

Kaupunginhallitus 26.10.2020 § 348

§ 348

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Tontunmäki, asemakaavan muutos, alue 211837, koskevasta valituksesta

Valmistelijat / lisätiedot:
Nikulin Tuuli
Hanttu Marno
Kiema Hanna
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon Tontunmäki, asemakaavan muutos, koskevasta valituksesta:

Kaupunginhallitus kiistää valittajan vaatimuksen valituksenalaisen asemakaavan muutoksen kumoamisesta sekä palauttamisesta ja pyytää kunnioittavasti, että hallinto-oikeus hylkää valituksen lakiin perustumattomana.

Valituksenalainen päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi 10.8.2020 § 254 Tontunmäki, asemakaavan muutoksen, alue 211837 (Niittykumpu).

Kaavapäätöksestä on jätetty Helsingin hallinto-oikeuteen yksi valitus. Hallinto-oikeus pyytää kaupunginhallitusta antamaan valituksen johdosta lausunnon.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalon rakentaminen liikerakennusten korttelialueelle sovittamalla uudisrakennus Niittykummun tulevien asuinkerrostalojen ja Tontunmäen pientaloalueen välimaastoon osoitteeseen Kotitontuntie 5. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 0,3 ha.

Tällä hetkellä kaava-alueella sijaitsee liikerakennus ja sen pysäköintialue. Tehokkuusluku on 0,3 ja toteutunut rakennusoikeus 1013 k-m². Voimassa olevan asemakaavan sallima rakennusoikeus on ylitetty vähäisesti (86 k-m²). Asemakaavamutoksen jälkeen korttelialueen rakennusoikeus on 2400 k-m² ja tonttitehokkuus on 0,74.

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee Vuoritontun kaava-alue, johon on suunnitteilla sekoittunut asuin-, palvelu-, ja toimistorakennusten alue. Pohjois- ja itäpuolella sijaitsee Tontunmäen pientaloalue. Pientaloalue rajautuu kaava-alueesta kevyen liikenteen yhteydellä, Tonttupolulla. Kaava-alueen eteläpuolella on puistoalue.

Espoon eteläosien yleiskaavassa muutosalue on osoitettu asuntoalueeksi (A).

Valitus

Valituksessa vaaditaan ensisijaisesti kaavan hyväksymispäätöksen kumoamista kokonaisuudessaan ja toissijaisesti asian palauttamista uudelleen käsiteltäväksi. Valituksen mukaan kaava ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisia sisältövaatimuksia eikä sitä valmisteltaessa ole tehty samaisen lain 9 §:n mukaan vaadittuja selvityksiä. Pääasiallisina perusteluina väitteille esitetään alueeseen sopimaton tonttitehokkuus ja talotyyppi, yleiskaavan vastaisuus ja liikenteen järjestäminen.

Yleiskaavassa kaava-alue on merkitty nykyisellään säilyväksi alueeksi, jolla asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Kerrostaloalueen laajentaminen pientaloalueelle on vastoin alueen säilyttämistä nykyisellään, eikä kerrostalo sovellu alueen ympäristökuvaan.

Nelikerroksisen, muusta rakennuskannasta olennaisesti poikkeavan, kerrostalon rakentaminen pientaloalueelle on vastoin elinympäristön viihtyisyyden sekä rakennetun ympäristön vaalimisen edellytyksiä. Kerrostalo laskisi elinympäristön laatua niin, että siitä aiheutuisi yksityisyyden menetyksen sekä varjostuksen takia kohtuutonta haittaa kaava-alueen naapureille.

Liikennettä ei ole järjestetty turvallisesti ja toimivasti. Olennaisia liikenne- ja liikenneturvallisuusvaikutuksia ei ole riittävästi selvitetty.

Espoon kaupunki lausuu valituksen johdosta seuraavaa:

Yleiskaava

Espoon kaupunki toteaa, että valituksenalainen asemakaavamuutos on voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa osoitettu nykyisellään säilyväksi asuntoalueeksi A. Yleiskaavamääräyksen mukaan nykyisellään säilyvillä alueilla tulee alueen asemakaavaa muutettaessa turvata nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Kaavamääräys siis sallii ympäröivän rakennuskannan huomioivan alueen kehittämisen ja täydennysrakentamisen.

Valituksenalaisella kaavamuutoksella mahdollistettava kerrostalo on mittakaavaltaan sovitettu viereiseen pientaloalueeseen porrastamalla rakennus matalammaksi pientalojen puolelta. Lisäksi rakennus on mittakaavaltaan pienempi kerrostalo kuin mitä esimerkiksi läheisille Vuoritontun kaava-alueelle tai Merituulentien varteen on suunniteltu.

Espoon kaupunki katsoo, että asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen. Yleiskaava on asemakaavaa laadittaessa otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa edellytettyjen vaatimusten mukaisesti.

Rakennusoikeus ja mitoitus

Espoon kaupunki toteaa, että valituksenalaisen kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalon rakentaminen nykyiselle liikerakennusten korttelialueelle. Kaavamuutoksessa on osoitettu kerrostaloasumista pientaloalueen viereen. Ilmasta katsottuna Kotitontuntientie toimii luonnollisena jakajana pientaloalueen ja uusien Vuoritontun alueen kerrostalojen välillä, mutta kaupunkikuvallisesti tarkasteltuna, on perusteltua, että valituksenalaiselle alueelle sijoitetaan

kerrostalorakentamista sovittaen sen mittakaava sekä kaava-alueen länsipuolelle tulevaan kerrostaloalueeseen että Tontunmäen pientaloalueeseen. Rakennuksen mittakaavaa on sovitettu ympäröivään pientaloalueeseen porrastamalla rakennusmassaa ja määräämällä kerrosten lukumäärä enintään neljään.

Rakennustehokkuuden kasvattaminen 0,3:sta 0,74:ään on perusteltua, kun huomioidaan kaava-alueen sijainti hyvin saavutettavalla kehittyvällä alueella sekä sen sijainti kaupunkimaisen asuntoalueen ja pientaloalueen välimaastossa. Kaava-alueen itä- ja pohjoispuolella olevan pientaloalueen rakennustehokkuus on pääsääntöisesti 0,3 ja uuden länsipuolelle tulevan Vuoritontun alueen asuinkortteleiden rakennustehokkuus 1,45.

Kaavamuutos koskee korttelialuetta, jolla on nykyisin sitä ympäröivästä maankäytöstä, asumisesta, poikkeavaa maankäyttöä. Tämän johdosta kaavamuutoksen rajausta on perusteltu ja luonnollinen muodostaen riittävän maankäytöllisen kokonaisuuden.

Espoon kaupunki katsoo, että asemakaavan sisältövaatimukseen ja valituksenalaisen asemakaavan yleisiin maankäytöllisiin lähtökohtiin nähden asemakaavamuutoksen rakennustehokkuudella on hyväksyttävät perusteet. Uudisrakennuksen mittakaava ja massoittelu on sovitettu kaupunkikuvaan. Rakennettua ympäristöä on näin vaalittu, eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja ole hävitetty.

Haitat ja vaikutukset elinympäristöön

Espoon kaupunki toteaa, että valituksenalaisella kaavalla mahdollistettava uudisrakennus sijaitsee noin kahdenkymmenen metrin päässä itäpuolella naapurissa olevista pientaloista. Uudisrakennuksen ja pientalojen välissä kulkee kevyenliikenteenväylä. Pientalojen pääikkunat avautuvat etelään, kun taas uudisrakennuksen ikkunat itään. Uudisrakennuksen asunnoista ei ole suoraa näkymää sisälle pientaloihin, mutta niiden pihoihin on suora näkymä joistakin uudisrakennuksen asunnoista.

Kaavaan liittyvän korttelisuunnitelman varjostustarkastelujen laajuus on kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioiden riittävä ja tyypillinen. Tarkasteluiden avulla saadaan yleiskuva rakennusmassan synnyttämisestä varjostuksista. Koska uudisrakennuksen korkeus on pienempi kuin sen etäisyys naapurissa sijaitsevista pientaloista, kerrostalon ja pientalojen välillä toteutuu ns. valokulma. Kesäaikaan auringonvaloa pääsee pientalojen pihalle myös ilta-aikaan jossakin määrin. Suora auringonvalo pihoilla ilta-aikana edellyttäisi kuitenkin, että rakennukset sijaitsisivat vielä kauempana toisistaan, koska mitä matalammalla aurinko on, sitä suuremmat etäisyydet tarvitaan rakennusten välille. Hyvin saavutettavalla suhteelliseen tiiviillä asuinalueilla rakennusten väliset välimatkat ovat kuitenkin usein lyhyempiä kuin valituksenalaisella kaavalla sallittavat etäisyydet.

Espoon kaupunki katsoo, että kun huomioidaan uudisrakennuksen etäisyys olemassa olevista rakennuksista sekä muut alueen ja kaavamuutoksen ominaisuudet, ei uudisrakennuksen aiheuttamat varjostukset taikka ikkunoista avautuvat näkymät aiheuta kohtuutonta haittaa tai kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä siten kuin maakäyttö- ja rakennuslain 54.3 §:ssä tarkoitetaan.

Liikenteen järjestäminen

Kaava-alue rajautuu Koti-, Haltija- ja Riihitontuntiehen, joiden kautta alueen ajoneuvoliikenne kulkee. Kotitontuntien arkivuorokausiliikennemäärä on noin 3 000 ajoneuvoa/vrk vuonna 2018. Haltijatontuntie ja Riihitontuntie ovat vähäliikenteisiä asuntokatuja. Kotitontuntie on paikallinen kokoojakatu, jossa läpiajoliikenne on kielletty liikennemerkein.

Espoon kaupunki toteaa, ettei valituksenalaisen kaavamuutoksen mukainen maankäyttöratkaisu juurikaan vaikuta olemassa olevaan katuverkkoon tai liikenteen järjestelyihin, koska liikenne ei muutoksen johdosta olennaisesti lisäänty. Ympäristöministeriön liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -julkaisun mukaisten laskentaohjeiden mukaisesti arvioituna valituksenalainen asemakaavamuutos ei olennaisesti tule muuttamaan henkilöautoliikenteen kysyntää verrattuna nykytilanteeseen. Meno- ja paluumatkat huomioon ottaen sekä nykyinen että asemakaavamuutoksen mahdollistava maankäyttö synnyttää noin 50 ajoneuvoa/vrk liikennemäärän. Tunti- ja kausivaihteluissa on pieniä eroavaisuuksia asumisen ja liiketilan välillä.

Tonttiliittymät pyritään liikenneturvallisuuden parantamiseksi lähtökohtaisesti aina toteuttamaan tonttikaduille eikä pää- ja kokoojakaduille. Koska ajoneuvoliikenne risteää pyöräily- ja kävelyliikenteen kanssa tonttiliittymissä, on myös kevyenliikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta parempi, ettei kokoojakaduilla ole tonttiliittymiä.

Kaava-alueen itäpuolella kulkee pohjois-etelä -suuntaisena kävely- ja pyöräily-yhteytenä Tonttupolku. Tonttupolku palvelee myös lähialueen koululaisia, eikä se risteä kaava-alueen uusien tonttiliittymien kanssa. Lisäksi alueen pää- ja kokoojakaduille on katusuunnitelmissa esitetty jalkakäytävät ja pyörätiet vähintään katujen toiseen reunaan.

Kaavamääräyksiä mukaan autopaikkoja tulee järjestää 1 autopaikka / 110 k-m, kuitenkin vähintään 0,5 / asunto. Määräys on Espoon kaupungin vakiintuneesti noudattamien pysäköintimitoitusohjeiden mukainen.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen on arvioitu kaavamuutoksen tehtävät ja tarkoitus huomioivalla tavalla. Koska kaavamuutos sallii yhden uudiskerrostalon rakentamisen ilman suurempia muutoksia katuverkkoon alueella, jossa nykyään sijaitsee liiketila, ei muutos aiheuta merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Näin olleen laajempia tutkimuksia tai selvityksiä ei ole ollut tarpeen tehdä.

Kaikki yllä todettu huomioiden Espoon kaupunki katsoo, että asemakaavamuutos luo edellytykset liikenteen järjestämiselle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Lopuksi

Espoon kaupunki katsoo lausuntoon ja päätöksen perusteena oleviin asiakirjoihin viitaten, ettei valituksessa ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden vuoksi Tontunmäen asemakaavan muutosta koskeva päätös olisi kumottava tai palautettava.

Espoon kaupunki katsoo, että kaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu tarpeellisessa määrin. Näin ollen hyväksyty kaava perustuu lain edellyttämiin selvityksiin ja vaikutusten arvionteihin sekä täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset. Tontunmäen asemakaavaa laadittaessa on luotu edellytykset terveelliselle,

turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä on vaalittu, eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja ole hävitetty eikä elinympäristöä ole heikennetty.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallitus hyväksyi 10.8.2020 § 254 Tontunmäki, asemakaavan muutoksen, alue 211837.

Päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

Kaava-alueen naapurissa sijaitsevan taloyhtiön tekemässä valituksessa vaaditaan ensisijaisesti Espoon kaupunginhallituksen asemakaavapäätöksen kumoamista ja toissijaisesti asian palauttamista uudelleen käsiteltäväksi. Valituksessa esitetään kaavan olevan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n ja 9 §:n vastainen. Tämän väitteen pääasiallisina perusteluina esitetään alueeseen sopimaton tonttitehokkuus ja talotyyppi, yleiskaavan vastaisuus ja liikenteen järjestäminen.

Annettavassa lausunnossa katsotaan perustellusti, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia lakiin perustuvia seikkoja, joiden vuoksi kaavapäätös olisi kumottava tai palautettava uudelleen käsittelyyn.

Päätöshistoria