



**Hannes Snellman**  
Asianajotoimisto Oy Advokatbyrå AB

Korkein hallinto-oikeus

Saapunut 09. 04. 2010

Liitteitä ..... No ..... 1272/1/10

4102

Tuohetti

21  
13  
19  
9  
28pv

## KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE

Asia: Valitus Helsingin hallinto-oikeuden 12.3.2010 tekemästä päätöksestä nro 10/0176/5

Muutoksen hakijat: 1. XXXXXXXXXXXX  
2. XXXXXXXXXXXX jakamaton kuolinpesä

Asiamies: Juha Lindström  
asianajaja, Kauniainen

Prosessiosoitte: Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy  
PL 333 (Eteläranta 8)  
00131 Helsinki  
Puh. (09) 2288 4282  
Telefax: (09) 2288 4401  
Sähköposti: juha.lindstrom@hannessnellman.com

Tyytymättöminä Helsingin hallinto-oikeuden 12.3.2010 tekemään päätökseen nro 10/0176/5 pyydämme kunnioittavasti saada lausua seuraavaa:

### 1. VALITUS

#### 1.1. Vaatimukset

Pyydämme kunnioittavasti, että korkein hallinto-oikeus päättää kumota Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksellään 10.12.2008 § 305 hyväksymän Helsingin 49. kaupunginosan Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan kokonaisuudessaan eikä vain osittain kuten hallinto-oikeus on päättänyt, ja palauttaa osayleiskaavan uudelleen valmisteltavaksi niin, että suunnittelualueen maanomistajien tasapuolinen ja yhdenvertainen kohtelu varmistetaan.

Lisäksi pyydämme, että korkein hallinto-oikeus kieltää osayleiskaavan täytäntöönpanon kaikilta osin, myös niiltä osin kuin Helsingin hallinto-oikeus ei ole kaupunginvaltuuston päätöstä kumonnut.

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 12.3.2010 kumonnut Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksen vain niiltä osin kuin päätös koskee öljysatama-alueen itäpuolelle osoitettua Stansvikin nummen asuntoaluetta ja siltä osin kuin muutoksenhakijoiden omistamat kiinteistöt on kaavassa osoitettu virkistysaluciksi ja Kruunuvuorenlammen luonnonsuojelualueeksi.

## 1.2. Valitusperuste

Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymän Kruunuvuoren alueen osayleiskaavan kumoaminen kokonaisuudessaan on välttämätöntä maaomistajien tasapuolisen ja yhdenvertaisen kohtelun turvaamiseksi suunnittelualueella maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n ja Suomen perustuslain 6 §:n edellyttämällä tavalla.

## 2. PERUSTELUT

### 2.1. Osayleiskaava 10.12.2008

Helsingin kaupunginvaltuuston 10.12.2008 hyväksymän osayleiskaavan kohteena olevan Kruunuvuorenrannan suunnittelualan pinta-ala on yhteensä n. 260 hehtaaria. Kaava-alueesta on maa-alueita n. 143 ha ja vesialuetta n. 117 ha. Osayleiskaavan mukaan alueelle sijoittuu asuntorakentamista n. 375.000 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa n. 7.500 asukasta, ja toimitiloja n. 50.000 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa 700–800 työpaikkaa.

Muutoksenhakijat omistavat suunnittelualueeseen kuuluvalla Kruunuvuoren alueella sijaitsevat tilat Hälvik ja Håkansvik II RN:o 2:18 ja Hälvik-Håkansvik III RN:o 2:329, joiden yhteinen maapinta-ala on n. 16,5 ha. Alue vastaa siis n. 11,5 % suunnittelualan koko maapinta-alasta. Helsingin kaupunginvaltuuston vahvistamassa osayleiskaavassa on muutoksenhakijoiden omistamille kiinteistöille osoitettu rakennusoikeutta yhteensä vain n. 9.000 k-m<sup>2</sup>. Määrä vastaa vain n. 2 % alueelle sijoitetusta asunto- ja toimitilarakentamisesta.

Hallinto-oikeuden päätöksestä tarkemmin ilmenevin perustein kaupunginvaltuuston päätös 10.12.2008, jolla osayleiskaavaluonnos on hyväksytty, poikkeaa voimassaolevasta Helsingin yleiskaavasta 2002 ja loukkaa alueen maanomistajien tasapuolisen ja yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta.

### 2.2. Kaavoituksen jatkovalmistelu

Valitusprosessin aikana on Kruunuvuorenrannan alueen yksityiskohtaisen kaavoituksen valmistelua jatkettu aktiivisesti Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston toimesta. Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut ainakin seuraavat osallistumis- ja arviointisuunnitelmat:

1. Haakoninlahti I ja Hopealaakso (Hanke nro 630): Laajasalon nykyisen öljysataman pohjoisosaan valmisteltava asemakaava. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 16.5.2008. Suunnitelman mukaan alueelle rakennetaan n. 120.000–130.000 k-m<sup>2</sup> asuntoja ja n. 20.000–25.000 k-m<sup>2</sup> toimitiloja.
2. Hopealaakso ja Kaitalahden eteläosa (Hanke nro 0781/1087): Hopealaakson ja Kaitalahden eteläosaan valmisteltava asemakaava. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 29.12.2008. Suunnitelman mukaan Hopealaakson alueelle rakennetaan n. 25.000–30.000 k-m<sup>2</sup> asuntoja kerrostalovaltaiseen asuin-kortteliin, n. 7.000 k-m<sup>2</sup> pientaloja ja n. 4.000–6.000 k-m<sup>2</sup> toimitiloja.

Suunnittelualueet ovat Helsingin kaupungin omistuksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on lähettänyt Helsingin kaupunginhallituksen käsiteltäväksi useita asemakaavaluonnoksia koskien nyt esillä olevaa suunnittelualueetta puoltaen luonnosten hyväksymistä:

1. Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 1: Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 4.6.2009
2. Koirasaarentien (väli Tahvonlahti – Reiherintie) asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus: Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 10.9.2009
3. Kruunuvuorenranta, Hopealaakson ja Kaitalahden laajennuksen asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus (nro 11950): Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 17.12.2009
4. Laajasalo, Stansvikin aluetta koskeva asemakaavaehdotus (nro 11960): Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 28.1.2010

Kaupunkisuunnitteluviraston valmistelemat ja lautakunnan hyväksymät ja puoltamat kaavaluonnokset perustuvat valituksen kohteena olevaan osayleiskaavaan. Asemakaavoituksen valmistelu on siis perustunut lähtökohtiin, joiden Helsingin hallinto-oikeus on todennut loukkaavan maanomistajien tasapuolista ja yhdenvertaista kohtelua, koska osayleiskaavassa Helsingin kaupungin omien maiden rakennustehokkuus on ollut huomattavasti korkeampi kuin rakentaminen muutoksenhakijoiden alueilla. Osayleiskaavan valmisteluprosessin aikana kaupunkisuunnitteluvirasto allokoit eri maanomistajien alueille kuuluvan rakennusoikeuden uudelleen niin, että rakennusoikeutta siirtyi muutoksenhakijoiden mailta kaupungin alueille.

Laadittujen asemakaavaehdotusten kohteena ovat Helsingin kaupungin omistuksessa olevat maa-alueet. Osayleiskaavassa siirrettiin rakennusoikeutta muutoksenhakijoiden maa-alueilta kaupungin omille maille. Näin ollen, jos asemakaavaluonnosten käsittely etenee, ilmeisenä vaarana on, ettei maanomistajien tasapuolinen ja yhdenvertainen kohtelu ole toteutettavissa sen jälkeen kun suunnittelualueelle osoitettava rakennusoikeus on tullut lähes kokonaan kohdistetuksi nyt asemakaavoituksen kohteena oleville alueille.

Edellä olevan johdosta on tarpeen kumota Helsingin kaupunginvaltuuston päätös 10.12.2008 § 305 kokonaisuudessaan eikä vain osittain ja palauttaa koko osayleiskaava uudelleen valmisteltavaksi.

Helsingissä, huhtikuun 9. päivänä 2010

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX JAKAMATON KUOLINPESÄ

Laati

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Juha Lindström  
asianajaja, Kauniainen  
Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy

Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry

Helsingfors naturskyddsförening rf

Helsy



31  
12  
17  
9  
28

KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA: Helsingin luonnonsuojeluyhdistyksen muutoksenhaku koskien Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä 12.3.2010 sekä sitä koskeneesta Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksestä 10.12.2008 Laajasalon Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan hyväksyminen (NRO 11756)

VALITTAJA

Helsingin luonnonsuojeluyhdistys, Helsinki  
Kotkankatu 9  
00510 HELSINKI  
helsy@sll.fi

Korkein hallinto-oikeus

Saapunut 08.04.2010

Litteitä i no 1282/1/10

VAATIMUKSET

4102 s-posti

- 1) Vaadimme hallinto-oikeuden päätöksen kumoamista siltä osin, kun se koskee kaavapäätöksessä olleiden V- ja SL-alueiden kumoamista.
- 2) Vaadimme hallinto-oikeuden päätöksen kumoamista siltä osin, kuin sillä on hylätty vaatimus maakuntakaavan mukaisen viheryhteyden säilyttämisestä. Maakuntakaavan viheryhteyksmerkinnän päälle tehdyt rakentamismarkinnat tulee poistaa.

PERUSTELUT

1. V- ja SL- alueiden kumoaminen

Hallinto-oikeus on kumonnut kaavan V- ja SL-alueiden osalta (pätöksen luku 7.5) vedoten maanomistajille aiheutuvaan kohtuuttomaan haittaan. Hallinto-oikeus on lisäksi todennut, että Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta sovelletaan kaavoituksessa. Alueiden omistajia ei saa asettaa kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita. Hallinto-oikeus on katsonut, että tällaisia perusteita ei ole.

Helsingin luonnonsuojeluyhdistys toteaa, että selkeät maankäytölliset perusteet kaavan ratkaisuille ovat olemassa.

Alueen luonto- ym. arvot ovat kiistattomat. Mm. asiantuntijatahojen (Museovirasto 29.8.2008 ja Uudenmaan ympäristökeskus 28.8.2008) antamissa lausunnoissa on asia todettu, samoin kaavaan liittyvissä luontoselvityksissä. Alue kuuluu osin Helsingin luonnonsuojeluohjelmaan. Alueella on myös suuri kaupunkikuvallinen ja historiallinen merkitys.

Helsingin luonnonsuojeluyhdistys, Kotkankatu 9 00510 Helsinki  
p. 050 3011 633

s-posti: helsy@sll.fi

www.sll.fi/uusimaa/helsy



V-alue on tarpeen, koska koko alueella on virkistys-, kulttuuri- ja luontoarvoja. Itse Kruunuvuorenlampi on siis todettu luonnonsuojelun alueen perustamisen arvoiseksi ja sen suojavyöhykkeenä lammen valuma-alueen säästäminen rakentamiselta on välttämätöntä. Valuma-alueen tärkeää merkitystä lammen tilan kannalta on käsitelty alueen luontoselvityksessäänkin, eikä lammen tila salli merkittävää rakentamista valuma-alueelle. Koko niemi on myös virkistysalueena maisemiltaan ja kulttuurihistorialtaan ainutlaatuinen Helsingissä. Lammen alueen Helsingissä harvinainen erämainen luonne särkyä, jos niemelle annetaan rakentaa.

Alueen luonto- ym. arvojen sivuuttaminen on vastoin luontoselvitysten tuloksia ja MRL 39 §:n yleiskaavan sisältövaatimusten vastaista.

Kruunuvuorenlammen ja sen rantavyöhykkeen SL-merkinnän osalta hallinto-oikeudella on selvä väärinkäsitys. Kunta voi tehdä kaavaan esimerkiksi virkistys- ja suojelualuevarauksia. Suojelualuevarauksia voi tehdä kaavaan vaikka alue ei kuulu valtakunnalliseen luonnonsuojeluohjelmaan tai vaikka maanomistaja ei ole hakenut niitä yksityiseksi luonnonsuojelualueeksi.

On myös muistettava, että jos kaavan kokonaisuudesta koituisi maanomistajalle kohtuutonta haittaa, sitä voidaan sovitella lunastus- tai korvausmenettelyillä. Tästä on MRL:ssä nimenomaiset säännökset. Kaava on käsitelty perusteellisesti myös Helsingin kaupunki lausunnossaan 16.4.2009. Kaavaa ei voida pitää MRL 39.4 §:n vastaisena.

Helsingin luonnonsuojeluyhdistys lisäksi viittaa ja yhtyy seikkoihin, joita Helsingin kaupungin 16.4.2009 antamassa lausunnossa on todettu maankäytöllisistä perusteista osayleiskaavalle ja väitetystä haitasta maanomistajalle.

Mitä tulee väitteisiin siitä, että eri maanomistajia ei olisi kohdeltu tasapuolisesti, niin siltäkin osin Helsingin luonnonsuojeluyhdistys viittaa ja yhtyy Helsingin kaupungin lausunnossa asiasta esitettyihin seikkoihin.

## 2. Maakuntakaavan viheryhteyden huomioon ottaminen

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelun alueiden rannoille on merkitty viherkäytävä. Osayleiskaava sallii kuitenkin rakentamisen merenrantaan asti.

Maakuntakaavan tavoitteet eivät kuitenkaan toteudu ellei rannan viheryhteyttä säilytetä. Tältä osin yleiskaava on MRL:n vastainen. Maakuntakaavan sisältöä on mahdollista muuttaa vain edellyttäen, että maakuntakaavan keskeiset ratkaisut ja tavoitteet eivät vaarannu. Toimivat viheryhteydet ovat osa maakuntakaavan keskeisiä tavoitteita. Viheryhteys on tärkeä osa ekologista verkostoa ja se on tarpeellinen virkistyskäytöllekin. Niitä korostetaan valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissakin. Nyt tehty ratkaisu on selkeä huononnuksen maakuntakaavaan.



VAKUUDEKSI

Helsingissä 9.4.2009

Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry.

Kati Vierikko  
Puheenjohtaja

Markus Seppälä  
Sihteeri

LIITTEET:

16.1.2009. Helsingin luonnonsuojeluyhdistyksen muutoksenhaku koskien Helsingin kaupunginvaltuuston päätöstä 10.12.2008: Laajasalon Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan hyväksyminen (NRO 11756)

13  
12  
10  
10.4. (ma)  
21.10

Korkein hallinto-oikeus

Saapunut 12. 04. 2010

Litteitä ..... 1 ..... No ..... 1324/1/10

4/102 ..... Mika Penttinen



**Laajasalo – Degerö Seura ry**

**Korkein hallinto-oikeus**

Unioninkatu 16

Helsinki

**Asia: Kruunuvuorenrannan osayleiskaava, Hallinto-oikeuden päätös 10/0176/5**

**VALITUS**

Vaadimme Helsingin kaupunginvaltuuston ja Hallinto-oikeuden päätösten kumoamista seuraavilta osilta ja seuraavin perustein:

**Kaavoitusprosessi**

Kaavoituksessa tulee noudattaa sitä ohjaavia, ylempitasoisia kaavoja. Yleiskaava 2002:ssa ei ole esitetty suunnittelualueelle sitovia maankäytön rajoja. Näin ollen alueella on voimassa maakuntakaavan rajaukset, joita osayleiskaavan tulee noudattaa. Näin ei kuitenkaan tapahdu, vaan asuntorakentamista esitetään maakuntakaavassa viheralueeksi esitetyille alueille. Lisäksi Stansvikin länsi- ja pohjoisosassa on noudatettava ympäristöministeriön vuoden 1992 yleiskaavasta tekemää päätöstä 1-5/5232/93, 1.10.1996, jossa rakentamisen rajaus on esitetty kulkemaan öljysataman alueen rajaa pitkin.

Yleiskaava 2002:ssa esitetään alueelle maankäyttömuodot ja niiden väliset suhteet. Näitä suhteita on osayleiskaavassa muutettu siten, että asuminen on saanut enemmän pinta-alaa virkistysalueeseen nähden, ja virkistysalue jäänyt illan vähäiseksi (MRL 39§ 9).

Aiemmassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä vielä kaavoituskatsauksissa v. 2003 ja 2004 koko suunnittelualue mukaan lukien Koirasaarentien varret on merkitty yksiselitteisesti osayleiskaava-alueeksi. Osayleiskaava-alueen oleellinen muuttaminen kesken lainmukaisen prosessin on menettelytapavirhe, joka muuttaa prosessin lähtökohtia oleellisesti.

Osayleiskaavaprosessin täytyy käsittää koko suunnittelualue alkuperäisen lähtökohdan mukaisesti, joten osaa suunnittelualueesta ei voida erottaa suoraan asemakaavoitettavaksi.

Kalkilta rakennettaviksi suunnitellulta viheralueelta tulee laatia lain vaatimat luontoselvitykset, jotka nyt on tehty pääosin alueilta, joille ei edes suunnitella rakentamista. Arviointia rakentamisen vaikutuksista luonnonympäristöön tulee täydentää puuttuvilla selvityksillä. Rakentamisen vaikutusta alueen elinympäristöön nykyisten ja tulevien asukkaiden kannalta tulee myös arvioida.

Rakentamisen määrät ja kerrosluvut tulee esittää kaavassa, jotta ehdotuksen vaikutuksia asumiseen ja ympäristöön voisi luotettavasti arvioida.

### **Kruunuvuori**

Kaavassa on esitetty asuntorakentamista, joka sallii myös korkeaa kerrostalorakentamista Kruunuvuorenlammen läheisyyteen, kallion huipulle alle sadan metrin etäisyydelle lammesta sen valuma-alueelle. Näin sijoitettuna rakennukset näkyvät hyvin lammelle, tuhoavat sen erämaahenkisen tunnelman ja aiheuttavat uhkan lammen luonnontilan säilymiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain pykälässä 39 kerrotaan yleiskaavan sisältövaatimuksista:

- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Nyt ehdotetussa muodossa kaava ei täytä näitä vaatimuksia. Rakennusten tulee olla Kruunuvuoren lakea matalampia. Valuma-alueelle ei voi lainkaan rakentaa, jotta lammen ekologinen tila turvataan.

Vesilain §15 a mukaan toimenpiteet, jotka vaarantavat alle yhden hehtaarin lammen säilymistä luonnontilaisena, ovat kiellettyjä. Kalliolta sijaitsevan Kruunuvuoren lammen ekologinen tasapaino ja säilyminen perustuu koko valuma-alueen säilymiseen nykyisellään. Kruunuvuoren laelle valuma-alueelle esitetty rakentaminen ja sen kunnallisteknillinen on poistettava riittävän etäällä Kruunuvuoren laen vedenjakajalta.

Hallinto-oikeuden päätös maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta ei voi tarkoittaa Kruunuvuoren alueen rakentamista sen ainutlaatuisen luontoarvojen takia. Osayleiskaavalla tulee turvata koko lammen valuma-alueen säilyminen luonnontilassa ja koko Kruunuvuoren säilyminen sekä Helsingin



historiallisesti että maisemallisesti tärkeänä kalliialueena. Mahdollinen tasapuolinen kohtelu on toteutettava esim. taloudellisina korvauksina.

### **Stansvik**

Sekä maakuntakaavan että lainvoimaisen yleiskaava 2002 mukaan koko Stansvikin läntinen osa on merkitty alueelliseksi kaupunkipulstoksi ja virkistysalueeksi. Osayleiskaavassa syvälle kartanon alueelle tunkeutuva asuntorakentaminen turmelisi koko arvokkaan luontoalueen, kartanomaiseman sekä historiallisesti arvokkaan Uudenkylän mökkialueen. Helsingin kaupungin parhaiten säilynyt ja hyvin hoidettu historiallinen ja merellinen kartanoalue tulee säilyttää nykyisen kaltaisena rauhallisena viheralueena. Rakentaminen on rajattava nykyisen öljysataman alueelle

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on harkinnut ja ympäristölautakunta esittänyt Helsingin alueella alnutlaatuista harjumaista Stansvikinniemeä rauhoitettavaksi luonnonsuojelulla. Kruunuvuorenrannan tuhannet asukkaat tulevat kuluttamaan Stansvikin herkkää luontoa. Läntisen Stansvikin hiekka- ja kalliorannat, linturuovikot, saaristomänniköt, sammaleiset kalliot sekä Uudenkylän mökkialue tulee jättää suojavyöhykkeeksi tehokkaasti rakennettavaa asutokorttelialuetta vasten (MRL 39§ 7,8). Alueen luonnontilainen hiekkaranta sekä sille riittävän laaja suoja-alue tulee säilyttää myös luonnonsuojelulain perusteella (luonnonsuojelulaki 29§ 4).

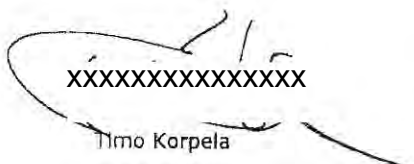
### **Liikenne**

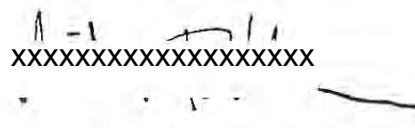
EU-direktiivia 2002/49/EY ympäristömelun arvioinnista ja hallinnasta on noudatettava. Helsingin kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2008, johon kaupunki on sitoutunut (Khs 2008-1875 ), edellyttää, että kaupunkisuunnittelussa virkistysalueisiin kohdistuva melu otetaan huomioon ja että kaupunkiympäristön hiljaisten alueiden äänimaisemaa suojellaan ja parannetaan aktiivisilla toimilla.

Litteen mukainen Tahvonlahden alue on Helsingin harvoja hiljaisia alueita. Kaava-alueelle esitetty katujärjestely Laajasaloon on hyvin massiivinen. Erityisen ongelmallinen on järjestely Tahvonlahden pohjukassa, jossa katualue kaartaa aivan ruovikkorannan tuntumaan. Meluhaitat merenrannan virkistysalueelle, yhdelle Helsingin hiljaisista alueista, ovat suuret, ja täysin selvittämättä.

Osayleiskaavassa asia on jätetty selvittämättä ja tutkimatta lain edellyttämät liikenteen meluhaitat. Ympäristömelun arvioinnista ja hallinnasta tehtyjen päätösten mukaiset suojelutoimet edellyttävät osayleiskaavassa esitetyn tielinjauksen tarkistamista ja melusuojauksen selvittämistä osayleiskaavavaiheessa.

Laajasalossa 12.04. 2010

  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Timo Korpela  
puheenjohtaja

  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Mika Penttinen  
varapuheenjohtaja

**Laajasalo-Degerö Seura**  
Muurahaisenpolku 4, 00840 Helsinki

Litteet: Hallinto-oikeuden päätös.

51  
15  
18  
18... (lisa)  
301  
2008

Korkein hallinto-oikeus

Saapunut 12. 04. 2010

Lijitteitä... 3 No... 1311/1/10  
4102 allekirj.

**Korkeimmalle hallinto-oikeudelle**

Valituksen kohde on Helsingin kaupunginvaltuuston 10.12.2008 tekemä päätös...  
305 § hyväksyä Laajasalon Kruunuvuorenrannan osayleiskaava nro 11756 ja  
tästä valituksesta Helsingin hallinto-oikeuden 12.3.2010 antama päätös  
10/0176/5.

Tyytymättömänä päätöksiin pyydän, että korkein hallinto-oikeus kumoaa  
osayleiskaavan hyväksymisen tai että osayleiskaavaehdotus asetetaan uudel-  
leen nähtäville.

Lisäyksenä Helsingin hallinto-oikeudelle toimittamaani valitukseen, sen täydennykseen sekä vastaselityk-  
seen kaupungin hallituksen selitykseen:

**Maakuntakaava ja metro**

Uudenmaan maakuntakaavan selostuksessa sivulla 106 todetaan:

*Maakuntakaavassa esitetään valtakunnalliseen rataverkkoon kuuluvat pää- ja  
yhdyssradat sekä paikallisliikenteen radat, joihin kuuluvat myös metroradat.  
Yhdysratoina esitetään myös merkittävimmät satamiin johtavat pistoradat.  
Pikaraitiotielinjoja ei maakuntakaavan yleispiirteisyyden takia osoiteta, ne  
voidaan myös sijoittaa pääasiassa olemassa olevien tai suunniteltujen liikenne-  
väylien yhteyteen.*

Selostuksen sivuilla 108 ja 177 mainitaan vain Laajasalon metro, missään ei mainita Laajasalon pikarai-  
tiotietä. Maakuntakaavassa seutuliikenteen rata -merkinnällä sen kuvauksen mukaan osoitetaan seudulli-  
sen henkilöliikenteen radat ja metroradat. Kruunuvuoren osayleiskaavasta on poistettu näin maakuntakaa-  
vaan merkitty metrorata.

Metroradan poistaminen on olennainen muutos kaavassa. Helsingin voimassa oleva yleiskaava perustuu  
metron rakentamiseen samoin kuin Länsi-Laajasalon osuus asuntotuotantotavoitteista. Osayleiskaavan ja  
siihen liittyvän maankäyttösuunnitelman tarkoituksena on toteuttaa yleiskaavan asuntotuotantotavoitteet,  
mutta tehottomammalla joukkoliikennetarkoituksella, jonka toteutuminen on epävarmaa. Metron poistaminen  
on tehty kaavan nähtävilläolon jälkeen ja lausuntojen sekä muistutusten antamisen jälkeen. Kaava olisi  
tullut laittaa uudelleen nähtäville.

**Puuttuvat selvitykset**

Kaavan nähtävilläolon aikana esillä olleessa kaavaselostuksessa (päiväty 14.2.2008) ei mainita 14.2.2008  
päivätyä selvitystä *Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön*, johon HAO päätöksessään  
viittaa. Raportti ei ole myöskään 31.10.2008 päivätyn kaavaselostuksen liite. Kaavaselostuksessa kohdassa  
6.3 *Vaikutukset luontoon ja virkistykseen* väitetään, että vaikutukset on koottu osayleiskaavaluonnoksen  
liiteraportiksi. Samoin kohdassa 6.2 *Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan  
sekä kulttuuriperintöön* väitetään, että vaikutukset on koottu osayleiskaavaluonnoksen liiteraportiksi.

Nähtävilläolon jälkeen muutetun kaavaselostuksen (päiväty 31.10.2008) lopussa on lueteltu osayleiskaa-  
van selvitysaineisto eli lähteet. Siellä on seuraavat vaikutuksia selvittävät raportit:

- Catella Property Consultants. Mahdollisen metron rakentamisen vaikutus Kruunuvuorenrannan  
maan arvoon 28.9.2004. Kaupunkisuunnitteluvirasto/asemakaavaosasto, kiinteistövi-  
rasto/tonttiosasto.
- Enviro Oy 2005. Kruunuvuorenrannan osayleiskaava-alueen luontoselvitys ja maankäytön  
luontovaikutusten arviointi.

- Molino Oy. Raitiotieyhteys Katajanokka-Kruunuvuorenranta: Läppäsillan rakentamisen vaikutukset ja Hylkysaaren laajentamisen kaupunkikuvalliset vaikutukset. 31.1.2007. Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, asemakaavaosasto.
- Molino Oy. Korkeasaari-Kruunuvuorenranta –sillan kaupunkikuvalliset vaikutukset 30.3.2007. Ksv, asemakaavaosasto.
- Sundman Mikael 2005. Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneyhteys, siltavaihtoehdon kaupunkikuvalliset vaikutukset. Ksv, asemakaavaosasto.
- Sundman Mikael 2007, Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneyhteys, siltavaihtoehtojen kaupunkikuvalliset vaikutukset, 18.1.2007. Ksv, asemakaavaosasto

Edellä mainitut vaikutus selvitykset puuttuvat.

Oikeuskirjallisuudessa<sup>1</sup> hallintoneuvos Ritva Koljonen kirjoittaa MRA 17 §:stä:

*Yleiskaavaselostus ei ole kaavan osa eikä sitä voida valituksen johdosta kumota, mutta selostuksesta saattaa ilmetä se, ettei yleiskaava tai jokin kaavan maankäyttöratkaisu perustu riittäviin selvityksiin. Tämän vuoksi kaava saatetaan selostuksesta ilmenevän puutteellisen valmistelun tai alueen olosuhteiden virheellisen arvioinnin johdosta kumota.*

Toisaalta MRA 62 §:n osallisilla tulee olla mahdollisuus arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Viimeinen mahdollisuus mielipiteeseen on, kun kaava on nähtävillä (muistutus). Mielestäni siinä vaiheessa tulee olla tutkimukset ja vaikutus selvitykset tehty ja tiedot niistä kaavaselostuksessa.

Ympäristöministeriön<sup>2</sup> mukaan

*Osallistujat voivat puolestaan selostuksesta varmistaa, että esitetyt mielipiteet on tulkittu oikein ja että ne välittyvät myös päätöksentekijöiden tietoon.*

ja edelleen

*Kaavaselostuksella on tärkeä tehtävä tiedonkulussa. Sen avulla sekä osallistujat että päätöksentekijät tutustuvat kaavan sisältöön ja arvioivat sen vaikutuksia.*

Mielestäni em. selvitykset sekä yhteenveto esitetyistä mielipiteistä joko puuttuvat tai sitten vuorovaikutus on puutteellista.

### **Koirasaarentie**

Osayleiskaavaselostuksen mukaan alue liitetään kaupungin liikenteelliseen runkoverkkoon öljysatamaan vievän tietä (Koirasaarentie). Tällä hetkellä Koirasaarentietä on kaavoitettuna Laajasalotieltä Reiberin- ja Henrik Borgströmintien risteykseen, siitä länteen osayleiskaava-alueen rajalle alue on kaavoittamatta. Osayleiskaavaan on merkitty tien länsipää. Sitä soveltuuko tie alueen liikennetarpeeseen ja onko se taloudellisesti mahdollista tai olisiko sille vaihtoehtoisia, parempia ratkaisuja ei ole selvitetty. Osayleiskaavan toteuttamisen aiheuttaman Koirasaarentien liikenteen lisäyksen haittoja ei ole selvitetty.

Osayleiskaavakarttaan (mittakaava 1:4000) merkitty Koirasaarentien katualue rajoittaa niiden vaihtoehtojen määrää, joilla alueen liikenne voidaan johtaa olemassa olevaan tieverkkoon. Kaava-alueen ulkopuolella öljysatamaan vievä tie halkoo hiljaiseksi luokiteltua maakuntakaavan virkistysaluetta. Lisäksi Koirasaarentien itäpäässä kaava-alueen ulkopuolella on väkiriikkaita kerrostaloja ja korkealla sijaitsevia rivitaloja, joiden melusuojaus on vaikeata ja kallista.

Osayleiskaava-alueella Koirasaarentie linjauksessa ei ole huomioitu Tahvonlahdenpohjukan tervaleppämetsää. Kohdetta on pidetty arvokkaana Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen monisteessa 7/2000 Luonnonsuojelulain suojellut luontotyypit Helsingissä.

<sup>1</sup> Hallberg, Pekka – Haapanala, Auvo – Koljonen, Ritva – Ranta, Hannu: Maankäyttö- ja rakennuslaki. Helsinki 2006.

<sup>2</sup> Ympäristöministeriö: Osallistuminen yleis- ja asemakaavoituksessa. Ympäristöhallinnon ohjeita 1/2007. Helsinki 2007.

Viranomaisneuvottelussa<sup>3</sup> Uudenmaan ympäristökeskus on vaatinut samaisen Tahvonlahden pohjukan luonnontilaisen luonteen säilyttämistä, mihin projektijohtaja Jalkanen virheellisesti kommentoi sen olevan ainoa luonnollinen paikka uimarannalla. Jalkanen puhuu Tahvonlahdenniemen länsipuolesta ja ympäristökeskus Tahvonlahdenniemen itäpuolen lahdesta, oikeasta Tahvonlahdesta.

Osayleiskaavassa Koirasaarentie on pohjukan kohdalla uudelleen linjattu kaivoshuvilan editse. Kaivoshuvila kuuluu Stanvikin kartanoalueeseen. Tien vaikutuksia maisemaan ja historiallisesti arvokkaaseen ympäristöön ei ole selvitetty.

Mielestäni realistisia mahdollisuuksia yhdistää osayleiskaava-alueen liikenne Helsingin pääväyliin ei ole riittävästi selvitetty ja Koirasaarentien linjaus osayleiskaava-alueella ei perustu riittäviin selvityksiin.

### **Ulkoilureitit ja kevyen liikenteen raivit**

HAO:n päätöksessä eikä oikeuskirjallisuudessa näytetä tekevän eroa kevyen liikenteen väylän ja ulkoilureitin välillä, vaikka ulkoilureitti saattaa muuttua talvella hiihtoladuksi tai siellä saattaa olla pitkospuuosuuksia portaita taikka olla muuten vaikeakulkuista. Ulkoilureitti ei aina välttämättä sovi liikuntaesteisille (vrt. MRL 167 §), lastenvaunujen työntäjille tai pyöräilijöille.

Olipa osayleiskaavaan merkitty reitit kumpia tahansa, puuttuu Tahvonlahden ylittävä silta. Tämä yhteys on merkitty maakuntakaavaankin viheryhteystarpeena. Esimerkiksi kaava-alueen eteläosassa yhteys mantereelta uudelle tekosaarella (pääosin AP1), sekä siltä yhteys viereiseen saareen (A- ja VP-alue) ja siltä edelleen mantereelle on merkitty, miksi siis Tahvonlahden ylitystä ei ole merkitty.

Mielestäni Helsingin hallinto-oikeuden perustelu päätökselleen koskien mahdollisuuksia kevyen liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä ei voi perustua kaavaselostukseen, koska sillä ei ole oikeudellisesti sitova ja voi siksi olla utopististen visioiden esittelyä.

### **Keskustatoimintojen alue**

HAO:sta olen huomionnut valitustani asiassa:

#### *Keskustatoimintojen alue*

*OYK-alueelle on kaavoitettu keskustatoimintojen alue, joka tekee mahdolliseksi vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen alueelle ilman erityistä merkintää asemakaavassa. Siksi OYK:n yhteydessä olisi pitänyt selvittää ja arvioida suurmyymälän vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, sosiaaliset vaikutukset yms.*

*Tämän takia olisi myös ollut syytä selvittää tarkemmin Koirasaarentien liikenne, kun tietääkseni arvio 15 000 ajoneuvosta/vuorokausi perustuu nyrkkisääntöön 1,5 matkasta per asukas ja voidaanko nyrkkisääntöä soveltaa Koirasaarentiehen.*

Perustin valitukseni ympäristöministeriö julkaisuun Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset, opas 11. Sen sivulla 18 on kirjoitettu:

*Vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikka tulisi yleensä ratkaista yleispiirteisellä kaavalla. Tässä yhteydessä selvitetään ja arvioidaan suurmyymälän vaikutukset, kuten vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, kaupunki- ja maisemakuvaan, sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset kuntatalouteen.*

Oppaan sivulla 79 on esitelty osayleiskaavassa käytettyä merkintää nro 31 Keskustatoimintojen alue (C-kirjain punaisella pohjalla) ja sen määräystä:

*Merkinnällä osoitetaan keskusta-alueet silloin, kun ei ole tarkoituksenmukaista esittää niiden sisäistä jäsentelyä eri käyttötarkoituksiin. Merkinnällä osoitettavalla alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat, näihin liittyvä liikenne ja virkistys sekä yhdyskuntatekninen huolto.*

<sup>3</sup> Muistioluonnos UUS-2005-L-989-212, päivätty 31.10.2008 ja laatinut Villina Evokari.

Koska merkintä tekee mahdolliseksi vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen alueelle ilman erityistä merkintää asemakaavassa (MRL 58.3 §), on sen käyttöä arvioitava myös tältä kannalta. Merkinnän eräänä tarkoituksena on yhdyskunnan palvelukeskusverkon havainnollinen esittäminen. Sitä ei siis yleensä ole syytä käyttää aivan pienissä taajamissa tai alakeskuk-sissa. Merkintään liittyvällä määräyksellä voidaan ohjata kaupan laatua ja määrää sekä to-teutuksen ajoittamista. Tarvittaessa voidaan kokonaan kieltää suurmyymälöiden rakentami-nen C-alueelle.

HAO totesi päätöksessään, että kaava-alueelle ei ole suunniteltu vähittäiskaupan suuryksikköä. Mielestäni kaavoittaja mahdollistaessaan vähittäiskaupan suuryksikön rakentamisen alueelle suunnittelee sitä. Se käy myös ilmi osayleiskaavaselostuksen sivulla 32 kappaleen 4.9 Palvelut lopussa:

Alueelle sijoitetaan yksi tai kaksi suurempaa (pinta-alaltaan noin 1 000–3 000 k-m<sup>2</sup>) päivit-täistavaramyymälää.

ja kappaleessa 4.10 Toimitilat ja elinkeinot:

Suurille päivittäistavara-kaupoille varattu tilaa on noin 3 000 k-m<sup>2</sup>. Läntisellä rantavyö-hykkeellä asumiseen liittyviä työtiloja tulee noin 2 500 k-m<sup>2</sup>. Alueelle sijoittuva vetovoima-kohde, esim. kylpylähotelli tarvitsee noin 10 000–14 000 k-m<sup>2</sup> ja muulle elinkeinotoiminnalle kuten erikoisliikkeille ja yksityisiä palveluita tuottaville, lähinnä liike- ja toimistotilaa käyt-täville yrityksille varataan noin 5 000 k-m<sup>2</sup>.

Mielestäni alueelle ei ainoastaan tehdä mahdolliseksi vaan on myös tarkoitus rakentaa vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Tällä on suuri merkitys Laajasalon palveluiden sijainnille tulevaisuudessa.

### Hallinto-oikeuden perusteluista

Mielestäni hallinto-oikeuden päätös perustuu osittain virheellisiin väittämiin kaavoituksesta.

- Sivulla 17 viitataan nähtävilläolon jälkeen täydennettyyn kaavaselostukseen (päivätty 30.10.2008).
- Sivulla 19 viitataan nähtävilläolon jälkeen täydennettyyn kaavaselostukseen (päivätty 30.10.2008).
- Sivulla 19 tulkitaan yleiskaavankarttaa jättäen määräys huomiotta.
- Sivulla 20 viitataan kaavaselostuksen liiteraporttiin, joka ei ole kaavaselostuksen liite.
- Sivulla 23 tulkitaan yleiskaavankarttaa jättäen määräys huomiotta.
- Sivulla 24 väitetään osayleiskaavan keskeiseksi suunnitteluperiaatteeksi joukkoliikenneyhteyttä keskustaan.

### Vuorovaikutuksesta

Minulla on vuorovaikutuksesta laajempi käsitys kuin hallinto-oikeudella. Ei riitä, että osalliset saavat esittää mielipiteitensä ja että ne toimitetaan valtuutetuille tiedoksi, vaan lisäksi kaavoittajan täytyy pystyä perustelemaan mielipiteiden huomioon ottaminen tai huomiotta jättäminen. Ja nämä perusteet on myös mielipiteen jättäjän saatava tietoonsa. Olen ymmärtänyt, että kaavaselostus on se asiakirja, josta osalliset nämä perusteet löytävät.

Ei ole suuri virhe käyttää kaavassa väärää merkintää muinaismuistokohteesta. Mutta miksi ja miten kaa-voittaja on jättänyt merkinnän korjaamatta, kun olen tuonut virheen hänen tietoonsa muistutuksessani ja vieläpä sellaisessa, josta olen pyytänyt vastineeksi perustellun kannanoton.

Edelleen olen sitä mieltä, että kaavoittajan olisi tullut käyttää S-merkintää suojellun lehmusmetsikön koh-dalla, kaivosalueella SL-merkintä olisi oikein, jos tulkitsen ympäristöministeriön ohjetta<sup>4</sup> oikein.

<sup>4</sup> Ympäristöministeriö: Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset, opas 11.

Prosessin aikana on syntynyt vaikutelma, että kaavoittajalle vuorovaikutustilaisuuksien pito on vain ikävä lain määräämä velvollisuus ja esitetyt mielipiteet eivät velvoita kaavoittajaa mitenkään eli koko vuorovai-  
kutusprosessi on kaikille osapuolille puhdasta ajanhukkaa. Miksi laki sellaista vaatii?

### **Kaava-alueen raja**

Ymmärtääkseni maankäyttö- ja rakennuslaki vaatii määrittelemään kaava-alueen osallistumis- ja arviointi-  
suunnitelmassa sekä vireilletuloilmoituksessa. Silloin ei kai erikseen tarvitse kieltää kaava-alueen rajauk-  
sen muuttamista kesken prosessin. Kaavoittajahan voi aina laatia uuden osallistumis- ja arviointisuunni-  
telman ja sitten ilmoittaa uudesta vireilletulosta.

Helsingissä 12.4.2010

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### **Liitteet**

- Liite 1 Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle
- Liite 2 Täydennys valitukseeni hallinto-oikeudelle
- Liite 3 Vatsaselitys hallinto-oikeudelle Helsingin kaupunginhallituksen selitykseen

### **Yhteystiedot**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX