

Kaupunginhallitus 14.12.2020 § 417

§ 417

## **Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Tuomarila I asemakaavan muutos, alue 611116, koskevasta valituksesta**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hämäläinen Mauri  
Mikkola Jenni  
Pasanen Markus  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon kunnallisvalituksesta:

Kaupunginhallitus kiistää valituksessa esitetyn vaatimuksen Tuomarila I, asemakaavan muutos, kumoamisesta ja pyytää kunnioittavasti, että hallinto-oikeus hylkää valituksen lakiin perustumattomana.

Valituksenalainen päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi 31.8.2020 § 278 Tuomarila I, asemakaavan muutos, alue 611116.

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

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuinrakentamista Tuomarilan rautatieaseman läheisyyteen. Valituksenalaisen kaavan alueelle osoitetaan asuinrakentamisen korttelialue AK. Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 577 k-m<sup>2</sup>:llä 2 200 k-m<sup>2</sup>:iin, tehokkuus e=0.72 ja rakennuksen kerrosluku IV.

Kaava-alue sijoittuu kerrostalovaltaisen Tuomarilan asemanseudun sekä laajan pientaloalueen väliin. Suunnittelualueella sijaitsee huonokuntoinen Tuomarilan VPK:n talo. Alueella ei ole erityisiä suojeltavia luontoarvoja. Espoon keskus on noin 1,5 km:n etäisyydellä.

Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Espoon pohjoisosien yleiskaavassa, osa I, alue on varattu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi AK. Voimassa olevassa asemakaavassa Tuomarila I, alue 611100, asemakaava korttelin 40306 tontti 1 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL.

Valitus

Kunnallisvalituksessa vaaditaan kaupunginhallituksen tekemän asemakaavapäätöksen kumoamista ja palauttamista uudelleen

valmisteltavaksi.

Valituksessa esitetään pääasiassa, että valittajia ei ole maanomistajina kohdeltu tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti. Kaavaehdotus on ratkaisultaan kaavan sisältövaatimusten (maankäyttö- ja rakennuslaki 54 §) vastainen, jonka perusteena esitetään rakennusoikeus ja kerrosluku, liikenne, tonttiliittymä ja muut ympäristövaikutukset, kaavan sosiaaliset vaikutukset, kaupunkikuvalliset vaikutukset, sekä se, että yleiskaavaehdotus ei voi olla perusteena tehokkaammalle asuntorakentamiselle.

Espoon kaupunki lausuu valituksen kohdista seuraavaa.

#### Maanomistajien kohtelu

Valittaja viittaa perustuslakiin kuuluvaan oikeuteen maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Valittajan mukaan heitä maanomistajina ei ole kohdeltu tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti.

Valittaja ei ole perustellut kantaansa millään tavoin. Espoon kaupunki toteaa, että maanomistajien kohtelu sisältää vaatimuksen tasapuolisesta kohtelusta ja johdonmukaisesta hallintotoiminnasta. Asia liittyy oikeusturvan lainalaisuusperiaatteeseen.

Espoon kaupunki katsoo, että valituksenalaisessa kaavamuutoksessa valittajan/maanomistajan kohtelu on ollut asianmukaista. Kaavan tavoite asuinrakentamisen lisäämiselle Tuomarilan aseman läheisyyteen on maankäytöllisesti perusteltua.

#### Rakennusoikeus ja kerrosluku

Valittajan mukaan VPK:n tontille osoitettu tehokkuus tulisi olemaan korkeampi kuin viereisillä kerrostalotonteilla. Kerroskorkeus ylittäisi lähimmät kerrostalot yhdellä kerroksella. Kerrosluvun lisäys vaikeuttaa valittajan täydennysrakentamista, vähentää asumisviihtyisyyttä ja loukkaa kotirauhaa.

Espoon kaupunki toteaa, että kaupunkirakennetta pyritään tiivistämään erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä, ja Tuomarilan kaavan mukainen uusi rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen. Alue on muun muassa joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Kaavaratkaisu ei vaikeuta naapuritonttien kehittämistä ja niiden käyttämättömän rakennusoikeuden toteuttamista. Kaavan kaksi rakennusmassaa sijoittuu Palotien varteeseen, rinteeseen, ja rakennusalan rajat ovat voimassa olevaa asemakaavaa tiiviimmät. Rakennusten julkisivuista ja vesikaton korosta sekä muodosta annetuilla määräyksillä rakentamista sovitetaan ympäristöön.

Korttelialueen itälaidalla olevan kalliokumpareen maisemallisesti merkittävä puusto ja avokallio tulee kaavamääräyksen mukaisesti säilyttää, ja myös muuta kasvavaa puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Korttelialueen reunoille on osoitettu puilla ja pensaille istutettavaa aluetta, joka sovitaa uutta rakentamista viereisiin puustoihin pientalotontteihin nähden.

Viitesuunnitelma sisältää varjostustutkielman. Palotien vartinen rakentaminen sijoittuu rinteeseen alapuolelle, jolloin uudisrakennusten

varjostus kohdistuu vain vähäisesti olemassa olevan pohjoispuoleisen rakennuksen alimpaan liiketilakerrokseen.

Espoon kaupunki katsoo, että valittajan kaavasta esittämät täydennysrakentamista, asumisviihtyisyyttä ja kotirauhaa koskevat seikat eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksen vastaisia, ja kaavalle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaiset edellytykset. Kaavaratkaisu on rakennusoikeuden määrän ja talojen korkeuden osalta lain mukainen, itsehallinnon perusteella kunnan harkintavallassa oleva päätös.

#### Liikenne, tonttiliittymä ja muut ympäristövaikutukset

Valittajan mukaan (nykyinen) hyvin toimiva tonttiliittymä on siirretty Kaksoiskiventielle, ja se heikentäisi merkittävästi liikenneturvallisuutta. Liikennemäärät kasvaisivat merkittävästi. Yleisen pysäköinnin järjestäminen on selvittämättä.

Espoon kaupunki toteaa, että kaavamuutoksen vaatimissa liikennejärjestelyissä on huomioitu suunnittelualueen ympäristön laaditut katusuunnitelmat (2014). Hyväksytyssä katusuunnitelmassa sekä Palotien eteläpuolelle että Kaksoiskiventien pohjoispuolelle on osoitettu yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Yhteydet jalankulkuväylille on huomioitu suunnittelussa ja osoitettu tarvittavilta osin kaavamerkinillä.

Tonttiliittymälle on selvitetty turvallinen näkemäalueen mitoitus, joka on huomioitu kaavamääräyksissä. Ajoneuvoliittymä on kielletty Palotien ja Kaksoiskiventien risteyksessä sekä aivan tontin pohjoisreunalla. Kaavan viitesuunnitelmassa ajoneuvoliikenne on ohjattu tontille Kaksoiskiventien kautta.

Kaavamuutosalueelle sijoittuu noin 25 autoa/autopaiikkaa. Yleisen pysäköinnin nykytilaa ja mahdollisuuksia on kuvattu kaavaselostuksessa.

Kaavamuutoksen laskennallinen kokonaisliikennemäärän lisäys alueen liikenneverkolle on noin 70 autoa vuorokautta kohden. Vähäisellä liikennemäärän lisäyksellä ei ole vaikutusta Kaksoiskiventien tai alueen muun liikenneverkon toimivuuteen tai turvallisuuteen.

Liikennemäärä jää Palotiellä ja Kaksoiskiventiellä tulevaisuudessa vähäiseksi, ja sillä ole paikallisesti myöskään vaikutusta alueen meluun tai ilmanlaatuun.

Espoon kaupunki katsoo, että kaava on laadittu liikenteen järjestämiselle asianmukaisesti, turvallisuutta ja terveellisuyttä silmällä pitäen, maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

#### Sosiaaliset vaikutukset

Valittajan mukaan kaavan sosiaaliset vaikutukset on jätetty lähes täysin tutkimatta. Valittajan mukaan muun muassa viitesuunnitelman mukaan taloissa joissakin kerroksissa on sijoitettu samalle porrastasanteelle jopa 11 asuntoa. Myös vaikutukset palvelujen tarpeeseen on jätetty lähes tutkimatta.

Espoon kaupunki toteaa, että kaavaa valmisteltaessa on otettu huomioon vaikutukset ihmisten elinoloihin (terveyteen, turvallisuuteen, esteettömyyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin) ja todettu perustellusti,

että kaavaratkaisulla ei ole naapuritontteja laajempaa vaikutusta ihmisten elinoloihin. Naapurusto tiivistyy ja asukasmäärä lisääntyy hieman uuden rakentamisen myötä. Nykyisten naapuritonteilla sijaitsevien asuinrakennusten näkymät muuttuvat.

Kaavaselostuksessa sosiaalisista oloista todetaan, että alueelle osoitetaan tavanomaista asuinrakentamista, eikä sillä ole suurta alueen sosiaalisiin oloihin. Kaavamuutoksen viitesuunnitelman mukainen asuntojakauma täydentää alueella jo olevaa asuntotarjontaa. Asuntojen koot ja asuntojakauma tarkentuu rakennuslupavaiheessa. Näistä ei ole määrätty kaavassa.

Kaavaselostuksessa on esitetty laskennallinen arvio asukasmäärästä, jonka mitoituksena on Espoossa yleisesti käytetty 1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>. Viitesuunnitelman esittämällä asuntojakaumalla asukasluku tulisi olemaan laskennallista lukua suurempi.

Espoon kaupunki toteaa selvyiden vuoksi, että esitetty viitesuunnitelma ei ole osa kaavaa. Kaavamuutoksella ja siihen liittyvällä rakennusoikeuden nostolla edistetään yleispiirteisempien kaavatasojen tavoitteiden toteutumista.

Espoon kaupunki katsoo, että kaavan vaikutukset on selvitetty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

#### Kaupunkikuvalliset vaikutukset

Valittajan mukaan kaavassa ei esitetä asuntorakentamiselle erityismääräyksiä, vaikka hanke sijoittuu vanhaan rakennettuun kaupunkiympäristöön.

Espoon kaupunki toteaa, että kaavamuutoksen mahdollistamat uudet rakennukset muodostavat alueelle uuden ajallisen kerrostuman, joka pyrkii toimimaan välittävänä kappaleena kerrostaloalueen ja pientaloalueen välillä. Julkisivuista ja vesikaton korosta sekä muodosta on annettu määräyksiä, joilla uutta rakentamista sovitetaan ympäristöön. Olemassa olevan ja uuden rakentamisen suhdetta on tutkittu viitesuunnitelmassa leikkauskuvien. Laajemmassa kaupunkikuvallisessa tarkastelussa uudet rakennusmassat eivät poikkea erityisen paljoa olemassa olevasta rakennuskannasta.

Espoon kaupunki katsoo, että kaavan vaikutukset on selvitetty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

#### Muuta

Valittaja kiinnittää huomiota ristiriitaan vireillä olevaan Pohjois- ja keskiosien yleiskaavaehdotukseen nähden. Edelleen, valittajan mukaan tiedottaminen asianosaisiin on ollut puutteellista.

Espoon kaupunki toteaa, että asemakaavaa laadittaessa on otettu maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla tavalla huomioon voimassa oleva, Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I.

Kaavan vuorovaikutus on tapahtunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla ja siinä on noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetusta.

Lopuksi

Valituksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden vuoksi Tuomarila I asemakaavan muutosta koskeva päätös olisi kumottava.

Espoon kaupunki katsoo, että hyväksytty kaavamuuotos on maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukainen. Maanomistajia on kohdeltu tasapuolisesti. 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 asemakaavalla ole aiheutettu lain vastaisesti kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä.

## **Käsittely**

## **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Selostus**

Kaupunginhallitus hyväksyi 31.8.2020 § 278 Tuomarila I, asemakaavan muutos, alue 611116.

Päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

Valituksessa esitetään pääasiassa, että valittajia ei ole maanomistajina kohdeltu tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti. Kaavaehdotus on ratkaisultaan kaavan sisältövaatimusten (maankäyttö- ja rakennuslaki 54 §) vastainen, jonka perusteena esitetään rakennusoikeus ja kerrosluku, liikenne, tonttiliittymä ja muut ympäristövaikutukset, kaavan sosiaaliset vaikutukset, kaupunkikuvalliset vaikutukset, sekä se, että yleiskaavaehdotus ei voi olla perusteena tehokkaammalle asuntorakentamiselle.

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

## **Päätöshistoria**