

Kaupunginhallitus 04.03.2024 § 45

§ 45

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Lasihytti, asemakaava ja asemakaavan muutos, alue 522400 koskevista valituksista

Valmistelijat / lisätiedot:
Kare Aleks
Sahlsten Sonja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon Lasihytin asemakaavaa ja 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 31 kohta.

Keskeinen lainsäädännöllinen tausta

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 9, 39, 42, 50, 54, 57 §,
maankäyttö- ja rakennusasetus 1 § sekä lausunnossa mainitut.

Valitusten pääasiallinen sisältö

Valittajat Pro Espoonjoki ry ja Espoon ympäristöyhdistys ry vaativat valituksissaan, että hallinto-oikeus kumoaa asemakaavan hyväksymistä koskevan päätöksen. Pro Espoonjoki ry perustelee valituksessaan vaatimusta pääasiassa siten, että asemakaava on MRL 54 §:n, yleiskaavan ja siinä ilmaistujen tavoitteiden vastainen joenvarren luonnon osalta sekä myös alueelle asukasmäärään verrattuna riittämättömien palvelutoimintojen alueiden varausten osalta. Valittaja viittaa valituksessa myös muun ohella maakuntakaavaan, maiseman avoimuuteen ja rakennussuojeluun. Espoon ympäristöyhdistys ry yhtyy Pro Espoonjoki ry:n valitukseen ja perustelee valitustaan muun ohella alueen luontoarvoilla, rakennusperinnön ja kulttuurimaiseman arvoilla, yleiskaavan ja maakuntakaavan vastaisuudella, asemakaavan sisältövaatimuksilla ja selvitysten puutteellisuudella sekä kaavan valtuustokäsittelyyn liittyvillä seikoilla.

1. Asemakaavan tavoitteet ja sisältö pääpiirteissään

Valituksenalainen asemakaava luo edellytykset yleiskaavan osoittaman keskusta-alueen toteuttamiselle ja mahdollistaa yleiskaavan

asukastavoitteen mukaisesti alueelle uusia asuntoja noin 4 000 asukkaalle, jolloin Kauklauden juna-aseman lähiympäristön asukasmäärä kasvaisi nykyisestä noin 6 000 asukkaasta 10 000 asukkaaseen.

Asemakaavalla mahdollistetaan käytöstä jo osittain poistuneen tuotanto- ja varastointialueen muuttaminen osaksi Kauklauden uutta asuin- ja keskusta-alueita. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen näkökulmasta keskeisellä paikalla, Kauklauden juna-aseman ympäristössä. Asemakaavalla osoitetaan alueelle uutta asumista ja mahdollistetaan kaupunkiradan toteutuminen Kauklahteen asti. Asemakaavalla myös varataan tilat joukkoliikenneterminalille, riittäville palveluille ja mahdollistetaan Espoonjoen virkistysarvojen hyödyntäminen koko Kauklauden alueen asukkaille. Kaavalla turvataan alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet sekä arvokkaan maisema-alueen ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 48,2 ha ja kokonaiskerrosala on 207 435 k-m², joka vastaa aluetehokkuutena $e=0.43$. Uutta rakennusoikeutta osoitetaan kaavassa 133 649 k-m². Kaavaselostuksessa on kuvattu tarkemmin asemakaavan sisältöä ja mitoitus (s. 10) sekä kaavan tavoitteita (s. 57).

2. Asemakaavan hyväksyminen

Espoon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Lasihtin asemakaavan maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaisesti. Asemakaavan valmistelu on tapahtunut lain ja Espoon kaupungin hallintosäännön mukaisesti. Valtuuston päätökseen johtaneella äänestystuloksella tai käsittelyn aikana tehdyn palautusesityksen perusteluilla ei ole oikeudellista merkitystä arvioitaessa päätöksen lainmukaisuutta. Valituksissa ei ole esitetty seikkoja, joiden perusteella päätös olisi lainvastainen, syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai päätöksen tekijä olisi ylittänyt toimivaltansa.

3. Asemakaavan vaikutukset on selvitetty ja arvioitu kattavasti

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1 momentissa on säädetty, että kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävät 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.

Lasihtin asemakaavan vaikutusten arviointi perustuu kaavaa varten laadittuihin erillisselvityksiin, neuvotteluihin eri viranomaisten kanssa, viranomaisten antamiin lausuntoihin ja kannanottoihin sekä kaavan laadintaan osallistuneiden suunnittelijoiden ja muiden asiantuntijoiden tekemiin arviointeihin. Kaavaselostuksen liitteenä (liiteasiakirjassa liite 5) on taulukkomuotoon koostettuna kaavan vaikutusten arvioinnin pääkohdat ja arvioinnin perusteena oleva aineisto. Vaikutusten arvioinnissa on otettu huomioon vaikutusten suuruus, laajuus ja kohdentuminen, vaikutusten ajallinen kesto sekä vaikutusten todennäköisyys. Kaavan vaikutukset on selvitetty ja arvioitu lain edellyttämällä tavalla.

Valituksissa mainittu Jokisillan asemakaava ei liity asiaan muutoin kuin siten, että sitä koskevassa hallinto-oikeuden päätöksessä (H5739/2021, 16.11.2021) todetut näkökohdat on otettu huomioon valituksenalaisen asemakaavan selvityksissä ja suunnittelussa. Valituksenalainen asemakaava ei ole lainvastainen valituksissa esitetyillä perusteilla.

4. Asemakaava edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista

Lasihtin asemakaava edistää Espoon monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tukee Kauklauden jo rakentuneen alueen elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Kaava mahdollistaa merkittävän uuden asuinalueen sijoittumisen siten, että se on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Kaava luo edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Kaavaratkaisu tukeutuu voimakkaasti olevassa olevaan raideliikenteen verkostoon ja edistää tehokkaan liikennejärjestelmän kehittymistä. Espoon kaupunkiradan toteuttamisesta on päätetty vuonna 2021. Kaupunkiradan ratasuunnitelmassa on esitetty kahden lisäraiteen rakentaminen nykyisten raiteiden viereen välille Leppävaara–Kauklahti ja kaupunkiradan tilanvaraus on otettu huomioon Lasihtin asemakaavan suunnittelussa. Kaupunkiradan sijoittuminen alueelle vahvistaa edelleen alueen tehokasta liikennejärjestelmää.

Kaavassa on varauduttu sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen on osoitettu tulvavaara-alueiden ulkopuolelle ja hulevesien hallintaan on kiinnitetty erityistä huomiota. Suunnittelulla on ehkäisty melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Teollisuuden ja jätteenkierrätyskeskuksen siirtyminen suunnittelualueelta pois vähentää alueen onnettomuusvaarojen riskejä.

Kaavaratkaisussa on huolehdittu valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta ja edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja Espoonjoen ekologisen yhteyskäytävän säilymistä. Kaavassa varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista alueella on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksessa (s. 13).

5. Asemakaava edistää maakuntakaavan toteutumista

Maakuntakaavalla ei ole ollut oikeudellista ohjausvaikutusta valituksenalaisen asemakaavan laadinnassa, koska alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava (lainvoimainen 2010). Lasihtin asemakaava on kuitenkin laadittu Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti.

Asemakaava edistää maakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi osoitetun alueen toteutumista. Merkinnän mukaisesti kehittämissvyöhykkeiden alue osoitetaan muita taajamatoimintoja tehokkaammin rakennettavaksi alueeksi. Asemakaavassa on huomioitu Espoonjokilaakson maisema-alueen kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Asemakaavassa on huomioitu maakunnallisen ekologisen ja virkistysellisen verkoston viheryhteystarve

(Kauklahti-Espoonlahti-Mankki). Asemakaavaratkaisussa on varattu yhteydelle riittävät tilavaraukset ja osoitettu siihen kohdistuvat kaavamerkinnot, jotka turvaavat sen säilymisen sekä ylläpitävät sen maisema- ja luontoarvoja. Näitä käsitellään tarkemmin jäljempänä lausunnossa.

Uudenmaan liitto (30.11.2021) katsoi kaavaehdotusvaiheessa, ettei sen ole tarvetta antaa lausuntoa kaavaehdotuksesta. Asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös ei ole lainvastainen valituksissa esitetyillä maakuntakaavaan liittyvillä perusteilla.

6. Asemakaava on yleiskaavan mukainen ja poikkeamisen osalta lainmukaisesti perusteltu

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava (lainvoimainen 2010). Yleiskaavatilannetta ja asemakaavan suhdetta yleiskaavaan on käsitelty kattavasti kaavaselostuksessa ja vaikutustenarviointitaulukossa.

Virkistysalueiden osalta kaavaselostuksessa on kuvattu (s. 63, kuva 32), että asemakaavassa osoitettu virkistysalueiden pinta-ala vastaa, yleiskaavan yleispiirteisyydestä huolimattakin, yleiskaavassa osoitettua virkistysalueiden pinta-alaa. Yleispiirteistä yleiskaavaa on täsmennetty asemakaavoituksessa tarkentuvan suunnittelun periaatteen mukaisesti.

Asemakaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu pääpiirteissään yleiskaavassa rakentamiseen osoitetuille alueille, mikä ilmenee kaavaselostuksen kuvasta. Asemakaavassa virkistysalueet on sijoitettu kaupunkirakenteen kannalta tarkoituksenmukaisemmin, mutta niiden laajuus on yleiskaavassa osoitetun mukainen. Ekologisen yhteyden turvaamista ja virkistysalueiden laatua on käsitelty tarkemmin jäljempänä.

Asemakaavaratkaisussa alueen suurimmat kaupalliset palvelut sijoittuvat keskustatoimintojen korttelialueelle (C-1). Asemakaavassa on myös veloitettu toteuttamaan kivijalkaliiketilaa useisiin asuinkerrostalojen korttelialueisiin (AK). Näiden lisäksi lisärakennusoikeutta koskeva kaavamääräys (2 §) sallii liike-, lähipalvelu- ja toimistotilojen toteuttamisen maantasokerrokseen kaikilla kaava-alueen A-1-, AK-1-, AK-2-, LPY-1-, LPA-1- ja LPA-2-korttelialueilla. Asemakaavassa on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alue, jolle saa sijoittaa melontakeskuksen ja siihen liittyviä liike- ja saunatiloja (VU-1). Lisäksi alueen itäosaan on varattu tilaa ryhmäpuutarha-alueelle (rp).

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 4 momentissa on säädetty, että jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä on säädetty, että yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Saman lainkohdan 2 momentin mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon, muun ohella, asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus. Lainkohdan 3 momentin mukaan sisältövaatimukset on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Valituksenalaisessa asemakaavassa alueen itäosaan on osoitettu pääasiassa asumiskäyttöön alue, joka on yleiskaavassa osoitettu julkisten

palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Asumisen lisäksi alueelle on asemakaavassa osoitettu yksi iso julkisen palvelun korttelialue uutta päiväkotia varten (YL-1). Yleiskaavasta poikkeamisen tarve perustuu yleiskaavan ilmeiseen vanhentuneisuuteen palveluverkon tarpeiden osalta. Monin osin Kauklahten alueen julkiset palvelut ovat jo toteutuneet toisin kuin yleiskaavaa ja sen aluevarauksia laadittaessa on ajateltu. Yleiskaavassa kyseinen PY-alue oli alun perin varattu koulua varten. Asemakaavan valmistelun aikaan koulun sijoittamista on tutkittu toisaalle, Kurttilaan. Lasihtin asemakaavan valmistelun yhteydessä on tehty yleiskaavatasoista tarkastelua, jolla on varmistettu, että asemakaava huomioi riittävästi myös yleiskaavan sisältövaatimukset ja sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 4 momentin edellyttämällä tavalla.

Palveluverkkoselvityksen (2021, päivitetty 2022) tarkastelualueena oli Kauklahten suuralue. Palveluverkkoselvityksessä (s. 6) on todettu muun ohella, että Espoon suuralueiden ikärakenteet ovat erilaisia. Suhteellisesti eniten lapsia ja nuoria on Suur-Kauklahtessa ja Pohjois-Espoossa, joissa molemmissa lähes kolmasosa väestöstä on alle 20-vuotiaita. Näillä suuralueilla on myös suhteellisesti vähiten 65 vuotta täyttänyttä väestöä.

Palveluverkkoselvityksessä (s. 20) ja kaavaselostuksessa (s. 29) on todettu muun ohella, että suuralueen palvelut keskittyvät hyvin voimakkaasti Kauklahten kaupunginosaan ja erityisesti Kauklahten keskustaan ja radan pohjoispuoliselle alueelle sekä osin myös Vanttilaan. Kaava-alue sijaitsee Kauklahten nykyisen keskustan välittömässä läheisyydessä ja pääosin nykyiset palvelut ovatkin hyvin saavutettavissa kaava-alueelta. Myös suuralueelle suunnitellut, vielä toteutumattomat, uudet palvelut sijoittuvat pääosin lähelle kaava-alueita.

Keskeiset lähipalvelut (varhaiskasvatus, esiopetus, perusopetus, monet liikuntapalvelut) ovat kaava-alueelta hyvin saavutettavissa ja enimmäkseen muutaman kilometrin etäisyydellä. Varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen nykyinen palveluverkko on tiivis ja kattava kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ja suunnitellut uudet palvelupisteet edelleen täydentävät palveluverkkoa kaava-alueen läheisyydessä. Selvityksen mukaan kaava-alueelle on tarpeen osoittaa varaus ainakin yhdelle isolle päiväkodille ja mahdollisesti toiselle pienemmälle päiväkodille tai jonkin olemassa olevan tai suunnitellun päiväkodin laajennukselle, mikäli lähialueen kaikki suunnitellut uudet asemakaavat toteutuvat täysimääräisesti.

Perusopetuksen osalta nykyiset ja suunnitellut uudet palvelut ovat myös hyvin alueelta saavutettavissa. Selvityksen mukaan muiden julkisten palveluiden, kuten peruskoulujen, osalta ei ole tarvetta tehdä kaava-alueelle varauksia, sillä lähialueen olemassa olevat ja suunnitellut uudet palvelut riittävät alueen tarpeisiin myös tulevaisuudessa kaava-alueen ja lähialueen muiden uusien kaava-alueiden toteuduttua. Alue liittyy myös hyvin erilaisiin virkistyspalveluihin ja Espoon keskuspuistoon. Lisäksi kaava itsessään parantaa myös Espoonjokilaakson virkistyskäyttöä.

Osa palveluista, kuten lukiokoulutus ja terveyspalvelut, sijaitsee kuitenkin etäämmällä Kauklahten paikalliskeskuksen ulkopuolella jossain Espoon viidestä kaupunkikeskuksesta (Espoon keskus, Leppävaara, Espoonlahti, Matinkylä ja Tapiola). Näiden palveluiden osalta on kaupunkitasoisesti linjattu, ettei näitä palveluita olla sijoittamassa Kauklahteen. Kaupunkikeskuksista erityisesti Espoon keskus on kuitenkin melko hyvin saavutettavissa alueelta myös joukkoliikenteellä ja tuleva Espoon kaupunkirata entisestään parantaa Espoon keskuksen saavutettavuutta

kaava-alueelta.

Palveluverkkoselvityksen perusteella alueella ei enää ole tarvetta niin laajalle PY-alueelle kuin mitä yleiskaavassa on osoitettu. Kaavassa on huomioitu julkisille palveluille tarkoitettujen tonttien tarve Kaukalahden alueella osoittamalla kaavalla tilavaraus yhdelle isolle päiväkodille (YL-1-kortteli) sekä mahdollisuus myös pienemmän kivijalkapäiväkodin toteuttamiseen osana asuinkerrostalokorttelia.

Asemakaavassa osoitetun rakentamisen sovittamista ympäristöönsä on tarkasteltu tarkemmin jäljempänä. Asemakaavassa on kaikilta osin kiinnitetty tähän erityistä huomiota, mikä ilmenee kaavamääräyksistä ja kaavaselistuksesta. Yleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta poikkeamisen kohteena oleva alue on yleiskaavassakin osoitettu rakentamiseen, joten rakentamisen sopeutuminen maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle on asemakaavassa ensisijaisesti rakentamisen mitoituksen ja rakentamistapaa koskeviin kaavamääräyksiin liittyvä kysymys.

Alueen yhdyskuntarakenteellisesti keskeisen sijainnin takia suunnittelussa on nähty tärkeäksi pystyä vastaamaan myös asukasmäärätavoitteisiin, mutta maisema-arvojen takia alueelle osoitettiin muuta kaava-aluetta selvästi matalampaa ja pienimittakaavaisempaa rakentamista, jotta se sopisi paremmin avoimeen maisemakuvaan. Alueen itäosassa maisematilan reunavyöhykkeellä, virkistysalueeseen rajautuvissa kortteleissa rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Myös alueen YL-1 korttelialueella kerrosluku on II. Rakentamisen mittakaava ei sinänsä olennaisesti poikkea siitä, mitä yleiskaava alueelle mahdollistaisi. Maisematilan muutosta on kuvattu muun ohella kaavaselistuksessa (s. 105). Asemakaavaratkaisu sopeutuu perustellusti ja maakuntakaavatilanteen huomioiden yleiskaavan kokonaisuuteen.

Valituksenalaisen asemakaavan aineistosta ilmenevän mukaisesti yleiskaava on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentissa ja 54 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla riittävästi ohjeena asemakaavan laadinnassa ja muutoksessa. Siltä osin kuin asemakaavaratkaisu poikkeaa ilmeisen vanhentuneesta yleiskaavan PY-merkinnästä, asemakaavaratkaisun sopeutuminen yleiskaavan kokonaisuuteen ja yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen on selvitetty ja perusteltu maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 4 momentin edellyttämällä tavalla. Valituksenalainen asemakaava ei ole lainvastainen valituksissa esitetyillä yleiskaavaan liittyvillä perusteilla.

7. Asemakaava luo edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle

Asemakaavassa on annettu tarvittavat määräykset muun ohella melun, ilmanlaadun, tärinän ja runkomelun huomioinnista (kaavamääräykset 6-8 §). Suunnittelualueella harjoitetun teollisuuden ja jätteenkierrätyskeskuksen siirtyminen pois suunnittelualueelta vähentää alueen onnettomuusvaarojen riskejä.

Kaavaan liittyvissä korttelisuunnitelmissa on varjotutkielmien avulla arvioitu uuden rakentamisen aiheuttamaa varjostusta. Rakennusten sijoittelussa ja massoittelussa on otettu huomioon myös niiden varjostusvaikutukset erityisesti suhteessa olemassa oleviin asuintaloihin. Kaava-alueen sisällä rakennusten on todettu varjostavan pihoja, mutta sen osalta kaavaselistuksessa on todettu (s. 115), että kaavassa on kuitenkin

jouduttu sovittamaan yhteen erisuuntaisia tavoitteita, joten näissä kortteleissa rakennusten korkeuteen ja sijoitteluun ovat vaikuttaneet varjostuksen lisäksi merkittävästi muut tavoitteet. Lisäksi ilmastonmuutoksen takia lisääntyvien helleaaltojen myötä myös varjoisien oleskelualueiden tarve kasvaa.

Kaavassa osoitetun rakentamisen tehokkuuden ja varjostusvaikutusten ei ole katsottava olevan millään tavoin poikkeuksellisia tiivistyvällä kaupunkialueella, eikä varjostuksen voida katsoa aiheuttavan valituksessa esitettyjä vaikutuksia. Oikeuskäytännössä on lisäksi vakiintuneesti katsottu, että tiivistyvillä kaupunkialueilla varjostusta itsessään ei edes lähtökohtaisesti voida pitää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa tarkoitettuna elinympäristön laadun merkityksellisenä heikkenemisenä.

Kun otetaan erityisesti huomioon, mitä kaavaselostuksessa on todettu kaavan tavoitteiden yhteensovittamisesta ja oleskelualueiden laadusta ja tarpeesta, kaavaratkaisu ei ole lainvastainen valituksissa esitetyillä varjostukseen eikä terveellisyyteen, turvallisuuteen tai viihtyisyyteen liittyvillä perusteilla. Valituksenalainen asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin vaatimukset edellytysten luomisesta terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

8. Asemakaava turvaa palvelujen alueellisen saatavuuden

Palvelujen alueellista saatavuutta koskevia selvityksiä ja tähän liittyviä asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä on käsitelty tarkemmin edellä. Yleiskaavatasoiseen selvitykseen suuralueen palveluverkosta ja asemakaavassa osoitettuihin merkintöihin ja määräyksiin perustuen asemakaava luo riittävät edellytykset palveluiden alueelliselle saatavuudelle maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

9. Asemakaava turvaa liikenteen järjestämisen edellytykset

Liikenteen järjestämisen edellytysten osalta asemakaavan myötä Kauklauden asemasta muodostuu entistä tärkeämpi joukkoliikenteen solmukohta. Asemansseudulle osoitetaan kaupunkiradan lisäraiteiden lisäksi aluevaraukset joukkoliikenneterminaalille sekä etelän suunnasta osoitetulle raitiotieyhteydelle. Asemakaava luo ja turvaa liikenteen järjestämisen edellytykset laissa tarkoitetulla tavalla.

10. Asemakaava turvaa rakennetun ympäristön arvot

Asemakaavan vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön on arvioitu kattavasti selvityksiin perustuen ja kuvattu kaavaselostuksessa (s. 104) ja vaikutustenarviointitaulukossa (s. 172). Kaavaprosessin aikana on laadittu muun ohella maisemavaikutusten arviointi (Lasihytin asemakaavan maisemavaikutusten arvio 2022), jossa on kuvattu yksityiskohtaisesti kaavan toteutumisen myötä tapahtuvaa maisematilan muutosta useasta eri suunnasta.

Kaavaselostuksessa on todettu, että kaava-alue lukeutuu pääosin maakunnallisesti arvokkaaseen Espoonjokilaakson maisema-alueeseen ja pieneltä osin myös valtakunnallisesti merkittävälle rakennetulle kulttuuriympäristöalueelle (RKY-alue), Kauklauden rautatieasemalle. Alueen maisemakuva on vahvasti kerroksellinen sisältäen luonnonpiirteiden ja kulttuurihistorian näkökulmasta erilaisia alueita. Espoonjoen maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle on ominaista

historiallinen kerroksellisuus, ja jokilaaksossa on monia kerrostumia aina keskiaikaisista kylistä ja viljelymaisemista 1900-luvun teollisuusrakentamiseen. Etenkin alueen lounaisosassa rakentaminen ja maankäytön kehittäminen ovat muuttaneet viime vuosikymmeninä alueen maisemakuvaa merkittävästi. Kaava-alueen 1900-luvun alun teollisuusmaisemaa edustavat rakennukset ovat pääosin päässeet huonoon kuntoon ja osa niistä on jo purettu, jolloin maisemakuvasta on jo poistunut ajallista kerroksellisuutta, kuten esimerkiksi alueen maamerkinä toiminut entisen lasitehtaan korkea piippu. Lasihytin kaavamuutoksen myötä Espoonjokilaakson maisema-alueeseen syntyy uusi ajallinen kerrostuma, joka edustaa mittakaavaltaan olevaa rakentamista tehokkaampaa rakentamista, 2020-luvun urbaania kylämaisyyttä.

Lasihytin asemakaavalla ei osoiteta rakentamista kaavan itäosan nykyisellä peltoalueella sellaiselle alueelle, joka ei olisi yleiskaavassa osoitettu rakennettavaksi. Asemakaavassa itäosan rakennettavaksi osoitetut alueet vastaavat laajuudeltaan yleiskaavan PY-alueeksi osoitetun alueen laajuutta ja avoimeksi virkistysalueeksi on osoitettu yleiskaavan virkistysaluevarauksia vastaavat alueet. Asemakaavan mukainen asuinrakentaminen on kaavamääräyksiin ohjattu sovitettavaksi maisemaan ja kulttuurimaisema-alueita kohden madaltuva rakentamisen reuna sekä sen eteen istutettava kasvillisuusvyöhyke muodostavat jatkossa avoimen maisema-alueen reunavyöhykkeen. Asemakaavaratkaisun mukaisen rakentamisen vaikutuksia arvokkaaseen maisema-alueeseen on myös tutkittu maisemavaikutusten arvioinnissa. Selvityksen mukaan asemakaavan mukaisesta rakentamisesta huolimatta jokilaakson selänneet hahmottuvat edelleen ja rakentaminen vain luo uuden reunavyöhykkeen lähemmäs jokea. Näköyhteys avoimeen kulttuurimaisemaan tai maiseman selänneisiin säilyy useissa eri kohdissa.

Asemakaavassa on määrätty (4 §, kaupunkikuva ja julkisivut), että alueen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja detaljoinnin viimeistelyä. Rakentamisessa käytettävien materiaalien, värien ja julkisivukäsittelyiden tulee muodostaa hallittu kokonaisuus olevan ja rakentuvan ympäristön kanssa ja niillä tulee myös tuoda esille alueen paikallista historiaa ja maisemaa. Kaduille, aukioille tai puistoihin avautuvien julkisivujen tulee olla materiaaliltaan pääosin muurattua tiiltä, rapattuja tai puuta. Erottavia elementtisaumoja ei sallita. Kaavamääräyksessä 15 § on myös määrätty rakentamisen tavasta ja kortteleiden liittymisestä yleisiin alueisiin. Kaavaselostuksessa ja vaikutustenarvointitaulukossa todetun mukaisesti kaavaratkaisussa on keskitytty erityisen paljon kaupunkikuvallisten ratkaisujen ohjaamiseen ja urbaanin kylämaisyyden huomioimiseen.

Asemakaavassa radan pohjoispuolelle on osoitettu vain vähän uutta rakentamista ja sen sovittamiseen arvoalueeseen on kiinnitetty erityistä huomiota. Maisemavaikutusten arvioinnissa on arvioitu kaavan vaikutuksia myös RKY-alueeseen ja vanhaan keskusta-alueeseen. Arvion mukaan kaava vaikuttaa merkittävästi muun muassa näkymiin, mutta ei heikennä RKY-alueen arvoja. Lisäksi kaava-alueella sijaitsevien vanhojen huonokuntoisten tehdasrakennusten purkaminen johtaa joka tapauksessa alueen 1900-luvun alkupuoliskon ja sitä vanhemman teollisuushistoriaan liittyvien piirteiden menettämiseen uudisrakentamisesta riippumatta. Lisäksi on huomioitava, että alueen kehittäminen on linjassa Uudenmaan maakuntakaavan, yleiskaavan tavoitteiden ja pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen ja asemanseutujen tiivistämistavoitteiden kanssa.

Radan pohjoispuolella Kaukalahden asema ympäristöineen kuuluu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY)

alueeseen. RKY-alueita koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joiden mukaan alueen arvot on turvattava. Asemakaavan alueeseen sisältyy RKY-alueen kaakkoiskulma, johon sijoittuu 1900-luvun alussa valmistunut puinen asemarakennus sekä vanha tavaramakasiinirakennus. Asemarakennus, tavaramakasiinirakennus ja RKY-alueen ulkopuolella sijaitseva pumppuasemanhoitajan rakennus on suojeltu kaavassa sr-merkinnöin.

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristöalueen yhteys rautatiehen ja asemanseutuun säilyy. Olennaista on suhde rautatieympäristöön, joka säilyy uudisrakentamisesta riippumatta. RKY-alueen visuaalinen yhteys alueen viljely- ja teollisuusmaisemaan on nykytilassa maiseman umpeenkasvun johdosta heikko, joten kaavamutoksen myötä ei aiheudu merkittävää muutosta tähän yhteyteen.

Asemakaavan alueella sijaitsevien Slev Oy:n kaarihallien rakennushistoriallisia arvoja, arvojen säilyneisyyttä ja rakennusten kuntoa on selvitetty kaavaprosessissa ja käsitelty tarkemmin kaavaselostuksessa (muun ohella s. 38). Alueelle laadittujen selvitysten ja kokonaisharkinnan perusteella rakennuksen säilyttämiselle ei kuitenkaan nähty edellytyksiä, koska reunaehtoihin sopivaa toimintaa rakennukseen ei löytynyt tai vaihtoehtoisesti rakennus olisi käytännössä rakennettava kokonaan uusiksi, jolloin sen alkuperäisyysarvot menetettäisiin. Tähän näkemykseen ovat yhtyneet myös Espoon kaupungin museo ja Uudenmaan ELY-keskus sekä kaavan laatimisen aikana pidetyissä neuvotteluissa että kaavaehdotuksesta antamissaan lausunnoissaan. Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on antanut 15.1.2024 rakennuksille purkamisluvan (2023-614). Lupa on lainvoimainen.

Asemakaavalla on turvattu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin edellyttämällä tavalla vaatimus rakennetun ympäristön vaalimisesta, eikä asemakaava ole lainkohdassa tarkoitettujen erityisten arvojen hävittämiskiellon vastainen. Kaava ei ole lainvastainen valituksessa esitetyillä rakennettuun ympäristöön liittyvillä perusteilla.

11. Asemakaava turvaa luonnonympäristön arvot

Kaava-alueen merkittävin luontoarvo on Espoonjoki ranta-alueineen sekä sen kautta kulkeva ekologinen yhteys, joka kulkee peltojen ja kaupunkirakenteen keskellä. Lasihtin kaavaratkaisu turvaa alueen läpi kulkevan ekologisen yhteyden sekä säilyttää alueen halki virtaavan Espoonjoen.

Kaavassa osoitettu ekologisen yhteyden leveys perustuu edellä todetun mukaisesti yleiskaavaan sekä alueen luontoselvityksen suosituksiin. Espoonjoen ekologinen yhteys on huomioitu joen vesialueen ja sitä ympäröivien alueiden kaavamerkinnöissä. Kaavan virkistysalueet on suunniteltu siten, että Espoonjoen varrella kasvavaa kasvillisuutta ja puustoa on tarkoitus säilyttää mahdollisimman paljon. Kaavaratkaisussa Espoonjokea reunustavan viheralueen leveys on kaavan länsiosassa eli Lasihtin kadun länsipuolella yli 70 metriä leveä ja juna-aseman välittömässä läheisyydessä vähintään 50 metriä. Virkistysalue on kuitenkin paikoin huomattavasti leveämpi, ja kaava-alueen itäosassa viheralueen leveys on yli 100 metriä.

Kaava-alueelle sijoittuva ekologinen yhteys on erityisesti pieneläinten ja kalaston kannalta merkittävä. Luontoselvityksessä kaava-alueelta ei tunnistettu lajeja, jotka vaatisivat erityisesti lisää leveyttä ekologiselle

yhteydelle. Luontoselvityksessä tunnistettujen lajien elinolosuhteet on huomioitu kaavaratkaisussa. Siltojen alitukset on osoitettu kaavassa merkinnällä eko-1: ”Kadun alittava ekologinen yhteys. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova. Ekologisen yhteyden tulee sisältää sekä vesiuoma että maaeläinten kulun mahdollistava maakannas.”

Kaava-alueelta tehdyn luontoselvityksen perusteella alueelta ei ole löytynyt erityisesti suojeltavia luontoarvoja. Selvityksen mukaan kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia suojeltuihin luontoarvoihin. Pääosa kaava-alueen rakennettavista korttelialueista sijoittuu jo rakennetuille tai vähän kasvillisuutta sisältäville alueille. Espoonjoen eteläpuolella olevaa teollisuusaluetta muutetaan asuinkerrostalojen kortteli- ja puistoalueeksi, jolloin osa teollisuuskäyttöön rakennetusta alueesta muutetaan vehreiksi puisto- ja piha-alueiksi. Kaavamuutoksen myötä syntyy siis myös uutta viherympäristöä, joka tukee ja vahvistaa Espoonjoen ekologista yhteyttä.

12. Asemakaava parantaa alueen hulevesien hallintaa

Rakentamisen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa ja hulevesiä muodostuu aiempaa enemmän. Kaavassa on annettu määräykset hulevesien hallinnasta ja käsittelystä korttelialueilla ja yleisillä alueilla (kaavamääräys 14 §). Kaavamääräyksen mukaan rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilta purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua. Yleisten alueiden hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla menetelmällä ennen Espoonjokeen johtamista. Velvoite koskee myös työmaa-aikaisia järjestelyitä. Kaavassa on annettu selvityksiin ja suunnitteluun perustuen riittävät määräykset, joilla vältetään hulevesien aiheuttamat haitat ympäristössä ja ehkäistään Espoonjoen tulvimista. Kaavassa on myös huomioitu tulvariskit ja ilmastomuutoksen vaikutus alimpiin suositeltuihin rakentamiskorkeuksiin (kaavamääräys 18 §).

13. Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia Espoonlahden Natura 2000 -alueeseen

Kaavaselostuksessa (s. 113) ja vaikutustenarviointitaulukossa (s. 176) on todettu, että Espoonlahden Natura 2000 -alue sijaitsee hieman yli kilometrin päässä kaava-alueesta, alueen lounaispuolella. Etäisyyden takia kaavasta voisi aiheutua vaikutuksia Natura-alueeseen vain vesistövaikutusten muodossa. Kaavaprosessin aikana tehtyjen maastotutkimusten perusteella selvisi, ettei kaava-alueella esiinny happamia sulfaattimaita, joten rakentamisaikainen maanmuokkaus ei tule myöskään aiheuttamaan Espoonjoen happamoitumisriskiä. Kaava-alueella tullaan kaavamääräysten mukaisesti hallitsemaan hulevesien laatua niin rakentamisen kuin rakennusten käytönkin aikana, joten hulevesien laadullisen ja määrällisen hallinnan johdosta, purkuvirtaamat Espoonjokeen säilyvät nykytilaisena tai pienenevät. Kaavamääräyksissä esitetyn laadullisen ja määrällisen hallinnan ansiosta veden määrä ja laatu säilyy ennallaan tai paranee vähäisissä määrin. Täten kaavalla ei ole kielteisiä vaikutuksia Espoonlahden Natura-alueeseen tai siellä eläviin meriuposkuoriaisiin eikä alueella pesiviin tai levähtäviin vesi- tai kosteikkolintuihin.

Asemakaavalla on turvattu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin edellyttämällä tavalla vaatimus luonnonympäristön vaalimisesta, eikä asemakaava ole lainkohdassa tarkoitettujen erityisten arvojen hävittämiskiellon vastainen. Kaava ei ole lainvastainen valituksessa

esitetyillä luonnonympäristöön liittyvillä perusteilla.

14. Asemakaava parantaa virkistysalueiden laatua ja määrää

Espoonjoki ranta-alueineen muodostaa myös suunnittelualueen merkittävimmän virkistysalueen. Virkistyskäyttö ja ekologisen yhteyden turvaaminen on kaavamääräyksiin yhteensovitettu. Kaavan myötä jokilaakson saavutettavuus paranee virkistyskäytön näkökulmasta ja joen molemmille puolille rakennettavat uudet virkistysalueet ja -reitit parantavat Kauklaahden virkistysaluetarjontaa ja mahdollistavat Espoonjokilaakson virkistyskäytön entistä paremmin. Kaavan mahdollistamat uudet rakennukset myös suojaavat jokilaaksoa rata- ja liikennemelulta, mikä parantaa virkistysalueen käytettävyyttä. Edellä todetun mukaisesti asemakaavalla saavutetaan Espoon eteläosien yleiskaavalla asetetut tavoitteet virkistysalueen määrälle Lasihytin alueella. Virkistysalueiden monipuolista luonnetta on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksessa (s. 71). Valituksenalainen asemakaava täyttää lain vaatimukset puistojen ja muiden lähivirkistykseen soveltuvien alueiden riittävydestä.

Lopuksi

Valituksenalainen asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt asemakaavan sisältövaatimukset ja on laadittu noudattaen, mitä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä on laissa säädetty. Yleiskaava on ollut ohjeena asemakaavan muutoksessa ja yleiskaavasta poikkeaminen on perusteltu lain edellyttämällä tavalla. 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 hallinto-oikeus hylkää valitukset.

Käsittely

Gestrin Tiina Elon kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

Kaupunginhallitus päättää olla jättämättä lausuntoa Helsingin hallinto-oikeudelle Lasihytti, asemakaava ja asemakaavan muutos, alue 522400 koskevista valituksista.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 10 äänellä 5 ääntä vastaan hylänneen Gestrinin ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Valtuusto hyväksyi 11.12.2023 § 151 Lasihytti, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, alue 522400. Kaavan hyväksymispäätöksestä on jätetty Helsingin hallinto-oikeuteen kaksi valitusta. Hallinto-oikeus

pyytää kaupunginhallitusta antamaan valitusten johdosta lausunnon. Annettavassa lausunnossa katsotaan perustellusti, että valituksissa ei ole esitetty seikkoja, joiden perusteella päätös olisi lainvastainen, syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai päätöksen tekijä olisi ylittänyt toimivaltansa. Hallinto-oikeus on pyytänyt lausuntoa 13.3.2024 mennessä.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Äänestyslista § 45

Oheismateriaali

- Valitus Lasihytti Pro Espoonjoki ry
- Valitus Lasihytti Espoon ympäristöyhdistys ry

Tiedoksi