

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
helsinki.hao@oikeus.fi

Asia Valitus Espoon kaupunginhallituksen päätöksestä 11.8.2025 § 221
Tietäjätien asemakaavan muutoksen hyväksymisestä,
alue 212704, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola

Muutoksenhakija
Asunto Oy Espoon Tietäjä
Tietäjätie 8, 02130 Espoo

Päätöksen tiedoksisaanti
Kaupunginhallituksen tarkastettu pöytäkirja on julkaistu yleisessä
tietoverkossa 15.8.2025, josta tiedoksisaantiaika 7 vrk

As Oy Espoon Tietäjä esittää valituksena kaupunginhallituksen päätökseen Tietäjätien
asemakaavan muutoksen hyväksymisestä seuraavaa:

Espoon kaupunginhallitus on 11.8.2025 hyväksynyt Tietäjätien asemakaavan muutoksen
Pohjois-Tapiolassa. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa viisikerroksisen
asuintalon rakentaminen Tietäjätien varteen.

Kaava-alue sijaitsee Tapiolan RKY-alueella, joka kuuluu maakunnallisesti arvokkaisiin
kulttuuriympäristöihin. Alueella on tällä hetkellä kolmikerroksinen liikerakennus, jossa on
viimeksi toiminut toimintansa lopettanut päiväkotia. Rakennus puretaan kaavamutoksen
myötä. Ympäröivän RKY-alueen rakennukset ovat 1–4 kerroksisia.

Alue on Etelä-Espoon yleiskaavassa kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka
rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Alueen
suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueen ominaisluonteen
säilymiseen.

Viisikerroksisen asuintalon rakentaminen kapealle tontille on selkeästi vastoin RKY-alueen
ominaisluonnetta. Rakennus on suunniteltu Tietäjätien suuntaisesti aivan jalkakäytävän
välittömään läheisyyteen, mikä korostaa rakennuksen korkeutta nykyiseen verrattuna.
Kaava muuttaa katukuvaa merkittävästi. Vastakkaisella puolella Tietäjätietä olevat
rakennukset ovat lähellä ja Tietäjätielle muodostuu pitkä käytävämäinen tila.

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta on 12.4.2023 hyväksynyt Tietäjän kehittämisen
periaatteet, jotka ohjaavat alueen asemakaavoitusta. Niiden mukaan uusi rakentaminen
sovitetaan räystäskoroiltaan ympäröivään rakennuskantaan. Tietäjätien länsipuolella
uudet rakennukset sovitetaan räystäskoroiltaan sekä Tietäjätien katumittakaavaan että
tontin länsipuolella sijaitseviin kerros- ja pientaloihin.

Kaavan mukainen rakennus on nykyistä tontilla olevaa rakennusta olennaisesti korkeampi
ja poikkeaa korkeudeltaan selvästi ympäröivästä rakennuskannasta. RKY-alueen
rakennuksissa Tietäjätien länsipuolella on käytetty porrastuvaa räystäskorkeutta, jolloin

rakennusten kerrosluku nousee yhdellä kerroksella rakennus rakennukselta kohti pohjoista. Kerroskorkeus vaihtelee etelästä pohjoiseen yhdestä neljään kerrokseen. Rakennus rikkoo korkeudellaan tämän järjestyksen ja koko RKY-alueen yleisilmeen. Sitä ei ole mielestämme sovitettu räystäskoroiltaan länsipuolella sijaitseviin kerros- ja pientaloihin kuten kaupunginhallituksen hyväksymät Tietäjän kehittämisen periaatteet edellyttävät.

Useissa kaavoitusprosessin aikana jätetyissä mielipiteissä ja muistutuksissa todettiin, ettei rakennus sovi korkeudeltaan Tietäjätien länsipuolen rakennuskantaan. Kaavoitusviranomaiset ovat jättäneet nämä mielipiteet ja muistutukset huomiotta ja viitanneet Tietäjätien itäpuolen viisikerroksisiin taloihin. Tietäjätien itäpuoli ei ole kuitenkaan RKY-aluetta eikä itäpuolen talojen kerrosluvuilla voi perustella länsipuolen RKY-alueelle rakennettavan talon kerrosten määrää.

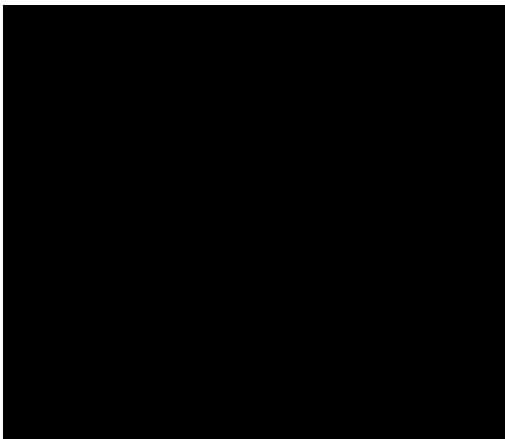
Esittämillämme perusteilla vaadimme, että kaupunginhallituksen päätös kumotaan ja kaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaava-alueelle rakennettavan rakennuksen korkeutta madalletaan.

Rakennuksen korkeuden sovittaminen RKY-alueen rakennuskantaan voi mielestämme tapahtua painamalla ensimmäinen kerros puoli kerrosta maanpinnan alapuolelle tai vaihtoehtoisesti madaltamalla rakennuksen korkeutta yhdellä kerroksella neljään kerrokseen.

Varaamme mahdollisuuden vastata valituksen johdosta pyydettyihin lausuntoihin.

Espoossa 10.9.2025

Asunto Oy Espoon Tietäjä
Tietäjätie 8, 02130 Espoo



Asiaa koskevat ilmoitukset ja päätökset pyydetään toimittamaan hallituksen jäsenelle [REDACTED], jonka yhteystiedot ovat edellä.

