

Kaupunginhallitus 13.01.2025 § 8

§ 8

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Laakakivi-Laajalahti, eteläinen, asemakaavan muutosta, alue 213308, koskevista valituksista

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon Laakakivi-Laajalahti, eteläinen, asemakaavan muutosta koskevista valituksista.

Kaupunginhallitus kiistää vaatimukset 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 §
sekä lausunnossa mainitut.

Valitusten pääasiallinen sisältö

Valitus 1. Yksityishenkilö vaatii valituksessaan, että hallinto-oikeus kumoaa päätöksen tai palauttaa sen valmisteluun siten, että valmistelun lähtökohtana on rakennuksen säilyttäminen ja muun toiminnan mahdollistaminen rakennukseen. Valittaja perustelee vaatimustaan muun ohella siten, että asemakaava toteutuessaan heikentää erityisesti ekologista kestävästä kehitystä, koska sen ilmastovaikutukset ovat lähinnä tai täysin negatiivisia. Vaikutukset muodostuvat erityisesti siitä, kun puretaan nuorta rakennuskantaa ja rakennetaan tilalle uutta. Valittaja katsoo, että päätös on maankäyttö- ja rakennuslain 1 ja 5 §:n tavoitesäännösten vastainen, vaikutuksia ja vaihtoehtoja ei ole selvitetty lainmukaisesti ja kaava on asemakaavan sisältövaatimusten ja yleiskaavan vastainen. Valitus on oheismateriaalina.

Valitus 2. Kahdeksan yksityishenkilöä vaatii valituksessaan, että hallinto-oikeus kumoaa päätöksen ja velvoittaa kaupungin korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut. Valittajat perustelevat vaatimuksiaan muun ohella siten, että kaavan vaikutusta Rauduntien sekä Rauduntien ja Valkjärventien risteyksen liikenteeseen ei ole arvioitu, asemakaavan

muutos olennaisesti heikentää suuremman henkilömäärän elinympäristöä kuin olisi välttämätöntä kaavamuutoksen tavoitteiden saavuttamiseksi ja kaava on kaupunkisuunnittelulautakunnan 12.4.2023 § 47 hyväksymien Tietäjän alueen kehittämisen periaatteiden vastainen. Valitus on oheismateriaalina.

Lausunto

Kunnallisvalitusta koskevan sääntelyn mukaisesti hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tutkia, olisiko jokin toinen vaihtoehto parempi kuin hyväksytty asemakaavan muutos. Asiassa on arvioitavana, onko valituksenalainen asemakaavan muutos sille laissa säädettyjen vaatimusten mukainen.

1. Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen

Alueella voimassa oleva Espoon eteläosien yleiskaava (lainvoimainen 2010) on yleispiirteinen aluevarausyleiskaava. Yleiskaava osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle. Yleiskaavassa alue on varattu pääkäyttötarkoitukseltaan asuntoalueeksi (A). Yleiskaavassa nykyisellään säilyvät alueet osoitetaan umpivärillä. Väri ja kirjaintunnus osoittavat käyttötarkoituksen. Yleismääräyksen mukaan alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.

Valituksenalaisella asemakaavan muutoksella osoitetaan asumista yleiskaavan asuntoaluemerkinnän alueelle. Alueen rakennuskannan säilymisen turvaamista koskevaa yleiskaavamääräystä tulkitaan yleiskaavan yleispiirteisyys huomioiden. Kyseessä ei ole kategorinen suojelumääräys, vaan yleiskaavamääräys sallii alueen ympäristökuvaan soveltuvan kehittämisen. Rakentamisen sopeutuminen alueen ympäristökuvaan on varmistettu asemakaavan muutoksen suunnitteluratkaisuilla ja kaavamääräyksillä.

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.

2. Asemakaavan muutoksen vaikutukset on selvitetty lain mukaisesti

Asemakaavan muutoksen vaikutukset on selvitetty kaavan aineistosta ilmenevän mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1 ja 2 momentin edellyttämällä tavalla. Mainitun 2 momentin ja vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan kaavaa laadittaessa selvitetään tarpeellisessa määrin vaikutukset niiden vaihtoehtojen osalta, jotka ovat tarkastelun kohteena. Maankäyttö- ja rakennuslaki tai -asetus eivät edellytä sellaisten vaihtoehtojen selvittämistä, joita ei ole tarkoitukseen toteuttaa. Olennaista on, että asianomaisen kaavamuodon sisältövaatimukset täyttyvät.

3. Asemakaavan muutos on asemakaavan sisältövaatimusten mukainen

Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan lain tavoitesäännöksiä ei ole sellaisenaan sovellettava päätöksen sisältövaatimuksina tai muutoksenhaun perusteena.

Valituksenalainen asemakaavan muutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti. Olemassa olevaa infrastruktuuria hyödynnetään rakentamalla jo rakennetulle alueelle. Lähialueella on laadukkaita ja monipuolisia palveluita sekä virkistysyhteyksiä ja -alueita.

Kaavamuutoksen vaikutus liikenteen järjestämisen edellytyksiin on arvioitu asianmukaisesti ja käsitelty jo muistutuksiin annetussa kaupungin vastineessa. Uudet asuinrakennukset tuottavat arvion mukaan noin 150–200 henkilöautomatkaa vuorokaudessa Rauduntielle. Liikenteen lisäys on kohtuullista, eikä se heikennä katuverkon liikenteen toimivuutta. Liikennemäärä vastaa tulevaisuudessakin normaalien asuinalueiden tonttikatujen liikennemääriä.

Liikenneonnettomuustilastojen tarkastelussa Rauduntien ja Valkjärventien liittymästä ei ilmene mitään erityistä. Kohteen läheisyydessä ei ole viimeisen 10 vuoden aika kirjattu liikenneonnettomuuksia poliisin rekisterin mukaan. Tarvittaessa kaupungin kunnossapito poistaa näkemiä haittaavan kasvillisuuden katualueelta. Katualueen laajentamiselle kaavamuutoksella ei ole nähty tarvetta. Uudelle rakennettavalle korttelille tulee Rauduntien tonttiliittymän lisäksi myös Valkjärventielle tonttiliittymä. Jätehuolto kokonaisuudessaan sekä osa vieras- ja saattoliikenteestä käyttää Valkjärventien liittymää Rauduntien liittymän sijasta. Tämä tasaa uuden korttelin aiheuttamaa liikennettä kahden liittymän välillä.

Kaavamuutoksen alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse rakennetun ympäristön suojelukohteita. Espoon kaupungin museo on kannanotossaan todennut, että kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Kaavaselostuksessa on kuvattu tarkemmin vaikutusten arviointia muun ohella kaupunkikuvaan sopeutumisesta.

Vertailevana näkökohtana rakennuksen purkamisen osalta on huomioitava myös, mitä oikeuskäytännössä (KHO 2002:73 ja 74, KHO 2020:158, KHO 2021:82, KHO 2021:185) on vakiintuneesti todettu maankäyttö- ja rakennuslain purkamislupajärjestelmästä: tarkoituksena ei ole ollut uudentyypin rakennusten purkamista rajoittavan lupajärjestelmän luominen, vaan sen varmistaminen, että rakennuksen suojelua koskeva asia voidaan ratkaista kohtuullisessa ajassa. Jollei rakennusta päätetä kohtuullisessa ajassa suojella, rakennuksen purkamiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentissa säädettyjä esteitä.

Alueella ei ole Espoon luontopaikkatietojen mukaan sellaisia luontotyyppisiä tai elinympäristöjä, jotka vaarantuisivat kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen myötä. Alueella sijaitsee rakennetun ympäristön kasvillisuutta ja varsinaiset luontoarvot ovat vähäiset. Suunnittelualueen läpi ei kulje paikallisia tai maakunnallisesti merkittäviä ekologisia reittejä.

Korttelisuunnitelman osana on tehty nykytilaa ja kaavamuutoksen mukaista tilannetta kuvaava varjostustarkastelu. Valituksessa 2 viitatus kaavamuutosalueen pohjoisosan Atriumtalon kerrosluku on II. Voimassa olevan asemakaavan kerrosluku on myös II. Kaavamuutos ei aiheuta kaupunkiympäristössä poikkeuksellista varjostusta.

4. Tietäjän alueen kehittämisperiaatteet

Tietäjän alueen kehittämisperiaatteet ovat oikeudelliselta luonteeltaan selvitys alueen suunnittelun yleisistä linjoista. Kehittämisperiaatteilla ei ole

välitöntä oikeudellista merkitystä arvioitaessa tarkempaan suunnitteluun perustuvan ja lain sisältövaatimukset täyttävän asemakaavan muutoksen lainmukaisuutta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että asemakaavan muutos on myös Tietäjän kehittämisperiaatteiden mukainen.

Tietäjän kehittämisperiaatteissa linjataan muun muassa, että kortteleiden läpi tulee avata näkymiä. Tällä tarkoitetaan, ettei alueelle saa suunnitella umpikortteleita ja pitkiä yhtenäisiä rakennuksia ilman, että niissä on kulkuaukkoja. Asemakaavan muutoksen mukaisten rakennusten pituudet sekä kytkettyjen pientalojen että kerrostalon osalta ovat erittäin maltillisia, eivätkä muodosta alueelle sellaisia kaupunkikuvallisia haittoja, joita Tietäjän periaatteilla ehkäistään. Tietäjän kehittämisen periaatteiden mukaan rakentaminen tulee ”porrastaa asteittain kohti Valkjärventien pohjoispuolen rakennuskantaa”. Tämä toteutuu periaatteiden mukaisesti suunnittelualueen sisällä kaupunkikuvallisessa nivelkohdassa, jossa Tietäjätien pohjoispään 4—7-kerroksinen rakennuskanta vaihtuu 1—2-kerroksiseksi pientaloalueeksi.

Tietäjän periaatteiden mukaisesti suunniteltavat sujuvat, turvalliset ja viihtyisät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet toteutuvat niinikään suunnitelmassa. Jalankulun reittejä ei vähennetä.

Rakennusten varjostavuutta koskeva linjaus Tietäjän periaatteista koskee 5—8-kerroksisia rakennuksia ja niiden 10-kerroksisia aksenttiosia Tietäjän suurkorttelin sisällä. Tämä kohta Tietäjän periaatteista ei siis koske valituksenalaista kaavaa. Varjostavuuden ehkäisemistä ohjaa silti mm. Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017) 5 §. Uuden rakentamisen vaikutus naapuritontteihin on kuitenkin hyvin vähäinen, ja vaikutukset ovat linjassa ohjaavan lainsäädännön kanssa.

Valituksenalainen asemakaavan muutos on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 ja 3 momentissa säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten mukainen. Asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskeva päätös ei ole lainvastainen valituksissa esitetyillä perusteilla.

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, 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 päätöksellään 28.10.2024 § 265 Laakakivi-Laajalahti, eteläinen, asemakaavan muutoksen sekä maankäytösopimuksen ja esisopimuksen, alue 213308, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola. Päätöksestä on jätetty Helsingin hallinto-oikeuteen kaksi valitusta. Hallinto-oikeus pyytää kaupunginhallitusta antamaan valitusten johdosta lausunnon. Annettavassa lausunnossa kiistetään vaatimukset päätöksen kumoamisesta ja katsotaan perustellusti, että valituksissa ei ole esitetty seikkoja, joiden perusteella päätös olisi lainvastainen, syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai päätöksen tekijä olisi ylittänyt toimivaltansa.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- (ei julkaista, sisältää henkilötietoja) valitus 1
- (ei julkaista, sisältää henkilötietoja) valitus 2

Tiedoksi