

Kaupunginhallitus 28.03.2022 § 104

§ 104

## **Lausuman antaminen korkeimmalle hallinto-oikeudelle valituslupahakemuksesta ja valituksesta koskien asemakaavaa ja asemakaavan muutosta Säterinkallionkulma-Säteribergskanten**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kare Aleks

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus antaa korkeimmalle hallinto-oikeudelle seuraavan lausuman Säterinkallionkulman asemakaavaa koskevassa valitusasiassa.

#### Toimivalta

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 2. luvun, kaupunginhallituksen tehtävät ja ratkaisuvallta, 3 §:n 30 kohdan mukaan kaupunginhallitus antaa selityksen valtuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos kaupunginhallitus katsoo voivansa yhtyä valtuuston päätöksen lopputulokseen.

#### Lausuma

Korkein hallinto-oikeus on pyytänyt Espoon kaupunkia lausumaan valituslupahakemuksen ja valituksen johdosta yleiskaavan huomioon ottamista koskevan valitusperusteen osalta.

Espoon kaupunki on asian ratkaisusta ja perusteluista samaa mieltä kuin Helsingin hallinto-oikeus päätöksessään 3.6.2021. Espoon kaupunki viittaa hallinto-oikeuden päätöksen perusteluihin ja asiassa aiemmin lausumaansa sekä lausuu pyynnön mukaisesti valituslupahakemuksen ja valituksen johdosta seuraavaa.

Espoon kaupunki kiistää valittajien valituslupahakemuksessaan ja valituksessaan esittämät vaatimukset ja pyytää kunnioittavasti, että korkein hallinto-oikeus hylkää valituslupahakemuksen ja valituksen. Valituslupahakemuksessa ja valituksessa ei ole esitetty perusteita, joiden vuoksi hallinto-oikeuden päätös olisi syytä muuttaa tai kumota.

#### Keskeinen lainsäädännöllinen tausta

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:n 1 momentin mukaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten

laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 1 momentin mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin samassa laissa säädetään.

#### Lausuman perustelut

Alueella voimassa oleva Espoon eteläosien yleiskaava (lainvoimainen 2010) on luonteeltaan yleispiirteinen aluevarausyleiskaava. Yleismääräyksensä mukaan eteläosien yleiskaava osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle. Espoon eteläosien yleiskaavan kaavamerkintään A2 Tiivis ja matala -asuntoalue liittyvän kuvauksen mukaan alueelle sijoitetaan ensisijaisesti tiivistä ja matalaa asuntorakentamista.

Yleiskaavan kaavamääräyksissä on todettu, että yleiskaavakarttaa ja -määräyksiä täydentää yleiskaavan selostus. Kaavaselostuksen mukaan yleiskaavan tavoitteena on monipuolinen asuntotarjonta, sekoittuva kaupunkirakenne sekä palvelujen ja julkisen liikenteen huomioon ottaminen asuntoalueiden suunnittelussa. Kaavaselostuksessa on todettu muun ohella, että yleispiirteinen maankäytön suunnittelu, jossa alueita varataan eri käyttötarkoituksiin, ei kerro yksityiskohtaisesti sitä miltä nämä alueet rakennettuina aikanaan tulevat näyttämään, vaan lopullinen kaupunkikuva määräytyy vasta yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Lisäksi kaavaselostuksessa on todettu, että on syytä muistaa, että yleiskaavamerkinnot osoittavat alueiden pääkäyttötarkoituksen, jonka lisäksi alueille sallitaan myös muuta maankäyttöä. Tällä tavoin kaava mahdollistaa monilla alueilla nykyistä monipuolisempia toimintoja, mikä elävöittää myös kaupunkikuvaa.

Eteläosien yleiskaavan kaavaselostuksen perusteella Espoon kaupungin 1960-luvulta alkaen lähes lineaarisena nykyaikaan ja edelleen jatkuva väestönkasvu (noin 3900 asukasta vuodessa) ja siihen varautuminen on tunnistettu myös eteläosien yleiskaavan keskeisenä lähtökohtana. Espoon kaupungin väestönkasvuun varautuminen maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteet huomioivalla suunnittelulla on näin ollen yksi merkityksellinen ulottuvuus yleiskaavan tulkinnessa.

Helsingin hallinto-oikeus on käsitellyt vastaavaa tilannetta päätöksessään 18/0714/5, antopäivä 9.11.2018. Hallinto-oikeus totesi päätöksessään, että Espoon eteläosien yleiskaavan A2-merkintää koskeva kaavamääräys ei edellytä, että kaiken alueelle osoitettavan rakentamisen tulisi olla matalaa. Hallinto-oikeus totesi, että yleiskaavamerkinntän tulkinnessa on otettava huomioon kaavamuutosalueen lisäksi myös sen ympäristö kokonaisuudessaan. Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt asiassa valituslupaa (7.11.2019).

Espoon eteläosien yleiskaavan selostuksen liitteessä 18, asuntoalueiden kaupunkikuva, on esimerkinomaisesti suunnittelun apuvälineeksi ja päätöksenteon tueksi kehitetty yleiskaavan eri alueiden typologioita, joista A2-merkintää koskevat typologiat 4-6. Näistä typologian 4, Puutarhakaupunki, kuvaus on puistokaupunki, lähiörakenne; esim.

Tapiolan vanhimmat osat, Otaniemi, Suvikumpu. Säterinmetsän kytketyt pientalot on mainittu esimerkkinä typologiassa 5, Tiivis ja matala pientalorakentaminen. A2-merkintään liittyen on todettu, että alueelle suositeltava rakentamistapa on pikkukaupunkimainen ja tiivis. Huomionarvoista yleiskaavan A2-merkinnän tulkinnan kannalta on, että se pitää sisällään selostuksen liitteen mukaisesti huomattavan vaihteluvälin eri typologioiden suhteen ja kaavamerkintä sallii myös kerrostalot. Kyseessä ovat toisaalta merkinnän tarkoitusta osoittavat tyyppiesimerkit, jotka eivät sellaisenaan osoita tietyn typologian soveltumista esimerkinomaisesti mainitulle alueelle. Yleiskaavan määräysten ja selostuksen mukaisesti rakentamisen luonne on typologian vaihteluväli huomioiden ratkaistava asemakaavoituksen kokonaisuudessa.

Myös Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on todennut kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa (5.3.2018), että kaavaselostuksessa on esitetty riittävät perustelut poikkeamiselle yleiskaavasta talotyypin osalta.

Eteläosien yleiskaavan kokonaisuudesta ja kaavaselostuksesta ilmenee, että yleiskaava jättää sen tavoitteiden toteuttamisen ja tarkentuvien ratkaisujen löytämisen hyvin pitkälle tarkemman jatkosuunnittelun, eli asemakaavoituksen varaan. Yleiskaavan tulkintaa koskevan kysymyksen osalta Espoon kaupunki toteaa, että yleiskaava sallii maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ja edellä mainittujen seikkojen puitteissa laajan harkintavallan yleiskaavan tavoitteiden toteuttamiseen jatkosuunnittelussa tarkempiin selvityksiin perustuvilla ratkaisuilla.

Valituksenalaisen Säterinkallionkulman asemakaavan kaavaselostuksessa on perusteltu kattavasti asemakaavan sopeutumista yleiskaavan kokonaisuuteen ja suunnittelualueensa ympäristöön. Kaavaselostuksessa on todettu muun ohella, että Säterinkallionkulman asuinkorttelit perustuvat Säterinmetsän tapaan perinteiseen kaupunkikorttelimalliin, jossa rakennukset seuraavat katulinjaa ja kortteleiden keskelle jää suojaisa sisäpiha. Korttelikoko, rakennusten vaihtelevat kerrosluvut, rakennusten jäsentely, kattomuodot, rakennusmateriaalit sekä väriytysopeuttavat uutta rakennetta lähiympäristönsä. Rakenne on tiiviimpi Linnoitustien vierellä väljeten ja madaltuen Säterinmetsän suuntaan. Asemakaava toteuttaa siten muun ohella yleiskaavan tavoitteita monipuolisen kaupunkikuvan luomisesta rakennusten nivelyssä osaksi olemassa olevaa ympäröivää rakennuskantaa Linnoitustien itäpuolella olevan nykyisen liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (yleiskaavassa TP) sekä Säterinmetsän asuinalueen (yleiskaavassa A) osalta. Säterinmetsän asuinalue (A) on toteutunut tiiviinä ja matalana, jolloin oikeuskäytännön mukaisesti suunnittelualueen ympäristöä kokonaisuutena tarkastellen yleiskaava on toteutunut alueella myös tältä osin.

Tarkasteltaessa valituksenalaisen asemakaavan suhdetta voimassa olevaan yleiskaavaan, on yleiskaavan yleispiirteisyyden lisäksi otettava huomioon yleiskaavan ja asemakaavan tavoitteiden merkitys ohjausvaikutuksen tulkinnassa. Valituksenalaisen asemakaavan kaavaselostuksessa on todettu muun ohella, että yleiskaavan laatimisajankohdan jälkeen pääkaupunkiseudun suunnittelussa on entisestään korostunut rakentaminen ja tiivistäminen vahvasti joukkoliikenteen varaan ja hyvin saavutettaville alueille. Asemakaavan keskeisinä tavoitteina on lisätä asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella ja MAL-sopimuksen mukaisella Helsingin seudun ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti sekä mahdollistaa uusia asuntoja ja

pienimuotoista palvelutilaa tulevan Raide-Jokerin pysäkin lähelle.

Raide-Jokerin linjaus on ollut tiedossa Espoon eteläosien yleiskaavaa laadittaessa ja se on merkitty yleiskaavaan oikeusvaikutteisena yhteytenä. Raide-Jokerin linjaus tai yleiskaavassakin tunnistetut asuntotuotannon tarpeet eivät sellaisenaan vaikuta asiassa poikkeamisperusteena yleiskaavasta, vaan liittyvät yleiskaavan yleispiirteisyys ja asemakaavoituksen suunnitteluvara huomioiden asemakaavan tavoitteisiin nivoutuvina asemakaavan yleiskaavanmukaisuuden tulkintaan.

Valituksenalaisen asemakaavan hyväksymisen jälkeen osittain voimaan tullessa Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa asemakaavan suunnittelualue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen, jota koskevan kuvauksen mukaan merkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vaikuttavat lähtökohtaisesti maankäyttö- ja rakennuslain kaavahierarkian mukaisessa järjestyksessä maakuntakaavatasolta, mutta niille on oikeuskäytännössä annettu merkitystä myös muiden päätösten osalta. Valituksenalainen asemakaava toteuttaa osaltaan valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, koska asemakaava mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrella noin kilometrin päässä Leppävaaran keskuksesta. Sijoittuminen tiiviisti olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen asumisen, työpaikkojen ja palveluiden välittömään läheisyyteen luo edellytyksiä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle. Asemakaavassa on varauduttu ilmastonmuutokseen huomioimalla hulevesien käsittely. Asemakaavassa on huomioitu ekologisten yhteyksien säilyminen ja kehittäminen sekä viheralueverkoston jatkuvuus. Asemakaavan tavoitteiden ja sisältöratkaisujen vastaavuus valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa ilmentää osaltaan asemakaavan sopeutumista yleispiirteisempien kaavojen tavoitteisiin ja kokonaisuuteen suunnittelualueella.

Lopuksi

Yleiskaava on ollut maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyllä tavalla ohjeena asemakaavoituksessa. Valituksenalainen asemakaava täyttää muutoinkin maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt asemakaavan sisältövaatimukset ja on laadittu noudattaen, mitä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä on laissa säädetty. Kaavaratkaisu perustuu ajantasaisiin ja riittäviin selvityksiin, jotka on tehty kaavan tarkoitukseen nähden riittävän laajalta alueelta.

Edellä esitettyjen seikkojen valossa ja kaavan aineistoon viitaten Espoon kaupunki katsoo, että valituslupahakemuksessa ja valituksessa ei ole esitetty seikkoja, joiden perusteella hallinto-oikeuden päätös olisi syytä muuttaa tai kumota.

## **Käsittely**

## **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Valtuusto on päätöksellään 27.4.2020 § 62 hyväksynyt Espoon 51. kaupunginosassa Leppävaarassa sijaitsevan Säterinkallionkulma-Säteribergskanten asemakaavan ja asemakaavan muutoksen. Päätöksestä jätettiin Helsingin hallinto-oikeudelle yksi valitus.

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 3.6.2021 hylännyt valituksen. Valittajat ovat hakeneet korkeimmalta hallinto-oikeudelta lupaa valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä. Valittajat ovat valituslupahakemuksessa ja valituksessa vaatineet, että korkein hallinto-oikeus kumoaa hallinto-oikeuden päätöksen 3.6.2021 sekä Espoon kaupunginvaltuuston päätöksen 27.4.2020 hyväksyä Säterinkallionkulman asemakaava ja asemakaavan muutos.

Korkein hallinto-oikeus on pyytänyt Espoon kaupunkia lausumaan valituslupahakemuksen ja valituksen johdosta yleiskaavan huomioon ottamista koskevan valitusperusteen osalta.

Annettavassa lausumassa katsotaan perustellusti, että valituksenalainen asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset myös yleiskaavan huomioon ottamista koskien.

- 1 Valituslupahakemus ja valitus
  - 2 Hallinto-oikeuden päätös
- Valituslupahakemus ja valitus (ei julkaista, sisältää henkilötietoja)