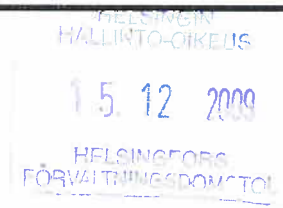


Kaupunkisuunnittelukeskus

11.12.2009

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS  
Ratapihantie 9  
00520 HELSINKI



6869 / 503 / 2005

06986/09/4103, 07060/09/4103, 07062/09/4103, 07115/09/4103

**Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle valituksista, jotka koskevat Espoon valtuuston 7.9.2009 § 10 kohdalla tekemää Pellaksenmäen asemakaavan ja siihen liittyvän Pihlajarinteen asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöstä (alue 630700)**

Espoon kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 30.11.2009 antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

#### VASTAUS

Espoon kaupunginhallitus kiistää valituksissa esitetyt vaatimukset kokonaisuudessaan ja pyytää hallinto-oikeutta hylkäämään ne perusteettomina.

#### VASTAUKSEN PERUSTEET

##### 1. Päätös ja toimivalta vastauksen antamiseen

Yllä mainitun valituksenalaisen päätöksen on antanut Espoon valtuusto kokouksessaan 7.9.2009.

Espoon kaupunginhallituksen johtosäännön 3 §:n 26 kohdan mukaan kaupunginhallitus antaa selityksen valtuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos kaupunginhallitus katsoo voivansa yhtyä valtuuston päätöksen lopputulokseen. Espoon kaupunginhallitus katsoo kyseessä olevassa asiassa voivansa yhtyä valtuuston päätöksen lopputulokseen ja antaa siten lausunnon valituksista.

##### 2. Kaupunginhallituksen kannanotto valituksiin

###### 2.1 Yleistä

Kyseessä on neljä eri valitusta samasta kaavapäätöksestä. Valituksista kahdessa (06986/09 ja 07060/09) ei ole vaadittu kaavapäätöksen muuttamista tai kumoamista edes osittain.

Valituksessa 07062/09 on vaadittu kaavapäätöksen kumoamista osittain ja Pro Espoonjoki ry:n valituksessa on vaadittu koko kaavan hyväksymispäätöksen kumoamista.

Valituksesta 07060/09 puuttuu allekirjoitus.

Valituksissa esitetyt vaatimukset ja perustelut ovat osin yhteneväisiä, joten kaupunginhallitus katsoo tarkoituksenmukaiseksi vastata valituksissa esitettyihin seikkoihin teemoittain.

## 2.2 Tehdyt selvitykset

Valituksissa 06986/09 ja 07115/09 (Pro Espoonjoki ry) on katsottu, että kaavapäätös ei ole perustunut riittäviin selvityksiin maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 9 §:n edellyttämällä tavalla.

Kaupunginhallitus katsoo, että väitteet puutteellisista selvityksistä ovat perusteettomia. Kaavaa varten on laadittu erillinen luontoselvitys (Luontotieto Keiron Oy), liikenteen aiheuttamien typpioksidipäästöjen leviämiselvitys (Jyväskylän yliopisto, ympäristöntutkimuskeskus), kunnallistekniikan yleissuunnitelma (WSP Finland Oy) sekä kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma. Näiden erillisten selvitysten lisäksi kaavaa valmisteltaessa on ollut käytettävissä Espoon kaupungin omat tietojärjestelmät ja aineistot.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksesta laaditussa selostuksessa (kohta 5) on selvitetty kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon ja luonnonympäristöön sekä ihmisten elinoloihin. Tehtyjä selvityksiä on pidettävä riittävinä.

## 2.3 Rakennusoikeuden määrä ja tasapuolinen kohtelu

Valituksessa 06986/09 on todettu, että välittömästi kaava-alueen koillispuolella rakennusoikeudet ovat pienemmät kuin kaava-alueella ja että saman kadun varrella on kolmen eri tason rakentamista. Valituksessa 07060/09 on puolestaan kummasteltu kuinka valittajan Kuninkaantien varrella sijaitsevan talon ikkunoiden muotoa ei ole saanut muuttaa, mutta lähistölle saa silti rakentaa jopa 3-kerroksisia kerrostaloja.

Sekä valituksen 06986/09 että 07060/09 tekijät asuvat Pellaksenmäen kaava-alueen ulkopuolella.

Kaavalla ei voida ratkaista kaava-alueen ulkopuolisten kiinteistöjen rakennusoikeuksia eikä niitä siten tule tässä yhteydessä verrata kaavassa määriteltyihin rakennusoikeuksiin. Kaava-alueelle on normaalin kaavoituskäytännön mukaisesti osoitettu rakentamista eri tehokkuusluvuilla. Syynä tähän ovat kaava-alueen olosuhteet ja tarkoituksenmukaisuussyyt.

Erityisesti suunnittelussa on tullut huomioida Kuninkaantien varren kulttuurihistoriallisesti arvokas maisema, näkymät jokilaaksoon sekä arvokkaat luontokohteet. Suojeluarvoltaan merkittävät rakennukset ja rakenteet on tullut säilyttää. Muun muassa tästä syystä kaava-alueelle on osoitettu rakentamista vaihtelevilla tehokkuusluvuilla. Kuninkaantien pituus ja koko kaava-alueen laajuus huomioiden on luonnollista, että kaava-alueelle on osoitettu eri kortteleihin eri toimintoja vaihtelevin rakennusoikeuksin, huomioiden samalla kokonaisuuden toimivuuden.

Kuninkaantien historiallinen arvo on asettanut tarpeelliseksi suojella tievarren maisemaa rakennuksineen. Kaavapäätöksen lainmukaisuutta arvioitaessa ei kuitenkaan ole merkitystä kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevien talojen ja niiden pihapiirien muutostöiden sallimisella taikka kieltämisellä.

#### 2.4. Liikenne

Valituksessa 07060/09 on todettu, että Kuninkaantien ympäristö ei kestä liikenteen lisääntymistä.

Kuninkaantien liikenne tulee kaavan toteuttamisen myötä kasvamaan nykyisestä noin 1700 ajoneuvoa/vrk noin 3400 ajoneuvoon/vrk. Alueen liikennejärjestelyjä kuitenkin parannetaan nykyisen ja kasvavan liikenteen tarpeisiin, ja liikenne koko kaava-alueella järjestetään mahdollisimman sujuvaksi ja turvalliseksi. Asuinkortteleille johtavat kadut liittyvät Kuninkaantiehen T-liittymän. Kaavan vaikutuksia alueen liikenteeseen on selostettu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 4.3.2.

#### 2.5. Lähivirkistysalue ja istutettavat tontinosat Kvarnbyjoen varrella

Valituksessa 07062/09 on vaadittu Kvarnbyjoen varteen osoitetun lähivirkistysalueen (VL) poistamista sekä kaavan muuttamista Myllypellontien koillispuolelle osoitetun istutetun / puustoisien alueen osalta.

Kvarnbyjoki ja sen ympäristö on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi ja paikallisesti erittäin arvokkaaksi luontokohteeksi. Maakuntakaavassa kvarnbyjoen rantaa myötäillen on merkitty viheryhteystarve ja Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (Osa I) virkistysalue sekä pääulkoilureitti. Pellaksenmäen asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalue toteuttaa edellä mainittuja ylemmätasoisia kaavoja. Kvarnbyjoen erityiset luontoarvot puolestaan ovat edellyttäneet joenrantalehdon suojelumerkinnän (sl-1) ottamista kaavaan.

Valittajan mainitsema istutettavan alueen osa, joka säilytetään / kehitetään puustoisena, toimii suojavyöhykkeenä suojellulle joenrantalehdolle. Asiassa ei ole merkitystä sillä, onko kyseisen alueen rajauksessa käytettyä karttaan merkittyä maanalaista johtolinjaa todellisuudessa olemassa vai ei. Karttaan piirretty raja kulkee useilla kiinteistöillä lähellä olemassa olevia rakennuksia ja joillakin kiinteistöillä on rakennuksia / rakennelmia myös kyseisen alueen sisällä. Kaavamerkinnällä ei estetä tai vaikeuteta olemassa olevien rakennusten käyttöä, mutta mahdolliset uudet rakennukset tulee sijoittaa tonttien kadun puoleiseen osaan. Kaava on siten tasapuolinen kaikille kyseisen alueen kiinteistöille eikä aiheuta kaavamerkinnän tarkoitukseen nähden maanomistajille kohtuutonta haittaa.

## 2.6. Kulttuuriympäristö ja luontoarvot

Valituksissa 06986/09, 0760/09 sekä 07115/09 (Pro Espoonjoki ry) on korostettu alueen Kuninkaantien ympäristön kulttuurihistoriallista merkitystä. Pro Espoonjoen valituksessa on katsottu, että kaavassa ei olisi otettu huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita kulttuuriympäristön ja rakennusperinteen säilyttämisen osalta. Samoin Pro Espoonjoki katsoo, että myöskään MRL 54 §:n 2 momentin tarkoittamaa rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimista koskevaa vaatimusta ei olisi huomioitu.

Kaupunginhallitus kiistää edellä mainitut väitteet perusteettomina. Kuninkaantie ja Kvarnbyjoen välinen alue sekä Kuninkaantien pohjoispuolinen vanha kulttuuriympäristö on suojeltu /s -merkinnöillä kaupunkikuvallisesti tärkeinä alueina. Kuninkaantien varrelle on osoitettu s-3 -merkintä. Merkinnän tavoitteena on, että Kuninkaantien varrella säilytetään ja istutetaan jaloja lehtipuita, kuten tammia ja vaahteroita. Kuninkaantie lähiympäristöineen on st -merkinnällä määrätty hoidettavaksi siten, että valtakunnallisesti arvokkaan maantien maisemallinen merkitys

säilyy. Kvarnbyjoen rannalla, joen ylittävän sillan eteläpuolella on sijainnut kaksi vesimyllyä, joihin liittyvä sm-2 -merkintä on osoitettu sekä jokeen että joen pohjoisrannalle. Lisäksi suojeltaviksi rakennuksiksi on esitetty Pellaksen päärakennus, Pellaksen viljamakasiini, kaksi torppaa, pehtorin asuinrakennus korttelissa 63126 sekä Svealund -nimisen tilan asuinrakennus korttelissa 63123. Kulttuurihistorialliset arvot on siten kaavassa huomioitu riittävällä tavalla.

Pro Espoonjoki ry:n valituksessa on edelleen esitetty, että kaava olisi vastoin luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momenttia, jonka mukaan luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen on kielletty. Kaupunginhallitus kiistää myös tämän väitteen perusteettomana.

Luontotieto Keiron Oy:n laatiman luontoselvityksen mukaan kaava-alueella sijaitsevat maakunnallisesti arvokkaat ja paikallisesti erittäin arvokkaat luontokohteet jäävät kokonaisuudessaan rakentamisen ulkopuolelle ja ne on osoitettu suojeltaviksi eriasteisilla suojelumerkinnöillä. Tähän liittyvää suojavyöhykettä on käsitelty edellä kohdassa 2.5. Liito-oravien esiintymäalue sekä mahdolliset esiintymä- ja ruokailualueet säilyvät Kvarnbyjoen ja sen ympäristön suojelurajauksien sisäpuolelle joen eteläjuoksulla. Jokivarren säilyttäminen luonnontilaisena säilyttää uhanalaisen kasvillisuuden sekä liito-oravien nykyiset ja mahdolliset tulevat esiintymisalueet, lepakoiden saalistusalueet, pikkutikan, nokkavarpusen ja kottaraisen pesimäalueet. Asemakaava turvaa jokivarren säilymisen eläimistön kulkureittinä.

Koko kaava-alueeseen kohdistuvia kaavan vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön on selostettu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 5.3 sekä Luontotieto Keiron Oy:n laatimassa luontoselvityksessä. Kaupunginhallitus katsoo, että luontoarvot on huomioitu kaavassa riittävällä tavalla eikä kaava ole ristiriidassa luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentin kanssa.

## 2.7 Vuorovaikutus

Valituksessa 07062/09 on väitetty, että vuorovaikutus alueen kaavoituksessa on jäänyt mahdollisuuteen ilmaista mielipide kaavasunnittelussa ja muistutusten tekoon kaavaehdotuksesta. Mielipiteisiin ja muistutuksiin on saatu kaupunkisuunnittelulautakunnan vastineet.

Valittaja on selostanut tapahtunutta vuorovaikutusta

puutteellisesti. Kaava on ilmoitettu vireille vuonna 2005. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 28.1.2006 ja sitä on tarkistettu 5.6.2007. Asukastilaisuus on pidetty Järvenperän koululla 21.8.2007. Asemakaava-aineisto on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti nähtävillä 6.8.- 4.9.2007. Saatujen mielipiteiden, lausuntojen ja kannanottojen pohjalta kaavaluonnosta tarkistettiin. Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 28.5.- 4.6.2008. Saatujen muistutusten, kannanottojen ja lausuntojen johdosta kaavaan tehtiin vähäisiä muutoksia. Kaavan käsittelyvaiheet ja vuorovaikutus on selostettu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 7.4.

Vuorovaikutus on tapahtunut maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen edellyttämällä tavalla. Kaupunginhallitus huomauttaa, että lainsäätäjä ei ole asettanut asukastilaisuuden järjestämistä pakolliseksi, mutta sellainen on kuitenkin pidetty.

### 3. Lopuksi

Espoon kaupunginhallitus katsoo edellä mainituilla perusteilla, ettei valituksissa ole esitetty syitä, joiden vuoksi valituksenalainen valtuuston päätös tulisi kumota tai muuttaa. Päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Kaupunginhallitus pyytää Helsingin hallinto-oikeutta hylkäämään valitukset kokonaisuudessaan.



Pekka Harju  
lakimies

### Yhteystiedot

Kaupunkisuunnittelukeskus  
Hallintoyksikkö  
PL 1  
02070 ESPOON KAUPUNKI  
Puhelin: (09) 816 24006  
Faksi: (09) 816 24016  
Sähköposti: pekka.harju@espoo.fi