

Kaupunginhallitus 29.08.2022 § 255

§ 255

Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätöksestä 23.5.2022 § 179 hyväksyä maankäyttö sopimukset koskien aluetta 441416 (Hannusranta)

Valmistelijat / lisätiedot:
Henriksson Tommi
Otranen Patrik
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus hylkää 16.6.2022 tehdyn oikaisuvaatimuksen, joka koskee kaupunginhallituksen päätöstä 23.5.2022 § 179 maankäyttö sopimusten hyväksymisestä. Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, kaupunginhallitus ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen.

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 253 jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallitus päätti 23.5.2022 § 179 hyväksyä maanomistajien, Rakennusliikkeen ja Espoon kaupungin välillä 10.5.2022 allekirjoitetut maankäyttö sopimukset ja sitoumukset alueiden luovuttamiseksi ja oikeutti toimialajohtajan alueiden luovutuksia koskevien sopimuksien allekirjoittamiseen ja päättämään niihin mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista koskien asemakaavan muutosta 441416 (Hannusranta). Edelleen kaupunginhallitus päätti ehdottaa valtuustolle hyväksyttäväksi Hannusrantaa koskeva asemakaavan muutos.

Maankäyttö sopimuksilla ja sitoumuksilla alueiden luovuttamiseksi kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti maanomistajan osallistumisesta asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin ja alueluovutuksista kaupungin ja maanomistajan kesken.

Oikaisuvaatimus:

Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu, että kaupunginhallituksen päätös oikaistaan. Oikaisuvaatimuksessa vaatimusta on perusteltu ensisijaisesti seuraavin perustein:

- i. ”Maankäyttö sopimus voidaan solmia maanomistajan ja kaupungin välille. Rakennusliike ei ole maanomistajana alueella eikä siten sopimuksen tarkoittama osapuoli, eikä sitä voi rinnastaa yksityiseen sopimuskumppaniin. Saatujen tietojen mukaan maanomistajat ovat tehneet esisopimuksen tonttien myynnistä Rakennusliikkeen kanssa, joka maankäyttö sopimuksissa esiintyy maanomistaja, vaikka kiinteistö tietojen mukaan omistajina ovat edelleen alkuperäiset

omistajat. Rakennusliike ei myöskään ole suorittanut mitään kauppasummaa maanomistajille.

- ii. ”Rakennusoikeus on jakautunut hyvin epätasaisesti eri maanomistajien maille ja maanomistajia on asemakaavamuutoksessa siten kohdeltu eriarvoisesti, joka on lainvastaista.” Edelleen maanomistajan kannalta voi olla kohtuutonta, että alueen rakentaja ja kaupunki hyötyvät asemakaavamuutoksesta lopullisen rakennusoikeuden muodostan arvon mukaisesti, mutta nykyiset maanomistajat saavat ainoastaan murto-osan arvonnoususta.
- iii. ”rakennusoikeudet ja –korkeudet ovat kasvaneet niin korkeaksi, että rakennuspaikolta katoaa metsä ja puut kokonaan. Ainutlaatuinen ympäristö ja herkkä järvimaisema kärsii tai tuhoutuu. Etu, joka maankäyttösovinnusten suuruudessa näkyy, on ohjannut kaavamuutoksen laatimista enemmän kuin mikään muu ja syrjäyttänyt hyvät kaavoitusperiaatteet, mikä on vastaan lakia”

”Alue on myös tutkitusti liito-oravan elinaluetta ja ekologista käytävää, sekä muutenkin mm. METSO-arvot täyttävä luonnon monimuotoisuuden helmi, jonka luonne ja rasitus on muuttumassa peruuttamattomasti.”

Perustelut

Maankäyttösovinnuksen osapuolet (i)

Hannusrannan maankäyttösovinnukset ovat ennen kaikkea maanomistajan ja kaupungin välisiä. On kuitenkin tiedossa, että Rakennusliike on tehnyt maanomistajien kanssa esisovinnukset ja tämä on huomioitu sovinnustekstissä.

Maankäyttösovinnusten alussa kuvataan tilanne seuraavasti:

”Rakennusliike on solminut Maanomistajan kanssa esisovinnuksen Sovinnusalueesta. Rakennusliike ja Maanomistaja ovat sopineet maankäyttösovinnuksesta ja kohdan 3.mukaisen sovinnuskorvauksen maksamisesta.

Maanomistaja on viime kädessä vastuussa tämän maankäyttösovinnuksen sovinnuskorvauksen maksamisesta.

Maankäyttösovinnuksen tarkoittamaksi Maanomistajaksi vaihtuu tämän sovinnuksen kohdan 6. mukaisesti Rakennusliike, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho edellä mainitun esisovinnuksen mukaisen kiinteistökaupan toteutuessa.”

Maankäyttösovinnukset ovat kaikkien maanomistajien hyväksymiä ja vapaaehtoisesti allekirjoittamia.

Maanomistajien yhdenvertaisuus (ii)

Espoon kaupunki tekee vuositasolla jopa kymmeniä maankäyttösovinnuksia. Kaupunki noudattaa maankäyttösovinnustoiminnassaan valtuuston hyväksymiä periaatteita kohdellen maanomistajia yhdenvertaisesti maankäyttösovinnuskorvauksen ja maan arvon määrittämisessä. Kyseessä olevassa tapauksessa

maanomistajia on näitä käytäntöjä noudattaen kohdeltu yhdenvertaisesti muiden maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksen ja alueluovutusten mukaisia alueita arvostettaessa ja maankäyttösopimuskorvausta määriteltäessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 12 a -luvun säännöksiin perustuen Espoon kaupungin maankäyttösopimusperiaatteet johtavat siihen, että maanomistajat osallistuvat yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maanomistajan saaman kaavoituksen tuoman hyödyn perusteella.

Vähennykset, kallis suunnittelu, autopaikkajärjestelyt ja jokaiselle maanomistajalle hyvitetävä ns. perusvähennys 250 000 euroa aiheuttavat sen, että sopimuskorvauksen suuruus euroa per kerrosneliömetri ei käyttyädy lineaarisesti rakennusoikeuden kasvaessa. Erityisen suuri merkitys kaavamuuotoksien arvonnousussa ja siten sopimuskorvausten määräytymisessä on alueen nykykäytöllä ja voimassa olevalla asemakaavalla, sen määräyksillä ja sen jo sisältämän rakennusoikeuden määrällä.

Maankäyttösopimuksessa ja aluevaihoissa todettu maankäyttösopimuskorvaus ja sen perustana oleva maa-alueiden arviointi määräytyy maankäyttösopimusneuvottelujen yhteydessä selvitettävien ja toisaalta maanomistajien esille tuomien arviointiin vaikuttavien seikkojen perusteella. Neuvotteluita käyvät kaupungin puolelta kiinteistöarvioinnin asiantuntijat. Maan arvon määrittämisessä hyödynnetään tarvittaessa osaltaan myös ulkopuoliselta auktorisoidulta kiinteistöarvioitsijalta tilattuja arviokirjoja.

Varallisuuden kasvu kohdentuu maanomistajille ja kaupungin samaa maankäyttösopimuskorvaus menee yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, niin että muut espoolaiset veronmaksajat eivät joudu osallistumaan kustannuksiin. Maanomistajien solmivat sitoumukset kolmannen kanssa ovat vapaaehtoisia, ja kehittäjän ja maanomistajien välisiä.

Kaava-alueen maanomistajat ovat yhdessä hakeneet kaavamuuotosta rakennuttajakumppaninsa Rakennusliikkeen kanssa. Varsinaisen kaavamuuotoksen hakijana on Rakennusliike maanomistajien valtakirjalla. Kaavaa on suunniteltu yhtenäisenä kokonaisuutena, ilman nykyisten kiinteistörajojen huomioimista alueen sisällä. Näin on varmistettu suunnittelun joustavuus ja parhaimman mahdollisen kaavaratkaisun toteutuminen.

Maanomistajat ja heidän rakennuttajakumppaninsa ovat keskinäisillä sopimuksilla sopineet hyödynjaosta, joka ei ole kaavoitusta ohjaavana lähtötietona. Kaava-alue muodostuu kolmesta korttelista, jotka muodostavat neljä erillistä pihapiiriä. Tehokkaampi rakentaminen sijoittuu kaupunkisuunnittelulautakunnassa hyväksytyjen tavoitteiden mukaisesti lähelle metroasemaa ja kevenee Hannusmetsän ja Hannusjärven suuntaan. Kaavan pohjoisreunan mittakaavan pienenemisellä ja matalammalla kerrosluvulla on huomioitu myös liittyminen ja haittavaikutusten vähentäminen kaava-alueen pohjoispuolella oleviin pienikiinteistöihin.

Luonto- ja maisema-arvojen toteutuminen kaavoituksessa (iii)

Rakennuspaikat ovat kokonaisuudessaan nykyisinkin pientalojen korttelialuetta. Hannusjärven rannalla olevat tontin osat muuttuvat

kaavamuutoksessa puistoalueeksi, jolla oleva puusto ja alueen metsäinen luonne säilytetään. Asemakaavan muutoksella yleinen puisto- ja virkistysalue lisääntyy nykytilanteeseen nähden. Rakentamisen mittakaava madaltuu Hannusjärven puoleisessa osassa 2-4-kerroksen välille. Korkeampi rakentaminen sijoittuu pääasiassa Hannusranta-kadun ja Kaitaantien varrelle, lähelle tulevaa Kaitaan metroaseman läheisyyteen.

Kaavamuutos on laadittu siten, että alueen luonto- ja maisema-arvot on huomioitu kattavasti. Luontoarvoihin liittyvissä suunnittelukysymyksissä suunnitteluryhmässä on ollut myös Espoon ympäristöpalveluiden ja kaupunkitekniikan keskuksen asiantuntijoita.

Suunnittelun mittakaava/asukasmäärätavoitteet pohjautuvat kaupunginhallituksen Kaitaa-livisniemi-osayleiskaavan yhteydessä antamaan tavoitteeseen koko alueelle tulevasta 6000 uudesta asukkaasta. Kaavamuutoksessa Hannusrannan kaava-alueelle, metroaseman välittömään läheisyyteen sijoittuisi noin 1 500 uutta asukasta. Metroasemien ja muiden raidejoukkoliikenneyhteyksien äärelle rakentaminen on valtakunnallisten alueenkäyttötavoitteiden sekä maakunta- että Uusimaa 2050 -kaavojen tavoitteiden mukaista.

Kaava-alueella on tehtyjen luontoselvitysten perusteella osa liito-oravan ydinaluetta. Alue sijaitsee kaava-alueen pohjois-/luoteisosassa, Hannusjärven pohjoispuolella. Alue on kaavassa merkitty virkistysalueeksi, johon sisältyy suojelumerkintä VL/s. Merkinnän tavoitteena on sekä suojella liito-orava-aluetta ja latvusyhteyttä, että turvata erityisesti Bondaksensuon luonnon monimuotoisuus.

Hannusjärven itäpuolella on liito-oravan latvusyhteys, joka on kaavassa merkitty puistoalueena (VP-1). Merkintä huomioi liito-oravan latvusyhteyden on riittävän leveä ja puustoinen. Alue tulee kaavamerkinnän mukaisesti kehittää luonnontilaisena ja metsäisenä (alueella on nykyisin myös pihapiiriä).

Kaavamääräykset huomioivat laadittujen Hannusjärven perustilaselvitys (Vahanen, 2020) ja Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelman (Vahanen, 2022) tärkeimmät sisällöt. Hoito- ja käyttösuunnitelman keskeiset asemakaavalliset sisällöt on huomioitu kaavamääräyksissä ja merkinnöissä. Lisäksi kaavamääräyksessä on viitattu hoito- ja käyttösuunnitelmaan 19§:ssä.

Asemakaava ja sen ohella tehty laajemman alueen kattava hoito- ja käyttösuunnitelma nimenomaisesti parantaa ja varmistaa toimenpiteet, jolla alueelle syntyvän rasituksen vaikutuksia voidaan vähentää.

Kaavamerkinnot:

VL/s Lähivirkistysalue. 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 viivytysrakenteita (hu-1), jotka toteutetaan

luonnonmukaisina kosteikkoina. Alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma. §19

VP-1 Puisto. Alue tulee säilyttää pääasiassa luonnontilaisena, olevaa puustoa ja maastoa säilyttäen. Alueelle saa sijoittaa hulevesien viivytysrakenteita. Alueelle ei saa toteuttaa puistomaisia istutuksia ja alueen ulkoilureitit tulee toteuttaa luontopolkumaisina. Alueella sijaitsee lepakoiden ruokailualueita. Puistoalueen valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen. Alueelle sijoittuu liito-oravan latvusyhteys (eko-1) ja paikallisesti tärkeä ekologinen yhteys. Alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma. §19

eko-1 Alueen osa, jolla puisto toimii liito-oravan latvusyhteytenä. Puusto tulee säilyttää ja mahdolliset aukkopaidat täydennys istuttaa siten, että latvusyhteys säilyy. Alueen osa toimii myös paikallisesti tärkeänä ekologisena yhteytenä.

Näin ollen kaupunginhallituksella on ollut perusteet hallintosäännön ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti hyväksyä asemakaava valtuustolle hyväksyttäväksi. Asemakaavan sisältöä ja hyväksymismenettelyä koskeviin seikkoihin ei saa hakea muutosta oikaisuvaatimuksella, vaan valituksella valtuuston hyväksymispäätöksestä valitusajan kuluessa.

Lopuksi

Edellä sanottu kokonaisuutena huomioiden ei ole perustetta päätöksen oikaisemiselle. Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, kaupunginhallitus ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- Oikaisuvaatimus Hannusranta asemakaava alue 441416_Julkinen
- Ei julkinen_Oikaisuvaatimus Hannusranta asemakaava alue 441416

Tiedoksi