

20.06.2023

Dnro

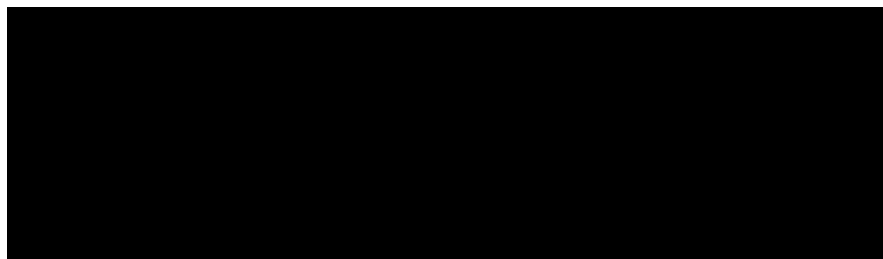
3606/03.04.04.04.16/2022

3739/03.04.04.04.16/2022

5037/03.04.04.04.10/2022

**Asiat**

1. ja 2. Asemakaavan muutosta koskevat valitukset
3. Maankäyttösopimuksen hyväksymistä koskeva valitus



**Valittajat****Päätös, josta valitetaan****Espoon kaupunginvaltuusto 13.6.2022 § 86**

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 27.5.2020 päivätyn ja 23.5.2022 muutetun Hannusranta–Hannusstranden asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7278, 31. kaupunginosassa (Kaitaa).

Kaavakarttaan on kaavan hyväksymisen jälkeen tehty tekninen korjaus kaavakartan nimistöön ja korjattu kirjoitusvirheet.

**Espoon kaupunginhallitus 29.8.2022 § 255**

Kaupunginhallitus on päätöksellään 23.5.2022 § 179 hyväksynyt maanomistajien, rakennusliikkeen ja Espoon kaupungin välillä 10.5.2022 allekirjoitetut maankäyttösopimukset ja sitoumukset alueiden luovuttamiseksi sekä oikeuttanut toimialajohtajan alueiden luovutuksia koskevien sopimuksien allekirjoittamiseen ja päättämään niihin mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista koskien asemakaavan muutosta 441416 (Hannusranta).

Kaupunginhallitus on päätöksellään 29.8.2022 § 255 hylännyt   tekemän oikaisuvaatimuksen.

## Valituksissa esitetyt vaatimukset

### 1. [REDACTED] valitus

Valituksenalainen päätös on kumottava. Asemakaava-alueelle on asetettava hävittämis- ja toimenpidekielto asemakaavan lainvoimaisuuteen asti.

Päätös ei ole perustunut riittäviin selvityksiin. Luontoarvojen selvittäminen on tehty valikoivasti ja suppeasti. Alueella on kymmeniä kolopuita ja lisäksi lahopuita. Alue on täynnä reheviä, kosteita painaunmia ja allikoita. Alue on mahdollisesti lähdevaikutteinen. Alueella on potentiaalia lajiston monimuotoisuudelle, kuten kosteiden ympäristöjen ja lahopuun hyönteislajistolle.

Virkistyskäytöstä aiheutuvan valaistuksen lisääntymisen vaikutusta ei ole käsitelty eikä edes yritetty simuloida. Mikäli vaikutusta olisi ollut mahdollisuus havainnoida, hanketta ei olisi hyväksytty. Selvitykset on toteutettava todennetuin teknisin yksityiskohdin ja parhain työkaluin.

Lepakoiden esiintymistä ei ole tutkittu riittävästi. Alueella sijaitsee todennäköisimmin lepakoiden lisääntymisyhdyskuntia, joita ei ole riittämättömien selvitysten vuoksi havaittu. Valaistusvaikutus selvityksen puuttuessa lepakoiden suojelun toteutumista ei voida arvioida.

Alueella esiintyy uhanalaista lahopaviosammalta, jonka suojelemiseksi kaava on kumottava.

Uhanalaisen viitasammakon esiintymistä alueella ei ole selvitetty.

Viitesuunnitelmassa esitetyt yksittäiset havainnekuvat eivät anna todellista kuvaa maisemavaikutuksista erityisesti Hannusjärven suunnalta. Rakentamista ei ole mahdollista toteuttaa Hannusjärven puusto säilyttäen, jolloin maisemavaikutusten lisäksi suunnitellut liito-oravien siirtymäreitit eivät säily käyttökelpoisina. Uuden puuston kasvaminen havainnekuviissa esitetyle tasolle kestää vuosikymmeniä ja Hannusjärven ja uusien asuntokortteleiden väliin sijoittuva latvusyhteys katkeaa.

Vaikutuksia Hannusjärveen ja sen suojeluarvoihin ei ole selvitetty riittävästi. Sulfidisavien olemassaolo tulee tutkia. Jos sulfidisavea löytyy, rakennuspaikka ja -suunnitelma on ympäristönsuojelullisista syistä valuma-alueella sopimaton.

Päätös ei täytä hallintolain 31 §:n mukaista velvollisuutta asian selvittämisestä. Myöskään asianosaisen velvollisuus myötävaikuttaa vireille panemansa asian selvittämiseen ei ole toteutunut.

Hallintolain 6 §:n mukainen tasapuolisen kohtelun vaatimus ei ole toteutunut, mikä ilmenee hankkeen vireille panijan edun korostuneesta ajamisesta ilman alueen muiden asukkaiden esille tuomien seikkojen huomioimista.

Rakennusten toteutus- ja sijaintivaihtoehtoja ei ole selvitetty riittävästi ja eri näkökulmat tasapuolisesti huomioiden, jotta niiden vaikutuksia olisi mahdollista vertailla ja muodostaa objektiivinen käsitys vaihtoehdon valintaperusteista. Vaihtoehtoja tai niiden vertailua ei ole asianmukaisesti

esitetty kaavaselostuksessa. Samat asuntopoliittiset tavoitteet olisivat olleet saavutettavissa sijoittamalla rakennusmassat korkeampana rakentamisena metroaseman ja Kaitaantien välittömään läheisyyteen sekä Iivisniemen täydennysrakentamisena.

Asemakaava on yleiskaavan vastainen, koska asemakaavan vaikutukset ja rakentaminen kohdistuvat Kaitaa–Iivisniemi osayleiskaavassa virkistysaluetta (V) olevan Hannusjärven rantaan.

## 2. [REDACTED] ja hänen asiakumppaniensa valitus

Valituksenalainen päätös on kumottava.

Asemakaavamuutos on Kaitaa–Iivisniemi osayleiskaavan vastainen, se poikkeaa olennaisesti osayleiskaavasta eikä osayleiskaava ole riittävästi ohjannut asemakaavan laatimista. Päätöksenteko on tapahtunut virheellisessä järjestyksessä, sillä osayleiskaavaa olisi tullut muuttaa ennen asemakaavamuutoksen tekemistä.

Asemakaavamuutosalueella on asumiseen käytetty kaavamerkintöjä AK (96 %) ja AP (4 %). Kokonaistehokkuus on A-alueella  $e=2.3$  ja AK-alueella  $e=2.4$ . Alkuperäinen rakennusoikeus alueella on  $4\,254\text{ k-m}^2$  ja muutoksen jälkeen asuinrakennusoikeus on  $67\,000\text{ k-m}^2$  eli rakennusoikeus on kasvanut 15,75-kertaiseksi. Kokonaisrakennusoikeus alueella on  $69\,550\text{ k-m}^2$  ja se on kasvanut 16,35-kertaiseksi.

Espoossa yleiskaavoissa on käytetty rakennustehokkuuksia kaavamerkinnöillä seuraavasti: A3  $e<0.4$ , A2  $e=0.4-0.8$  ja A1  $e=0.8-1.5$ . Hannusrantaa koskevan yleiskaavamerkinnän A2 osalta minimi on ylittynyt kuusinkertaisesti ja maksimi kolminkertaisesti. Ylitys ei ole vähäinen.

Kaavamuutosalueen korttelit 31157 ja 31088, jotka muodostavat kolme neljäsosaa asuntoalueesta, ovat kerrostaloaluetta (AK) ja kortteli 31086 on pääosin kerrostaloaluetta (AK). Korttelin 31086 rakennusoikeudesta on nähtävilläolon jälkeen  $1\,000\text{ k-m}^2$  muutettu AP-alueeksi.

Hannusrannan alueen eteläpuolella oleva Kaitaan metrokeskuksen asemakaava-alue on osayleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C), jonka tehokkuusluku on  $e=3.0$ . Hannusrannan kortteli 31088 koostuu pääosin 8–12-kerroksisista asuinkekkaloista, kuten metrokeskuksen kaava kokonaisuudessaan. Erona on, että metrokeskus on väljemmin kaavoitettu ja siihen sisältyy torialue, metroaseman uloskäynti ja kevyenliikenteen väyliä. Siten on selvää, että korttelialue 31088 on tehokkuudeltaan korkeampi kuin  $e=3.0$ , ehkä  $e=3.5-4.0$ .

Kun myös kolme neljäsosaa korttelin 31086 rakennuksista on 8-kerroksisia, kortteliin pätee sama tehokkuus kuin kortteliin 31088. Pääosa Hannusrannan asuinkekkaloista on siten osoitettu osayleiskaavan keskustatoimintojen (C) tehokkuudella ja suuremmalla tehokkuudella kuin metrokeskus, jota koskee osayleiskaavamerkintä C.

Tuoreen osayleiskaavan merkintä A2 tarkoittaa tiivistämistä ja kehittämistä. Toteutus ei voi merkitä keskustatoimintojen kaltaista asemakaavoitusta.

Toteutuessaan asemakaava merkitsee nykyisen asuntokannan purkamista myös 2010-luvulla rakennettujen pientalojen osalta, mikä on epäekologista tuhlausta.

Olosuhteet eivät ole muuttuneet niin merkittävästi, että osayleiskaavan mukaiset ratkaisut eivät olisi enää perusteltuja. Asemakaavan on sovelluttava yleiskaavalliseen kokonaisuuteen ja sen sisältövaatimusten täyttymisen lisäksi on voitava arvioida, että myös yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät.

Hannusranta on tasapuolisuuden osalta ristiriidassa osayleiskaavassa esitettyjen Hannusjärveä ympäröivien muiden alueiden kaavamerkintöjen rakennusoikeuksiin nähden. Hyväksyessään asemakaavan muutoksen kaupunginvaltuusto on käyttänyt harkintaansa muuhun kuin se on ollut käytettävissä ja ylittänyt toimivaltansa hyväksymällä asemakaavamuutoksen osayleiskaavan vastaisesti.

Tasapuolisuuden vaatimuksesta on poikettu ja maanomistajia kohdeltu eriarvoisesti. Asemakaavamuutoksella on alueen kokonaisrakennusoikeus kasvanut liki 16-kertaiseksi. Erot eri maanomistajien kesken ovat suuria vaihdellen 0–8 995 k-m<sup>2</sup>. Suurimmillaan rakennusoikeus on kasvanut 36-kertaiseksi ja pienimmillään kuusinkertaiseksi. Kaksi maanomistajaa on jäänyt kokonaan ilman rakennusoikeutta.

Hannusjärven suojelu on laiminlyöty. Asemakaavan muutosalueen länsipuolella oleva Hannusjärvi on matalahko ja herkkä järvi, joka on altis pilaantumiselle. Hannusrannan massiivinen, pitkäaikainen rakentaminen louhinnoilla, maamassojen siirroilla ja muokkaamisella luo järvelle uhkatekijöitä, joita ei kaavasuunnitelmissa ja määräyksissä ole riittävästi selvitetty ja rajoitettu. Vedenpinnan normaalikorkeus on 8 metriä merenpintaa ylempänä. Kaivuut ja louhinnat saattavat aiheuttaa kallioon halkeamia, joiden kautta järven vesi voi karata ja järven pinta laskea tai se voi kuivua kokonaan.

Jo nykyiset valumat Hannusjärveen aiheuttavat veden samentumista ja happikatoa. Koko Hannusjärven alueelta olisi pitänyt tehdä ympäristövaikutusten arviointi.

Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää ja käsitellä hulevesiä. Hulevesien hallinnan velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia vesiä. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti huomioida pohjavesi- ja tulvariskit. Kaavamääräys on vain ohjeellinen ja hoito- ja käyttösuunnitelman toimenpiteet vain suositteluja, eivätkä takaa tai turvaa Hannusjärven tilan säilymistä ennallaan tai paranemista.

Kaavamuutoksessa ei ole otettu huomioon liito-oravien reittejä, elinpiirejä ja lisääntymispaikkoja. Liito-oravien radioseuranta osoittaa, että rannan ohella niiden pääasiallinen kulkureitti kulkeekin nykyisen asutuksen keskeltä.

Kaavamuutoksessa ei ole otettu huomioon valolle arkojen lepakoiden elinpiiriä. Korkea ja massiivinen rakentaminen sekä asutuksen voimakas lisääntyminen lisää väistämättä myös välillistä ikkunoista ja pihoilta tulevaa valosaastetta ja muuta häiriötä lepakoiden ja muun luonnon elinpiireille.

Kaitaa–Iivisniemi osayleiskaavaa pyritään asemakaavoituksessa Kaitaantien pohjoispuolella toteuttamaan niin, että asukasmäärän sijoittuminen lähemmäksi metroasemaa mahdollistaa Bondaksenkallion lakialueiden säästämisen mahdollisimman laajoina virkistysalueina sekä niiden kytkeytymisen viereiseen Hannusmetsän alueeseen. Tämä on vain pyrkimys eikä sitoumus, eikä sitä ole merkitty kaavaan, eikä aluetta ole otettu kaava-alueeseen.

Harvinaisen järvimaiseman säilymisen suojaamiseksi Hannusjärven asukkaat ovat vaatineet, etteivät rakennusten korkeudet ylittäisi puuston korkeutta. Vaatimus on Hannusrannan asemakaavamuutosta laadittaessa unohdettu tyystin.

## Asian käsittely ja selvittäminen

*Kaupunginhallitus* on antanut lausunnon. Lausunnossa on muun ohella todettu, että Kaitaa–Iivisniemi 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.

Osayleiskaavan asumisen alueiden merkintöihin ei liity kaavassa määriteltyjä tehokkuuslukuja. Osayleiskaavan selostuksessa on todettu, että alueen tarkkaa mitoitusta ei määrätä osayleiskaavassa, vaan se tarkentuu vaiheittaisen asemakaavoituksen myötä.

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

Viitasammakkojen esiintyminen alueella on tutkittu Kaitaa–Iivisniemi osayleiskaavan yhteydessä (Yrjölä, 2013). Selvityksessä todettiin, että selvitysalueella ei tehty havaintoja viitasammakoista. Muita sammakkolajeja esiintyi kuitenkin monin paikoin Hannusjärven rantavyöhykkeellä, joka kaavamuutoksessa säilyy kokonaisuudessaan luonnontilaisena puisto- ja virkistysalueena.

Rakentaminen sijoittuu sen verran etäälle Hannusjärven rannasta ja puustoisesta vyöhykkeestä taakse, että valosaaste ei ole merkittävä haittatekijä 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.

Selvitysten perusteella on tunnistettu, että kaava-alueen pohjoisosassa, Bondaksensuon yhteydessä saattaa olla sulfidisavea. Kaavamääräyksessä (19 §) on veloitettu huomioimaan ja käsittelemään sulfidisaviesiintymät asianmukaisesti, tarvittaessa yhteistyössä valvovan ympäristöviranomaisen kanssa.

■■■■■■■■■■ ovat antaneet vastaselityksen.

■■■■■■■■■■ *asiakumppaneineen* on antanut vastaselityksen sekä täydentänyt valitustaan samassa asiassa maankäyttösopimuksia koskevalla kaupunginhallituksen oikaisuvaatimuksen hylkäämispäätöksellä 29.8.2022 (§ 255). Valittajat eivät ole saaneet Espoon kaupungilta tietoa tehdystä ratkaisusta, eivätkä siten myöskään muutoksenhakuohjetta. Muutoksenhakuajan puitteissa valittajat ovat ilmoittaneet haluavansa täydentää aikaisemmin jättämäänsä valitusta Hannusrannan asemakaavamuutoksesta ja sen yhteyteen liittää valituksen täydennyksen. Valittajat ovat ilmoittaneet toistavansa kaiken, mitä ovat oikaisuvaatimuksessaan lausuneet. Kaupunginhallituksen lausunnossa ei ole annettu hyväksyttävää perustelua väitteeseen, että rakennusliike ei voi esiintyä maanomistajana pelkällä kiinteistökaupan esisopimuksella, kun maakauppaa ei ole syntynyt eikä kauppasummakaan ole vaihtanut omistajaa. Kaupunginhallitus ei myöskään ole vastannut hyväksyttävästi kaikkiin esitettyihin kysymyksiin ja vaatimuksiin.

*Hallinto-oikeus* on 14.4.2023 tiedustellut, onko ■■■■■■ ja hänen asiakumppaniensa vastaselitys tarkoitettu valitukseksi kaupunginhallituksen päätöksestä 29.8.2022 § 255.

■■■■■■■■■■ *asiakumppaneineen* on hallinto-oikeudelle 2.5.2023 saapuneessa selityksessään ilmoittanut muun ohella, että valittajien tarkoituksena oli sisällyttää Hannusrannan asemakaavamuutosta koskevaan valitukseen kaupunginhallituksen päätös oikaisuvaatimuksesta. Kaupunginhallitus käsitteli ja hylkäsi oikaisuvaatimuksen kuitenkin vasta kokouksessaan 29.8.2022 (§ 255). Edellä mainituista olosuhteista johtuen valittajat ovat täydentäneet valitustaan asiaan olennaisesti liittyvällä osuudella, jota ei ole ollut olemassa alkuperäistä valitusta tehtäessä. Ei ole perusteltua käsitellä kolmea samaan asiaan liittyvää osaa kahdessa eri valituksessa, vaan ne ovat samaa asiaa ja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena. Kyse ei siis ole uudesta tai toisesta valituksesta vaan aikaisemman valituksen täydennyksestä, joka valittajien käsityksen mukaan on saapunut syntyneen lisäpäätöksen valitusajan puitteissa.

Hallinto-oikeus on erottanut kaupunginhallituksen päätöstä 29.8.2022 § 255 koskevat ■■■■■■ ja hänen asiakumppaneidensa vaatimukset tämän päätöksen asiaksi numero 3 (Dnro 5037/03.04.04.10/2022).

## Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus ei tutki [REDACTED] ja hänen asiakumppaniensa hallinto-oikeuteen 3.10.2022 saapuneessa vastaselityksessä esitettyjä kaupunginvaltuuston päätöstä 13.6.2022 § 86 koskevia uusia valitusperusteita (asia 2).

Hallinto-oikeus ei tutki [REDACTED] ja hänen asiakumppaniensa hallinto-oikeuteen 2.5.2023 saapuneessa täydennyksessä esittämiä valitusperusteita, jotka kohdistuvat kaupunginhallituksen oikaisuvaatimuksen johdosta tekemään päätökseen 29.8.2022 § 255 (asia 3).

Hallinto-oikeus hylkää valitukset sekä [REDACTED] kaupunginvaltuuston päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä koskevan vaatimuksen.

### Perustelut

#### **[REDACTED] ja hänen asiakumppaniensa vaatimusten tutkimatta jättäminen**

Kuntalain 135 §:n mukaan kunnanhallituksen oikaisuvaatimuksen johdosta antamaan päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta. Valitusperusteet on esitettävä ennen valitusajan päättymistä. Kuntalain 138 §:n mukaan kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 13.6.2022 § 86 pöytäkirja on asetettu yleiseen tietoverkkoon nähtäville 20.6.2022. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua mainitusta ajankohdasta eli 27.6.2022 ja päätökseen liitetyn lainmukaisen valitusosoituksen mukainen 30 päivän valitusaika on päättynyt 27.7.2022. Vastaselityksessä, joka on saapunut hallinto-oikeuteen 3.10.2022, esitetyt uudet maankäyttösovimusta koskevat valitusperusteet on tehty valitusajan päättymisen jälkeen ja on siksi jätettävä myöhästyneenä tutkimatta.

Kaupunginhallituksen päätöksen 29.8.2022 § 255 pöytäkirja on asetettu yleiseen tietoverkkoon nähtäville 2.9.2022.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua mainitusta ajankohdasta eli 9.9.2022 ja päätökseen liitetyn lainmukaisen valitusosoituksen mukainen 30 päivän valitusaika on päättynyt maanantaina 10.10.2022. Tämän vuoksi ja kun 3.10.2022 hallinto-oikeuteen saapunutta vastaselitystä asiassa, joka liittyy kaupunginvaltuuston päätöksestä 13.6.2022 § 86 tehtyyn valitukseen, ei sen sisältöön nähden voida pitää kaupunginhallituksen päätökseen 29.8.2022 kohdistuvana valituksena, vastaselityksen täydennyksessä, joka on saapunut hallinto-oikeuteen 2.5.2023, esitetty kaupunginhallituksen päätökseen 29.8.2022 § 255 kohdistuva valitus on myöhään tehtynä jätettävä tutkimatta. Selvytyden vuoksi hallinto-oikeus vielä toteaa, että päätöksellä 29.8.2022 § 255 on annettu ratkaisu oikaisuvaatimukseen, jonka asemakaavan hyväksymistä koskevan asian (numero 2) valittajista on tehnyt muiden ohella [REDACTED]. Koska valittajista [REDACTED] eivät ole olleet

oikaisuvaatimuksen tekijöinä, jäisi valitus tällä perusteella heidän osaltaan joka tapauksessa tutkimatta.

### ***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 selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

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 samassa 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.

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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 1 momentin mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (*asemakaavamääräykset*). Asemakaavamääräykset voivat koskea muun ohella haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n 1 momentin mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä,



joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n 1 momentin mukaan kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (*muistutus*).

### ***Asemakaavamuutoksen alue, kaavamuutoksen tavoitteet ja alueen kaavallinen tilanne***

Kaavamuutosalue sijaitsee Hannusjärven itäpuolella, Kaitaan metroaseman välittömässä läheisyydessä. Pohjoisessa alue rajautuu Hannusmetsän virkistysalueeseen, lännessä Hannusjärveen ja etelässä Kaitaantiehen. Suunnittelualan pinta-ala on seurantalomakkeen mukaan noin 7,9 ha. Kaavamuutosalue Hannusranta-kadun varrella on pääasiassa rakennettua pientaloaluetta. Pientalojen tontit jatkuvat metsäisinä Hannusjärven rantaan saakka. Kaava-alueen pohjoisosa on osa laajempaa Hannusmetsän kallio- ja sekametsäaluetta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tehostaa huomattavasti maankäyttöä Kaitaan metroaseman ympäristön välittömässä läheisyydessä. Asemakaavan muutos täydentää Iivisniemen ja Kaitaantien eteläpuolella sijaitsevan Kaitaan metrokeskuksen muodostamaa paikalliskeskusta Kaitaantien molemmin puolin.

Kaavamuutosalue on vuonna 2019 lainvoimaiseksi tullessa oikeusvaikutteisessa Kaitaa–Iivisniemi osayleiskaavassa pääosin kehitettävää asuntoaluetta (A2). Kaavamääräyksen mukaan alueen kehittäminen kaupunkimaiseksi asuntoalueeksi tutkitaan asemakaavalla. Alueelle voidaan lisäksi sijoittaa työskentely- ja palvelutiloja sekä pieniä liiketiloja. Kaavamääräyksen mukaan (1 §) alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Hannusjärven rantavyöhyke on virkistysaluetta (V), jolla tulee turvata liito-oravalle soveltuvat keskeiset kulkuyhteydet. Alueelle on osoitettu ulkoilureitti.

### ***Asemakaavamuutoksen sisältö pääosiltaan***

Hannusrannan asemakaava-alue jakautuu kahteen suurkortteliin Hannusranta-kadun molemmin puolin. Hannusranta-kadun länsipuolisten asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) 31086 ja 31157 korttelirakenne on järven suuntaan avoin ja rakennusten kerrosluku vaihtelee 2–8 kerroksen välillä siten, että matalimmat 2–5-kerroksiset rakennukset ja niiden osat sijoittuvat lähimmäksi Hannusjärveä ja jäävät kaavaselostuksen mukaan selvästi nykyisten puiden latvustojen alapuolelle. Korttelipihan puoleiset rakennukset ovat enintään 5-kerroksisia. Hannusranta-kadun puoleiset osat ovat pääosin 8-kerroksisia, osaksi 2–6-kerroksisia. Kaavamääräyksen mukaan AK-korttelialueelle saa rakentaa myös opiskelija-asuntoja. Kortteliin 31086 on osoitettu myös kytkettyjen asuinpienalojen korttelialue (AP), jolla rakennusten kerrosluku on II.

Hannusranta-kadun itäpuolisen AK-korttelialueen Kaitaantien puoleisella ja lähinnä Kaitaan metroasemaa olevalla alueen osalla rakennukset ovat pääsääntöisesti 8-kerroksisia. Kaitaantien ja Hannusranta-kadun kulmaan

sijoittuu 12-kerroksinen maamerkkimäinen tornirakennus. Korttelin pohjoisreunassa rakennusten kerrosluku madaltuu 2–4 kerrokseen.

Kortteleihin 31088 ja 31157 on osoitettu autopaikkojen korttelialueet (LPA) enintään 5–6-kerroksisille pysäköintilaitoksille.

Kaavamuutosalueen pohjoisosaan Hannusjärven rantaan on osoitettu lähivirkistysalue (VL/s), luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä Bondaksensuon kosteikko. Alueella sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka ja alueen läpi kulkee liito-oravan latvusyhteys. Kosteikko toimii osana Hannusrannan alueen hulevesien hallintaa. Alueen vesitasapaino tulee säilyttää suotuisana. Bondaksensuonojan uoma tulee täyttää tai siihen tulee toteuttaa suodattavat ja veden virtausta hidastavat rakenteet. Aluetta tulee hoitaa siten, että sen luontoarvot eivät vaarannu missään rakentamisen vaiheessa ja hoitotoimet tukevat alueen säilymistä luonnontilaisen kaltaisena tai kehittymistä entistä luonnonmukaisemmaksi. Alueelle saa sijoittaa hulevesien viivytyrakenteita (hu-1), jotka toteutetaan luonnonmukaisina kosteikkoina. Alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma.

VL/s-alueen länsiosaa koskee merkintä suojeltava alueen osa (s-1), jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

VL/s-alueen keskiosaa koskee merkintä eko-1, alueen osa, jolla puusto toimii liito-oravan latvusyhteytenä. Puusto tulee säilyttää ja mahdolliset aukkopaikat täydennysistuttaa siten, että latvusyhteys säilyy. Alueen osa toimii myös paikallisesti tärkeänä ekologisenä yhteytenä.

Hannusjärven ranta on kaavamuutoksessa osoitettu puistoksi (VP-1). Kaavamääräyksen mukaan alue tulee säilyttää pääasiassa luonnontilaisena olevaa puustoa ja maastoa säilyttäen. Alueelle saa sijoittaa hulevesien viivytyrakenteita. 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. Alueen läpi pohjois-eteläsuuntaisesti on osoitettu liito-oravan latvusyhteys (eko-1), joka jatkuu VL/s-alueelle, sekä paikallisesti tärkeä ekologinen yhteys. Alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma.

VL/s ja VP-1-alueille on osoitettu ohjeellisia hulevesien viivytystä ja käsittelyä varten toteutettavia alueita (hu-1). Viivytyalue tulee toteuttaa luonnonmukaisena kosteikkona, jossa on suodatusrakenne. Viivyty- ja suodatusrakenteilla varmistetaan kortteli- ja katualueiden hulevesien puhdistus, ennen niiden hallittua johtamista Bondaksensuolle ja Hannusjärveen. Hulevesialtaista vettä tulee ensisijaisesti uomiin purkamisen sijasta pyrkiä imeyttämään ja ohjaamaan suodattavan patorakenteen kautta pintavaluntana kohti Hannusjärveä. Kaikki hulevedet tulee viivyttää ja kiintoainesta tulee suodattaa tehokkaasti ennen hulevesien laskemista Hannusjärveen. Alueen mitoituksessa tulee huomioida myös järven mahdollinen ajoittainen tulviminen. Hulevesien viivytyalueet tulee toteuttaa

ennen kortteleiden rakentamisen aloittamista. Vaiheittainen toteutus on mahdollista, mikäli rakennusluvan yhteydessä esitettävällä hulevesien hallintasuunnitelmalla voidaan osoittaa hulevesirakenteiden riittävyys.

Asemakaavan yleisissä määräyksissä (13 §) on lisäksi hulevesien hallintaa koko asemakaava-alueella koskevia määräyksiä, joissa on muun ohella todettu, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää kattava hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen yhteydessä tulee osoittaa sellaiset riittävät alueelliset rakennetut ja toiminnassa olevat hulevesiratkaisut (hu-1), joilla ei missään rakentamisen vaiheessa heikennetä Hannusjärven tilaa. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja johtaa laskeutusaltaiden kautta.

Yleisissä määräyksissä (18 §) on lisäksi määräyksiä VP-1 / eko-1-alueeseen rajautuvien korttelialueiden rajaamisesta kiinteällä aidalla maaston ja puuston suojelemiseksi rakentamisen ajaksi. Yleisten määräysten (19 §) mukaan sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen alueen rakentamista ja maamassat käsiteltävä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin.

Yleisten määräysten (22 §) mukaan alueelle on laadittu korttelisuunnitelma sekä Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelma, jota tulee ohjeellisena noudattaa. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää ympäristövaikutusten seurantasuunnitelma ja rakentamisaikana tulee toteuttaa keskeisten luonto- ja ympäristövaikutusten seurantaa.

### ***Oikeudellinen arviointi***

#### *Hallinto-oikeuden toimivalta*

Kuntalain 135 §:n 2 momentin mukaan kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä; 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa; tai 3) päätös on muuten lainvastainen.

Hallinto-oikeus toteaa, että kunnalla on kaavoitusmonopolinsa mukaisesti oikeus maankäyttö- ja rakennuslain asettamissa rajoissa päättää siitä, millainen kaava suunnittelualueelle laaditaan. Maankäyttö- ja rakennuslaki tai -asetus eivät sellaisenaan edellytä sellaisten vaihtoehtojen selvittämistä, joita ei ole tarkoitukseen toteuttaa, kunhan asianomaisen kaavamuodon sisältövaatimukset täyttyvät. Kunnalla on tällöin harkintavaltansa puitteissa mahdollisuus muun ohella päättää kaava-alueesta ja sille osoitettavasta maankäytöstä. Koska kunnallisvalitusta ei voi tehdä tarkoituksenmukaisuusperusteella, hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tutkia päätöksen tarkoituksenmukaisuutta, eikä siis sitä, olisiko jokin muu maankäytöllinen ratkaisu, kuten vähäisemmän rakennustehokkuuden osoittaminen alueelle, parempi kuin tehty kaavaratkaisu. Hallinto-oikeus ei myöskään voi muuttaa kunnan toimielimen hyväksymää kaavaa muissa kuin maankäyttö- ja rakennuslain 203 §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa, joista ei nyt ole kysymys. Hallinto-oikeus voi siten tässä asiassa tutkia vain sen, onko asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskeva kaupunginvaltuuston päätös valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

### *Vuorovaikutusmenettelyä koskevat valitusperusteet*

██████████ ovat esittäneet, että asemakaavamuutoksen maisemavaikutuksia Hannusjärven suunnasta ei ole todettavissa viitesuunnitelman havainnekuvista. He ovat lisäksi esittäneet, että asemakaavamuutoksessa ei ole valmisteluvaiheessa esitetty vaihtoehtoisia suunnitelmia.

██████████ *asiakumppaneineen* on esittänyt, ettei kaavamuutosalueen asukkaiden vaatimusta asuinrakennusten enimmäiskorkeudesta ole otettu asemakaavamuutoksesta päätettäessä huomioon.

Hannusrannan asemakaavamuutoksesta on laadittu *Viitesuunnitelma (Pohjola Rakennus 14.4.2021)*, johon sisältyy useita havainnekuvia kaavamuutoksen alueelle mahdollistamasta rakentamisesta. Hannusjärven suunnalta katsottuna on laadittu piirroksina hahmotelmia rakentamisen mittasuhteista. Tämä perspektiivimallinnus perustuu viitesuunnitelman mukaan todellisiin maastonmuotoihin ja suunniteltuihin rakennusmassoihin.

Hannusrannan asemakaavan muutosta koskevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitelty kolme suunnitteluvaihtoehtoa, joissa rakentamisen määräksi on osoitettu noin 70 000 k-m<sup>2</sup>.

Hallinto-oikeus toteaa, että kaavoitusmenettelyyn liittyvän vuorovaikutusmenettelyn tarkoituksena on tiedottaa osallisia siten, että heillä on maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä tarkoitetulla tavalla mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun ja arvioida kaavoituksen vaikutuksia, sekä mahdollistaa asiaan osallisten mielipiteiden saattaminen kaavoittajan tietoon ja siten turvata tavoite osallistumismahdollisuudesta kaavan valmisteluun. Tähän nähden asemakaavamuutos ei ole lainvastainen sillä perusteella, että kaavamuutosta kuvaavat havainnekuvat ovat joltain suunnalta suppeampia tai vähemmän yksityiskohtaisia kuin toisista suunnista laaditut havainnekuvat. Kun otetaan huomioon asemakaavan tavoitteet lisätä merkittävästi Hannusjärven alueen rakentamista Kaitaan metroaseman välittömässä läheisyydessä, hallinto-oikeus katsoo, että kaavavalmistelu täyttää myös maankäytöllisiä vaihtoehtoja koskevilta osin vuorovaikutukselle säädetyt edellytykset.

Siltä osin kuin valituksessa on vedottu siihen, ettei esitettyjä mielipiteitä ole otettu huomioon, hallinto-oikeus toteaa, ettei osallistumista ja vuorovaikutusta koskevalla sääntelyllä rajoiteta kunnan toimielimen toimivaltaa päättää kaavan sisällöstä maankäyttö- ja rakennuslain ja muiden lakien rajoissa. Vuorovaikutusmenettelyllä ei myöskään sidota kaavan sisältöä kuulemisten yhteydessä esitettyihin mielipiteisiin. Se, etteivät esitetyt mielipiteet mahdollisesti ole johtaneet asukkaiden toiveiden mukaisen kaavamuutoksen hyväksymiseen, ei siten tee menettelyä lainvastaiseksi.

### *Selvitysten riittävyttä ja luonnonympäristön vaalimista koskevat valitusperusteet*

Liito-oravan esiintymistä koskevilta osin on laadittu *Espoon Iivisniemen Hannusrannan liito-oravaselvitys vuonna 2018 (Faunatica Oy, 25.6.2018)*. Selvityksen mukaan työssä selvitettiin liito-oravan esiintymistä Hannusjärven

itäpuolella sijaitsevalla, osin metsäisellä ja yhteensä 16 kiinteistöä sisältävällä omakotitaloalueella, joka pinta-ala on 5,89 hehtaaria. Alueelta ei ole aiempia havaintoja liito-oravasta, mutta sen läpi on merkitty ohjeellinen kulkuyhteys etelään Hannusjärven pohjoispuolen metsäalueelta, jossa tiedetään olevan kolme liito-oravan ydinaluetta sekä liito-oravalle toimiva Länsiväylän ylityskohta (Ramboll 2014). Inventoinnissa tarkastettiin kaikki rinnankorkeuslähimitaltaan yli 30 cm paksut kuuset ja lepät, yli 20 cm paksut haavat ja yli 30 cm paksut koivut. Näiden tyveltä etsittiin noin 0,75 m säteellä liito-oravan ulostepapanoita. Papanapuiden välittömästä lähiympäristöstä (< 10 m etäisyydeltä) tarkastettiin myös yllä mainittua ohuemmat puut. Lisäksi havainnoitiin liito-oravalle sopivia kolopuita, risupesä ja linnunpönttöjä.

Selvityksen tuloksena on todettu muun ohella, että liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä (metsäkuviot) rajattiin kolme. Niistä merkittävin sijaitsee selvitysalueen länsiosassa pohjois–etelä-suuntaisesti (kuvio 1). Kaikki selvityksessä löydetyt papanapuut sijaitsevat kyseisellä kuviolla, ja erityisesti sen eteläosassa on järeää puustoa. Kuvion läpi on hyvä kulkuyhteys Hannusjärven pohjoispuolen metsien ydinalueilta etelään; kulkuyhteydeksi rajattu kaistale sisältää kulkuyhteyden säilymisen kannalta oleelliset puut (erityisesti varttuneet kuuset) sekä kapean suojavyöhykkeen, ja sen leveys on keskimäärin 20–25 m.

Johtopäätöksenä selvityksessä on todettu, että toimiva ja hyvälaatuinen yhteys kulkee suunnilleen rannan suuntaisesti 50–80 m päässä rannasta. Ko. kaistaleella kasvaa melko tasaisin välein järeitä ja suojaa tarjoavia kuusia. Rantakaistaleen nuori puusto puolestaan toimii tuulensuojana, mikä parantaa yhteyden laatua.

Lepakoiden esiintymistä koskevilta osin on laadittu *Espoon Iivisniemen Hannusrannan lepakkoselvitys vuonna 2018 (Faunatica Oy, 29.10.2018)*. Selvityksen mukaan työn tavoitteena oli paikantaa selvitysalueella mahdollisesti sijaitsevat lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat ja muut lepakoille tärkeät alueet.

Selvityksen tuloksissa on todettu muun ohella, että lepakkoaktiivisuutta havaittiin koko selvitysalueella, mutta selvästi eniten aivan Hannusjärven rannassa. Erityisesti vesisiipan runsaus aiheutti havaintojen painottumisen rantaan, mutta myös pohjanlepakoita ruokaili usein rannan läheisyydessä ja veden päällä. Rantavyöhykettä lukuun ottamatta selvitysalueella ei ole suurta merkitystä lepakoiden ruokailualueena, vaikka yksittäisiä havaintoja tehtiinkin myös muualla alueella. Alueen lepakkolajisto koostuu pääosin pohjanlepakosta ja vesisiipasta, jotka ovat Suomen yleisimpiä lepakkolajeja. Lisäksi viiksi/isoviiksisipiasta tehtiin muutama havainto selvitysalueen pohjoispuolella kulkevalta metsäpolulta, muttei alueen sisältä. Selvitysalueelta ei tehty havaintoja, jotka viittaisivat lisääntymisyhdyskuntien sijaintiin alueella (luokka I). Hannusjärven ranta ja rantametsät muodostavat tärkeän lepakoiden ruokailualueen (luokka II). Järvellä havaittiin jokaisella kartoituskäynnillä saalistavia pohjanlepakoita ja vesisiippoja. Rantapuustoa rajattiin alueeseen mukaan noin 30 metrin leveydeltä, mikä riittää tekemään rannasta lepakoille suojaisan saalistuspaikan. Puuston suojaava vaikutus on tärkeä erityisesti keskikesän valoisina öinä sekä tuulisissa olosuhteissa. Pääosa

muusta selvitysalueesta rajattiin luokkaan III kuuluvaksi lepakkoalueeksi. Nykyisellään osa alueesta on lepakoille liiankin tiheää metsää, jossa ei ole riittävästi lentoreittejä. Alueella havaitut lepakot saalistivatkin pääosin pihapiireissä, teillä, poluilla ja muutamilla metsäaukioilla.

Selvityksen johtopäätöksissä ja suosituksissa on todettu, että rantavyöhyke (luokka II) tulisi säilyttää pääosin luonnontilaisena, jotta puuston suojaava vaikutus säilyisi. Pienten aukkojen, kuten polkujen tekeminen puustoon ei ole kuitenkaan haitaksi lepakoille. Rantaan ei tulisi lisätä lainkaan valaistusta, koska valo häiritsee erityisesti siipojen ruokailua. Muulla osalla alueesta (luokka III) puustoa suositellaan säilytettäväksi mahdollisuuksien mukaan. Lepakoiden kannalta alueen suunnittelun tavoitteena tulisi olla maisema, jossa suojaava puusto ja pienet aukiot/pihat vuorottelevat. Alueelle tulisi jättää myös valaisemattomia saalistuspaikkoja lepakoille.

*Jäkälä-, kääpä-, sammal- ja METSO-elinympäristöjen selvitykset Hannusjärven ympäristössä sekä Iivisniemenkallion Kaitaanlaakson alueella vuonna 2018 (Faunatica Oy, 15.2.2019) -raportin mukaan kaavamuutosalueen pohjoisosa Hannusjärven rantametsät kuuluu jäkäläalueena arvoluokkaan 2. Rajausperusteen mukaan alueella on vanhaa tervaleppää ja muuta vanhaa elävää puustoa järvenrannalla ja Bondaksensuon tulvametsässä. Ruskopiilojäkälää hyvin runsaasti. Sama kohde kuuluu kääpäalueena Bondaksensuo arvoluokkaan 3. Lahokaviosammalen osalta selvityksessä on todettu, että edellä mainittu kaavamuutosalueen pohjoisosa on lahokaviosammaleelle soveltuvaa aluetta ja kaavamuutosalueen eteläosa Kaitaantien varrella tukialuetta. Lahokaviosammaleesta ei tehty havaintoja kaavamuutosalueelta. Muiden sammalten osalta kaavamuutosalueen pohjoisosa kuuluu arvoluokkaan 2 ja alue Kaitaantien varrelta kohti Hannusjärven rantaa kuuluu arvoluokkaan 3.*

Selvityksessä on lisäksi todettu, että selvitysalueen metsät täyttävät hyvin suurelta osin METSO-ohjelman suojelunarvoisen metsän kriteerit.

Selvityksen menetelmäkuvauksessa on todettu, että lajistonselvityksessä tavoitteena oli huomionarvoisen lajiston kartoitus. Koko lajiston selvittäminen olisi vaatinut moninkertaista ajankäyttöä. Huomionarvoinen lajisto kuvaa kuitenkin luotettavasti kunkin lajiryhmän osalta arvokkaimpien kohteiden sijoittumista selvitysalueelle. Poikkeuksellisen monimuotoisen lajiston sisältävien kohteiden, joissa ei olisi myös huomionarvoiseksi listattua lajistoa, esiintyminen on hyvin epätodennäköistä.

Lahokaviosammalta koskevin osin on todettu, että ottaen huomioon varsin runsaan maastoinventointiajan on kyseessä kartoitustarkkuudeltaan ehkä perusteellisin lahokaviosammalselvitys Suomessa tähän mennessä.

*Kaavavalmistelun yhteydessä on laadittu Hannusjärven perustilaselvitys (Vahanen Environment Oy, 22.1.2020). Selvityksen mukaan Hannusjärvi on pieni ja matala humuspitoinen järvi, jonka keskisyvyys on 1,6 metriä ja jolla on pinta-alaltaan hyvin pieni valuma-alue. Pienetkin muutokset järven valuma-alueella voivat vaikuttaa merkittävästi järven vedenlaatuun sekä rehevöitymiskehitykseen. Rakentamisen myötä alueen valumaolosuhteet,*

valuma-alueen rajat sekä alueelta kulkeutuvan ulkoisen kuormituksen määrä ja laatu tulee väistämättä muuttumaan. Hannusjärven ulkoinen kuormitus nykytilanteessa ylittää järven sietokyvyn, mutta on hyvin pulssimaista ja sadetapahtumiin pääasiallisesti sitoutunutta. Alueen kehittyessä järven ulkoisen kuormituksen ominaispiirteet on syytä ottaa huomioon, niin rakentamisen aikana kuin valmiina rakennuskantana. Erityisesti Hannusjärveen laskevien uomien virtaamaa ei saisi kasvattaa, vaan rakentamisessa tulee huomioida riittävä hulevesien viivytystarve niiden syntypaikalla.

Kaavamuutosalueelta on laadittu *Hannusrannan kaava-alueen hulevesiselvitys*, Afry Pöyry, 17.6.2020, jossa on tarkasteltu tonttien hulevesien hallintaa käyttämällä kosteikkoja ja suodatusrakenteita sekä hulevesien johtamista ja tulvareittejä. Lisäksi selvityksessä on tarkasteltu rakentamisen aikaista hulevesien hallintaa.

*Kaupunginhallituksen lausunnossa* on todettu, että viitasammakkojen esiintyminen alueella on tutkittu Kaitaa–Iivisniemi osayleiskaavan yhteydessä (Yrjölä, 2013). Selvityksessä todettiin, että selvitysalueella ei tehty havaintoja viitasammakoista. Muita sammakkolajeja esiintyi kuitenkin monin paikoin Hannusjärven rantavyöhykkeellä, joka kaavamuutoksessa säilyy kokonaisuudessaan luonnontilaisena puisto- ja virkistysalueena.

Hallinto-oikeus toteaa, että asemakaavassa on osoitettu lähivirkistysalueena (VL/s) Bondaksensuon kosteikko, jota koskevat liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa sekä latvusyhteyttä koskevat kaavamääräykset sekä alueen hulevesien hallintaa koskevat kaavamääräykset. Kaavamääräyksellä on lisäksi edellytetty aluetta hoidettavan niin, etteivät sen luontoarvot vaarannu ja hoitotoimet tukevat alueen säilymistä luonnontilaisen kaltaisena.

Hannusjärven rantavyöhyke on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VP-1), joka tulee säilyttää pääasiassa luonnontilaisena eikä sillä saa toteuttaa puistomaisia istutuksia. Valaistuksessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteet. Alueelle sijoittuu liito-oravan latvusyhteys ja paikallinen tärkeä ekologinen yhteys.

Asemakaavassa on hulevesien hallintaa koskevia yleisiä kaavamääräyksiä, jotka koskevat hulevesien hallintaa myös rakentamisen aikana. Alueelle on laadittu Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelma, ja rakennusluvan yhteydessä on esitettävä ympäristövaikutusten seurantasuunnitelma ja rakentamisaikana toteuttaa luonto- ja ympäristövaikutusten seurantaa. Sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen alueen rakentamista.

Hallinto-oikeus toteaa, että kaavamuutoksen luontovaikutukset on edellä todetut selvitykset sekä kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioon ottaen selvitetty riittävästi. Alueen luontoarvoista esitetty selvitys sekä luontoarvoja ja ympäristövaikutuksien seurantaa koskevat kaavamääräykset huomioon ottaen hallinto-oikeus toteaa, että kaavamuutos ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa säädettyjen luonnonympäristön vaalimista taikka luonnonympäristöön liittyvien erityisten arvojen hävittämiskieltoa koskevien sisältövaatimusten vastainen.

██████████ ovat valituksensa perusteena viitanneet hallintolain 31 §:ään. Hallinto-oikeus toteaa, että valituksessa viitatus hallintolain 31 §:ssä tarkoitettujen selvitysten riittävyyden osalta maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ään ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:ään sisältyy erityissääntelyä, jonka noudattamista on arvioitu jo edellä.

### *Osayleiskaavan ohjausvaikutus*

Valittajat ovat esittäneet, että asemakaavamuutos on voimassa olevan osayleiskaavan vastainen.

Asemakaavan muutosalue on vuonna 2019 lainvoimaiseksi tullessa oikeusvaikutteisessa Kaitaa–Iivisniemi osayleiskaavassa pääosin kehitettävää asuntoaluetta (A2), joka asemakaavassa on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Hannusjärven rantavyöhyke on virkistysaluetta (V), jolla tulee turvata liito-oravalle soveltuvat keskeiset kulkuyhteydet.

Osayleiskaavan yleisten määräysten mukaan osayleiskaava osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Osayleiskaavan pääasiallinen tarkoitus on ohjata alueen asemakaavoitusta.

Osayleiskaavaratkaisua on kuvattu kaavaselostuksessa muun ohella seuraavasti: Osayleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jolla jäsennetään alueen rakenne asemakaavoituksen pohjaksi. Rakentamisen tehokkuus, korkeus ja korttelityypit voidaan asemakaavassa ratkaista monella tavalla, eikä osayleiskaavassa ole tarkoituksenmukaista esittää yksityiskohtaista, sitovaa ohjeistusta niihin. Osayleiskaavan tavoitteena on lisätä asumista tulevan metroaseman välittömässä ympäristössä. Kaavaluonnoksen maankäytössä on painotettu 300 ja 600 metrin kävelyetäisyyksiä asemasta siten, että näille alueille on osoitettu suurin osa uusista asuntoaluevarauksista. Näille alueille on esitetty merkittävimmät muutokset nykyisessä rakenteessa.

Kaavaselostuksen mukaan kehitettävän asuntoalueen merkinnällä (A2) on osoitettu sellaisia nykyisiä pientaloalueita, jotka sijaitsevat korkeintaan noin 600 metrin säteellä tulevasta Kaitaan metroasemasta ja/tai tulevasta viereisestä Finnoon metroasemasta (Hyljetien pohjoispuolinen alue). Alueet on tarkoitus muuttaa vaiheittain mahdollisuuksien mukaan väljistä pientaloalueista kaupunkimaisiksi asuntoalueiksi. Alueille voidaan ennen rakentamista laadittavilla asemakaavanmuutoksilla kaavoittaa myös asuinkerrostaloja. Alueelle voidaan lisäksi sijoittaa työskentely- ja palvelutiloja sekä pieniä liiketiloja.

Hallinto-oikeus toteaa, että oikeusvaikutteisella Kaitaa–Iivisniemi osayleiskaavalla on osoitettu alueiden pääasiallinen käyttötarkoitus. Osayleiskaavassa ei ole osoitettu rakentamisen tehokkuutta, korkeutta tai korttelityyppejä, jotka on tarkoitettu osoitettavaksi asemakaavoituksella. Kaavaselostuksen mukaan kehitettävän asuntoalueen kaavamerkinnällä (A2) on osoitettu metroaseman välittömässä läheisyydessä sijaitsevat alueet, jotka on tarkoitus muuttaa kaupunkimaiseksi asuntoalueeksi. A2-merkinnällä osayleiskaavassa osoitettu alue on asemakaavamuutoksella osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Osayleiskaavassa virkistysalueeksi



(V) osoitettu Hannusjärven rantavyöhyke on myös asemakaavamuutoksella osoitettu virkistysalueeksi. Osayleiskaava on siten ollut ohjeena asemakaavaa muutettaessa, eikä kaupunginvaltuuston päätös ole yleiskaavan ohjausvaikutukseen liittyvillä valitusperusteilla lainvastainen.

#### *Yhdenvertaisen kohtelun periaate*

Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Hallinto-oikeus toteaa, että maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate ei edellytä, että kaavoituksessa eri maanomistajien alueille olisi osoitettava samanlaista maankäyttöä. Periaate edellyttää kuitenkin, ettei alueiden omistajia aseteta asemakaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan ilman, että siihen on kaavan tarkoituksesta ja kaavalle asetettavista sisältövaatimuksista johdettavissa olevat maankäytölliset perusteet.

■■■■■■ asiakumppaneineen ei ole valituksessaan yksilöinyt, miltä osin ja millä perusteella asemakaavamuutos on maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen vastainen. Sanotun johdosta hallinto-oikeus toteaa, että asemakaavamuutosta ei ole yksinomaan sen johdosta, että rakennusoikeutta ei ole osoitettu yhtä paljon kaikille maanomistajille, pidettävä lainvastaisena.

■■■■■■ ovat valituksensa perusteena viitanneet hallintolain 6 §:ään. Hallinto-oikeus toteaa, että hallintolain 6 §:ssä mainittua tasapuolisuuden vaatimusta ei voida katsoa asiassa rikotun sillä perusteella, että valittajat katsovat, ettei alueen asukkaiden esille tuomia seikkoja ole kaavavalmistelussa otettu huomioon.

#### *Ympäristövaikutusten arviointimenettelyn soveltaminen*

■■■■■■ asiakumppaneineen on esittänyt, että kaavoituksen yhteydessä olisi tullut tehdä ympäristövaikutusten arviointi.

Hallinto-oikeus toteaa, että asemakaavan erilaiset ympäristövaikutukset arvioidaan lähtökohtaisesti kaavoitusmenettelyn yhteydessä. Kysymyksessä ei ole ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain 3 §:n 1 momentissa tarkoitettu hanke, joka arvioidaan automaattisesti ympäristövaikutusten arviointimenettelyssä. Päätöksen ympäristövaikutusten arviointimenettelyn soveltamisesta lain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettuun hankkeeseen voi tehdä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Uudenmaan ELY-keskus ei ole tehnyt tällaista päätöstä. Kun otetaan huomioon edellä todettu sekä ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain 37 §:n 2 momentti, asemakaavan lainmukaisuuden arviointi ei ole edellyttänyt ympäristövaikutusten arviointimenettelyä.

#### *Lopputulokset*

Päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä kaupunginvaltuusto ole ylittänyt toimivaltaansa. Koska päätös ei ole valituksissa esitetyillä perusteilla lainvastainen, valitukset on hylättävä.

***Täytäntöönpanon kieltämistä koskeva vaatimus***

Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n 1 momentin mukaan kunnanhallitus voi valitusajan kuluttua määrätä yleis- ja asemakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman kaava-alueen siltä osalta, johon valitusten tai oikaisukehotuksen ei voida katsoa kohdistuvan.

Kaupunginhallitus ei ole määrännyt asemakaavaa tulemaan voimaan miltään osin ennen kuin se on saanut lainvoiman. Näin ollen asemakaavan täytäntöönpanon kieltämiseen ei ole ollut tarvetta.

**Sovelletut oikeusohjeet**

Perusteluissa mainitut ja  
Kuntalaki 140 § 1 ja 3 mom.  
Maankäyttö- ja rakennusasetus 30 §

**Muutoksenhaku**

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa Espoon kaupunginvaltuuston päätöstä 13.6.2022 § 86 koskevilta osin hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL julkipano).

Kuntalain 142 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa Espoon kaupunginhallituksen päätöstä 29.8.2022 § 255 koskevilta osin hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL kunnallisvalitus).

**Hallinto-oikeuden kokoonpano**

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet  
Petteri Leppikorpi, Esa Hakkola (t) ja Riikka Valli-Jaakola.



Esittelijäjäsen

Riikka Valli-Jaakola

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

**Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu**

Päätös

[REDACTED] sähköpostitse  
Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa, valittajat yhteisvastuullisesti  
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

[REDACTED]  
kirjeitse  
Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa, valittajat yhteisvastuullisesti  
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Jäljennös

Espoon kaupunginhallitus