



Antopäivä 16.11.2021

Dnrot 23486/03.04.04.04.16/2020
20051/03.04.04.04.16/2021
20052/03.04.04.04.16/2021

| | |
|-------|--------------|
| Espoo | Kirjaamo |
| Esbo | Registratur |
| Saap. | |
| Anl. | 18 -11- 2021 |
| No | klo. |
| Nr | kl. |

Asiat Asemakaavaa koskevat valitukset

Valittajat

- 1) [REDACTED]
- 2) Pro Espoonjoki ry
- 3) Espoon ympäristöyhdistys ry

Päätös, josta valitetaan

Espoon kaupunginvaltuusto 16.11.2020 § 156

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 7.6.2017 päivätyn ja 29.6.2020 muutetun Jokisilta-Åbro-asemakaavan, piirustusnumero 7070, Espoon 40. kaupunginosassa (Espoon keskus), 41. kaupunginosassa (Kaupunginkallio) sekä 47. kaupunginosassa (Muurala), alue 613900 (jäljempänä Jokisillan asemakaava).

Valituksissa esitetyt vaatimukset

1) [REDACTED] valitus

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

Kaava-alue on vanhaa espooilaista kulttuurimaisemaa, jossa sijaitsee useita 1920–60-luvuilla rakennettuja osin suojeltuja rakennuksia. Asemakaavan tulee ohjata rakentamista paikallisten olosuhteiden sekä kaupunki- ja maisemakuvan edellyttämällä tavalla. Nyt hyväksyty asemakaava ei tee näin. Asemakaavan tulisi ottaa huomioon Espoonjokilaakson kulttuurimaiseman kulttuuri- ja luontoarvot. Kaava-alue sijaitsee Espoon vanhan keskiaikaisen kirkon ja Pappilanmäen vanhojen huviloiden rakennuskannan välittömässä läheisyydessä. Ratkaisu, jossa on 4–6-kerroksinen suuri kerrostalo sijaitsee noin 25 metrin päässä suojellusta 2-kerroksisesta ”Handelsgården”-puutalosta, ei riittävällä tavalla ota huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa asetettuja vaatimuksia. Uudisrakentamisen tulisi olla mittakaavaltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön sopeutuvaa, hengeltään samansuuntaista ja vuorovaikutteista, jotta ympäristön historialliset arvot ja maisemakuva tulevat

otetuiksi huomioon. Ratkaisu, jossa luontoarvoiltaan herkän jokialueen välittömään läheisyyteen rakennetaan moderneja terassitaloja, on niin ikään maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. Vanhojen rakennusten lähelle rakennettavat terassitalot ja 4–6-kerroksinen kerrostalo ovat joka suhteessa maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n tavoitteiden vastaisia.

2) *Pro Espoonjoki ry:n valitus*

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

Asemakaava on yleiskaavan ja voimassa olevan maakuntakaavan vastainen. Kaava-alueella sijaitsevan virkistysalueen muuttaminen asuinalueeksi on kyseisen alueen luonnonarvojen vuoksi luonnonsuojelulain vastaista. Espoon kirkonmäen RKY-alueen viereen kaavalla sijoitettava massiivinen rakennusmäärä ja rakennusten korkeus muuttavat Espoonjoen uoman maisemaa oleellisesti olemassa olevien kaavojen vastaisesti.

Asemakaavassa osoitettu asuinalue on laajempi kuin voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu palveluiden ja hallinnon alue (PY). Mainittu yleiskaavan alue on aikoinaan suunniteltu oppilaitoksille, jotka ovat Espoossa yleensä 2–3-kerroksisia. Kaavassa osoitettujen 6-kerroksisten rakennusten maisemavaikutukset ovat aivan toisenlaiset. Lisäksi muutama rakennus on osoitettu asemakaavassa Pappilantien itäpuolella sijaitsevalle nykyiselle viheralueelle yleiskaavan vastaisesti. Kyseinen alue on luontotutkimuksen (Jukka Jalava 2002) mukaan tärkeä perhosalue. Lisäksi alue on merkittävä lepakoalue ja useiden harvinaisten kasvien kasvupaikka. Tämän kesken kaavoitusprosessin kaavaan otetun korttelin johdosta ei ole kuitenkaan tehty asianmukaista uutta luontoselvitystä, vaikka noin 15 vuotta aiemmin tehdyssä selvityksessä on todettu uhanalaisia lajeja.

Maakuntakaavassa on todettu Espoonjoen vyöhykkeen erityisluonne ja osoitettu jokialue kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Maakuntakaavassa on osoitettu myös tarvittava viheryhteys, joka asemakaavassa on paikoin osoitettu alle 20 metrin levyiseksi. Maakuntakaavassa on osoitettu RKY-alueen ulkopuolelle Kannusillanmäkeen asemakaavassa osoitetulle korttelille 40233 ulottuva maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Myös Pohjois- ja Keski-Espoon suunnitteilla olevassa yleiskaavassa on osoitettu vastaava Kannusillanmäen alue Pappilantien itäpuolella viheralueeksi. Asemakaava on siten ristiriidassa myös vireillä olevan yleiskaavan kanssa.

3) *Espoon ympäristöyhdistys ry*

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava. Hallinto-oikeuden on pyydettävä Museovirastolta lausunto alueen valtakunnallisesta merkittäväydestä ja alueen kansallismaisemallisesta arvosta.

Kaavapäätös on maankäyttö- ja rakennuslain sekä luonnonsuojelulain vastainen. Kaava-alue on erittäin herkkä, koska sen välittömässä läheisyydessä on valtakunnallisesti ja maakunnallisesti erityisen arvokasta rakennusperintöä

ja kulttuurimaisemaa. Kyseessä on Espoon arvokkain perinne- ja kulttuuriympäristö.

Yleiskaavassa asemakaava-alue on varattu pääosin julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), tärkeiltä osin virkistysalueeksi ja pieneltä osin keskustatoimintojen alueeksi. Yleiskaava ei salli kaupunginvaltuuston päätöksen mukaista asemakaavaratkaisua. Yleiskaavassa on osoitettu ainoastaan pieni alue keskustatoiminnoille. Hyväksytyssä asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja asuinrakennusten korttelialue (A) ovat vallanneet valtaosan kaava-alueen maapinta-alasta. Perusteltuja syitä asemakaavan laatimiseen yleiskaavan vastaisena ei ole esitetty eikä sellaisia ole olemassa. Kaavaratkaisussa osoitettu rakentaminen ei sopeudu yleiskaavan kokonaisuuteen, johon liittyy olennaisesti laaja Espoon Kirkonmäen RKY-alue ja maakunnallisesti arvokas Espoonjokilaakson maisema-alue. Mainittujen alueiden rajaukset sijoittuvat selkeästi asemakaava-alueen rajauksen sisälle kaava-alueen päästä päähän. Ainakin kortteli 40233 on Uusimaa-kaavan 2050 vastainen.

Asemakaavoituksessa tulee ottaa huomioon Espoon Kirkonmäen RKY-alueelta avautuva maisema ja rajauksen ulkopuolinen lähialueen maankäyttö. Asemakaavoituksen tärkeä tehtävä on säilyttää tuomiokirkkoalueen vahva keskiaikainen status ja liittymä Espoonjokilaakson eheään maisemaan. Asemakaavan tulee siis sopeutua yleiskaavan kokonaisuuteen, jolloin kerrostalorakentaminen ei voi alkaa 10 metrin päästä RKY-alueen rajasta. Jokisillan aluetta ei tule tiivistää asuinrakentamisella RKY-kohteen maisemaa ja Espoonjoen tilaa heikentäen, vaan täydennysrakentaminen Espoon keskuksen alueella tulee keskittää nykyisen hallinnollisen ja kaupallisen rakennetun alueen ympäristöön. Lainvoimaisessa yleiskaavassa on mahdollistettu vain matalaa koulurakentamista piha- ja kenttäalueineen, jolloin kerrostalorakentamista ei olisi toteutunut Jokisillan asemakaava-alueelle eikä lähelle jokirantaa ja RKY-aluetta.

Asemakaavassa ei ole otettu huomioon kulttuuriperinnön vaalimisen osalta valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita eikä Espoon Kirkonmäen RKY-aluemerkintää. Valmistelussa olisi tullut tarkastella suojavyöhykkeen leveyden merkitystä Kirkonmäen valtakunnalliseen arvoon ja jokilaakson maakunnalliseen maisema-arvoon. Asiasta olisi tullut tehdä perusteellinen tarkastelu ja asiantuntija-arvio, joissa olisi tullut käyttää hyväksi vastaavia tarkasteluja, joita on tehty luonnonsuojelualueiden, kansallispuistojen ja Natura-alueiden rajoilla. Suppea maisemaselvitys on kaavaa varten laadittu, mutta siitä ovat puuttuneet perusteellinen tarkastelu ja suositukset. Kaavan valmistelu on ollut huteraa ja ylimalkaista. Kaavaselostuksessa on useita virheellisyksiä.

Maakunnallisesti arvokas Espoonjokilaakson maisema-alue on otettu huomioon sekä voimassa olevassa että lainvoimaa vailla olevassa maakuntakaavassa. Jokisillan asemakaava on olennaisesti näiden maakunnallisten kaavojen vastainen. Näitä kaavoja ei voida tulkita siten, että valtakunnallisen ja maakunnallisen suojelukohteen lähes ytimeen, jona voidaan pitää Espoonjokea ja tuomiokirkkoa hautausmaineen, voidaan

rakentaa kerrostalokokonaisuus aivan jokirantaan ja RKY-rajauksen välittömään läheisyyteen.

Kaavan valmistelussa ei ole otettu huomioon eräitä keskeisiä olemassa olevia selvityksiä, kuten biologi Jukka Jalavan vuonna 2002 laatimaa selvitystä ”Kannusillanmäen luontoinventaario 2002”, jossa on tutkittu laajasti perhosia. Tämä tärkeä perhosalue sijoittuu korttelialueelle 40233. Alueelta on löytynyt 551 perhoslajia, joiden joukossa on muun ohella silmällä pidettävä, uhanalainen ja vaarantunut laji. Lisäksi selvityksen mukaan alueelta on löytynyt runsaasti noin satavuotiaita jalopuita. Keiron Oy on tehnyt alueella luontoselvityksen vuonna 2015, mutta se on ohittanut vain maininnalla edellä mainitun perhosselvityksen. Luontoselvityksen yhteenvetokarttoihin ei ole tehty arvioita perhosten suojelun näkökulmasta, vaikka vanhempi tutkimus on osoittanut lajien moninaisuuden ja uhanalaisuuden. Kaavavalmistelijoiden olisi tullut teettää nykytilanteen mukainen Kannusillanmäen koko alueen kattava perhoslajiselvitys. Ennen uutta perusteellista selvitystä rakentamatonta korttelia 40233 ei voida kaavoittaa uudisrakentamiseen. Lisäksi tämä korttelialue on osoitettu lainvoimaisissa yleis- ja maakuntakaavoissa viheralueeksi, jona se tulisi säilyttää tässä historiallisessa erityisen arvokkaassa ympäristössä.

Asian käsittely ja selvittäminen

Espoon kaupunginhallitus on antanut lausunnon. Voimassa olevassa Espoon pohjoisosien yleiskaavassa, osa I, alue on varattu osin julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY), osin virkistysalueeksi (V) ja osin keskustatoimintojen alueeksi (C). Yleiskaavaa laadittaessa julkisten palveluiden ja hallinnon alue suunniteltiin keskiasteen koululle. Yleiskaavassa osoitettu palveluiden ja hallinnon osuus ei ole määrällisesti tarpeen Espoon keskuksen riittävän palvelutarjonnan takia. Jokisillan asemakaavassa alueelle osoitetaan keskustatoimintoja tukevaa asumista, sekä lisäksi asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) ja yleisten rakennusten korttelialue (Y). Jokisillan asemakaava on maankäytöllisesti perusteltu, ja se osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksiin kiinnittäen huomiota paikallisiin olosuhteisiin ja kaupunki- ja maisemakuvaan. Asemakaava ei ole yleiskaavan keskeisten tavoitteiden ja periaatteiden vastainen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) tulevat näkyviksi keskeisesti maakuntakaavoituksen kautta. Espoon kaupunki on tehnyt kaavavalmistelun yhteydessä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) koskevaa viranomaisyhteistyötä kaupunginmuseon ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa maankäyttö- ja rakennuslaissa edellytetyllä tavalla. Museoviraston karttapalvelussa Espoon kirkonmäen RKY-alue sivuaa valituksenalaista asemakaavaa Espoonjoen kohdalla. Jokisillan asemakaavassa puistoksi osoitettu VP-3-alue rajautuu tarkoituksenmukaisesti viereisen Pappilanmäki-asekaavan VP-alueeseen. Suunniteltujen rakennusten sovittaminen jokilaakson ympäristöön on huomioitu kaavamerkinnöin ja kaupunkikuvaan liittyvien kaavamääräyksin. Kaavaratkaisussa on huolehdittu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun

kulttuuriympäristön arvoista maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaisesti. Jokisillan kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa Espoon kirkkomäen RKY-alueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden kanssa, ja ratkaisu edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

Jokisillan kaava-alueen ja Espoon kirkkomäen RKY-alueen välinen puisto puineen muodostaa tilaa rajaavan ja vaikutuksia lieventävän reunavyöhykkeen. Myös rakennusmassojen sijainti ja porrastus lieventää vaikutusta rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan. Kaavoitusprosessissa on huolehdittu asianmukaisesti siitä, että rakennukset sopivat jokilaakson ympäristöön, eikä asemakaavaratkaisu muutoinkaan ole ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ominaisluonteen ja erityispiirteiden kanssa. Kaavassa on otettu asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti huomioon yleispiirteisten maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutus.

Jokisillan luontoselvityksessä menetelminä ovat olleet elinympäristöjen ja kasvillisuuden, linnuston, lepakoiden ja liito-oravien kartoitukset (Keiron, 2015). Selvitykseen sisältyvät kohteiden arvottamisen perusteet sekä kohteiden luonnonsuojellinen arvoasteikko. Ekologinen verkosto ja yhteydet on myös huomioitu. Selvityksessä on esitetty muun ohella luontoarvoiltaan tärkeät kohteet. Selvityksessä alueelta on tehty uhanalaisten lajien haku Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämästä lajitietokannasta (SYKE 2015). Haussa ei ole ilmennyt uusia tietoja, joita ei olisi jo Espoon ympäristökeskuksella ollut. Luontoselvityksessä esitetään luontoarvoja koskevista selvityksistä muun ohella Kannusillanmäen perhoslajien kartoitus (Jalava 2002), jossa alueen lajisto todettiin yllättävän laajaksi ollakseen näin lähellä taajamaa.

Selvityksen mukaan Kannusillanmäki on villiintynyttä, vanhaa puistoaluetta. Puistossa on jonkun verran luontoarvoja, jotka ovat ainakin osin kulttuuriympäristöön sidonnaisia ja hyötyisivät puiston ennallistamisesta. Luontoselvityksessä kartoitetut alueen arvokkaimmat luonnonympäristöt säilyvät pääosin viheralueina. Kannusillanmäen rinteessä sijaitseva asuinrakennusten korttelialue 40233 ja sen rakennusalat on sijoitettu luontoselvityksen esittämät rajaukset huomioiden. Korttelin rakentamisalue laajentuu vain vähäisesti lehtomaiselle metsäalueelle. Korttelin suojeltavalla osalla (s-2) alueen maisemakuvan kannalta arvokas puusto tulee säilyttää ja hoitaa elinvoimaisena. Kannusillanmäen puistoalueeksi (VP-2) osoitetulla alueella perinneympäristöarvot tulee huomioida osana alueen hoitoa. Jokisillan asemakaavaa laadittaessa on ollut käytössä tarvittavat luontoselvitykset, tietokannat ja muu aineisto. Selvitykset on tehty koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Kaavan perusteena olevat selvitykset ovat olleet maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla tavalla riittävät kaavan merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Kaavassa on vaalittu luonnonympäristöä eikä siihen liittyviä arvoja ole hävitetty.

Rakentamiselle asetettavia vaatimuksia koskevat seikat maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ssä kuuluvat rakennuslupaharkinnassa huomioon otettaviksi.

██████████ on varattu tilaisuus vastaselityksen antamiseen. Vastaselitystä ei ole annettu.

Pro Espoonjoki ry on antanut vastaselityksen. Jokisillan kaava-alue rajautuu myös RKY-alueeseen. Maisema muodostaa kokonaisuuden, jota tulee sellaisena käsitellä, vaikka RKY-alueelle ei ole määritelty suojavyöhykettä sen ulkopuolelle, kuten luonnonsuojelualueilla usein on. Asemakaava-alueen asuntojen volyymi on alueelle liian suuri.

Kaava on yleiskaavan vastainen erityisesti Pappilantien itäpuolella olevassa rinteessä, korttelissa 40233, joka on yleiskaavassa viheraluetta ja joka alkuperäisestä suunnitelmasta poiketen on muutettu asuinkortteliksi. Kyseinen kortteli ulottuu noin rinteeseen puoliväliin ja haukkaa viheralueesta merkittävän osan, noin viidenneksen. Korttelin 40233 muutama asuintalo ei ole oleellista keskustatoimintoja tukevaa asutusta eikä riittävä peruste muuttaa viheralue asuinkortteliksi.

Pappilantien viheralueen supistamista ei voida perustella viittaamalla viimeaikaisiin havaintoihin (selvitys 2015), joiden mukaan uhanalaisista lajeista ei ole merkintöjä. Aiemmat selvitykset osoittavat selvästi, että uusi kattava selvitys olisi tullut tehdä eikä kuitata asiaa kuusi vuotta vanhalla tiedostotilanteella. Alueella on myös merkittävä määrä jalopuita, joka sellaisenaan on syy perusteellisemmalle selvitykselle.

Espoon ympäristöyhdistys ry on antanut vastaselityksen. Toisin kuin lausunnossa on esitetty, RKY-alueen raja kulkee tosiasiallisesti kaava-alueen sisäpuolella koko hautausmaan pituudelta aina Jokisiltaan asti. Jokisillan kaava-alueen ja Espoon kirkonmäen RKY-alueen välinen puisto ei lausunnossa todetun vastaisesti muodosta tilaa rajaavaa ja vaikutuksia lieventävää reunavyöhykettä, koska todellisuudessa reunavyöhykettä ei ole olemassa, sillä RKY-alueen ja kaava-alueen rajat kulkevat sisäkkäin. Todellisuudessa RKY-alueen rajan ja suunnitellun kerrostalokorttelin välillä ei ole tällä hetkellä puustoa ollenkaan, vaan alue on omakotitonttien puutarhaa.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää Espoon ympäristöyhdistys ry:n vaatimuksen Museoviraston lausunnon pyytämisestä.

Hallinto-oikeus kumoaa kaupunginvaltuuston päätöksen.

Perustelut

Museoviraston lausunto

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 43 §:n 1 momentin mukaan hallintotuomioistuin voi oma-aloitteisesti pyytää erityistä asiantuntemusta vaativasta kysymyksestä lausunnon muulta kuin päätöksen tehneeltä viranomaiselta taikka yksityiseltä asiantuntijalta. Tuomioistuin voi myös kuulla asiantuntijaa suullisessa käsittelyssä. Tuomioistuin voi pyytää lausunnon myös asiantuntijalta, jonka oikeudenkäynnin osapuoli nimeää ja jonka kuulemista hallintotuomioistuin pitää tarpeellisena.

Espoon ympäristöyhdistys ry on valituksessaan vaatinut, että hallinto-oikeuden on pyydettävä Museovirastolta lausunto alueen valtakunnallisesta merkittävydestä ja alueen kansallismaisemallisesta arvosta. Kun otetaan huomioon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön (RKY) sijoittuminen kaava-alueeseen nähden ja se, että Espoon kaupunginmuseo on antanut kaavan valmistelun aikana lausunnon Espoon ympäristöyhdistyksen tarkoittamista teemoista, hallinto-oikeus ei katso Museoviraston lausunnon pyytämisen olevan tarpeellista asian selvittämiseksi.

Pääasia

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettyä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 1 momentin mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

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 siitä mainitussa laissa säädetään.

Pykälän 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. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaava-alue, sen kaavallinen tilanne ja asemakaavan tavoitteet

Asiassa on kysymys Jokisillan asemakaavasta. Asemakaavaan liittyvän selostuksen mukaan asemakaava-alue sijaitsee Espoon keskuksen keskusta-alueen välittömässä läheisyydessä. Alue rajautuu eteläosaltaan Espoonväylään ja Kirkkojärventiehen. Idässä alue rajautuu puistomaisen Kannusillanmäen rinteeseen. Luode-pohjoispuolella alue rajautuu Espoonjokeen. Espoonjoen pohjoispuolella sijaitsee Kappelin hautausmaa, jossa maasto nousee kohti Pitäjänristin lakea. Hautausmaa ja Espoonjoen alue tuomiokirkon suuntaan ovat osa valtakunnallisesti merkittävää Espoon kirkonmäen kulttuuriympäristöaluetta.

Vireillä oleva, voimassa olevat maakuntakaavat korvaava Uusimaa-kaava 2050 ei ole lainvoimainen. Uudenmaan maakuntakaavassa asemakaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualan läpi kulkee Uudenmaan maakuntakaavassa osoitettu viheryhteystarve.

Asemakaava-alue rajautuu Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Ominaisuusmerkintää koskevan kaavamääräyksen mukaan alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Kaava-alueen luoteisreunalle sijoittuu maakunnallisesti arvokas Espoonjokilaakson maisema-alue. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä koskevan kaavamääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on otettava huomioon maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön vaaliminen. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa.

Asemakaava-alueella on voimassa vuonna 1997 lainvoiman saanut Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Yleiskaavassa alue on osoitettu osin julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), osin virkistysalueeksi (V) ja osin keskustatoimintojen alueeksi (C). Yleiskaavan selostuksen mukaan yleiskaavan tavoitteena on muun ohella turvata riittävä asuntokanta ja kaavoittaa monipuolisia asuntoalueita. Yleiskaavan PY-merkintää koskevan kaavamääräyksen mukaan alue varataan ensisijaisesti julkisten palveluiden ja hallinnon tiloille. Yleiskaavan V-merkintää koskevan kaavamääräyksen mukaan alue varataan yleiseen virkistys-, ulkoilu- ja urheilukäyttöön. Yleiskaavan C-merkintää koskevan kaavamääräyksen mukaan alue varataan hallinnon, palveluiden ja liiketoiminnan tiloille. Alueella sallitaan lisäksi keskustaympäristöön soveltuvia asuntoja ja teollisuuden tiloja. Yleiskaavan yleisten määräysten mukaan yleiskaava osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen.

Espoonjoen varsi ja osa V-alueesta on yleiskaavassa osoitettu kulttuuri-historiallisesti merkittäväksi ympäristöksi, samoin kuin joen pohjoispuoli asemakaava-alueen ulkopuolella. Merkintää koskevan kaavamääräyksen mukaan suojeluarvoltaan merkittävät rakennukset, rakenteet ja vanha tiestö tulisi säilyttää. Rakentamisen on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sopeuduttava ympäristöön. Alueella on kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide luvanvaraista siten kuin rakennuslain 124 a §:ssä on säädetty.

Joen varteen on yleiskaavassa osoitettu sijainniltaan ohjeellinen pääulkoilu-reitti.

Nyt kyseessä olevan asemakaavan kaavaselostuksen mukaan nyt laadittu asemakaava ei täysin vastaa voimassa olevaa yleiskaavaa, jossa alueen keskelle on osoitettu suuri julkisten palveluiden ja hallinnon alue. Julkisten palveluiden ja hallinnon alue on yleiskaavaa laadittaessa suunniteltu keskiasteen koululle. Alueen keskiasteen koulut, ovat kuitenkin sijoittuneet Kirkkokadun varteen (Kuninkaantien lukio ja Omnia).

Alueella ei ole asemakaavaa.

Kaavaselostuksen mukaan kaava-alueen ulkopuolella, joen vastarannalla, sijaitseva *Espoon kirkonmäki* on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RK Y). Espoon kirkonmäen RK Y-alueesta on todettu Museoviraston RK Y-alueen kuvauksessa muun ohella, että Espoon kirkonmäki on keskiajalle periytyvä kirkkoympäristö, johon kuuluu historiallisille pitäjänkeskuksille tyypilliseen tapaan kirkko tapuleineen ja kirkkotarhoineen, pitäjätupa, pappila, koulu sekä uudempi hautausmaa siunauskappeleineen.

Asemakaavan sisältö pääosiltaan

Asemakaava koostuu kahdesta asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK), asuinrakennusten korttelialueesta (A), kahdesta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL), yleisten rakennusten korttelialueesta (Y), puistoalueista (VP-1, VP-2, ja VP-3), suojavihervyöhykkeestä (EV-1), yleisestä pysäköintialueesta (LP) sekä Espoonväylän, Pappilantien ja Itäisen Jokitien katualueista. Espoonjoki virtaa puistoalueen (VP-3) läpi.

Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 8,55 ha ja sen yhteenlaskettu rakennusoikeus noin 23 800 k-m². AK-korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 20 050 k-m², AL-korttelialueiden 780 k-m² ja A-korttelialueen 1 300 k-m². Y-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 1 600 k-m². Itäisen Jokitien eteläpuoleinen asuinkerrostalojen korttelialue (AK 40232) muodostuu kahdesta rakennuksesta, joiden kerrosten lukumäärä vaihtelee neljästä kuuteen kerrokseen, ja lisäksi pihakannen alla on kaksikerroksinen pysäköintilaitos. Itäisen Jokitien pohjoispuolella sijaitsevan asuinkerrostalojen korttelialueen (AK 40234) rakenne muodostuu neljästä Espoonjokeen nähden kohtisuorassa olevasta terassitalosta. Piha-alueet jäävät terassitalojen väliin. Terassitalot ovat Itäisen Jokitien puolelta kuusikerroksisia ja Espoonjoen puolelta kaksikerroksisia. Kannusillanmäen rinteessä sijaitsevalla asuinrakennusten korttelialueella (A 40233) on kaksi rakennusalaa, joilla kerrosluvut ovat Iiu3/4 ja (1/2)II. Kaava-alueen säilytettävät ja suojeltavat rakennukset sijaitsevat asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL) kortteleissa 40232 ja 40233.

VP-3-puistoaluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan puisto toimii osana ekologista yhteyttä. Jokivarsi on lepakoiden saalistusaluetta, ja alueen puusto toimii liito-oravien yhteysreitteinä. Puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että latvusyhteys säilyy.

AK-korttelin 40234 joen puoleinen reuna on osoitettu sijainniltaan ohjeelliseksi, mutta laajuudeltaan sitovaksi puilla ja pensailta istutettavaksi alueen osaksi. A-korttelin 40233 Pappilantien puoleinen osa on osoitettu suojeltavaksi alueen osaksi (s-2), jolla alueen maisemakuvan kannalta arvokas puusto tulee säilyttää ja hoitaa elinvoimaisena.

Yleisten kaavamääräysten 4 §:n mukaan korttelin 40234 uudisrakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja mukailleen. Mikäli maastonmuodoista johtuen parvekkeiden ja maantason väliin jää korkeutta yli 2 metriä, tulee parvekkeiden alapuolinen tila suunnitella toiminnallisena osana kokonaisuutta. Rakennusten julkisivut tulee suunnitella siten, että ne istuvat ympäröivään puistoalueeseen. A-korttelialueella rakennukset on suunniteltava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa julkisivun pintojen, värityksen ja kattomuodon suhteen.

Yleisten kaavamääräysten 7 §:n mukaan korttelin 40234 puistoon rajautuvien tontinosien istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti viereiseen viheralueeseen. Yleisten kaavamääräysten 8 §:n mukaan korttelissa sallitaan vain rakentamisen

kannalta välttämättömät puunkaadot. Puusto on säilytettävä ja hoidettava elinvoimaisena kaikilla niillä rakentamattomilla tontin osilla, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin.

Kaavaa varten laadittujen luonto- ja maisemaselvitysten kuvaus sekä kaupunginmuseon lausunto

Kaavaselostuksen mukaan Kannusillanmäki on englantilaistyyppinen, villiintynyt puisto, joka lienee istutettu 1800-luvun lopulla. Alue koostuu tuoreesta jalopuuvaltaisesta lehdosta, kalliokedosta sekä vanhojen pientalojen pihapiireistä. Kannusillanmäen runsas ja monilajinen kasvillisuus sekä lämmin pienilmasto mahdollistavat monipuolisen perhoslajiston. Kannusillanmäen kallioketo on Espoon perinneympäristöselvityksessä luokiteltu muihin huomionarvoisiin kohteisiin. Kannusillanmäellä on myös opetuksellista arvoa, sillä kaupungin selvityksen perusteella aluetta käytetään koulu- ja päiväkotitoiminnassa. Kaavaselostuksen mukaan alueen arvokkaimmat luonnonympäristöt säilyvät viheralueina. Korttelialueella 40232 rakentamisalue laajentuu jonkin verran etelään lehtomaiselle metsäalueelle, joka on todettu alueen luontoselvityksessä paikallisesti arvokkaaksi (luontoselvityksen kuvio 28). Korttelialue 40233 sijoittuu osin luontoselvityksessä paikallisesti erittäin arvokkaaksi luokitellulle alueelle. Korttelin uusi rakentamisala osoitetaan pääasiassa nykyisille avoimille alueille, joilla on aikaisemmin sijainnut rakennuksia. Pappilantien varren maisemakuvallisesti merkittävää puustoa säilytetään.

Kaavaa varten on laadittu luontoselvitys (Luontotieto Keiron Oy 14.12.2015). Selvityksestä ilmenee, että alueelta on kartoitettu sen elinympäristöt, kasvit ja linnusto sekä selvitetty muun ohella lepakoiden ja liito-oravien esiintymistä. Perhosten osalta selvityksessä on viitattu vuodelta 2002 olevaan selvitykseen (Jalava), jossa Kannusillanmäen lajisto on havaittu yllättävän laajaksi ollakseen niin lähellä tiivistä taajamaa. Selvityksessä yhteensä 551 eri perhoslajia on saatu valorysälle. Lajeista maininnan arvoisia ovat olleet uhanalaiset kirjotäpläkoi (VU) ja kuuyökkönen (EN), joka ei luontoselvityksen mukaan kuitenkaan välttämättä alueella elä. Lisäksi kaavaa valmisteltaessa on tarkastettu vanhat liito-oravahavainnot maastokäynnillä 7.4.2017.

Jokisillan luontoselvityksen johtopäätöksissä on esitetty muun ohella, että Kannusillanmäki on villiintynyttä, vanhaa puistoaluetta, jossa on jonkun verran luontoarvoja, jotka ovat ainakin osin kulttuuriympäristöön sidonnaisia ja hyötyisivät puiston ennallistamisesta. Suosituksena on esitetty Kannusillanmäen villiintyneen puiston ennallistamista luontoarvoja kunnioittaen. Nurmikenttien sijaan on syytä suosia monipuolisempaa kasvillisuutta ja kerroksellisuutta. Puiston hoitosuunnitelman laadinta vaatii tätä selvitystä tarkemman kasvillisuusinventoinnin. Selvityksessä Kannusillanmäki on osoitettu luontoarvoiltaan suurelta osin paikallisesti erittäin arvokkaaksi alueeksi.

Kaavaa varten on laadittu maisemaselvitys (Nyman & Ristimäki 18.1.2013). Maisemaselvityksen lopussa on todettu muun ohella, että suunnittelualue on historiallisen kirkkomaiseman välitöntä vaikutusalueutta. Alueella tapahtuva

rakentaminen vaikuttaa kirkon ja jokilaakson maisemakuvaan. Kirkon hierarkkinen asema maisemassa tulee säilyttää ja näkymät muun muassa kirkolta on otettava huomioon. Jokilaakson suuntaisten näkymien säilyminen on otettava huomioon niin kasvillisuuden kuin rakentamisenkin sijoittelussa. Rakentamisessa on huolehdittava, että rakennusten etäisyys jokeen on riittävä. Rantapuusto on säilytettävä.

Kaavaa laadittaessa on lisäksi laadittu aluesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Ark'idea 8.3.2018), jossa on esitetty havainnekuvia alueelle suunnitellusta rakentamisesta. Havainnekuvissa ei ole kuvattu asemakaavassa korttelialueelle 40233 osoitettua rakentamista.

Espoon kaupunginmuseo on asemakaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa 11.9.2017 esittänyt, että suunnitelma, jossa joen rantaan osoitetut rakennukset on porrastettu II-IV-VI-kerroksisiksi, on kulttuuriympäristön suojelun kannalta mahdollinen. Kaupunginmuseo on 28.2.2018 sähköpostitse lausuntoonsa antamassaan lisäyksessä todennut, että korttelin 40233 rakennustehokkuuden lisääminen on vääräsuuntainen ratkaisu. Kortteli sijoittuu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (Espoonjokilaakson maisema-alue) sekä valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön välittömään läheisyyteen (Espoon kirkonmäki). Arvokkaaseen kulttuuriympäristöön rakentamisen tulee olla alueen ominaispiirteisiin sopivaa. Tehokas rakentaminen on Espoonjokilaakson maisema-alueelle ja Kirkonmäelle vierasta. Jokisillan asemakaavan joenrantaan rajoittuvat korttelit ovat jo tehokkuudeltaan poikkeuksellisen suuria, eikä tätä kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta kielteistä kehitystä tule levittää kaava-alueella laajemmalle.

Oikeudellinen arviointi

Selvitysten riittävyys

Valituksissa on esitetty asemakaavan olevan lainvastainen sen alueen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoille aiheuttamien vaikutusten vuoksi. Valituksissa on edelleen esitetty, että kaavaa varten laaditut luonto- ja maisemaselvitykset ovat puutteellisia.

Asemakaavassa on osoitettu muun ohella useita kerrostaloja alueelle, joka rajoittuu valtakunnallisesti merkittävään Espoon kirkonmäen RKY-alueeseen ja joka sijoittuu osin maakunnallisesti merkittävälle Espoonjokilaakson maisema-alueelle. Lisäksi Kannusillanmäki, jonne asemakaavan korttelialue 40233 sijoittuu, on kaavaa varten laaditun luontoselvityksen mukaan luontoarvoiltaan suurelta osin paikallisesti erittäin arvokas alue. Hallinto-oikeus toteaa, että rakentaminen tällaiselle useita merkittäviä arvoja omaavalle alueelle asettaa erityisiä vaatimuksia sen selvittämiseksi, aiheutuuko kaavassa osoitetusta rakentamisesta asemakaavan rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön vaalimista koskevan sisältövaatimuksen vastaisia vaikutuksia.

Maiseman osalta kaavaselostuksessa on todettu seuraavaa: ”Alueen luonne muuttuu kuitenkin pientaloalueesta kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Koska alue on osa Espoon keskusta ja asemanseutua, maisemavaikutuksia ei kuitenkaan voida nähdä merkittävinä.” Asemakaavan selostuksessa ei ole arvioitu vaikutuksia maisemaan muutoin eikä asemakaavassa osoitetun rakentamisen vaikutuksia maakunnallisesti merkittävään Espoonjokilaakson maisema-alueeseen ole arvioitu lainkaan. Kaavaa varten vuonna 2013 laaditussa maisemaselvityksessä ei ole arvioitu valitun kaavaratkaisun vaikutusta maisemaan, vaan selvityksessä on arvioitu alueelle rakentamisen maisemavaikutuksia ja niiden ehkäisemistä yleisellä tasolla. Jokisillan 8.3.2018 laadittuun aluesuunnitelmaan sisältyy havainnekuvia kaava-alueen rakentamisesta. Havainnekuvista ei kuitenkaan ilmene, millä tavoin korttelialueelle 40233 osoitettu rakentaminen vaikuttaa maisemaan. Kaavaratkaisun vaikutukset alueen maisemaan jäivät edellä mainittujen seikkojen johdosta epäselviksi.

Asemakaavan selostuksessa on arvioitu vaikutuksia Espoon kirkonmäen RKY-alueeseen seuraavasti: ”Kaava-alueen ja joen vastarannalla sijaitsevan Espoon kirkonmäen valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön väliin jää puistoaluetta, jonka puusto muodostaa vaikutuksia lieventävän reunavyöhykkeen. Myös rakennusmassojen sijainneilla ja porrastuksilla on pyritty vaikutusten lieventämiseen. Joen puoleiset rakennusmassat porrastuvat Espoonjoen suuntaan laskevasti.” Hallinto-oikeus toteaa tältä osin, että kaava-alue ja RKY-alue ovat osin päällekkäiset, joten toisin kuin kaavaselostuksessa on esitetty, niiden väliin ei jää puistoaluetta. Kaava-aineistoon ei sisälly erillistä selvitystä kaavassa osoitetun rakentamisen vaikutuksista Espoon kirkonmäen RKY-alueeseen.

Kaavaselostuksen mukaan korttelialue 40233 sijoittuu osin luontoselvityksessä paikallisesti erittäin arvokkaaksi luokitellulle alueelle. Edelleen kaavaselostuksen mukaan korttelin uusi rakentamisala osoitetaan pääasiassa nykyisille avoimille alueille, joilla on aikaisemmin sijainnut rakennuksia. Kaupungin lausunnon mukaan Kannusillanmäen rinteessä sijaitseva asuinrakennusten korttelialue 40233 ja sen rakennusalat on sijoitettu luontoselvityksen esittämät rajaukset huomioon ottaen, ja korttelin rakentamisalue laajentuu vain vähäisesti lehtomaiselle metsäalueelle. Tältä osin hallinto-oikeus toteaa, että vaikka alueen luontoarvoja sinänsä onkin selvitetty asemakaavaa varten, selvitysten perusteella jää epäselväksi, mitä vaikutuksia luontoselvityksessä paikallisesti erittäin arvokkaaksi luokitellulle alueelle ainakin osin sijoittuvan korttelialueen 40233 rakentamisella on alueen luonnonarvoille.

Edellä todetun perusteella asemakaavaratkaisun on katsottava perustuvan maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja luonnonarvoihin liittyvien ja erityisiin arvoihin kohdistuvien vaikutusten osalta sillä tavoin puutteelliseen selvitykseen, ettei asiassa voida arvioida, täyttääkö kaavaratkaisu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä tarkoitettujen asemakaavan sisältövaatimukset.

Maakuntakaavan ja yleiskaavan vastaisuutta koskevat valitusperusteet

Pro Espoonjoki ry ja Espoon ympäristöyhdistys ry ovat valituksissaan esittäneet Jokisillan asemakaavan olevan maakuntakaavan ja yleiskaavan vastainen. Valituksissa on todettu asemakaavan olevan yleiskaavan vastainen siltä osin kuin asemakaavassa on osoitettu kerrostalorakentamista yleiskaavassa oppilaitokselle suunnitellulle alueelle ja siltä osin kuin rakentamista on osoitettu yleiskaavan virkistysalueelle.

Hallinto-oikeus toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain järjestelmässä maakuntakaavassa osoitettu maankäyttö ohjaa yleiskaavan laatimista ja yleiskaavassa osoitettu maankäyttö puolestaan asemakaavan laatimista. Koska Jokisillan asemakaavan alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava (Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I), asiassa on arvioitava, onko asemakaavassa osoitettu maankäyttö lainvoimaisen yleiskaavan mukaista.

Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I, on melko yleispiirteinen aluevarausyleiskaava. Yleiskaavan yleisten kaavamääräysten mukaan se osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Rakentamiseen tarkoitettulla alueella sallitaan lisäksi tietyt kaavamääräyksessä luetellut toimenpiteet, mikäli niistä ei aiheudu haittaa alueen pääasialliselle käyttötarkoitukselle. Asuinrakentaminen ei kuulu näihin pääkäyttötarkoituksen ohella sallittuihin toimenpiteisiin.

Yleiskaavassa nyt kyseessä oleva asemakaava-alue on osoitettu pääosin palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Asemakaavassa vastaava alue on osoitettu pääosin asuinkeuhkalojen korttelialueeksi (AK). Espoon kaupunginhallituksen lausunnon mukaan yleiskaavassa osoitettu palveluiden ja hallinnon osuus ei ole määrällisesti tarpeen Espoon keskuksen riittävän palvelutarjonnan takia. Hallinto-oikeus toteaa, että yleiskaavan PY-alueella koskevassa kaavamääräyksessä ei ole erikseen sallittu asuinrakentamista. Kaavamääräyksen mukaan alue on varattu ensisijaisesti julkisten palveluiden ja hallinnon tiloille. PY-alueella koskevaa kaavamääräystä voidaan tulkita siten, että se sallii toissijaisesti muunkinlaista rakentamista kuin julkisten palveluiden ja hallinnon tiloja. Kun kuitenkin otetaan huomioon, että kyse on yleiskaavassa yksittäisestä, nimenomaisesti julkisten palveluiden ja hallinnon tiloille varatusta alueesta, joka on asemakaavassa osoitettu yhtä olemassa olevaa rakennusta lukuun ottamatta kokonaisuudessaan asuinrakentamiseen, hallinto-oikeus katsoo, että alueelle asemakaavassa osoitettu maankäyttö poikkeaa selkeästi alueen yleiskaavassa varatusta pääasiallisesta käyttötarkoituksesta ja muuttaa paikallisesti alueen perusluonnetta toiseksi kuin yleiskaavalla on tarkoitettu.

Yleiskaavassa Jokisillan asemakaava-alueen koillisosassa sijaitseva Kannusillanmäen alue on osoitettu virkistysalueeksi (V). Asemakaavassa yleiskaavan V-alueelle on osoitettu puistoalueet VP-1 ja VP-2, mutta myös uutena rakentamisena asuinrakennusten korttelialue 40233, jolle sijoittuu suojeltava alueen osa s-2. Kun otetaan huomioon yleiskaavan V-alueella koskeva kaavamääräys sekä yleiset kaavamääräykset, jotka eivät salli asuinrakentamista V-alueelle, hallinto-oikeus katsoo, että myös tälle alueelle

asemakaavassa osoitettu maankäyttö poikkeaa selkeästi alueen yleiskaavassa varatusta pääasiallisesta käyttötarkoituksesta.

Edellä sanotun perusteella hallinto-oikeus katsoo, että yleiskaava ei ole ollut maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentissa ja 54 §:n 1 momentissa edellytetyllä tavalla ohjeena asemakaavaa laadittaessa.

Lopputulokset

Koska asemakaava on selvitysten puutteellisuutta ja yleiskaavan vastaisuutta koskevilla valitusperusteilla lainvastainen, kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut ja
Kuntalaki 135 §

Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:n 4 momentin mukaan muilla kuin kunnalla ei ole oikeutta hakea muutosta hallinto-oikeuden päätökseen, jolla hallinto-oikeus on kumonnut kunnan viranomaisen tekemän kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL julkipano).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Jaana Moilanen, Liisa Selvenius-Hurme (t) ja Joonas Ahtonen.



Esittelijäjäsen

Joonas Ahtonen

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

| | |
|-----------|--|
| Päätös | ██████████ tavallisena tiedoksiantona Maksutta |
| | Pro Espoonjoki ry tavallisena tiedoksiantona Maksutta |
| | Espoon ympäristöyhdistys ry tavallisena tiedoksiantona Maksutta |
| Jäljennös | Espoon kaupunginhallitus |

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeää saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika ja tiedoksisaantipäivä

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu.

Valituksen toimittaminen

Valitus liitteineen on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä myös sähköistä asiointipalvelua käytettäessä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot
- postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää
- päätös, johon haetaan muutosta
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi katsotaan, että valitusluvan myöntämiseen on edellä tarkoitettu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
 - asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja, jollei oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 32 §:n 2 momentista muuta johdu.

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot

| | |
|----------------|-------------------|
| Postiosoite: | Käyntiosoite: |
| PL 180 | Paasivuorenkatu 3 |
| 00131 HELSINKI | Helsinki |

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi, Faksi: 029 56 40382

Asiointipalvelu: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Förvaltningsdomstolens beslut får överklagas genom skriftliga besvär hos **högsta förvaltningsdomstolen**, om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Grunder för beviljande av besvärstillstånd

Enligt 111 § i lagen om rättegång i förvaltningsärenden ska besvärstillstånd beviljas om

- 1) det med avseende på lagens tillämpning i andra liknande fall eller för en enhetlig rättspraxis är viktigt att ärendet avgörs av högsta förvaltningsdomstolen,
- 2) det finns särskilda skäl för högsta förvaltningsdomstolen att avgöra ärendet på grund av att det i ärendet skett ett uppenbart fel, eller
- 3) det finns något annat vägande skäl för att bevilja besvärstillstånd.

Besvärstillstånd kan också beviljas i fråga om endast en del av förvaltningsdomstolens överklagade beslut.

Besvärstid och delgivningsdag

Besvär skall anföras **inom 30 dagar från dagen för delfäendet av förvaltningsdomstolens beslut**, denna dag inte medräknad.

Detta beslut har meddelats efter anslag, och den som saken gäller anses därmed ha fått del av beslutet när det meddelades.

Inlämnande av besvär

Besvären inklusive bilagor ska inom besvärstiden lämnas **till högsta förvaltningsdomstolen**. Besvärshandlingarna ska även vid användning av e-tjänsten vara framme senast den sista dagen av besvärstiden före utgången av ämbetsverkets öppettid.

Besvärens innehåll

I besvären, som ska innehålla en ansökan om besvärstillstånd, ska anges

- ändringssökandens namn och kontaktuppgifter
- den postadress och eventuellt annan adress till vilken handlingar som hänför sig till rättegången kan sändas.
- det beslut i vilket ändring söks
- de grunder på vilka besvärstillstånd begärs samt de skäl på vilka grunden för meddelande av besvärstillstånd anses föreligga
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas
- grunderna för yrkandena.

Om talan förs av ändringssökandens lagliga företrädare eller ombud ska dennes kontaktuppgifter anges i besvären.

Högsta förvaltningsdomstolen ska utan dröjsmål underrättas om ändringar i kontaktuppgifterna.

Bilagor till besvären

Till besvären ska fogas

- förvaltningsdomstolens beslut med besvärсанvisning
- de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har lämnats till myndigheten.

Ett ombud ska foga en fullmakt till besvären om det inte av 32 § 2 mom. i lagen om rättegång i förvaltningsärenden framgår annat.

Högsta förvaltningsdomstolens kontaktuppgifter

Postadress: Besöksadress:
PB 180 Paasivuorigatan 3
00131 HELSINGFORS Helsingfors

E-post: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi, Fax: 029 56 40382

E-tjänst: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>