

kh 231120, 5342/2020 / mh

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Säterinkallionkulma, asemakaavan ja asemakaavan muutos, alue 118000, koskevasta valituksesta

Kaupunginhallitus antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon asemakaavaa koskevasta valituksesta:

Kaupunginhallitus kiistää valituksessa esitetyt vaatimukset valtuuston päättämän Säterinkallionkulma, asemakaava ja asemakaavan muutos, kumoamisesta, ja pyytää kunnioittavasti, että hallinto-oikeus hylkää valituksen lakiin perustumattomana.

Toimivalta

Espoon kaupungin hallintosääntö I osan 2. luvun, kaupunginhallituksen tehtävät ja ratkaisuvallta, 3 §:n kohta 28:n mukaan kaupunginhallitus antaa selityksen valtuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos kaupunginhallitus katsoo voivansa yhtyä valtuuston päätöksen lopputulokseen.

Valituksenalainen päätös

Valtuusto hyväksyi 27.4.2020 Säterinkallionkulman asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, alue 118000.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus teki 29.5.2020 maankäyttö- ja rakennuslain 195 §:n mukaisen viranomaisen oikaisukehotuksen valitusajan kuluessa. Valtuusto teki lain mukaisesti kaavaa koskevan uuden päätöksen 17.8.2020 § 104.

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

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaava-alue sijaitsee Leppävaaran kaupunginosassa Säterinmetsän asuinalueen ja Säterinsyrjän toimistoalueen välissä. Alueen kaupunkikuva on kaksinainen. Suuri osa alueesta on asemakaavoittamatonta metsää. Linnoitustien varrella on toimistorakennuksia ja pysäköintilaitoksia.

Alueen pohjoispuolella on asemakaavoitettu Säterinkallion lähivirkistysalue.

Liikenteellisesti alueen eteläosassa Impilahdentie yhdistää itäpuolisen Linnoitustien ja länsipuolisen Leirikadun. Kaava-alue rajautuu etelässä Turunväylään.

Alueen pääasialliset maanomistajat ovat Espoon ja Helsingin kaupungit sekä valtio.

Valituksenalainen asemakaava tehostaa maankäyttöä tulevan Raide-Jokerin pysäkin läheisyyteen. Kaavassa on osoitettu korttelialueet asuinrakennustaloille (AK-1, AK) ja asuinrakennuksille (A-1) sekä tarvittavat autopaikkojen korttelialueet, katu-, virkistys- ja suojaviheralueet. Asuinrakennusten kerrosluku vaihtelee III – VII:n välillä, madaltuen kohden Säterinmetsän asuinalueita.

Valitus

Neljä kuntalaista vaatii Helsingin hallinto-oikeudelle osoitetussa yhteisessä valituskirjelmässä Säterinkallion asemakaavan muutoksen kumoamista.

kh 231120, 5342/2020 / mh

Kirjelmän pääasialliset valituskohdat ovat seuraavat:

Säterinkallionkulman asemakaava ja asemakaavan muutos poikkeavat merkittävästi voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta. Rakentaminen tulee toteuttaa Uudenmaan maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaan A2 alueena (valituksen vaatimus 1).

Säterinkallionkulman rakentamisessa on huomioitava jo rakennetun ympäristön luonne ja yleisilme (vaatimus 2).

Säterinkallionkulman rakentamisen on tapahduttava omalla alueellaan eikä ulottua Säterinmetsän voimassa olevan asemakaavan alueelle aiheuttaen merkittäviä haittoja Säterinmetsän alueen asukkaille. Leiripuistoa pienennetään Säterinkallionkulman kaavan avulla. Leirikatua / Leirimetsäntietä on levennetty Säterinmetsän puolelle. Säterinkallionkulman kaavaratkaisulla tulee hävittää mahdollisimman vähän Säterinmetsän puita, puistoja ja virkistysalueita. Kaavanmukaisen rakentamisen alta häviää metsää noin 3 ha. Kaavassa ei ole varausta omille puistoille tai virkistysalueille (vaatimus 3 ja 5).

Turunväylän vieressä oleva asuinkelvoton A1 kortteli 51372 on jätettävä rakentamatta. Asemakaava-alueen elinympäristön turvallisuus, terveellisyys ja viihtyisyys eivät kaikilta osin ole määräysten edellyttämällä tasolla. Liikennehaitat, pakokaasut ja melu, ovat jo nyt merkittävä haitta. Rakentaminen esitetyssä laajuudessa lisää alueen liikennettä (vaatimus 4).

Turunväylän varteen tulee rakentaa erillinen melueste, samoin kuin Laajalahden puolelle. Säterinkallionkulman asemakaavassa tulee sisällyttää alueen lapsille oma päiväkotijoukko ja leikkipuisto (vaatimukset 6-7).

Haitat Leirikaaren pihakadulle on minimoitava. Leirimetsäntielle kaavoitetut Säterinmetsän puoleiset yleiset pysäköintipaikat pitää siirtää Impilahdentien varteen tehtäviin pysäköintitaskuihin. Liikennesuunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota, ettei yleisten paikkojen käyttö lisää läpiajoliikennettä Leirikaarelle (vaatimukset 8-9).

Espoon kaupunki lausuu valituksen johdosta seuraavaa.

Alueen yleispiirteiset kaavat (vaatimus 1)

Espoon kaupunki toteaa, että asemakaavan tehtävänä on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleisesti toimia alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä koskevana suunnitelmana. Asemakaavan ohjaustavoitteina ovat paikallisten olosuhteiden huomioonottaminen, kaupunki- ja maisemakuva, hyvä rakentamistapa sekä olemassa olevan rakennuskannan käytön edistäminen.

Maakuntakaavan tehtävä on välittää asemakaavaan valtakunnalliset ja maakunnalliset alueiden käyttöä koskevat tavoitteet. Asemakaavan sisältövaatimuksia koskevan 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu 2006) Säterinkallionkulman kaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (vahvistettu 2014) Leppävaaran kaupunkikeskus on osoitettu keskustatoimintojen alueena, jonka kautta kulkee pääradan ja moottoriväylän lisäksi pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Yhteysväli jatkuu Turunväylän yli kohti Tapiolaa.

kh 231120, 5342/2020 / mh

Kaavan alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava (lainvoimainen 2010). Tämä oikeusvaikutteinen yleiskaava osoittaa alueiden pääkäyttötarkoituksen. Pääosa kaava-alueesta on osoitettu uutena ja olennaisesti muuttuvana tiivis ja matala -asuntoalueena (A2), jolle sijoitetaan ensisijaisesti tiivistä ja matalaa asuntorakentamista.

Säterinkallionkulman kaava-alue on pääosin asemakaavoittamatonta. Voimassa olevissa asemakaavoissa Pikkalanpuisto 111100, Säterinmetsä 114500, Säterinrinne 114800, Säterinkallio II 116000, Säterinrinne II 116100 osalle kaava-aluetta on osoitettu asuntotilojen ja ympäristöä häiritsemättömien työtilojen korttelialuetta (AOT), lähivirkistysaluetta ja puistoa (VL, VP), autopaikkojen korttelialuetta (LPA) ja katualuetta.

Muu lähiympäristö on asemakaavoitettua, lukuun ottamatta vireillä olevaa Ruukinranta - Tarvaspään aluetta 250100. Alueen pohjoispuoleiset korttelit 51301 ja 51319 sekä itäpuolinen kortteli 51228 ovat osa Linnoitustien toimitilakorttelivyöhykettä (KTY). Impilahdentien varren kortteli 51177 on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Leiripuiston länsiosassa on lähipalvelujen korttelialue (YL). Leirikadun länsipuoli on osoitettu asuinkäyttöön merkinnöillä (AP), (AOT) ja (AK). Lähialue on pääasiallisesti toteutettu asemakaavan mukaisesti.

Kaavavalmistelussa on huomioitu Helsingin kaupungin 7.9.2015 myöntämät suunnitteluvaraukset asuinalueen suunnittelua ja toteuttamista varten sekä Raide-Jokerin hankesuunnitelma, joka on hyväksytty Espoon valtuustossa 13.6.2016 ja Helsingin valtuustossa 15.6.2016. Raide-Jokeri kulkee suunnitelman mukaan Linnoitustietä pitkin ja kaava-alueen kohdalle on osoitettu pysäkki (Linnoitustie).

Espoon kaupunki katsoo, että yleiskaava on ollut ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa ja otettu huomioon alueiden käyttöä suunniteltaessa. Alueella voimassa oleva yleiskaava on yleispiirteinen kaava, jonka aluevaraukset osoittavat kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Espoon kaupungin ja seudun yleisenä tavoitteena on lisätä asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella ja MAL-sopimuksen 2016 - 2019 mukaisella Helsingin seudun ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti sekä mahdollistaa uusia asuntoja ja pienimuotoista palvelutilaa tulevan Raide-Jokerin pysäkin läheisyyteen.

Kaupunkiympäristö (vaatimus 2)

Säterinkallionkulman alueen toimintojen, mitoituksen ja ympäristön tavoitteet koskevat sijaintia, maisemallisia lähtökohtia, liikenteen asettamia rajoituksia, liittymistä lähiympäristön maankäyttöön, luontoarvoja ja virkistysreittiyhteyksiä.

Valituksenalainen Säterinkallionkulman kaava mahdollistaa uutta asuinkerrostalorakentamista. Säterinkallionkulma muodostaa kaupunkirakenteellisesti ja toiminnallisesti välittävän tekijän pääväylien, toimistotalojen ja Säterinmetsän townhouse - alueen välillä. Linnoitustien varrelle sijoittuvien uusien kortteleiden korttelikoolla, rakennusten vaihtelevilla kerrosluvuilla, materiaaleilla ja värityksellä sovitetaan rakennukset lähiympäristöönsä. Rakennukset madaltuvat Säterinmetsän asuinalueella kohden. Uusi kävelyille ja pyöräilylle varattu katu, Linnoitusraitti yhdistää Raide-Jokerin pysäkin Säterinmetsän keskusaukioon Leiritoriin. Pohjoisosaan jää metsäinen lähivirkistysalue, joka yhdistyy alueen länsipuoleiseen laajempaan metsään ja jonka kautta on kävely- ja pyöräily-yhteys kohti Leppävaaran keskustaa. Alueella on huomioitu liito-oravalle soveltuva ympäristö.

Espoon kaupunki katsoo, että kaavaratkaisussa on huomioitu asianmukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset luomalla edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja

kh 231120, 5342/2020 / mh

viihtyisälle elinympäristölle. Kaava toteuttaa tavoitetta eheytyvästä yhdyskuntarakenteesta ja elinympäristön laadusta.

Alueen rajaus ja virkistysalueet (vaatimus 3 ja 5)

Espoon kaupunki toteaa, että Säterinkallionkulman kaava-alueen rajaus on tehty tarkoituksenmukaisen toteuttamisen periaatteella huomioiden muun muassa alueen sijainti, maasto ja rakennettu ympäristö. Tavoitteena on yhdyskuntarakenteen toimivuus ja taloudellisuus.

Asemakaavan pohjoisosa on osoitettu lähivirkistysalueena (VL-1). Alue on osa laajempaa metsäaluetta, joka on asemakaavoitettu lähivirkistysalueeksi (Kaivomäki, Palokaivonpuisto). Lähivirkistysaluetta koskevat suojelua ja hoitoa ohjaavat määräykset. Säterinmetsän asuinalueen luoteis- ja eteläpuolelle muodostuu noin 10,6 ha pääosin metsäistä lähivirkistysalueeksi asemakaavoitettua aluetta, joka rajautuu Säterinkallionkulman asemakaavaan. Säterinkallionkulman asemakaavan virkistysalueet mukaan lukien lähialueille sisältyy noin 12,7 ha kaavoitettua virkistysaluetta. Kaavassa on huomioitu ekologinen yhteys länteen. Säilyvä virkistysalueen pinta-ala ylittää myös ekologisesti toimivan kaupunkimetsän minimipinta-alasuosituksen (3 ha).

Suora Leirimetsäntie rajaa uudet korttelit selkeämuotoisiksi. Leirimetsäntie ja siihen liittyvä kaksiosainen Leiripuisto erottaa uudet kerrostalokorttelit ja Säterinmetsän asuinalueen toisistaan.

Espoon kaupunki katsoo, että Säterinkallionkulman kaavassa on noudatettu tarkoituksenmukaisen suunnittelun periaatetta ja luotu edellytykset hyvälle elinympäristölle. Alueella on huomioitu lähivirkistysalueiden riittävyys ja sijainti.

Kortteli 51372 ja liikenne (vaatimus 4)

Säterinkallionkulman eteläisimmässä korttelissa 51372 on ohjattu yksittäisten asuinrakennusten kokoa, kerroslukua ja sijoittumista. Käyttötarkoituksena on mahdollistaa monipuolisen rakennustyyppistön. Rakennuskohtaisella enimmäiskerrosalalla ohjataan rakennusmassoittelemisen soveltumista kokonaisuuteen. Korttelin sallittu kerrosluku Säterinmetsää (Leiripuisto) vasten on muuta matalampi (IV). Korttelin etelä- ja itäreunoille on osoitettu vaatimus rakenteiden ääneneristävyydestä ja lisäksi määräysten 6 §:ssä on korttelia 51372 koskevia määräyksiä melnsuojauksesta, ilmanlaadusta ja tärinästä.

Uudet korttelit ja niiden autoliikenne eriytetään Leirikadun ja Leirikaaren liikenteestä. Kaava-alue liittyy liikenneverkkoon paikallisen kokoojakadun kautta (Linnoitustie, Leirimetsäntien eteläosa ja Impilahdentie). Leirimetsäntie toimii Linnoitustieltä pohjoiseen tonttikatuna, johon liittyvät pihakadut Leirikatu ja Leirikaari. Linnoitustieltä itään lähtevä Linnoitusilta toimii yhteytenä pysäköintitaloon sekä yleisille pysäköintipaikoille, jotka toimivat myös liityntä- ja saattoliikennepaikkoina. Linnoitustien ja Leirimetsäntien liittymäalueelle on esitetty korotettu liittymä ajonopeuksien alentamiseksi ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

Suunnittelun alueen maankäytön liikennetuotos on arviolta alle 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä alueelle on laadittu liikenne-ennuste ja toimivuustarkastelu. Vuorokausiliikennemäärä vaihtelee Linnoitustien pohjoisosan noin 6 700 ajoneuvon ja Impilahdentien noin 1 000 ajoneuvon välillä. Tarkastelujen mukaan liikenneverkko on toimiva. Alueelle on suunniteltu jalankulku- ja pyöräily-yhteydet. Erityisesti on kiinnitetty huomiota yhteyksiin Raide-Jokerin pysäkillä ja Leppävaaran palveluihin. Alueelta on yhteydet myös puistoalueille. Pyöräilijöiden kohtaamisen turvaamiseksi kaavassa on huomioitu risteysten näkemäalueet katualueiden viisteillä ja ulokejärjestelyillä. Linnoitustie on tulevaisuudessa merkittävä joukkoliikennereitti. Raitiotie kulkee Linnoitustietä ja ylittää Turunväylän Impilahdensillalla. Linnoitustien

kh 231120, 5342/2020 / mh

länsireunaan on suunniteltu eroteltu jalankulku- ja pyörätie. Lisäksi Impilahdensilta parantaa yhteyttä etelään Laajalahteen ja Tapiolaan.

Kaikki korttelin 51372 pysäköintipaikat sijoittuvat Linnoitustien itäpuoliseen pysäköintilaitokseen.

Osa asemakaava-alueesta sijoittuu liikenteen melualueelle. Alueelle on laadittu viitesuunnitelmien perusteella meluselvitys (Sito Oy, 2017), jossa on tarkasteltu myös vaihtoehtoisia ratkaisuja ja vaiheittain rakentamista. Melulaskennalla on selvitetty tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttamat päivä- ja yöajan keskiäänitasot LAeq, 7–22 ja LAeq, 22–7 eri laskentatilanteissa. Raide-Jokerin liikennemelua on tarkasteltu aiemmin myös erillisessä selvityksessä: Liikennemeluselvitys, Pikaraitiotie Raide-Jokeri, Espoo (Promethor, 26.9.2016).

Korttelin 51373 pysäköintilaitos ja korttelin 51372 asuinrakennukset torjuvat liikenteen melua korttelialueilta. Kaavamääräysten mukaan leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden muodostamaan melukatveeseen. Oleskeluun tarkoitettut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Ilmanlaatua on arvioitu HSY:n ja Terveystieteiden tutkimuskeskuksen (TUT) ilmapöly- ja terveyden ja hyvinvointilaitoksen ilmanlaatuviitearvojen avulla. Selvityksen mukaan liikenneväylät sijoittuvat avoimelle ja hyvin tuulettuvalle alueelle. Asuinkorttelit sijoittuvat korttelin 51372 eteläkärkeä lukuun ottamatta vähintään vyöhykemäärittelyn minimietäisyydelle ja korttelin 51372 rakennusala toteuttaa minimietäisyysvaatimuksen.

Espoon kaupunki katsoo, että Säterinkallionkulman asemakaava on laadittu siten, että on luotu edellytykset terveelliselle ja turvalliselle elinympäristölle sekä liikenteen järjestämiselle.

Melueste, päiväkotit ja leikkipuisto (vaatimus 6-7)

Espoon kaupunki toteaa, että korttelit 51373 (LPA-1) ja 51372 (A-1) suojaavat liikenteen melulta. Säterinkallionkulman kaavassa on asianmukaiset melunsuojausta, ilmanlaatua ja tärinää koskevat kaavamääräykset. Kaavamääräysten mukaan rakentaminen tulee toteuttaa vaiheittain siten, että asuntojen julkisivuille ja ulko-oleskelualueille kohdistuva melutaso ei ylitä valtioneuvoston asettamia ohjeita.

Säterinkallionkulman palveluja kehitetään osana Leppävaaran alueen palvelutarjontaa. Palvelujen mitoituksessa tarkastellaan koko Leppävaaran palveluverkkoa. Alueella on nykyisin kaksi päiväkotia, joilla molemmilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Muutoin valituksessa päiväkodista ja leikkipuistosta esitetty on lähinnä mielipiteeksi luettavaa, eikä siten ole hallinto-oikeudessa ratkaistava asia.

Muuta (vaatimus 8-9)

Haitat Leirikaaren pihakadulle on minimoitava. Leirimetsäntielle kaavoitetut Säterinmetsän puoleiset yleiset pysäköintipaikat pitää siirtää Impilahdentien varteen tehtäviin pysäköintitaskuihin. Liikennesuunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota, ettei yleisten paikkojen käyttö lisää läpiajoliikennettä Leirikaarelle (vaatimukset 8 ja 9).

Edelleen Espoon kaupunki toteaa valituksesta, että liikennesuunnitelman mukaan Leirikaari -kadulle ei ohjaudu ohittavaa läpiajajoa. Impilahdentie toimii jatkossakin paikallisena kokoojakatuna. Leirikaari on liikennemerkillä osoitettu pihakaduksi. Pihakadulla ajoneuvon kuljettajan on annettava jalankulkijalle esteetön kulku eikä ajonopeus saa ylittää 20 km/h. Kaava ei muuta Leirikaaren pihakatuominaisuutta. Leirikaaren katumiljö on luonteeltaan

kh 231120, 5342/2020 / mh

selkeästi hidasliikenteinen tonttikatu, joka ei houkuttele läpiajoon. Kuusimetrinen kulkuväylä on kivetty ja alueelle saapuva näkee myös kadun varren kohtisuorat pysäköintipaikat.

Kaavaehdotuksen pysäköintipaikkojen mitoitus noudattaa Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymää asuntojen pysäköintipaikkojen laskentaohjetta. Yleisten pysäköintipaikkojen tarkka määrä määräytyy tarkemmissa katusuunnitelmissa.

Valituksessa muutoin pysäköinnistä esitetty on lähinnä mielipiteeksi luettavaa, eikä ole maankäytöllinen hallinto-oikeudessa ratkaistava asia.

Lopuksi

Valituksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden vuoksi Säterinkallionkulman asemakaava ja asemakaavan muutosta koskeva päätös olisi kumottava.

Espoon kaupunki katsoo, että valtuuston hyväksymä asemakaava noudattaa yleiskaavaa. Kaava on maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukainen. 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.