

Kaupunginhallitus 07.09.2026

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Kivikairan asemakaavan muutoksen hyväksymistä, alue 220214, koskevasta valituksesta

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

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

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

Toimivalta

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

Keskeinen lainsäädännöllinen tausta

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

Kaava on tullut vireille laajemmalla rajauksella vuoden 2016 työohjelmassa. Alueidenkäyttölain voimaantulosäännöksen (21.4.2023/752) mukaisesti asiassa sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia. Säännösten sisältö on sama.

Valituksen pääasiallinen sisältö

Valittaja vaatii valituksessaan, että hallinto-oikeus kumoaa valtuuston päätöksen tai palauttaa sen käsiteltäväksi. Valittaja perustelee valitustaan muun ohella rakennussuojeluun ja rakennetun ympäristön arvoihin, ilmastonmuutokseen ja kestävyyteen, elinympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen, luonnonarvoihin, lähivirkistysalueiden riittävyyteen, ylempien kaavatasojen ohjausvaikutukseen sekä kaavan merkintöjen, määräysten ja selostuksen tarkkuuteen ja selvitysten riittävyyteen liittyvillä

seikoilla. Valittaja katsoo, että kaavan hyväksymistä koskeva päätös on perustuslain 20 §:n vastainen. Valitus on oheismateriaalina.

Lausunto

1. Aluksi

Asemakaavan muutoksella täydennetään Otaniemen eteläosan yhdyskuntarakennetta ja lisätään asumista sekä päiväkotia hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Raide-Jokerin ja metron pysäkkien läheisyyteen sijoittuvalla kaavalla tuetaan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Asemakaavan muutos on sovitettu Otaniemen RKY-alueen ominaispiirteisiin ja rakennushistoriallisesti arvokkaimmat kaava-alueelle sijoittuvat rakennukset suojellaan. Kaavan tavoitteita on kuvattu laajemmin kaavaselostuksessa kohdissa 2.12.3 ja 3.

Kunnallisvalitusta ei voi tehdä tarkoituksenmukaisuusperusteella. Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tutkia päätöksen tarkoituksenmukaisuutta eikä siis sitä, olisiko jokin muu maankäytöllinen ratkaisu parempi kuin tehty kaavaratkaisu.

2. Ylempien kaavatasojen ohjausvaikutus

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava. Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 3 momentti ja 42 §:n 1 momentti huomioon ottaen maakuntakaavan 32 §:n 1 momentin oikeudellinen ohjausvaikutus koskee asemakaavan muuttamista vain silloin, kun alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa (KHO 2019:137). Kaavaratkaisu on kuitenkin myös maakuntakaavan mukainen. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja kaupunkikuvallisesti kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän Otaniemen ja Tapiolan alueen merkinnän reunalla. Alueella on myös metron merkintä.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava (lainvoimainen 2010), joka on luonteeltaan yleispiirteinen aluevarausyleiskaava. Yleiskaavassa on yleismääräys, jonka mukaan yleiskaava osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle.

Asemakaavamuutoksen alue sijoittuu yleiskaavassa laajemmalle kehitettävälle julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle (PY). Se on myös kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta. Asemakaavamuutos on Espoon eteläosien yleiskaavaa koskevan vakiintuneen oikeuskäytännön mukainen (Helsingin hallinto-oikeus 2146/2023, 13.4.2023, sekä Helsingin hallinto-oikeus 306/2024, 25.1.2024 ja korkein hallinto-oikeus 117/2025, 23.1.2025). Asemakaavamuutoksen myötä noin 60 % yleiskaavan PY-merkinnän alueen kortteleista säilyy edelleen pääkäyttötarkoituksen mukaisessa käytössä eikä asemakaavamuutos aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle.

Kaupunkikuvallisesti arvokas alue -merkintä osoittaa yleiskaavassa kaupunkimaisemaa, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen.

Valituksessa viitattu korkeimman hallinto-oikeuden päätös KHO 2025:76 ei rinnastu valituksenalaiseen asiaan. Espoon eteläosien yleiskaava on ollut lain edellyttämällä tavalla ohjeena ja kaavassa on annettu tarpeelliset määräykset rakentamisen sovittamisesta alueen ominaispiirteet huomioiden.

Yleiskaava on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentissa ja 54 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla ohjeena asemakaavamuutoksen laadinnassa.

3. Selvitykset ja kaavaselostus

Asemakaavamuutoksen pohjaksi on hankittu kattavat selvitykset ja asiantuntijalausunnot, joita on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksessa. Esimerkiksi kaavan ilmastovaikutukset on selvitetty laadullisesti ja määrällisesti, kattavammin kuin voimassa oleva lainsäädäntö edellyttää. Kaavamuutos perustuu lain edellyttämällä tavalla kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaselostuksessa on esitetty vaaditut tiedot täysin vakiintuneen käytännön mukaisesti.

4. Asemakaavamuutoksen sisältö

4.1. Rakennetun ympäristön arvojen vaaliminen

4.1.1. Tausta

Suunnittelualue käsittää eteläisen osan Otaniemen etelälaidalla sijaitsevasta Kivimiehen alueesta, joka on alun perin rakentunut tutkimuslaboratorioiden alueeksi. Rakennukset on suunniteltu toiminnan tarpeisiin perustuviksi. Otaniemen ympäristö on kehittynyt voimakkaasti rakennusten rakentamisen jälkeen ja toiminnalliset tarpeet ovat muuttuneet. Rakennuksille on todettu olevan vaikeaa löytää sellaista käyttöä, joka varmistaisi niiden kunnossapidon ja rakennusten säilymisen. Kivimiehen alue sisältää ajallisia kerrostumia, mutta sen yleisilme on yhtenäinen. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Asemakaavamuutos mahdollistaa merkittävän täydennysrakentamisen hyvien joukkoliikenteen yhteyksien varrella ja tilojen osoittamisen Otaniemen ja Keilaniemen alueella laajemmin tarpeelliselle päiväkodille, säilyttäen alueen keskeiset rakennetun ympäristön arvot. Kaavamuutoksella turvataan myös liito-oravan suojelua ja osoitetaan uusia lähivirkistysalueita.

4.1.2. Oikeuskäytäntö

Korkein hallinto-oikeus on oikeuskäytännössään vakiintuneesti todennut, että kaupunginvaltuustolla on maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n nojalla oikeus painottaa kaavan erilaisia sisältövaatimuksia haluamallaan tavalla, kunhan kaikki sisältövaatimukset otetaan punninnassa laissa edellytetyllä asianmukaisella painoarvolla huomioon (KHO:2019:137). Alueella voimassa oleva asemakaava ei ole oikeudellisesti sitovalla tavalla ohjeena asemakaavan muuttamiselle, eikä kaavamuutos siten ole lainvastainen yksinomaan sen vuoksi, että kysymys kaava-alueen rakennusten suojelemisesta on nyt ratkaistu eri tavoin kuin voimassa olevassa kaavassa (KHO 10.1.2023/17).

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös KHO 10.1.2023/17, Marian sairaalan alue, rinnastuu oikeudellisen arvioinnin osalta olennaisesti valituksenalaiseen asiaan. Siltä osin kuin tapausten olosuhteissa on eroja esimerkiksi RKY-alueelle sijoittumisen kannalta, muodostaa korkeimman hallinto-oikeuden käytäntö kokonaisuutena selkeän perustan valituksenalaisen asemakaavamuutoksen lainmukaisuudelle.

RKY-inventointi on suunnittelun lähtökohta, joka vaikuttaa kaavan sisältövaatimusten tulkintaan. RKY-inventoinnin tarkoituksena ei ole estää alueen kehitystä, vaan varmistaa, etteivät ympäristön muutokset ole olennaisessa ristiriidassa suojeltavien arvojen kanssa. Korkein hallinto-oikeus on todennut, että RKY-alueen merkitys korostaa sinänsä alueen rakennusten arvoa. Se ei kuitenkaan itsessään ole riittävä peruste sille, että rakennus muut asian kannalta merkitykselliset näkökohdat sivuuttaen on osoitettava suojelumerkinnällä asemakaavan sisältövaatimusten täyttymiseksi (KHO 2016:59).

4.1.3. Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksen lähtökohtia ja suunnitteluratkaisuja rakennetun ympäristön arvojen osalta on käsitelty kaavaselostuksen kohdissa 2.13.1-3 ja 5.6 sekä muistutusten ja lausuntojen vastineissa. Kaavaratkaisu perustuu kaavan aineistosta tarkemmin ilmenevän mukaisesti kattaviin selvityksiin ja asiantuntijalausuntoihin sekä asemakaavan sisältövaatimusten punnintaan. Kaavaprosessissa vakiintuneesti pyydettyjen lausuntojen lisäksi, kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa rakennussuojelusta on hankkeen toimesta pyydetty ja saatu myös erillinen lausunto rakennetun kulttuuriympäristön suojelukysymyksiin sekä vaatimaan peruskorjaukseen erikoistuneelta, nykyiseltä taiteen akateemikolta arkkitehti Mona Schalinilta. Kaavamuutos on rakennetun kulttuuriympäristön arvotuksen ja rakennussuojelun näkökulmasta erityisen huolellisesti valmisteltu.

Kaavaratkaisun edellyttämän yhteensovittamisen seurauksena suunnittelualueella osittain menetettävistä arvoista huolimatta kaavaratkaisulla vaalitaan suunnittelualueen keskeistä rakennettua kulttuuriperintöä ja toisaalta myös Uudenmaan ELY-keskuksen kaavaehdotuslausunnossa todetun mukaisesti selkeytetään vanhemman rakennetun kerrostuman hahmottamista. Purettavat rakennukset ovat osittain huonokuntoisia (GTK:n 1970-luvun laajennusosa, letkunkuivaustorni) tai rakenteellisesti nykyisiin tarpeisiin sopimattomia. Suunnittelun aikana tutkittiin olemassa olevaan suojeltuun rakennukseen päiväkotia, mutta lopulta kaupungin Tilapalvelut totesi siihen sisältyvän liian suuria riskejä. Arvokaiden rakennusten suojeluarvot ja kaupungin

tavoitteet on kaavaratkaisussa sovitettu yhteen perustellulla ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Alueen kulttuurihistorialliset arvot on kaavaratkaisussa riittävällä tavalla turvattu.

Vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja on punnittu osana asemakaavamuutoksen valmisteluprosessia, ja johtopäätöksenä on päädytty tavoitteiden ja arvojen yhteensovittamisen osalta valituksenalaiseen kaavaratkaisuun, jossa merkittävimmät rakennukset suojellaan ja kaupungin kaavaratkaisulle asettamien tavoitteiden toteuttamiseksi mahdollistetaan tiivis kaupunkirakenne ja päiväkodin sijoittaminen alueelle. Vaihtoehtotarkasteluja on kuvattu kaavaselostuksessa kohdissa 7.1.2 ja 7.2.1. Asiassa ei ole ollut tarpeen esittää enempää selvitystä sellaisista vaihtoehtoisista ratkaisuista, joita ei ole ollut tarkoitus toteuttaa taikka mahdollista toteuttaa.

Asemakaavamuutoksen sopeutuminen RKY-alueelle on turvattu kaavan suunnitteluratkaisulla ja määräyksillä. Kaavamuutoksen mahdollistamat asuinrakennukset on sommiteltu Alvar Aallon toimiston maankäyttösuunnitelmia mukaillen puikkomaisiksi massoiksi, jotka asettuvat samansuuntaiseen suorakulmaiseen koordinaatistoon säilyvien rakennusten kanssa. Ympäristöön liittyvät ominaispiirteet eli rakennusten lomaan jätetyt puuryhmät, maastonmuotojen käsittelemättömyys ja vehreys säilyvät. Rakennukset on suunniteltu RKY-alueen ominaispiirteisiin sopiviksi harjakattoineen ja punatiilisine julkisivuineen. Ne on suunniteltu täydentämään rakennetta ja luomaan viihtyisää sekä toimivaa asuinympäristöä, mutta ne eivät korvaa purettavia rakennuksia, vaan muodostavat uuden ajallisen kerrostuman. Rakennetun kulttuuriympäristön vuoksi rakennusten kaupunkikuvalliseen ilmeeseen on kiinnitetty erityistä huomiota ja kaavaan on asetettu tavanomaista tiukempia kaupunkikuvallisia määräyksiä (kaavamääräykset 3 ja 4 §).

Valituksenalaisessa asemakaavamuutoksessa on otettu riittävästi huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja oikeusvaikutteinen yleiskaava, eikä kaavapäätös ole rakennetun ympäristön vaalimista ja siihen liittyvien erityisten arvojen hävittämiskieltoa koskevan asemakaavan sisältövaatimuksen vastainen.

4.2. Lähivirkistysalueiden riittävyys ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaavassa alueelle on osoitettu leikkipuisto (VK), johon tullaan myös ympäröiviltä alueilta, ja pohjoisosan viheralueet (VP) palvelevat lähivirkistystä. Otaniemen alueella sijaitsee myös muita lähivirkistyskohteita. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Kaava-alueen pohjoisosan metsäiset VP-alueet on osoitettu kokonaisuudessaan s-2-alueiksi. Alueiden osalla maisemallisesti merkittävä puusto ja sen kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. VP-alueet ovat myös kokonaisuudessaan eko-1-alueita. Näillä alueen osilla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Puusto juuristoalueineen tulee

suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Puiden kaadot tulee ajoittaa liito-oravan pesimäajan 15.3.–31.7. ulkopuolelle. Liito-oravan kannalta merkittävä puusto tulee suojata rakentamisen aikana.

4.3. Melumääräys

Kaavamääräyksen 7 § mukaan korttelit 10014 ja 10096 sijaitsevat melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja / tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä. Oleskeluun tarkoitettut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

Melumallinnukset on tehty parhaalla tämänhetkisellä tiedolla perustuen tulevaisuuden ennustetilanteisiin. Ennustevuotena on käytetty meluselvityksessä vuotta 2050. Mallissa ennustetaan liikennemäärän kasvavan koko ajan, joten se on ennusteena turvallisempi kuin aiempi ajankohta. Meluselvityksessä alue on tulkittu vanhaksi alueeksi. Se sijaitsee keskellä jo rakennettua kaupunkirakennetta ja alueella on olemassa olevaa rakennuskantaa. Osa alueen rakennuskannasta myös säilyy, joten kohde on tulkittu täydennysrakentamiskohteeksi.

Selvityksissä huomioitu, suunniteltu nopeusrajoituksen alentaminen 40 kilometristä tunnissa 30 kilometriin tunnissa on meluntorjunnan kannalta myönteinen, mutta vaikutukseltaan varsin vähäinen toimenpide. Sen arvioidaan vähentävän tieliikennemelua noin 1–2 dB(A). Vaikutus on melko pieni ja lähellä ihmiskorvan havaittavuusrajaa. Kaavan suunnitteluratkaisu on toteutettavissa lain edellyttämällä tavalla kaava-alueen ulkopuolisista ratkaisuista riippumatta.

Kaavamääräys asettaa vaaditun tason, toteutuksen yksityiskohtaiset ratkaisut selvitetään rakentamislupavaiheessa. Asemakaavan muutos täyttää vaatimuksen elinympäristön terveellisyydestä, turvallisuudesta ja viihtyisyydestä.

4.4. Päiväkotit ja KL-1

Kaavassa on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli (YO) päiväkotia varten. Päiväkodin liikenne on järjestettävissä kaavaratkaisun puitteissa, ja sitä suunnitellaan täydennettävän viereisellä alueella vireillä olevalla kaavalla. Kaavassa on osoitettu liike- ja toimistorakennusten kortteli (KL-1) entisen palo-opiston rakennukselle. Entiselle palo-opistolle mahdollistetaan käyttö liike- tai toimistotiloina (KL-1), merkinnällä sallitaan myös ympäristövaikutuksiltaan vähäiset tuotanto- ja tutkimustilat. Rakennuksen vanhin osa säilytetään ja sen julkisivut sekä vesikatto suojellaan (sr). Kyseiset valituksessa viitatut kaavamerkinnot ja määräykset ovat toiminnan tarpeet huomioivia ja vakiintuneen käytännön mukaisia.

4.5. Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaselostuksen kohdan 7.2.3 lopussa on listattu ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset. Muutokset eivät ole maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n tarkoittamalla tavalla olennaisia niin, että kaavaehdotus olisi tullut asettaa uudelleen nähtäville. Muutokset ovat teknisluonteisia ja toiminnallisuutta, viihtyisyyttä ja suojelua korostavia, vailla laajempia vaikutuksia osallisiin.

5. Kaavapäätöksen suhde perustuslakiin

Valituksenalainen asemakaavan muutos täyttää erityislaissa säädetyt asemakaavan sisältövaatimukset ja on laadittu noudattaen säädettyä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä, ja on näin ollen myös perustuslain 20 §:n ympäristöperusoikeussäännöksen vaatimusten mukainen.

Lopuksi

Edellä esitettyjen seikkojen valossa ja kaavan aineistoon viitaten Espoon kaupunki katsoo, että valituksessa ei ole esitetty syitä, joiden perusteella päätös tulisi kumota tai palauttaa. 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 8.6.2026 § 89 Kivikairan asemakaavan muutoksen. Päätöksestä on jätetty Helsingin hallinto-oikeuteen yksi valitus, jossa vaaditaan päätöksen kumoamista tai palauttamista. Hallinto-oikeus pyytää kaupunginhallitusta antamaan valituksen johdosta lausunnon 11.9.2026 mennessä. Annettavassa lausunnossa kiistetään vaatimus 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, havainnekuva rakennuksista

Oheismateriaali

- Valitus Kivikaira
- (ei julkaista, sisältää henkilötietoja) Valitus Kivikaira

Tiedoksi