

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 118

§ 118

## Päätökset ja kirjelmät

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

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

merkitsee tiedoksi korkeimman hallinto-oikeuden päätökset 8.3., 5.5., 24.5.2021 (2) sekä Helsingin hallinto-oikeuden päätökset 3.12.2020 ja 12.2.2021.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

merkitsi tiedoksi korkeimman hallinto-oikeuden päätökset 8.3., 5.5., 24.5.2021 (2) sekä Helsingin hallinto-oikeuden päätökset 3.12.2020 ja 12.2.2021.

### Selostus

#### Korkein hallinto-oikeus 8.3.2021

Kaupunginvaltuusto päätti 10.6.2019 § 86 Keilaniemenranta - Kägeluddsstranden asemakaavamuutoksen, alue 220833.

Kuntalaisen jättämässä valituksessa vaadittiin päätöksen kumoamista ja esitettiin pääasiassa, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, lausuntoja ei ole pyydetty kaikilta naapureilta, kuuleminen ei ole täyttänyt hyvän hallinnon ja demokratian vaatimuksia, päätöksentekoon ja valmisteluun osallistuneiden sidonnaisuuksista ei ole julkista selvitystä, asemakaavasta ja koko Keilaniemen alueesta on tehtävä ympäristövaikutusten arviointi, ilmastonmuutokseen liittyvät selvitykset ovat puutteellisia, selvitys kiertotalouden järjestämisestä on puutteellinen, rakennusoikeuden lisäys aiheuttaa laittomia ympäristövaikutuksia Espoon ja Helsingin merenrantojen ja viereisen Natura-alueen luontoon.

Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valituksen.

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

Lainvoimainen.

## **Korkein hallinto-oikeus 5.5.2021**

Espoon kaupunginhallitus hyväksyi 17.6.2019 § 34 asemakaavan muutoksen Tapiolan keskus - Hagalunds centrum, alue 210433.

Asemakaavalla muodostuvat 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. Valittajan omistamalla autopaikkojen korttelialueen avoimelta osalta poistetaan kannenalaista rakennusoikeutta 9 200 k-m<sup>2</sup>. Valituksenalaisessa asemakaavassa alue osoitetaan katuaukioksi / toriksi.

Helsingin hallinto-oikeus kumosi Tapiola Center Oy:n valituksesta kaupunginhallituksen päätöksen kaavan hyväksymistä koskevilta osin. Oikeus totesi muun muassa, että kaavan valmisteluaineistoon ei kaupungin esittämiin näkökohtiin liittyen sisälly sellaista yksityiskohtaista selvitystä, joka mahdollistaisi alueelle aikaisemmin osoitetun maanalaisen rakentamisen toteuttamiskelpoisuuden uskottavan ja riittävän monipuolisen arvioinnin. Selvitysaineiston perusteella ei ole mahdollista arvioida, onko kaavaratkaisu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentin sisältövaatimusten mukainen. Kaavan hyväksymistä koskeva kaupunginvaltuuston päätös on siten lainvastainen.

Kaupunki haki valituslupaa ja valitti Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä.

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

Lainvoimainen.

## **Korkein hallinto-oikeus 24.5.2021**

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on hakenut lupaa rauhoitetun lahkaviosammaleen (Buxbaumia viridis) siirtämiseen nykyiseltä paikaltaan Ruukinrannasta Elfvikin vanhan metsän suojeluohjelma-alueelle. Alueella on vireillä Ruukinranta-Tarvaspään asemakaava, joka on ollut ehdotuksena nähtävillä 3.4.-5.5.2017.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) oli myöntänyt kaupungille luonnonsuojelulain 48 §:n 2 momentin mukaisen luvan poiketa lahkaviosammaleen rauhoituksesta sen esiintymän siirtämiseksi noin kilometrin päähän uudelle kasvupaikalle vanhan metsän suojeluohjelma-alueelle. Lupaehdojen mukaan siirto oli tehtävä asiantuntijan ohjauksessa, lajin kasvualustana toimivien kantojen läheisyydestä oli siirrettävä myös muuta lajille soveltuvaa kuusilahopuuta, siirron onnistumista oli seurattava 10 vuotta siirron toteuttamisesta ja siitä oli raportoitava vuosittain ELY-keskukselle. Esiintymän säilyminen nykyisellä kasvupaikalla oli epävarmaa alueella vireillä olevan asemakaavaehdotuksen mukaisesta asuinrakentamisesta aiheutuvien muutosten vuoksi.

Hallinto-oikeus oli kumonnut ELY-keskuksen päätöksen katsoen muun muassa, ettei asiassa varovaisuusperiaate huomioon ottaen ollut voitu

varmistua riittävästi siitä, että uhanalaisen lajin suojelutaso voisi säilyä suotuisana, jos poikkeaminen myönnettäisiin.

Uudenmaan ELY-keskus pyysi lupaa valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä ja vaati valituksessaan, että hallinto-oikeuden päätös kumotaan ja ELY-keskuksen päätös saatetaan voimaan.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaan poikkeamispäätöksen mukainen esiintymä siirrettiin tulevalle luonnonsuojelualueelle, jolla oli runsaasti eri-ikäistä lahopuuta. Kun otettiin huomioon tiedossa olevien lahopaviosammaleen esiintymispaikkojen runsastuminen, pienialaisen esiintymän häviämisen ei siirron epäonnistuessakaan todennäköisesti olisi merkityksellistä heikentävää vaikutusta lajin suojelutasoon edes paikallisesti. Siirrettävä esiintymä sijaitsee asutuksen välisessä pienialaisessa metsikössä, jossa sen pitkäaikaisen säilymisen oli arvioitu olevan epävarmaa. Esiintymän siirtämisestä aiheutuvat myönteiset vaikutukset saattoivat olla lajin suojelutason kannalta suotuisampia ja johtaa esiintymän säilymiseen pitempään elinvoimaisena kuin esiintymän säilyessä nykyisellään.

Kun lisäksi otettiin huomioon, että poikkeamisessa oli kysymys esiintymän siirtämisestä eikä sen hävittämisestä ja se, mitä hakemuksessa ja siihen liittyvässä suojelusuunnitelmassa oli esitetty lahopaviosammaleesiintymän siirron toteuttamisesta, sekä poikkeamisluvassa asetetut ehdot, asiassa ei varovaisuusperiaatekaan huomioon ottaen ollut perusteita katsoa poikkeamisella olevan vaikutusta lahopaviosammaleen suojelutasoon. Poikkeamisen lahopaviosammaleesiintymän rauhoituksesta ei katsottu heikentävän lajin suojelutason. ELY-keskus oli siten voinut kaupungin hakemuksen ja siihen sisältyvän suojelusuunnitelman mukaisesti myöntää luvan poiketa lahopaviosammaleen rauhoituksesta esiintymän siirtämiseen.

Hallinto-oikeuden päätös kumottiin ja ELY-keskuksen päätös saatettiin voimaan.

### **Korkein hallinto-oikeus 24.5.2021**

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus haki luonnonsuojelulain 49 §:n 3 momentin mukaista lupaa saada poiketa 49 §:n 1 momentissa tarkoitettua liito-oravan suojelusta Espoon Tiistinlaaksossa. Poikkeamislupahakemuksen kohteena on neljä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa. Poikkeaminen on tarpeen Matinkylän metroaseman välittömään läheisyyteen sijoittuvan täydennysrakentamiskohteen asemakaavan muuttamiseksi. Muutoksella toteutettaisiin asuin-, puisto- ja julkisten palveluiden alueet.

Hallinto-oikeus kumosi valituksenalaisella päätöksellään Espoon ympäristöyhdistys ry:n ja Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:n valituksesta ELY-keskuksen päätöksen ja hylkäsi Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen hakemuksen.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus pyysi korkeimmalta hallinto-oikeudelta lupaa valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä ja vaati, että hallinto-oikeuden päätös kumotaan. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätös tulee saattaa voimaan ja luvan voimassaoloaika pidentää.

Poikkeamisen edellytyksenä oli muun muassa, ettei muuta tyydyttävää ratkaisua ollut. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus oli poikkeamislupaa

koskevassa hakemuksessaan ja selvityksissään esittänyt, että Matinkylän metroaseman läheisyyteen ei ollut mahdollista muualla tai muulla tavoin toteuttaa tarkoituksenmukaisena pidettävää määrää asuntorakentamista, kun otettiin huomioon erityisesti alueen olemassa oleva pienimittakaavainen ja matala rakentaminen sekä maaperästä johtuvat perustamisolosuhteet ja muut lisärakentamisen sijoittamista rajaavat tekijät.

Korkein hallinto-oikeus katsoi, että asiassa saadun selvityksen perusteella alueen asemakaavoitus tavoitellulla rakentamistehokkuudella oli tarkoituksenmukainen ja taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ratkaisu, jolle ei ollut muuta tyydyttävää vaihtoehtoa.

Poikkeaminen ei ennalta arvioiden vaarantanut liito-oravan suotuisaa suojelutasoa. Liito-oravakanta asemakaava-alueella ja sen ympäristössä oli suhteellisen vahva ja viime vuosina vahvistunut. Poikkeamisesta huolimatta liito-oravan itä-länsisuuntaiset kulkuyhteydet kahden esiintymisalueen välillä säilyivät. Tulevassa asemakaavoituksessa oli poikkeusluvan ehtojen mukaan muun ohella huolehdittava liito-oravan kulkuyhteyksien turvaamisesta suunnittelualueella.

Kun kaikki luontodirektiivin 16 artiklan 1 kohdassa säädetty edellytykset täyttyivät, ELY-keskus oli voinut myöntää kaupungille hakemuksen mukaisesti poikkeusluvan. Korkein hallinto-oikeus kumosi hallinto-oikeuden päätöksen ja saattoi ELY-keskuksen päätöksen voimaan.

Äänestys 3-2 ja esittelijän eriävä mielipide.

### **Helsingin hallinto-oikeus 3.12.2020**

Kaupunginhallitus hyväksyi 16.12.2019 § 230 Mäkkylä I asemakaavan muutoksen.

Kaavamuutoksessa nykyisen asemakaavan mukainen pääkäyttötarkoitus muuttuu suunnittelualueella asuin-, liike- ja toimistokäytöstä asuinkerrostalokäyttöön (AK). Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen viisikerroksisen rakennuksen korvaamisen kahdella 6 - 8-kerroksisella asuinkerrostalolla. Uusille asuinrakennuksille osoitetaan asuinrakennusoikeutta yhteensä 10 000 k-m<sup>2</sup> kahdelle rakennusalueelle jaettuna. Muutoksen kohteena olevan tontin I asukkaiden pysäköinti tapahtuu tontille rakennettavassa autohallissa ja toisen tontin autohallissa. Kerrostaloihin rakennettavia asuntoja varten on varattu yhteensä 121 pysäköintipaikkaa.

Valituksen mukaan asemakaavan muutos on lainvastainen sen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen sekä liian korkean ja tehokkaan rakentamisen vuoksi.

Hallinto-oikeus katsoi, että kaavamuutos luo riittävät edellytykset siinä osoitettujen kahden asuinkerrostalon liikenteen järjestämiselle, eikä kaavamuutoksen aiheuttamaa liikennemäärien lisääntymistä voida pitää sen aiheuttamien liikenteellisten vaikutusten vuoksi lainvastaisena. Myöskään alueen asukkaiden terveyden ja turvallisuuden ei voida katsoa liikenteen vähäisen lisääntymisen johdosta vaarantuvan. Kun otetaan huomioon erityisesti pohjoispuolelle kaavamuutoksen kohteena olevaa tonttia sijoittuva rakentaminen, tontille sijoituvia kerrostalorakennuksia ei voida pitää ympäristöön nähden liian korkeina. Tontille osoitettujen kerrostalojen porrastaminen myös vähentää niiden aikaansaamaa

maisemavaikutusta tontin itä- ja länsipuolella sijaitsevaan rakentamiseen nähden. Koska kaupunginhallituksen päätös ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen, valitus on hylättävä.

Lainvoimainen.

### **Helsingin hallinto-oikeus 12.2.2021**

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

Asemakaavamuutos mahdollistaa asuinkerrostalon rakentamisen liikerakennusten korttelialueelle ja sovittaa uudisrakennus Niittykummun tulevien asuinkerrostalojen ja Tontunmäen pientaloalueen välimaastoon.

Valittajan mukaan nelikerroksisen muurimaisen rakennuksen kaavoittaminen Tontunmäen pientaloalueelle ei täytä asemakaavalle asetettuja sisältövaatimuksia. Ympäristöviennin mataluus lisääkontrastia ja korkeuseroa tulevaan uudisrakennukseen nähden. Tontille suunniteltu kerrostalo ahdistaa pientalot entistä enemmän "nurkkaan". Yleiskaavassa valituksenalainen kaava-alue on merkitty nykyisellään säilyväksi alueeksi, jolla asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Kaavaan liittyvissä korttelisuunnitelmien luonnoksissa esitetyt varjostuskuvat maaliskuulta ja kesäkuulta klo 10, 14 ja 18 eivät anna riittävää kuvaa tosiasiallisesta varjostuksesta. Valituksenalaisen kaavan valmisteluvaiheessa ei ole teetetty liikenneselvitystä, vaikka kaavalla tulee olemaan merkittäviä vaikutuksia alueen liikenteeseen ja turvallisuuteen.

Hallinto-oikeus toteaa päätöksessään muun muassa koska kunnallisvalitusta ei voi tehdä tarkoituksenmukaisuusperusteella, hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tutkia päätöksen tarkoituksenmukaisuutta eikä siis sitä, olisiko jokin muu maankäytöllinen ratkaisu parempi kuin tehty kaavaratkaisu.

Hallinto-oikeus toteaa, että kaavan sisältö ja kaavamuutosalueen sijainti huomioon ottaen kaavamuutoksen liikenteellisiä vaikutuksia on selvitetty riittävästi. Nyt kyseessä olevan asemakaavamuutoksen vaikutukset eivät ole sellaisia, että niillä heikennettäisiin tai hävitettäisiin rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Yksinomaan asuin ympäristön muuttuminen valittajan epämieluisaksi kokemaan suuntaan ei tee kaavaratkaisua lainvastaiseksi.

Koska päätös ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen, valitus on hylättävä. Asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että valittaja joutuu pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan.

Lainvoimainen.