



Espoon kaupunki
PL 2314
02070 ESPOO

Kaupunginvaltuuston päätös 7.6.2021 § 77

Oikaisukehotus päätöksestä, Espoo, Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava, alue 722300, valtuusto 7.6.2021 § 77

Espoon kaupunginvaltuusto on 7.6.2021 hyväksynyt Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan, alue 722300. Uudenmaan ELY-keskus hakee maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 195 §:n säännökset huomioon ottaen oikaisua Espoon kaupunginvaltuuston edellä mainittuun päätökseen. Oikaisun perusteeksi ELY-keskus esittää seuraavaa.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi sen estämättä, mitä MRL:ssä säädetään muutoksenhausta, kunnan hyväksyttyä yleiskaavan tai asemakaavan tehdä kunnalle kirjallisen oikaisukehotuksen, jos kaava on laadittu ottamatta huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tai muutoin vastoin lain säännöksiä ja on yleisen edun mukaista saattaa asia uudelleen kunnassa päätettäväksi (MRL 195 §).

Kaavarajauksen suhde olemassa olevaan maankäyttöön ja yleiskaavaan

Kaava-aineiston perusteella jää epäselväksi uuden ratayhteyden suhde voimassa olevaan yleiskaavaan, ja millaisia maankäytön yhteensovittamistarpeita aiheutuu.

ELY-keskus edellyttää kaavaa oikaistavan siten, että kaavaselostuksesta käy ilmi kaavarajauksen vaikutukset olemassa olevaan maankäyttöön ja voimaan jäävään yleiskaavaan.

Kaava-alueen rajaaminen Histassa

Maankäyttö- ja rakennuslain 35 §:n mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella.

Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain.

08.07.2021

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava sekä mm. yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö, asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus, mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan "maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellissaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista."

Voimassa olevassa maakuntakaavassa on osoitettu Histaan Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue. Suunnittelumääräyksen mukaan: "Aluetta koskee taajamatoimintojen aluetta koskevan suunnittelumääräyksen lisäksi seuraava määräys: Kuntakaavoituksessa alueen maankäyttö on suunniteltava ja mitoitettava raideliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi. Uuden aseman tarkempi sijainti määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Uuden raideliikenneyhteyden ja aseman suunnittelu sekä alueen maankäyttö tulee kytkeä toisiinsa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueen toteuttaminen tulee kytkeä uuden raideliikenneyhteyden ja aseman sitovaan toteuttamispäätökseen."

Valituksen alaisessa, yhdyskuntarakenteen osalta ajantasaisimmassa maankäytön suunnitelmassa, Uusimaa-kaavassa 2050 Histaan on osoitettu huomattavasti pienemmälle alueelle *Uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke*.

Hyväksytystä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavasta on jätetty pois se voimassa olevan maakuntakaavan raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue, joka sijaitsee valituksenalaisen Uusimaa-kaavan 2050 osoittaman uuden raideliikenteeseen tukeutuvan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen ulkopuolella. Näillä alueilla voimaan jäisi nykyinen yleiskaava, jossa alueelle on osoitettu laajoja pientaloalueita. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan selostuksen mukaan Länsiradan kehityskäytävää tullaan pitkän aikajänteen vuoksi "edistämään vaiheittain alkaen vyöhykkeestä, joka ei ole sidoksissa tulevien juna-asemien toteutumiseen". Edelleen kaavaselostuksen mukaan "Uusia asumisen alueita on erityisesti Histan asemanseudulla. Asumisen merkinnällä (A2) on osoitettu myös kehittyviä olemassa olevia asumisen alueita, joissa asukasmäärän kasvu mahdollistaa mm. paremman joukkoliikennetarjonnan."

Kaavan ulkopuolelle rajattujen alueiden kehittäminen ennen Länsiradan lähiliikennettä hajauttaa yhdyskuntarakennetta ja lisää

08.07.2021

henkilöautoliikennettä kun palvelut haetaan useiden kilometrien päästä Espoon keskuksesta.

Espoon kaupungin ratkaisu jättää edellä mainitut Histaan liittyvät pientaloalueet Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan rajauksesta pois, ei edistä voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteiden toteuttamista, kun näille alueille on nimenomaisesti kohdistettu kytkös raideliikenteen asemanseudun toteutumiseen. MRL 32 §:n mukaan viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Ratkaisu ei täytä myöskään maankäyttö- ja rakennuslain 35 §:n mukaista yleiskaavan tarkoitusta siltä osin kuin kyse on toimintojen yhteensovittamisesta. Voimassa oleva Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava osoittaa Histan asemanseudun ja sitä ympäröivien pientaloalueiden ajallisen yhteensovittamistarpeen, jotta yhdyskuntarakenteen kestävydestä voidaan näiden alueiden osalta varmistua. Tämän takia voimassa olevan maakuntakaavan Raideliikenteeseen tukeutuvaa taajamatoimintojen aluetta ei ole voitu leikata kaupungin yleiskaavapäätöksen mukaisella tavalla.

ELY-keskus kehottaa oikaisemaan kaavaa siten, että voimassa olevan maakuntakaavan mukainen Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue otetaan kokonaisuudessaan mukaan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaan, ja alueelle osoitetaan Länsirataan liittyvä ajoitusmääräys.

Histaa koskeva ajoitusmääräys

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa Histan alue on esitetty merkinnällä "Raideliikenteeseen tukeutuva asemanseutu" ja sitä koskee seuraava määräys: "Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan raideliikenteeseen tukeutuvat aseman seudut. Ennen alueiden toteuttamista asemanseutujen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota asuntorakentamisen monimuotoisuuden, asemien toimivien liityntäyhteyksien, jalankulkijoiden esteettömien kulkuyhteyksien sekä riittävän liityntä- ja saattopysäköinnin suunnitteluun. Aluetta voidaan lähteä toteuttamaan sen jälkeen, kun raideliikenneyhteydestä ja asemasta on tehty sitova toteuttamispäätös."

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät luomaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Lisäksi edellytetään suurilla kaupunkiseuduilla vahvistamaan yhdyskuntarakenteen eheyttä, edistämään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä sijoittamaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

08.07.2021

Länsiradan asemanseutujen kehittämisedellytyksiä on tarkasteltu myös valituksenalaisessa Uusimaa-kaavassa 2050. Uusimaa-kaavan selostuksen sivulla 50 todetaan seuraavaa: ”Uusien raideliikenteeseen tukeutuvien taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden toteutus tulee ajankohtaiseksi **vasta** sitten, **kun** nykyisen rakenteen tehostamisen lisäksi alue- ja yhdyskuntarakenteen laajentamiselle **uusille alueille** on todelliset **edellytykset ja tarve**. Kaavalla on haluttu varmistaa, että tulevilla, uusilla asemanseuduilla säilyvät toteuttamisedellytykset riittävän tiiviille, aidosti raideliikenteeseen tukeutuville taajamille.

Nämä alueet (mm. Hista) sijaitsevat irrallaan ja kauempana olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta ja niiden kestävän liikumisen järjestämisen edellytykset ovat siten riippuvaisempia uuden raideliikennehankkeen ja aseman toteuttamisesta. Lisäksi ne avaavat kunnan yhdyskuntarakenteen kehittämisessä kokonaan uuden pääsuunnan, jonka kehittäminen raideliikenteen vaatimalla tehokkuudella sitoo paljon resursseja.

Siten on erityisen tärkeä varmistaa, että yhdyskuntarakenteen kokonaan uusi kehittämisen painopiste toteutuu kestäväällä tavalla rataan tukeutuen ja sen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, talouteen ja ympäristöön ovat positiiviset.”

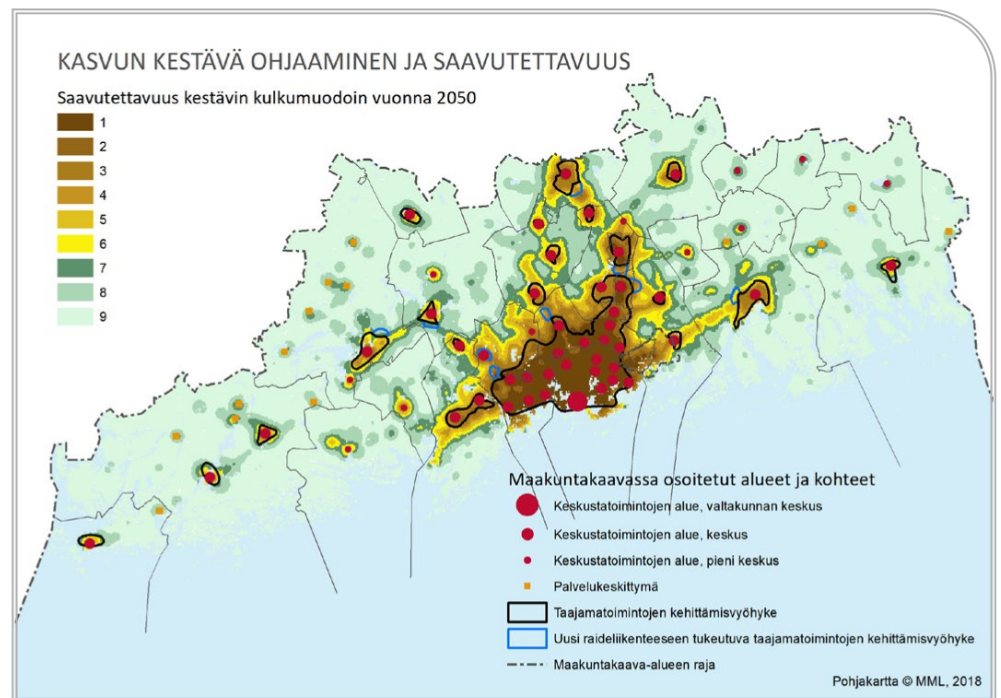
Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että yleiskaavan ajoitusmääräys ei riittävästi turvaa sitä, että Hista toteutuu vasta kun raide ja asema ovat olemassa ja vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen ja ympäristöön ovat positiiviset.

ELY-keskus tuo esiin, että yleiskaavataso on MRL 39 §:n mukaan nimenomaan se kaavataso, jossa varmistetaan yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys; olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö; mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

Edellä mainittuja ei voi MRL:n sisältövaatimusten mukaan jättää asemakaavatasolle kuten nyt on tehty. Lisäksi on syytä huomata, että kaavamääräyksessä nyt käytetty termi "sitova toteuttamispäätös" ei ole MRL:n mukainen maankäytön suunnittelun väline, eikä kaavan sisältövaatimusten täyttymistä voida oikeuskäytännön perusteella turvata kaavan ulkopuolisilla ratkaisuilla.

Uudenmaan ELY-keskus edellyttää yleiskaavamääräystä oikaistavaksi siten, että ajoitusmääräyksellä varmistetaan uuden alueen asemakaavoitus vasta kun sille on todelliset edellytykset ja tarve, rata ja asema ovat olemassa sekä vaikutukset ovat yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, talouteen ja ympäristöön kestävyuden kannalta positiiviset. Tämä edellyttää selvitysten laatimista.

08.07.2021



Uusimaa kaavan selostus, kuva 17. Kasvun kestävä ohjaamisen kaavaratkaisu suhteessa saavutettavuuteen kestävin kulkumuodoin vuonna 2050. Saavutettavuuteen liittyvä aineisto perustuu Uudenmaan saavutettavuusanalyysiin (Uudenmaan liitto 2018).

Kauppa

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 a luvun ja maakuntakaavan vähittäiskaupan sijainninhjaus ei ole riittävästi välittynyt yleiskaavaan.

MRL 71b §:ssä on säädetty vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset yleiskaavalle:

Osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;
- 2) alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä
- 3) suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella riittäväällä tarkkuudella.

[\(21.4.2017/230\)](#)

08.07.2021

MRL säännöksistä käy ilmi, että myös tilaa vaativa kauppa on MRL:n vähittäiskaupan sijainnin ohjauksen piirissä (MRL 71a §). Edelleen säännöksistä käy ilmi, että myös myymälöiden muodostama keskittymä voi vaikutustensa kautta muodostaa vähittäiskaupan suuryksikön (MRL 71d §).

Voimassa olevan maakuntakaavan määräysten mukaan kohdemerkinnällä osoitetun vähittäiskaupan suuryksikön sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa kaavoituksessa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden.

Maakuntakaavassa on Kulloonsillan kohdalle osoitettu vähittäiskaupan kohdemerkinnällä suuryksikkö. Tämä vähittäiskaupan suuryksikköalueen toiminnallinen kokonaisuus on yleiskaavassa määritelty km -alueena (tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan alue).

Tästä kokonaisuudesta huolimatta tämän alueen ulkopuolelle on sallittu laajat tilaa vaativan kaupan alueet pitkin Kehä III:n vartta alueen jatkuessa pohjoiseen kohti Vihdintietä. Myös sen Vihdintien varrella ja sen pohjoispuolella on tiva-kauppaa sallivia TP-alueita.

Sama merkintä on myös Kehä III varrella Histan asemaseudun ympäristössä laajana TP-alueena ja idempänä yksittäisenä TP/A-alueena.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että edellä mainitulla tavalla maanteiden varsille osoitetut laajat varaukset tilaa vaativalle kaupalle tekevät tyhjäksi maakuntakaavan vähittäiskaupan ohjauksen sisällön. Näitä vyöhykkeitä kaupunki ei ole myöskään kaavatyössä perustellut selvityksin ja vaikutusten arvioinnein. Kaavaratkaisu ei täytä MRL 9a luvun sisältövaatimuksia.

Lisäksi huomio kiinnittyy ”tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan” ja ”tilaa vaativan kaupan” termeihin samalla herättäen kysymyksen, miksi termit ovat erilaiset.

ELY-keskus edellyttää MRL 195 §:n nojalla kaavaa oikaistavaksi siten, että TP- ja TP/A-määräyksistä poistetaan maakuntakaavan ohjausvaikutuksen vastainen ja MRL 9a luvun säännösten vastainen tilaa vaativan kaupan toteuttamisvaltuutus. Kaava-aineiston perusteella merkintä ei myöskään perustu selvityksiin ja eikä vaikutusten arvioon.

A3-alueet

Yleiskaavaehdotuksessa on osoitettu huomattavan paljon asemakaavoitettavaksi tarkoitettuja A3-alueita olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irralleen etenkin Nupurin ja Kalajärven alueilla. Kaavarajauksen ulkopuolelle on ehdotusvaiheen jälkeen jätetty Histan ja Myntinmäen vastaavat alueet. A3-alueet sisältävät olemassa olevia pientaloalueita, joita halutaan kehittää ja jotka monin paikoin jo ylittävät asemakaavakynnyksen. Lisäksi A3-alueisiin sisältyy kuitenkin paljon myös ennestään rakentamattomia alueita. Kaavaselostuksessa esitettyjen lukujen perusteella edellä mainituille A3-alueille voi kohdistua merkittävä

08.07.2021

määrä koko kaava-alueen uusista asukkaista. A3-alueista huomattava osa sijoittuu myös yli 500 metrin päähän joukkoliikenteen runkoyhteydestä.

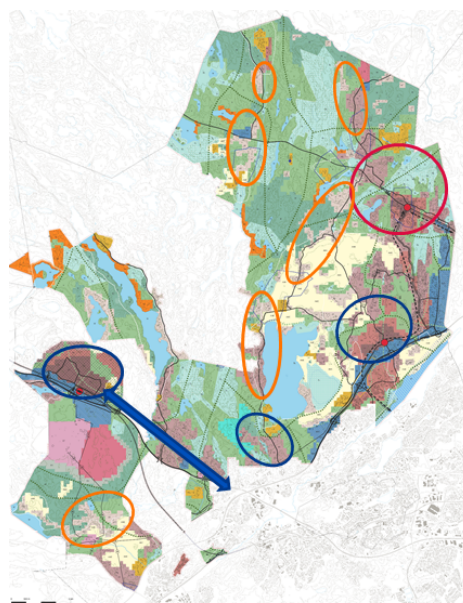
Kaupunki perustelee alueita mm. sillä, että ne ovat voimassa olevassa yleiskaavassa. ELY-keskus toteaa, että se, että alueet ovat olleet voimassa olevassa yleiskaavassa ei voi olla perusteena, koska voimassa oleva kaava on tehty rakennuslain aikana. Nyt hyväksytyn kaavan sisällön tulee täyttää nykyisen lainsäädännön sisältövaatimukset.

Yleiskaavassa pitää olla ohje siitä, miten A3-alueet toteutetaan kestävästi suhteessa yleiskaavan sisältövaatimuksiin. Näin esitetystä muodosta ne eivät täytä yleiskaavan sisältövaatimuksia.

Tämä on tunnistettu myös A3-alueita koskevassa kehittämissuosituksessa: ”Alueelle tulee laatia kokonaisuuden toimivuuden huomioivia maankäytön jatkosuunnittelua tukevia selvityksiä ja tarkasteluja.”

ELY-keskus katsoo, että edellä mainittu on siirrettävä määräykseen tarkennettuna sisällön osalta. Tämä siitä syystä, että kaaselostuksen mukaan näiden alueiden toteuttamiseen liittyy useita ratkaistavia kysymyksiä.

Esimerkiksi kaaselostuksen sivulla 53 oleva karttaesitys kertoo vesihuollon ja maankäytön erityisestä yhteensovittamistarpeesta. Nämä kysymykset eivät näy A3 alueen kaavamääräyksessä mitenkään, vaikka yksi sisältövaatimuksista on vesihuollon tarkoituksen mukainen järjestäminen. Toinen esimerkki on edellä mainittu joukkoliikenteen järjestäminen.

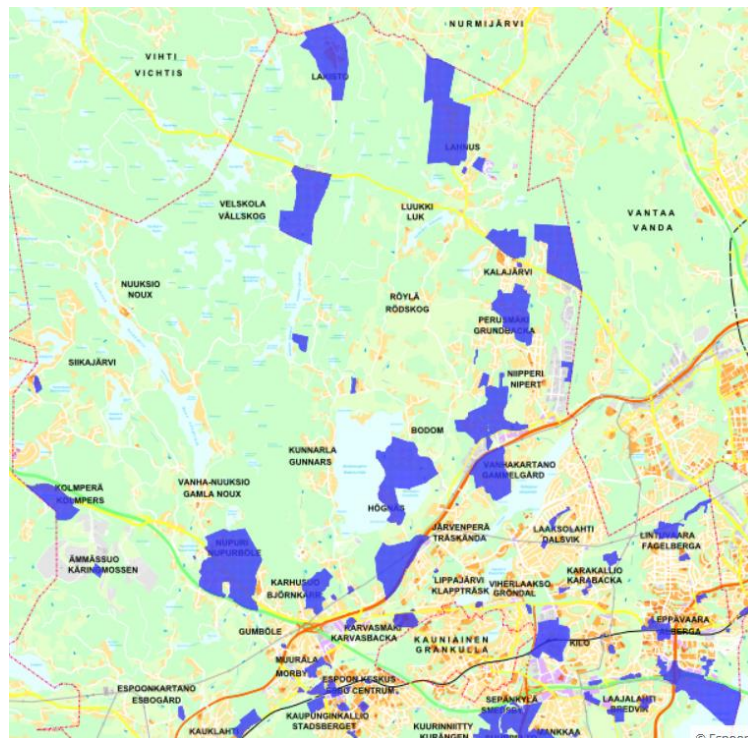


- Vesihuollon merkittävä laajenemisalue
- Vesihuollon merkittävä täydentymisalue.
- Erityinen maankäytön ja vesihuollon yhteensovittamistarve
- ↔ Uuden vesihuollon runkolinjan tarve maankäytön muuttuessa

08.07.2021

ELY-keskus katsoo, että hyväksytyt yleiskaava ei esitettyssä muodossa täytä A3-alueiden osalta valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita eikä voimassa olevan maakuntakaavan valkoisten alueiden kehittämismääräystä asumisen ohjaamisesta kyliin (maakuntakaavan) ja taajamatoimintojen alueille. Ratkaisu ei täytä yleiskaavan sisältövaatimuksia siltä osin kuin yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon olemassa olevan yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö, asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus sekä mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla. Ratkaisu ei myöskään vastaa hyväksytyt Uusimaa-kaavan ja MAL-sopimuksen tavoitteita uusien asukkaiden sijoittamisesta kestävästä liikkumisen vyöhykkeille, vaan lisää henkilöautoliikenteeseen tukeutuvaa asumista.

ELY-keskus edellyttää kaavaa oikaistavan siten, että A-3 -alueiden muodostama kokonaisuus sisältäen merkinnän ja kaavamääräyksen tarkennetaan täyttämään MRL 39 §:n sisältövaatimukset. Erityistä huomiota tulee kiinnittää A3-alueiden kestäväan ja suunnitelmalliseen kehittämiseen osana kaupungin muuta rakennetta. Alueiden rakentuminen eri puolilla kaupunkia henkilöautoliikenteeseen tukeutuen ei edistä ilmastotavoitteiden toteutumista, eikä kaupungin kehittämistä kestäväällä ja taloudellisella tavalla.



Ote vireillä olevista asemakaavoista Espoon karttapalvelusta 8.7.2021.

08.07.2021

Kyläalue AT (myös M ja AME)

Yleiskaavamääräyksen mukaan:

"AT-aluetta kehitetään kylämäisenä asumisen ja siihen soveltuvien muiden toimintojen alueena.

Rakentamista ohjaavassa yksityiskohtaisessa kaavassa kyläalueiden korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,2.

Ilman yksityiskohtaista kaavoitusta alueella sallitaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kylämiljööseen soveltuva rakentaminen. Alueella sallitaan kylää ja sitä ympäröivää asutusta palvelevien ympäristöön soveltuvien työtilojen rakentaminen.

Ilman alueelle laadittua yksityiskohtaista kaavaa asuntojen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä on

- 2000m² -4999m²kiinteistöille enintään yksi,
- 5000m² -20 000 m²kiinteistöille enintään kaksi,
- Yli 2 hehtaarin kiinteistöille enintään kolme

Lisärakentamisen myöntämisessä huomioidaan olemassa olevat asuin- ja lomarakennukset."

Yleiskaavan sisältövaatimukset MRL 39 §:n mukaan:

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitettut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

ELY-keskus toteaa, ettei edellä olevia seikkoja ole selvitetty asuntojen kiinteistökohtaisen enimmäismäärän mahdollistaman rakentamisen osalta.

Kyseessä oleva yleiskaava ei myöskään ohjaa MRL 44 §:n mukaisesti rakentamista eikä siitä näin ollen ole annettu erityistä määräystä.

08.07.2021

Tästä huolimatta on annettu määräykset kiinteistöjen rakennuspaikkojen enimmäismääristä AT, M ja ME alueilla.

Kaavaselostuksen mukaan: "Kaavamääräyksissä on kyläalueille, maa- ja metsätalousalueille, avoimen maisematilan elinkeinoalueille sekä loma-asuntoalueille määritelty pinta-alaperusteet, joiden pohjalta suunnittelutarveratkaisuissa määräytyy kiinteistön asuntojen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä. Lisärakentamisen myöntämisessä huomioidaan olemassa olevat asuin- ja lomarakennukset."

"Maanomistajien tasapuolinen kohtelu selvitetään tutkimalla kiinteistönmuodostus tietyinä poikkileikkausajankohtana. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan alueella on vakiintuneesti käytetty seuraavia poikki-leikkausajankohtia:

- Rannoilla 1.7.1959 emätiloista rantaviivanormin mukaisesti (RakL voimaan)*
 - EYK:n alueella 1.1.1972 (Espoo kaupungiksi)*
 - PYK I-alueella 19.1.1994 ja PYK II alueella 17.6.1996 (kaava hyväksytty)*
- Vuoden 1994 jälkeen Espoon suunnittelutarvealueen rakentamismahdollisuudet on jo käytetty jo lähes täysimääräisesti, joten voimassa olevien yleiskaavojen määräyksillä ja periaatteilla jää vain niukasti ja satunnaisesti uusia rakentamisen mahdollisuuksia."*

Uudenmaan ELY-keskus edellyttää MRL 195 §:n nojalla, että kaavamääräystä oikaistaan siten, että poistetaan kiinteistöjen asuntojen enimmäismäärää koskeva kaavamääräys, koska ei ole selvitetty täyttyvätkö MRL 39 §:n sisältövaatimukset. On myös otettava huomioon kyseessä olevan strategisen yleiskaavan, jonka ohjaustavoitteen ja tarkkuuden ei voi katsoa voivan koskea yleispiirteisyytensä vuoksi em. seikkaa.

Lisäksi on todettava määräyksen olevan kiinteistökohtaisen eikä MRL:n mukaisen kaavan rakennusoikeutta voi kytkeä toisen lain, kiinteistön muodostamislain mukaisen maanmittaustoimituksen kiinteistöjaotukseen. Määräys ei myöskään varmista maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen toteutumista.

Samalla tulee korjata kaavaselostusta siten, että käy ilmi, että tuomioistuinten tulkinnan mukaisesti poikkileikkausajankohta on 1.7.1959. Tämä siitä syystä, ettei kaava-aineistossa ole selvitystä kiinteistön muodostuksen vähäisestä vilkkaudesta 1.7.1957-1.1.1972 tai 1.7.1959-19.1.1994 taikka -17.6.1996, mikä voisi perustella muuta poikkileikkausajankohtaa.

Loma-asuntoalue RA

Kaavassa on annettu loma-asuntoalueille RA seuraava määräys: "Alue varataan loma-asunnoille. Ilman alueelle laadittua yksityiskohtaista kaavaa loma-asuntojen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä on 0,5 -1 hehtaarin kiinteistöille enintään yksi ja 1 -5 hehtaarin tiloille enintään kaksi."

08.07.2021

Lisärakentamisen myöntämisessä huomioidaan olemassa olevat asuin- ja lomarakennukset."

Kaavakartan perusteella RA-alueet sijaitsevat rantavyöhykkeellä ja siihen liittyvällä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella ranta-alueella.

Uudenmaan ELY keskus muistuttaa, että rantarakentamista koskevan yleiskaavan on täytettävä myös MRL 73 §:n erityiset sisältövaatimukset: Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (*ranta-asemakaava*) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Kaavaselostuksesta ja sen liitteistä ei löydy selvitystä edellä mainittujen seikkojen täyttymisestä RA-alueilla.

ELY-keskus edellyttää MRL 195 §:n nojalla kaavamääräystä oikaistavan siten, että rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärää koskevat määräykset poistetaan, koska rantarakentamisen erityisten sisältövaatimusten täyttymisestä ei ole esitetty selvityksiä ja vaikutusten arvioita.

Lisäksi ELY-keskus toteaa, että MRL 72 §:n mukaan rakentaminen rannalle edellyttää asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Nyt hyväksytty yleiskaava ei ole sellainen yleiskaava, joka suoraan ohjaisi rakentamista rannoilla. Näin ollen rakentamismahdollisuudet on tutkittava poikkeamismenettelyssä. Enimmäismäärällä ei ole tästäkään näkökulmasta mitään merkitystä, joten se tulee myös tästä syystä poistaa harhaanjohtavana määräyksistä.

ELY-keskus tuo lisäksi esiin, että on varmistuttava maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta nk. emätilaperiaatteen mukaisesti. Uudellamaalla tuomioistuimen linjausten mukaisesti lähtökohta-ajankohta on 1.7.1959. Tämä tulee vielä selkeämmin tuoda esiin kaava-asiakirjoissa.

Lisäksi ELY-keskus edellyttää kaavaa oikaistavaksi siten, että kaavassa määrätään vesikäymäläkielto ranta-alueille sijoittuville loma-asunnoille.

Liikenne-vastuualueen oikaisukehotus raskaan liikenteen palvelualueista

MAL-sopimuksessa on kirjaus raskaanliikenteen palvelualueista ja niiden suunnittelusta ja toteuttamisesta: Väylävirasto, Uudenmaan ELY-keskus ja seudun kunnat laativat Uudenmaan ELY-keskuksen selvitykseen

08.07.2021

perustuen suunnitelmat ja tarvittavat maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavat kahdelle raskaan liikenteen palvelualueelle siten, että niiden toteuttaminen voi käynnistyä sopimuskauden aikana. Valtio osoittaa kohteiden toteuttamiseen rahoitusta yhteensä enintään 15 miljoonaa euroa, kuitenkin enintään 75% kustannuksista. Kuntien rahoitusosuus on 25 %. ELY-keskus esittää, että kaavaselostukseen korjataan kohtaan Tavaraliikenne MAL-sopimuksen mukainen kirjaus raskaan liikenteen palvelualueista ja siltä osin muutettaisiin kaavaselostuksessa olevaa kirjausta.

Yhteenveto oikaistavista asioista

ELY-keskus toteaa yhteenvetona edellä esitetyt oikaistavaksi kehotettavat seikat:

- ELY-keskus edellyttää kaavaa oikaistavan siten, että kaavaselostuksesta käy ilmi kaavarajauksen vaikutukset olemassa olevaan maankäyttöön ja voimaan jäävään yleiskaavaan.
- Voimassa olevan maakuntakaavan mukainen Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue tulee ottaa kokonaisuudessaan mukaan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaan, ja alueelle osoittaa Länsirataan liittyvä ajoitusmääräys.
- Ajoitusmääräystä tulee oikaista siten, että sillä varmistetaan uuden alueen asemakaavoitus vasta kun sille on todelliset edellytykset ja tarve, rata ja asema ovat olemassa sekä vaikutukset ovat yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, talouteen ja ympäristöön kestävyden kannalta positiiviset. Tämä edellyttää selvitysten laatimista.
- TP- ja TP/A-määräyksistä tulee poistaa maakuntakaavan ohjausvaikutuksen vastainen ja MRL 9a luvun säännösten vastainen tilaa vaativan kaupan toteuttamisvaltuutus.
- A3-alueita koskeva kehittämissuositus on edellä mainituilta osin siirrettävä määräykseen tarkennettuna sisällön osalta.
- A-3 -alueiden muodostamaa kokonaisuutta sisältäen merkinnän ja kaavamääräyksen tulee tarkentaa täyttämään MRL 39 §:n sisältövaatimukset. Erityistä huomiota tulee kiinnittää A3-alueiden kestäväan ja suunnitelmalliseen kehittämiseen osana kaupungin muuta rakennetta.
- AT-, M- ja AME -alueiden kaavamääräyksistä tulee poistaa asuntojen enimmäismäärää koskeva kaavamääräys, koska ei ole selvitetty täyttyvätkö MRL 39 §:n sisältövaatimukset.

08.07.2021

- Kaavaselostusta tulee korjata siten, että käy ilmi, että tuomioistuinten tulkinnan mukaisesti poikkileikkausajankohta on 1.7.1959. Tämä siitä syystä, ettei kaava-aineistossa ole selvitystä kiinteistön muodostuksen vähäisestä vilkkaudesta 1.7.1957-1.1.1972 tai 1.7.1959-19.1.1994 taikka -17.6.1996, mikä voisi perustella muuta poikkileikkausajankohtaa.
- RA-alueiden kaavamääräystä tulee tarkistaa siten, että rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärää koskevat määräykset poistetaan, koska rantarakentamisen erityisten sisältövaatimusten täyttymisestä ei ole esitetty selvityksiä ja vaikutusten arvioita. Lisäksi on varmistuttava maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta nk. emätilaperiaatteen mukaisesti. Uudellamaalla tuomioistuimen linjausten mukaisesti lähtökohta-ajankohta on 1.7.1959. Tämä tulee vielä selkeämmin tuoda esiin kaava-asiakirjoissa.
- Kaavassa tulee määrätä vesikäymäläkielto ranta-alueille sijoittuville loma-asunnoille.
- Kaavaselostukseen tulee korjata kohtaan Tavaraliikenne MAL-sopimuksen mukainen kirjaus raskaan liikenteen palvelualueista ja siltä osin muuttaa kaavaselostuksessa olevaa kirjausta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on esitellyt ylitarkastaja Elina Kuusisto ja ratkaissut johtaja Satu Pääkkönen.

Tiedoksi

Helsingin hallinto-oikeus

Tämä asiakirja UUELY/7157/2015 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/7157/2015 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Kuusisto Elina 08.07.2021 15:55

Ratkaisija Pääkkönen Satu 08.07.2021 16:01