

Kaupunginhallitus 29.08.2022 § 249

§ 249

## **Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Hannusranta, asemakaavan muutos, alue 441416, koskevista valituksista**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kare Aleks  
Otranen Patrik  
Karhula Anja  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon Hannusrannan asemakaavan muutosta koskevista valituksista.

Kaupunginhallitus kiistää vaatimukset valtuuston päätöksen kumoamisesta ja pyytää kunnioittavasti, että hallinto-oikeus hylkää valitukset lakiin perustumattomina.

Toimivalta

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 2. luvun, kaupunginhallituksen tehtävät ja ratkaisuvallta, 3 §:n 30 kohta.

Valitusten pääasiallinen sisältö

Valittajat vaativat valituksissaan asemakaavan hyväksymispäätöksen kumoamista. Toisessa valituksessa on lisäksi vaadittu asemakaava-alueelle hävittämis- ja toimenpidekieltoa kaavan lainvoimaisuuteen asti. Valittajat perustelevat valituksiaan pääasiassa siten, että luontoselvitykset ja muut selvitykset eivät ole riittäviä, vaihtoehtotarkastelut on laiminlyöty, tasapuolisen kohtelun vaatimus ei ole toteutunut ja asemakaava on osayleiskaavan vastainen.

Asemakaavan muutoksen pääasiallinen sisältö ja alueen nykytila

Hannusrannan asemakaavamuutoksen kaavaselostuksessa todetun mukaisesti asemakaavan muutosalue on osa Länsimetron jatkeen (Matinkylä-Kivenlahti) kehitettävää ja tiivistettävien taajamatoimintojen aluetta, jossa erityisesti metroasemien lähialueiden maankäyttöä tehostetaan. Uusimaa 2050 maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue kuuluu kokonaisuudessaan pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Asemakaavan muutosalue Hannusranta-kadun varrella on nykyisin pääasiassa rakennettua pientaloaluetta. Pientalojen tontit jatkuvat metsäisinä alueen länsireunalla olevaan Hannusjärven rantaan saakka. Alueen pohjoisosa on osa laajempaa Hannusmetsän kallio- ja sekametsäaluetta.

Hannusrannan asemakaavan muutosalue jakautuu kahteen suurkortteliin Hannusranta-kadun molemmin puolin. Asemakaavalla osoitetaan

pääasiassa kolme asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), asukaspysäköintiä palvelevien autopaikkojen korttelialueet (LPA) sekä puisto- ja virkistysalueet (VP-1 ja VL/s), joiden alueelle sijoittuu muun ohella tarkentavia merkintöjä liito-oravan latvusyhteydestä (eko-1) sekä hulevesien viivytystä ja käsittelyä varten toteutettavista alueista (hu-1). Liito-oravan ydinalue on osoitettu merkinnällä s-1. Merkintöihin on liitetty tarvittavat kaavamääräykset. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu nykyistä linjausta mukaileva mutta levennetty Hannusranta-katu sekä muut yleiset alueet. Asemakaavan sisältöä on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksessa (s. 32).

Asemakaavan muutoksen kokonaiskerrosala on 69 550 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala kasvaa muutoksen myötä aikaisemmasta asemakaavan sallimasta 4 254 k-m<sup>2</sup>:stä 65 296 k-m<sup>2</sup>:llä. Kokonaiskerrosalasta asumista on 67 000 k-m<sup>2</sup>. Kaupallisten tilojen kerrosala on yhteensä 1 550 k-m<sup>2</sup> ja julkisten palveluiden kerrosala 1 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan nykyisen, Kaitaan metroaseman välittömässä läheisyydessä sijaitsevan pientaloalueen muuttaminen kaupunkimaiseksi kerrostaloalueeksi Kaitaa-livisniemi osayleiskaavan (lainvoimainen 2019) sekä alueen maanomistajien tavoitteiden mukaisesti. Asemakaava-alueen laskennallinen uusi asukasmäärä on noin 1 490/1 340 uutta asukasta (1 as/45 k-m<sup>2</sup> / 1as/50 k-m<sup>2</sup> (asemakaavan/yleiskaavan laskentaperuste).

Kaavaselostuksessa todetun mukaisesti asemakaavassa on huomioitu hulevesien viivytys ja suodattaminen, jolla tavoitellaan Hannusjärven kunnon säilymistä nykyisellään ja pyritään parantamaan järven tilaa tulevaisuudessa.

Lähivirkistys- ja puistoalueet sekä Hannusjärvi luovat alueelle ainutlaatuisen identiteetin ja oivalliset virkistysmahdollisuudet. Hannusjärven rantapuisto toimii virkistyksen lisäksi ekologisen yhteytenä ja liito-oravan elinalueiden välisenä puustoisena latvusyhteytenä. Alueen suunnittelussa on kehitetty jalankulun ja polkupyöräilyn edellytyksiä. Rakennusten kivijalkoihin sijoitetaan liiketiloja ja palveluita Kaitaantien ja Hannusranta-kadun varrella, tukien Kaitaan metroaseman ympäristön palvelukeskittymän ja paikalliskeskuksen muodostumista.

#### Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos oli nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti 4.2.-5.3.2019. Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 21.9.-20.10.2020. Kaavaselostuksessa on kuvattu tarkemmin asian käsittelyvaiheet (s. 64) sekä mielipiteiden ja muistutusten sisältöä (s. 6).

Asemakaavan muutos on voimassa olevan osayleiskaavan mukainen

Hannusrannan asemakaava sijoittuu voimassa olevan, oikeusvaikutteisen Kaitaa-livisniemi osayleiskaavan alueelle (lainvoimainen 2019). Osayleiskaavassa asemakaavan muutosalue on merkitty pääosin kehitettäväksi asuntoalueeksi (A2). Hannusjärven ranta on osoitettu virkistysalueeksi (V), johon kohdistuu ulkoilureitti ja liito-oravan kulkuyhteys.

Osayleiskaava on tarkkuustasoltaan suurpiirteinen, mutta asemakaavassa virkistysalue on osoitettu selvästi osayleiskaavaa laajempaan (lausunnon liite, kuva 1). Asemakaavassa on huomioitu myös osayleiskaavan yleismääräykset asemakaavan suunnittelualuetta koskien. Asemakaavan

selostuksessa (s. 12–13) on käsitelty tarkemmin yleiskaavatilannetta ja määräysten huomioon ottamista asemakaavassa.

Kaitaa-livisniemi osayleiskaavan kaavaselostuksen mukaan osayleiskaavan tarkoituksena oli tarkistaa alueella voimassa olevaa Espoon eteläosien yleiskaavaa, jonka tarkkuus ja mitoitus eivät olleet riittäviä mahdollistamaan tarvittavaa maankäytön tehostamista ja palvelutarjonnan monipuolistamista tulevan metroaseman ympäristössä. Espoon eteläosien yleiskaavan mitoitus olisi merkinnyt alle 2 000 uutta asukasta osayleiskaavan kaava-alueelle. Kaupunginhallitus päätti 25.3.2013, päättäessään osayleiskaavan tavoitteista ja suunnitteluperiaatteista, että osayleiskaavan alueelle kaavoitetaan asuntoalueita noin 6 000 uutta asukasta varten.

Kaitaa-livisniemi osayleiskaavan asumisen alueiden merkintöihin ei liity kaavassa määriteltyjä tehokkuuslukuja. Osayleiskaavan selostuksessa (s. 11) on todettu, että alueen tarkkaa mitoitusta ei määrätä osayleiskaavassa, vaan se tarkentuu vaiheittaisen asemakaavoituksen myötä. Espoon eteläosien yleiskaavan, jonka Kaitaa-livisniemi osayleiskaava korvasi voimaan tullessaan, kaavamerkinnyt tai selostuksen liitteissä mainitut tavoitteelliset tehokkuusluvut eivät sovellu Kaitaa-livisniemi osayleiskaavan tulkinnassa. Kaitaa-livisniemi osayleiskaavaa tulkitaan sen omien kaavamerkintöjen ja selostuksesta ilmenevien tavoitteiden mukaisesti.

Kaitaa-livisniemi osayleiskaavan selostuksen (s. 30–31) mukaan osayleiskaavassa on osoitettu pääasiassa kolmenlaisia asuinalueita: uusia (A1), kehitettäviä (A2) ja tiivistyviä (A3). A2-kaavamerkinnyt kuvauksessa on todettu, että alueen kehittäminen kaupunkimaiseksi asuntoalueeksi tutkitaan asemakaavalla ja kaavaselostuksessa merkinnän tavoitetta on avattu siten, että alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa myös asuinrakennusalueita. Selostuksessa on lisäksi todettu, että A3- ja A2-alueiden täydennys- ja uudisrakentamistavoitteet arvioidaan aikanaan asemakaavoituksessa maanomistajayhteistyön tuloksena.

Asemakaavan tehokkuusluvun vertailu ei kaikilta osin ole mahdollista eri kaava-alueiden kesken. Hannusrannassakin pysäköinti on osoitettu eri korttelialueille kuin asuinrakennukset ja niiden piha-alueet. Tästä johtuen AK-korttelialueiden tehokkuusluku on laskennallisesti korkeampi kuin mitä se olisi, jos pysäköinti olisi sijoitettu AK-korttelialueille erillisten LPA-korttelialueiden sijasta. Tilastolomakkeessa esiintyvien korttelialuekohtaisten tehokkuuslukujen lisäksi kaavaselostuksessa on avattu alueen tehokkuuden muodostumista. Vaikka yksittäiset korttelialueet olisivatkin tehokkaampia, niin esimerkiksi koko korttelin 31088 kokonaistehokkuus on noin  $e=2,0$ , kun huomioidaan molemmat pihapiirit (AK), jalankulkuyhteys ja pysäköintilaitos (LPA). Koko asemakaava-alueen aluetehokkuus, puistot ja katualueet mukaan lukien on noin  $ea = 0.88$ .

Kaitaa-livisniemi osayleiskaavan asukastavoitteet ovat olleet Hannusrannan asemakaavan lähtökohtana. Koko osayleiskaava-alueen asukastavoite on 6 000 asukasta, josta suurin osa on katsottu perustelluksi sijoittaa tulevan Kaitaan metroaseman välittömään läheisyyteen. Hannusrannan asemakaava-alueen kerrosala mahdollistaa laskennallisesti noin 1 500 uutta asukasta, joka on 25 % osayleiskaavan tavoitteesta. Lähes koko Hannusrannan kaava-alue sijoittuu metroaseman sisäänkäynnistä 300 metrin ydinvyöhykkeelle ja kokonaisuudessaan 600 metrin tavoitevyöhykkeelle. Tämä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Uusimaa 2050 maakuntakaavan mukaista raidejoukkoliikennekäytävän kestävä ja yhdyskuntarakennetta

täydentävää maankäyttöä.

Myös Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on todennut nähtävillä ollut ehdotusta koskevassa lausunnossaan (26.10.2020): ”ELY-keskus katsoo, että asemakaava tiivistää yleiskaavan sekä muiden ylempien alueidenkäytön tavoitteiden mukaisesti yhdyskuntarakennetta erinomaisessa sijainnissa metroaseman välittömässä läheisyydessä”.

Hannusrannan asemakaavan aineistosta ilmenevällä tavalla asemakaava toteuttaa osayleiskaavaa alueellaan ja sopeutuu sen kokonaisuuteen. Kaitaa-livisniemi osayleiskaava on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentissa ja 54 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla ohjeena valituksenalaisen asemakaavan laadinnassa.

#### Asemakaavan muutoksen selvitykset

Valituksenalainen asemakaavan muutos perustuu kaavaselistuksesta ja kaavan aineistosta tarkemmin ilmenevällä tavalla maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1 ja 2 momentin mukaisesti kaavan tehtävään ja tarkoitukseen nähden kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Asemakaavassa on erityisesti selvitetty ja huomioitu lain nojalla suojeltavat luontoarvot sekä vesistövaikutukset.

Kaikki selvitysten perusteella tarpeelliset oikeusvaikuttavat määräykset on sisällytetty asemakaavamääräyksiin, joita laadittaessa on huomioitu muun ohella, mitä korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätöksessä KHO:2021:56 on todettu asemakaavamääräysten ja kaavan liitesuunnitelmien merkityksistä.

Alueelle on muun ohella laadittu kaavoituksen alkuvaiheessa kaava-alueen kattavat lepä- ja liito-oravaselvitykset. Alueelle on tehty selvityksiä myös Kaitaa-livisniemi osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Asemakaavavaiheen selvitykset täydentävät ja tarkentavat aikaisempia selvityksiä, eivätkä ole ristiriidassa niiden kanssa.

Hannusjärven suojelukysymykset on selvitetty erittäin kattavasti. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu sekä Hannusjärven perustilaselvitys (2020), että sitä jatkava Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelma (2022). Selvitysalue kattaa koko Hannusjärven valuma-alueen, jonka osa valituksenalainen kaavamuutosalue on. Selvitysten tuloksilla sekä hoito- ja käyttösuunnitelmalla nimenomaisesti parannetaan Hannusjärven olosuhteita ja säilymistä sekä huomioidaan luonnon monimuotoisuus erityisesti asuinkortteleiden ja Hannusmetsän välisellä Bondaksensuon alueella, joka kaavassa on merkitty virkistysalueeksi, jolla on suojeluarvoja (VL/s). Kaava-alueella nykyisellään säilytettävän tai metsäisenä ja monimuotoisena kehitettävän alueen pinta-ala kasvaa huomattavasti, kun Hannusjärven itäpuolen entiset tonttimaat muutetaan puistoksi.

Valituksissa käsitellyt selvitysteemoja tarkastellaan tarkemmin jäljempänä asemakaavan sisältövaatimusten yhteydessä.

#### Vaihtoehtotarkastelut

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esiteltiin kolme erilaista massoittelu- ja rakennemallia (vaihtoehdot A, B, C), joissa kerrosalaa oli hieman 70 000 k-m<sup>2</sup> molemmin puolin. Vaihtoehdot on esitelty kaupunkisuunnittelulautakunnalle Hannusrannan tavoitteiden asettamisen

yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävillä olon aikana saatiin yhteensä 15 mielipidettä, joista kolmessa oli erikseen otettu kantaa esitettyyn kolmeen vaihtoehtoon (A, B, C). Vaihtoehto C, joka myöhemmin jalostui myös kaavaehdotukseksi, sai vaihtoehtoista eniten kannatusta ja maininnan sen vastaavan parhaiten myös kaupunkisuunnittelulautakunnan asettamiin tavoitteisiin. Suunnitelmavaihtoehdossa C rakentamisen painopiste oli Kaitaantien ja Hannusranta-kadun varressa, madaltuen Hannusjärven ja Hannusmetsän suuntiin.

#### Yhdenvertaisuus kaavoituksessa

Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevän yhdenvertaisuusperiaatteen soveltaminen kaavoituksessa edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole olemassa maankäytöllisiä perusteita.

Hannusrannan asemakaava-alueen maanomistajat eivät ole mielipiteissä tai muistutuksissa esittäneet, että tasapuolinen kohtelu kaavoituksessa ei olisi toteutunut. Hannusrannan kaava-alueella maanarvon tasapuolinen jakautuminen toteutuu siten, että maanomistajille ei muodostu pelkästään puisto-, virkistys- tai katualueita. Korttelimaalla on olemassa arvoa, vaikka sillä ei olisikaan rakennusoikeutta. Esimerkkinä LPA-korttelialueet, joille kaava määrää sijoitettaviksi AK-korttelialueiden autopaikat rakenteellisena / pysäköintilaitokseen sijoittuvina.

Valituksenalaisen asemakaava-alueen ulkopuolisten alueiden maankäytön muutokset ratkaistaan tarvittaessa erikseen omassa kaavaprosessissaan, jossa myöskin huomioidaan muun ohella voimassa olevan osayleiskaavan ohjausvaikutus. Valituksissa esitetyt väitteet tasapuolisen kohtelun toteutumatta jäämisestä ovat perusteettomia.

#### Asemakaavan sisältövaatimukset

Valituksenalainen asemakaavan muutos luo maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaisesti edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Asemakaavan alueella ja ympäristössä on riittävästi virkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaava turvaa alueen suojeltavat luontoarvot ja huomioi muutenkin luontoarvot vahvasti.

Asemakaava ei myöskään aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa tarkoitettulla tavalla kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Asemakaavan muutoksessa osoitetut rakennettavat alueet ovat nykyisinkin tonttimaata. Kaava-alueella nykyisellään säilytettävän tai metsäisenä ja monimuotoisena kehitettävän alueen pinta-ala kasvaa huomattavasti, kun Hannusjärven itäpuolen entiset tonttimaat muutetaan puistoksi.

#### Liito-oravat

Liito-oravan suojelu on huomioitu kaavamutoksessa kattavasti. Kaava-alueelle sijoittuva ydinalueen osa on merkitty kaavakarttaan s-1-alueena ja Hannusjärven itäpuolinen rantametsä toimii liito-oravan latvusyhteytenä (eko-1). Kaava-alueelle on tehty liito-oravaselvitys (Faunatica, 2018), jonka

perusteella on laadittu ekologisen yhteyden rajat ja merkittävät kaavaan eko-1 -merkinnällä. Kaavan yhteysmerkintä on varsinaista selvityksen yhteyttä laajempi, jolloin voidaan varmistua vyöhykkeen toimivuudesta paremmin myös paikallisena ekologisena yhteytenä muillekin lajeille.

Kaavamääräysten 18 §:ssä on lisäksi velvoite rakentamisen aikaisista suojaustoimista kortteleita 31157 ja 31086 koskien, joilla voidaan varmistaa liito-oravayhteyden puuston säilyminen:

”Kortteleissa 31086 ja 31157 VP-1/eko-1-alueeseen rajautuvat reunat tulee rajata kiinteällä aidalla rakentamisen ajaksi VP-1-alueiden maaston ja puuston suojelemiseksi. Kortteleihin rajautuvan VP-1-alueen reunapuusto ja sen juuristo tulee suojata korttelin työmaa-aikana. Korttelialueiden kaivuutyöt tulee toteuttaa siten, että puiden juuristot eivät vahingoitu. Lisäksi tulee huolehtia puuston elinolosuhteiden ja vesiolosuhteiden säilymisestä ja metsäpohjan suojaamisesta sekä hoidosta rakentamisen aikana. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää lähivirkistysalueen VP-1-alueen reunavyöhykkeen puustokartoitus ja suunnitelma reunapuuston ja sen juuriston suojaamisesta työmaa-aikana.”

Liito-orava-alueiden välillä tulee turvata riittävät latvusyhteydet, jotta lajin suotuisa suojelun taso säilyy. Liito-oravayhteyksien osalta selvittäjä osoittaa selvityksessä liito-oravan kannalta keskeiset yhteyssuunnat ja tehdyt liito-oravahavainnot. Maankäytön suunnittelun yhteydessä kuitenkin pohditaan asiantuntijatyönä tarkemmin, millä sijainnilla liito-oravan latvusyhteys pystytään myös tulevaisuudessa parhaiten turvaamaan ja missä yhteyden laatu on paras mahdollinen.

Hannusrannan asemakaavan osalta liito-oravayhteyden kaavallisen sijainnin perusteina ovat olleet selvitysten lisäksi muun muassa puustomittaukset alueelta, ELY-keskuksen kanssa käydyt neuvottelut sekä peruste sijoittaa alueellinen latvusyhteys julkisille puisto- ja lähivirkistysalueille, jolloin muun muassa puuston hoitotoimet ovat kaupungin vastuulla ja yhteyden säilyminen on täten vakaammin turvattu. Valituksen (27.7.2022) liitteessä esitetty kuva liito-oravan liikkumisesta perustuu yhden radiopannoitettun liito-oravayksilön käyttämään reittiin vuonna 2014, eikä esitä koko lajiston ensisijaisesti käyttämää reittiä. Kuva osoittaa tilanteen ennen Kaitaan metroaseman rakentamista. Piha-alueiden osaksi nykyisinkin harvempi puusto ei ole liito-oravan kannalta samalla tavalla suotuisaa kuin kaavan selvityksessä osoitettu ydinalueiden välinen yhteys. Koko eteläisen Espoon osalta on tehty laaja liito-oravaselvitys vuonna 2014 (Espoon kaupunki, 2014), jonka mukaisesti osayleiskaavassa ja tarkentaen asemakaavan muutoksessa on osoitettu toimiva liito-oravayhteys.

## Lepakot

Alueelle tehdyt selvitykset ovat riittäviä ja laadittu pätevien selvittäjien toimesta. Selvitykset on otettu kaupungin asiantuntijoiden toimesta huomioon kaavan laadinnassa. Lepakkoselvityksessä (Faunatica, 2018) selvitysalue kattoi koko kaava-alueen, poislukien pääosin luonnontilaisena säilyvän Bondaksensuon puistoalueen. Lepakkohavaintoja on tehty eri osista kaava-aluetta, mutta selvitysalueelta ei tehty havaintoja, jotka viittaisivat lisääntymisyhdyskuntien sijaintiin alueella. Tähän viittaa myös se, että selvityksen yhteydessä kesäkuussa tehdyssä maastokäynnissä, jolloin naaraat ruokailisivat lähellä yhdyskuntiaan, lepakoita oli vähiten tutkituista ajankohdista.

Alueella ei tehty havaintoja, jotka olisivat viitanneet lepakoiden lisääntymisyhdyskuntiin (I luokan lepakkoalue). Alueen kapea rantavyöhyke on tärkeä ruokailualue (II luokan lepakkoalue) ja suurin osa muuta asemakaavan muutosaluetta muita lepakoiden käyttämää aluetta (III luokan lepakkoalue), josta osa siitakin sijoittuu asemakaavan virkistys- ja puistoalueille (VL/s ja VP-1). Selvityksen johtopäätöksenä on, että rantavyöhyke (II luokka) tulisi säilyttää pääosin luonnontilaisena, eikä rantaan tulisi lisätä valaistusta, koska valo häiritsee lepakoiden ruokailua. Muualla alueella puustoa on suositeltu säilytettäväksi mahdollisuuksien mukaan. Selvityksessä mainitaan lisäksi: ”lepakoiden kannalta alueen suunnittelun tavoitteena tulisi olla maisema, jossa suojaava puusto ja pienet aukiot/pihat vuorottelevat”. Tämä tavoite täyttyy, koska alue säilyy pääasiassa luonnontilaisena ja entiset pihapiirit, jotka jäävät osaksi rantapuistoa tukevat selvityksen suositusta.

Asemakaavamerkintä VP-1 kattaa koko lepakoiden II-luokan alueen rajauksen ja täyttää tavoitteen lepakoiden suojelusta ja elinympäristön säilyttämisestä:

VP-1: ”Puisto. Alue tulee säilyttää pääasiassa luonnontilaisena, olevaa puustoa ja maastoa säilyttäen. Alueelle saa sijoittaa hulevesien viivytysrakenteita. Alueelle ei saa toteuttaa puistomaisia istutuksia ja alueen ulkoilureitit tulee toteuttaa luontopolkumaisina. Alueella sijaitsee lepakoiden ruokailualueita. Puistoalueen valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen. Alueelle sijoittuu liito-oravan latvusyhteys (eko-1) ja paikallisesti tärkeä ekologinen yhteys. Alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma.”

Lähelle rantaa on lisäksi merkitty ohjeellinen luontopolkumainen jalankulkuyhteys (jk-1). Kaavamerkinnän mukaisesti suunnitellulla ja toteutetulla yhteydellä voidaan ohjata liikkumista hallitusti herkällä rantavyöhykkeellä:

jk-1: ”Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu ulkoilupolku. Reitin tulee olla luontopolkumainen tai se voidaan toteuttaa myös kevyenä laiturirakenteena tai pitkospuin. Reitin valaistus tulee suunnitella siten, että valaistus ei häiritse lepakoita.”

#### Lahokaviosammal

Koko Kaitaa-livisniemi osayleiskaavan alueelle on tehty jäkälä-, kääpäsammal- ja METSO-elinympäristöjen selvitykset (Faunatica, 2018). Hannusrannan kaava-alueella ei tehty lahokaviosammalhavaintoja. Hannusrannan alueella todettiin sekä II että III arvoluokan sammalalueita. II luokan alue sijoittuu Bondaksensuon alueelle ja III luokan alue Hannusjärven kaakkoispuolelle. II luokan alue on asemakaavassa virkistysalueella, jonka kaavamerkinnässä on huomioitu alueen suojeluarvot. III luokan alue säilyy pääosin myös puistoalueella, rakentamisen ulkopuolella. Bondaksensuon alue ja pieni osa korttelia 31157 on selvityksessä osoitettu soveltuvana alueena. Varsinaiset lahokaviosammaleesiintymät ja niiden ympärille muodostuvat ydinalueet ovat asemakaavarajauksen ulkopuolella (selvitys s. 21, 23, kaavaselostus s. 25–26).

#### Viitasammakot

Viitasammakkojen esiintyminen alueella on tutkittu Kaitaa-livisniemi -

osayleiskaavan yhteydessä (Yrjölä, 2013). Selvityksessä todettiin, että selvitysalueella ei tehty havaintoja viitasammakoista. Muita sammakolajeja esiintyi kuitenkin monin paikoin Hannusjärven rantavyöhykkeellä, joka kaavamutoksessa säilyy kokonaisuudessaan luonnontilaisena puisto- ja virkistysalueena.

Maisema-, valo- ja varjostusvaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu kattava korttelisuunnitelma (Inaro, 2022), jonka yhteydessä on runsaasti kuvallista materiaalia kaavaratkaisusta. Korttelisuunnitelmassa on näkymäkuvia maantasosta ja viistoilmakuvina sekä alueleikkauskuvia (s. 19–37). Hannusjärven suunnasta kaavamutoksen rakennusten massoittelemia on tutkittu tietokonemallinnuksen pohjalta mitatuin puunkorkeuksin ja maaston muodoin (s. 40–47). Lisäksi alueelle on laadittu varjostustarkastelu (Inaro, 2020).

Rakentaminen sijoittuu sen verran etäälle Hannusjärven rannasta ja puustoisen vyöhykkeen taakse, että ”valosaaste” ei ole merkittävä häiritsevä järven maisemalle tai virkistyskäytölle. Koska Hannusjärven itäpuolen rantavyöhykkeelle jää melko leveä vyöhyke puustoista aluetta, säilyy järvimaisema varsin hyvin nykyisen kaltaisena. Rantavyöhykkeelle ei ole kaavassa mahdollistettu mitään suurempia näkyviä virkistys- tai muita rakenteita.

Kaavaselostuksessa (s. 53–54) todetun mukaisesti asemakaavassa on huomioitu muodostuva riittävä rajapinta kaava-alueen pohjoispuoleisten pientalojen ja uuden rakentamisen välillä. Hannusrannan kaava-alueen rakentaminen madaltuu pohjoisreunassaan siten, että nykyisiä pientaloja lähinnä olevat rakennusosat ovat kaksikerroksisia. Rakentaminen porrastuu reunojen suuntaan 2-4-6- kerroksisina. Uusien asuinkortteleiden 31157 ja 31088 pohjoisivut jäävät osaksi avoimeksi, jolloin uuden rakentamisen raja muodostuu hieman väljemmäksi. Uusista rakennuksista ei aiheudu merkittävää varjostusvaikusta pohjoispuoleisille pientaloille ja mittakaava on Hannusjärven-raitin molemmin puolin matala ja pientalomainen.

Oikeuskäytännössä on lisäksi vakiintuneesti katsottu, että jonkinasteista varjostusta ei tiivistyvällä kaupunkialueella edes lähtökohtaisesti voida pitää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa tarkoitettuna elinympäristön laadun merkityksellisenä heikkenemisenä. Asunnoista avautuvat näkymät ja puistoon avautuva maisema säilyy pääasiallisesti ennallaan lännen, pohjoisen ja idän suuntiin. Kaava-alueen pohjoispuolella olevassa korttelissa 31087 olevien pientalojen ja kaavan mukaisten uusien rakennusten etäisyys on lähimmillään noin 24 metriä. Uusien kerrostalojen yli 4 kerrosta olevat osat sijoittuvat noin 40 metrin päähän pientaloista (lausunnon liite, kuva 2).

Hannusjärvi

Kaavaselostuksessa on kuvattu Hannusjärven nykytilaa, selvityksiä, kaavaratkaisun perusteluja sekä Hannusjärven tilaa parantavia toimenpiteitä, joista merkittävä osa on otettu kaavamääräyksiin. Hannusjärven suojeluun liittyviä selvityksiä on käsitelty tarkemmin edellä.

Asemakaavassa on annettu yksityiskohtaiset määräykset hulevesien hallinnasta (13 §). Kaavamääräyksen mukaan hulevesien hallintajärjestelmä tulee toteuttaa etupainotteisesti siten, että hulevesien



hallintajärjestelmä on toiminnassa jo heti rakentamisen alkuvaiheessa. Kaavamääräyksissä on laajemminkin määrätty rakentamisen aikaisten vaikutusten hallinnasta (18, 19, 22 §).

Hulevesien hallinnan toimenpiteitä on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksessa (s. 52), jossa on todettu muun ohella, että järveen kulkeutuvan kuormituksen hillitsemiseksi tulee erityisesti kiinnittää huomioita hulevesien viivytykseen sekä maksimivirtaamien tasaamiseen. Yleisten alueiden hallintarakenteet on mitoitettu siten, että ne muodostavat noin 3 % valuma-alueen pinta-alasta osayleiskaavan määräyksen mukaisesti.

Alueen hulevesien hallinnan tueksi on laadittu myös ohjeellisenä noudatettava Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa suositeltuja lieventämistoimia on viety lähes täysimääräisinä ja sitovina kaavamääräyksiin niiltä osin kuin toimenpiteet ovat luonteeltaan kaavallisia ja koskevat kaava-aluetta ja sen vaikutuksia Hannusjärveen:

- Hulevesien hallintarakenteet on toteutettava ennen alueen rakentamista;
- Suositukset viheralueiden leveyksistä on huomioitu kaavaratkaisussa;
- Kulunohjaus ja luonnonmukaisuus rantavyöhykkeillä;
- Bondaksensuon alueen säilyttäminen luonnonmukaisen kaltaisena kosteikkona ja sen hyödyntäminen alueen hulevesien hallinnassa;
- Bondaksensuon uoman täyttäminen tai veden virtausta hidastavien ja suodattavien rakenteiden toteuttaminen;
- Hulevesien imeytyksen, viivytyksen ja laadullisen hallinnan korkea laatukriteeristö;
- Hulevesipainanteiden ja kosteikoiden toteuttaminen, korkea laatukriteeristö;
- Rakentamisaikaiset veloitteet hulevesien hallintaan, korkea laatukriteeristö;
- Rakennusluvan yhteydessä vaaditaan tarkennettu hulevesien hallintasuunnitelma.

Kaavan ulkopuolelle jääviä hoito- ja käyttösuunnitelman sisältöjä ovat muun ohella:

- Seurannat;
- Talviaikainen järven hapetus;
- Hoitokalastus, koekalastus;
- Vesikasvien niitto;
- Hannusjärvensuonpuron kasvillisuuden poisto;
- Kasvillisuuden niitto Hannusjärven luusualta;
- Hannusjärvensuonpuron perusteellisempi kunnostus.

Rakennettaviksi suunniteltujen alueiden maaperäolosuhteet vaihtelevat pohjoisen kallio- ja moreenipohjasta eteläreunan sekamaahan, jossa pintakerroksissa saattaa olla myös savea ja silttiä. Selvitysten perusteella on tunnistettu, että kaava-alueen pohjoisosassa, Bondaksensuon yhteydessä saattaa olla sulfidisavea. Kaavamääräyksessä (19 §) on veloitettu huomioimaan ja käsittelemään sulfidisaviesiintymät asianmukaisesti, tarvittaessa yhteistyössä valvojan ympäristöviranomaisen kanssa.

Lopuksi

Valituksenalainen asemakaavan muutos täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt asemakaavan sisältövaatimukset ja on laadittu

noudattaen, mitä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä on laissa säädetty. Yleiskaava on ollut ohjeena asemakaavan muutoksessa. Kaavaratkaisu perustuu ajantasaisiin, riittäviin selvityksiin, jotka on tehty kaavan tarkoitukseen nähden riittävän laajalta alueelta. Kaavaratkaisu ei ole maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vastainen.

Edellä esitettyjen seikkojen valossa ja kaavan aineistoon viitaten Espoon kaupunki katsoo, että valituksissa ei ole esitetty syitä, joiden perusteella päätös tulisi kumota tai palauttaa. Valituksissa ei ole esitetty seikkoja, joiden perusteella päätös olisi lainvastainen, syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai päätöksen tekijä olisi ylittänyt toimivaltansa. Espoon kaupunki pyytää kunnioittavasti, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää valitukset.

## **Käsittely**

## **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Selostus**

Espoon valtuusto hyväksyi 13.6.2022 § 86 Hannusranta, asemakaavan muutoksen, alue 441416. Kaavapäätöksestä on jätetty Helsingin hallinto-oikeuteen kaksi valitusta. Hallinto-oikeus pyytää kaupunginhallitusta antamaan valitusten johdosta lausunnon. Annettavassa lausunnossa Espoon kaupunki katsoo perustellusti, että valituksissa ei ole esitetty sellaisia lakiin perustuvia seikkoja, joiden vuoksi kaavapäätös olisi palautettava tai kumottava. Espoon kaupunki pyytää lausunnossa, että hallinto-oikeus hylkää valitukset lakiin perustumattomina.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

1 Lausunnon liite

## **Oheismateriaali**

- Ei julkaista Valitus 20.7.2022
- Ei julkaista Valitus 27.7.2022
- Valitus 20.7.2022
- Valitus 27.7.2022