

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS

2

Ratapihantie 9

00520 HELSINKI

Puhelin 010 36 42000

Faksi 010 36 42079

Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

PÄÄTÖS

10/0176/5

Antopäivä 12.3.2010

Diaarinumerot

00288/09/4102

00332-333/09/4102

00342/09/4102

00344/09/4102

00346/09/4102

00357/09/4102

00359/09/4102

00367/09/4102

00371/09/4102

00376/09/4102

Liite: Sisällysluettelo

ASIA

Yleiskaavaa koskevat valitukset

VALITTAJAT

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX kuolinpesä

2. Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry

3. XXXXXXXXXXXX

4. Stansvikin kyläyhdistys ry

5. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

6. XXXXXXXXXXXXXXXX

7. Laajasalo - Degerö Seura ry

8. Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry

9. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

10. XXXXXXXXXXXXXXXX

11. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PÄÄTÖS, JOSTA VALITETAAN**Helsingin kaupunginvaltuusto 10.12.2008 § 305**

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Helsingin 49. kaupunginosan Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 14.2.2008 päivätyn ja 6.11.2008 muutetun piirustuksen nro 11756 mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana.

VALITUKSISSA ESITETYT VAATIMUKSET

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX kuolinpesän valitus

Yleiskaava on kumottava ja palautettava uudelleen valmisteltavaksi siten, että valittajien omistamille maa-alueille osoitetaan rakennusoikeutta kaava-alueen keskimääräisen rakennustehokkuuden mukaisesti. Päätöksellä on poikettu voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta (yleiskaava 2002) ja loukattu ilman asianmukaisia perusteita kaava-alueen kiinteistönomistajien perustuslaillista yhdenvertaisuutta. Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n, kuntalain 90 §:n sekä erityisesti perustuslain 6 §:n vastainen.

Valittajien kaavoitusalueella omistamien kiinteistöjen yhteinen maapinta-ala on noin 16,5 hehtaaria. Rakennusoikeutta kiinteistöille on osoitettu vain noin 9 000 k-m².

Kaavaluonnoksen 28.4.2006 mukaan Laajasalossa on alueen nykyisen asukasmäärän mukaan laskettuna enemmän virkistysalueita kuin muissa Helsingin kaupunginosissa keskimäärin. Vaikka Laajasalon asukasluku lisääntyisi 10 000 asukkaalla, jäisi virkistysalueita asukasta kohti edelleen enemmän kuin muissa kaupunginosissa. Määrällisiä perusteita ei ole rakennusoikeuden poistamiselle valittajien omistamilta maa-alueilta ja alueiden osoittamiseen virkistyskäyttöön.

Laajojen virkistysalueiden perustamista yksityisomistuksessa oleville kiinteistöille ei voida perustella myöskään luonto- tai ympäristöarvoilla. Kruunuvuoren alueella oleva lehmusesiintymä on rajattu luonnonsuojelulla suojelluksi luontotyyppiä. Muilta osin selvityksissä ei ole osoitettu Kruunuvuoren alueelta kasvillisuutta, joka edellyttäisi erityistä suojelua. Harvinaisia kasvilajeja alueella on vain niukasti. Alueen linnusto ei edellytä näin laajojen alueiden varaamista virkistyskäyttöön. Huomionarvoisena pesimälintuna on selvityksissä mainittu ainoastaan pikkulepinkäinen, jonka reviiri sijaitsi Kruunuvuoren pohjoisosassa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 31.5.2007 poistaa Kruunuvuoren kaakkoisrinteeseen kaavoitusprosessin ensi vaiheessa sijoitetun asuinkerrostalon sekä huvilatyyppisen rakennusalueen. Lautakunta ei ole esittänyt riittäviä perusteita näille muutoksille. Kruunuvuorenlammen ympärille ehdotettu luonnonsuojelun alueen rajaus 2,2 hehtaaria on laajempi kuin aiemmissa esityksissä ja alueeseen on ilman erityisiä perusteluita liitetty suojavyöhykkeeksi lammen noin 6,2 hehtaarin valuma-alue.

Samalla kun kaupunkisuunnittelulautakunta päätti poistaa asuinkerrostaloalueen Kruunuvuorenlammen lähialueelta, se päätti sijoittaa poistuvan rakennusoikeuden A-alueen rakentamiseen. Päätös merkitsi valittajien maa-alueelta vapautuneen rakennusoikeuden siirtämistä kaupungin omille alueille.

Kaava-alueen rakennusoikeudet on osoitettu pääosin Helsingin kaupungin omistamille alueille ja siten kaupunki on asetettu eriarvoiseen asemaan yksityisiin maanomistajiin nähden. Myös yksityiset maanomistajat on

asetettu keskenään eriarvoiseen asemaan. Muiden maanomistajien alueiden rakentamisen tehokkuusluvaksi on esitetty 0,522 ja 0,45 ja valittajien alueille ehdotettu rakennustehokkuus on vain 0,055.

Oikeuskäytännössä on vahvistettu, että kaavoittajan tulee kohdella maanomistajia tasapuolisesti kaavoitusprosessin kaikissa vaiheissa. Valittajat ovat viitanneet ratkaisuihin KHO 1986 A II 76, KHO 2008:71 ja KHO 2006:6. Hyväksytyt kaavat poikkeavat siinä määrin perustuslain 6 §:n mukaisesta yhdenvertaisuusperiaatteesta, että kaava tulee kumota ja kaavoituksen valmistelu aloittaa alusta niin, että maanomistajien tasa-arvoinen kohtelu varmistetaan.

Valittajat ovat liittäneet valitukseensa professori Vesa Majamaan lausunnon.

2. Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry:n valitus

Yleiskaava on ensisijaisesti kokonaisuudessaan kumottava ja palautettava uudelleen valmisteltavaksi. Toissijaisesti kaavasta tulee poistaa maakuntakaavan virkistysalueiden ja viheryhteysmerkintöjen päälle tehdyt rakentamismerkinnät.

Osayleiskaavaehdotuksessa on varauduttu yleisellä tasolla raitiotieyhteyteen Kruununhaasta Kruunuvuorenrantaan. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 12.11.2008 Laajasalon siltavaihtoehdon välillä Laajasalo-Korkeasaari-Sompasaari-Kruununhaka. Samalla kaupunginvaltuusto päätti, että Laajasalon suunnittelussa varaudutaan siihen, että tulevat maankäyttötarpeet perustuvat joukkoliikenteen osalta tehostettuun raitiotieratkaisuun. Suunniteltua raitiotiesiltaa ei ole merkitty osayleiskaavaan. Joukkoliikenteen järjestämisen laiminlyönti on vastoin maankäyttö- ja rakennuslakia. Raitiotieyhteyttä ei ole merkitty maakuntakaavaan eikä yleiskaava 2002:een.

Kruunuvuoren kallioiden läpi johdettaessa raitiotiesilta vaatii mittavia perustuksia alueen kaltevuuden takia. Rakentaminen voi uhata Kruunuvuorenlampea. Raitiotiesilta merenselän yli on myös suuri maisemahaitta ja vaarantaa meriluonnon. Sillan rakentaminen on ympäristö- ja maisemavaikutuksiltaan niin merkittävä, että sen suunnittelu ja linjaukset tulee osoittaa jo osayleiskaavassa eikä vasta asemakaavassa.

Osayleiskaavan hyväksyminen ennen mahdollista ympäristövaikutusten arviointia on menettelytapavirhe.

Suunniteltu rakentaminen öljysataman itäpuolella uhkaa luontoalueita. Yleiskaava 2002:ssa ja maakuntakaavassa rakentamisen raja on huomattavasti lännempänä kuin osayleiskaavassa. Osayleiskaavan tulee noudattaa maakuntakaavan virkistysalumerkinnän määrittämiä rajoja. Rakentamismerkinnät ovat siten maakuntakaavan sisältövaatimusten ja valtakunnallisten alueiden käytön tavoitteiden sekä maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 7 ja 9 kohdan vastaisia.

Maakuntakaavassa suunnittelualueiden rannoille on merkitty viherkäytävä. Osayleiskaavassa aiotaan rakentaa aivan merenrantaan, jopa meren päälle, joten se ei noudata maakuntakaavan määräyksiä eikä maankäyttö- ja rakennuslakia.

Kruunuvuorenlammen valuma-alueelle rakentaminen uhkaa luontoselvityksen mukaan lampea, koska rakentaminen merkitsee useimmiten pintavalunnan vähenemistä ja valumahuippujen voimistumista ja koska rakennettujen

alueiden valuvedet ovat yleensä myös luontaisia valuvesiä ravinteikkaampia. Tämän vuoksi suunnitelmalla rikotaan vesilain 15 a §:ää. Lampea ja sen lähiympäristöä suunnitellaan luonnonsuojelualueeksi. Osayleiskaavan AT-merkintä (oikeastaan A) on rajoitettava koskemaan nykyistä öljysataman aluetta.

Kaavassa on vahvistetun Helsingin luonnonsuojeluohjelman mukainen Tahvonlahdenharjun luonnonsuojelualue merkitty Virkistysalueeksi, jolla on maisemallisia ja geologisia arvoja (V/S2). Merkintöjen V/S2 ja V/S1 sijaan olisi tullut käyttää suojelualueesta merkintää SL. Kaavassa käytetyt merkinnät ovat liian heikkoja turvatakseen luonnonsuojelualueen.

3. XXXXXXXXXXXX valitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 6 §:n mukainen vuorovaikutus velvoittaa kaavoittajaa ottamaan huomioon niiden henkilöiden näkemykset, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, eikä ainoastaan kuulemistilaisuuksien järjestämiseen. Asukastilaisuuksissa ja kaupunkisuunnitteluviraston saamassa palautteessa ylivoimainen enemmistö on vastustanut kaavaa mutta tästä huolimatta näillä mielipiteillä ei ole ollut juurikaan vaikutusta. Pelkästään muodollisten kuulemistilaisuuksien järjestäminen ei ole lain eikä varsinkaan sen hengen mukaista.

Kaupunkisuunnitteluviraston tulkinta, että asianosaisia olisivat vain aivan lähitalojen asukkaat, on väärä. Koska uhattuna ovat koko Laajasalolle tärkeät virkistysalueet, kaikki laajasalolaiset olisi pitänyt tulkita asianosaisiksi.

Kunnollisia luontoselvityksiä ei ole tehty kuin osalle aluetta ja tarkimmin sellaisille kohdille, joille ei rakentamista edes suunnitella. Esimerkiksi Stansvikin Uudenkylän alueelta luontoselvitys on tekemättä kapeaa rannikkokaistaletta lukuunottamatta. Tämä on vastoin maankäyttö- ja rakennuslakia.

Osayleiskaavassa ei ole huomioitu riittävästi luonto-, maisema- eikä kulttuuriarvoja. Myöskään virkistysalueet eivät riitä kasvavan väestön tarpeisiin, vaan tulevat aiheuttamaan kapeiden viheralueiden kulumisen piloille. Luontoalueiden vähäisyys tulee vaarantamaan luonnonsuojelualueiden tilan.

Yleiskaava 2002 ja maakuntakaava eivät kumpikaan ulota rakentamista Stansvikin Uuteenkylään, vaan se säilytetään virkistysalueena. Osayleiskaavassa aiotaan ottaa kyseinen alue rakennuspohjaksi. Ero rakentamisen rajassa on erittäin merkittävä osayleiskaavan ja maakuntakaavan välillä. Ylemmätasoinen kaava on ohjeena tarkempien kaavojen laatimiselle eikä siitä saa merkittävästi poiketa.

Alkuperäisen kaava-alueen jakaminen osayleiskaava-alueeseen ja maankäyttösuunnitelman alueeseen vaikuttaa kikkailulta, jolla kierretään normaalia menettelyä valtuustokäsittelyineen ja asukkaiden kuulemisineen sekä valitusmahdollisuuksineen. Asukkaille ei ole jäänyt mahdollisuutta valittaa maan-

käyttösuunnitelman alueesta ennen kuin asemakaavoituksen jälkeen. Maankäyttösuunnitelmalla ei ole mitään virallista asemaa.

Rakennusalueen ulottuminen Kruunuvuorenlammen valuma-alueelle uhkaa lammelle suunniteltua luonnonsuojelualuetta ja on maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 7 kohdan sekä vesilain 15 a §:n vastaista. Kruunuvuorenlammen erämaisen kaltaista ainutlaatuista maisemaa uhkaa liian korkea kerrostalorakentaminen liian lähellä lammen eteläpuolella. Tämä uhkaa yhtä Helsingin merkittävimmistä luonnonmaisemista ja on näin maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n vastaista.

4. Stansvikin kyläyhdistys ry:n valitus

Osayleiskaava on kumottava siltä osin kuin se koskee Stansvikin aluetta. Kaavapäätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, koska valmistelu on ollut puutteellista. Kaavapäätöksen täytäntöönpano on kiellettävä päätöksen lainvoimaisuuteen saakka. Stansvikin läntinen osa, Uusikylän mökkialue mukaan lukien, on merkittävä kaavaan virkistysalueeksi.

Kaava on palautettava uudelleen valmisteltavaksi siten, että vuorovaikutus osallisten kanssa toteutuu. Osallisille ei ole tiedotettu kaikista osayleiskaavaluonnoksen muutoksista vaan niistä on ilmoitettu osallisille ilman vaihtoehtoja ja ilman mahdollisuutta vaikuttaa. Vuorovaikutusmenettely ei ole toteutunut lain hengen mukaisesti. Pro Stansvikin 1 000 henkilön ja Pro Kruunuvuoren 4 000 henkilön allekirjoittamaa vetoomusta ei ole otettu huomioon. Vetoomuksissa vaadittiin muun muassa asuntoalueen rajaamista öljysataman alueelle. Vetoomuksia ei ole esitelty päättäjille.

Maakuntakaavassa on korostettu virkistysalueiden riittävyttä osoittamalla yhtenäisen virkistysalue Stansvikista Tullisaareen. Osayleiskaavassa virkistysvyöhykettä on huomattavasti kavennettu. Maakuntakaavaa on noudatettava osayleiskaavaa laadittaessa.

Alue on maakuntakaavassa merkitty virkistysalueeksi, joten alueella on rakentamisrajoitus. Yleiskaava 2002:ssa merkitty rakennus- ja virkistysalueen raja noudattaa kohtuullisesti maakuntakaavan virkistysalueen rajaa. Vaikka yleiskaava 2002:n rajat suunnittelualueella eivät ole sitovia, on virkistysalueen raja rakentamisrajoituksen perusteella sitova.

Kansalaisten on voitava luottaa ylempitasoisissa kaavoissa esitettyihin rajauksiin. Yleiskaavassa läntinen alue, jossa Uusikylän mökkialue sijaitsee, on merkitty historiallisesti erityisen arvokkaaksi alueeksi ja kaupungin alueella harvinaiseksi hiljaiseksi alueeksi. Yleiskaava velvoittaa kehittämään merkittäviksi luokiteltuja aluekokonaisuuksia niin, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Stansvik kokonaisuudessaan, Uusikylä mukaan lukien, luokitellaan kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti sekä maisemallisesti merkittäväksi kokonaisuudeksi.

Stansvikin läntisen osan luontoarvot on kokonaisuudessaan selvitettävä, ja alueella on suoritettava kaikki rakentamiseen liittyvät ympäristöarviot. Osayleiskaava ei perustu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Sitä laadittaessa

ei ole tarpeellisessa määrin selvitetty kaavan toteutumisen ympäristövaikutuksia. Selvittämättä ovat jääneet myös kaavan sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset. Selvityksiä ei ole tehty kaavan koko vaikutusalueelta.

Läntisen ja Uusikylän alueen luontoselvitykset koskevat vain kapeaa ranta-kaistaletta. Päätäjille ja osallisille ei ole esitetty tyydyttävää kattavaa selvitystä luontokokonaisuudesta.

Ympäristövaikutusten arviointi (YVA) on ylimalkainen eikä perustu selvityksiin. Arviointi on puutteellinen myös Stansvikin kartanoalueella, jolla muun muassa sijaitseen Helsingin suojeltaviin kohteisiin kuuluva Stansvikin niemi (= Tahvonlahden harju) ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kartanorakennukset.

Toteutuessaan osayleiskaava tuhoaa Uusikylän 30 mökin historiallisen kyläyhteisön. Selvitystä sosiaalisista ja kulttuurisista vaikutuksista ei ole tehty. Sellaista vaihtoehtoa ei ole esitetty, jossa Uusikylän mökkikylä säilyisi nykyisellä paikallaan. Uusikylän jättäminen ilman selvitystä on vakava lainvastainen menettelytapavirhe. Kaavoitusprosessin missään vaiheessa ei ole esitetty vaihtoehtoja suunnitelmaa. Valinta on tapahtunut jo virkamiesvalmistelussa.

Päätökseen Uudenkylän mökkialueen kaavoittamiseksi asutuskäyttöön vaikutti oleellisesti se, että kaupunkisuunnittelulautakunta esitti mökkien siirtämisen Vanhankylän alueelle olevan mahdollista. Riittävää selvitystä mökkien siirtämisestä ei ole tehty eikä esitelty päätäjille. Päätös on tehty puutteellisen ja virheellisen tiedon perusteella. Esimerkiksi osa mökeistä on suunnitelmassa sijoitettu tulvarajan alapuolelle. Päätös ei täytä lain normien mukaista minimilaatutasoa.

Uusikylän alueen kaavoittamisen tarpeellisuutta on perusteltu rakentamistavoitteen määrällä. Uusikylän noin 1,3 hehtaarin suuruinen alue on hyvin pieni osa koko 140 hehtaarin rakentamisalueesta.

5. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **valitus**

Valitus on samansisältöinen kuin Stansvikin kyläyhdistys ry:n valitus.

6. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **valitus**

Kaavapäätös on kumottava. Päätöksen täytäntöönpano on kiellettävä päätöksen lainvoimaisuuteen saakka. Kaava-alueen rakentamista ja asukaslukea tulee vähentää ja yleiskaavassa oleva hiljainen alue tulee säilyttää. Uusikylä tulee säilyttää osana Stansvikin kartanoaluetta. Kruunuvuoren rannan rakentamisen vaikutukset Stansvikin alueella tulee selvittää.

Stansvikin alueen selvitykset ovat puutteelliset. Uudenkylän alue on merkitty yleiskaava 2002:ssa ja maakuntakaavassa virkistysalueeksi, joka on kulttuurisesti merkittävä ja kaupungin alueella harvinainen hiljainen alue. Kaava on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. Kaavaa laadittaessa ei Stansvikin kartanon alueen arvoa kartanon ja kesäkodin kulttuuriperintönä eikä luontokohteena ole osattu arvostaa puuttuvan ympäristövaikutusten arviointimenettelytakia. Uudenkylän alueelle suunnitellun rakentamisen ympäristövaikutusten arviointia ei ole tehty. Arviointi on tehty yleiskaava 2002:ssa merkityn rakentamisen rajoissa, ja A-alue on lisätty osayleiskaavaan vasta luontoselvitysten jälkeen.

Muuttuvien tiejärjestelyjen ja Kruunuvuorenrannan Stansvikin alueelle tuoman lisääntyvän virkistyskäytön vaikutus alueen luontoon ja muuhun ympäristöön on selvittämättä. Alueella on merkittäviä kallio-, eläin-, kasvi-, sosiaalisia ja historiallisia arvoja. Ympäristövaikutusten arviointi on puutteellista koko A-alueella ja siitä länteen ulottuvalla kartanoalueella, jolla sijaitsee suojeltu niemi, kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia ja merkittäviä luontoarvoja.

Kartanoalue ei kestä suunniteltua asukasmäärää. Aluetta tulisi suojella riittäväällä suojavyöhykkeellä (osayleiskaavan A-alue) ja Kruunuvuorenrannan suunniteltua asukaslukua vähentämällä. Osayleiskaavassa tulee noudattaa maakuntakaavassa ja yleiskaava 2002:ssa rakentamiselle asetettuja rajoja, niissä määriteltyjä viheralueita. Kaavassa tulee suojella mainittuihin kaavoihin merkittyjä hiljaista ja kulttuurihistoriallisesti merkittävää Uudenkylän aluetta ja koko kartanoaluetta. Massiivinen rakentaminen ja erityisesti A-alueelle suunniteltu rakentaminen hävittää Helsingistä hiljaisen alueen ja täten heikentää helsinkiläisten terveellistä, turvallista ja viihtyisää ympäristöä.

7. Laajasalo - Degerö Seura ry:n valitus

Kaava on kumottava ja palautettava uuteen valmisteluun. Kaavassa ei ole riittävästi otettu huomioon luonto- ja virkistysalueiden vaatimuksia.

Alueella on voimassa maakuntakaavan rajaukset, joita osayleiskaavan tulee noudattaa. Näin ei tapahdu, vaan asuntorakentamista esitetään maakuntakaavassa viheralueeksi esitetyille alueille. Stansvikin länsi- ja pohjoisosassa on noudatettava ympäristöministeriön vuoden 1992 yleiskaavasta tekemää päätöstä 1-5/5232/93, 1.10.1996, jossa rakentamisen rajausta on esitetty kulkemaan öljysataman alueen rajaa pitkin.

Yleiskaava 2002:ssa esitetään alueelle maankäyttömuodot ja niiden väliset suhteet. Näitä suhteita on kaavassa muutettu siten, että asuminen on saanut enemmän pinta-alaa virkistysalueeseen nähden ja virkistysalue on jäänyt liian vähäiseksi.

Aiemmassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä vielä kaavoituskatsauksissa vuosina 2003 ja 2004 koko suunnittelualue mukaan lukien Koirasaa-rentien varret on merkitty yksiselitteisesti osayleiskaava-alueeksi. Osayleiskaava-alueen oleellinen muuttaminen kesken lainmukaisen prosessin on räikeä menettelytapavirhe, joka muuttaa koko prosessin lähtökohtia oleellisesti. Osayleiskaavaprosessin täytyy käsittää koko suunnittelualue alkuperäisen lähtökohdan mukaisesti. Osaa suunnittelualueesta ei voida erottaa suoraan asema-kaavoitettavaksi.

Rakennettavaksi suunnitelluilta viheralueilta tulee laatia lain vaatimat luontonselvitykset ja arviointia rakentamisen vaikutuksista luonnonympäristön tulee täydentää. Rakentamisen vaikutus 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.

Kaava sallii myös korkeaa kerrostalorakentamista Kruunuvuorenlammen läheisyyteen, kallion huipulle alle sadan metrin etäisyydelle lammesta sen valuma-alueelle. Näin sijoitettuna rakennukset näkyisivät hyvin lammelle, tuhoaisivat sen erämaahenkisen tunnelman ja aiheuttaisivat uhkan lammen luonnon-

tilan säilymiselle. Kaava ei ehdotetussa muodossa täytä maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentin 7 ja 8 kohdan vaatimuksia.

Rakennusten tulee olla Kruunuvuoren lakea matalampia. Valuma-alueelle ei saa lainkaan rakentaa, jotta lammen ekologinen tila turvataan. Valituksessa on viitattu myös vesilain 15 a §:ään. Kalliolla sijaitsevan Kruunuvuorenlammen ekologinen tasapaino ja säilyminen perustuu lammen valuma-alueen säilymiseen nykyisellään.

Stansvikin kartanon läntistä osaa koskevat luontoselvitykset ovat erittäin puutteelliset. Ajankohtainen, kattava selvitys rakentamisen ympäristövaikutuksista on tekemättä. Tutkimatta on laajan kalliometsäalueen geologinen osuus sekä muun muassa sammalet, jäkälät, kilpikaarnamännyn, selkärangattomat, lepäkolajit ja nykyiset lintukannat. Esitetyt tiedot asiasta ovat liian suppeita ja ylimalkaisia eivätkä täytä lain vaatimuksia.

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

Stansvikinniemeä on esitetty rauhoitettavaksi luonnonsuojelulaille. 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 asuinkorttelialuetta vasten. Alueen luonnontilainen hiekkaranta sekä sille riittävän laaja suoja-alue tulee säilyttää myös luonnonsuojelulain 29 §:n 4 momentin perusteella.

EU-direktiiviä 2002/49/EY ympäristömelun arvioinnista ja hallinnasta on noudatettava. Helsingin kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2008 edellyttää, että kaupunkisuunnittelussa virkistysalueisiin kohdistuva melu otetaan huomioon ja että kaupunkiympäristön hiljaisten alueiden äänimaisemaa suojellaan ja parannetaan aktiivisilla toimilla.

Tahvonlahden alue on Helsingin harvoja hiljaisia alueita. Kaava-alueen katu- ja järjestely on hyvin massiivinen. Erityisen ongelmallinen on järjestely Tahvonlahden pohjukassa, jossa katualue kaartaa aivan ruovikkorannan tuntumaan. Meluhaitat merenrannan virkistysalueelle ovat suuret ja täysin selvittämättä.

Osayleiskaavassa 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.

8. Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry:n valitus

Päätös on kumottava ja palautettava uuteen valmisteluun menettelytapavirheiden takia. Osayleiskaavaan on tehtävä ainakin jäljempänä mainitut muutokset.

Osayleiskaavan tulee käsittää koko suunnittelualue osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 4.6.2003, yleiskaavan 2002:n rajauksen, kaavoituskatsausten 2003 - 2006 sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivujen 2008 mukaisesti. Vasta kaavoituskatsauksessa 2007 esiintyy tekstimaininta erillisestä maankäyttösuunnitelmasta. Alueen puolittaminen eri suunnittelualueisiin kesken osayleiskaavasuunnittelun ns. yleisiin syihin vedoten ei ole maankäyttö- ja rakennuslain puitteissa mahdollista. Suunnitteluohjelma ei ole laillinen peruste. Asukkaille on selkeästi annettu harhaanjohtavaa tietoa osayleiskaava-alueesta. Osayleiskaava-alueen puolittaminen muuttaa kaavoituksen peruslähtökohdat oleellisesti. Prosessi tulee aloittaa alusta.

Osayleiskaavan perusteluissa ilmoitetaan, ettei maakuntakaava ole voimassa, koska alueella on voimassa lainvoimainen Helsingin yleiskaava 2002. Toisaalla ilmoitetaan, etteivät yleiskaava 2002:n maankäytön rajaukset ole voimassa alueella. Menettely on laiton, koska edellä mainitun mukaan mikään ylempiasainen kaava ei ohjaa kaavoitusta.

Osayleiskaavaan on viimeisen nähtävillä olon jälkeen lisätty syksyllä 2008 massiivinen, noin 22 metriä korkea joukkoliikennesilta. Silta rikkoo maisemallisesti ja geologisesti tärkeän Kruunuvuoren, uhkaa Kruunuvuorenlampea ja aiheuttaa Kruunuvuorenselälle merkittävän maisemahaitan, joka uhkaa Suomenlinnan maailmanperintökohdetta sekä Kruunuvuorenselän vesiluontoa. Aiemmin liikenneyhteys on esitetty Herttoniemen suuntaan sekä tunnelina keskustan suuntaan. Muutos on erittäin merkittävä, minkä vuoksi osayleiskaavaehdotus olisi tullut asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavan valmistelussa on merkittäviä puutteita. Luontoselvitykset kohdistuvat pääosin virkistysalueille, meluhaittojen selvitys on ylimalkainen ja ns. hiljaisien alueiden suojelu on unohdettu kokonaan (EU-direktiivi 2002/49/EY). Eteläosiin kaava-aluetta on esitetty merkittäviä meritäyttöjä ilman merenpohjan luonnon selvityksiä ja alueen kertyneiden myrkkujen tutkimuksia. Alueella esiintyvistä kallioalueista ei ole kattavaa selvitystä, mm. Koirasaaren avokalliot, jotka ovat ehjinä satama-alueen täyttöjen alla, on jätetty selvittämättä.

Kaavan selostuksissa on virheellisiä väittämiä, mm. rannat väitetään pääosin rakennetuiksi, vaikka alueella on vain muutama laituri ja ehjien kallioalueiden päälle tehtyjä sepeli- ja louhetäyttöjä. Puutteelliset selvitykset ja kaavaselostuksen virheet ovat menettelytapavirhe.

Alueen kerrosalamitoitus 50 k-m²/ asukas on väärä ja johtaa ilmoitettua huomattavasti suurempaan asukasmäärään eli noin 12 500 asukkaaseen. Kaavoituksessa on ilmoitettu asukasmääräksi noin 10 000 asukasta. Valmisteilla olevissa Helsingin muissa kaavoissa käytetään mitoitusta 35-40 k-m²/ asukas. Asumisväljyys ei Helsingissä kasva johtuen mm. ekologisista tavoitteista. 37,5 k-m²/ asukas on oikeaan osunut. Näin kerrosalamääräksi tulee 375 000 k-m²/ 10 000 asukasta. Tällöin mereen ja puistoihin esitetyt rakennusalueet voidaan poistaa. Harhaan johtava mitoitus tieto murentaa kaavan laskelmat ja perustelut.

Osayleiskaava on laadittava yleiskaavan laillisesti sitovien määräysten mukaisesti 50 %:sesti pientaloalueeksi. Yleiskaava 2002:ssa öljysataman alue on merkitty 50 %:sesti pientaloalueeksi. Osayleiskaavassa pientaloalueet ovat pieni vähemmistö. Pientaloalueeksi jo kaavoitettua ja rakennettua Kaitalahden osaa ei voi laskea mukaan uusiin alueisiin, kuten nyt on tehty.

Osayleiskaavan kaavamerkintä A (saa rakentaa pientaloja tai kerrostaloja) ei ole kaavoitusta ohjaava maankäyttö- ja rakennuslain mukaan eikä se ohjaa kaavoitusta myöskään yleiskaava 2002:n mukaisesti. Kyseessä oleva kaavamerkintä on väärä. Pientaloalueen merkinnän on oltava AP. Pientaloksi luetaan vain ne rakennukset, joissa asuntoja ei ole päällekkäin.

Rakentamisalueiden tulee noudattaa maakuntakaavan ja asemakaavojen rajauksia virkistysalueiden ja rakentamisalueiden välillä. Virkistysalueille kaavaluonnoksessa esitetyt rakentamisalueet tulee poistaa. Rannalta puuttuu maakuntakaavan edellyttämä viheryhteys.

Rajauksissa tulee noudattaa ympäristöministeriön päätöstä 1-5/5232/93 sekä Uudenmaan vanhaa seutukaavaa, joka on ohjannut yleiskaava 2002:n laadintaa ja sen rajauksia. Näissä kaavoissa Stansvikin nummi on suojelu- ja virkistysaluetta liittyen suojeltavaan Stansvikin kartanoon ja harjuun.

Koirasaaren täyttöalueet meressä alueen eteläosassa tulee poistaa kestävän kehityksen vastaisina. Meren pinta tulee nousemaan noin 2 metriä seuraavan 100 vuoden aikana, joten esitettyjä täyttöjä ei voi pitää laillisina. Lisäksi selvitysten mukaan täyttöjä edeltävät ruoppaukset ovat myös myrkyllisiä.

Kruunuvuoren laen kerrostalorakentaminen tulee poistaa Kruunuvuoren historiallista arvoa uhkaavana ja sijainniltaan valuma-alueellisesti ja maisemallisesti Kruunuvuorenlammen tilaa uhkaavana. Myös luonnontilainen Huttuvati-lampi tulee vesilain 1 luvun 15 a §:n mukaan säilyttää virkistysalueen osana etelärannan luonnonsuojelulain 4 luvun 29 §:n 4 kohdan mukaisena luontotyyppinä.

Kaava-alueelle tulee palauttaa yleiskaava 2002:n määräysten mukainen rakentamisen ja virkistysalueiden suhde. Kaavan maankäytön suhteet tulee palauttaa yleiskaava 2002:n mukaisiksi.

Yleiskaava on kumottava tai kaavaehdotus on asetettava uudelleen nähtäville.

Nähtäville asetetussa osayleiskaavaselostuksessa Kruunuvuorenranta välillä sisälsi ja välillä ei sisältänyt maankäyttösuunnitelman kattamaa aluetta. Kruunuvuorenranta-nimen monisisältöisyys vaaransi kaavasuunnitelman ymmärrettävyyden ja osallistumismahdollisuuden asioiden valmisteluun. Asemakaavojen laatiminen maankäyttösuunnitelman kattamalle alueelle suoraan yleiskaava 2002:n ja maankäyttösuunnitelman pohjalta on vastoin kuntien alueiden käytön suunnittelujärjestelmää.

Yleiskaava 2002 määrää suunnittelualan maankäyttömuodot ja niiden väliset suhteet jakamattomaksi kokonaisuudeksi. Pientalot, viheralueet ja osa kerrostaloista on sijoitettu osayleiskaava-alueelle. Osayleiskaava 2002:n mukaan yli jääneet kerrostalovaltaiset alueet sijoitetaan maankäyttösuunnitelman kattamalle alueelle. Osayleiskaava estää yleiskaava 2002:n toteutumisen maankäyttösuunnitelma-alueella. Maankäyttösuunnitelma-alueelle on yleiskaava 2002:ssa merkitty kerrostalovaltainen alue, joka katkaisee Tahvonlahdelta Tullisaareen ulottuvan seutukaavan ja nykyisen maakuntakaavan viheralueen. Nähtäväksi jää, onko tarkoituksena ohittaa maakuntakaava maankäyttösuunnitelma-alueen asemakaavoituksessa. Tällöin onnistuttaisiin poistamaan osallisilta maankäyttö- ja rakennuslain suoja maankäyttösuunnitelma-alueen suunnittelussa.

Kaavaselostuksen mukaan kulku kaava-alueelle tapahtuu Koirasaarentietä pitkin, mutta Koirasaarentietä ei ole kaavoitettu sinne asti vaan vain Reiherin- ja Henrik Borgströmintien risteykseen. Maankäyttösuunnittelualueella on kaavoitettu ainoastaan puisto Koirasaarentien eteläpuolelle. Koirasaarentien liikenteen lisääntymisen aiheuttamaa ympäristön pilaantumista ei ole arvioitu eikä sen torjuntaa selvitetty.

Kaava-alueen keskustatoimintojen alue tekee mahdolliseksi vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen alueelle ilman erityistä merkintää asemakaavassa. Siksi yleiskaavan yhteydessä olisi pitänyt selvittää ja arvioida muun muassa suurmyymälän vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen sekä sen sosiaaliset vaikutukset. Tämän takia olisi pitänyt selvittää myös tarkemmin Koirasaarentien liikenteen määrä.

Selostuksessa ei ole kuvattu riittävästi niitä arvoja, joiden perusteella kukin alue on SL-alueeksi merkitty. Kallioalue, lehto tai tervaleppäkorpi eivät ole sellaisia arvoja, että niiden perusteella perustetaan luonnonsuojelualue. Kunnan perusteltu kannanotto valittajan muistutukseen on tältä osin puutteellinen. Luonnonsuojelualueille ja muinaismuistoalueille on käytetty väärää merkintää eikä luonnonsuojelualueiden toteuttajaa ole paljastettu.

Kaavaselostuksen liitteenä ei ole liiteraporttia kaavan vaikutuksista luontoon ja virkistykseen vaan vain käytetyt lähteet. Niissä ei ole mainittu raporttia nimeltä Vaikutukset luontoon ja maisemaan. Enviro Oy:n vuonna 2005 tekemästä selvityksestä "Kruunuvuorenrannan osayleiskaava-alueen luontoselvitys ja maankäytön luontovaikutusten arviointi" ei selviä millä kriteereillä on valittu arvokkaat luontokohteet, jotka tuhoataan. Selvitys on puutteellinen. Kaupungin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmä ei ole luotettava. Selostuksesta puuttuu yhteenveto kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä sekä selvitys siitä, miten selvitykset on huomioitu kaavoituksessa.

Viheralueeksi merkityn Stansvikin kartanon pohjoisosassa on lomamaja-alue. Alueelle on tarkoitus siirtää Uusikylän mökit. Lomamaja-alue ei ole yleisessä käytössä eikä se siksi voi olla virkistysalueen osa. Selostuksesta puuttuu virkistysalueiden suhteen tarkastelu, miten suojelukohteet rajoittavat virkistystä tai virkistyskäyttöä suojelua. On mahdotonta arvioida virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyttä.

Kaitalahden yhteystarvetta osayleiskaava-alueelle ei ole ratkaistu ympäristön ja talouden kannalta kestäväällä tavalla eikä ratkaisu vaali maisemaa ja luonnonarvoja. Kaitalahden yhteys kaava-alueelle johdetaan rakennettavaa Hopeakaivoksentien jatketta pitkin. Ei ole perusteltua pidentää ja hidastaa kaitalahtelaisten ajomatkoja vain läpiajon estämiseksi Henrik Borgströmin tielle. Rungas läpiajo on tähän asti haitannut Borgströmin puiston virkistyskäyttöä mutta nyt Kaitalahden liikenne voidaan johtaa öljysataman kautta sen lopettaessa toimintansa. Kaupunki ei ole edes harkinnut vaihtoehtoa sulkea Henrik Borgströmin tie.

Kaavoitukseen osallisia tai heidän mielipiteitään ei ole pidetty yhdenvertaisina. Vuorovaikutuksen toteutumista ei ole voinut arvioida, koska nähtäville asetetusta kaavaselistuksesta puuttui yhteenveto esitetystä mielipiteistä. Kaavaselistus oli puutteellinen.

Kaupungin kannanotto valittajan muistutukseen on valituksessa tarkemmin esitetyn tavoin virheellinen ja harhaanjohtava. Se ei ole hyvän hallinnon periaatteiden mukainen.

Osayleiskaavaa ja maankäyttösuunnitelman kattamaa aluetta on suunniteltu yhtenä kokonaisuutena. Valmistelun kuluessa molempien alueiden suunnitelmat on asetettu nähtäville ja tarjottu mahdollisuutta mielipiteiden jättämiselle ikään kuin suunnitelmat olisivat olleet samanveroiset. Asukkaille syntyi mielikuva, että mielipiteiden jättämisellä oli maankäyttö- ja rakennuslain antama suoja ja että osallisille olisi turvattu osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun. Osallisille olisi pitänyt kertoa, että maankäyttösuunnitelmalla ei ollut oikeusvaikutuksia, että siitä ei voinut valittaa ja että vuorovaikutus toteutuisi vain, jos viranomaiset niin halusivat. Kaavoitusprosessi on ollut vastoin hyvää hallintotapaa.

Nähtäville asetetussa osayleiskaavaselistuksessa oli alustavan osayleiskaavaehdotuksen kaavakartta ja -määräykset. Kaavaselistus oli ollut nähtävillä jo alustavan osayleiskaavaehdotuksen yhteydessä. Valittajalla oli hyvä syy uskoa, ettei kaavakarttaan oltu tehty muutoksia. Kaavaa ei ole lainmukaisesti asetettu nähtäville, minkä vuoksi se pitäisi asettaa uudelleen nähtäville.

Osayleiskaavaan on merkitty ainoastaan ulkoilureitit. Nähtävillä olon jälkeen muutetussa selostuksessa puhutaan edelleen virheellisesti kevyen liikenteen reiteistä. Ulkoilureitit eivät korvaa kevyen liikenteen väyliä. Kevyttä liikennettä ei ole osayleiskaavassa järjestetty eikä kaava tue kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä ja käyttömahdollisuuksia. Kevyen liikenteen järjestäminen on yksi yleiskaavan sisältövaatimuksista. Valtakunnallisen suunnitteluohjeen tasoisen verkon aikaansaamiseen ei riitä pelkkä katuverkko. Kevyelle liikenteelle katuverkko on liian harva ja turvaton. Suoraa kevyen liikenteen yhteyttä raitiotiesillalla keskustaan ei ole merkitty kaavaan, samoin puuttuvat sillat Pitkäludolle ja Tahvonlahden itärannalle, vaikka nämä ovat reittiverkon kannalta tärkeitä yhteyksiä.

Kaava on kumottava Stansvikin alueen osalta. Kaavapäätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, koska valmistelu on ollut puutteellista. Kaavapäätöksen täytäntöönpano on kiellettävä päätöksen lainvoimaisuuteen saakka.

Kaava ei perustu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin Stansvikin alueella. Suunnitelman toteutumisen ympäristö- tai sosiaalisia ja kulttuurisia vaikutuksia ei ole tarpeellisessa määrin selvitetty. Selvityksiä ei ole tehty kaavan koko vaikutusalueelta.

Luontoselvityksiä ei ole Stansvikin Uudenkylän alueelta. Tutkimattoman alueen pinta-ala on huomattava. Tutkimaton alue on kaavassa merkitty rakennettavaksi. Lisäselvityksiä ei ole tehty, vaikka asiasta tehtiin lukuisia kyselyjä ja muistutuksia. Ympäristökeskuksen luontotietorekisteri on rajallinen. Se ei voi olla pääasiallinen lähde arvioitaessa alueiden luonto- ja ympäristöarvoja ja niiden tutkimisen tarpeellisuutta. Kaavan ympäristövaikutuksia on arvioitu vain tutkittujen alueiden näkökulmasta. Varsinainen rakentamiselle altistuva alue on sivuutettu maininnoilla. Selostusmateriaalin puutteellisuuden takia päättäjillä ei ole ollut mahdollisuutta muodostaa objektiivista kuvaa Stansvikin aluekokonaisuudesta.

Alue käsittää Uudenkylän ja laajan kallioalueen. Alue on osa Stansvikin historiallista aluekokonaisuutta ja se on yleiskaava 2002:ssa merkitty kaupunkipuistikoksi. Kallioalueen sammal- ja jäkäläkasvusto on monipuolinen ja mittava. Uudenkylän alue ja sitä ympäröivä kallioalue eivät olleet kohteena maastokatselmuksessa 25.5.2005. Ympäristökeskus ei ole missään vaiheessa inventoinut selvitysalueen ulkopuolelle jätettyä aluetta. Aluetta ei ole päästy tutkimaan sen ollessa aidatulla öljysataman alueella.

Ympäristökeskuksen luontotietorekisteri on sisällöltään rajallinen, sen tutkimuspiiriin eivät kuulu kallioperä ja geologiset ilmiöt. Se ei myöskään kartoita ja tutki sammal- ja jäkälälajistoa. Alue ei myöskään ollut kohteena "Arvokkaat kallioalueet Helsingissä" -tutkimuksessa.

Osayleiskaavan selostuksissa ei ole riittävä ja laadukkaan päätöksenteon edellyttämää monipuolista tietoa. Stansvikin Uudenkylän alue on selostuksissa mainittu vain pintapuolisesti. Valituksessa on vedottu Stansvikin ja Uudenkylän alueesta yleiskaava 2002:ssa esitettyyn. Stansvikin kaavoitus ei noudata näitä periaatteita. Tietoa Uudenkylän mökkikylästä on vain nimeksi. Vaihtoehtoratkaisuja ei ole esitetty. Perusteita mökkien siirtämiseksi Vanhakylään ei ole. Päättäjille on annettu virheellinen kuva Vanhakylän olosuhteista. Mökeille ehdotettu sijoituspaikka sivuaa ympäristökeskuksen luontotietojen mukaan lieju- ja lietemaata, joka toisaalta on arvokas suojelukohde.

Asukkaiden esittämät faktat ja mielipiteet on jätetty huomioimatta. Alueen asemakaavaa alettiin valmistella jo ennen osayleiskaavaehdotuksen hyväksymistä. Asemakaavan valmistelussa mökit sijoitetaan Vanhakylään, vaikka mahdollisuudet siihen ovat täysin selvittämättä eikä päätöksiä ole vielä tehty. Toimintatapa loukkaa räikeästi Uudenkylän asukkaiden oikeusturvaa.

11XXXXXXXXXXXX ja XXXXXXXXXXXX valitus

Hallinto-oikeuden tulee selvittää: 1. onko virkamiesvalmistelun tuloksena syntynyt, koko suunnittelua ohjannut Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan suunnitteluohjelma laillinen asiakirja, vaikka sitä ei ole käsitelty eikä hyväksytty demokraattisessa päätöksentekojärjestyksessä, 2. onko suunnittelualueen jaka-

minen kahteen osaan kesken kaavoitusprosessin räikeä menettelytapavirhe, joka mitätöi kyseisen prosessin sekä 3. onko Kruunuvuorenrannan suunnitteluohjelman perusteella tehty osayleiskaava laiton, jos suunnitteluohjelman valmistelussa on tapahtunut räikeä menettelytapavirhe.

Laajasalon asukkaat ovat käyttäneet laajasti hyväkseen maankäyttö- ja rakennuslain vuorovaikutussäännösten suomia mahdollisuuksia. Mielipiteet on ilmaistu kirjallisesti määräajassa. Asukkaiden ääni ei kuitenkaan ole kuulunut päättäjille tai sitä ei ole haluttu ottaa huomioon. Päättäjät eivät ole olleet paikalla kuulemistilaisuuksissa eivätkä ole lukeneet asukkaiden kirjallisia mielipiteitä ja muistutuksia. Informaatio- ja keskustelutilaisuuksissa ovat paikalla vain virkamiehet, jotka laativat selostuksen käydystä keskustelusta. Näissä selostuksissa kuuluu vain virkamiesten ääni. Tällaisenaan kuulemismenettely on ollut vain lain määräämä muodollisuus, jossa lain kirjain täyttyy, mutta asukkaiden ääni ei kuulu eikä demokratia toteudu.

Suomen ympäristökeskus on vuonna 2004 raportissaan AY350 "Luonnon ja maisemasuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Uudellamaalla" määritellyt nykyisin Borgströminmäeksi nimitetyn alueen yhdeksi Helsingin kolmesta valtakunnallisesti arvokkaasta kallioalueesta.

Alueella ovat voimassa maakuntakaavan rajaukset, joita osayleiskaavan tulee noudattaa. Osayleiskaavassa esitetään asuntorakentamista maakuntakaavassa viheralueeksi esitetyille alueille.

Virkamiestyönä laadittu, 25.10.2004 päivätty Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan ohjelma tuli ensimmäisen kerran esille kaupunkisuunnittelulautakunnassa 2.5.2005. Aikaisemmasta kaava-alueen rajauksesta poiketen siinä todetaan, että "kaava-alueen rajausta on tässä ohjelmassa jaettu kahteen osaan: varsinaiseen osayleiskaava-alueeseen ja siihen liittyvään maankäyttösuunnitelman alueeseen". Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.5.2005 hyväksyä kokouksessa tehdyin lisäyksin jatkosuunnitteluperiaatteet osayleiskaavatyölle ja merkitsi tiedoksi Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan ohjelman. Lautakunta ei siis hyväksynyt kyseistä ohjelmaa eikä siinä tehtyä suurta muutosta, jossa suunnittelualue jaettiin kahteen osaan. Tätä jakoa perusteellaan sillä, että öljysataman alasajo ei vaikuta Koirasaarentien molemmin puolin sijaitsevien alueiden rakentamisaikatauluun, vaan näille alueille voidaan laatia asemakaavat suoraan yleiskaava 2002:n ja laadittavan maankäyttösuunnitelman pohjalta.

Suunnittelualueen muuttaminen kesken lainmukaisen prosessin on räikeä menettelytapavirhe. Maankäyttösuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen käsite. Suunnittelualueen jakaminen kahteen osaan on aiheuttanut sen, että koko alueen suunnittelu on jakautunut aivan ratkaisevalla tavalla eri suuntiin. Osa-yleiskaavaprosessi olisi pitänyt toteuttaa kokonaisuudessaan alkuperäisen lähtökohdan mukaisesti.

ASIAN KÄSITTELY JA SELVITTÄMINEN

Kaupunginhallitus on antanut lausunnon.

Laajasalo - Degerö Seura ry:lle on varattu tilaisuus vastaselityksen antamiseen. Vastaselitystä ei ole annettu.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX kuolinpesä, Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry, XXXXXX Stansvikin kyläyhdistys ry, XXXXXXXX, XXXXXXXX, Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry, XXXXXXXXXXX XXXXXXXX sekä XXXXXXXX ja XXXXXXXX ovat antaneet vastaselitykset.

HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISU

Hallinto-oikeus kumoaa päätöksen siltä osin kuin se koskee öljysatama-alueen itäpuolelle osoitettua Stansvikin nummen asuntoaluetta (A). (Perustelut kohta 5 Kaavan vaikutusten selvittäminen, alaotsikko Stansvikin nummea eli öljysatama-alueen itäpuolelle osoitettua asuntoaluetta (A) koskevat selvitykset).

Hallinto-oikeus kumoaa päätöksen siltä osin kuin XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX kuolinpesän omistamat kiinteistöt on kaavassa on osoitettu virkistysalueiksi (V) ja Kruunuvuorenlammen luonnonsuojelualueeksi (SL). (Perustelut kohta 7.5 Kruunuvuoren alueen maankäyttö alaotsikko Virkistysalue (V) ja luonnonsuojelualueet (SL)).

Muilta osin hallinto-oikeus hylkää valitukset.

Perustelut

1. Muutoksenhaku kaava-asioissa

Kaava-asioissa muutoksenhakukeinona on kunnallisvalitus. Kunnallisvalituksen kuntalain 90 §:n 2 momentin mukaiset valitusperusteet ovat:

- 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;
- 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- 3) päätös on muuten lainvastainen.

Hallinto-oikeus tutkii valitusten johdosta vain, onko päätöksessä edellä mainittuja virheellisyyksiä siltä osin kuin päätöksestä on valitettu. Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tutkia kaavapäätöksen tarkoituksenmukaisuutta, kuten sitä, olisiko jokin muu vaihtoehto parempi kuin tehty kaavaratkaisu.

Maankäyttö- ja rakennuslain 203 §:n mukaan muutoksenhakuviranomainen voi tehdä kaavaan oikaisunluonteisia korjauksia. Muutoksenhakuviranomainen voi kunnan suostumuksella tehdä kaavaan myös vähäisiä tarkistuksia, jos

tarkistuksella ei ole vaikutusta muiden kuin siihen suostuneiden etuun tai oikeuteen.

Kunta ei ole antanut suostumusta tarkistusten tekemiseen kaavaan. Hallinto-oikeus ei siten voi tehdä muutoksia aluevarausten rajoihin tai rakennusoikeuksien määriin. Hallinto-oikeus ei voi palauttaa kaavaa uudelleen valmisteltavaksi. Tämän kaava-asian käsittelyn yhteydessä ei voida ottaa kantaa vireillä olevien asemakaavasunnitelmien lainmukaisuuteen.

2. Osayleiskaava-alueen laajuus (valitukset 3, 7, 8, 9 ja 11)

Kaavaselostuksen mukaan (s. 8) Kruunuvuorenranta on yksi 2010-luvun tärkeimmistä asuntorakentamiskohteista Helsingissä. Tavoitteena on, että Kruunuvuorenranta tarjoaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien päässä keskustasta korkeatasoisen, monipuolisen, turvallisen ja viihtyisän asuinalueen, joka tarjoaa erilaisia asumisen vaihtoehtoja sekä kerros- että pientaloissa. Kruunuvuorenranta on tarkoitus yhdistää suoraan keskustaan joukkoliikenteellä.

Osayleiskaava ei oikeuta rakentamiseen vaan alueelle laaditaan sitä varten asemakaavat.

Hallinto-oikeus toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta. Kaava-alueen laajuus ja alueiden osoittaminen eri tarkoituksiin on ensi sijassa kunnan harkinnassa laissa säädettyjen kaavan sisältövaatimusten pohjalta. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole asetettu rajoituksia kaava-alueen rajauksen muutoksille kaavoituksen aikana.

Hallinto-oikeus katsoo, että kaava-alue on määrätty riittävän laajaksi maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten kannalta ja kaavan vaikutuksiin nähden. Kunta ei ole menetellyt lainvastaisesti muuttaessaan osayleiskaava-alueen rajausta siten, että osa alun perin osayleiskaava-alueeksi suunnitellusta alueesta on muutettu maankäyttösuunnitelman alueeksi. Kaupunginvaltuuston päätös ei tämän vuoksi ole lainvastainen.

Hallinto-oikeus toteaa lisäksi, että maankäyttösuunnitelma-alueen rakentaminen ei voi pohjautua kyseiseen suunnitelmaan, vaan alueen rakentamisen tulee pohjautua tarkempaan kaavoitukseen. Tällöin asiaan osallisilla on käytettävissä maankäyttö- ja rakennuslain mahdollistamat vaikutusmahdollisuudet kaavan sisältöön sekä oikeus valittaa kaavapäätöksestä.

3. Vuorovaikutus- ja osallistumismenettely (valitukset 3, 4, 5, 9, 10 ja 11)

Maankäyttö- ja rakennuslain 6 §:n 1 momentin mukaan kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin laissa jäljempänä säädetään. Lainkohdan 2 momentin mukaan kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen.

Lain 62 §:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajille ja niille, joiden asumiseen työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti ja suullisesti mielipiteensä asiassa.

Lain 65 §:n 1 momentin mukaan kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (*muistutus*). Pykälän 2 momentin mukaan muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Valitusten mukaan vuorovaikutus ei ole kaavoitusprosessin kuluessa toteutunut lain edellyttämällä tavalla.

Asiakirjojen mukaan Kruunuvuorenrannan alueen osayleiskaavasta käyty vuorovaikutteinen keskustelu on ollut monipuolista. Kaavaselostuksen kohdassa 8 ja kaupungin valitusten johdosta antaman lausunnon sivuilla 10 ja 11 on kuvattu kaavoitustyön vireilletulo sekä osallistuminen ja vuorovaikutus kaavoitustyön kuluessa.

Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä, jonka mukana on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.6.2003. Osayleiskaavaluonnos ja luonnos Koirasaarentien varsien maankäyttösuunnitelmaksi olivat nähtävillä 2. - 19.5.2006. Saadut mielipiteet ja niihin laaditut vastineet on esitelty kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja lautakunta antoi asiassa jatkosuunnitteluohjeet 20.6.2006. Toinen osayleiskaavaluonnos ja maankäyttösuunnitelmaluonnos olivat esillä 23.1. - 7.2.2007. Mielipiteet ja vastineet on esitelty kaupunkisuunnittelulautakunnalle, joka antoi asiassa jatkosuunnitteluohjeet 31.5.2007. Kaavaluonnoksesta pyydetyt ja annetut lausunnot sekä osayleiskaava- ja maankäyttösuunnitelmaehdotus ovat olleet nähtävillä 2. - 23.1.2008. Lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet on esitelty lautakunnalle ehdotuksen käsittelyn yhteydessä 14.2.2008.

Hallinto-oikeus toteaa, että Helsingin kaupunki on tiedottanut yleiskaavamuutoksen vireilletulosta ja kaavoituksen etenemisestä maankäyttö- ja rakennuslaissa edellytetyllä tavalla ja laajuudessa. Tehdyt muistutukset ja niihin annetut vastaukset ovat olleet kaupunginvaltuutettujen saatavilla ennen päätöksentekoa. Noudatettu kaavoitusmenettely täyttää maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät vuorovaikutusta koskevat vaatimukset. Tähän nähden ja ottaen huomioon edellä todetut kaavoitusmenettelyn vaiheet hallinto-oikeus katsoo, ettei kaavamuutoksen valmistelussa ole ilmennyt valituksissa väitettyjä virheitä tai puutteita.

Muistutusmenettely ja siihen liittyvä velvollisuus kunnan kannanoton ilmoittamiseen ovat osa kaavoitusmenettelyyn liittyvää vuorovaikutusta, jonka pääasiallisena tarkoituksena on mahdollistaa asiaan osallisten mielipiteiden saattaminen kaavoittajan tietoon ja jolla turvataan maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:n 2 momentin tavoite jokaisen osallistumismahdollisuudesta asioiden käsitteilyyn. Se, etteivät esitetyt mielipiteet ja annetut muistutukset ole johtaneet kaavaehdotuksen muuttamiseen, ei tee menettelyä lainvastaiseksi. Kaavapäätös ei ole lainvastainen myöskään sillä perusteella, että kaupungin kannanotto muistutuksiin on joltain osin mahdollisesti ollut puutteellinen.

4. Kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville (valitukset 8 ja 9)

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaan, jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville.

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 2 .- 23.1.2008. Kaavakarttaan on sen jälkeen tehty seuraavat kaavamerkintöjä koskevat muutokset:

- Metroradalle ja raitiotielle varattu ohjeellinen alueen osa (me3) on korvattu merkinnällä Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa raitiotien (ra1).
- Maanalaiselle metroradalle ja raitiotielle varattu ohjeellinen alueen osa (me2) on poistettu.
- Merkintä Alue, jolle saa rakentaa metroaseman sekä lippuhalleja ja yhteydet niistä metroasemalle (me1), on poistettu.
- Ulkoilureitin linjausta Stansvikin alueella on vähäisessä määrin tarkistettu.
- Kaava-alueen länsirannan eteläisintä palvelujen ja hallinnon aluetta on laajennettu vähäisessä määrin ja johdettu ulkoilureitti palvelujen ja hallinnon alueen ja kerrostalovaltaisen asuinalueen välistä rannan sijasta.

Hallinto-oikeus katsoo, ettei kaavaehdotusta nähtävillä olon jälkeen muutettu siten, että se olisi tullut asettaa uudelleen nähtäville.

5. Kaavan vaikutusten selvittäminen

Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § sisältää vaikutusten selvittämistä koskevia tarkennuksia ja 17 §:ssä on säädetty, miten vaikutukset on esitettävä kaavaselostuksessa.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaan liittyvä selvitysaineisto on lueteltu kaavaselostuksen lopussa. Kaavaselostukseen sisältyy osayleiskaavan toteuttamisen vaikutusten arviointia koskeva osio (6), jossa on selvitetty kaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön, luontoon ja virkistykseen, maa- ja kallioperään, teknisen huollon järjestämiseen, terveellisyteen ja turvallisuuteen, yhdyskuntatalouteen, liikenteeseen sekä sosiaalisiin oloihin, elinoloihin, viihtyisyyteen ja palveluihin.

Liikenteen vaikutusten selvittäminen (valitukset 2, 4, 5, 7, 8 ja 9)

Ympäristövaikutusten arviointimenettelyn tarve määräytyy ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain (YVA-laki) 4 §:n nojalla ja ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun asetuksen (YVA-asetus) asetuksen 6 ja 7 §:n perusteella. Mikäli toiminnalle ei ole osoitettu aluevarausta jo maakuntakaavassa, edellyttävät asetuksen 6 §:ssä mainittuja aluevarauksia koskevat hankkeet ympäristövaikutusten arviointimenettelyä jo yleiskaavavaiheessa.

Suunnitellun raitiotieyhteyden rakentaminen ei ole YVA-asetuksen 6 §:ssä olevassa luettelossa mainittu hanke. Yleiskaavassa osoitettu ohjeellinen varaus raitiotien rakentamiselle ei ole edellyttänyt ympäristövaikutusten arviointimenettelyä jo yleiskaavavaiheessa. Yleiskaava ei ole lainvastainen sen vuoksi, että ympäristövaikutusten arviointia (YVA) ei ole tehty ennen osayleiskaavaasian ratkaisemista.

Hallinto-oikeus toteaa vielä, että Uudenmaan ympäristökeskus on päätöksellään 24.6.2009 dnro UUS-L-2009-R-2-531 päättänyt, että Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston hankkeeseen Laajasalon raideliikennevaihtoehtoista sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelyä. Päätös on lainvoimainen.

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2002/49/EY ympäristömelun arvioinnista ja hallinnasta on Suomessa pantu täytäntöön ympäristösuojelulain muutoksella (459/2004), joka sisältää säännökset meluselvitysten ja meluntorjunnan toimintasuunnitelmien laatimisvelvoitteesta ja laatimisesta. Lain säännöksillä ei ole merkitystä arvioitaessa nyt kysymyksessä olevan kaavan lainmukaisuutta.

Liikenteen meluhaittoja on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 4.15. Kaavaselostuksen mukaan Kruunuvuorenrannan rakentamisen aiheuttama liikenteen lisäys on noin 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärien lisäys kohdistuu lähinnä Koirasaarentien itäpäähän, Laajasalontielle ja Linnanrakentajantielle.

Hallinto-oikeus toteaa, että kysymys on suurelta osin asunto-alueen rakentamisesta. Kaava-alueella ei ole merkittäviä liikenneväyliä eikä sille kohdistu läpi-ajoliikennettä. Alueen joukkoliikenneyhteys täsmentyy myöhemmin. Yleiskaavan tavoitteet ja sääntely eivät edellä lausuttuun nähden ole edellyttäneet laajempaa liikenteen vaikutusten selvittämistä. Liikenteestä mahdollisesti aiheutuvien haittojen ehkäiseminen ja virkistysalueisiin kohdistuvan melun ja kaupunkiympäristön hiljaisten alueiden suojelun edellyttämät toimenpiteet voidaan ottaa huomioon asemakaavoituksessa.

Stansvikin nummea eli öljysatama-alueen itäpuolelle osoitettua asuntoaluetta (A) koskevat selvitykset (valitukset 3, 4, 5, 6, 7, 8 ja 10)

Stansvikin nummi eli öljysatama-alueen itäpuolelle osayleiskaavassa osoitettu asuntoalue (A) on Uudenmaan maakuntakaavassa sekä yleiskaava 2002:ssa kokonaisuudessaan virkistysaluetta.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on osoitettu länsiosastaan virkistysalueeksi ja itäosastaan kaupunkipuistoksi. Kaavamääräysten mukaan virkistysalueella maisema- ja luontoalueita kehitetään koko kaupungin kannalta merkittävänä virkistys- ja luontoalueina, jotka jäsentävät kaupunkirakennetta. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja ja liikenneväyliä. Kaupunkipuistoa koskevan kaavamääräyksen mukaan keskustan kaupunkipuistoa ja alueellisia kaupunkipuistoja kehitetään monipuolisina toiminta-, kohtaus-, kulttuuri- ja luontoympäristöinä. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja ja liikenneväyliä. Kaupunkipuiston alue on yleiskaavassa osoitettu myös kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Kaavamääräysten mukaan aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Valituksenalaisen osayleiskaavan kaavamääräysten mukaan A-alueelle saa rakentaa pientaloja ja kerrostaloja. Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistykseen ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja, toimitiloja ja liiketiloja.

Osassa valituksia on katsottu, että kaava on lainvastainen, koska kaavan kulttuurillisia ja sosiaalisia vaikutuksia ole selvitetty riittävästi Uusikylän lomamaja-alueita koskevalta osalta ja ettei asian käsittelyssä ole esitetty vaihtoehtoista suunnitelmaa, jossa Uusikylän lomamaja-alue säilytettäisiin.

Kaavan valmisteluaineistoon sisältyy muun ohella selvitys kaavaehdotuksen vaikutuksista maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön. Selvityksessä on tuotu esille Stansvikin kartanoalueen ja sen ympäristön kulttuurihistorialliset arvot lyhyesti myös Uusikylän ja Vanhakylän osalta. Selvityksen mukaan Uusikylän kesämaja-alue jää uuden rakentamisen alle, mutta suunnitelmassa osoitetaan vastaavasti mahdollisuus laajentaa ja tiivistää toista kesämaja-alueita, Vanhakylää. Kaupunginhallituksen lausunnon mukaan Uusikylän säilyttäminen on ollut esillä kaavan valmistelussa ja osayleiskaavan luonnosvaiheessa 15.6.2006 kaupunkisuunnittelulautakunta on tehnyt myös maastokäynnin muun ohella Stansvikin alueelle Uusikylän säilyttämiskysymyksen vuoksi.

Hallinto-oikeus katsoo, että kaavamuuotos on valituksissa tarkoitetuilta osin voinut perustua esitettyihin selvityksiin. Edellä lausuttuun nähden kaavaa ei voida pitää lainvastaisena, vaikka kaavavalmistelussa ei ole esitetty vaihtoehtoista suunnitelmaa, jossa Uusikylän lomamaja-alue säilyisi.

Kaavaselostuksen liiteraportin *Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön* mukaan (s. 5) Helsingin ympäristökeskus on inventoinut koko suunnittelualueen ja luontotietoja on päivitetty vuonna 2004. Alueen luontotietoja on täydennetty niiltä osin kun ympäristökeskus on katsonut tarpeelliseksi. Kaupunginhallituksen lausunnon mukaan muilla alueilla, kuten kysymyksessä olevalla A-alueella, ei ole tehty osayleiskaavan valmistelun yhteydessä selvityksiä mutta alueet on käyty läpi aiempien selvitysten yhteydessä.

Kaupunginhallituksen lausunnosta ilmenee, että niiden osa-alueiden valinta, joilta osin kaava-alueen luontotietoja on kaavavalmistelun yhteydessä tarkemmin tutkittu, on perustunut lähinnä ympäristökeskuksen ylläpitämään luontotietojärjestelmään ja ympäristökeskuksen näkemykseen selvitysten tarpeellisuudesta. Kaupungin lausunnossa on lisäksi todettu, että esimerkiksi Helsingin arvokkaita kallioalueita koskeva luontokohdeselvitys (Salla 2004) sisältää

koko Laajasalon alueen öljysataman aluetta lukuun ottamatta. Lausunnon mukaan Uusikylän pohjoispuoliselle kallioalueelle on tehty maastokäyntejä mutta aluetta ei ole arvioitu poikkeukselliseksi Helsingin mittakaavassa. Lausunnon sa on edelleen todettu, että uhanalaisten sammal- ja jäkälälajien tiedossa olevat kasvupaikat on rekisteröity ympäristöhallinnon Oiva-järjestelmään mutta tällaisia lajeja ei ole havaittu eikä pidetty todennäköisinä löytää kaava-alueelta muun muassa kallioperän ominaisuuksien vuoksi. Kaava-alueella on inventoitu käyvät niiltä osa-alueilta, jotka ovat olleet metsän ikärakenteen puolesta siihen sopivimmat.

Hallinto-oikeus toteaa, että Stansvikin nummen A-alueen luonnosta ja luontoarvoista ei ole kaavaselostuksessa tai sen liitteissä tietoja. Luontotietojärjestelmän selosteen mukaan järjestelmä tarjoaa yleiskuvauksen Helsingin luonnosta sekä antaa asukkaille tietoa omasta lähiluonnosta ja luonnon monimuotoisuudesta. Järjestelmäkuvauksen mukaan se ei sovellu suunnittelu- tai tutkimuskäyttöön.

Yleiskaava muuttaa olennaisesti Stansvikin nummen käyttötarkoitusta verrattuna aikaisempaan kaavoitukseen. Kaupungin käytössä oleva tieto alueen luontoarvoista olisi tullut koota erilliseksi selvitykseksi, ja siinä olisi tullut arvioida alueen käyttötarkoituksen muuttamisen vaikutuksia luontoarvoihin. Tällaisen selvityksen perusteella valtuustossa voidaan arvioida kaavaratkaisujen ympäristövaikutuksia.

Hallinto-oikeus katsoo, ettei asiassa ole esitetty riittäviä perusteita jättää A-alueen osalta tekemättä tarkempia luontoselvityksiä. Osayleiskaava ei siten öljysataman itäpuolelle osoitetun asuntoalueen osalta perustu riittäviin selvityksiin, minkä vuoksi osayleiskaava on kumottava sanotuilta osin.

Selvitysten riittävyys muilta osin (valitukset 4, 5, 6 ja 7)

Kaupunginhallituksen lausunnon mukaan Laajasalo on ollut kesken jääneen biotooppikartoituksen pilottikohteena 1990-luvulla, jolloin myös öljysataman alue on kartoitettu. Öljysataman alue sisältyy myös rakennusviraston metsätietojärjestelmään. Kun otetaan huomioon öljysatama-alueen entinen käyttötarkoitus, hallinto-oikeus katsoo, ettei öljysatama-alueen luonto-arvojen tarkempi inventointi ole ollut tarpeen yleiskaavavaiheessa.

Kaava-alueelle ei ole suunniteltu vähittäiskaupan suuryksikköä. Selvityksiä vähittäiskaupan suuryksikön vaikutuksista alueella ei sen vuoksi ole tarvinnut tehdä.

Siltä osin kuin valituksissa on muutoin katsottu, että kaava perustuu riittämättömiin selvityksiin, hallinto-oikeus pitää tehtyjä selvityksiä riittävinä kaavan sisältövaatimusten arvioimiseksi. Alueiden käytön yksityiskohtainen suunnittelu, rakentaminen sekä mahdollisesti aiheutuvien haittojen ehkäiseminen kuuluvat asemakaavoitukseen. Yleiskaavallisella tasolla tehdyissä riittävinä pidettävissä selvityksissä ei ole tullut esiin sellaista, jonka perusteella maankäytön suunnittelua ei voitaisi jatkaa yleiskaavan sisältämien ratkaisun pohjalta edellä mainittua öljysatama-alueen itäpuolelle osoitetun A-alueen luontoarvoja koskevia luontoselvityksiä lukuun ottamatta.

6. Osayleiskaavan yleiset sisältövaatimukset

6.1. Sovellettavia säännöksiä

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 1 momentin mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Lainkohdan 3 momentin mukaan maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja asemakaavan alueella muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 35 §:n 1 momentin mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella. Saman pykälän 2 momentin mukaan yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentin mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon: 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys; 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö; 3) asumisen tarpeet ja palvelujen saatavuus; 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla; 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; 7) ympäristöhaittojen vähentäminen; 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaaliminen; sekä 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. Saman pykälän 3 momentin mukaan edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Yleiskaava ei saa saman pykälän 4 momentin mukaan aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

6.2. Maakuntakaavan ja yleiskaava 2002:n merkitys asiassa (valitukset 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ja 11)

Koko Kruunuvuoren alue, Kaitalahti sekä nykyisen öljysataman alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi 8.11.2006 vahvistetussa Uudenmaan maakuntakaavassa. Maakuntakaavassa on osoitettu myös ohjeellinen liikenneväylä Katajanokalta Tahvonlahdelle ja sieltä edelleen Laajasaloon. Stansvikin-Tullisaaren vyöhyke on osoitettu virkistysalueeksi. Virkistysalueen keskiosa on lisäksi osoitettu merkinnällä arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma. Rantavyöhykkeelle Hevossalmesta Stansvikin kartanoalueen läpi ja edelleen öljysatama-alueen rantaa pitkin lähes Haakoninlahdelle saakka on osoitettu viheryhteystarve. Stansvikin alue on merkitty kaavaan kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

Kruunuvuoren osayleiskaava-alue on yleiskaava 2002:ssa osoitettu kokonaisuudessaan suunnittelualueeksi, jolla yleiskaava osoittaa suunnittelualan maankäyttömuodot ja niiden väliset suhteet. Niiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella.

Yleiskaava 2002:ssa öljysataman alue on puoliksi kerrostalovaltaista ja puoliksi pientalovaltaista aluetta. Öljyhuoltoalueen keskellä on keskustatoimintoja.

Kruunuvuoren alueen itäpuoli on osoitettu pientalovaltaiseen asumiseen. Stansvikin alue on merkitty alueelliseksi kaupunkipuistoksi. Kruunuvuoren alueen länsipuoli, Stansvikin edustan saaret sekä Stansvikin kaupunkipuiston ja öljysataman väliin jäävä alue ovat virkistysaluetta. Kruunuvuoren alueen itäosa ja Stansvikin alue on merkitty myös kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Kaavamääräysten mukaan aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue, Kruunuvuorenlampi ja Kruunuvuoren kaakkoisosan lehmusmetsikkö on merkitty kaavaan luonnonsuojelualueiksi. Yleiskaavassa on osoitettu metro tai rautatie Katajanokalta Kruunuvuorenrantaan ja sieltä edelleen Yliskylän kautta Hevossalmen suuntaan.

Kruunuvuoren osayleiskaava poikkeaa maakuntakaavan aluevarauksista Kruunuvuoren alueella siten, että Kruunuvuorenlammen ympäristössä on merkitty virkistysalueeksi huomattava osa maakuntakaavassa taajamaalueeksi merkitystä alueesta. Lisäksi asumiseen varattu alue (A) ulottuu nykyisen öljysatama-alueen itäpuolella laajemmalle kuin maakuntakaavassa, ja maakuntakaavaan merkitty viherkäytävä katkeaa Koirasaaren itäosassa.

Uudenmaan liitto on lausunnossaan 28.6.2008 pitänyt osayleiskaavaehdotusta maakuntakaavan mukaisena. Lausunnon mukaan osayleiskaavaehdotuksen maankäyttöratkaisu turvaa maakuntakaavan seudullisen virkistysalueen ja viheryhteiden sekä kulttuurihistoriallisten ja geologisten arvojen toteutumista alueella.

Hallinto-oikeus toteaa, että maakuntakaavassa esitettyjen aluevarausten laajuutta ja sijaintia voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavassa muuttaa tai aluevarauksesta luopua edellyttäen, että maakuntakaavan keskeiset ratkaisut ja tavoitteet eivät vaarannu. Ympäristöministeriön päätöksessä 1-5/5232/93, 1.10.1996 osoitetulla rakentamisalueen rajauksella ei ole vaikutusta kaavan laillisuuteen. Uudenmaan maakuntakaavalla on kumottu alueen vanhat seutu-kaavat.

Hallinto-oikeus on tällä päätöksellä kumonnut osayleiskaavan Stansvikin nummen asuntoalueen ja Kruunuvuoren virkistysalueen osalta. Tältä osin asiassa ei ole syytä tarkemmin lausua siitä, onko kyseisissä aluevarauksissa otettu maakuntakaava asianmukaisesti huomioon.

Osayleiskaava ottaa maankäyttö- ja rakennuslaissa edellytetyllä tavalla huomioon maakuntakaavan aluevaraukset, kun otetaan huomioon maakuntakaavan yleispiirteisyys. Kaupunginvaltuusto ei osayleiskaavasta päättäessään ole ollut sidottu alueen nykyiseen käyttöön eikä yleiskaava 2002:n määräyksiin. Osayleiskaava ei ole näin ollen lainvastainen siltä osin kuin siinä olevat aluevaraukset poikkeavat yleiskaava 2002:sta.

6.3 Luonto- ja virkistysalueiden riittävyys (valitukset 3 ja 9)

Kaavaselostuksen mukaan osayleiskaava-alueen pinta-ala on noin 260 hehtaaria, josta maa- aluetta on noin 143 hehtaaria ja vesialuetta noin 117 hehtaaria. Osayleiskaava-alue liittyy laajaan virkistysalueeseen, joka ulottuu Hevossalimesta Tahvonlahden reunoja myöten Tullisaaren puistoon. Osayleiskaava-alueella on viheralueita noin 67 hehtaaria. Kaavaselostuksen mukaan kaikista asunnoista on enintään 150 metrin matka merenrantaan, keskeiselle alueen si-

säiselle puistoalueelle tai laajemmalle virkistysalueelle. Lisäksi Kruunuvuorenrannan alueen rantoja myötäilee virkistysympäristöön sijoitettu kevyen liikenteen reitistö. Kruunuvuorenrannan osayleiskaava-alueen toteuttamisen jälkeenkin Laajasalon virkistysalueiden määrä asukasta kohti on keskimääräistä esikaupunkialueen luokkaa.

Hallinto-oikeus toteaa, että yleiskaavassa ei ole ollut tarpeen osoittaa toteutettua laajemmin erillisiä virkistysalueita. Yleiskaava ei valituksessa esitetyillä perusteilla ole maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentin 8 kohdan vastainen.

Hallinto-oikeus on tällä päätöksellä kumonnut osayleiskaavan Kruunuvuoren alueelle osoitetun virkistysalueen osalta. Tällä seikalla ei ole sellaista vaikutusta osayleiskaava-alueen virkistysalueiden riittävyteen, että osayleiskaava kävisi sen johdosta edellä mainitun lainkohdan vastaiseksi.

6.4. Liikenneyhteydet, joukkoliikenne ja kevyt liikenne (valitukset 2 ja 9)

Maakuntakaavassa on ohjeellinen liikenneväylä Katajanokalta Tahvonlahdelle ja sieltä edelleen pidemmälle Laajasaloon. Yleiskaava 2002:ssa on osoitettu metro tai rautatie Katajanokalta Kruunuvuorenrantaan.

Osayleiskaavaan on merkitty ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa raitiotien (ra1). Alue on osaksi merellä. Raitiotiesiltaa ei ole osoitettu yleiskaavassa. Osayleiskaavan keskeinen suunnitteluperiaate on joukkoliikenneyhteyden luominen Kruunuvuorenrannasta keskustaan. Kaupunki on voinut ottaa tämän seikan osayleiskaavan lähtökohdaksi. Raitiotieyhteyttä ja -siltaa ei kuitenkaan voi rakentaa Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan eikä yleiskaava 2002:n pohjalta. Kaupunginhallituksen lausunnon mukaan joukkoliikenneyhteydelle laaditaan oma asemakaava. Osayleiskaava ei ole yleiskaavan sisältövaatimusten vastainen sen vuoksi, että raitiotiesiltaa ei ole merkitty kaavaan.

Kaavaselostuksen (s. 35) mukaan kattavan virkistysreitiverkoston lisäksi pääkatujen yhteydessä on turvalliset jalankulku- ja pyöräilyreitit. Koirasaarentielä ja Haakoninlahdentiellä on molemminpuoliset erotellut jalankulku- ja pyörätiet ja paikallisilla kokoojakaduilla on yhdistetty kävely- ja pyörätie ja toisella puolella jalkakäytävä. Paikallisten kokoojakatujen nopeudet pyritään pitämään alhaisina geometrian ja liikenteen rauhoittamisen keinoin. Raitiotieyhteys tuo mukanaan suoran kevyen liikenteen yhteyden keskustaan siltoja pitkin. Vaihtoehtoinen reitti on mahdollista saada rakentamalla kevyen liikenteen silta Kulosaareen.

Hallinto-oikeus katsoo, että mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen on otettu osayleiskaavassa huomioon maankäyttö ja rakennuslain 39 §:n 2 momentin 9 kohdassa edellytetyllä tavalla.

6.5. Luonnonsuojelu- ja muinaismuistoalueet (valitukset 9 ja 11)

Koirasaarentien pohjoispuolella sijaitseva kallioalue, lehto ja tervaleppäkorpi eli Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue on perustettu luonnonsuojelulain 10 ja 24 §:n nojalla Uudenmaan ympäristökeskuksen päätöksellä 21.11.1997 dnro 0195L1032-251. Vastaava alue on osayleiskaavassa osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL).

Uudenmaan ympäristökeskus on päätöksellään 3.10.2001 dnro 0100L0019-

253 määritellyt Kruunuvuoren kaakkoisosassa olevan merkittäviltä osin jaloista lehtipuista koostuvan metsikön rajat ja katsonut, että kyseessä on luonnonsuojelulain 29 §:n nojalla suojeltu luontotyyppi, jonka ominaispiirteiden säilyminen on lain mukaan turvattava. Vastaava alue on osayleiskaavassa osoitettu SL-alueeksi.

Hallinto-oikeus toteaa, että edellä mainittujen alueiden luontoarvot on selvitetty. Stansvikin lehto on luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue ja Kruunuvuoren lehmusmetsikkö on suojeltu luontotyyppinä. Käytetty SL-merkintä ei niiden osalta ole ympäristöministeriön asetuksen 31.3.2000 vastainen.

Valituksessa 11 mainittu Borgströminmäen kallioalue sijoittuu Koirasaarentien pohjoispuolella osittain yleiskaava-alueelle. Pääosa kallioalueesta ja yleiskaavan osuus on kaavassa osoitettu osin virkistysalueeksi ja osa kuuluu Stansvikin lehdon luonnonsuojelualueeseen.

Kruunuvuorenlammen SL-merkintää on käsitelty kohdassa 7.5.

Stansvikin vanhat vedellä täyttyneet kaivoskuilut Stansvikin lehdon luonnonsuojelualueella on osoitettu merkinnällä sm (Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain (295/63) mukaan muinaisjäännöksiksi katsottavia 1700- ja 1800-luvuilta peräisin olevia kaivoskuiluja). Kaupunkisuunnittelulautakunnan mukaan kaivoskuiluja koskeva merkintä on tehty yhteistyössä museoviraston kanssa.

Hallinto-oikeus toteaa, että muinaismuistolaissa ei aseteta muinaisjäännöksille ikä- tai aikarajoja. Muinaisjäännöksinä voidaan pitää myös historiallisen ajan teollisuushistoriallisia muinaisjäännöksiä. Asiassa on esitetty riittävät perusteet kaivoskuilujen muinaismuistokohteeksi merkitsemiselle. Merkintänä on käytetty kohdemerkintää sm, joka on edellä mainitun ympäristöministeriön asetuksen mukaan asemakaavoissa käytettävä merkintä silloin, kun kiinteä muinaisjäännos sijaitsee jonkin muun käyttötarkoituksimerkinnän alueella. Kohteesta olisi tullut käyttää yleiskaavassa käytettäväksi tarkoitettua muinaismuistokohtemerkintää (nro 86). Tällä virheellisyydellä ei kuitenkaan ole kaavan ymmärrettävyyteen tai lainmukaisuuteen sellaista merkitystä, että kaavapäätös pitäisi siltä osin kumota.

6.6. Rakennusten korkeus ja rakennusoikeus (valitukset 3, 7 ja 8)

Kruunuvuorelle osoitettua rakentamista on pidetty maisemallisesti liian korkeana.

Osayleiskaavakartta ja kaavamerkinnot eivät sisällä määräyksiä osa-alueiden rakennusoikeuksista eikä rakentamisen korkeuksista. Nämä seikat määritellään tarkasti vasta asemakaavoituksen yhteydessä. Yleiskaava ei sen vuoksi valituksissa esitetyillä perusteilla ole maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentin 8 momentin vastainen.

Osayleiskaava ei ole lainvastainen myöskään sillä perusteella, ettei rakentamisen tarkkaa määrää ja kerroslukuja ole esitetty kaavassa, koska osayleiskaavaa ei voida käyttää rakennuslupien myöntämisen perusteena.

Kaavassa ole lopullisesti ratkaistu A-alueille rakennettavien pien- ja kerrostalojen välistä suhdelukua. Osayleiskaavan asuntoaluetta koskeva merkintä (A) on ympäristöministeriön maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä antaman asetuksen 31.3.2000 mukainen.

7. Osayleiskaavan aluekohtaista tarkastelua

7.1 Stansvikin ja Tahvonlahden alueen V/S1 ja V/S2-alueet

Tahvonlahdenharjun luontoarvojen huomioon ottaminen (valitukset 2, 4, 5, 6, 7)

Osayleiskaavassa Tahvonlahdenniemi on osoitettu virkistysalueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen arvo sekä geologiset ja muut luonnonarvot tulee säilyttää (V/S2). Muilta osin Tahvonlahden alue mukaan lukien Stansvikin kartano-alue ja Nuottaniemen huvila-alue on osoitettu virkistysalueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää (V/S1). Tämän kaavamerkinnän mukaan alue on arvokas ja hyvin säilynyt 1800-luvun kartanoympäristö, jonka keskeiset tekijät ovat rakennuskanta, laiturit, pihapiiri, tammikuja sekä näkymät merelle. Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista siten, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Alueen kulttuurihistoriallisesti ja/tai rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset, jotka tulee säilyttää, on osoitettu merkinnällä sr. Kaavamerkinnän mukaan rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennusten ja alueen luonne säilyy.

Helsingin ympäristölautakunta on hyväksynyt 12.8.2008 Helsingin luonnonsuojeluohjelman vuosille 2008 - 2017, jossa esitetään Tahvonlahden harjun alueen rauhoittamista luonnonsuojelulailta. Tarkoituksena on suojella Helsingin ainoa hyvin säilynyt ja maisemallisesti ehjä soraharju sekä lepakoiden tärkeä esiintymisalue. Lepakoiden esiintymisen vuoksi myös kartanoaluetta vanhoine rakennuksineen esitetään suojeltavaksi. Tahvonlahden harju ja männikkö tulisi säilyttää luonnontilaisena. Virkistyskäyttötarpeet voidaan huomioida hoito- ja käyttösuunnitelmassa sallimalla kartanoalueella normaali virkistyskäyttö ja laatimalla harjuniemelle riittävä kulunohjaus.

Tahvonlahden harjun luonnonsuojelualueeksi esitetty alue on kaavassa osin V/S1- ja osin V/S2-alueeksi osoitetulla alueella. Alue ei ole luonnonsuojelulaisa tarkoitettu luonnonsuojelualue eikä sen suojelua ole haettu. Osayleiskaavassa ei ratkaista luonnonsuojelualueen perustamista. Kun otetaan huomioon käytävissä oleva selvitys Tahvonlahden harjun erityisarvoista sekä merkintöjen V/S1 ja V/S2 sisältö, hallinto-oikeus katsoo, että kaavassa on riittävällä tavalla otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimus luonnonarvojen vaalimisesta. Kaavapäätös ei tältä osin ole lainvastainen.

Uusikylän lomamaja-alueen yhteys Stansvikin kartanoalueeseen (valitukset 3, 4, 5, 6 ja 7)

Osassa valituksia on katsottu, että Stansvikin aluetta kokonaisuudessaan, Uusikylä mukaan lukien, tulee käsitellä kokonaisuutena sekä rakennustaiteellisten että maisemallisten syiden takia. Stansvikin kartanoalue on osoitettu kaavassa merkinnällä V/S1. Uusikylän lomamaja-alue sijaitsee kaavassa suurimmalta osin asuntoalueeksi (A) osoitetulla alueella ja osin uimaranta-alueella (W).

Stansvikin kartanomaisema on osayleiskaavaa hyväksyttäessä kuulunut valtakunnallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin. Kohdekuva-

sessä on mainittu kartanon päärakennus ja pihapiiri rakennuksineen sekä kartanoon johtava tammikuja.

V/S1-alueen rajaaminen perustuu Stansvikin kartanoalueen ympäristöhistorialliseen selvitykseen (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2003:1). Kaupunginhallituksen lausunnon mukaan alueen kulttuurihistoriallisen arvon edellyttämistä määräyksistä on neuvoteltu Museoviraston kanssa. Museoviraston lausunnon 29.8.2008 mukaan kaava-alueen kulttuurimaisema-alueen keskeisiä osia ovat Stansvikin kartano ja sitä ympäröivät puistoalueet.

Hallinto-oikeus katsoo, että kartanopuiston vieressä sijaitseva Uusikylän alue, jonne on alettu rakentaa lomamökkejä vuonna 1957, ei sisälly valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen Stansvikin kartanomaisemaan. Uusikylän alueen rajaaminen V/S1-alueen ulkopuolelle ei siten ole maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentin sisältövaatimusten vastaista.

7.2. Huttuvati-lampi (valitus 8)

Huttuvati-lampi sijoittuu kaavassa osin kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK1) ja osin puistoalueeksi (VP) osoitetulle alueelle.

Kaupunginhallituksen lausunnon mukaan Huttuvati ei ole luonnontilainen lampi, vaan Huttuvatia on muokattu ja laajennettu öljyhuoltoalueen valumavesien puhdistusaltaaksi. Huttuvadon pohjaan on toiminnan aikana kertynyt paksumuuttu öljyistä lietettä.

Siltä osin kuin Huttuvati on osoitettu kaavassa AK1-alueeksi kaavapäätös ei ole lainvastainen sillä valituksessa esitetyllä perusteella, että kaavamerkintä vaarantaa luonnontilaisen lammen.

7.3 Koirasaaren täytöt (valitus 8)

Koirasaaren alueelle muodostuu kaksi saarta, jotka on erotettu mantereesta kanavilla. Toinen muodostuu täytöllä laajennetusta Koirasaaresta, toinen on kokonaan täyttömaata.

Kaavaselostuksen kohdassa 4.14. (Tulviin varautuminen) on todettu, että Helsingin maankäytön suunnittelussa meren vaikutuspiirissä olevien uusien alueiden suunnittelussa varaudutaan muun muassa mahdollisen ilmastonmuutoksen aiheuttamalle metrin keskiveden nousulle nykyisestä. Osayleiskaava-alueella muun muassa Koirasaaren ja Pitkäläluodon välisten, täytöllä sijaitsevien asuin-kortteleiden osalta merenpinnan korkeuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Helsingin uusille alueille laaditaan korkotason, kuivatuksen ja kunnallistekniikan viitesuunnitelmat osana asemakaavoitusta. Niiden toteuttaminen varmistaa alueen meri- ja sadetulvien asianmukaisen hallinnan.

Kaupunginhallituksen lausunnossa on vielä todettu, että täytettävien merialueiden jatkosuunnittelussa on sedimenttien haitta-aineiden pitoisuuksien vuoksi tarpeen varautua ruoppausmassojen sijoittamiseen muualle kuin meriläjitysalueille.

Kaavamerkintöjen mukaan pohjasedimenttien pilaantuneisuus on selvitettävä alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva merkittävä ruoppausstarve.

Edellä lausuttuun nähden suunniteltuja maantäyttöjä ei voida pitää yleiskaavan sisältövaatimusten vastaisina valituksessa mainituilla perusteilla.

7.4. Stansvikinnummen asuntoalue (A) (valitukset 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ja 11)

Hallinto-oikeus on edellä kohdassa 5 mainituilla perusteilla kumonnut kaavan Stansvikinnummelle osoitetun asuntoaluevarauksen (A) osalta. Tämän vuoksi asiassa ei ole syytä lausua enempää valitusperusteista Stansvikinnummen maankäytön osalta.

7.5. Kruunuvuoren alueen maankäyttö

Kruunuvuoren asuntoalue (A) (valitukset, 2, 3, 7 ja 8)

Kruunuvuorelle on osoitettu asuntorakentamista (A) vain alueen eteläisimpään osaan. Muilta osin Kruunuvuoren alue on merkitty virkistysalueeksi tai luonnonsuojelualueeksi. Asuntoalue ulottuu vähäisessä määrin Kruunuvuorenlammen valuma-alueelle. Valitusten mukaan rakentaminen lammen valuma-alueelle uhkaa lammen luonto- ja maisema-arvoja ja on lisäksi vesilain 15 a §:n vastaista.

Osayleiskaavan liiteraporttina olevan selvityksen *Kruunuvuorenranta, Osayleiskaavaehdotus ja maankäyttösuunnitelmaehdotus, Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön; Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2008*, (kohta 4.2. alakohta 5) mukaan Kruunuvuorenlammella on pieni valuma-alue, johon kuuluu lammen rantasoiden lisäksi lähiympäristön kalliorinteitä. Pienen valuma-alueen omaava suorantainen lampi kärsii herkästi valunnan vähenemisestä. Kaikki maankäytön muutokset lammen valuma-alueella voivat vaikuttaa vesitalouteen ja olla haitaksi suojelutavoitteille. Luonnonsuojelualueella tulee tämän vuoksi olla suojavyöhyke, jonka maankäyttö suunnitellaan siten, että luontainen valunta ei muutu. Suojavyöhykkeeksi sopii lammen koko valuma-alue, jonka pinta-ala on noin 6,2 hehtaaria. Vähäinen rakentaminen alueella on mahdollista, jos suojelutavoitteet otetaan huomioon.

Vesilain 15 a § ei suoraan tule sovellettavaksi kaavoitusmenettelyssä vaan maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentin 8 kohdan kautta. Yleiskaavaa ei ole laadittu käytettäväksi välittömästi rakentamisen perusteena ilman kaavoitusta. Asemakaavoituksen yhteydessä voidaan tarkemmin selvittää, millainen rakentaminen alueelle on mahdollista. Hallinto-oikeus katsoo, että kaava ei ole lainvastainen siltä osin kuin Kruunuvuoren eteläosa on merkitty A-alueeksi.

Virkistysalue (V) ja luonnonsuojelualueet (SL) (valitus 1)

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 4 momentin mukaan yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuutonta haittaa.

Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta sovelletaan kaavoituksessa. Periaate edellyttää, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX kuolinpesän kaava-alueella omistamasta yhteensä noin 16,5 hehtaarin maa-alueesta on 15,9 hehtaaria osoitettu osayleiskaavassa virkistys- ja luonnonsuojelualueeksi. Valittajilla on kaava-alueella kaksi kiinteistöä nrot 91-412-2-18 ja 91-412-2-329. Kaavassa on osoitettu kiinteistöistä 91-412-2-329 Kruunuvuorenlammen eteläpuolelta noin 0,61 hehtaaria osaksi laajempaa asuntoaluetta (A). Muilta osin kiinteistöt on osoitettu virkistysalueeksi (V) tai luonnonsuojelualueeksi (SL) siten, että virkistysalueen raja noudattelee valittajien kiinteistöjen rajoja

Uudenmaan maakuntakaavassa valittajien kiinteistöt ovat kokonaisuudessaan taajamatoimintojen alueella.

Ympäristöministeriön julkaisussa Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset tode-
taan, että merkinnällä SL osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla perustetut tai
perustettavaksi tarkoitetut luonnonsuojelualueet. Luonnonsuojeluohjelmien
alueet osoitetaan SL-merkinnällä silloin kun ne on toteutettu tai tarkoitus to-
teuttaa perustamalla luonnonsuojelualue.

Luonnonsuojelualueeksi on osayleiskaavassa osoitettu Kruunuvuoren lehmus-
metsikkö ja Kruunuvuorenlampi rantavyöhykkeineen. Tältä osin osayleiskaava
vastaa yleiskaava 2002:ta. Lehmusmetsikkö on suojeltu luontotyyppi, jonka
rajat on määritetty (Uudenmaan ympäristökeskuksen päätös 3.1.2001 dnro
0100L0019-253). Alue on osoitettu osayleiskaavassa luonnonsuojelualueeksi
ja sijaitsee pääosin valittajien kiinteistöillä 91-412-2-329.

Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä Laajasalossa on runsaasti virkistykseen
soveltuvia alueita. Viheralueita osayleiskaava-alueella on noin 67 hehtaaria.

Valittajien maa-alueesta noin 0,61 hehtaaria on osoitettu asunto-
alueeksi. Valittajien yleiskaavasta saama hyöty on vähäisempi kuin muiden
alueen maanomistajien. Kaupungin lausunnon mukaan valittajien maalle tulisi
suunnitelmien mukaan rakennusoikeutta tehokkuudella $e=0,05$, kun Oy Shell
Ab:n ja St1 Oy:n alueelle osoitettu tehokkuus on noin $e=0,45-0,5$ ja kaupun-
gin omistamalla maalla tehokkuus koko Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan
ja maankäyttösuunnitelman alueella on $e=0,27$. Rakentaminen kaupungin
alueilla muodostuu kuitenkin tehokkaammaksi, koska kaupungin omistamiin
alueisiin on laskelmassa luettu on myös laajoja virkistysalueita.

Kaupunginhallituksen lausunnonsta ilmenee, että osayleiskaava-
luonnosta laadittaessa on selvitetty mahdollisuuksia sijoittaa AK-korttelialue
kallion lakialueelle ja huvilatyyppistä asumista Kruunuvuoren vanhojen huvi-
laiden yhteyteen. Asukkaat vastustivat suunnitelmia, minkä vuoksi niistä luo-
vuttiin ja poistuva rakennusoikeus pyrittiin mahdollisuuksien mukaan sijoitta-
maan öljysatama-alueeseen liittyvän A-alueen tehostamiseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jatkosuunnittelun ohjeet käyvät ilmi pöytä-
kirjasta 31.5.2007 § 278. Ohjeet ovat lyhyitä kannanottoja, jotka on hyväksyt-
ty äänestyksen jälkeen.

Oikeudellinen arviointi

Hallinto-oikeus toteaa, että osayleiskaavassa osoitetut maankäyttövaraukset
kaavan tarkkuus huomioon ottaen ohjaavat alueen maankäyttöä kiinteistökoh-
teisesti. Valittajien kiinteistöjen tuleva maankäyttö on näin ollen asiallisesti
tullut ratkaistuksi osayleiskaavan aluevarauksilla. Maanomistajilla ei ole mah-
dollisuutta käyttää kiinteistöjä muuhun tarkoitukseen.

Luontoarvojen selvittäminen eri maanomistajien alueilla ei ole tapahtunut tasa-puolisesti, eikä asiassa ole ollut kattavaa selvitystä eri alueiden luontoarvoista. Osayleiskaavassa on osoitettu asuntoalueeksi kaupungin omistamat rakentamattomat metsäalueet Stansvikinnummella ja Kaitalahden asuntoalueen kaakkoispuolella. Stansvikinnummen aluevaraus ei ole perustunut riittäviin selvityksiin alueen luontoarvoista. Kruunuvuoren osalta luontoselvitykset on tehty.

Helsingin luonnonsuojeluohjelmaa 2008-2017 ei myöskään ole noudatettu johdonmukaisesti luonnonsuojelualueiden osoittamisessa. Luonnonsuojeluohjelmassa ehdotetaan paitsi Kruunuvuorenlammen suojelua myös kaupungin omistuksessa olevan Tahvonlahdenharjun alueen rauhoittamista. Tahvonlahdenharjun aluetta ei ole osayleiskaavassa merkitty luonnonsuojelualueeksi, vaan sitä koskevat merkinnät V/S1 ja V/S2.

Kruunuvuoren lehmusmetsikön osalta luonnonsuojelualue-merkintä (SL) perustuu luontotyypin rajaamista koskevaan päätökseen. Merkintä on siten asianmukainen. Kruunuvuorenlammen ja sen rantavyöhykkeiden merkitsemiselle luonnonsuojelualueeksi ei sen sijaan ole ollut perusteita. Maanomistaja ei ole hakenut luonnonsuojelualueen perustamista. Luonnonsuojelulain 24 § huomioon ottaen alueelle ei voida perustaa luonnonsuojelualuetta vastoin maanomistajan tahoja, koska lampi ei kuulu valtakunnallisiin luonnonsuojeluohjelmiin.

Kun otetaan huomioon valittajien osayleiskaavasta saama hyöty, virkistysalueiden riittävyys alueella ja muiden maanomistajien kohtelu yleiskaavassa, hallinto-oikeus katsoo, ettei ole ollut perusteita yksityisomistuksessa olevan alueen osoittamiseen luonnonsuojelu- ja virkistysalueeksi siinä laajuudessa kuin osayleiskaavassa on tapahtunut. Yleiskaavan toteuttamisesta aiheutuu valittajille maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 4 momentissa tarkoitettua kohtuutonta haittaa.

8. Täytäntöönpanokieltoa koskeva vaatimukset (valitukset 4, 5, 6 ja 10)

Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaan kunnanhallitus voi valitusajan kuluttua määrätä muun ohella yleiskaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman kaava-alueen siltä osalta, johon valitusten ei voida katsoa kohdistuvan. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

Osayleiskaavaa ei ole määrätty miltään osin tulemaan voimaan ennen päätöksen lainvoimaisuutta. Näin ollen hallinto-oikeudella ei ole perustetta kaavapäätöksen täytäntöönpanon kieltämiseen edellä mainitun säädöksen nojalla.

9. Loppuyhteenveto

Hallinto-oikeus on kumonnut kunnanvaltuuston päätöksen siltä osin kuin se koskee öljysatama-alueen itäpuolelle osoitettua Stansvikin nummen asuntoaluetta (A) sekä siltä osin kuin xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx kuolinpesän omistamat kiinteistöt on kaavassa on osoitettu virkistysalueiksi (V) ja Kruunuvuorenlammen luonnonsuojelualueeksi (SL). Kunnanvaltuuston päätös ei muilta osin ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, valtuusto ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan valituksissa esitetyillä perusteilla lainvastainen. Kunnanvaltuuston päätöstä ei siten ole muilta osin syytä kumota.

Stansvikin kyläyhdistys ry/
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(tiedote oikeudenkäyntimaksusta)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(tiedote oikeudenkäyntimaksusta)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(tiedote oikeudenkäyntimaksusta)

Laajasalo - Degerö Seura ry
Muurahaisenpolku 4
00840 HELSINKI
(tiedote oikeudenkäyntimaksusta)

Laajasalon nienkiinteistöyhdistys ry
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(tiedote oikeudenkäyntimaksusta)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(tiedote oikeudenkäyntimaksusta)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(tiedote oikeudenkäyntimaksusta)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(tiedote oikeudenkäyntimaksusta)

Jäljennös maksutta

Helsingin kaupunginhallitus

Uudenmaan elinkeino- , liikenne- ja ympäristökeskus

Hallinto-oikeuden kirjaamo

Tiedoksi tilastollista seuranta varten (EV 248/1998 vp - HE 101/1998 vp):
- ympäristöministeriö

SISÄLLYSLUETTELO

LIITE

ASIA	
VALITTAJAT	1
PÄÄTÖS JOSTA VALITETAAN	1
VALITUKSISSA ESITETYT VAATIMUKSET	1
1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX kuolinpesän valitus	2
2. Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry:n valitus	2
3. XXXXXXXXXXXXXXX valitus	3
4. Stansvikin kyläyhdistys ry:n valitus	4
5. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX valitus	5
6. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	6
7. Laajasalo - Degerö Seura ry:n valitus	6
8. Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry:n valitus	7
9. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX valitus	9
10. XXXXXXXXXXXXXXX valitus	11
11. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX valitus	13
ASIAN KÄSITTELY JA SELVITTÄMINEN	14
HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISU	15
RATKAISUN PERUSTELUT	15
1. Muutoksenhaku kaava-asioissa	15
2. Osayleiskaava-alueen laajuus	15
3. Vuorovaikutus- ja osallistumismenettely	16
4. Kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville	16
5. Kaavan vaikutusten selvittäminen	18
Yleistä	18
Liikenteen vaikutusten selvittäminen	18
Stansvikin nummea eli öljysatama-alueen itäpuolelle osoitettua asuntoaluetta (A) koskevat selvitykset	19
Selvitysten riittävyys muilta osin	19
6. Osayleiskaavan yleiset sisältövaatimukset	21
6.1 Sovellettavia säännöksiä	22
6.2 Maakuntakaavan ja yleiskaava 2002:n merkitys asiassa	22
6.3 Luonto- ja virkistysalueiden riittävyys	22
6.4 Liikenneyhteydet, joukkoliikenne ja kevyt liikenne	24
6.5 Luonnonsuojelu- ja muinaismuistoalueet	24
6.6 Rakennusten korkeus ja rakennusoikeus	25
7. Osayleiskaavan aluekohtaista tarkastelua	26
7.1 Stansvikin ja Tahvonlahden alueen V/S1 ja V/S2 -alueet	26
Tahvonlahdenharjun luontoarvojen huomioon ottaminen	26
Uusikylän lomamaja-alueen yhteys Stansvikin kartanoalueeseen	26
7.2 Huttuvati-lampi	27
7.3 Koirasaaren täytöt	28
7.4 Stansvikinnummen asuntoalue (A)	28
7.5 Kruunuvuoren alueen maankäyttö	28
Kruunuvuoren asuntoalue (A)	29
Virkistysalue (V) ja luonnonsuojelualueet (SL)	29
8. Täytäntöönpanokieltoa koskevat vaatimukset	29
9. Loppuyhteenveto	31
MUUTOKSENHAKU	31
HALLINTO-OIKEUDEN KOKOONPANO	32
JAKELU	32

JULKIPANO/ANSLAG

Helsingin hallinto-oikeus antaa 12.3.2010 päätöksen seuraavassa yleiskaavaa koskevassa valitusasiassa:

Helsingfors förvaltningsdomstol meddelar 12.3.2010 beslut på följande besvär som gäller generalplan:

Dnrot/Dnr 00288/09/4102, 00332 - 00333/09/4102, 00342/09/4102, 00344/09/4102, 00346/09/4102, 00357/09/4102, 00359/09/4102, 00367/09/4102, 00371/09/4102, 00376/09/4102

Muutoksenhakijat/Ändringssökande

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx kuolinpesä
2. Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry
3. xxxxxxxxxx
4. Stansvikin kyläyhdistys ry
5. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
6. xxxxxxxxxxxxxxxx
7. Laajasalo - Degerö Seura ry
8. Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry
9. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
10. xxxxxxxxxxxxxxxx
11. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Päätös, johon on haettu muutosta / Beslut, i vilket ändring sökts

Helsingin kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige i Helsingfors stad
10.12.2008 § 305

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan /
Stadsfullmäktige godkände delgeneralplan för Kronbergsstranden på Degerö

Helsinki
Helsingfors

_____ 2010

Esittelijä
Föredragande Marja Viima

Tämä julkipano on ollut hallinto-oikeuden ilmoitustaululla
Detta anslag har varit på förvaltningsdomstolens anslagstavla _____ 2010