

Kaupunginhallitus 27.10.2025 § 312

§ 312

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Tietäjätien asemakaavan muutosta, alue 212704, koskevasta valituksesta

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 asemakaavan muutosta koskevasta valituksesta. Kaupunginhallitus kiistää valituksessa esitetyt vaatimukset ja pyytää kunnioittavasti, että hallinto-oikeus hylkää valituksen lakiin perustumattomana.

Toimivalta

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n, kaupunginhallituksen tehtävät ja ratkaisuvallta, 29 kohta.

Keskeinen lainsäädännöllinen tausta

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

Valituksen pääasiallinen sisältö

Asunto Oy Espoon Tietäjä vaatii valituksessaan, että hallinto-oikeus kumoaa päätöksen ja palauttaa kaavan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaava-alueelle rakennettavan rakennuksen korkeutta madalletaan. Valittaja perustelee valitustaan muun ohella Tapiolan alueen kulttuuriympäristöarvoilla sekä mielipiteiden ja muistutusten käsittelyllä kaavaprosessissa. Valitus on oheismateriaalina.

Lausunnon perustelut

1. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely

Kaavamuutoksen suunnittelun vaiheet ja osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa 7. Muistutusten yhteenvedosta ja vastineista ilmenee tarkemmin, miten muistutukset on otettu huomioon. Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti todettu, että kaavoitusmenettelyyn liittyvän vuorovaikutuksen pääasiallisena tarkoituksena on mahdollistaa asiaan osallisten mielipiteiden saattaminen kaavoittajan tietoon ja turvata maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n tavoite osallistumismahdollisuudesta kaavan valmisteluun. Osallistumista ja vuorovaikutusta koskevalla sääntelyllä ei rajoiteta kunnan toimivaltaa päättää kaavan sisällöstä maankäyttö- ja

rakennuslain ja muiden lakien asettamissa rajoissa.

Vuorovaikutusmenettelyllä ei myöskään sidota kaavan sisältöä kuulemisten yhteydessä esitettyihin mielipiteisiin. Valituksenalainen kaavamuutos ei ole lainvastainen valituksessa esitetyillä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyyn liittyvillä perusteilla.

2. Rakennetun ympäristön arvojen vaaliminen

Valittajan valituksessa esittämät näkemykset ovat tulleet esiin myös valittajan kaavaehdotuksesta tekemässä muistutuksessa ja niihin on vastattu kaupungin vastineessa. Kaavaselostuksessa on käsitelty kattavasti Pohjois-Tapiolan RKY-alueen luonnetta ja kaavan mukaisen rakentamisen sopeuttamista siihen. Pohjois-Tapiolan RKY-alueella on rakennuksia useilta vuosikymmeniltä, ja kerrosluku vaihtelee suunnittelualueen ympäristössä. Suunnittelualueen länsipuolella on kaksi kerrostaloa, joissa on kolme ja neljä asuinkerrosta ja kummassakin talossa asuinkerrosten alla sekakerros, jossa aputilat ovat osittain maan päällä ja osittain uppoavat rinteeseen. Lännen puoleiset naapurikerrostalot ovat käytännössä neljä- ja viisikerroksiset, koska niissä on aikanaan sallittu maanpäällinen kellarikerros.

Lännen puoleisen, vuonna 1964 valmistuneen kerrostalon räystäskorko on 20,35 mmpy ja se on kantakartassa merkitty 4-kerroksiseksi. Uusi rakentaminen sovitetaan räystäskoroiltaan ympäröivään rakennuskantaan. Valituksenalaisessa asemakaavassa on määrätty uuden rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi korkeintaan 21,0 mmpy, mikä tekisi uudesta rakennuksesta 65 cm korkeamman kuin lännen puoleinen naapuritalo.

Valituksenalaisen kaavan mahdollistama suunniteltu rakennus hahmottuu lännestä tarkasteltuna nelikerroksisena, sillä alin kerros uppoaa rinteeseen. Suunniteltu rakennus ei ole RKY-alueen muuhun rakennuskantaan nähden liian korkea. Se vastaa ympäröiviä rakennuksia myös muodoltaan ja väriltään. Kaavaselostuksen sivulta 16, kuva 8, ilmenee länsinaapurin rakennuksen hahmottuminen ympäristössä. Räystäskorkeuksia ja julkisivunäkymiä on havainnollistettu korttelisuunnitelman sivulla 9.

Yleisesti alueella kerrosluku nousee paitsi etelästä pohjoiseen, myös lännestä itään. Vanhan Tapiolan suunnittelussa rakennukset sovitettiin muun muassa maisematilojen reunoille eikä niinkään portaittain tiettyyn ilmansuuntaan edeten.

Kaavassa on annettu tarpeelliset määräykset rakennuksen ulkoasusta ja sovittamisesta ympäröivään RKY-alueeseen sekä piha-alueiden toteuttamisesta (kaavamääräys 2 §).

Kaavan mahdollistaman rakennuksen etäisyys Tietäjätien itäpuolella olevaan naapuriin (Tietäjätie 8, valittaja) on noin 45—58 metriä ja uuden rakennuksen asuinkerrosten kattokorko maanpinnasta Tietäjätien puolella on noin 16 metriä. Tällainen suhde (1:3—1:4) rakennuksen korkeuden ja rakennusten välisen etäisyyden kesken ei muodosta ahdasta katutilaa. Myös varjostavuus suhteessa naapureihin on hyvin vähäinen (korttelisuunnitelma s. 14).

Kaavamuutoksen vaikutukset ja sopeutuminen alueen rakennetun ympäristön arvoihin on selvitetty ja perusteltu kattavasti sekä turvattu kaavamääräyksillä. Kaavamuutos ei ole lainvastainen valituksessa esitetyillä rakennettuun ympäristöön liittyvillä 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 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 hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallitus hyväksyi 11.8.2025 § 221 Tietäjäntien asemakaavan muutoksen, alue 212704, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola. Kaavan hyväksymispäätöksestä on jätetty Helsingin hallinto-oikeuteen yksi valitus. Hallinto-oikeus pyytää kaupunginhallitusta antamaan valituksen johdosta lausunnon. Annettavassa lausunnossa kiistetään vaatimukset ja katsotaan perustellusti, että valituksessa ei ole esitetty seikkoja, joiden perusteella päätös olisi lainvastainen, syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai päätöksen tekijä olisi ylittänyt toimivaltansa.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Valitus Tietäjäntie

Oheismateriaali

- Valitus Tietäjäntie
- (ei julkaista, sisältää henkilötietoja) Valitus Tietäjäntie

Tiedoksi