



## HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS

### VALITUS ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA

**Koskee Espoon kaupunginhallituksen päätöstä § 278 31.8.2020  
Tuomarila 1 (Tuomarilan VPK ) asemakaavan muutoksen sekä  
maankäyttösopimuksen hyväksyminen, alue 611116, 40. Kaupunginosa  
Espoon keskus**

#### **Kaavamuuotosalue ja lähtökohdat**

Asemakaavan muutosta koskevalla päätöksellä muutetaan Tuomarilan aseman läheisyydessä sijaitsevan korttelin 40306 liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelialue asuinrakennusten korttelialueeksi ja lisätään rakennusoikeutta. Yksityinen maanomistaja, Tuomarilan VPK ry. haki 19.11.2014 asemakaavan muutosta asuinrakennusten (AK) korttelialueeksi. Yhdistys totesi, että sillä ei ole varaa VPK:n rakennuksen kunnostamiseen käyttökuntoon eikä taloudellisia resursseja jatkaa sen aikaisen käytön mukaista toimintaa. Kaavamutoksen lähtökohdiana on ollut yksityisen maanomistajan taloudellinen intressi, tarkoituksena saada lisää rakennusoikeutta.

Kaupungin tiedottamisessa kaavamutoksen tavoitteena on mainittu olevan lisätä asuntorakentamista Tuomarilan aseman läheisyydessä (Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.5.2016) , mutta ei mainita rakennusoikeuden lisäästä. Myöhemmin perustellaan, että asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinrakentamisen lisääminen Tuomarilan aseman läheisyyteen (KH:n esityslista 31.8.2020).

#### **Vaatus**

Vaadimme, että asemakaavan muutosta koskeva kh:n päätös kumotaan ja kaavamuuotos palautetaan uudelleen valmisteltavaksi myöhempänä sivulla 3 esitetyin vaatimuksin.

## Perusteita Lainvastaisuus

1) Perusteena vaatimuksillemme on perustuslakiin kuuluva oikeus maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Nyt katsomme, että meitä maanomistajina ei ole kohdeltu tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti.

2) Kaavaehdotus on ratkaisuiltaan MRL 54:n vastainen ottaen huomioon mm. sisältö vaatimukset:

”Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.”

**Kaavamuutoksen rakennusoikeus ja kerrosluku on ylimitoitettu,** millä on vaikutuksia lähiympäristön viihtyisyyteen, terveellisyyteen ja turvallisuuteen ja mahdollisuuteen vaalia rakennettua ympäristöä. Vahvistetussa asemakaavassa, jota ollaan muuttamassa, oli otettu hyvin huomioon VPK:n viereiset omakotitontit, jätetty rakennustehokkuus tasoon  $e=0.5$ , määrätty rakennusten korkeus kolmeen kerrokseen ja esitetty suojavyöhyke tonttien rajoille.

VPK:n tontille nyt kaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus 2200 k-m<sup>2</sup> ja neljä kerrosta on poikkeuksellisen korkea. Tehokkuus tulisi olemaan korkeampi kuin viereisillä kerrostalotonteilla, samoin kerrosluku ylittäisi yhdellä lähimmät rakennetut kerrostalot.

Rakennusoikeuden lisäys VPK:n tontilla olisi kaavamuutoksen mukaan 36-41 %, mikä on mielestämme merkittävän paljon, kun tontilla on vielä runsaasti nykyisen kaavan mukaista käyttämätöntä rakennusoikeutta (800 k-m<sup>2</sup>, OAS).

Tehdyllä maankäyttö sopimuksella kaupunki saisi rakennusoikeuden lisäyksestä korvausta 296 000 euroa, mikä on osa maanomistajalle tulevasta taloudellisesta hyödystä, mikä on merkittävä.

Rakennusoikeuden ja siitä johtuva kerrosluvun lisäys vaikeuttaa oman tonttimme kaavanmukaista täydennysrakentamista, vähentää piha-alueemme asumisviihtyisyyttä ja loukkaa kotirauhaa. Lähimmän kerrostalon yläikkunoista olisi suora näkymäyhteys pihamme keskeiselle oleskelualueelle.

Varjoisuustarkastelut on esitetty epäselvästi, mutta tosiasiaassa tonttime alaosa tulisi jäämään korkeiden rakennusten varjoon ja vaikeuttaisi tontillamme asemakaavan mukaista lisärakentamista. Asemapiirroksessa tonttimme rajan lähelle esitetyt autopaikat häiritsisivät asumista ja piha-alueen käyttöä puutarhana.

### **Liikenne, tonttiliittymä ja muut ympäristövaikutukset**

Yksityiskohtaisia perusteluja on liitteenä olevassa 2.3.2020 Espoon kaupungille jätetyssä muistutuksessa.

Nykyinen risteysalueella hyvin toimiva tonttiliittymä on kaavamuutoksessa siirretty Kaksoiskiventielle ja perustuu suunnittelun alkuvaiheessa käytettyyn virheelliseen pohjakarttaan (OAS 2.5.2016 s.6). Liittymä heikentäisi merkittävästi liikenneturvallisuutta Kaksoiskiventiellä. Sen sijainti vaikeuttaisi myös oman tonttimme täydennysrakentamisen järjestämistä.

Pienten asuntojen suuri määrä johtaa mm. siihen, että viitesuunnitelmaan viitaten polkupyörille tulisi varata katettuihin tiloihin 104 paikkaa ( 2 pp/asunto), lisäksi paikat lyhytaikaiseen pysäköintiin ulkotiloissa. Katetut tilat kuuluisivat lisärakennusoikeuteen. Liikennemäärät pientaloympäristössä kasvaisivat nykyisestä merkittävästi.

Yleisen pysäköinnin järjestäminen on selvittämättä ja hoitamatta virallisesti, kun kadunvarsipysäköinti Kaksoiskiventiellä ja Palotiellä päättyy uusien katusuunnitelmien mukaan.

### **Kaavan sosiaaliset vaikutukset**

On jätetty lähes täysin tutkimatta, samoin vaikutukset palvelujen tarpeeseen. Viitesuunnitelman mukaan tontille rakennettaisiin 52 pienasuntoa, mutta selostuksen mukaan asukkaita olisi vain 40 henkeä. Todellisuudessa asukkaita tulisi olemaan huomattavasti enemmän. Viitesuunnitelman taloissa on joissakin kerroksissa sijoitettu samalle porrastasanteelle jopa 11 asuntoa, mitä ei voitane pitää hyvänä asunosuunnitteluna nykyaikana. Pienasunnot suuntautuvat myös enimmäkseen vain yhteen ilmansuuntaan.

### **Kaupunkikuvalliset vaikutukset**

Kaavassa ei esitetä asuntorakentamiselle minkäänlaisia erityismääräyksiä, vaikka hanke sijoittuu vanhaan rakennettuun kaupunkiympäristöön ja VPK:lla on ollut merkittävä paikallishistoriallinen merkitys .

### **Espon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotus (POKE) ei voi olla perusteena nykyistä tehokkaammalle asuntorakentamiselle.**

Erityisesti tulee kiinnittää huomiota myös kaavamuutoksen ristiriitaisuuteen yleiskaavaehdotuksen kanssa, jota on käsitelty samanaikaisesti VPK:n kaavamuutoksen kanssa. Yleiskaavaehdotuksessa VPK:n tontti on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, mikä ei puolla alueen muuttamista asumiseen. Lukuisten kaavamuutosten myötä Tuomarilan alue on muuttunut yksipuolisesti asuntoalueeksi.

**Kaavamuutoksen uudelleen valmistelussa** on otettava huomioon ja tutkittava seuraavaa:

- 1) Tontin rakennusoikeus sopeutetaan ympäristöönsä ja sijaintiin pientalokorttelissa, missä laajan alueen rakennusoikeus on 0.25. Kumottavaksi haluttavassa päätöksessä VPK:n tontin rakennusoikeus on e=0.70.
- 2) Rakennusten kerrosluku on enintään kolme, kuten vahvistetussa asemakaavassa.
- 3) Tutkitaan laajemmin kaavamuutoksen ympäristövaikutukset etenkin liikenteen ja yleisen pysäköinnin osalta, koska tontille sijoittuisi 52 asuntoa.

- 4) Tutkitaan tonttiliittymälle uusi sijainti liikenneturvallisuus huomioon ottaen.
- 5) Tarkennetaan kaavan määräyksiä niin että voidaan rakentaa korkealaatuista paikallishistorian ja jo rakennetun ympäristön huomioonottavaa kaupunkiympäristöä. VPKn rakennuksen suojelua mahdollisesti käyttötarkoitukseltaan muutettuna tulisi selvittää.

#### **54 muistutusta**

Kaavamuutoksen päätöspöytäkirjasta ilmenee, että kaavan nähtävilläoloaikana jätettiin yhteensä 54 muistutusta. Enemmistö muistutuksen jättäneistä vastusti rakennusoikeuden ja kerrosluvun nostoa ja piti esitettyjä kerrostaloja alueelle sopimattomina. Toinen muistutuksissa laajasti esiintynyt huolenaihe oli tonttiliittymän sijainti Kaksoiskiventiellä.

Kaavan palauttamisvaatimusta ja uudelleen valmistelua voi perustella myös sillä että tiedottaminen asianosaisiin on ollut puutteellista vrt. OAS. Kaavavalmistelussa olisi tullut tutkia vaihtoehtoisia suunnitelmia, jotta osallisten osallistaminen olisi ollut aitoa ja paikallistuntemus tullut huomioonotetuksi.

#### **Yhteenveto**

Mielestämme ei ole oikeudenmukaista palkita yhdistystoimintaa harjoittavaa kiinteistönomistajaa, joka ei ole pitänyt huolta omaisuutensa kunnossapidosta, lisärakennusoikeudella, jonka toteutus aiheuttaa ympäristöhaittoja, asumisviihtyisyyden ja liikenneturvallisuuden vähenemistä alueella asuville maanomistajille ja näiden kiinteistöarvojen laskua.

Espoossa 1.10.2020

#### **Liitteet**

- 1) Kaupunginhallituksen päätös 31.8.2020
- 2) Tuomarila I (Tuomarilan VPK) kaavamääräykset
- 3) Tuomarila I (Tuomarilan VPK) kaavakartta
- 4) Tuomarila I (Tuomarilan VPK) ajantasa-asemakaava
- 5) Tuomarila I (Tuomarilan VPK) havainnekuva
- 6) Tuomarila I (Tuomarilan VPK) Muistutus 5.3.2020.
- 7) Tuomarila I (Tuomarilan VPK) Muistutus 9.3.2020.