



Minna Autero

4.4.2007

## TILL HELSINGFORS FÖRVALTNINGSDOMSTOL

### ÄRENDE

Utlåtande med anledning av besvär anförda av Mika Penttinen och Carita och Kim Nybom

01156/07/4103 och 01259/07/4103

### UTLÅTANDET AVGIVET AV

Helsingfors stadsstyrelse

Enligt 8 § 2 mom. 5 punkten i instruktionen för Helsingfors stadsstyrelse har stadsstyrelsen till uppgift att avge förklaring med anledning av besvär över ett beslut av stadsfullmäktige, om stadsstyrelsen anser sig kunna godta slutresultatet av fullmäktiges beslut.

### OMBUD

Minna Autero  
stf. stadsombudsman, juris kandidat

Helsingfors stad  
Förvaltningscentralen, Rättstjänsten  
PB 1, 00099 HELSINGFORS STAD  
tfn (09) 31036684

### ÄNDRINGSSÖKANDE

XXXXXXXXXXXXXXXX ochXXXXXX ochXXXXXXXXXXXX

### BESLUT I VILKET ÄNDRING SÖKS

Beslut av Helsingfors stadsfullmäktige 17.1.2007 (ärende nr 14) om detaljplan för kvarteren nr 49265–49268, villa-, rekreations-, trafik-, special-, skydds-, vatten- och gatuområden och områden för fritidsbruk i 49 stadsdelen (Degerö) i Helsingfors och detaljplaneändring för skydds- och gatuområden i samma stadsdel enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11470, daterad 27.10.2005 och ändrad 8.6.2006.



Minna Autero

4.4.2007

## UTLÅTANDE

Helsingfors stadsstyrelse hänvisar till innehållet i stadsfullmäktiges detaljplanebeslut och stadsplaneringsnämndens framställningar till stadsstyrelsen.

### Carita Nyboms och Kim Nyboms besvär

Beteckningen för rekreationsområde på en del av lägenheten RNr 1:886 på östra stranden (Fältskärsberget) motsvarar inte det mål som får uttryck i Generalplan 2002 för Helsingfors för att bevara villamiljön. Från berget är det insyn till såväl bryggan och bastun på lägenheten som till Villa Abbas brygga och bastu söder om detaljplaneområdet. Detta gör det omöjligt att fylla kravet på att villamiljön skall bevaras. Påståendet att man inte har insyn till bastun och bryggan på lägenheten RNr 1:886 är felaktigt.

Utan grund och med beaktande av detaljplanens genomförande helt onödigt ställs ägarna till lägenheten RNr 1:886 i ett sämre läge än andra markägare. Detta strider mot jämlikhetsprincipen i grundlagen och mot skydd av egendom.

### Utlåtande med anledning av besvären

Besvären gäller en till lägenheten RNr 1:886 hörande udde som i detaljplanen är upptagen som närrekreationsområde reserverat för kommunens behov (beteckning VL/k). Udden har fått namnet Fältskärsberget. VL/k-området utgör en knapp tredjedel av lägenheten RNr 1:886. Ungefär två tredjedelar av lägenheten är upptagna som område för fritidsbruk där landskapets särdrag skall bevaras (beteckning R-1/s), och ett litet område är upptaget som natur- och landskapsskyddsområde reserverat för kommunens behov (beteckning SL/k). Området med beteckningen R-1/s har byggrätt för en nybyggnad på 100 m<sup>2</sup> våningsyta och en strandbastu på 30 m<sup>2</sup>. Dessutom finns det i området ett hus på ca 60 m<sup>2</sup> som skyddas (beteckning sr-2).

Udden är rekreationsområde i Generalplan 2002 för Helsingfors precis som i delgeneralplanen för östra Jollas, vilken gällde före generalplanen. Den hör till ett stort område som enligt generalplanen är värdefullt kulturhistoriskt och arkitektoniskt sett och i fråga om landskapskulturen. I delgeneralplanen har den en beteckning enligt vilken landskapets särdrag skall bevaras, och på båda sidorna finns områden som omfattas av en mångsidigare skyddsbestämmelse. Någon konflikt föreligger



Minna Autero

4.4.2007

inte mellan dessa planer och detaljplanen i fråga om de reserverade områdena och bestämmelserna.

Då arbetet på delgeneralplanen inleddes var hela östra Jollas utom udden Maskholmen grönområde fastslaget i regionplanen. Museiverkets byggnadshistoriska avdelning hade vid en inventering klassificerat östra stränderna på Tomteberget och Österängsudden som en värdefull kulturhistorisk miljö av riksintresse. Strändema hörde nästan helt till privata villafastigheter. Det var meningen att beteckningen för grönområde i regionplanen skulle beaktas samtidigt som målet var att villamiljön skulle bevaras och detta ledde till en sådan lösning att de stränder som direkt hör till villamiljön fick förbli privata parceller och de få övriga stranddelarna upptogs som rekreationsområde. Att stryka beteckningen för rekreationsområde på Fältskärsberget skulle strida mot en viktig princip i Generalplan 2002 för Helsingfors.

Östra Jollas har planlagts med utgångspunkt i att markägarna skall behandlas så rättvist som möjligt, men såsom det konstateras i den beskrivning som hänför sig till delgeneralplanen är de nuvarande parcellerna i östra Jollas mycket olika sinsemellan och i olika ställning vad planläggningen beträffar. Terrängförhållandena varierar mycket, likaså parcellernas läge i förhållande till vägar och bebyggelse och t.ex. möjligheten att avleda avloppsvatten. Dessa omständigheter har påverkat hur stor del av parcellen som planlagts som kvartersområde och hur stor byggrätten blivit.

Största delen av ytan på de privatägda lägenheterna på Österängsudden är upptagen som kvartersmark med lågt exploateringstal (östra stranden som villaområde eller område för fritidsbruk). Det finns dock några undantag, av vilka det största är en lägenhet vid Pojkholmsvägen, där 60 % reserveras för rekreation. Beteckningen för rekreationsområde på udden har inte påverkat byggrätten eller byggplatserna på lägenheten RNr 1:886. Detaljplanen kan följaktligen inte anses orsaka markägaren oskäliga olägenheter.

I det genmäle till anmärkningen som de som söker ändring hänvisar till påstås inte att man inte har insyn till bastun på lägenheten RNr 1:886 utan att bastun inte automatiskt syns från rekreationsområdet eftersom den ligger bortom en bergsformation. Detsamma framgår av ett fotografi som de som söker ändring har tagit i yttersta kanten av det planerade rekreationsområdet.

Mika Penttinens besvär

Postadress  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
fornamn.efternamn@hel.fi

Besöksadress  
Alexandersgatan 24  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi>

Telefon  
+358 9 310 1641

Telefax  
+358 9 655 783

Kontonr  
800010-70396362

FO-nummer  
0201256-6  
Moms nr  
FI02012566



Minna Autero

4.4.2007

Detaljplanen för Österängsudden hade bort följa den fastställda delgeneralplanen för östra Jollas, eftersom byggrätten inte är angiven i Generalplan 2002 för Helsingfors och eftersom det meddelas att generalplanen följer delgeneralplanen. Byggrätten ökar nu avsevärt genom detaljplanen.

#### Utlåtande med anledning av besvären

De reserverade skydds- och grönområdena är i delgeneralplanen för östra Jollas, som miljöministeriet fastställde 19.2.2001, desamma som i Generalplan 2002 för Helsingfors även om de är mer flexibelt angivna i den sistnämnda. Två bostadsområden är i delgeneralplanen upptagna vid Pojholmssvågen och ett villaområde på östra stranden. Besvären gäller förmodligen det nordliga området vid Pojholmssvågen, vilket har betydligt större byggrätt i detaljplanen än i delgeneralplanen. Byggrätten för de andra områdena på Österängsudden är densamma som i delgeneralplanen.

Arbetet på delgeneralplanen var en viktig planeringsfas och delgeneralplanen har haft kraftig styrande verkan vid detaljplanläggningen även om Generalplan 2002 med rättsverkningar ersätter den. Utgångspunkten för planeringen förändrades emellertid i väsentlig grad mellan delgeneralplanefasen och detaljplanefasen när det gäller det nordliga området vid Pojholmssvågen. Under arbetet på delgeneralplanen antogs det att det nordliga området vid Pojholmssvågen inte kan anslutas till stadens nät av kommunaltekniska anordningar, och byggrätten var därför mycket mindre än byggrätten för det sydliga området vid Pojholmssvågen. Det nordliga området har beteckningen A/vh, där A står för villaområde avsett för åretruntboende och /vh anger att området inte kan anslutas till de allmänna näten av vatten- och avloppsledningar. Den sammanlagda ungefärliga byggrätten för A/vh-området omfattar i delgeneralplanen 1 600 m<sup>2</sup> med de skyddade husen obeaktade (beteckning sr + 1600). Området hör till ett enhetligt område med landskapsmässiga och kulturhistoriska värden. Byggrätten för det sydliga bostadsområdet vid Pojholmssvågen, vilket är mindre, är i delgeneralplanen angiven med beteckningen sr + 2500.

Det konstateras i den beskrivning som hänför sig till delgeneralplanen att de nuvarande parcellerna i östra Jollas är mycket olika sinsemellan och i olika ställning vad planläggningen beträffar. Terrängförhållandena varierar mycket, likaså parcellernas läge i förhållande till vägar och bebyggelse och t.ex. möjligheten att avleda avloppsvatten. Dessa omständigheter har påverkat hur stor del av parcellen som planlagts som kvartersområde och hur stor byggrätten blivit.



Minna Autero

4.4.2007

Det visade sig sedan under detaljplaneberedningen att ett avloppsrör kan dras genom en privat strandtomt, tack vare vilket också det nordliga området kan anslutas till nätet av avloppsledningar. Det konstaterades också att några andra godtagbara metoder att sköta avloppsfrågan inte fanns ens för den i delgeneralplanen upptagna bebyggelsen. I den beskrivning som hänför sig till detaljplanen för Österängsudden konstateras det om den samhällstekniska försörjningen att det under arbetet på delgeneralplanen för östra Jollas antogs att vattentjänsterna skulle ankomma på staden i det ganska tätbebyggda sydliga området vid Bastuviken men på markägarna i de andra delarna av Österängsudden. Detta syns också i delgeneralplanebestämmelserna. Olika alternativ för den samhällstekniska försörjningen för fastigheterna på Österängsudden diskuterades med miljöcentralen och Helsingfors Vatten i början av arbetet på detaljplanen. Någon miljöhygieniskt tillfredsställande och vad genomförbarheten beträffar realistisk metod hittades inte för privata vattentjänster, och Helsingfors Vatten kommer därför enligt ett förhandsutlåtande att utvidga sitt verksamhetsområde till området kring Pojholmsvägen.

Den kommunaltekniska lösningen ledde av två orsaker till att byggplatserna blev fler i förhållande till antalet i delgeneralplanen: å ena sidan kunde markägarna vid Pojholmsvägen behandlas rättvisare än i delgeneralplanen och å andra sidan var det ändamålsenligt att de nya (och i vilket fall som helst dyra) kommunaltekniska anordningarna skulle betjäna ett något större antal invånare. Byggrätten för fastigheterna vid norra delen av Pojholmsvägen är i detaljplanen 48 % större än i delgeneralplanen. Beteckningen sr + 1600 i delgeneralplanen betyder att våningsytan utgör sammanlagt 2 060 m<sup>2</sup>. Detaljplanen omfattar 2 590 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta (därav 2 190 m<sup>2</sup> vy i nya bostäder) och dessutom 460 m<sup>2</sup> vy i skyddade hus, sammanlagt 3 050 m<sup>2</sup> vy. Byggsättet är trots detta luftigt och följaktligen i överensstämmelse med målen i både detaljplanen och delgeneralplanen. Mängden byggrätt i proportion till storleken på de olika markägarnas lägenheter i jordregistret är dock fortfarande liten och beror dessutom på läget. I det sydliga området vid Pojholmsvägen, där största delen av ytan på de privata fastigheterna är upptagen som kvartersmark, varierar proportionen mellan 0,09 (strandfastigheterna) och 0,15 (de övriga fastigheterna). I det nordliga området vid Pojholmsvägen varierar proportionen mellan 0,04 (i väster) och 0,08 (i öster), och öster om Pojholmsvägen, där 60 % av den privata markägarens område på 3 ha reserveras för rekreation, är proportionen under 0,04.

Detaljplanen följer Generalplan 2002 med rättsverkningar. Dessutom har delgeneralplanen för östra Jollas haft styrande verkan på detaljplanen. Även om de förändrade utgångspunkterna i fråga om de kommu-

Postadress  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
fornamn.efternamn@hel.fi

Besöksadress  
Alexandersgatan 24  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi>

Telefon  
+358 9 310 1641

Telefax  
+358 9 655 783

Kontonr  
800010-70396362

FO-nummer  
0201256-6  
Moms nr  
F102012566



Minna Autero

4.4.2007

naltekniska anordningarna ledde till att byggrätten för det nordliga området vid Pojkholmsvägen ökade i förhållande till byggrätten i delgeneralplanen motsvarar detaljplanen också till denna del delgeneralplanen när det gäller målen och principerna. Lösningen är beträffande planernas styrande verkningar i överensstämmelse med 42 § i markanvändnings- och bygglagen.

#### Sammandrag

Stadsstyrelsen konstaterar att besvären inte innehåller sådana omständigheter som ger anledning att upphäva detaljplanebeslutet. Detaljplaneändringen baserar sig i enlighet med lagen på tillräckliga utredningar och tillräcklig bedömning av konsekvenserna och uppfyller de i lagen angivna kraven på förfarande och innehåll. Detaljplanen leder inte heller till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt eller att någon orsakas oskäligen olägenheter, vilket detaljplaner inte får göra enligt lagen.

Beslutet har med andra ord inte kommit till i oriktig ordning, myndigheten har inte överskridit sina befogenheter och beslutet strider inte annars mot lag. Detta betyder att det inte är möjligt att åberopa eventuell oändamålsenlighet i detaljpanelösningarna genom kommunalbesvär.

Helsingfors stadsstyrelse anhåller följaktligen om att besvären skall förkastas såsom obefogade och ogrundade.

Helsingfors den 10 maj 2007

HELSINGFORS STADSSTYRELSE

#### SAMMANSTÄLLT AV

Minna Autero  
stf. stadsombudsman, juris kandidat

#### BILAGOR

- 1) handlingar som ansluter sig till detaljplaneärendet
- 2) fullmakt