

19.1.2024

Dnro 6452/03.04.04.16/2022

**Asia** Asemakaavan muutosta koskeva valitus

**Valittaja** Espoon ympäristöyhdistys ry

**Päätös, josta valitetaan**

**Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta 23.11.2022 § 147**

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt Espoon 63. kaupunginosan (Järvenperä) korttelin 63035 osaa koskevan Åtorpin asemakaavan muutoksen.

**Valituksessa esitetyt vaatimukset**

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös on kumottava.

Asemakaavan muutos kohdistuu alueeseen, joka sijaitsee kulttuuri-historiallisesti arvokkaan Kuninkaantien varrella rajoittuen koillisosastaan Träskändan kartanon puistoalueen luonnonsuojelualueeseen. Läheisyydessä virtaa Espoonjoen vesistöön kuuluva valtakunnallisesti arvokas Glimsinjoki, jonka vastarannalla on luonnonsuojelualue Jahtimetsän lehtopurolaakso.

Espoon kaupunginmuseon lausunnossa 29.9.2022 on todettu seuraavaa: "Asemakaavan muutosehdotuksen alainen alue on osa maakunnallisesti merkittävää Espoonjoen jokilaakson kulttuuriympäristöä (Missä maat on mainiommat, ylikunnallinen kulttuuriympäristökohde nro 22), joka on merkitty sekä maakuntakaavaan että voimassa olevaan Espoon pohjoisosien yleiskaavaan. Kuninkaantie on osa keskiaikaista Turun Viipuriin yhdistänyttä valtakunnallisesti arvokasta Suurta Rantatietä (RKY 2009 kohde 2117), jonka parhaiten säilyneitä osia on valtakunnallisesti arvokkaan Träskändan kartanon puiston sisällä (RKY 2009 kohde 35). Suuri Rantatie on kulkenut Träskändan puistoon portin kautta, joka on kaavamuutosehdotusalueen rajalla.

Rakennusoikeuden nostaminen on ristiriidassa alueen kulttuuriympäristö-arvojen ja niitä turvaavien asemakaavamääräysten kanssa, koska rakentamistoimenpiteet edellyttäisivät koko tontin muokkaamista. Ottaen huomioon yllä mainitut seikat ja asemakaavamuutosehdotuksen alaisen

kohteen sijainnin valtakunnallisesti arvokkaan 1300-luvulta peräisin olevan Suuren Rantatien (Kuninkaantien) ja valtakunnallisesti arvokkaan Träskändan kartanon alueen vieressä ja maakunnallisesti arvokkaan Espoonjoen jokilaakson sisällä, ja viitaten Espoon kaupunginmuseon lausuntoihin aluetta koskeviin kaavamuutoksiin 1.2.2019 ja 22.10.2019 (kaavanimellä Pihlajarinne), Espoon kaupunginmuseo katsoo, että asemakaavan muutosehdotus ei turvaa alueen kulttuuriympäristöarvoja, eikä puolla sen hyväksymistä."

Kaupunginmuseon tuore lausunto osoittaa, että asemakaavan muutos on asemakaavan rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön vaalimista koskevien sisältövaatimusten vastainen. Kaupunginmuseo on rakennetun ympäristön paras asiantuntija ja sen lausunto on riittävä peruste kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen kumoamiseksi.

Kaavaselostuksessa on todettu, että luontolausunnon perusteella alueella ei esiinny suojeltavia luontotyyppisiä, eikä muita huomionarvoisia luontokokonaisuuksia. Tällainen pikalausunto ei ole riittävä selvitys ja arviointi, jotta lain edellyttämä luonnonympäristön vaalimisen vaatimus toteutuu.

Luonnon kannalta näinkin keskeisessä asemakaavassa ei ole pyydetty eikä saatu Espoon oman ympäristönsuojelun asiantuntijatahon eli ympäristötoimen lausuntoa. Asiassa on rikottu hyvän hallinnon peruseriaatteita ja Espoon omia hallintosääntönsä.

Kaavamuutoksen valmistelussa ei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n vaatimuksia erilaisten vaikutusten arvioimiseksi. Kaavaselostuksen perusteella päätöksentekijöille ei ole annettu riittävästi tietoa, jotta he voisivat arvioida kaavamuutoksen toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia liittyen asetuksen 1 §:n 3 ja 5 kohdissa mainittuihin seikkoihin.

## **Asian käsittely ja selvittäminen**

*Kaupunkisuunnittelulautakunta* on antanut lausunnon.

*Espoon ympäristöyhdistys ry* on antanut vastaselityksen.

## **Hallinto-oikeuden ratkaisu**

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

## **Perustelut**

### ***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. 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 rakennusasetuksen 1 §:n 1 momentin mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

(---)

3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;

(---)

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;

(---).

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.

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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 1 momentin (230/2017) mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-alueita rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (*asemakaavamääräykset*). Asemakaavamääräykset voivat koskea myös haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

### ***Asemakaavan muutosalue, kaavamuutoksen tavoitteet ja alueen kaavallinen tilanne***

Kaavamuutosalue sijaitsee Kuninkaantien varrella Järvenperän kaupunginosassa ja se rajoittuu koillisosastaan Träskändan kartanon puistoalueeseen, joka on luonnonsuojelualuetta. Kaavamuutosalueen läheisyydessä sen itä- ja eteläpuolella sijaitsee Espoonjoen vesistöön kuuluva valtakunnallisesti arvokas Glimsinjoki, jonka eteläpuolella on Jahtimetsän lehtopurolaakson luonnonsuojelualue. Kaavamuutosalueen ja Glimsinjoen välissä on puistoaluetta.

Kaavaselostuksen mukaan kaavamuuotosalue on pinta-alaltaan 4 006 m<sup>2</sup>:n kokoinen korttelin 63035 pientalotontti 3, jolla sijaitsee kaksi asuinrakennusta kahdella rakennusosalalla. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin rakennusoikeus on 550 k-m<sup>2</sup> ja rakennustehokkuus  $e=0,14$ . Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin tehokkaampi käyttö kuitenkin niin, että huomioidaan tontin sijainti kulttuurihistoriallisessa ympäristössä ja arvokkaiden luontoarvojen ympäröimänä, nostamalla tontin rakennustehokkuus tehokkuuslukuun  $e=0,16$  vastaamaan naapuritontin rakennusoikeutta. Tontin itäisen rakennusalan rakennusoikeus kasvaa 90 k-m<sup>2</sup>, jolloin tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 640 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutosalue on Espoon pohjoisosien yleiskaava osa I:ssä osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja se kuuluu kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön Espoonjokilaakson maisema-alue.

### ***Asemakaavan muutoksen pääasiallinen sisältö***

Asemakaavan muutosalue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO/s), joka on kulttuurihistoriallisesti ja luonnonarvoiltaan tärkeä alue, jolla kaikki rakentamistoimenpiteet sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin. Kaavamuutosalueelle on osoitettu kaksi rakennusala, joista läntisen rakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu asuntojen lukumäärä 1. Itäisen rakennusalan rakennusoikeus on 440 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu asuntojen lukumäärä 2. Kerrosluku rakennusaloilla on II, joka on itäisellä rakennusosalalla ehdottomasti käytettävä kerrosluku. Kaavamääräyksen (2 §) mukaan asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yksikerroksisia erillisiä tai asuinrakennukseen kytkettyjä talousrakennuksia enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Kaavamääräyksen (3 §) mukaan rakennuksen pääasiallisena julkisivu-materiaalina tulee olla puu ja rakennusten kattomuotona tulee olla harjakatto.

Kaavamuutosalueen kaakkois-, etelä- ja lounaisreunaan on osoitettu istutettava tai luonnontilassa säilytettävä alueen osa. Alueen hoitaminen tai istuttaminen tulee tehdä ympäristön ominaispiirteitä kunnioittaen ja luonnonmukaisuus säilyttäen. Kaavamuutosalueen itäiseen kulmaukseen on osoitettu puilla ja pensaille istutettava alueen osa, jossa ei saa tehdä maanmuokkausta tai työmaa-ajoa. Alue tulee istuttaa luonnonmukaiseksi kehitettäväksi puustoiseksi suojavyöhykkeeksi. Alue tulee suojata työmaa-aikana.

### ***Oikeudellinen arviointi***

#### *Selvitysten riittävyttä koskevat valitusperusteet*

Lausunnon Kuninkaantie 39 kaavamuutosalueen luontoarvoista (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 27.3.2022) mukaan tontilla on tehty maastokäynti 17.3.2022, jossa on arvioitu alueen nykyiset luontotyypit ja soveltuvuus liito-oravalle. Vuodenajasta johtuen useimpia eliölajeja ei ole pystytty selvittämään, vaan lausunto perustuu asiantuntijan arvioon siitä, mitä suojeltavia luontoarvoja vastaavissa paikoissa voisi olla.

Luontolausunnon mukaan koko tontin alue on vanhaa viljelysalueetta, puutarhaa ja pihapiiriä. Ainoastaan tontin pohjoisreunalla on sekapuustona havu- ja lehtipuita Träskändan puistometsän rajalla. Tontin lähiympäristössä kasvaa myös muutamia jaloja lehtipuita, tammia ja vuorijalavia sekä tontillakin yksi saarni, joka on istutusperäinen. Tervaleppää ja raitaa on jokivarren kosteilla kohdilla. Espoon kaupungin paikkatietoaineiston perusteella tontin kohdalla tai vieressä ei ole suojeltavia luontokohteita. Tontin rakennusalueella ei siis todennäköisesti ole erityisesti suojeltavaa luontotyyppiä tai kasvillisuutta.

Aiemmin alueella tehdyssä selvityksessä ei ole mainittu harvalukuisia tai uhanalaisia lintulajeja kaavamuutosalueen kohdalla.

Jokialue tontin kohdalta Träskändan kartanopuiston kohdalle on todettu aiemmassa selvityksessä lepakoille tärkeäksi saalistusalueeksi. Tontilla 3 potentiaalisin lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka olisi vanhin rakennus. Sitä ei olla purkamassa, joten sen rakenteita ei myöskään tarvitse tarkastaa lepakoiden osalta. Pihan muutamit vajat ja vanha autotalli ovat matalia ja kylmiä. Niissä lepakot eivät voi ainakaan talvehtia ja ne eivät todennäköisesti sovellu myöskään lepakoiden lisääntymispaikaksi.

Tontin pohjoispuolella on aiemmassa selvityksessä havaittu liito-oravan elinpiiri ja myös tontin alueelta on vanha papanahavainto. Glimsinjoen varsi on merkitty lajille sopivaksi liikkumisyhteydeksi. Träskändan kartanon puistometsään rajoittuva osa tonttia on liito-oravalle sopivaa. Muu osa tonttia ei ole lajin suosimaa ympäristöä, eikä siinä todennäköisesti ole lajin lisääntymis- tai levähdyspaikkaa. Maastokäynnillä etsittiin liito-oravan papanoita Träskändan kartanonpuistoon rajoittuvalta alueelta isojen kuusten ja haapojen alta. Myös tontin ulkopuolella olevaa puustoa käytiin tarkastamassa noin 10–20 metrin päässä rajasta. Alueella ei nyt havaittu yhtään liito-oravan papanaa.

Träskändan kartanopuiston lähimetsä soveltuu todennäköisesti lahkaviosammaleelle, mutta sieltä ei ole tiedossa havaintoja. Suomen lajitietokeskuksessa ei ole lahkaviosammalesta havaintoja Träskändan alueelta, mutta kaikkia havaintoja ei ehkä ole ilmoitettu sinne. Tontin alue ei ole lajille hyvin soveltuvaa aluetta, sillä puusto on harvaa ja maasto aurinkoista, eikä tontilla ole kuusia maapuina tai kantoina.

Glimsinjoen varsi on osa maakunnallista ja paikallisesti arvokasta ekologista yhteyttä. Yhteys on rajattu jokivarteen tontin alueen itäpuolelle.

Yhteenvetona luontolausunnon on todettu, että selvitysalueella ei esiinny suojeltavia luontotyyppisiä, eikä muita huomionarvoisia luontokokonaisuuksia. Alue ei ole liito-oravalle erityisen sopivaa, mutta viereinen Träskändan puistometsä sekä Glimsinjoen varsi on liito-oravien liikkumis- ja ruokailualueita. Maastokäynnin ja alueen aiemman luontoselvityksen perusteella kaavamuutosalueella ei todennäköisesti ole sellaisia luontoarvoja, jotka estäisivät suunnitellun kaavamuutoksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunnon mukaan kaavaehdotuksesta on pyydetty kannanotto Espoon kaupungin ympäristönsuojelun palvelualueelta, mutta ympäristönsuojelu ei ole antanut kaavaehdotuksesta kannanottoa.

Hallinto-oikeus toteaa, että kaavamuutos koskee pinta-alaltaan noin 0,4 hehtaarin kokoista yhtä pientalotonttia, joka rajautuu osin Träskändan kartanon puistoalueen luonnonsuojelualueeseen ja jonka lähistöllä itä- ja eteläpuolella virtaa valtakunnallisesti arvokkaaseen Espoonjoen vesistöön kuuluva Glimsinjoki. Kaavamuutosalueelta on laadittu luontolausunto, jossa on muun ohella todettu koko tontin alueen olevan vanhaa viljelys-aluetta, puutarhaa ja pihapiiriä. Ainoastaan Träskändan puistometsän rajalla tontin pohjoisreunalla on sekapuustona havu- ja lehtipuita. Luontolausuntoa laadittaessa tehdyllä maastokäynnillä on selvitetty liito-oravan esiintymistä alueella ja arvioitu alueen soveltuvuutta myös lepakoille ja lahopio-sammaleelle. Lisäksi maastokäynnillä on selvitetty alueen luontotyypit. Alueella ei ole todettu suojeltavia luontotyyppejä eikä muita huomionarvoisia luontoarvoja. Kun otetaan huomioon kaavamuutoksen tarkoitus ja sisältö, hallinto-oikeus katsoo, että kaavamuutos on perustunut riittäviin selvityksiin alueen luontoarvoista. Laadittu luontolausunto ja sen tulokset on tuotu riittävällä tavalla esille myös kaavaselostuksessa.

#### *Rakennetun ympäristön vaalimista koskeva valitusperuste*

Espoon kaupunginmuseon asemakaavan muutoksesta 29.9.2022 antaman lausunnon mukaan asemakaavan muutosehdotuksen alainen alue on osa maakunnallisesti merkittävää Espoonjoen jokilaakson kulttuuriympäristöä (Missä maat on mainiommat, ylikunnallinen kulttuuriympäristökohde nro 22), joka on merkitty sekä maakuntakaavaan että voimassa olevaan Espoon pohjoisosien yleiskaavaan. Kuninkaantie on osa keskiaikaista Turun Viipuriin yhdistänyttä valtakunnallisesti arvokasta Suurta Rantatietä (RKY 2009 kohde 2117), jonka parhaiten säilyneitä osia on valtakunnallisesti arvokkaan Träskändan kartanon puiston sisällä (RKY 2009 kohde 35). Suuri Rantatie on kulkenut Träskändan puistoon portin kautta, joka on kaavamuutosehdotus-alueen rajalla.

Kaupunginmuseon lausunnon mukaan rakennusoikeuden nostaminen on ristiriidassa alueen kulttuuriympäristöarvojen ja niitä turvaavien asemakaavamääräysten kanssa, koska rakentamistoimenpiteet edellyttäisivät koko tontin muokkaamista. Ottaen huomioon edellä mainitut seikat ja kohteen sijainnin valtakunnallisesti arvokkaiden 1300-luvulta peräisin olevan Suuren Rantatien ja Träskändan kartanon alueen vieressä ja maakunnallisesti arvokkaan Espoonjoen jokilaakson sisällä, ja viitaten kaupunginmuseon lausuntoihin aluetta koskevista kaavamuutoksista, museo on katsonut, että kaavaehdotus ei turvaa alueen kulttuuriympäristöarvoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunnon mukaan Espoonjokilaakson maisema-alue on noin 20 kilometriä pitkä alue, joka ulottuu Vantaan Petikosta Espoonlahdelle, Espoonjoen suulle asti.

Hallinto-oikeus toteaa, että kaavamuutosalue rajautuu itä- ja pohjoisosaltaan osin kahteen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Suuri Rantatie ja Träskändan kartano (RKY 2009).

RKY-alueisiin rajautuvilta osin kaavamuutosalue on pääasiassa tontilta Kuninkaantielle johtavaa ajoyhteyttä. Kaavamuutosalueelle osoitetusta kahdesta rakennusosalasta itäisen rakennusalan ja Träskändanpuiston väliselle alueelle on osoitettu puilla ja pensaille istutettava alueen osa, jossa ei saa tehdä maanmuokkausta tai työmaa-ajoa ja alue tulee istuttaa luonnonmukaiseksi kehitettäväksi puustoiseksi suojavyöhykkeeksi ja suojata työmaa-aikana. Kaavamuutosalueen kaakkois-, etelä- ja lounaisreunaan on lisäksi osoitettu istutettava tai luonnontilassa säilytettävä alueen osa. AO/s-merkintään liittyvän kaavamääräyksen mukaan kysymyksessä on kulttuurihistoriallisesti ja luonnonarvoiltaan tärkeä alue, jolla kaikki rakentamistoimenpiteet sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin. Kaavamuutosalueella ja kaavamuutosalueen ja Kuninkaantien välissä kaavamuutosalueen pohjois- ja luoteispuolella on jo ennestään pientaloasutusta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon ja kaupunginmuseon kaavaehdotuksesta antaman lausunnon jälkeen kaavaehdotusta on muutettu siten, että tontin itäisen rakennusalan suurin sallittu asuntojen lukumäärä on laskettu kolmesta kahteen, jolloin tontin suurin sallittu asuntojen lukumäärä on sama kolme asuntoa kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Lisäksi kaavaehdotusta on muutettu siten, että itäisellä rakennusosalalla asuinrakennusten kerrosluvun tulee ehdottomasti olla kaksi.

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueelle kolmen asunnon rakentamisen ja itäisen rakennusalan rakennusoikeus lisääntyy 90 k-m<sup>2</sup>:llä. Kun otetaan huomioon kaavamuutoksen mahdollistama rakentamisen määrä, rakennusalojen sijainti suhteessa Träskändan kartanon ja Kuninkaantien RKY-alueisiin sekä edellä selostetut kaavamääräykset, hallinto-oikeus katsoo, että kaavaratkaisu täyttää rakennetun ympäristön vaalimista koskevan asemakaavan sisältövaatimuksen eikä se ole rakennettuun ympäristöön liittyvien erityisten arvojen hävittämiskiellon vastainen. Edellä esitetyt rakennettuun ympäristöön liittyvät seikat on tuotu riittäväällä tavalla esille myös kaavaselostuksessa.

### *Johtopäätös*

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen ja valitus on siten hylättävä.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Perusteluissa mainitut

Kuntalaki 135 §

Maankäyttö- ja rakennuslaki 50 § 1 mom

Maankäyttö- ja rakennusasetus 25 § 1 ja 2 mom

## Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL julkipano).

## Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet  
Jaana Moilanen, Jukka Reinikainen (t) ja Riikka Valli-Jaakola.



Esittelijäjäsen

Riikka Valli-Jaakola

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



**Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu**

Päätös	Valittajalle Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa
Jäljennös	Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta