

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS

PL 120, Ratapihantie 9

00521 HELSINKI

p. 010 36 42000, f. 010 36 42079

s-posti helsinki.hao@om.fi

PÄÄTÖS

08/0307/5

Antopäivä 14.3.2008

01496/07/4103

ASIA

Asemakaavan muutosta koskeva valitus

MUUTOKSENHAKIJAT

Laajasalo-Degerö Seura ry

c/o Tomi Amnell

Muurahaisenpolku 4

00840 HELSINKI

Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry, Degerö egnahemsförening rf

c/o Mika Penttinen

Hepokalliontie 22

00850 HELSINKI

PÄÄTÖS, JOHON ON HAETTU MUUTOSTA**Helsingin kaupunginvaltuusto 31.1.2007 § 28**

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49247 tonttien 1 ja 2 sekä korttelin 49163 tontin 8 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 6.4.2006 päivätyn piirustuksen numero 11553 mukaisena.

VAATIMUKSET HALLINTO-OIKEUDESSA

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava siltä osin kuin korttelin 49163 viherkaista on poistettu. Kaava on vastoin Uudenmaan maakuntakaavaa, jossa tähän kohtaan on osoitettu viheryhteys. Asemakaava tulee puistoalueen osalta pitää ennallaan.

Viheryhteys on olennainen osa Laajasalon viheryhteyksiä ja seudullisestikin tärkeitä ulkoilureittejä. Viherkaistalle sijoitettava kevyen liikenteen väylä on osa seudullista ulkoilureitistöä ja se liittyy Laajasalon eteläisten ranta-alueiden viheralueet Laajasalon itäisten ranta-alueiden puistoalueisiin (Iso Sarvaston, Pikku Sarvaston ja Karpiselän ranta-alueet). Viheryhteyden tilalle esitetty katu-jalkakäytäväyhteys on maakuntakaavan määräysten ja ohjausvaikutusten vastainen.

Jollaksentiellä kannaksen kohdalla aistittavissa oleva maisemallinen yhteys eteläpohjoisuuntaan on myös hyvin tärkeä. Kohdan tukkoon rakentaminen olisi myös vastoin maakuntakaavan määräyksiä ja ohjausvaikutusta. Mesanipolun viherkaistan tärkeyttä korostaa, että se on ainoa viheryhteys Jollaksen etelä- ja pohjoisrantojen viheralueiden välillä. Viheryhteys jatkuu korttelin pohjoispuolella korttelissa 49220. Yhteys on myös tärkeä luonnon lajiston liikkumismahdollisuuksille. Maakuntakaavassa viheryhteystarve on painokkaasti erikseen kaavamerkinnällä osoitettu. Helsingin yleiskaavan

2002 laatimisen yhteydessä asiaa tiedusteltaessa oli Laajasalo-Degerö Seura ry:lle ilmoitettu, että yleiskaava on yleispiirteinen kuvaus alueiden käytöstä, asuntoalueiden rajausta ja niiden viheralueet sekä viheryhteydet osoitetaan tarkemmassa suunnittelussa eli asemakaavoissa. Maakuntakaavan merkintöjen tulee ohjata myös asemakaavoitusta. Kaupungin tulee huolehtia viheralueen kunnosta ja sen kevyen liikenteen yhteyksistä. Alueen hoitamatta jättäminen ei ole peruste muuttaa puistoaluetta rakennusmaaksi.

ASIAN KÄSITTELY JA SELVITTÄMINEN

Kaupunginhallitus on antanut lausunnon.

Muutoksenhakijat ovat antaneet vastaselityksen.

HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISU

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Perustelut

Kaava-alueen sijainti, nykytilanne ja esitetty muutos

Kaava-alue sijaitsee Jollaksessa Mesaanipolun molemmin puolin. Ympäristöministeriön 18.6.1996 vahvistamassa Helsingin seudun seutukaavassa suurin osa suunnittelualueesta on taajama-alueita. Maakuntavaltuuston 14.12.2004 hyväksymässä Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, jolle on merkitty viheryhteyden tarve. Viheryhteys yhdistäisi Laajasalon - Jollaksen pohjois- ja etelärantojen viheralueet toisiinsa. Helsingin yleiskaava 2002:ssa (tullut tällä alueella voimaan 23.12.2004) alueella ei ole viherkaista- tai viheraluemerkintää, vaan se on merkitty asuinalueeksi. Vuonna 1990 vahvistetussa asemakaavassa tontti 49247/1 on liikerakennusten korttelialuetta (KL) ja tontti 49247/2 erillispientalojen korttelialuetta (AO). Mesaanipolun länsipuolella on asuinpientalojen tontti (AP) 49163/8 sekä puistoaluetta (VP).

Kaavamuutoksessa rakentamattomasta liiketontista 49247/1 muodostetaan kaksi omakotitonttia, joille kummallekin saa rakentaa yhden asunnon omakotitalon, 160 k-m². Nykyinen omakotitontti 49247/2 jaetaan kahtia niin, että nykyisen omakotitalon lisäksi saa rakentaa uuden kahden asunnon omakotitalon, 230 k-m². Nykyinen kerrosalaltaan 290 k-m²:n suuruinen omakotitalo merkitään suojeltavaksi (sr-2). Mesaanipolun länsipuolella olevasta rakentamattomasta puistoalueesta liitetään 2 metrin levyinen suikale Mesaanipolun katualueeseen niin, että kadulle voidaan rakentaa jalkakäytävä. Jalkakäytävä parantaa kulkuyhteyttä Jollaksenlahdelta Sarvastonlahdelle nykytilanteeseen verrattuna. Loppuosa puistosta liitetään kortteliin 49163. Uudelle tontille 49163/10 Jollaksentien ja Mesaanipolun kulmaan saa rakentaa yhden asunnon omakotitalon. Eteläisin osa puistikosta ja pieni osa kääntöpaikasta liitetään Mesaanipolun pientalotonttiin 49163/8, jonka rakennusoikeutta nostetaan 100 k-m²:llä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet ja lainmukaisuus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa omakotitalojen täydennysrakentaminen nykyisin käyttämättömillä alueilla. Samalla on parannettu kevyen liikenteen yhteyttä rantaan.

Uudenmaan liiton maakuntahallituksen lausunnon (27.3.2006) mukaan maakuntakaavassa asemakaavan muutosalueen läpäisee Laajasalon - Jollaksen pohjois- ja etelärantojen virkistysalueita yhdistävä viheryhteystarve. Tiiviissä kaupunkirakenteessa maakuntakaavan viheryhteystarpeen varausperuste on ensisijaisesti virkistysreittiyhteyden turvaaminen rantojen puistoalueiden välillä. Asemakaavan muutosluonnoksen mukainen ratkaisu on perusteluina esitetyt näkökohdat huomioon ottaen maakunnallisten ja seudullisten tavoitteiden kannalta tyydyttävä ja Uudenmaan liitto on puoltanut esitettyä kaavamutosta edellyttäen, että katualueen toteutuksessa varmistetaan sujuvan virkistysyhteyden säilyminen Jollaksenlahden rannan virkistysalueille.

Kaavamutoksella parannetaan alueen jalankulkureittejä. Muutoksella toisaalta heikennetään viheryhteyden mahdollistamaa eri lajitojen liikkumis- mahdollisuutta alueen puistojen välillä. Uudenmaan liiton maakuntahallituksen lausunnon mukaan viheryhteysvarauksen ensisijaisena tavoitteena on ollut virkistysreittiyhteyden turvaaminen rantojen puistoalueiden välillä. Hallinto-oikeus katsoo, että kaavamutoksen mahdollistama jalkakäytävän rakentaminen nyt rakentamattomalle alueelle parantaa alueen virkistysalueiden käyttöä ja saavutettavuutta sekä ulkoilumahdollisuuksia. Asemakaavamuutosta laadittaessa on otettu riittävällä tavalla huomioon voimassa olevat maakuntakaava ja yleiskaava. Kaavamutos ei aiheuta elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole ollut perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen, eikä se myöskään hävitä luonnonympäristön erityisiä arvoja. Asemakaavamuutoksen ei ole katsottava olevan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten vastainen. Kaupunginvaltuusto ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ei ole muutenkaan lainvastainen.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 4 §, 32 §, 42 § 1 mom ja 54 §
Kuntalaki 90 §

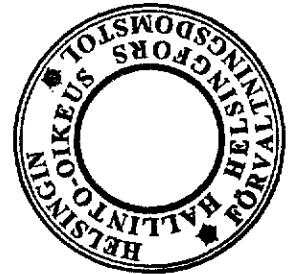
MUUTOKSENHAKU Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituskirjelmä on toimitettava korkeimmalle hallinto-oikeudelle.

Valitusosoitus on liitteenä (kaava-asia 09.07).

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Esittelijäjäsen

Olli Kurkela



Päätöksen tekemiseen ovat ottaneet osaa hallinto-oikeuden jäsenet Mauri Hyvönen, Seppo Säynäslähti (t) ja Olli Kurkela.

JAKELU JA OIKEUDENKÄYNTIMAKSU

- Päätös** muutoksenhakijat; oikeudenkäyntimaksu 82 euroa
(ilmoitus oikeudenkäyntimaksusta 01.06)
- Jäljennös** Helsingin kaupunginhallitus
- Hallinto-oikeuden kirjaamo
- Tiedoksi tilastollista seuranta varten (EV 248/1998 vp - HE 101/1998 vp):
- ympäristöministeriö/Helena Korhonen

IRL