

## Päätöksiä ja kirjelmiä

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat päätökset ja kirjelmät sekä valtuuston toivomukset:

#### **Hallinto-oikeus 8.6.2022**

Valtuusto hyväksyi 25.1.2021 § 11 Miilukorpi II -asemakaavan. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry ja Espoon ympäristöyhdistys ry valittivat Helsingin hallinto-oikeuteen vaatien päätöksen kumoamista. Hallinto-oikeus kumosi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valituksen johdosta kaupunginvaltuuston päätöksen korttelin 72133 erillispientalojen korttelialueen (AO) osalta, jota koskee kaavamerkintä ”Alueen osa, jonka metsäinen / luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa-aikana.” Hallinto-oikeus katsoi, että kun otetaan huomioon yleiskaavassa alueelle osoitettu maankäyttö (V) ja alueen luontoarvot, yleiskaava ei ole ollut riittävästi ohjeena asemakaavaa tältä osin laadittaessa.

Hallinto-oikeus totesi, että kaupunginvaltuuston päätös ei ole muilta kuin edellä yleiskaavan ohjausvaikutuksesta todetulta osin valituksissa esitetyillä perusteilla lainvastainen ja valitukset on siten muutoin hylättävä.

Ei lainvoimainen.

#### **Hallinto-oikeus 21.6.2022**

Kaupunginhallitus hyväksyi 23.8.2021 § 277 Kilonpuisto IA asemakaavan muutoksen. Päätöksestä jätettiin hallinto-oikeuteen yksi valitus, jossa vaadittiin päätöksen kumoamista.

Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen ja totesi muun ohella, että maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n 4 momentin mukaan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos asemakaavassa on asiasta toisin määrätty. Kaavahierarkian mukaisesti asemakaavaa muutettaessa on siten tullut ottaa ohjeena huomioon voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava, eikä rakennusjärjestyksen määräyksillä ole asemakaavaa muutettaessa ollut oikeudellista merkitystä. Asemakaavamuuotos on lähtökohdiltaan ohjeena olevan yleiskaavan mukainen. Asemakaava ei siten ole eikä voisi olla lainvastainen sillä valituksessa esitetyillä perusteilla, että sen määräykset ja kaavan mahdollistama rakentaminen poikkeavat kunnan rakennusjärjestyksessä esitetyistä lähtökohdista, joita sovelletaan rakennuslupavaiheessa siltä osin kuin kaavassa ei ole toisin määrätty. Asemakaavamuuotos ei näin ollen ole lainvastainen rakennusjärjestykseen liittyvillä valitusperusteilla.

Hallinto-oikeus totesi, että kysymyksessä olevassa asemakaavamuuotuksessa rakennusalat on osoitettu noin 1 metrin etäisyydelle korttelialueen pohjoisrajasta, jonka etäisyys valittajan tontin rajasta on noin 7 metriä. Valittajan tontilla olevat asuinkerrostalot sijaitsevat noin 30 metrin etäisyydellä tontin rajasta. Valittajan rakennusten etäisyys kaavamuuotosalueen rakennusalasta on siten noin 38 metriä. Kun otetaan huomioon, että rakennusten korkeuteen perustuvaa etäisyyttä sovelletaan ainoastaan, mikäli asemakaavasta ei muuta johdu, rakennusten

etäisyydestä valittajan tontin rajasta todettu 8 metrin vähimmäisetäisyys sekä se seikka, että valokulmaa koskevaa määräystä sovelletaan ainoastaan pientalojen kohdalla, asemakaavamuutos ei ole lainvastainen edellä esitetyillä rakennusalojen sijoittelua koskevilla perusteilla.

Hallinto-oikeus totesi, että kaavamuutoksella osoitettu tonttitehokkuus on Kilon aseman alueen muiden kiinteistöjen tonttitehokkuuksiin nähden keskimääräistä tasoa. Kaavoitukselle on muutoinkin luonteenomaista, että kaavassa osoitettava rakennusoikeus vaihtelee paitsi olosuhteiden myös maankäytöllisten tarpeiden ja tavoitteiden myötä eikä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate siten edellytä, että kaavoituksessa eri alueiden maanomistajille osoitetaan rakennusoikeutta samalla tonttitehokkuudella. Kun otetaan huomioon, että kaavamuutoksella osoitettu tonttitehokkuus asettuu alueen tonttitehokkuuden vaihteluvälille sekä kaavaratkaisun tavoitteet edistää kaupungin täydennysrakentamista ja asuntotuotantotavoitteiden toteuttamista, hallinto-oikeus katsoo, ettei kaavamuutosta ole valituksessa esitetyillä perusteilla pidettävä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen vastaisena. Samasta syystä kaavaratkaisu ei ole maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen vastainen myöskään yksinomaan sillä perusteella, että kaavamuutosalueen rakennusoikeus kaavamuutoksella lisääntyy. Myöskään se seikka, että nyt osoitettu rakentaminen saattaa osaltaan vaikuttaa siihen, miten valittajan viittaama mahdollinen lisärakennusoikeus olisi valittajan tontille sijoitettavissa, ei tee kaavamuutoksesta yhdenvertaisen kohtelun vastaista, koska lisärakennusoikeus voidaan tarvittaessa osoittaa esimerkiksi jo olevien rakennusten yhteyteen.

Hallinto-oikeus totesi lisäksi, että kun otetaan huomioon käytettävissä olevista selvityksestä ilmenevät varjostusvaikutukset sekä se, että jonkinasteista varjostusta ei tiivistyvällä kaupunkialueella edes lähtökohtaisesti voida pitää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa tarkoitettuna elinympäristön laadun merkityksellisenä heikkenemisenä, kaavamuutos ei ole lainvastainen varjostukseen liittyvillä valitusperusteilla.

Lainvoimainen.

## **Kaupunginhallitus 20.6.2022 § 220**

Espoon yleiskaavojen ajantasaisuuden tarkistaminen

Kaupunginhallitus

1

kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta aloittamaan Espoon yleiskaavojen ajantasaisuuden tarkistamisen ja valmistelemaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle tavoitteet eri ikäisten yleiskaavojen yhdistämiseksi kokonaisyleiskaavaksi,

2

työssä tulee hyödyntää tuoreita hyväksytyjä osayleiskaavoja, jolloin kokonaisyleiskaavan koonti voidaan tehdä ripeällä aikataululla. Yleiskaavojen yhdistäminen suoritetaan avaamatta tuoreiden hyväksytyjen voimaan tulleiden tai yleiskaavatyön aikana voimaan tulevien osayleiskaavojen kaavamääräyksiä ja muuttamatta näitä kaavoja Pohjois- ja Keski-Espoon osayleiskaavassa käytettyyn pikselimuotoon.

3

Espoo-tarinaa kirjattavat tavoitteet kestävästä kasvusta ja siinä kuvatut kaupungin kehittämisen periaatteet taloudellisesta, ekologisesta, sosiaalisesta ja kulttuurisesta kestävästä tuleesta näkyä kokonaisyleiskaavalle valmisteltavissa tavoitteissa,

4

tavoitteita laaditaan lähtökohdista, että laadittava kokonaisyleiskaava ei korvaa uusimpia ajantasaisia voimassa olevia tai sitä ennen voimaan tulevia osayleiskaavoja, ja näiden osalta asemakaavatyötä viedään samanaikaisesti eteenpäin. Kaupunginhallituksen on mahdollista tehdä päätös yleiskaavan tavoitteista vuoden vaihteessa 2022 - 2023.

5

tavoitteiden asettamisen pohjaksi laaditaan tarvittavat selvitykset ja analysoidaan kaupunkiin tulo- ja lähtömuuton syitä sekä selvitetään asukkaiden näkemyksiä toivotusta asuinympäristöstä.

6

kaavoituksen pohjaksi tehdään ratkaisu venesatamista, veneiden talvisäilytyksestä sekä yhteistyössä Kirkkonummen kanssa ratkaisu läntisestä junavarikosta. Mahdollinen Espoo-Salo-oikoradan asemavaraus, joka Pohjois- ja Keski-Espoon osayleiskaavan valmistelussa osoitettiin Myntinmäkeen, käsitellään osana yleiskaavaa.

7

suunnittelun yhteydessä valmistellaan Keskuspuiston laajentamista kaupunginhallituksen ja valtuuston aiempien linjausten mukaisesti.

#### **Valtuusto 13.6.2022 § 86**

Hannusranta, asemakaavan muutoksen hyväksyminen alue 441416, 31. kaupunginosa Kaitaa: Valtuusto toivoo, että asemakaavavalmistelu yhteydessä laaditun Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelman toimeenpanosta raportoidaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle.

#### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Merkitsi tiedoksi annetut päätökset ja kirjelmät sekä valtuuston toivomukset.