

Kaupunginhallitus 22.05.2023 § 158

§ 158

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Kemistin asemakaavan muutosta, alue 220608, koskevista valituksista

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon Kemistin 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, 42, 50, 54, 57 §,
maankäyttö- ja rakennusasetus 1 § sekä lausunnossa mainitut.

Valitusten pääasiallinen sisältö

Valittajat vaativat pääosin samansisältöisissä valituksissaan, että hallinto-oikeus kumoaa asemakaavamuutoksesta tehdyn päätöksen lainvastaisena. Valittajat perustelevat valituksiaan pääasiassa siten, että asemakaavamuutos on ristiriidassa liito-oravan suojelua koskevan lainsäädännön kanssa. Toista valitusta on perusteltu myös siten, että kaavamuutoksessa ei ole huomioitu vaikutusta viereisen Hagalundin kartanon suojeltuun pihapiiriin ja suojeltuihin rakennuksiin, ja että Tekniikantien lisääntyvästä liikennemäärästä aiheutuu meluhaittaa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet ja pääasiallinen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen keskeiselle paikalle Otaniemessä alueen suunnittelusta järjestetyn arkkitehtikilpailun mukaisesti. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle asumista sekä tutkimus-, opetus- ja toimistotiloja, joiden lisäksi osoitetaan alue pysäköintilaitosta sekä opiskelijakeskusta varten.

Kaavaselostuksen lähtökohtatiedoissa on todettu muun ohella, että

Otaniemen kampusalue sisältyy valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin (RKY) ja sillä on keskeinen asema maamme kulttuuriperinnössä. Otaniemen kampusalue on Suomen vanhimmalle tekniikan ja arkkitehtuurin yliopistolle rakennettu, aikansa laajin yhtenäinen korkeakoulu-, tutkimus- ja asuinalue. Teknillisen korkeakoulun ja Valtion Teknillisen Tutkimuslaitoksen laitos- ja asuntoalueiden rakentamiseksi laadittua aluesuunnitelmaa pidetään yhtenä arkkitehti Alvar Aallon parhaista. Kaavalle on leimallista maaston muotojen hyväksikäyttö, avoimet ja laajat viheralueet sekä punatiilisten laitosrakennusten väljä ja monipuolinen ryhmittely.

Kemistin suunnittelualue sijaitsee Otaniemen kampusalueen ytimessä. Alueen keskeistä sijaintia kuvaa vieressä sijaitseva Aalto-yliopiston metroasema sekä suunnittelualueelle rakenteilla oleva pikaraitiotie ja sen pysäkki. Kemistin alue sijoittuu yhdyskuntarakenteessa paikkaan, jossa on suuri potentiaali yhdyskuntarakenteen tiivistymiselle.

Kemistin asemakaava-alueeseen sisältyy kortteli 10016 ja sitä ympäröivät katualueet sekä osa Hagalundinpuistosta. Maankäyttö jakautuu yliopisto- ja tutkimustoimintaa palveleviin korttelialueisiin (YO-1, YO-2), asuinkerrostalojen korttelialueisiin (AK-1, AK-2), autopaikkojen korttelialueeseen (LPA) sekä virkistysalueeseen (Hagalundinpuisto, VP) ja katualueisiin (Otaniementie, Vuorimiehentie, Tekniikantie ja Kemistintie).

Virkistysalueelle on osoitettu merkinnällä eko-1 alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Lisäksi kaavamääräyksen 13 § mukaan puiden kaadot tulee ajoittaa liito-oravan pesimäajan 1.-31.7. ulkopuolelle. Liito-oravan kannalta merkittävä puusto tulee suojata rakentamisen aikana.

Merkinnällä s-1 on osoitettu alueen osa, jolla on suojeltavia puita ja puukujanne. Alueen osalla ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka voivat vaarantaa puiden elinvoimaisuuden.

Merkinnän s-2 alueella olevat puut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Kaivutyöt alueella tulee tehdä siten, että puiden juuristot vahingoittuvat mahdollisimman vähän.

Kemian tekniikan rakennuksen alkuperäinen osa vuodelta 1967 on suojeltu kaavamutoksessa sr-1-merkinnällä. Kaavassa on lisäksi yksityiskohtaiset määräykset muun ohella rakentamisen tavasta ja hulevesien hallinnasta. Rakentamisen laajuus on kokonaisuudessaan 59 120 k-m², josta lisäystä nykyiseen on 15 620 k-m². Suunnittelun vaiheita sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksessa.

Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen

Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kahta pääkäyttötarkoitusta: keskusta-alue (C) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Alue on kokonaisuudessaan osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Toisaalta koko suunnittelualue on osoitettu kehitettäväksi alueeksi. Suunnittelualueelle on lisäksi merkitty maanalainen raide asemineen, katuja sekä virkistysyhteys suunnittelualueelta Tapiolan suuntaan sekä merenrantaan.

Otaniemen-Keilaniemen kaavarungossa (26.6.2020) suunnittelualue on osoitettu pääasiassa keskustatoimintojen alueeksi. Kaavarungossa

keskustatoimintoja kuvataan siten, että alue voi sisältää kaupallisia palveluita, julkisen palvelun ja hallinnon tiloja, työpaikkoja ja asumista. Asumisen osuus korkeintaan 30 % kerrosalasta. Keskustatoimintojen alueen ohessa suunnittelualueelle on merkitty lähivirkistysaluetta (Hagalundinpuisto). Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä, korttelia rajaavien katujen vastapuolilla, on työpaikka-alueita, palvelun ja hallinnon alueita sekä asuinalueita. Suunnittelualue kytkeytyy ympäristöön alueen kautta kulkevien ulkoilureitin, metron ja raitiotien yhteysmerkintöjen mukaisesti.

Yleiskaava on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentissa ja 54 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla riittävästi ohjeena asemakaavan muutoksessa.

Asemakaavan sisältövaatimukset

Kemistin asemakaavamuutos luo maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa vaaditun mukaisesti edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Asemakaavamuutos noudattaa rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön vaalimisen vaatimuksia. Kaavan alueella ja sen lähiympäristössä säilyy riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavan muutos ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa tarkoitettua elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä eikä kohtuutonta rajoitusta tai haittaa.

Liito-orava

Euroopan yhteisöjen neuvoston luontotyyppien sekä luonnonvaraisen eläimistön ja kasviston suojelua koskevan direktiivin 92/43/ETY (luontodirektiivi) 12 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on toteutettava tarpeelliset toimenpiteet liitteessä IV (a) tarkoitettuja eläinlajeja koskevan tiukan suojelujärjestelmän käyttöönottamiseksi niiden luontaisella levinneisyysalueella ja kiellettävä muun ohella (d) lisääntymis- tai levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen. Liito-orava on luontodirektiivin liitteessä IV (a) mainittu laji.

Luonnonsuojelulain (1096/1996) 49 §:n 1 momentin mukaan luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Luontodirektiivissä tai luonnonsuojelulaissa ei ole määritelty suojeltavan lajin lisääntymis- eikä levähdyspaikan käsitettä. Euroopan unionin komission direktiivin soveltamisesta antaman ohjeen (Guidance document on the strict protection of animal species of Community interest under Habitats Directive 92/43/EEC, Final version, February 2007) mukaan lisääntymis- ja levähdyspaikan koko vaihtelee suojeltavan lajin mukaan siten, että ekologiset vaatimukset ovat lähtökohtana kokoa arvioitaessa. Lajin koko elinympäristö ei ole sen lisääntymis- tai levähdysaluetta, vaan näitä ovat lajin säilymiselle elintärkeät osat elinympäristöstä.

Korkein hallinto-oikeus on todennut vuosikirjapäätöksessään KHO:2014:13, että luontodirektiivin mukaisen tiukan suojelujärjestelmän toteuttamiseksi on sen arvioinnissa, kuinka suuria alueita on liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämis- ja heikentämiskiellon turvaamiseksi säilytettävä, lähdettävä siitä, että tällaiseksi tarkoitettun alueen on oltava pikemminkin laaja kuin liian suppea. Tätä edellyttää myös

ympäristöoikeudessa tunnustettu varovaisuusperiaate. Toisaalta luontodirektiivin 12 artiklan 1 kohdan d alakohdassa ja luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentissa ei velloiteta suojelemaan liito-oravan elinympäristöä kokonaisuudessaan. Säännökset koskevat ainoastaan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan rajaaminen ja sopivien kulkuyhteyksien turvaaminen harkitaan tapauskohtaisesti.

Korkein hallinto-oikeus on ottanut selvityksenä huomioon myös komission luontodirektiivin soveltamisesta antaman ohjeen. Muun muassa komission ohjeeseen pohjautuen ympäristöministeriön kirjeessä kunnille, maakuntien liitoille ja ELY-keskuksille, ”Liito-oravan huomioon ottaminen kaavoituksessa”, 6.2.2017, on todettu seuraavaa:

”Lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämis- ja heikentämiskiellon tarkoitus on turvata lisääntymis- ja levähdyspaikkojen ekologinen toiminnallisuus. Toiminnallisuuden säilyttäminen tarkoittaa sitä, että paikat voivat jatkossakin tarjota kaiken, mitä kyseinen eläin tarvitsee voidakseen levätä tai lisääntyä onnistuneesti. Lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen tarkoittaa pesintään ja levähtämiseen käytettävien puiden kaatamista tai muun pesäpaikan tuhoamista. Hävittämiseen voidaan rinnastaa myös tilanne, jossa kaikki kulkuyhteydet lisääntymis- ja levähdyspaikkaan tuhoataan. Heikentäminen tarkoittaa jonkin sellaisen toimenpiteen tekemistä, joka johtaa lisääntymis- ja levähdyspaikan toiminnallisuuden heikkenemiseen. Tällaista heikentämistä voi olla esimerkiksi, että kulkuyhteydet ruokailupuihin katkaistaan tai ruokailupuut kaadetaan.”

Ympäristöministeriön kirjeessä on todettu myös, että liito-orava voidaan kaavoituksessa ottaa huomioon monella tavalla. Lajin esiintyminen ei tarkoita sitä, että kaavoissa olisivat käytettävissä vain suojelua tarkoittavat käyttötarkoitukset tai muut sellaiset aluevaraukset, jotka jättävät alueet kokonaan rakentamisen ulkopuolelle.

Espoon kaupungin tietokannoissa ja Kemistin kaavam muutoksen liito-oravaselvityksissä (2018 ja 2021) ei ole havaittu kaavam muutoksen alueelta liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Kaavaselostuksessa on todettu (s. 34), että liito-oravan elinalue supistuu vähäisesti. Rakentamisen alle jää yksi puu, jonka juurelta on löytynyt liito-oravan jätöksiä. Kyseessä on vaahtera, jonka juurelta on löytynyt kaksi liito-oravan papanaa. Liito-oravan kannalta vaahtera puulajina ei ole kovin merkittävä ja myös jätösten vähäinen määrä viittaa tähän. Valtaosa elinympäristöstä, noin 1,2 ha, sekä 14 papanoitua puuta säilyvät kaavan mahdollistaman rakentamisen jälkeenkin. Rakentamisen alle jäävä vaahtera sekä elinympäristön osa sijaitsevat mäellä irrallaan muusta alueesta. Näin ollen tärkein elinympäristön metsäkokonaisuus säilyy, eikä kaavan mahdollistama rakentaminen uhkaa sitä, koska se sijaitsee noin 10 metriä alempana kuin uusi rakentamisalue. Liito-oravan pohjois-eteläsuuntainen yhteys on turvattu kaavassa eko-1 merkinnällä. Kaavamääräyksellä on kielletty puiden kaadot liito-oravan pesimäaikana. Myös liito-oravan kannalta merkittävä puusto on veloitettu suojattavaksi rakentamisen aikana.

Kaavamuutos ei hävitä tai heikennä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja eikä lajin tarvitsemia kulkuyhteyksiä.

Otaniemen alueen luontoselvityksessä vuodelta 2014 on todettu, että Hagalundinpuisto on sekapuustoinen metsänomainen puistoalue, jonka lävitse kulkee muutamia väyliä ja polkuja. Puusto on hyvin järeää ja

istutettuja jaloja lehtipuita sekä lehtikuusia on runsaasti. Jalot lehtipuut ovat myös luontaisesti lisääntyneet metsikössä. Kyseessä ei siten ole luonnonsuojelulain (1096/1996) 29 §:ssä tarkoitettu luontotyyppi.

Kaupunkikuva ja sopeutuminen Otaniemen ympäristöön

Kaavaselostuksessa on käsitelty kattavasti Otaniemen alueen kaupunkikuvallisia ja rakennushistoriallisia arvoja. Kaavaselostuksessa on tunnistettu, että kokonaisuutena arvioiden asemakaavaratkaisun vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ovat merkittäviä.

Otaniemen alueen luonne huomioiden tämä on väistämätön lähtökohta. Asemakaavan merkinnät ja määräykset huomioiden Kemistin asemakaavaratkaisu sopeutuu ympäristöönsä ja nivoutuu luontevaksi osaksi alueen olemassa olevaa rakennuskantaa, noudattaen erityisesti Otaniemen keskustan suunnan kaupunkikuvallista jatkuvuutta sekä Hagalundin kartanoalueen suhteen kaupunkikuvan yhtenäisen monimuotoisuuden periaatetta.

Asemakaavamerkinnoillä ja määräyksillä ohjataan rakentamisen tapaa huomioiden lähiympäristöstä erottuva rakennustyyppi ja asuinkerrostalojen sovittaminen Otaniemen alueen rakennusperintöön. Muiden ohella Hagalundin kartanoa lähimmällä korttelialueella AK-1 on rakennusten julkisivut määrätty toteutettavaksi käyttäen pääasiallisena julkisivumateriaalina paikalla muurattua punatiiltä. Ullakon tasolla olevia erillisiä hissi- ja ilmanvaihtokonehuoneita ei sallita. Taloteknisten järjestelmien näkyvät osat on määrätty sovitettaviksi rakennuksiin. Piha-alueet on määrätty istutettaviksi ympäristöön soveltuvalla tavalla. Tonttien aitaamista ei sallita. Arvokkaita puita osoitetaan säilytettäväksi s-2-merkinnöillä. Voimassa olevan asemakaavan mukainen VTT:n tutkimushallin kerrosluku on IV. Voimassa oleva asemakaava sallii tälle rakennuslalle julkisivun korkeudeksi 17 metriä, mikä vastaa viisikerroksista asuinrakennusta. Kaavamuutoksen kahdelle rakennuslalle mahdollistama kerrosluku V ei tähän nähden ole erityisen merkittävä muutos.

Asemakaavan muutos ei heikennä niitä arvoja, jotka ovat viereisen Hagalundin kartanon suojelun perusteena. Valituksessa viitattuun Hagalundin kartanon länsipuoleiseen asemakaava-alueeseen verrattuna Kemistin asemakaava-alue sijoittuu kiinteästi lähemmäs Otaniemen keskustaa ja Aalto-yliopiston metroasemaa, jolloin tällä sijainnilla valittu kaavaratkaisu on perusteltu ja kaavamääräykset huomioon ottaen paikalle soveltuva. Hagalundin kartanon ja AK-1 korttelialueen rakennusten välissä säilyy edelleen puistoaluetta ja istutettavaa tontinosaa. Kaava-alue sijoittuu täydennysrakentamisen kannalta erittäin keskeiseen kohtaan. Hagalundin puiston alue säilyy kaavassa olennaisilta osiltaan virkistysalueena, muun ohella liito-oravan kulkuyhteyden vuoksi. Otaniemen alueella säilyy edelleen riittävästi puistoja ja muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Liikenteen järjestämisen edellytykset

Vastineessa muistutuksiin on todettu, että pääosa Otaniemen liikenteestä ja ympäröivän katuverkon liikennemäärien kasvusta aiheutuu muusta kuin Kemistin alueen toiminnasta. Tekniikantien liikennemäärä tulee kasvamaan tulevaisuudessa, mutta hallitsemattomasta kasvusta ei ole kyse. Tehdyn liikenne-ennusteen mukaan vuodelle 2040 ennustettu liikennemäärä on n. 7500 ajon./arkivrk. Verrattuna nykyliikennemäärään

(6000-7000 ajon./arkivrk) kasvu on maltillista. Tekniikantien asema katuverkossa on nyt ja tulevaisuudessa kokoojakatu, mikä tarkoittaa sitä, että se välittää Otaniemeen suuntautuvaa liikennettä. Toisaalta myöskään alueen ulkopuolista liikennettä ei ole tarkoitus ohjata kadulle. Nykyistä kadun liikennettä ei voi siirtää muualle, koska alueen katuverkko on harva, eikä vaihtoehtoisia reittejä juuri ole. Alueen asemakaavat ja liikenteen tavoiteverkko tukevat nykytilannetta. Tekniikantien uudet yleissuunnitelman mukaiset järjestelyt perustuvat tehtyyn liikenne-ennusteeseen.

Katualueen laajennustarve liittyy jalankulku- ja pyöriteiden parantamiseen. Tällä hetkellä ne puuttuvat kokonaan kadun toiselta puolelta. Torpan kohdalla ajoradan on yleissuunnitelman perusteella tarkoitus siirtyä kauemmas rakennuksesta. Katualue ei torpan kohdalla myöskään laajene tontin puolelle. Kemistin kaava-alueella katualueita laajennetaan kummallekin puolelle nykyisestä. Kemistin kohdalla suunniteltu ajoradan reuna tulee lähemmäksi korttelialuetta. Tässä kohdassa katualueen laajennustarve perustuu jalkakäytävän ja pyörätien parantamiseen sekä ajoneuvoliikenteen kääntyvän kaistan toteuttamiseen, mutta tässä vaikuttaa myös säilytettävä ja turvettava liito-oravareitti siten, että kadun länsipuolelle on jätettävä riittävä tila liito-oravareitin puolelle. Katualueen tarkempi toteutus ratkaistaan vasta katusuunnitelmassa. Kemistin asemakaavan muutos ei aiheuta valituksessa esitetyllä tavalla merkittäviä vaikutuksia liikenteen tai liikennemelun kannalta.

Asemakaavan muutos ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 tai 3 momentissa säädetyn vastainen.

Lopuksi

Valituksenalainen asemakaavan muutos täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyt asemakaavan sisältövaatimukset ja on laadittu noudattaen, mitä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä on laissa säädetty. Yleiskaava on ollut ohjeena asemakaavan muutoksessa. 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

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valtuusto hyväksyi 27.02.2023 § 22 Kemisti, asemakaavan muutoksen, alue 220608. Kaavapäätöksestä on jätetty Helsingin hallinto-oikeuteen kaksi valitusta. Hallinto-oikeus pyytää kaupunginhallitusta antamaan valitusten johdosta lausunnon. Annettavassa lausunnossa Espoon kaupunki katsoo perustellusti, että valituksissa ei ole esitetty sellaisia lakiin

perustuvia seikkoja, joiden vuoksi kaavapäätös olisi palautettava tai kumottava.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- Ei julkaista valitukset Kemisti (sisältää henkilötietoja)
- valitukset Kemisti

Tiedoksi