

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen puh. 050 382 9313

maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Valituksenalainen päätös

Kauniaisten kaupunginvaltuusto hyväksyi 16.9.2024 § 40 asemakaavan muutoksen ja siihen liittyvän tonttijaon muutoksen koskien 1. kaupunginosan kortteliä 200 ja puistoalueita (Gresantie 1–5). Hyväksymispäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, joka on pyytänyt Kauniaisten kaupunkia antamaan valituksista lausunnon 30.12.2024 mennessä. Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö ja valitukset ovat asian **oheismateriaalina** (ei julkaista).

Kaupungin hallintosäännön mukaan (§ 19, kohta 23) kaupunginhallitus antaa lausunnon/selityksen valtuuston päätöksestä tehdystä valituksesta, jos kaupunginhallitus katsoo voivansa yhtyä valtuuston päätökseen.

Valitusten keskeinen sisältö ja perustelut

Valitus 1 (kaksi espoolaista asunto-osakeyhtiötä):

Valittajat vaativat, että hallinto-oikeus kumoaa valituksenalaisen kaupunginvaltuuston päätöksen asemakaavan ja tonttijaon hyväksymisestä ja palauttaa asemakaavan uudelleen käsiteltäväksi.

Valituksessa esitetään, että kaava-alueelle kaavoitetut kolmikerroksiset asuinrakennukset poikkeavat selkeästi ympäristöstään, kaava-alueeseen rajoittuvalla Espoon puolen pientaloalueella suurimman sallitun kerrosluvun ollessa kaksi kerrosta. Valituksessa todetaan, että valittajien kiinteistöt sijaitsevat maastollisesti noin yhtä kerrosta alempana kuin kaavamuutosalue ja että kiinteistöille toteutuneet rakennukset ovat osin yksikerroksisia, osin kaksikerroksisia. Edelleen valituksessa todetaan, että kaavavaiheessa ei ole riittävästi selvitetty maanpinnan tasojen korkeuseroja, jonka vuoksi suunniteltu kolmikerroksinen rakentaminen ei sovellu ympäristöönsä eikä myöskään huomioi riittävästi kaavan tavoitetta säilyttää suojeltavien vanhojen huviloiden hallitseva asema maisemassa. Valittajien mukaan suunniteltu rakentaminen aiheuttaa merkittävää varjostusta valittajien rakennusten piha-alueille, ja että näkymät uudisrakennuksista naapuritaloihin loukkaavat asukkaiden yksityisyydensuojaa.

Lisäksi valituksessa esitetään, että tonttiliikenteen järjestäminen kaava-alueen eteläisimpään asuinkortteliin Oravamäentien kautta on käytännössä toimimaton ratkaisu, joka lisääntyvän liikenteen myötä vaarantaisi liikenneturvallisuutta ja aiheuttaisi haittaa kadunvarren asukkaille.

Valituksessa vedotaan MRL 54 §:n 2 ja 3 momenttiin. MRL 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Edelleen pykälän 3 momentin mukaan asemakaavalla ei

saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Lisäksi valituksessa todetaan, että asemakaavoituksessa on sovellettava perustuslain 6 §:ssä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta.

Valittajat katsovat, että kaavaratkaisusta aiheutuvat haitat voidaan välttää kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä siten, että kaavalla mahdollistetaan korkeintaan kaksikerroksisten asuinrakennusten rakentaminen sekä niin, että asuintonttien liikenne ohjataan kulkemaan Gresantien kautta.

Valitus 2 (neljä espoolaista yksityishenkilöä):

Valituksessa vaaditaan, että valituksenalainen päätös tulee kumota ja asemakaavan muutos palauttaa uudelleenvalmisteltavaksi valituksessa esiintuodut seuraavat seikat huomioiden. Eteläisimmän A-korttelialueen rakennukset tulee olla korkeintaan kaksikerroksisia ja alueen rakennusoikeutta tulee alentaa tähän suhteutettuna, lisäksi korttelialueen liikenne tulee ohjata Gresantien kautta. Lisäksi valituksessa vaaditaan, että yhdessä asemakaavan valmistelun yhteydessä tulee toteuttaa katusuunnitelma Oravamäentien katualueen kevyen liikenteen väylästä, ja kyseinen väylä tulee toteuttaa Oravamäentien länsipuolelle.

Valituksessa esitetään, että kaavan hyväksymispäätös on ollut virheellinen ja lainvastainen seuraavista syistä; rakennusoikeuden sijoittelu ja rakennusten korkeus, liikennejärjestelyt ja asemakaavan muutoksesta tiedottaminen.

Valittajat katsovat, että eteläisimpään A-kortteliin osoitettu kolmikerroksinen rakentaminen sijoittuu maastollisesti ympäristöönsä korkeammalle ja aiheuttaisi naapurikiinteistöjen elinympäristön merkittävää heikkenemistä ja kohtuutonta haittaa naapurustolle.

Liikennejärjestelyiden osalta valittajien näkemys on, että kaavassa ei ole huomioitu riittävällä tavalla kevyen liikenteen järjestämistä Oravamäentien varteen. Valituksessa vaaditaan, että kevyen liikenteen yhteyden mahdollistavan katusuunnitelman valmistelu olisi pitänyt aloittaa viimeistään samanaikaisesti asemakaavan valmistelun kanssa. Valittajat myös esittävät, että eteläisimmän A-korttelialueen liikenteen ohjaaminen Oravamäentien kautta on liikenneturvallisuuden kannalta toimimaton ratkaisu, kaavan valmistelussa ei ole selvitetty liikenteellistä toteutettavuutta Oravamäentien osalta ja että korttelialueen liikenne tulisi ohjata Gresantien kautta.

Valituksessa myös kyseenalaistetaan, onko asemakaavan valmistelusta ja nähtävillä olosta tiedotettu asianmukaisesti. Valittajien käsityksen mukaan asemakaavan muutoksesta ei ole kuulutettu julkisesti, eikä valittajille ole tullut tietoa asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olosta. Valittajien mukaan ainoa tiedoksianto hankkeesta olisi annettu vuonna 2012, kun asemakaavan muutos käynnistyi, mutta tämän jälkeen naapurimaanomistajia ei olisi suoraan tiedotettu uusista kaavavaiheista.

Kaupungin lausunto:

Kuntalain 135 §:n mukaan valtuuston antamaan päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että:

- 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;
- 2) päätöksen tehnyt viranomaisena on ylittänyt toimivaltansa; tai
- 3) päätös on muuten lainvastainen.

Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Valittajat eivät ole kunnan jäseniä. Näin ollen muutoksenhaun kohteena olevan päätöksen tulisi vaikuttaa välittömästi valittajien oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun, jotta heillä olisi asiassa valitusoikeus. Asianosaisen käsite on erilainen ja jossakin määrin suppeampi kuin MRL:n 62 §:n osallisen käsite. Kaupunki jättää hallinto-oikeuden harkintaan valituksen 2 jättäjien (4 yksityishenkilöä) valitusoikeuden asiassa.

Valituksissa 1 ja 2 on vedottu päätöksen lainvastaisuuteen. Lainvastaisuuden osalta jää osin epäselväksi, minkä kaikkien säännösten kohdalla valituksen 2 jättäjät katsovat tapahtuneen lainvastaisuutta. Vastineessa pyritään kuitenkin kattavasti vastaamaan kaikkiin väitteisiin.

Asemakaavamuutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksella osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta muutetaan asuinkäyttöön ja alueelle osoitetaan täydennysrakentamista maisemalliset ja kulttuuriympäristön arvot huomioiden.

Alueella sijaitsevat kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa Villa Bensow ja Villa Solhaga osoitetaan suojeltavaksi. Vanhojen huviloiden välittömään läheisyyteen ei osoiteta rakentamista, myös Paul Olssonin suunnitteleman muotopuutarhan alue Bensowin huvilan ympärillä säilytetään rakentamattomana. Asuinrakentaminen on osoitettu suunnittelualueen itäosaan ja yleisten rakennusten täydennysrakentamista on esitetty korttelin keskiosiin. Asuinkorttelit muodostavat oman kokonaisuutensa kaavamuutoksen tavoitteiden mukaisesti. Itäosan asuinrakentaminen on osoitettu kaksi- ja kolmikerroksisena siten, että Bensowinkujan alkupäähän on esitetty korkeintaan kaksikerroksisia erillis- tai paritaloja (kaavamerkintä AO) ja Bensowinkujan itäpuolelle ja suunnittelualueen eteläosaan on esitetty korkeintaan kolmikerroksisia asuinrakennuksia (kaavamerkintä A). A-korttelialueiden asuinrakennukset eivät saa muodostaa muurimaista vaikutelmaa katualueen suuntaan, muutoin asuinrakennusten sijoitteluun on kaavassa jätetty väljyyttä. Kaavamerkintä A sallii päällekkäisten asuntojen toteuttamisen, jolloin se mahdollistaa erilaisten pientalojen tai pienkerrostalojen toteuttamisen.

Uudisrakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeutua alueen suojeltuihin rakennuksiin ja muuhun rakennettuun ympäristöön. Uudisrakennusten julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla puuta. Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Esitetty uusi asuinrakentaminen kiinnittyy kaupunkirakenteellisesti Espoon puolen pientalovaltaiseen rakennuskantaan. Rakentamisen tehokkuudessa on huomioitu alueen sijainti keskeisten liikenneväylien ja kattavien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

Kulku asuinkortteleihin on osoitettu Bensowinkujan kautta ja eteläisimmän asuinkorttelin osalta Espoon puolelta Oravamäentien kautta. Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu 5 m leveä katualuevaraus, jolla mahdollistetaan muuten Espoon puolella kulkevan Oravamäentien varren jalkakäytävän jatkaminen Oravamäentien ja Bensowinkujan yhdistävälle yhdistetylle jalankulun ja polkupyöräliikenteen väylälle. Bensowinkujan katualuevarausta jatketaan etelään kaupungin rajalle saakka. Bensowinkuja säilyy päättävänä katuna, jolloin alueelle ei muodostu läpiajoliikennettä. Pysäköinti on esitetty maantasopysäköintinä, pysäköintiin käytettävät alueet tulee jäsenellä istutuksin. Yleisten rakennusten korttelialueen saatto- ja huoltoliikenne on esitetty järjestettäväksi jatkossakin Gresantien puolelta olemassa olevien liittymien kautta.

Rakentamisen kerrosluku, korkeus ja varjostus

Kaupunki katsoo, että suunnittelualue soveltuu sijaintinsa perusteella esitettyyn rakentamiseen. Rakentamisen määrässä ja sijoittelussa on huomioitu alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot sekä kaupunkirakenteellinen liittyminen pientalovaltaiseen ympäristöön, mutta myös alueen sijainti keskeisten liikenneväylien ja kattavien liikenneyhteyksien läheisyydessä, johon rakentamista on tarkoituksenmukaista keskittää.

Suunnittelualueen A-korttelialueiden suurin sallittu kerrosluku (III) ei poikkea olennaisesti ympäröivän asuinrakennusten korttelialueiden sallitusta kerrosluvusta (II). Yhden kerroksen eroa ei voida pitää kohtuuttomana poikkeamana. Eteläisimmän A-korttelialueen rakentaminen sijoittuu lähimmillään 6 metrin etäisyydelle valittajien tonttien rajoista ja n. 12 metrin etäisyydelle olemassaolevista naapuritonttien rakennuksista. Kaavoituksen yhteydessä laaditun varjostustutkielman perusteella suunniteltu uudisrakentaminen ei aiheuta merkittävää varjostustusta lähialueen asuinrakennuksille, varjostusvaikutusta aiheutuu lähimpien naapurirakennusten pihoilta kesällä iltauringon aikaan. Rakentamisen varjostusvaikutusta naapuritonteille voidaan pitää kaupunkialueella tavanomaisena.

Kaupunki toteaa, että yhdenvertainen kohtelu ei tarkoita maankäytön suunnittelussa sitä, että vierekkäisillä tonteilla pitäisi olla käyttötarkoitukseltaan tai rakentamisen määrän ja korkeuden osalta samanlaista rakentamista. Tontin sijainti ja olosuhteet määrittävät sen, millaista maankäyttöä kullakin tontilla on mahdollista olla. Kaupunkiolosuhteissa pientaloja ja kerrostaloja sijoittuu vierekkäisille tonteille.

Liikennejärjestelyt

Eteläisin A-korttelialue rajoittuu Espoon Oravamäentien katualueeseen, jolloin se on luonnollisin ratkaisu, josta korttelialueen liittyminen katuun on järjestettävissä. Kaavassa korttelialueelle osoitetun 27 asunnon aiheuttamaa liikennemäärää ei voida pitää kohtuuttomana liikennesuhteena kadulle. Kaavan valmistelussa on oltu yhteydessä Espoon asemakaavoituksen liikennesuunnitteluun korttelialueen liittymisestä katuverkkoon eikä liittymistä Oravamäentien ole pidetty ongelmallisena huomioiden suunnitellun rakentamisen ja sen aiheuttaman autoliikenteen määrä. Samassa yhteydessä on myös noussut esiin tarve varata katutilaa Kauniaisten puolelta Oravamäentien loppupäähän, jossa jalkakäytävälle ei ole tilaa Espoon puoleisella katualueella. Kaavassa osoitettu uusi katualuevaraus mahdollistaa tilavarauksellisesti jalkakäytävän toteuttamisen ja voidaan katsoa, että kaavaratkaisu näin ollen mahdollistaa alueen liikenneturvallisuuden

parantamisen. Ehdotusvaiheessa kyseinen katualuevaraus oli osoitettu merkinnällä *pp: jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu*. Hyväksymisvaiheessa Oravamäentien varteen osoitetusta katualuevarauksesta on poistettu ko. merkintä. Katualueen kautta on tarkoitus järjestää liittyminen siihen rajoittuvalle A-korttelialueelle, jota pp-merkintä ei mahdollista. Pp-yhteys ei myöskään nykyisellään jatkuisi Kauniaisten rajalta eteenpäin. Näin ollen on katsottu, että tavallinen katualuevaraus on tarkoituksenmukaisempi ja antaa enemmän liikkumavaraa katusuunnittelulle. Katualuevarauksen tarkoituksena on kuitenkin mahdollistaa jalankulkuyhteyden jatkuminen Oravamäentien koko matkalle. Varsinainen katusuunnitelma voidaan laatia voimassa olevan asemakaavan mukaiselle katualueelle. Näin ollen katusuunnitelman laatiminen ei ole ajankohtaista kaavamuutoksen ollessa vireillä.

Asemakaavan muutoksesta tiedottaminen

Suunnittelualueen asemakaavamuutos on käynnistynyt alueen maanomistajan aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 29.8.2012 § 212 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Hankkeen alkuperäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 3.9.2012 ja sitä on viimeksi päivitetty 13.2.2023. Asemakaavoitusprosessin aikana osallisia on tiedotettu hankkeen eri vaiheista ja mahdollisuudesta antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetulla tavalla. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 11.9.2012. Suunnittelualueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta. Ilmoitus kaavoitustyön jatkumisesta sekä päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on lähetetty kirjeitse suunnittelualueen sekä naapurikiinteistöjen maanomistajille. Kirjeet on lähetetty myös Asunto-osakeyhtiö Espoon Gneissille ja Asunto Oy Oravamäentie 3:lle, joiden osakkaita valituksen jättäjät ovat. Lisäksi asiasta on ilmoitettu lehtikuulutuksella 13.6.2019. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 17.10.2019–22.11.2019. Luonnoksen nähtävillä olosta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla ja lehtikuulutuksella. Suunnittelualueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille on lähetetty kirjeitse tieto luonnoksen nähtävillä asettamisesta. Kirjeet on lähetetty myös Asunto-osakeyhtiö Espoon Gneissille ja Asunto Oy Oravamäentie 3:lle, joiden osakkaita valituksen jättäjät ovat. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 16.2.–20.3.2023. Ehdotuksen nähtävillä olosta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla ja lehtikuulutuksella. Suunnittelualueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille on lähetetty kirjeitse tieto ehdotuksen nähtävillä asettamisesta. Kirjeet on lähetetty myös Asunto-osakeyhtiö Espoon Gneissille ja Asunto Oy Oravamäentie 3:lle, joiden osakkaita valituksen jättäjät ovat. Kaupunki katsoo, että kaavamuutoksen vaiheista on tiedotettu lain edellyttämällä tavalla.

MRL 54.2 § ja MRL 54.3 §

MRL 54.2. §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnon ympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Kaupunki katsoo, että asemakaava on laadittu noudattaen mitä MRL 54.2 §:ssä on säädetty. Kaavaa laadittaessa on alueelle laadittu lukuisia selvityksiä eri asiantuntijoiden toimesta. Lisäksi kaavamuutoksen vaikutusten arviointi on laadittu kattavasti. Kaupunki katsoo, että kaava on laadittu siten, että se perustuu riittäviin selvityksiin ja vaikutusten

arviointiin, joiden johdosta voidaan myös todeta että MRL 54.2 §: n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset täyttyvät.

Huomioiden uudisrakentamisen kerrosluku, etäisyys olemassa olevista rakennuksista sekä muut alueen ominaisuudet, suunniteltu uudisrakentaminen ei aiheuta kohtuutonta haittaa tai kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä siten kuin MRL 54.3 §:ssä tarkoitetaan.

Lopuksi

Kauniaisten kaupunki katsoo, että valituksissa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden vuoksi valituksenalainen kaupunginvaltuuston päätös olisi kumottava. Kaava perustuu lain edellyttämiin selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin sekä täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset. Kaavan laatimisen yhteydessä on riittävässä määrin arvioitu kaavamutoksen vaikutukset. Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus on toteutettu lain edellyttämällä tavalla.

Kauniaisten kaupunki katsoo edellä mainituilla perusteilla, että valituksissa ei ole esitetty sellaisia syitä, joiden vuoksi valituksenalainen kaupunginvaltuuston päätös tulisi kumota, muuttaa tai palauttaa uudelleen valmisteltavaksi. Kauniaisten kaupunki pyytää kunnioittavasti, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää valitukset vaatimuksineen kokonaisuudessaan.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että se antaa Helsingin hallinto-oikeudelle edellä olevan lausunnon Gresantie 1–5 asemakaavan muutoksen ja tonttijaon muutoksen hyväksymispäätöksestä jätettyjen valitusten johdosta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö, 13.11.2024
EI JULKAISTA Valitus 1
EI JULKAISTA Valitus 2

Jakelu:

KH 09.12.2024 § 175

871/10.02.03/2021

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitukselle päättää antaa Helsingin hallinto-oikeudelle edellä olevan lausunnon Gresantie 1–5 asemakaavan muutoksen ja tonttijaon muutoksen hyväksymispäätöksestä jätettyjen valitusten johdosta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö, 13.11.2024

EI JULKAISTA Valitus 1

EI JULKAISTA Valitus 2

Jakelu:

Helsingin hallinto-oikeus