

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.01.2021 § 9

§ 9

## Päätökset ja kirjelmät

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hämäläinen Mauri  
Nikulin Tuuli  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

merkitsee tiedoksi Tapiolan keskus - Hagalunds centrum, asemakaavan, 210433, ja Bergön osayleiskaavan, 450300, valitustilanteen korkeimmassa hallinto-oikeudessa, korkeimman hallinto-oikeuden päätökset 25.8., 2.11., ja 26.11.2020 sekä Helsingin hallinto-oikeuden päätökset 22.6., 23.7., 24.8., 9.9., 11.9., 22.9., 27.10. ja 20.11.2020.

### Käsittely

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

merkitsee tiedoksi Tapiolan keskus - Hagalunds centrum, asemakaavan, 210433, ja Bergön osayleiskaavan, 450300, valitustilanteen korkeimmassa hallinto-oikeudessa, korkeimman hallinto-oikeuden päätökset 25.8., 2.11., ja 26.11.2020 sekä Helsingin hallinto-oikeuden päätökset 22.6., 23.7., 24.8., 9.9., 11.9., 22.9., 27.10. ja 20.11.2020.

### Selostus

#### **Tapiolan keskus-Hagalunds centrum, alue 210433**

Kaupunginhallitus hyväksyi 17.6.2019 Tapiolan keskus - Hagalunds centrum, asemakaavan muutoksen, alue 210433.

Kaava mahdollistaa korttelit 12274 ja 12275 siten, että voimassa olevassa kaavassa liike -ja toimistorakennusten korttelialueeksi osoitettu Kiinteistö Oy Raitinlukon omistama korttelin 12002 tontti 17 osoitetaan asuin-, liike-, palvelu- ja toimistorakennusten korttelialueeksi 12274, johon saa rakentaa hoiva-asumista tai asuntolan. Autopaikkojen korttelialue (LPA) korttelin 12002 tontilla 16 pienenee aiemmasta edellä mainitun korttelin eteläpuolella. Autopaikkojen korttelialueen avoimelta osalta poistetaan kannenalaista rakennusoikeutta 9 200 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavassa alue osoitetaan katuaukioksi / toriksi. Kaavamääräyksen mukaan alueen kulkuväylät, pinnat, materiaalit, rakenteet ja istutukset tulee toteuttaa Tapiolan kulttuurihistoriallinen ympäristö huomioiden.

Helsingin hallinto-oikeus kumosi asemakaavapäätöksen. Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan muun muassa, koska asiassa kertyneen selvitysaineiston perusteella ei ole mahdollista luotettavasti arvioida voimassa olevan kaavan mahdollistaman rakentamisen teknis-taloudellista toteuttamiskelpoisuutta, ei aineiston perusteella voida myöskään arvioida voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden poiston aiheuttaman haitan tosiasiallista merkitystä maanomistajan kannalta.

Kaupunki haki 10.7.2020 asiassa valituslupaa/valitti korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Edelleen, kaupunki toimitti 26.10.2020 lisäselvityksenä korkeimmalle hallinto-oikeudelle korkeimman oikeuden päätöksen, joka liittyy maa- ja metsätalouden antamaan tuomioon koskien lunastustoimituksesta määrättyä kohteenkorvausta Tapiolan keskuspysäköinnin alueella.

### **Bergö osayleiskaava, alue 450300**

Valtuusto hyväksyi Bergön osayleiskaavan ja osayleiskaavan muutoksen 18.3.2019.

Osayleiskaava mahdollistaa Bergön alueen rakentamisen pääosin ympärivuotista asumista varten. Kaava on oikeusvaikutteinen yleiskaava, jota voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kaava-alueen pinta-ala on noin 100 ha, josta maa- aluetta on noin 60 ha. Kokonaiskerrosala vastaa aluetehokkuutta  $ea=0.03$  (ilman vesialueita). Kaavassa on suojeltu kahdeksan rakennusta. Asunnoille on osoitettu yhteensä 50 rakennuspaikkaa ja loma-asunnoille neljä rakennuspaikkaa. Alueen tuleva arvioitu asukasmäärä on 150 - 200. Suunnittelualueeseen sisältyy osa Suvisaariston Bergö - Ramsön metsäalueen luonnonsuojelualueesta sekä Ramsösundin luonnonsuojelualueesta. Bergön tieverkko on tiekuntien ylläpitämä. Alueella toimivan Suvisaariston vesiosuuskunnan vesihuoltoverkosto on liitetty Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) verkostoon. Suvisaariston vesiosuuskunta hankkii veden HSY:n vesijohtoverkostosta ja johtaa jäteveden HSY:n viemäriverkostoon.

Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen mukaan kaavapäätös on maakuntakaavaan liittyvillä valitusperusteilla lainvastainen; yleiskaava ei ole riittävä suunnitteluväline silloin, kun rakentaminen vaatii yksityiskohtaista suunnittelua esimerkiksi tiestön, vesihuollon, ympäristöön sopeuttamisen tai alueen muiden arvojen vuoksi sekä; selvitysten perusteella ei ole mahdollista varmistua siitä, että maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus myös laajemmassa tarkastelussa täyttyisi.

Kaupunginhallitus haki 5.10.2020 valituslupaa ja valitti Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY -keskus) on antanut korkeimmalle hallinto-oikeudelle selityksen valituksen johdosta. Kaupunginhallitus antoi korkeimman hallinto-oikeuden pyynnöstä 14.12.2020 vastaselityksen ELY -keskuksen kirjelmään.

### **Korkein hallinto-oikeus 25.8.2020**

Lautakunta on valituksenalaisella päätöksellään hyväksynyt Lambron asemakaavan muutoksen, joka koskee 45. kaupunginosan (Kurttila) korttelia 45034. Asemakaavan muutoksella muodostuu asuinrakennusten korttelialue, jolle saa lisäksi sijoittaa asuntolatoimintaa (A-I).

Valituksessa vaadittiin, että päätös on kumottava. Valittajan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös on lainvastainen, koska luottamus asian käsittelynpuolueettomuuteen on vaarantunut muusta erityisestä syystä hallintolain 28 §:n momentin 7 kohdassa tarkoitetulla tavalla.

Hallinto-oikeus katsoi, että lautakunnan asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskeva päätös ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen. Tämän vuoksi valitus on hylättävä.

Valittaja haki valituslupaa/valitti korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemuksen. Korkein hallinto-oikeus ei siten anna ratkaisua valitukseen. Sen perusteella, mitä muutoksenhakijat ovat esittäneet ja mitä asiakirjoista muutoin ilmenee, asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi ei ole valitusluvan myöntämisen perustetta.

### **Korkein hallinto-oikeus 2.11.2020**

Valtuusto hyväksyi 29.4.2019 Kivenlahden metrokeskuksen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.

Kaavavalituksessa vaadittiin valtuuston päätöksen kumoamista. Valittaja omistaa Kivenlahden metrokeskuksen muutetun asemakaavan alueelta kaksi pysäköintitonttia. Valittajan mukaan Espoon kaupungin käyttämät taustatiedot valittajan omistamien pysäköintitonttien arvonmäärityksessä ovat virheelliset. Kaupungin tulisi tehdä valittajan kanssa maankäyttösopimus.

Helsingin hallinto-oikeus totesi päätöksessään 21.1.2019 muun muassa, että maankäyttösopimuksella ei voida sitovalla tavalla ratkaista kaavan sisältöön liittyviä kysymyksiä. Kysymystä asemakaavan lainmukaisuudesta on arvioitava suhteessa maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavan sisältöä, asemakaavaa koskevia selvityksiä sekä menettelyä koskeviin säännöksiin. Merkitystä asemakaavan hyväksymistä koskevan päätöksen lainmukaisuuden arvioinnissa ei sitä vastoin ole sillä, onko asemakaavan toteuttamiseen liittyen laadittuja hyväksytyt maankäyttösopimuksia. Tähän nähden päätös ei ole lainvastainen sillä valittajan esittämällä perusteella, että valittajan kanssa ei ole tehty maankäyttösopimusta.

Valittaja haki valituslupaa/valitti hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemuksen. Sen perusteella, mitä muutoksenhakija on esittänyt ja mitä asiakirjoista muutoin ilmenee, asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi ei ole valitusluvan myöntämisen perustetta.

### **Korkein hallinto-oikeus 26.11.2020**

Kaupunginhallitus hyväksyi 26.11.2018 Honkanportinrinteen asemakaavan muutoksen.

Noin 6 961 m<sup>2</sup>:n suuruinen kaavamuutosalue sijaitsee Kaupunginkallion ja Espoon keskuksen kaupunginosien rajalla Espoonväylän länsipuolella noin puolen kilometrin päässä Espoon asemalta. Suunnittelualue koostuu kahdesta tontista sekä tilasta. Tonteilla sijaitsee pieni varastorakennus ja vanha käytöstä poistunut asuinrakennus.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuinrakentaminen korttelialueelle, jolle voimassa olevan asemakaavan mukainen liike- ja toimistorakentaminen ei ole toteutunut.

Valittaja vaati kaavapäätöksen kumoamista. Valitusperusteina olivat pääasiassa maakuntakaavan ja yleiskaavojen vastaisuus ja se, että suunnitelman mukainen rakentaminen vaikuttaisi laajan alueen ympäristöarvoihin eikä näin ollen sovi pientaloalueen luonteeseen.

Hallinto-oikeus katsoi, että koska päätös ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen, valitus on hylättävä.

Valittaja haki valituslupaa/valitti korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemuksen. Sen perusteella, mitä muutoksenhakija on esittänyt ja mitä asiakirjoista muutoin ilmenee, asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi ei ole valitusluvan myöntämisen perustetta.

### **Helsingin hallinto-oikeus 22.6.2020**

Kaupunginhallitus hyväksyi 12.8.2019 Ylä-Soukka B - Övre Sökö B asemakaavan muutosehdotuksen, alue 411007.

Kaavamuutosalue sijaitsee Espoon Soukassa (Kaskilaaksontie 7), noin 500 metriä länteen Soukan tulevasta metroasemasta. Suunnittelualueen koko on 2 435 m<sup>2</sup> ja se käsittää rakentamattoman liiketontin, sen viereisen pysäköintialueen sekä katualuetta. Liiketontti on luonnontilainen, kallioinen metsäinen rinne. Pysäköinti- ja katualue on asfaltoitu. Alueen etäisyys merenrannasta on noin 500 metriä. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaupunkikuvaan sopivan, taloudellisesti toteuttamiskelpoisen ja rakentamistavaltaan korkeatasoisen kerrostalon rakentaminen.

Valituksen mukaan kaupunginhallituksen päätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. Kiinteistö sijaitsee aivan valittaja kiinteistöjen vieressä ja mahdollisella asuinkerrostalon rakentamisella on merkittäviä haittavaikutuksia valittajayhtiöiden asuintaloista avautuvaan näkymään sekä asuinympäristöön ja elinympäristön viihtyvyyteen. Kaavoitettava alue on nykyisellään luonnontilainen, kallioinen metsäinen rinne ja rauhallista aluetta.

Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Hallinto-oikeus toteaa muun muassa, että hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tutkia päätöksen tarkoituksenmukaisuutta eikä siis sitä, olisiko jokin muu maankäyttöllinen ratkaisu, kuten alueen säilyttäminen rakentamattomana tai kaavoittaminen liikerakennusten korttelialueeksi, parempi kuin tehty kaavaratkaisu. Hallinto-oikeus tutki asiassa vain sen, onko asemakaavamuutoksen hyväksymistä koskeva kaupunginhallituksen päätös valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen. Hallinto-oikeus katsoi, ettei kaavaa ole pidettävä lainvastaisena sillä valituksessa esitetyillä perusteilla, ettei kaavamuutos luo edellytyksiä palveluiden alueelliselle saatavuudelle. Kaavamuutos ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vastainen liikenteeseen liittyvillä valitusperusteilla. Kaavamuutos ole maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyn rakennetun ympäristön vaalimista koskevan vaatimuksen vastainen eikä myöskään luonnonsuojelulain noudattamista koskevan vaatimuksen vastainen. Kun otetaan huomioon, ettei kaavamuutos pienennä voimassa olevissa kaavoissa osoitettuja virkistysalueita, kaavamuutosta ei ole pidettävä lainvastaisena, sillä perusteella, ettei siinä

ole osoitettu virkistysalueita. Kaavaratkaisu ei myöskään aiheuta valittajayhtiöille maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa tarkoitettua kohtuutonta haittaa.

### **Helsingin hallinto-oikeus 23.7.2020**

Haetussa hankkeessa oli kyse yksiasuntoisen, kaksikerroksisen 300 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen asuinrakennuksen sekä yksikerroksisen 60 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen autotallin rakentamisesta noin hehtaarin suuruiselle määräalalle. Pääosa rakennuspaikasta sijoittuu voimassa olevan Espoon pohjoisosien yleiskaavan, osan I mukaiselle pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP). Yleiskaavamääräyksen mukaan alue varataan ensisijaisesti asuinpientaloille. Osa rakennuspaikasta sijoittuu yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M).

Hallinto-oikeuden mukaan, kun otetaan huomioon asiakirjoista ilmenevä rakennuspaikan alueen lähistöllä jo tapahtunut rakentaminen, aluetta on pidettävä maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuna suunnittelutarvealueena, jolle rakennettaessa on otettava huomioon mainitun lain säännökset rakennusluvan erityisistä edellytyksistä. Rakennuspaikka sijaitsee lisäksi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisella suunnittelutarvealueella. Hanke edellyttää siten suunnittelutarveratkaisua.

Kun otetaan huomioon alueen keskeneräinen suunnittelutilanne, hankkeen sijainti asemakaavoitettujen alueiden läheisyydessä, lähialueella jo tapahtunut rakentaminen ja alueelle kohdistuva rakentamispaine, hankkeen toteuttaminen ja asutuksen lisääminen alueella asemakaavallisesta suunnittelusta erillisellä suunnittelutarveratkaisulla aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n I momentin I kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ei siten ole eikä kaupunkisuunnittelujohtajan päätöstä ole syytä muuttaa.

### **Helsingin hallinto-oikeus 24.8.2020**

Hakemus koski 152 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen, yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamista 3 580 m<sup>2</sup>:n suuruiselle kiinteistölle Espoon Röylässä. Kiinteistöllä on 60 m<sup>2</sup>:n suuruisen hevostallirakennus, joka hakemuksen mukaan on tarkoitus muuttaa autotalli-/varastokäyttöön. Kiinteistöllä on jäljellä aikaisemman mökkirakennuksen perustukset. Rakennuspaikka sijoittuu voimassa olevan Espoon pohjoisosien yleiskaavan, osan I mukaiselle kyläalueelle (AT). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan pientaloasumiseen ja kylätoimintoihin.

Hallinto-oikeus totesi, että aluetta on pidettävä maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuna suunnittelutarvealueena. Suunnittelutarveratkaisua koskevan säännöksen tarkoituksena on turvata kunnan suunnitteluvара tulevassa kaavoituksessa. Se seikka, että kiinteistö on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu asuinkäyttöön, ei sellaisenaan perusta maanomistajalle oikeutta myönteiseen suunnittelutarveratkaisuun. Myöskään alueelle laadittavassa yleiskaavassa suunniteltu käyttö tai aikaisempi lupakäytäntö eivät luo oikeutta myönteiseen suunnittelutarveratkaisuun. Kun otetaan huomioon alueen keskeneräinen suunnittelutilanne, lähialueella jo tapahtunut rakentaminen ja alueelle kohdistuva rakentamispaine sekä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus, hankkeen toteuttaminen ja asutuksen lisääminen alueella kaavallisesta suunnittelusta erillisellä

suunnittelutarveratkaisulla aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kaupunkisuunnittelujohtajan hakemuksen hylkäävää päätöstä ei ole syytä muuttaa.

### **Helsingin hallinto-oikeus 9.9.2020**

Hakemus koski poikkeamista jätevedenpumppaamon rakentamiselle asemakaavassa (vahvistettu vuonna 1970) puistoalueeksi osoitetulla alueelle (P), jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Yleisen alueen pinta-ala on noin 7 000 m<sup>2</sup>. Pumppaamorakennus toteutetaan "mökkimallisena", jossa maanpäällinen ja maanlainen kerros, kerrosalaltaan on 140 m<sup>2</sup>.

Valittaja esitti, että poikkeamislupaa ei saa myöntää hankkeelle, joka aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- ja muita vaikutuksia. Pumppaamo sijoittuu 15-18 metrin etäisyydelle valittajien tonttien rajoista sille puolelle, jossa tonttien oleskelupihat ja -parvekkeet ovat. Pumppaamon rakentaminen keskelle puistoksi kaavoitettua aluetta haittaa puiston käyttöä ulkoilu- ja virkistysalueena.

Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen ja totesi muun muassa, että poikkeamishakemuksen mukainen pumppaamorakennus kulkuyhteyksineen on puistoalueen kokoon nähden pinta-alaltaan melko suuri. Sen ei kuitenkaan voi katsoa kokonaan estävän alueen käyttöä kaavassa osoitettuun tarkoitukseen. Hallinto-oikeus totesi, ettei yksittäistä jäteveden pumppaamorakennusta koskeva poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamiselle voidaan katsoa olleen erityinen välttämättömään yhdyskuntahuoltoon perustuva syy. Poikkeamisen myöntämiseen on siten ollut oikeudelliset edellytykset.

### **Helsingin hallinto-oikeus 11.9.2020**

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 23.3.2020 Leppävaaran urheilukeskuksen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.

Kuntalainen valitti päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Valittaja peruutti valituksensa 3.9.2020, jolloin asian käsittely hallinto-oikeudessa raukesi.

### **Helsingin hallinto-oikeus 22.9.2020**

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.10.2019 Gobbackankallio - Gobbackaberget asemakaavan, 82. kaupunginosassa Perusmäki ja 83. kaupunginosassa Bodom, alue 713200.

Röyläntien varrella sijaitsevan kaava-alueen pinta-ala on noin 9,5 hehtaaria. Kaava-alueella ei ole rakennuksia eikä voimassa olevaa asemakaavaa. Röyläntie kulkee kaava-alueen länsi - osan läpi. Tien itäpuolinen alue on eri ikäistä ja tyyppistä kallioista metsää. Sen eteläosassa on loivapiirteinen kallioinen mäki, jonka kupeessa on aikoinaan louhittu kalliota. Röyläntien länsipuolinen kaava-alueen osa on matalampaa ja avointa peltoaluetta, joka liittyy maisemallisesti Röylän peltoaukeisiin. Kaava-alue on Röyläntietä lukuun ottama Espoon kaupungin omistuksessa. Kaava-alueen itäpuolella on Gobbackanrinteen pientaloalue. Asemakaavan tavoitteena on viihtyisä pientalovaltainen asuinalue, joka täydentää sitä rajaavia lainvoimaisia asemakaavoja. Asemakaavalla muodostuu kolme uutta erillispientalojen korttelia.

Asemakaavoitusta alueella ohjaa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I, joka on saanut lainvoiman vuonna 1997. Asemakaava-alue käsittää pääosan tämän yleiskaavan kahdesta pohjoisimmasta suuralueesta. Yleiskaavassa asema - kaava-alueelle on osoitettu kaavamerkintä M, maa- ja metsätalousvaltaisen alue.

Uudenmaan ELY-keskus ja Espoon ympäristöyhdistys ry valittivat kaavapäätöksestä kaavoitusmenettelyä sekä yleiskaavan vastaisuutta koskevilla valitusperusteilla.

Helsingin hallinto-oikeus kumosi kaavapäätöksen. Päätös on lainvastainen vuorovaikutusmenettelyyn ja yleiskaavan vastaisuuteen liittyvillä valitusperusteilla. Espoon kaupunginvaltuuston päätös on siten kumottava.

Hallinto-oikeus katsoi, että alueelle asemakaavassa osoitettu maankäyttö poikkeaa selkeästi alueen yleiskaavassa varatusta käyttötarkoituksesta ja sen alueita koskevista lähtökohdista. Yleiskaava ei ole ollut maankäyttö- ja rakennuslain 42 ja 54 §:ssä edellytetyllä tavalla ohjeena asemakaavaa laadittaessa.

Hallinto-oikeus totesi, että kaavoitusmenettelyyn liittyvän vuorovaikutuksen pääasiallisena tarkoituksena on, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Kun otetaan huomioon, että valituksenalaisen asemakaavan kaavoitusmenettely on toteutettu osana laajempaa aluetta 10 vuotta ennen kaavan hyväksymistä, ei kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus ole toteutunut laissa tarkoitetulla tavalla. Espoon kaupunginvaltuuston päätös on lainvastainen.

### **Helsingin hallinto-oikeus 27.10.2020**

Kaupunginhallitus hyväksyi 16.12.2019 Westendinportin - Westendporten asemakaavan muutoksen, alue 231601.

Asemakaavalla osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1) sekä katualuetta. AK-1-kaavamääräyksen mukaan asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden 11 500 k-m<sup>2</sup> lisäksi kortteliin tulee rakentaa 800 kerrosneliometriä palvelu- ja kylpylätoimintaa palvelevia tiloja. Asuinkerrostalon rakennusalan Länsiväylän puoleinen sivu on merkitty äänieristysmerkinnällä (36 dB). Kaavamääräykseen sisältyy määräyksiä meluntorjunnasta ja ilmanlaadusta. Korttelin palveluiden on tarkoitus palvella alueen asukkaita ja rantaraitin käyttäjiä.

Asemakaavasta valittivat neljä asunto-osakeyhtiötä sekä neljä kuntalaista. Valituksissa vaadittiin kaavapäätöstä kumottavaksi. Valitusperusteina esitettiin asemakaavamuutoksen sisältöä koskevat seikat.

Hallinto-oikeus jätti tutkimatta yhden kuntalaisvalituksen myöhään jätettynä ja hylkäsi valitukset muutoin.

Hallinto-oikeuden päätöksessä todetaan, että uusi rakentaminen muuttaa lähi- ja jossain määrin myös kaukomaisemaa. Pelkästään lähiympäristön tai näkymien muuttuminen kaavassa osoitetun uuden rakentamisen vuoksi ei kuitenkaan ole sellaista elinympäristön merkittävää heikkenemistä tai kohtuutonta haittaa, jota tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain

sisältövaatimuksissa. Kun otetaan huomioon kaavan mukaisen rakentamisen korkeus ja sijoittelu sekä kaavamuutosalueen sijainti suhteessa Tapiolan merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja Espoon eteläosien osayleiskaavassa kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi alueiksi osoitettuihin alueisiin, hallinto-oikeus katsoo, ettei asemakaavamuutos myöskään hävitä maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Selvitykset ja kaavamääräykset huomioon ottaen asemakaavamuutos ei ole liikenteen meluun ja ilmanlaatuun liittyvillä tai muillakaan valituksissa esitetyillä perusteilla maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä säädetyn elinympäristön terveellisyyttä, turvallisuutta ja viihtyisyyttä koskevan sisältövaatimuksen tai elinympäristön terveellisyyttä ja turvallisuutta koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen. Kaavamuutosalueen lähiympäristössä on maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettulla tavalla riittävästi lähivirkistykseen soveltuvia alueita, eikä kaavamuutos ole virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyttä koskevan valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteen vastainen. Kaavalla on myös luotu edellytykset laissa tarkoitettulla tavalla liikenteen järjestämiselle eikä kaavaa ole pidettävä kävelyn, pyöräilyn tai joukkoliikenteen edistämistä koskevan valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteen vastaisena. Kaavamääräyksissä on otettu huomioon rakennusalan sijoittuminen tulva-alueelle ja tulvariskien hallinta.

Kaavaa hyväksyttäessä ei ole menetelty virheellisesti, kunta ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole valituksessa esitetyillä perusteilla muutoinkaan lainvastainen. Valitukset on hylättävä.

Valittaja hakenut muutosta, ei lainvoimainen.

### **Helsingin hallinto-oikeus 20.11.2020**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 18.9.2019 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, Telaniitty, alue 231700.

Asemakaavalla mahdollistetaan ison pallokentän sekä muiden urheilu- ja virkistystoimintojen rakentaminen Iso Gräsanniityn puistoalueelle. Kaava-alue sijaitsee Matinkylän ja Haukilahden kaupunginosien rajalla Länsiväylän, Gräsanlaakso -kadun ja Hauenkalliontien rajaamalla alueella. Idässä kaava-alueella rajaa asuinkorttelit. Alue on pääosin rakentamatonta puisto- ja metsäaluetta, jonka länsilaidalla virtaa Haukilahteen laskeva kaupunkipuro, Gräsanoja. Kaava-alueen pinta-ala on noin 5,8 hehtaaria.

Gräsanojan itäpuolella sijaitseva kaava-alueen osa on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL/s), jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Gräsanojan länsipuolella sijaitseva kaava-alueen osa on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-1), jonka läpi kulkevat ekologiset ja virkistysyhteydet tulee turvata. Gräsanoja on osoitettu vesialueeksi (W). Gräsanoja ja sen ranta-alue on lisäksi osoitettu kalastollisesti arvokkaaksi puroksi (s-1), jonka luontaista vesiuomaa, rantapenkkää tai virtaavaa veden laatua ja määrää ei tule muuttaa siten, että purossa elävä taimenkanta vaarantuu. Puron varressa tulee olla alueelle luonteenomaista varjostavaa, korkeaa kasvillisuutta. Kaava-alueen koillisosaan on osoitettu suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (s-2). Lähivirkistysalueen keskellä sijaitseva alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi merkinnällä VU.

Kuntalaisvalituksessa vaadittiin päätöksen kumoamista. Asemakaava ei perustu riittäviin selvityksiin, ja on sen ympäristöön ja luontoarvoihin



kohdistuvien vaikutusten vuoksi perustuslain, maankäyttö- ja rakennuslain sekä luonnonsuojelulain vastainen.

Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan VU-merkinnällä osoitettu kenttäalue tai siihen liittyvä rakentaminen eivät sijoitu tiedossa olevien lisääntymis- tai levähdyspaikkojen välittömään läheisyyteen. Asemakaava on perustunut riittäviin selvityksiin liito-oravaa koskevilta osin. Vuoden 2008 ja 2015 luontoselvitysten perusteella kaava-alueelta on löytynyt kävelysillan pielestä vuorijalavaa, joka on rauhoitettu laji. Selvityksissä asemakaava-alueella ei ole havaittu muita uhanalaisia lajeja eikä luonnonsuojelulain 29 §:ssä tarkoitettuja suojeltuja luontotyyppisiä. Kun otetaan huomioon Gräsanojanranta-alueita koskeva kaavamääräys s-1 ja muu kaavan sisältö, hallinto-oikeus katsoi, että kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitetty myös kaava-alueen kasvilajeja.

Edelleen hallinto-oikeus katsoi, että kaava-alueen liikennemelua koskevat tiedot perustuvat riittävän ajantasaiseen selvitysaineistoon. Urheilukentän käyttöön liittyvän melun vaikutus äänitasoihin jää ennalta arvioiden siinä määrin vähäiseksi, että tätä koskevan erillisen selvityksen puuttumista ei ole pidettävä sellaisena puutteena, joka estäisi kaavan sisältövaatimusten täyttymisen arvioinnin.

Rakentamisesta ei voida katsoa aiheutuvan Matinpuronsillan vieressä vuorijalavalle tai muullekaan kasvillisuudelle sellaista haittaa, jonka perusteella kaavaa olisi pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen luonnonarvojen vaalimista koskevan asemakaavan sisältövaatimuksen tai luonnonsuojelulain vastaisena.

Asemakaavassa on annettu lukuisia määräyksiä, joilla osaltaan pyritään varmistamaan rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön ja maisemallisten vaikutusten vähentäminen.

Hallinto-oikeus totesi, että kaavamääräyksillä asetettujen tulvakorkeuksien tai alimpia sallittuja rakentamiskorkeuksia koskevien määräysten tarkoituksena ei ole se, että merivesitulvat voitaisiin estää, vaan varmistaa se, että kosteudesta vaurioituvia rakenteita ei ilman asiamukaista vesieritystä sijoiteta korkeustason +3,0 (N2000) alle.

Koska päätös ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen, valitus on hylättävä.

## **Päätöshistoria**