

Kaupunginhallitus 02.12.2024 § 306

§ 306

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Ahertajankulma II asemakaavan muutosta, alue 213501, koskevista valituksista

Valmistelijat / lisätiedot:
Kare Aleks

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallitus antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon Ahertajankulma II asemakaavan muutosta koskevista valituksista.

Kaupunginhallitus kiistää vaatimukset valtuuston päätöksen kumoamisesta ja pyytää kunnioittavasti, että hallinto-oikeus hylkää valitukset lakiin perustumattomina.

Toimivalta

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

Keskeinen lainsäädännöllinen tausta

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

Valitusten pääasiallinen sisältö

Asunto-osakeyhtiö Kelopirtti vaatii valituksessaan, että hallinto-oikeus kumoaa asemakaavamuutosta koskevan päätöksen ja velvoittaa kaupungin korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut. Valittaja perustelee valitustaan pääasiassa siten, että kaupunki ei ole huolehtinut siitä, että asemakaavamuutoksessa luodaan edellytykset liikenteen järjestämiselle maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:n 2 momentin edellyttämällä tavalla, koska asemakaavan hyväksymisen hetkellä kaavassa ei ole osoitettu ajoyhteyttä yhtiön kiinteistölle eikä ole muutenkaan varmistettu ajoyhteyden järjestämistä esimerkiksi sopimuksin.

Fortum Power and Heat Oy vaatii valituksessaan, että hallinto-oikeus ensisijaisesti kumoaa muutoksenhaunalaisen päätöksen ja toissijaisesti kumoaa päätöksen ja palauttaa asian uudelleen kunnanhallituksen käsiteltäväksi siten, että myös lämpökeskuksen tontti sisältyy asemakaavamuutokseen. Valittaja perustelee valitustaan muun ohella siten, että liikennejärjestelyitä ei ole suunniteltu asemakaavan muutoksen kaava-alueen ja sen ulkopuolisten alueiden näkökulmasta kestäväällä ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Valittaja katsoo, että asemakaava ei täytä

MRL 54 §:n 2 momentin vaatimusta liikenteen järjestämisestä ja terveellisestä, turvallisesta ja viihtyisästä elinympäristöstä eikä MRL 54 §:n 3 momentin vaatimusta kohtuuttoman rajoituksen ja haitan välttämisestä, asemakaavan muutoksen vaikutuksia ei ole selvitetty riittävällä tavalla, päätös rikkoo yhdenvertaisuusperiaatetta ja vuorovaikutus on ollut puutteellista.

1. Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely

Valituksenalainen asemakaavan muutos on laadittu noudattaen, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään kaavoitusmenettelystä ja vuorovaikutuksesta. Lakisääteiset käsittelyvaiheet ilmenevät kaavaselostuksesta. Tämän lisäksi kaavamuutoksesta on järjestetty keskustelutilaisuus 23.11.2023, jossa on ollut läsnä asunto-osakeyhtiö Kelopirtin ja Fortumin edustus. Fortumin edustajat ovat lisäksi osallistuneet useaan kaavamuutoksen suunnittelukokoukseen. Kaavamuutoksen osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely sekä tiedottaminen on selvästi täyttänyt ja osittain ylittänyt lain vaatimukset.

2. Liikenteen järjestämisen edellytykset on selvitetty riittävällä tavalla

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n mukaan tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enintään kahta tonttia varten perustettavana rasitteena lainkohdan 1 momentissa tarkoitetun katualueeseen rajoittuvan tontin kautta.

Nykytilanteessa kaava-alueella olevalle LPA- sekä LP-alueille ja eteläpuoleisen korttelin 12249 asuinkerrostalon (As Oy Kelopirtti) pohjoispuoleiselle piha-alueelle kuljetaan viereisen Tapiolan lämpökeskuksen tontin (Fortum) kautta kulkevaa ajoyhteyttä pitkin. Varsinainen ajoyhteys Ahertajanpihan katualueen kautta ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alun perin katualue, joka on myöhemmin nimetty Ahertajanpihaksi, on kaavoitettu vuonna 1962 suunniteltua vesitornia ja yleistä pysäköintialuetta varten. Vesitornia ei ole alueelle toteutettu (kaavaselostus s. 20 alkaen).

Valituksenalaisen kaavamuutoksen myötä Ahertajanpihan rakentumaton katualue poistetaan ja alue liitetään Teollisuustalon tonttiin. Samalle paikalle Teollisuustalon kortteliin 12137 osoitetaan ajorasite (kaavakartalla ajo-merkintä, ajoyhteys) josta on yhteys myös kortteleiden 12241 ja 12249 käytössä olevalle pysäköintialueelle ja korttelin 12249 käytössä olevalle AH-alueelle. 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 (kaavaselostus s. 30 alkaen).

Kaavamuutoksen korttelisuunnitelmassa sivuilla 32, 34 ja 36 on esitetty ajourat uudisrakennukselle kaavamuutoksen mukaista ajoyhteyttä pitkin. Liikennesuunnittelussa on lisäksi tutkittu kaavan laadinnan aikana ajourat AH-korttelialueelle. Tätä tarkastelua ei ole kuvattu kaavaselostuksessa. Selvitys on lausunnon liitteenä. Selvityksessä on esitetty 12 metrin pituisen kuorma-auton ajourat. Jäteauton, pelastuslaitoksen pelastusyksikön, nostolavayksikön ja ensihoitoyksikön tyyppinen pituus on tätä lyhyempi (7-10 metriä). Jäteauton ja ensihoitoyksikön kääntäminen on mahdollista AH- ja AK-alueen piha-alueella. Nostolavayksikön ja pelastusyksikön osalta

riittää, että ajoneuvo pääsee keula edellä kohteeseen. Ajoväylän leveys tarkastelussa on neljä metriä. Kääntämisen mahdollistaminen vaatii AH-korttelialueella olevien rakenteiden uudelleen järjestelyä.

As Oy Kelopirtti totesi muistutuksessaan, että AH-määräyksessä tulee olla mahdollisuus nykyisten piharakennusten siirtämiseen mikäli ajoyhteys muuttuu. AH-määräykseen on kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen lisätty: "Alueella sijaitsevat pysäköintipaikat, katokset ym. rakenteet saa tarvittaessa siirtää ja järjestellä uudelleen."

Kortteliin 12249 on ajoyhteys myös etelästä Kelohongantien kautta. Kelohongantien kautta kulkevaa ajoyhteyttä pitkin on kulku rappukäytäviin, jolloin muun muassa muuttoliikenne voi hyödyntää kyseistä etelästä tulevaa ajoreittiä. Tämä reitti palvelee myös pelastuslaitosta.

Kaavamuutoksen laadinnassa on selvitetty riittävällä tavalla, että kaavassa osoitettu ajo-merkintä on toteuttamiskelpoinen. Kaavaselostuksesta ilmenevän mukaisesti tämän yhteyden toteutuksen haasteellisuus ja nykytilanteessa olemassa olevan, lämpökeskuksen tontin alueelta kulkevan reitin paremmuus on kuitenkin todettu. Nykytilanteen mukaisen ajoyhteyden käyttö edellyttää osapuolten yhteistä tahtotilaa.

Valituksenalainen kaavamuutos on mahdollista, joskin todetusti nykytilannetta epätarkoituksenmukaisempaa, toteuttaa hyväksytyt kaavamuutoksen aluerajauksen puitteissa. Liikenteen järjestämisen edellytykset ja muut asemakaavan sisältövaatimukset on selvitetty riittävällä tavalla, eikä kaavamuutoksesta tällöin aiheudu myöskään maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa tarkoitettua haittaa tai rajoitusta.

Espoon kaupunki on ollut kaavamuutoksen laadinnan aikana tiiviisti yhteistyössä As Oy Kelopirtin ja Fortumin edustajien kanssa. Lämpökeskuksen tonttia ei ole otettu osaksi kaavamuutosta tässä yhteydessä, koska maanomistajalla ei ole ollut sitä koskevia selkeitä suunnitelmia. Valituksenalainen kaavamuutos ei heikennä ajoyhteyttä lämpökeskuksen tontille, ei muutoinkaan haittaa lämpökeskuksen toimintaa eikä estä esimerkiksi keskusteluissa esillä olleen lämpökeskuksen tontin rakentamattoman rakennusalan siirtoa erillisellä päätöksellä.

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 ja yleiskaavasta poikkeaminen on perusteltu lain edellyttämällä tavalla. 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 valituksissa ei ole esitetty syitä, joiden perusteella päätös tulisi kumota tai palauttaa. Valituksissa 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 valitukset.

Oikeudenkäyntikulut

Kun otetaan huomioon, mitä edellä on todettu ja mitä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (5.7.2019/808) 95 §:ssä on säädetty oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuudesta, ei ole kohtuutonta, että valittajat joutuvat itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallitus hyväksyi 9.9.2024 § 211 Ahertajankulma II asemakaavan muutoksen sekä maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen, alue 213501, 12 kaupunginosa Tapiola. Kaavan hyväksymispäätöksestä on jätetty Helsingin hallinto-oikeuteen kaksi valitusta. Hallinto-oikeus pyytää kaupunginhallitusta antamaan valitusten johdosta lausunnon.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Ahertajankulma II, ajouratarkastelu 26.6.2024

Oheismateriaali

- Valitus, As Oy Kelopirtti
- Valitus, Fortum Power and Heat Oy

Tiedoksi