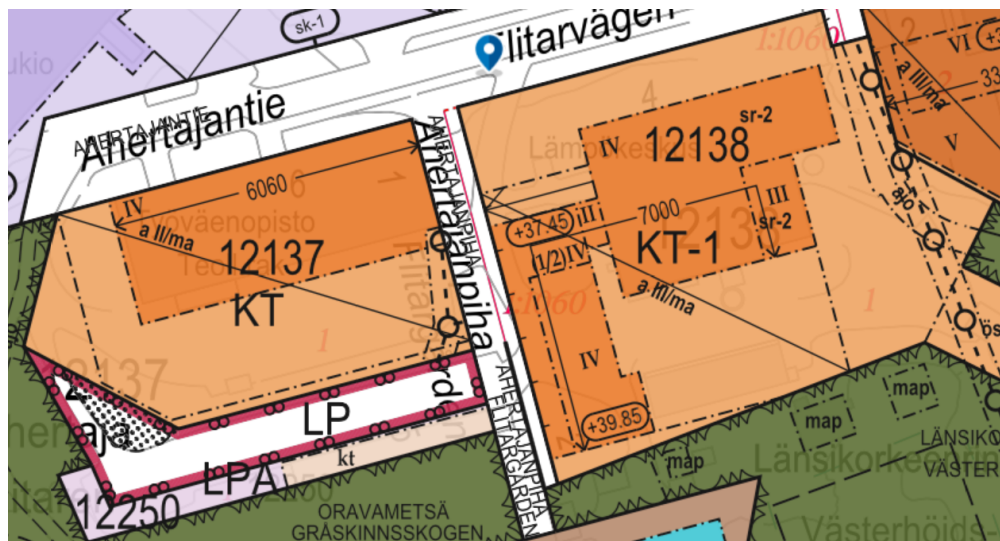
1. Asian tausta

1.1 Voimassa oleva Ahertajankulma II (049-213500) asemakaava ja liikennejärjestelyt

Fortumin omistama Lämpökeskuksen Tontti sijaitsee voimassa olevan Ahertajankulma II (049-213500) asemakaavan korttelissa 12138. Lämpökeskuksen Tontilla sijaitsee Fortumin omistama Tapiolan lämpökeskus. Lämpökeskus toimii ns. varalämpölaitoksena, jolla varmistetaan lämmöntuotanto mahdollisissa poikkeustilanteissa ja kovilla pakkasilla. Lämpökeskuksella on tärkeä rooli huoltovarmuuden ylläpitämisessä. Lämpökeskus on voimassa olevassa Ahertajankulma II (049-213500) asemakaavassa suojeltu rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaana rakennuksena (kaavamerkintä "sr-2"). Lämpökeskuksen Tontti ei kuulu Asemakaavan Muutoksen kaava-alueeseen.

Voimassa olevan Ahertajankulma II (049-213500) asemakaavan kaava-alueeseen kuuluu Lämpökeskuksen Tontin korttelin 12138 lisäksi kortteli 12137 ja osa kortteliä 12091. Kortteli 12137 sijaitsee kiinteistöllä 49-12-137-1 (jäljempänä "Teollisuustalon Tontti"), jonka omistaa Tapiolan Teollisuustalo Oy. Teollisuustalon Tontilla sijaitsee ns. Tapiolan Teollisuustalo. Teollisuustalon Tontti kuuluu Asemakaavan Muutoksen kaava-alueeseen.

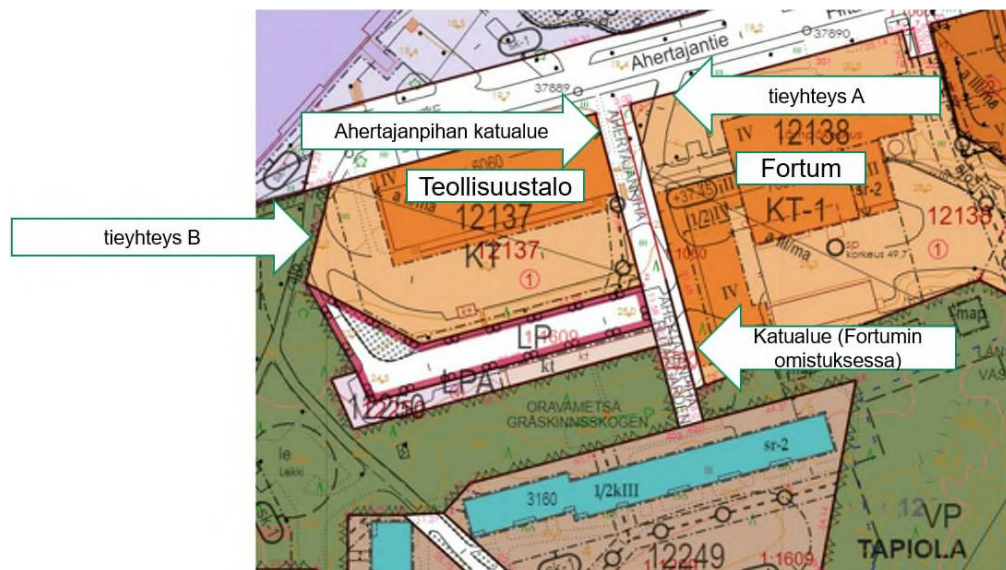
Lämpökeskuksen Tontin ja Teollisuustalon Tontin välissä on Fortumin omistaman Fortumin Tilan ja Espoon kaupungin omistaman kiinteistön 49-418-1-1609 aluetta, joka on voimassa olevassa Ahertajankulma II (049-213500) asemakaavassa osoitettu Ahertajanpihan yleiseksi katualueeksi (jäljempänä "Ahertajanpihan Katualue"). Ahertajanpihan Katualue kuuluu Asemakaavan Muutoksen kaava-alueeseen.



Kuva 1: Ote voimassa olevasta Ahertajankulma II (049-213500) asemakaavasta Espoon karttapalvelusta, jossa näkyy korttelit 12137 (Teollisuustalon Tontti) ja 12138 (Lämpökeskuksen Tontti) sekä niiden välissä oleva Ahertajanpihan Katualue.

Espoon kaupunki ei ole toteuttanut Ahertajanpihan Katualuetta. Sen sijaan Lämpökeskuksen Tontille, Teollisuustalon Tontille sekä kerrostalokorttelin 12249 (As Oy Kelopirtti) auto- ja jätekatoksiin ja kerrostalon alimman kerroksen autotalleihin

on kuljettu pääosin Lämpökeskuksen Tontilla, Fortumin Tilalla sekä osittain Espoon kaupungin omistamalla kiinteistöllä 49-418-1-1609 sijaitsevan yhteyden kautta (jäljempänä "Tieyhteys A"). Tieyhteys A kulkee voimassa olevassa Ahertajankulma II (049-213500) asemakaavassa Lämpökeskuksen Tontille osoitetun rakennusalan päältä. Teollisuustalon Tontin länsipuolella on voimassa olevassa Ahertajankulma II (049-213500) asemakaavassa osoitettu toinen tieyhteys (jäljempänä "Tieyhteys B"), joka kulkee Ahertajanpihan Katualueelta Teollisuustalon ympäri Ahertajantielle ja jota on käytetty yksisuuntaisena poistumisreitteinä Teollisuustalon Tontin parkkipaikalta sekä Länsikorkee (049-210900) asemakaavassa osoitetuilta LP ja LPA -alueilta, joilla sijaitsee yleisiä pysäköintipaikkoja sekä asuinkorttelien 12241 ja 12249 pysäköintipaikkoja.



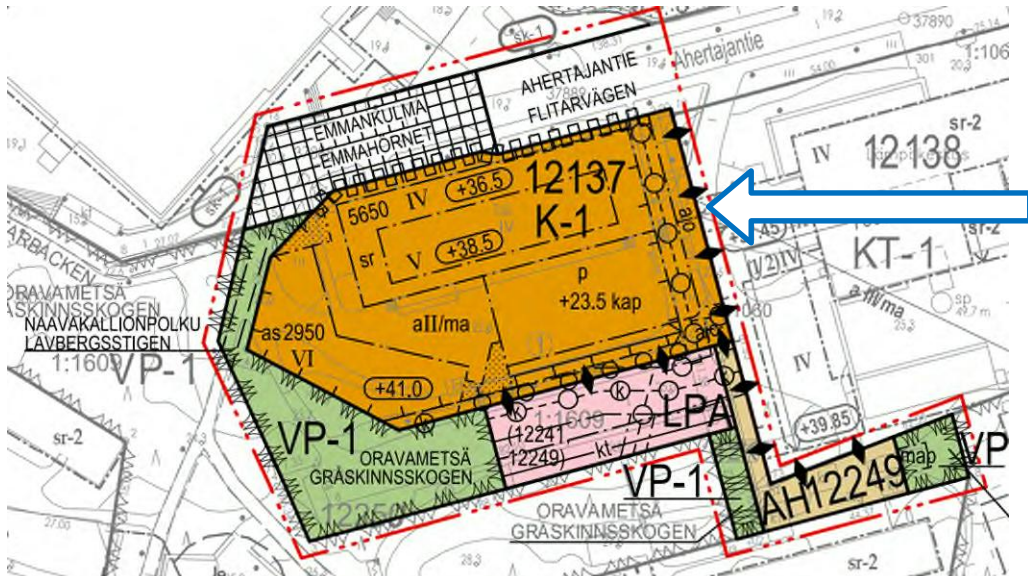
Kuva 2: Ote voimassa olevasta Ahertajankulma II (049-213500) asemakaavasta Espoon karttapalvelusta, jossa näkyy korttelit 12137, 12138 ja 12249, ja johon Fortum on lisännyt merkintöjä.

1.2 Asemakaavan Muutos ja liikennejärjestelyt

Asemakaavan Muutoksen kaava-alueeseen kuuluu ainoastaan kortteli 12137 (kortteli 12250 on poistettu) sekä osa korttelia 12249. Tästä huolimatta Asemakaavan Muutos muuttaa merkittävästi kaava-aluetta laajemman alueen liikennejärjestelyitä:

- Tieyhteys B poistuu kokonaan käytöstä, koska Ahertajantien länsiosa on osoitettu Emmankulma-nimiseksi katuaukioksi/toriksi, jonka läpi ei kaavamääräyksen mukaan sallita muuta ajoneuvoliikennettä kuin pelastusajo. Tieyhteyden B päälle on myös osoitettu asuinrakennuksen rakennusala.
- Ahertajanpihan Katualue ja yleinen pysäköintialue ("LP") poistuvat. Ahertajanpihan Katualue, mukaan lukien Fortumin Tilan alue, liitetään osaksi Teollisuustalon Tontin korttelia 12137.

- Ahertajanpihan Katualueen sijaan Asemakaavan Muutoksessa osoitetaan korttelin 12137 alueelle yksityinen ajoyhteys rasitetienä (kaavamerkintä "ajo"), joka kaavaselostuksen mukaan on yhteys myös kortteleiden 12241 (As Oy Naavakallio) ja 12249 (As Oy Kelopirtti) käytössä olevalle pysäköintialueelle (LPA) ja korttelin 12249 käytössä olevalle AH-alueelle.¹



Kuva 3: Asemakaavan Muutos, kaavakartta (kaupunginhallituksen pöytäkirjan 9.9.2024 § 211 Oheismateriaali 1, 213501b Ahertajankulma II asemakaava). Fortum on merkinnyt yksityisen ajoyhteyden (kaavamerkintä "ajo") sinisellä nuolella. Tieyhteys A näkyy taustakartassa kaava-alueen ulkopuolella Lämpökeskuksen Tontilla loivana kaarteena Ahertajantielle.

2. Vaatimukset

Fortum vaatii kunnioittaen, että Helsingin hallinto-oikeus:

1. ensisijaisesti kumoo Muutoksenhaunalaisen Päätöksen, tai
2. toissijaisesti kumoo Muutoksenhaunalaisen Päätöksen ja palauttaa asian uudelleen kunnanhallituksen käsiteltäväksi siten, että myös Lämpökeskuksen Tontti (ja mahdollisia muita alueita) sisältyy asemakaavamuutokseen.

3. Vaatimusten perusteet ja perustelut

3.1 Asemakaava ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia

3.1.1 Liikenteen järjestäminen ja turvallinen elinympäristö

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,

¹ Muutoksenhaunalainen Päättös, Oheismateriaali 5, 213501 Ahertajankulma II kaavaselostus, s. 7–8 ja 30–31.

kaupunki- ja maisemakuva, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Lain esitöiden mukaan terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö ovat asemakaavan aineellisen sisällön perusvaatimuksia, jotka kaikkien asemakaavojen tulee täyttää. Asemakaavan muutoksella ei saa myöskään heikentää terveellisyyteen, turvallisuuteen tai viihtyisyyteen liittyviä tekijöitä. Edelleen esitöiden mukaan asemakaavaa laadittaessa on myös luotava edellytykset liikenteen järjestämiselle, mikä edellyttää eri liikennemuotojen tarpeiden ottamista huomioon alueen sijainnin, ympäristön, suunnitellun tulevan käytön ja muiden olosuhteiden mukaisesti.²

Korkein hallinto-oikeus (jäljempänä "KHO") on asiassa KHO 2022:56 todennut, että asemakaavan sisältövaatimus edellytysten luomisesta liikenteen järjestämiselle sisältää yhtäältä liikenteen järjestämisen kaava-alueella kaavan mahdollistaman rakentamisen ja muiden toimintojen tarpeita vastaavasti sekä toisaalta uuden maankäytön edellyttämät liikenneyhteydet kaava-alueen ulkopuoliseen katu- ja liikenneverkkoon. Lisäksi asiassa KHO 2019:44, jossa kaava-alueelle johti yksityistie, joka jäi asemakaava-alueen ulkopuolelle, KHO on todennut, että lähtökohtaisesti muusta kaupungin asemakaava-alueesta erillään olevaa, mittavaa rakentamista sallivaa asemakaavaa ei voida laatia osoittamatta kaavassa myös kaava-alueelle johtava tie- tai katuyhteys.

Oikeuskirjallisuuden mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukainen elinympäristön turvallisuutta koskeva vaatimus liittyy kaavoitettavan alueen sisäisten kulkuyhteyksien järjestämiseen sekä erilaisten toimintojen keskinäiseen sijoittamiseen siten, että henkilöturvallisuutta vaarantavia tekijöitä voidaan välttää.³

Asemakaavan Muutoksella ajoneuvoliikenteen järjestelyt muuttuisivat sekä Asemakaavan Muutoksen kaava-alueella että sen ulkopuolella, kuten edellä kohdassa 1 on kuvattu. Fortumin näkemyksen mukaan liikennejärjestelyitä ei ole suunniteltu Asemakaavan Muutoksen kaava-alueen ja sen ulkopuolisten alueiden näkökulmasta kestäväällä ja tarkoituksenmukaisella tavalla.

Ensinnäkin Fortumin arvion mukaan Asemakaavan Muutoksella osoitetun yksityisen ajoyhteyden tekninen toteuttamiskelpoisuus on kyseenalainen. Espoon kaupungin ja Fortumin välillä käydyssä neuvottelussa (muistio 11.5.2022) voimassa olevassa Ahertajankulma II (049-213500) asemakaavassa osoitettua Ahertajanpihan Katualueen sijaintia pidettiin haastavana, koska

² HE 101/1998 vp. (54 §:n yksityiskohtaiset perustelut), s. 79.

³ Maankäyttö- ja rakennuslaki, verkkokirja 2018, s. 271.

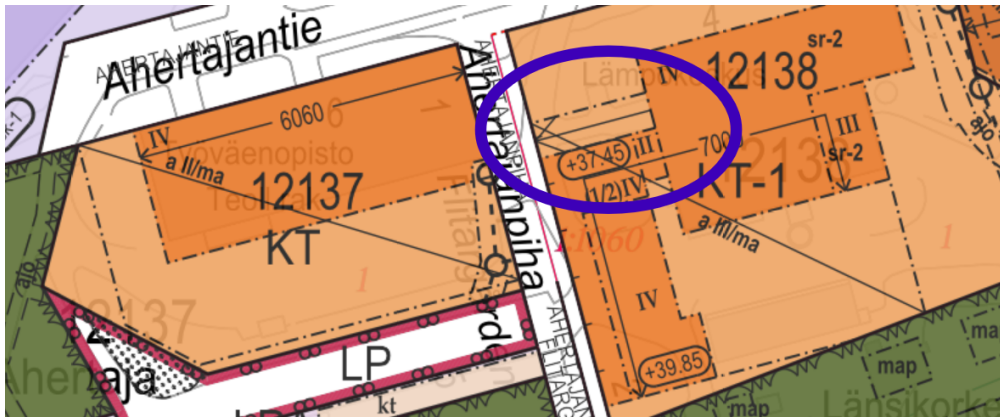
- (i) ajoyhteyden jyrkkyys on haastava ajoneuvoliikenteelle ja erityisesti raskaalle liikenteelle (ongelmat korostuvat pohjoisrinteessä etenkin talviaikaan),
- (ii) Ahertajanpihan Katualueen ja Ahertajantien kulmauksessa Teollisuustalo aiheuttaa näkemäesteen, joka yhdessä jyrkän mäen kanssa aiheuttaa liikenneturvallisuusuhan erityisesti Ahertajantietä kulkeville jalankulkijoille sekä pyöräilijöille,
- (iii) katualueella sijaitsee Teollisuustalon päädyssä oleva sisäänkäynti sekä siihen liittyviä porras- ym. rakenteita, ja
- (iv) katualueella sijaitsee maisemallisesti arvokasta puustoa.

Asemakaavan Muutoksen kaavaselostuksessa todetaan yllä mainittua vastaavasti, että *"varsinainen ajoyhteys Ahertajanpihan katualueen kautta ei ole toteutunut kaavan mukaisesti. Ahertajanpihan katualue sijaitsee jyrkässä pohjoisrinteessä ja olemassa oleva Teollisuustalon kulma aiheuttaa Ahertajantien liittymän kohtaan näkemäesteen"*.⁴

Fortumin käsityksen mukaan edellä mainitut seikat muodostavat edelleen haasteen tilanteessa, jossa Ahertajanpihan Katualue muutetaan samaan paikkaan Asemakaavan Muutoksessa osoitetuksi yksityiseksi ajoyhteydeksi. Yksityinen ajoyhteys on leveydeltään myös hyvin kapea. Koska nykyinen Tieyhteys B poistuisi käytöstä, yksityinen ajoyhteys olisi kaksisuuntainen siten, että jatkossa Teollisuustalon Tontin ja Lämpökeskuksen Tontin liikenteen lisäksi myös asuinrakennusten korttelien 12137, 12241 ja 12249 liikenne ohjautuisi ajoyhteyden kautta Ahertajantielle. Fortumin arvion mukaan lisääntynyt liikennemäärä osaltaan korostaa tarvetta turvallisen liikennejärjestelyn suunnitteluun. Lisäksi Fortumin käsityksen mukaan Asemakaavan Muutoksessa osoitetun yksityisen ajoyhteyden toteuttamisesta aiheutuisi myös merkittäviä kustannuksia asuinrakennusten korttelien maanomistajille.

Toiseksi voimassa olevassa Ahertajankulma II (049-213500) asemakaavassa on osoitettu Lämpökeskuksen Tontille ajoyhteys Ahertajanpihan Katualueelle (kaavamerkintä "maalaisiin tiloihin johtava ajoluiska"). Asemakaavan Muutoksessa osoitettu yksityinen ajoyhteys ei sen sijaan kaavaselostuksen mukaan palvele ajoyhteytenä Lämpökeskuksen Tontille. Lämpökeskuksen Tontilla voimassa olevan Ahertajankulma II (049-213500) asemakaavan ja Asemakaavan Muutoksen välillä on siten ristiriita. Fortumille on epäselvää, miten käynti Lämpökeskuksen Tontille on tarkoitus järjestää, jos Ahertajanpihan Katualue poistuu. Fortumin käsityksen mukaan asiaa ei ole selvitetty tai huomioitu Asemakaavan Muutosta laadittaessa. Asemakaavan Muutos näin ollen heikentää liikenteen järjestämisen edellytyksiä Lämpökeskuksen Tontille, kun Ahertajanpihan Katualue poistetaan, eikä sen tilalle ole esitetty muuta ratkaisua.

⁴ Muutoksenhaunallinen Päättös, Oheismateriaali 5, 213501 Ahertajankulma II kaavaselostus, s. 21.



Kuva 4: Ote voimassa olevasta Ahertajankulma II (049-213500) asemakaavasta Espoon karttapalvelusta, johon Fortum on merkinnyt sinisellä ympyrällä ajoyhteyden Lämpökeskuksen Tontilta Ahertajanpihan Katualueelle.

Kolmanneksi Fortumin käsityksen mukaan kaavoitusmenettelyssä ei ole riittävästi selvitetty Asemakaavan Muutoksessa osoitetun yksityisen ajoyhteyden toteutuskelpoisuutta ja sen vaihtoehtoja, koska Asemakaavan Muutos on ainakin osittain perustunut oletukseen, että jatkossakin ajoyhteys voidaan käytännössä järjestää Tieyhteyden A kautta. Asemakaavan Muutoksen kaavaselostuksessa todetaan, että Asemakaavan Muutoksen mukainen "suunnitelma mahdollistaa edelleen nykyisen Tapiolan lämpökeskuksen tontilla sijaitsevan ajoyhteyden säilyttämisen, mutta järjestely vaatii kiinteistöjen omistajien välisen sopimuksen. Niin maisemallisista kuin liikenteellisistä syistä nykyisen ajoyhteyden säilyminen myös jatkossa olisi uutta ajoyhteyttä parempi ratkaisu."⁵

Fortum on kuitenkin kaavoitusmenettelyn aikana tuonut esille, ettei sopimusperusteiselle järjestelylle ole välttämättä perustetta, koska Tieyhteys A kulkee Lämpökeskuksen Tontille voimassa olevassa Ahertajankulma II (049-213500) asemakaavassa osoitetun rakennusalan päältä ja siten rajoittaisi merkittävästi Lämpökeskuksen Tontin käyttömahdollisuuksia. Lisäksi Fortumin käsityksen mukaan maanomistajien välistä sopimusta ei voitaisi edes kirjata kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 154 §:n mukaisena rasitteena kiinteistörekisteriin, koska (i) rasite vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista siltä osin kuin rasitetie kulkee voimassa olevassa Ahertajankulma II (049-213500) asemakaavassa Lämpökeskuksen Tontille osoitetun rakennusalan päältä, ja (ii) rasitteen voidaan katsoa aiheuttavan Fortumille suurempaa vahinkoa ja haittaa kuin on välttämätöntä, koska Asemakaavan Muutoksessa on osoitettu yksityinen ajoyhteys toiseen paikkaan. Tieyhteyden A käytöstä sopiminen edellyttäisi myös käyttämättä jäävän rakennusoikeuden korvaamista Fortumille tai määräaikaista sopimista, joka mahdollistaisi myöhemmin rakennusalan toteuttamisen, mitä ei voida pitää asuinrakennusten korttelien (yksityishenkilöitä) näkökulmasta tarkoituksenmukaisena ja kestäväenä.

Fortumin näkemyksen mukaan Asemakaavan Muutos ei yllä mainituin perustein täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaista sisältövaatimusta

⁵ Muutoksenhaunallinen Päätös, Oheismateriaali 5, 213501 Ahertajankulma II kaavaselostus, s. 31.

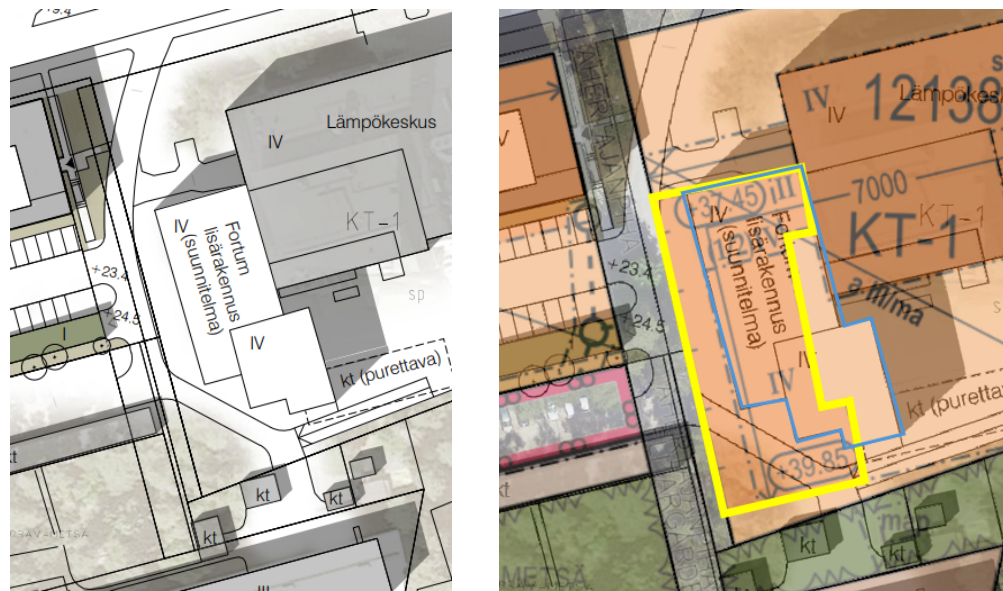
liikenteen järjestämisestä ja terveellisestä, turvallisesta ja viihtyisästä elinympäristöstä. Näin ollen Muutoksenhaunallinen Päätös on lainvastainen.

3.1.2 Kohtuuton haitta maanomistajalle

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Asemakaavan Muutoksessa on edellä mainitusti laajennettu Teollisuustalon Tontin aluetta siten, että Fortumin Tilan alue tultaisiin liittämään Teollisuustalon Tontin korttelialueeseen ja yksityisen ajoyhteyden tarkoituksiin. Fortumin näkemyksen mukaan kaavoituksessa olisi voitu hakea liikennejärjestelyiden osalta tarkoituksenmukaisempaa ratkaisua, jolla ei jouduttaisi tinkimään liikenneturvallisuuden ja liikenteen tarkoituksenmukaisen järjestämisen vaatimuksista ja olisi välttytty aiheuttamasta haittaa Fortumille maanomistajana.

Asemakaavan Muutoksen liitemateriaaleissa on havainnekuva, jossa Lämpökeskuksen Tontin käyttämätön rakennusala on siirretty Tiejyhteyden A alta toiseen sijaintipaikkaan korttelissa 12138. Tällaiselle ratkaisulle ei kuitenkaan ole oikeudellisia perusteita. Rakennusalan siirtäminen edellyttää joko voimassa olevan Ahertajankulma II (049-213500) asemakaavan muutoksen tai poikkeamispäätöksen. Ennakolta on mahdotonta tietää, hyväksyttäisiinkö asemakaavan muutos tai poikkeamispäätös ja olisiko niille lainmukaisia edellytyksiä.



Kuva 5: Vasemmalla Asemakaavan Muutoksen oheismateriaalissa ollut havainnekuva Lämpökeskuksen Tontin siirretystä rakennusala (kaupunginhallituksen pöytäkirja 9.9.2024 § 211 Oheismateriaali 5, 213501b Ahertajankulma II asemakaava). Oikealla havainnekuva asemituna ajantasa-asemakaavan päälle. Keltaisella on merkitty voimassa olevassa Ahertajankulma II (049-213500) asemakaavassa Lämpökeskuksen Tontille osoitettu rakennusala ja sinisellä on merkitty Asemakaavan Muutoksen havainnekuvasa ehdotettu rakennusala.

Kuten edellä on esitetty, koska Asemakaavan Muutoksella osoitettu yksityinen ajoyhteys on käytännössä haastava toteuttaa, tosiasiaa liikenne ohjautuisi edelleen

Tieyhteyttä A Lämpökeskuksen Tontin kautta Ahertajantielle. Tieyhteys A taas kulkee Lämpökeskuksen Tontille voimassa olevassa Ahertajankulma II (049-213500) asemakaavassa osoitetun rakennusalan päältä. Myös liikennemäärän voidaan ennakoita kasvavan merkittävästi. Näin ollen Asemakaavan Muutos käytännössä rajoittaa merkittävästi Lämpökeskuksen Tontin käyttömahdollisuuksia, ja siten aiheuttaa Fortumille maanomistajana kohtuuttoman rajoituksen ja kohtuutonta haittaa. Asemakaavan Muutoksessa osoitettu yksityinen ajoyhteys on mahdollisesti toimimattomana järjestelynä haastava laajemminkin kaikille alueen toimijoille. Mainittu haitta olisi voitu kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä välttää ottamalla Lämpökeskuksen Tontti (ja mahdollisia muita alueita) mukaan kaava-alueeseen ja tarkastelemalla liikenneyhteyksiä kokonaisuutena.

Muutoksenhaunalainen Päätös ei näin ollen täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentin mukaista asemakaavan sisältövaatimusta kohtuuttoman rajoituksen ja haitan välttämistä. Näin ollen Muutoksenhaunalainen Päätös on lainvastainen.

3.2 Asemakaavan Muutoksen vaikutuksia ei ole selvitetty riittävällä tavalla

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Lain esitöiden mukaan kaavoituksessa sovitetaan yhteen erilaisia alueidenkäyttötarpeita. Alueiden käytön ja eri toimintojen sijoittamisen ympäristövaikutukset ja muut vaikutukset on tarpeen selvittää ja arvioida riittävän aikaisessa vaiheessa kaavaa laadittaessa. Riittävän laaja-alainen ja perusteellinen vaikutusten arviointi kaavoituksen yhteydessä on esitöiden mukaan välttämätöntä jo senkin vuoksi, että ne, joiden olosuhteisiin ratkaisu saattaa vaikuttaa, voivat arvioida eri vaihtoehtojen vaikutuksia.⁶

Lain esitöiden mukaan eri vaihtoehtojen laatimista kaavoituksen yhteydessä ei varsinaisesti edellytetä; vaikutusten riittävän selvittämisen ja arvioinnin kannalta on kuitenkin katsottava, että kaavoitusmenettelyyn yleensä kuuluu vähintään mahdollisten maankäytön muutosten ja nykyisen tilanteen välinen vaikutusten vertailu. Kaavan tavoitteiden ja sisällön riittävä arviointi edellyttää usein useampienkin vaihtoehtojen selvittämistä.⁷

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 1 §:n 1 momentin mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset muun muassa ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön sekä liikenteeseen.

Fortumin näkemyksen mukaan Asemakaavan Muutoksessa osoitetun yksityisen ajoyhteyden toteuttamiskelpoisuutta ja toteutuskustannuksia ei ole selvitetty tai tutkittu riittävästi. Esimerkiksi ajoyhteyden pituuskaltevuuksia ei ole selvitetty, eikä

⁶ HE 101/1998 vp. (9 §:n yksityiskohtaiset perustelut), s. 63.

⁷ HE 101/1998 vp. (9 §:n yksityiskohtaiset perustelut), s. 63.

tämän osalta toteutumisedellytyksiä ole tutkittu. Ahertajanpihan Katualueen poistamisen vaikutuksia ei ole arvioitu suhteessa Asemakaavan Muutoksessa osoitettuun yksityiseen ajoyhteyteen. Yksityisen ajoyhteyden (tai sen vaihtoehtona kaavaselostuksessa viitatus sopimusperusteisen Tiejhteyden A) vaihtoehtoja tai vaikutuksia ei ole selvitetty.

Asemakaavan Muutoksen yhteydessä ei myöskään ole arvioitu työmaaliikennettä ja sen vaikutuksia erityisesti kaava-alueen ulkopuolisiin alueisiin, kuten Lämpökeskuksen Tonttiin. Mikäli työmaaliikenne ohjautuu Lämpökeskuksen Tontilla sijaitsevan Tiejhteyden A kautta, olisi työmaaliikenteen vaikutuksia Fortumin Lämpökeskuksen Tontin käyttöön tullut selvittää.

Kuten edellä kohdassa 3.1.1 tuotiin esille, Tiejhteyden A säilyttämistä on Asemakaavan Muutoksen kaavaselostuksessa puollettu maisemallisesta ja liikenteellisestä syystä Asemakaavan Muutoksessa osoitettua yksityistä ajoyhteyttä parempana ratkaisuna. Kaavaselostus ei ole osa asemakaavaa maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:n nojalla, eikä sillä ole suoranaisia oikeudellisia vaikutuksia. Asemakaavan Muutoksen kaavaselostuksen viittaukset Tiejhteyteen A osoittavat kuitenkin sen, että Asemakaavan Muutoksessa osoitetun yksityisen ajoyhteyden toteuttamiskelpoisuudesta ei ole ollut riittävää varmuutta. Asemakaavan Muutos perustuu sen sijaan oletukseen, että Tiejhteys A säilyy, vaikka Tiejhteyttä A tai Lämpökeskuksen Tonttia ei ole muodollisesti otettu osaksi kaavoitusmenettelyä. Tämä Fortumin näkemyksen mukaan johtaa ristiriitaiseen lopputulokseen, jossa Asemakaavan Muutoksessa muodollisesti osoitettua ratkaisua liikenteen järjestämiseen yksityisen ajoyhteyden kautta ei käytännössä toteuteta, vaan liikenne ohjautuisi edelleen Tiejhteyden A kautta Lämpökeskuksen Tontin läpi Ahertajantielle, minkä vaikutuksia taas ei ole selvitetty.

Fortumin arvion mukaan Asemakaavan Muutos tulee myös käytännössä lisäämään Tiejhteyden A liikennemäärää merkittävästi. Koska Tiejhteys B poistuisi käytöstä Asemakaavan Muutoksella, raskasajoneuvoliikenne Lämpökeskuksen Tontille ja henkilöajoneuvoliikenne asuinrakennusten korttelien 12137, 12241 ja 12249 pysäköintipaikoille kulkisi kaksisuuntaisena Tiejhteyden A kautta Lämpökeskuksen Tontilla.

Fortumin näkemyksen mukaan korttelien 12137, 12138, 12241 ja 12249 liikennejärjestelyitä olisi tullut selvittää ja arvioida kokonaisuutena kestävän ja tarkoituksenmukaisen ratkaisun muodostamiseksi. Mikäli Tiejhteys A tahdotaan säilyttää, olisi Lämpökeskuksen Tontti tullut ottaa mukaan Asemakaavan Muutoksen kaava-alueeseen ja kaavoituksessa selvittää kasvava liikennemäärä Tiejhteyden A kautta ja selvitysten perusteella arvioida käytönaikaista rasitetta ja haittaa Lämpökeskuksen Tontin nykyiselle ja tulevalle käytölle. Lisäksi kaavoituksessa olisi tullut etsiä ratkaisu Tiejhteyden A alle jäävän Lämpökeskuksen Tontin käyttämättömän rakennusalan siirtämiseksi vaihtoehtoiseen sijaintipaikkaan.

Asemakaavan Muutos ei yllä mainituin perustein perustu maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä edellytettyihin selvityksiin ja tutkimuksiin. Muutoksenhaunalainen Päätös on näin ollen lainvastainen.

3.3 Muutoksenhaunalainen Päätös rikkoo yhdenvertaisuusperiaatetta

Suomen perustuslain (731/1999) 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa.⁸ Tämä edellyttää muun ohessa sitä, ettei alueiden omistajia tai haltijoita aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen ole hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita. Yhdenvertaisuusperiaate ilmenee myös hallintolain 6 §:stä. Yhdenvertaisesta kohtelusta poikkeamiselle on aina oltava asemakaavan sisältöön liittyvät perusteet.

Asemakaavan Muutoksella on laajennettu asuinrakentamiseen osoitettua Teollisuustalon Tontin korttelia liittämällä Fortumin Tilan ja Espoon kaupungin kiinteistön 49-418-1-1609 alueita sen osaksi. Samalla Asemakaavan Muutoksella Teollisuustalon Tontin korttelin rakennusoikeutta on lisätty nykyisestä 6 060 k-m² yhteismäärään 8 600 k-m², josta asumista on 2 950 k-m². Rakennusoikeus kasvaa Teollisuustalon Tontilla Asemakaavan Muutoksen seurauksena yli 40 %:lla. Lisäksi Asemakaavan Muutoksessa Ahertajanpihan Katualueen toteutus- ja ylläpitovastuu yleisenä katualueena on poistettu Espoon kaupungilta.

Vaikka Asemakaavan Muutoksessa ei ole muodollisesti osoitettu Tiesyhteyttä A, Asemakaavan Muutos on Fortumin käsityksen mukaan perustunut Tiesyhteyden A säilymiseen sopimusperusteisesti Lämpökeskuksen Tontin alueella. Tierasitteen perustaminen Tiesyhteyttä A varten olisi kuitenkin kestävä ratkaisu, koska se johtaisi Lämpökeskuksen Tontin käyttämättömän rakennusalan menetykseen (Fortumin arvion mukaan 2 709 k-m²) ja siten tierasite estäisi Fortumin toiminnan laajentumisen ja kehittämisen Lämpökeskuksen Tontilla, mistä aiheutuisi merkittävää haittaa Fortumille. Tästä näkökulmasta Asemakaavan Muutos asettaa rakennusalan menettävän Fortumin Lämpökeskuksen Tontin maanomistajana täysin poikkeavaan asemaan suhteessa Teollisuustalon Tontin maanomistajaan, jolle osoitetaan merkittävää lisärakennusoikeutta.

Fortumin näkemyksen mukaan suppeaa aluetta koskeva Asemakaavan Muutos on laadittu saattamalla Asemakaavan Muutoksen kaava-alueita ympäröivät maanomistajat (mukaan lukien Fortum) perusteettomasti ja kestävämmällä tavalla poikkeavaan asemaan ilman, että sille on maankäytöllisiä perusteita. Näin ollen Muutoksenhaunalainen Päätös on lainvastainen.

3.4 Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen on ollut puutteellista

Kaavoitusmenettelyä koskevasta vuorovaikutuksesta ja kaavoituksesta tiedottamisesta, joka palvelee samalla asianosaisten kuulemisen tarpeita, säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Maankäyttö- ja rakennuslain 6 §:n 1 momentin mukaan kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Asemakaavan Muutosta koskeneessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan kaava-alueen maanomistuksesta, että korttelia 12137 ympäröivät katu-, pysäköinti- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki. Tämä on virheellinen ja

⁸ Ks. esim. KHO 2008:71 ja KHO 2005:5.

harhaanjohtava tieto, koska Fortumin omistama Fortumin Tilan alue sisältyy myös Asemakaavan Muutoksen kaava-alueeseen.

Fortumin näkemyksen mukaan Fortumin osallistaminen maanomistajana Asemakaavan Muutoksen valmisteluun on ollut puutteellista. Koska Muutoksenhaunalaisen Päätöksen valmistelussa ei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain 6 §:n vaatimuksia, Muutoksenhaunalainen Päättös on lainvastainen.

4. Johtopäätökset

Muutoksenhaunalainen Päättös on lainvastainen seuraavin perustein:

- Asemakaavan Muutos koskee suppeaa aluetta, mutta sen ratkaisu johtaa liikennejärjestelyiden muuttumiseen laajalla alueella. Kokonaisvaltaista tarkastelua alueen liikennejärjestelystä ei kuitenkaan ole tehty.
- Espoon kaupunki ei ole toteuttanut voimassa olevassa Ahertajankulma II (049-213500) asemakaavassa osoitettua yleistä Ahertajanpihan Katualueutta. Asemakaavan Muutoksessa Ahertajanpihan Katualue on poistettu ja sen tilalle on osoitettu yksityinen ajoyhteys, jonka toteuttamiskelpoisuuteen liittyy kuitenkin merkittäviä epävarmuustekijöitä erityisesti turvallisuuden näkökulmasta.
- Asemakaavan Muutos perustuu ajatukseen, että Asemakaavan Muutoksessa osoitettua yksityistä ajoyhteyttä ei toteuteta, vaan sen sijaan liikenne ohjautuisi edelleen Lämpökeskuksen Tontilla sijaitsevan Tiejyhteyden A kautta Ahertajantielle.
- Tiejyhteys A sijaitsee voimassa olevassa Ahertajankulma II (049-213500) asemakaavassa Lämpökeskuksen Tontille osoitetun rakennusalan päällä ja siten estää Fortumin Lämpökeskuksen Tontin kehittämismahdollisuuksia ja aiheuttaa Fortumille maanomistajana kohtuuttoman rajoituksen ja kohtuutonta haittaa.
- Tiejyhteyden A liikennemäärän voidaan ennakoida kasvavan merkittävästi. Tiejyhteys B poistuisi käytöstä Asemakaavan Muutoksen seurauksena, jolloin raskasajoneuvoliikenne Lämpökeskuksen Tontille ja henkilöajoneuvoliikenne asuinrakennusten korttelien 12137, 12241 ja 12249 pysäköintipaikoille kulkisi kaksisuuntaisena Tiejyhteyden A kautta Lämpökeskuksen Tontilla.
- Asemakaavan Muutoksesta Fortumille aiheutuva haitta olisi voitu kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä välttää ottamalla Lämpökeskuksen Tontti (ja mahdollisia muita alueita) mukaan Asemakaavan Muutoksen kaava-alueeseen. Kaavoituksessa olisi tällöin voitu selvittää kasvava liikennemäärä Tiejyhteyden A kautta ja selvitysten perusteella arvioida käytönaikaista rasitetta ja haittaa Lämpökeskuksen Tontin nykyiselle ja tulevalle käytölle. Lisäksi kaavoituksessa olisi tullut etsiä ratkaisu Tiejyhteyden A alle jäävän Lämpökeskuksen Tontin käyttämättömän rakennusalan siirtämiseksi vaihtoehtoiseen sijaintipaikkaan.

- Asemakaavan Muutoksen ratkaisu rakennusoikeuden osoittamisen, liikennejärjestelyiden ja rakennusoikeuden käyttömahdollisuuden estymisen osalta asettaa maanomistajat toisistaan poikkeavaan asemaan ilman, että sille on maankäytöllisiä perusteita.
- Fortumin näkemyksen mukaan Fortumin osallistaminen maanomistajana Asemakaavan Muutoksen valmisteluun on ollut puutteellista.

5. Lopuksi

Edellä mainituin perustein Fortumin näkemyksen mukaan Muutoksenhaunalainen Päätös on lainvastainen ja se tulee ensisijaisesti kumota tai toissijaisesti kumota ja palauttaa uudelleen kunnanhallituksen käsiteltäväksi siten, että myös Lämpökeskuksen Tontti (ja mahdollisia muita alueita) sisältyy Asemakaavan Muutokseen.

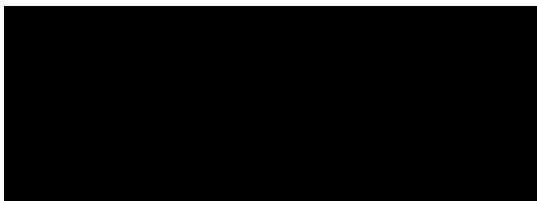
6. Liitteet

- | | |
|----------------|--|
| Liite 1 | Espoon kaupunginhallituksen pöytäkirja 9.9.2024 § 211. |
| Liite 2 | Kiinteistö kartalla -otteet (Lämpökeskuksen Tontti ja Fortumin Tila) |

Fortum Power and Heat Oy

Espossa, 23 lokakuuta 2024

Laati:



Sanna-Mari Seppälä

Asianajaja, Helsinki