

Kaupunginhallitus 17.08.2026

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Kyytimäen asemakaavan hyväksymistä, alue 512100, koskevasta valituksesta

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon asemakaavan hyväksymistä koskevasta valituksesta.

Kaupunginhallitus kiistää vaatimukset päätöksen kumoamisesta ja pyytää kunnioittavasti, että hallinto-oikeus hylkää valituksen lakiin perustumattomana.

Toimivalta

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n, kaupunginhallituksen tehtävät ja ratkaisuvallta, 29 kohta.

Keskeinen lainsäädännöllinen tausta

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

Asemakaava tuli vireille kaavoituskatsauksessa vuonna 2016. Alueidenkäyttölain voimaantulosäännöksen (21.4.2023/752) mukaisesti asiassa sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia. Säännösten sisältö on sama.

Valituksen pääasiallinen sisältö

Espoon ympäristöyhdistys ry ja Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry vaativat yhteisessä valituksessaan, että hallinto-oikeus kumoaa valtuuston päätöksen. Valittajat perustelevat valitustaan pääasiassa alueen merkityksellä osana maakunnallisesti merkittävää ekologista yhteyttä, alueen luontoarvoilla ja maisema-arvoilla. Valitus on oheismateriaalina.

Lausunto

1. Asemakaavan tavoite ja tausta

Asemakaavan tavoitteena on täydentää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti. Asemakaavoituksessa on tutkittu Kauklahden aseman läheisyyteen sopivaa maankäytön tehostamista ottaen huomioon kaavan taloudelliset vaikutukset sekä ylempien kaavatasojen luomat tavoitteet.

Asemakaavan suunnittelussa on huomioitu alueen suojelukohteet, virkistys- ja luontoarvot, viher- ja ekologiset yhteydet, kaavatalous sekä arvokkaat kulttuuriympäristö- ja luontokohteet, kuten Espoonjokilaakso ja Vanha Kuninkaantie ympäristöineen. Asemakaavoituksessa on myös tarkasteltu uuden rakentamisen suhdetta maisema- ja kulttuuriympäristöön sekä virkistys- ja luontoalueisiin. Suunnittelussa on huomioitu tärkeänä osana myös pohjois-eteläsuunnassa kulkeva maakunnallisesti merkittävä ekologinen yhteys. Rakentamiselle asemakaavoitettu alue on rajattu niin, että rakentamisen alueista ei synny merkittävää haittaa alueen luontoarvoille tai ekologiselle verkostolle. Asemakaavarajaukseen on otettu mukaan myös korttelialueita ympäröiviä VL-alueita tarkoituksenmukaisella laajuudella, niin että keskeiset virkistys- ja luontoarvot uusien kortteleiden lähialueella voidaan osoittaa myös kaavakartalla ja täten paremmin turvata.

Kaavoitus on yleensä erilaisten, myös keskenään ristiriitaisten tavoitteiden yhteensovittamista. Lain mukaan kaupungin on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta ja maapolitiikan harjoittamisesta alueellaan. Kaupungilla on lain nojalla ja puitteissa oikeus ja velvollisuus alueidensa käytön järjestämiseen. Kunnallisvalitusta koskevan sääntelyn mukaisesti kaavamuutoksen tarkoituksenmukaisuuden tutkiminen ei kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan. Valituksen myötä asiassa on ratkaistavana, täyttääkö valituksenalainen asemakaava laissa säädetyt vaatimukset.

2. Yleiskaavatilanne

Valituksenalaisen asemakaavan alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava (lainvoimainen 2010). Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asumisen kehittämisalueeksi pientalomaista rakentamista varten (A3). Rakentamista ympäröivät alueet on osoitettu virkistysalueiksi. Suunnittelualue rajautuu Hansatien–Ison maantien kokoojakatuun.

Suunnittelualueen itäpuolella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava, joka sai lainvoiman valitusprosessin jälkeen vuonna 2024. Yleiskaavassa suunnittelualueen itäpuolelle on osoitettu 500 metriä leveä viheralue, jolla turvataan Kauklahdenmetsän (Näkinmetsän) ekologisen yhteyden säilyminen. Alueen läpi on osoitettu rautatievaraus Espoo-Salo oikoradalle. Lisäksi alueelle on merkitty varikon selvitystarve. Maakunnallinen ekologinen yhteys on ratkaistu useassa yleiskaavassa, joista merkittävimmissä roolissa on pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Kyytimäen asemakaavan suunnittelun vaiheista on todettu kaavaselvityksessä (s. 7), että alueen kaavoitus odotti Kauklahdenmetsän (Näkinmetsän) ekologisen yhteyden ratkaisemista Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa, vaikka kaava-alue ei sijaitse kyseisen

yleiskaavan alueella. Yleiskaavatilannetta on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksessa (s. 11).

Yleiskaava on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentissa ja 54 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla ohjeena asemakaavan laadinnassa, eikä valituksessa ole toisin väitettyään.

3. Asemakaavan sisältövaatimukset

Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan lain tavoitesäännöksiä ei ole sellaisenaan sovellettava päätöksen sisältövaatimuksina tai muutoksenhaun perusteena.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 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.

Selvyyden vuoksi todetaan, että ekologisen yhteyden ominaisuuksia tai turvaamista ei ole nimenomaisesti säännelty laissa. Espoon kaavoituksessa maakunnalliset ja paikalliset ekologiset yhteydet huomioidaan kuitenkin vakiintuneesti ja jäljempänä todetun mukaisesti tutkimustietoon perustuen, mikä täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin luontoarvojen vaalimisen ja niihin liittyvien erityisten arvojen hävittämiskiellon vaatimukset. Ekologisen yhteyden laadun ja leveyden riittävyyden arviointi on aina tapauskohtaista ja perustuu kyseisen paikan ominaispiirteisiin.

3.1. Luontoarvojen vaaliminen

Asemakaava-alueen ja sen lähiympäristön luontoarvot on tunnistettu, ja ne on riittävällä tavalla kaavaratkaisussa turvattu. Kaava-alue sijoittuu Näkinmetsän laajan metsäalueen laidalle. Alueelta on teetetty useita selvityksiä luontoarvoihin ja ekologiin yhteyksiin liittyen. Selvitykset on todettu riittäviksi ja ajantasaisiksi, ja perustavanlaatuisia luontoselvityksiä on täydennetty eri lajien ja teemojen osalta prosessin aikana, muun muassa ekologisten yhteyksien selvityksellä ja lahkaviosammalselvityksellä. Alueen keskeisimmät todetut luontoarvot sijoittuvat kaava-alueen lähivirkistysalueille, erityisesti kaava-alueen pohjois- ja itäosiin sekä viheralueille, jotka sijoittuvat varsinaisen kaava-alueen rajauksen itäpuolelle.

Kaavaselostuksen kohdassa 5.3 Vaikutukset luontoon ja ekologiin yhteyksiin (s. 46) on todettu, että ekologisen yhteyden toimivuuden kannalta on keskeistä sen leveys, pituus ja laatu. Ekologisen yhteyden minimileveys taajama-alueella on ympäristöministeriön tutkimuksen mukaan 250–300 metriä, kapeikko ei kuitenkaan saa olla leveyttään pidempi. Leveämpi yhteys, 400–500 metriä, on kuitenkin toimivampi. Yhteyden leveyteen vaikuttaa tarkasteltava eliölaji: suurikokoisena

eläimenä hirvi vaatii leveän metsäisen yhteyden, pienemmät eläimet pärjäävät kapeammillakin yhteyksillä.

Yleiskaavojen viheralueet mahdollistavat yli 500 metrin levyisen ekologisen yhteyden Kyytimäen itäpuolelle (selostuksen kuva 15, s. 47). Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa Mikkilän länsipuolelle on osoitettu laajasti viheraluetta. Viereisten yleiskaavojen viheralueet muodostavat Kyytimäen kaava-alueen itäpuolelle yli 500 metriä leveän yhtenäisen viheralueen, joka turvaa ekologisen yhteyden säilymisen kaava-alueen itäpuolella. Näkinmetsän ekologiset yhteydet -selvityksen perusteella tunnistetut hirvieläinten sekä liito-oravan keskeiset nykyiset ylityspaikat säilyvät kaavaratkaisun myötä edelleen, joskin hirvieläinten käyttämä selvityksessä mainittu ylityspaikka C (Näkinmetsän ekologisten yhteyksien selvitys 2017 s. 38) hieman kaventuu.

Kaukalahdenmetsän (Näkinmetsän) häiriötön ydinalue on tärkeä osa ekologista yhteyttä. Metsäalueen häiriöttömyyteen ja siten luonnon ydinalueen laajuuteen vaikuttaa niin kutsuttu reunavaikutus (melu, valo, tuuli ja kuivuus). Kun reunavaikutusta kuvataan 100 metrin puskurilla, on häiriötön metsäalue Kaukalahdenmetsän keskiosassa noin 650 metriä leveä. Pituussuunnassa häiriötön metsäalue on 550 metrin levyinen. Kaavamuutoksen myötä luonnon ydinalue (häiriötön metsäalue) säilyy Kaukalahdenmetsän keskiosassa noin 650 metriä leveänä ja pituussuunnassa 550 metriä leveänä, eikä sillä ole näin ollen merkittävää vaikutusta ydinalueen toimivuuteen (selostuksen kuva 16, s. 48). Bassenkylän ja Kyytimäen välinen metsäkaistale jää kokonaisuudessaan reunavaikutuksen alaiseksi. Huomattava kuitenkin on, että kyseinen alue on myös aktiivisessa virkistyskäytössä, Palolammen kuntoradan sekä valaistun ulkoilureitin myötä, mikä jo nykyisellään heikentää sen toimivuutta luonnon ydinalueena. Kyytimäen uusi asuinalue on korkeiden kalliokumpareiden ympäröimä, mikä osaltaan voi hieman vähentää reunavaikutusta.

Kaava-alueen luontoarvot on sovitettu yhteen rakentamisalueiden kanssa. Luontoarvoiltaan rikkaimmat alueet säilyvät kaavan VL/s-alueella, jota koskee kaavamääräys:

”Lähivirkistysalue, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Alueella kasvavaa kookasta puustoa, avokallioalueita ja lahokaviosammaleen esiintymisalueet tulee säilyttää. Alue toimii osana ekologisia yhteystarpeita liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Lähivirkistysalue toimii myös osana maakunnallista ekologista yhteyttä. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta.”

VL/s-alueella sijaitsevat liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat (s-1) sekä noro ja sen lähiympäristö (luo-1) on osoitettu päällekkäismerkinnöin.

Kaavaselistuksessa on todettu (s. 9), että lähialueen luontoarvot tullaan huomioimaan Kaukalahden kalliovarikon asemakaavassa, mikäli varikko päätetään sijoittaa sille tutkittavalle alueelle. Kaupunginhallituksen päätöksessä 15.10.2024 § 250 on erikseen korostettu ekologisen yhteyden turvaamista kalliovarikon asemakaavassa (kaavaselistus s. 51).

Kalliovarikon sijoittumista alueelle vasta tutkitaan. Kyytimäen asemakaavan valmistelussa on huomioitu kaikki kaavan valmisteluhetkellä lähiympäristössä jo toteutuneet tai lainvoimaiset hankkeet ja asemakaavat ja niiden yhteisvaikutus hankkeen kanssa. Mahdollisen kalliovarikon osalta vaikutuksia muun muassa ekologisten yhteyksien kokonaisuuteen ja lähialueen luontoarvoihin arvioidaan kuitenkin vasta kalliovarikon mahdollisen asemakaavoituksen yhteydessä.

Valituksessa esitetyt kantopaanusammalhavainnot sijoittuvat karttatarkastelun perusteella asemakaavan VL/s-alueelle. Lupa- ja valvontavirasto ei ole tehnyt alueelle luonnonsuojelulain (9/2023) 77 §:n 2 momentin mukaista esiintymispaikan rajauspäätöstä. Kaavamerkinnän VL/s mukaisesti alueen metsäinen luonne tulee säilyttää. Asemakaava täyttää siten riittävällä tavalla luontoarvojen vaalimisen sisältövaatimuksen myös tältä osin. Lausunnon liitteenä on kuva havaintojen likimääräisestä sijoittumisesta kaavakartalla. Nyt todetut kantopaanusammaleesiintymät säilyvät luonnonmukaisen kaltaisella virkistysalueella, jonka tarkempaa jatkosuunnittelua ohjaavat merkinnät ovat myös linjassa esiintymien säilyttämisen kanssa. Kaavaratkaisun mukainen lopputilanne ei siis hävitä eikä heikennä kantopaanusammaleesiintymiä. Virkistyskäyttöä alueella on ohjattu osoittamalla kaavassa ohjeellisia ulkoilureittejä. Ohjeelliset reittilinjaukset eivät myöskään näytä osuvan todettujen kantopaanusammaleesiintymien kohdalle. Alueen metsissä on myös nykyisellään virkistyskäyttöä ja olemassa oleva polkuverkosto.

Valituksenalainen asemakaava ei ole lainvastainen valituksessa esitetyillä ekologisten yhteyden toimivuuteen, luontoarvojen vaalimiseen tai tutkittavana olevan tulevaisuuden maankäytön yhteisvaikutuksiin liittyvillä perusteilla.

3.2. Maisema-arvojen vaaliminen

Helsingin hallinto-oikeus on todennut samalle maisema-alueelle sijoittuvaa Lasihtin asemakaavaa koskevassa päätöksessään (29.1.2025, 432/2025, lainvoimainen), että asemakaavaa laadittaessa joudutaan sovittamaan yhteen erilaisia, myös toistensa kanssa ristiriidassa olevia tavoitteita, eivätkä alueeseen liittyvät merkittävät maisemalliset arvot tarkoita, että aluetta ei olisi mahdollista miltei osin muuttaa.

Valituksenalaisen asemakaavan maisemavaikutuksia on käsitelty kaavaselostuksessa (s. 53). Viitesuunnitelmassa on havainnollistettu rakentamisen sovittamista rinteeseen leikkauksin, referenssikuvoin ja 3D-mallista poimituin kuvoin.

Avoimet avokallioalueet on pääpiirteissään säilytetty virkistysalueena. Korkeat ja laajat avokallioalueet muodostavat myös maisemallisen reunan Kaukalahdenmetsän (Näkinmetsän) suuntaan. Katujen ja rakentamisen sijoittelussa on huomioitu maiseman ja maaston pienipiirteisyys ja ne on pyritty sijoittamaan maastollisesti ja näkymien kannalta parhaimpaan kohtaan. Rakentamisen sijoituessa jyrkkään rinteeseen, joka avautuu peltoaukeaan, maisemallisilta vaikutuksilta ei täysin voida välttyä. Espoonjokilaakson peltoaukea sijoittuu kuitenkin suurmaisemassa suhteessa niin matalalle, että rinteeseen sijoittuva pientaloalue ei tehtyjen tarkastelujen mukaisesti todennäköisesti näy peltolaaksosta puustoisien

reunavyöhykkeen takaa. Sen sijaan pientaloalue tulee todennäköisesti näkymään jokilaakson vastakkaiselta rinteeltä, Bensulsin talon ympäristöstä. Maisemallisia vaikutuksia on pyritty lieventämään, rakentamisen sijoittelun lisäksi, myös kaavamääräyksillä, jotka koskevat rakentamisen tapaa ja pihojen käsittelyä (3 §, 4 §). Rakennusten kerrosluku on pakotettu selvissä rinnekortteleissa vähintään ½ r II kerrokseen, joka tarkoittaa, että rakennusten väliin jää selkeitä näkymiä ja vehreitä alueita, joita on mahdollisuus säilyttää puustoisena tai kehittää puustoiseksi. Lisäksi kaavamääräyksillä on ohjattu piha-alueiden maastonmuokkausta ja kasvillisuuden säilyttämistä. AP-kortteleiden piharakennukset ja katokset tulee toteuttaa viherkattoisina. Vaikutus on suurin rakentamisen aikana ja välittömästi sen jälkeen, ennen kuin pihojen ja katu ympäristön kasvillisuus on elpynyt rakentamisesta. Etäisyys vastakkaiselle rinteelle on kuitenkin noin kaksisataa metriä, mikä myös osaltaan vaikuttaa siihen, että maisemavaikutukset jäävät vähäisiksi.

Suunnittelun aikana alueelle on laadittu 3D-malli, jonka avulla on arvioitu asemakaavan maisemallisia vaikutuksia Espoonjokilaakson arvokkaaseen maisema-alueeseen nähden (selostuksen kuvat 20 ja 21). Suunnittelualueen ja jokilaakson väliin jää reunavyöhykkeen muodostavaa puustoista aluetta, joka peittää alueen jokilaaksosta katsottuna. Asemakaavalla ei ole merkittäviä maisemallisia vaikutuksia.

Asemakaavassa osoitettu rakentaminen on selvitetysti sovitettu maisemaan eikä aiheuta sellaisia maisemavaikutuksia, jotka olisivat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tai asemakaavan sisältövaatimusten vastaisia. Kaavapäätös ei ole lainvastainen valituksessa esitetyillä perusteilla.

Lopuksi

Edellä esitettyjen seikkojen valossa ja kaavan aineistoon viitaten Espoon kaupunki katsoo, että valituksessa ei ole esitetty syitä, joiden perusteella päätös tulisi kumota. Valituksessa 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 valituksen.

Käsittely

Päätös

Selostus

Valtuusto hyväksyi 20.4.2026 § 55 Kyytimäen asemakaavan. Päätöksestä on jätetty Helsingin hallinto-oikeuteen yksi valitus, jossa vaaditaan päätöksen kumoamista. Hallinto-oikeus pyytää kaupunginhallitusta antamaan valituksen johdosta lausunnon 21.8.2026 mennessä. Annettavassa lausunnossa kiistetään vaatimukset päätöksen kumoamisesta ja katsotaan perustellusti, että valituksessa ei ole esitetty seikkoja, joiden perusteella päätös olisi lainvastainen, syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai päätöksen tekijä olisi ylittänyt toimivaltansa.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Lausunnon liite Kantopaanusammalhavainnot kaavakartalla 2026

Oheismateriaali

- Valitus

Tiedoksi