

# Päätökset ja kaavoituspyynnöt

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat päätökset ja kaavoituspyynnöt:

### **Helsingin hallinto-oikeus 14.10.2024**

Valtuusto hyväksyi 26.2.2024 § 14 Keilaranta - Kägelstranden asemakaavan muutoksen. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Keilarantaan hotellitorni, kongressikeskus ja toimistorakennus sekä vehreä julkinen rantavyöhyke. Kortteliin on osoitettu myös ravintola- ja liiketiloja. Hankkeiden tarvitsemat uudet pysäköintipaikat sijoitetaan tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Ranta-alue toteutetaan viihtyisänä ja korkealaatuisena virkistysympäristönä.

Kaavapäätöksestä jätettiin Helsingin hallinto-oikeuteen yksi valitus. Valittaja perusteli valitustaan pääasiassa siten, että asemakaavamuutos on voimassa olevan yleiskaavan ja asemakaavan vastainen, vaikutuksia elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin ei ole arvioitu ja asemakaavan vaikutus naapuritonttiin on rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön vaalimista koskevan sisältövaatimuksen vastainen.

Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Yleiskaava on kunnan maankäytön yleispiirteinen suunnitelma, jossa tehdyt ratkaisut tarkentuvat alueelle laadittavassa asemakaavassa. Yleiskaavan ohjausvaikutus riippuu kulloisenkin yleiskaavan mittakaavasta ja ohjaustarkkuudesta. Espoon eteläosien yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen aluevarausyleiskaava. Yleiskaavan yleisten kaavamääräysten mukaan se osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle. Espoon eteläosien yleiskaavassa kysymyksessä oleva asemakaavamuutoksen alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP), satama-alueeksi (LS) ja vesialueeksi (W). Karttatarkastelun perusteella hallinto-oikeus totesi asemakaava- muutoksessa osoitetun liike-, toimisto-, hotelli- ja kokousrakennusten korttelialueen (K-1) sijoittuvan pääosin yleiskaavan TP-alueelle. Siltä osin kuin asemakaavamuutos sijoittuu yleiskaavan LS- ja W-aluevarauksien kohdille, kysymys on lähinnä asemakaavamuutoksessa osoitetusta puistoalueesta (VP). Tähän nähden ja kun otetaan huomioon yleiskaavan yleispiirteisyys sekä se, että yleiskaavan TP-alueelle on sallittua sijoittaa alueen pääkäyttötarkoituksen osoittaman rakentamisen lisäksi myös koulutus-, majoitus- ja ravitsemustiloja, hallinto-oikeus katsoi, että yleiskaavan ohjausvaikutus on otettu asemakaavamuutosta laadittaessa riittävällä tavalla huomioon. Yleiskaavan virkistysyhteys on otettu riittävällä tavalla huomioon osoittamalla asemakaavamuutoksessa rantaan VP-alue. Asemakaavamuutos ei siten ole lainvastainen yleiskaavan ohjausvaikutusta koskevalla valitusperusteella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Hallinto-oikeus totesi, että alueella voimassa olevalla asemakaavalla ei ole ohjausvaikutusta asemakaavamuutokseen nähden. Tähän nähden välitöntä oikeudellista merkitystä kaavan lainmukaisuuden kannalta ei ole sillä valituksessa esitetyllä perusteella, että voimassa oleva asemakaava ei tue asemakaavamuutosta tai sillä, että voimassa oleva asemakaava ei salli meritäyttöä. Asemakaavamuutoksella suunnitellut uudisrakennukset ja mahdollistettava 34-kerroksinen hotellitorni sijoittuu lähimmilläänkin noin 100 metrin päähän asemakaavan muutosalueen ulkopuolelle naapuritontille sijoittuvan rakennuksen suojellusta osasta (sr-1). Suojelumerkintä suojaa rakennusta purkamiselta ja muuttamiselta, eikä sillä ole vaikutusta kiinteistön ulkopuolella toteutettaviin hankkeisiin. Hallinto-oikeus totesi, että asemakaavamuutos ei ole näiltä osin rakennetun ympäristön vaalimista koskevan sisältövaatimuksen vastainen.

Hallinto-oikeus totesi, että maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:ssä säädetty yleinen velvoite edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä alueiden käytön suunnittelussa ei tarkoita, että valituksessa tarkoitettuja vaikutuksia yksittäisiin asemakaavamuutoksen lähialueilla toimiviin yrityksiin olisi tullut selvittää. Asemakaavamuutos ei siten perustu näiltä osin puutteelliseen selvitykseen eikä kaavamuutos ole siten tältä osin myöskään luottamuksensuojan periaatteen vastainen.

Koska valtuuston asemakaavamuutoksen hyväksymistä koskeva päätös ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen, valitus on hylättävä.

Päätös on lainvoimainen. Kaavamuutos on kuulutettu voimaan 27.11.2024.

### **Asemakaavan muutoshakemus, Nihtisillankuja 6 ja Vitikka 1**

Kaavamuutoshakemus koskee liike-, toimisto- sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten tontteja osoitteissa Nihtisillankuja 6 ja Vitikka 1. Kiinteistöjen omistajat Kiinteistö Oy Nihtisillankuja 6 ja Kiinteistö Oy Vitikka 1 ovat jättäneet asemakaavan muutoshakemukset 31.10.2024. Kiinteistön omistajien tavoitteena on toteuttaa alueelle Keran osayleiskaavan mukaisesti asumista, palveluita ja työpaikkoja. Olemassa oleva toimistorakennus on tarkoituksena säilyttää suurimmaksi osaksi.

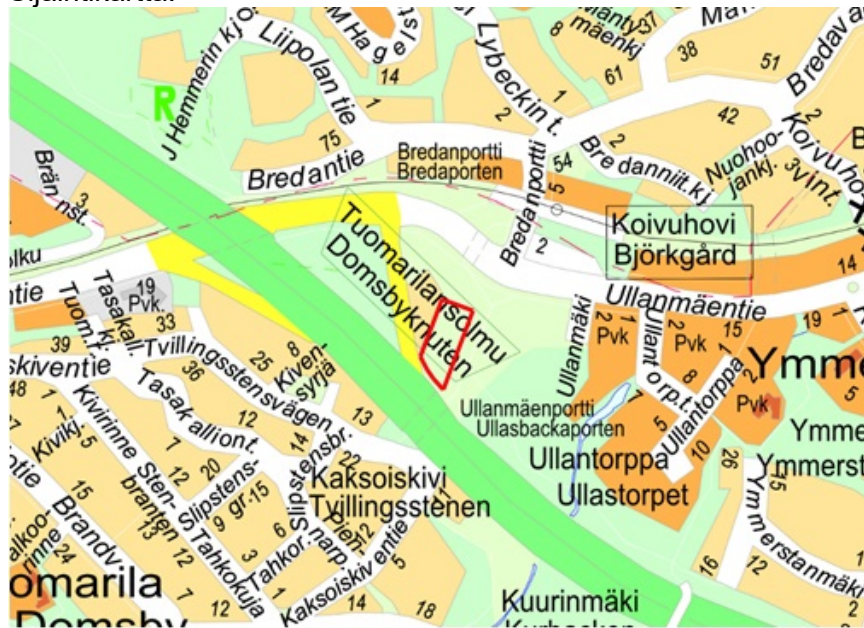
Sijaintikartta:



### Asemakaavan muutoshakemus, Ullanmäentie 3

Kaavamuutoshakemus koskee yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueella (ET) osoitteessa Ullanmäentie 3 sijaitsevaa kiinteistöä 49-420-3-114. Kaavamuutoksen hakija Caruna Espoo Oy on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen 29.10.2024. Caruna Espoo Oy on saanut kaupunginhallituksen elinvoima- ja kilpailukykyjaostolta suunnitteluvaramuksen kiinteistölle sähköaseman suunnittelua varten. Hakijan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että kiinteistölle osoitetaan noin 2 100 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta sähköasemaa varten, sillä tällä hetkellä asemakaavaan ei ole merkitty rakennusoikeutta lainkaan. Suunnitteluvaramus on voimassa 1.3.2025 asti.

Sijaintikartta:



**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta: