



12.4.2010

KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA

Valitus hallinto-oikeuden päätökseen osayleiskaavan hyväksymistä koskevassa asiassa.

MUUTOKSENHAKIJA

Helsingin kaupunki

Helsingin kaupungin hallintokeskuksen johtosäännön 9 §:n mukaan kaupunginlakimiehen tehtävänä on käyttää kaupungin puhevaltaa tuomioistuimissa tai missä muuten kaupungin edunvalvonta tulee kysymykseen sekä käyttää kaupungin puhevaltaa hallintoa koskevissa muutoksenhakuasioissa, mikäli hän yhtyy muutoksenhaun kohteena olevaan kaupungin viranomaisen tekemään päätökseen.

MUUTOKSENHAKIJAN ASIAMIES

Kaisu Tähtinen
johtava kaupunginasiamies, varatuomari

Helsingin hallintokeskus, oikeuspalvelut
PL 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
puh. (09) 310 36555, fax (09) 310 36173

MUUTOKSENHAUN KOHTEENA OLEVA PÄÄTÖS

Helsingin hallinto-oikeuden 12.3.2010 antama päätös nro 10/0176/5, jolla on kumottu Helsingin kaupunginvaltuuston päätös 10.12.2008 (§ 305) Helsingin 49. kaupunginosan Kruunuvuorenrannan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan (piirustus nro 11756) hyväksymisestä siltä osin, kuin se koskee öljysatama-alueen itäpuolelle osoitettua Stansvikinnummen asuntoaluetta (A) ja siltä osin kuin xxxxxxxxxxxxxx ja xxxxxxxx xxxxxxxx kuolinpesän omistamat kiinteistöt on osayleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi (V) ja Kruunuvuorenlammen suojelualueeksi (SL).

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Ly-tunnus
PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI etunimi.sukunimi@hel.fi	Fabianinkatu 27-29 B Helsinki 17 http://www.hel.fi	+358 9 310 1641	+358 9 310 36173	800010-70396362	0201256-6 Aiv.nro FI02012566



12.4.2010

VALITUS

Helsingin kaupunginhallitus hakee korkeimmalta hallinto-oikeudelta muutosta edellä mainittuun hallinto-oikeuden päätökseen siltä osin, kuin hallinto-oikeus on kumonnut valtuuston asiassa antaman päätöksen ja pyytää kunnioittavasti, että korkein hallinto-oikeus kumoo jäljempänä mainituin perustein hallinto-oikeuden päätöksen ja pitää valtuuston asiassa antaman päätöksen muutoksitta voimassa.

Kaupunginhallitus uudistaa asiassa aikaisemmin lausumansa ja viittaa valituksen tueksi mm. kaupunginvaltuuston päätökseen, kaupungin hallinto-oikeudelle 16.4.2009 antamaan lausuntoon ja hallinto-oikeudelle asiassa toimitettuihin muihin asiakirjoihin. Kaupunki esittää asiassa lisäksi seuraavaa.

STANSVIKINNUMMEN ASUNTOALUE

Hallinto-oikeuden päätöksen perustelut

Hallinto-oikeuden päätöksen perustelut Stansvikinnummen osalta ilmevät päätöksen kohdan 5 "Kaavan vaikutusten selvittäminen" alakohdasta: "Stansvikinnummea eli öljysatama-alueen itäpuolelle osoitettua asuntoaluetta (A) koskevat selvitykset" (s.19-21).

Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan Stansvikinnummi, joka on osayleiskaavassa osoitettu asuntoalueeksi, on Uudenmaan maakunta-kaavassa sekä yleiskaavassa 2002 kokonaisuudessaan virkistysalue. Osayleiskaava muuttaa olennaisesti Stansvikinnummen käyttötarkoitusta verrattuna aikaisempaan kaavoitukseen. Stansvikinnummen asuntoalueen luonnosta ja luontoarvoista ei ole kaavaselostuksessa tai sen liitteissä tietoa. Asiassa ei ole esitetty riittäviä perusteita jättää tekemättä tarkempia luontoselvityksiä Stansvikinnummen asuntoalueen osalta. Kaupungin käytössä oleva tieto luontoarvoista olisi tullut koota erilliseksi selvitykseksi, missä olisi tullut arvioida valtuustoa varten alueen käyttötarkoituksen muuttamisen vaikutusta luontoarvoihin. Kaupungin ympäristökeskuksen ylläpitämä luontotietojärjestelmä ei sovellu suunnittelu- ja tutkimuskäyttöön.

Stansvikinnummen alue aikaisemmissa kaavoissa, osayleiskaavan suhde ylempiasteisiin kaavoihin

Hallinto-oikeuden päätöksessä on virheellisesti todettu, että Stansvikinnummen A-alue olisi Helsingin Yleiskaava 2002:ssa ja Uudenmaan maakuntakaavassa kokonaisuudessaan virkistysaluetta. Kaupunki toteaa, että Uudenmaan maakuntakaavassa, joka on lain mukaan ohjeena osayleiskaavaa muutettaessa, noin puolet alueesta (alueen länsiosa) on merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja itäosa virkistysalueeksi.

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
etunimi.sukunimi@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 27-29 B
Helsinki 17
<http://www.hel.fi>

Puhelin
+358 9 310 1641

Faksi
+358 9 310 36173

Tilinro
800010-70396362

Ly-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566



12.4.2010

Maankuntakaava osoittaa seudullisella tasolla eri maankäyttömuotojen välisen suhteet, jotka tarkentuvat tarkemmassa kuntakaavoituksessa. Yleiskaava 2002:ssa, joka on laadittu maakuntakaavan ohjausvaikutusta noudattaen, Stansvikinnummen alueesta on merkitty noin puolet piene- ja kerrostalovaltaiseksi alueeksi (alueen länsiosa) ja puolet virkistysalueeksi (alueen itäosa).

Osayleiskaava ei siten muuta, kuten jäljempänä tarkemmin esitetään, olennaisesti Stansvikinnummen käyttötarkoitusta aikaisempaan kaavoitukseen verrattuna.

Maakuntakaava

Koko Kruunuvuoren alue, Kaitalahti, nykyisen öljysataman alue sekä vajaa puolet Stansvikinnummen alueesta (alueen länsiosa) on maakuntakaavassa merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Itäosa nummen alueesta on merkitty virkistysalueeksi.

Taajamatoimintojen alue -merkinnällä on maakuntakaavassa osoitettu yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät sekä liikenteen tarvitsemat satama-, huolto-, varikko-, terminaali-, ratapiha- ja muut vastaavat alueet, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suoje-lualueet sekä virkistys- ja puistoalueet.

Maakuntakaavan aluevarausten rajauksia Stansvikinnummen osalta on tehtyihin selvityksiin perustuen tarkistettu osayleiskaavassa.

Hallinto-oikeus on siten täysin virheellisesti katsonut, että Stansvikinnummen alue olisi maakuntakaavassa kokonaisuudessaan virkistysaluetta ja että osayleiskaava muuttaa olennaisesti nummen käyttötarkoitusta verrattuna aikaisempaan kaavoitukseen.

Valituksen liitteenä on kuva "Stansvikin A-alue maakuntakaavassa ja osayleiskaavassa".

Hallinto-oikeus on päätöksessä toisaalla (kohta 6.2.) kuitenkin oikein katsonut, että maakuntakaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen osayleiskaava ottaa huomioon MRL:ssä edellytetyllä tavalla maakuntakaavan aluevaraukset (s. 24).

MRL 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena yleiskaavaa muutettaessa. Maakuntakaavan yleispiirteinen luonne ja tarkoitus on otettava huomioon säännöksen soveltamisessa. Maakuntakaava osoittaa maankäyttömuotojen suhteet seudullisella tasolla. Maakuntakaavassa

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
etunimi.sukunimi@hel.fi

Käyntiosoite

Fabianinkatu 27-29 B
Helsinki 17
<http://www.hel.fi>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 310 36173

Tilinro

800010-70396362

Ly-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



12.4.2010

esitettyjen aluevarausten laajuutta tai sijaintia tai kaavassa esitettyä käyttötarkoitusta voidaan yksityiskohtaisemmassa kunnan sisäisessä kaavassa muuttaa edellyttäen, että maakuntakaavan keskeiset ratkaisut ja tavoitteet eivät vaarannu. Maakuntakaavan ohjausperiaate toteutuu, kun maakuntakaavassa esitetty maankäyttöratkaisu täsmentyy kuntakaavoituksessa.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan on todettu olevan Uudenmaan maakuntakaavan mukainen myös Uudenmaan liiton osayleiskaavaehdotuksesta 28.6.2008 antamassa lausunnossa. Lausunnon mukaan kaavaehdotuksen tavoite suunnitella Kruunuvuorenranta merelliseksi kaupunginosaksi on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen. Maankäyttöratkaisu turvaa lausunnon mukaan maakuntakaavan seudullisen virkistysalueen ja viheryhteyden sekä kulttuurihistoriallisten ja geologisten arvojen toteutumista alueella.

Osayleiskaava ei vaaranna maakuntakaavan seudullisia ratkaisuja ja tavoitteita Stansvikinnummen alueella ja on siten maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava 2002

Yleiskaavan oikeusvaikutuksista

MRL ei edellytä, että koko kuntaa koskeva oikeusvaikutteinen yleiskaava olisi ohjeena laadittaessa osayleiskaavaa ja muutettaessa siten yleiskaavaa, vaan MRL 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa osayleiskaavaa. Yleiskaavan oikeusvaikutuksiin kuuluu, että yleiskaava on MRL 42 §:n mukaan ohjeena laadittaessa asemakaavaa. Maankäytön suunnittelussa on kuitenkin periaatteena, että yleispiirteinen kaava ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta. Ympäristöministeriön oppaan "Yleiskaavan sisältö ja esitystapa" mukaan erivaiheissa laaditut ja eritasoiset yleiskaavat eivät saisi olla asemakaavoitusta ohjaavassa tehtävässä ristiriidassa keskenään (Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000, opas nro 13 s. 21-24).

Hallinto-oikeus on päätöksen kohdassa 6.2 "Maakuntakaavan ja Yleiskaava 2002:n merkitys asiassa (s. 24) itse todennut, että kaupunginvaltuusto ei ole osayleiskaavaa päättäessään sidottu Yleiskaava 2002:n määräyksiin eikä alueen nykyiseen käyttöön.

Osayleiskaavaa laadittaessa on noudatettu maakuntakaavan ohjausvaikutusta ja otettu huomioon, että Yleiskaava 2002:ssa vahvistetut maankäytön keskeiset periaatteet ovat välittyneet tarpeellisilta osin osayleiskaavaan.



12.4.2010

Yleiskaava 2002:n noudattaminen osayleiskaavassa

Kruunuvuorenrannan alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Helsingin Yleiskaava 2002, joka MRL:n nojalla ohjaa alueen asemakaavoitusta. Kaupunginvaltuuston yleiskaavan hyväksymispäätöksestä 26.11.2003 ei ole alueen osalta valitettu. Yleiskaava 2002:ssa eri maankäyttömuotojen rajaukset ovat suurpiirteisiä. Lisäksi Yleiskaava 2002:ssa on Kruunuvuorenrantaa koskeva merkintä: "Yleiskaava osoittaa suunnittelualueen maankäyttömuodot ja niiden väliset suhteet. Niiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella".

Kruunuvuorenrannan osayleiskaava noudattaa Yleiskaava 2002:ta. Yleiskaava 2002:n mukaisesti rakentamisalueet on osayleiskaavassa keskitetty öljysatamaan ja sen ympäristöön sekä Koirasaarentien varsilta Laajasalon nykyisiin asuinalueisiin liittyen. Yleiskaavan seudullinen virkistysyhteys Hevossalimesta Tullisaarenpuiston suuntaan on osoitettu osayleiskaavassa virkistysalueeksi, samoin Kruunuvuoren virkistysalue. Yleiskaavan osoittamat kolme luonnonsuojelualuetta on osoitettu luonnonsuojelualueiksi.

Stansvikinnummen A-alueella ei ole laadittujen ja jäljempänä mainittujen selvitysten mukaan arvokkaita luontokohteita, jotka tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle. Stansvikinnummen asuinalueen rajausta yleiskaavan 2002 rajausta idemmäksi on perusteltua seuraavassa kohdassa tarkemmin selostetun osayleiskaavan kokonaisratkaisun ja mitoitusavoitteiden kannalta.

Valituksen liitteenä on esitetty kuvat: "Stansvikinnummen A-alue yleiskaavassa ja osayleiskaavassa" ja "Rakentamisen rajat yleiskaava ja osayleiskaava".

Maankäytölliset perusteet Stansvikinnummen asuinalueelle

Osayleiskaavan lähtökohtana on ollut rakentamisen keskittäminen jo rakennetulle Laajasalon öljysatama-alueelle, jossa palvelut, joukkoliikenne ja virkistysalueet ovat hyvin saavutettavissa. Ydinalueelle on merkitty vähän virkistysalueita, koska ympäröivät laajat virkistysalueet ovat asuinalueelta hyvin saavutettavissa.

Osayleiskaavan laajat virkistysaluevaraukset sijoittuvat nykyisille luontoalueille, jotka omaavat luonto-, maisema- ja virkistysarvoja sekä kulttuurihistoriallisia arvoja. Ne ovat toimineet tähän asti ja toimivat jatkossakin pääosin sellaisenaan hyvinä virkistysalueina. Virkistysalueet ovat osa Helsingin virkistysalueverkostoa, jonka pääpiirteet on osoitettu jo Yleiskaava1992:ssa ja myöhemmin Yleiskaava 2002:ssa. Osayleiskaava-alueen itäosan kautta kulkee edellä mainittu laaja seudullinen virkis-



12.4.2010

tysyhteys. Osana tätä virkistysyhteyttä ovat kulttuurihistoriallisesti arvokas Stansvikin kartanoalue sekä Stansvikin lehdon luonnonsuojelualue. Toinen laajempi virkistysalue on osoitettu Kruunuvuoreen, jonka rantavyöhykkeet ovat kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäviä. Alueella on lisäksi luonnonsuojelulain perusteella suojeltu luontotyyppi sekä Kruunuvuorenlampi, jonka luontoarvot täyttävät luonnonsuojelualueen perustamiskriteerit.

Mainituilla virkistysalueilla on tehty tarpeelliseksi katsottuja luonto- ja kulttuurihistoriallisia selvityksiä luonto- ym. arvojen tarkentamiseksi sekä virkistysalueiden laajuuden ja virkistysalueiden ja korttelialueiden rajojen määrittelemiseksi. Samalla on arvioitu alueiden luonnetta virkistysalueina. Virkistysalueet soveltuvat selvitysten perusteella edelleenkin parhaiten virkistyskäyttöön eikä niitä voida korvata muualla kaava-alueella.

Rakentamisalueiden ja virkistysalueiden välisiä rajauksia on selvitetty mm. Stansvikin kartanoalueen länsireunassa sekä Kaitalahden itäreunassa ja Kruunuvuoressa. Stansvikin kartanoalueeseen rajoittuvalta A-alueelta, Stansvikinnummelta, ei luontoselvityksissä ole löytynyt suojeltavia luontoarvoja. Alue liittyy kiinteästi Kruunuvuorenrannan ydinalueeseen ja sen keskustavaraukseen. Alueen merkitseminen asuinalueeksi tukee osayleiskaavan kokonaisratkaisua. Yleiskaava 2002:ssa alueen länsiosa on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi ja itäosa virkistysalueeksi. Yleiskaava 2002:ssa Stansvikinnummen virkistysalueeksi varatulla itäosalla on merkintä alueen kulttuurihistoriallisista arvoista. Osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltainen asumiskäyttö ja rakentamistehokkuus soveltuvat näihin arvoihin. Rakentamisen raja idässä on osayleiskaavassa määritelty perustuen osayleiskaavan kokonaisratkaisuun ja kulttuurihistoriallisiin näkökohtiin, eli Stansvikin kartanopuiston läheisyyteen.

Kruunuvuoren ja Kaitalahden rakentamisalueiden ja virkistysalueiden väliset rajausten perusteet on esitetty valituksessa jäljempänä.

Rakentamisalueiden ja virkistysalueiden rajauksia on osayleiskaavatyön yhteydessä tarkistettu lähes kautta linjan tehtyjen selvitysten pohjalta. Tarkistuksia on tehty paitsi Stansvikinnummen alueella myös esimerkiksi kaupungin omistuksessa olevalla Stansvikin lehdon luonnonsuojelualueen itäpuolella, jossa virkistysaluetta on huomattavasti laajennettu ja rakentamisaluetta vastaavasti supistettu. Stansvikinnummen länsipuolella Yleiskaava 2002:ssa asuntoalueeksi merkitystä kaupungin omistuksessa olevasta alueesta on muutettu osa puistoalueeksi (VP), jonka kautta kulkee pohjois-eteläsuuntainen virkistysreitti. Osayleiskaava-alueen keskeisen lahdelman pohjukassa rakentamisalueen rajausta on siirretty siten, että luodot kokonaan ja osa rata-



12.4.2010

vyöhykkeestä on merkitty virkistysalueiksi. Kaitalahden itäpuolella rakentamisaluetta on laajennettu itään ja länsipuolella virkistysaluetta on laajennettu itään.

Yleiskaava 2002:n toteuttamissuunnitelman mukaan Kruunuvuorenrannan mitoitus on 500 000 k-m² asuntoja ja 50 000 k-m² toimitiloja. Kaavan mitoitustarpeet on tullut ottaa huomioon kaavan aluevarauksia arvioitaessa.

Osayleiskaavan asuin- ja virkistysalueiden varauksille ja Yleiskaava 2002:n aluevarausten sijaintien ja rajausten tarkistamiselle osayleiskaavassa on siten selvät maankäytölliset perusteet.

Yleiskaavan laadinnassa on otettava MRL 39 §:n mukaan huomioon mm. asumisen tarpeet, luonnonarvojen vaaliminen ja virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. Kaava täyttää Stansvikinnummen osalta MRL:n yleiskaavalle osoitetut sisältövaatimukset. Hallinto-oikeus on itse päätöksessään kohdassa 6.3 Luonto- ja virkistysalueiden riittävyys todennut, ettei yleiskaavassa ole ollut tarpeen osoittaa toteutettua laajemmin virkistysalueita.

Stansvikinnummen luontotietojen selvittäminen ja ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmä

Hallinto-oikeus on katsonut, ettei Stansvikinnummen asuntoalueen luonnosta ja luontoarvoista ole kaavaselostuksessa tai sen liitteissä tietoa. Asiassa ei ole esitetty riittäviä perusteita jättää tekemättä tarkempia luontoselvityksiä asuntoalueen osalta. Tieto luontoarvoista olisi tullut koota erilliseksi selvitykseksi, jossa olisi tullut arvioida alueen käyttö- ja tarkoituksen muuttamisen vaikutusta luontoarvoihin. Kaupunki katsoo, että hallinto-oikeuden päätöksen perustelut ovat virheellisiä.

MRL 39 §:n mukaan lainkohdan 2 momentissa mainitut yleiskaavan sisältövaatimukset, mukaan lukien luonnonarvojen vaaliminen, on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 §:n mukaan lain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvityksen tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat.

Yleiskaavoitusta koskevilta selvityksiltä ei vaadita kaavan tarkoitukselta ja ohjaustavoitteesta johtuen samaa tarkkuutta kuin yksityiskohtai-



12.4.2010

semman asemakaavoituksen osalta. Asemakaavoituksessa selvityksiä täydennetään ja tarkennetaan.

MRL tai MRA eivät edellytä koko kaava-aluetta koskevien luontoselvityksen lisäksi erillisen selvityksen laatimista kaavan yhden osa-alueen luontoarvoista, mikäli aluetta koskevat kaavoituksen yhteydessä ja aikaisemmin tehdyt selvitykset ovat riittäviä.

Ympäristöministeriön yleiskaavan sisältöä ja esitystapoja koskevassa ohjeessa (Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000. Opas 13) on mm. todettu, että yleiskaavatyössä kartoitetaan aluksi olemassaoleva tietopohja, sen laatu ja ajantasaisuus. Yleensä on käytettävissä vaihteleva määrä aiemmin laadittuja selvityksiä tai muuta tietoaineistoa. Aineistosta kerätään suunnittelun kannalta tarpeellinen tieto, kartoitetaan alueen historia, analysoidaan nykytilanne ja siihen kohdistuvat muutokset. Tietojen ajantasaisuus tarkistetaan ja aineistoa täydennetään lisäselvityksillä yleiskaavan tarpeiden mukaan (s. 37).

MRL 40 §:n mukaan yleiskaavaan kuuluvat kaavamerkinnot ja -määräykset. Yleiskaavaselostus ei ole osa yleiskaavaa, eikä sillä ole oikeudellista vaikutusta. Selostus ei tämän vuoksi voi olla muutoksenhaun kohteena (hallituksen esitys 101/1998 s.75)

Kaupunki toteaa, että Stansvikinnummen luontotiedot on selvitetty osayleiskaavaa laadittaessa lain edellyttämällä tavalla. Kaavan laadittaessa käytettiin Helsingin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmää saatavia tietoja ja muita aiemmin tehtyjä selvityksiä. Erillisiä luontoselvityksiä laadittiin ainoastaan koskien Natura-alueita.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on aiemmin vuodesta 1990 alkaen inventoinut eliöryhmittäin koko kaava-alueen kaupungin luontotietojärjestelmää varten ja päivittänyt alueen luontotietoja 2000-luvulla (ks. taulukko ja rekisterin tarkempi esittely jäljempänä). Kaava-alueen luontotietoja on täydennetty osayleiskaavan laatimisen yhteydessä niiltä osin, kuin kaupungin ympäristökeskus on pitänyt tarpeellisena. Selvitysten mukaan Stansvikinnummen alueella ei ole sellaisia merkittäviä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa kaavoituksessa huomioon. Ympäristökeskus on katsonut, ettei osayleiskaavan laatimisen yhteydessä ole ollut tarpeen tehdä lisäselvityksiä alueelta.

Kaavaselostuksen liitteenä olevassa selvityksessä "vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön" on mainittu, että ympäristökeskus on inventoinut koko alueen. Selvitykseen sisältyvään karttaan on merkitty, ettei Stansvikinnummen alueella ole arvokkaita luontokohteita. Selvityksessä on selostettu rantametsän osalta rakentamista ja sen vaikutusta luontoarvoihin ja todettu, ettei arvokkaita luontoarvoja ole.



12.4.2010

Selvityksen lähteinä on mainittu mm. Helsingin kaupungin ympäristökeskus 2005. Luontotietojärjestelmä 15.4.2002-18.7.2005: Linnustollisesti arvokkaat kohteet, arvokkaat kasvisto- ja kasvillisuuskohteet ja nisäkähavainnot, lepakkokohteet sekä luontotietojen kohderaportit sekä Kruunuvuorenrannan osa-yleiskaava-alueen luontoselvitys ja maankäytön luontovaikutusten arviointi, Enviro 2005.

Kaupungin vakiintuneen kaavoituskäytännön mukaan luontoselvityksissä rajataan arvokkaiksi todetut alueet, mutta negatiivisia havaintoja erityisten luontoarvojen puuttumisesta ei erikseen dokumentoida. Erillisiä luontoselvityksiä tehdään sellaisille alueille, joissa on todettu olevan erityisiä luontoarvoja.

Edellä mainituista syistä kaavaselostuksessa ei ole ollut tarpeen mainita lisätietoja Stansvikin alueen luonnosta ja luontoarvoista. Voidaan myös todeta, että osayleiskaavan selostuksessa tai sen liitteissä ei ole myöskään esitetty lisätietoja mm. pääosasta entisen öljysatama-alueen luonnosta tai sen luontoarvoista.

Kaavoituksen pohjana käytetään kaupungin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmää, minkä tietosisältö on Suomen oloissa poikkeuksellisen laaja ja monipuolinen. Luontotietojärjestelmässä on vakiintuneen käytännön mukaan rajattu vain arvokkaat alueet. Järjestelmä ei sisällä luonnoltaan tavanomaisten alueiden tietoja, mutta myös niiden ominaispiirteet on edellä todetulla tavalla riittävällä tarkkuudella toisaalta tutkittu järjestelmäinventointien yhteydessä ja toisaalta kuvattu kaavaselvityksissä.

Seuraavasta taulukosta ilmenevät tärkeimmät luontotietojärjestelmän selvitykset, joita on tehty koko kaupungin ja siten myös Stansvikinnummen alueelta:

<u>Arvokkaat kasvillisuus- ja kasvistokohteet</u>	Arto Kurton ja Leena Helynrannan rajaamat arvokkaat kasvillisuus- ja kasvistokohteet. Perustuvat Kurton ja Helynrannan kasvistikartoituksiin vuosilta 1990-1998. Koko aineisto on päivitetty vuosina 2004-2006.
<u>Linnustollisesti arvokkaat kohteet</u>	Linnustollisesti arvokkaat kohteet on koottu pääosin vuonna 1999 (Matti Koivula) ja aineistoa on täydennetty täydennyskartoituksessa 2003. Koivulan tekemät rajaukset perustuvat Helsingin lintuatlaskartoituksen yhteydessä kerättyyn aineistoon ja muihin lintuharrastajien havaintoihin vuosilta 1996-1998.
<u>Lepakkokohteet</u>	Lepakkokartoituksessa 2003 rajatut tärkeimmät lepakoiden esiintymispaikat Helsingissä.



12.4.2010

<u>Matelija- ja sammakkoeläin kohteet</u>	Vuoden 2007 kartoituksissa rajatut tärkeimmät matelija- ja sammakkoeläin kohteet.
<u>Geologiset kohteet</u>	Helsingin geologisesti arvokkaat kohteet. Aineisto perustuu Antti Sallan vuonna 2003 tekemään selvitykseen.

Hallinto-oikeus on katsonut, että kaupungin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmä ei sovellu järjestelmäkuvauksen mukaan suunnittelu- ja tutkimuskäyttöön. Hallinto-oikeuden kanta perustuu virheelliseen käsitykseen. Osayleiskaavan valmistelussa luontotietojen pohjana ei ole käytetty yleisö- ja opetuskäytössä olevaa luontotietojärjestelmää, joka on internetissä. Tämä järjestelmä ei sovellu suunnittelu- ja tutkimuskäyttöön, mistä on kerrottu järjestelmän kuvauksessa. Kaupungin sisäisessä intranetissä on täydellisempi valituksen liitteenä esitetty luontotietojärjestelmän versio, joka on tehty nimenomaan suunnittelukäyttöön. Yleisölle näkyvän luontotietojärjestelmän aineistoja on rajattu luonnonsuojelusyistä ja lain viranomaisten toiminnan julkisuudesta perusteella sekä järjestelmää kevennetty, mistä on maininta järjestelmän kuvauksessa. Hallinto-oikeudelle on syntynyt käsitys, että kaavan luontotietojen taustalla olisi käytetty internetissä olevaa versiota, koska tässä yleisölle näkyvässä versiossa ei ole mainittu suunnittelukäyttöön soveltuvan järjestelmän olemassa olosta. Valituksen liitteenä on esitetty järjestelmän kuvaukset internetissä ja intranetissa.

Kaupunki on hallinto-oikeudelle antamassaan lausunnossa todennut, että luontotietojärjestelmä ei ole vain rekisteri, johon tallennetaan muiden toimijoiden keräämää tietoa, vaan ympäristökeskus täydentää vuosittain aineistoja aktiivisesti. Järjestelmän tietosisältö on hyvin laaja ja monipuolinen. Järjestelmän ensisijaisia käyttötarkoituksia on tarjota riittävät pohjatiedot kaavoitukselle ja luonnonhoidolle. Tämä vähentää hankekohtaisten perusselvitysten tarvetta ja mahdollistaa selvitysten ohjaamisen kunkin alueen luonteen edellyttämiin erityiskysymyksiin.

Luontotietojärjestelmän tiedon taso vaihtelee eliöryhmittäin, mutta se vastaa hyvää yleiskaavatasoa ja monilta osin myös asemakaavatason luontoselvityksiä. Täydentävien kaavaselvitysten tarvetta arvioidaan kaavakohtaisesti kaupunkisuunnitteluviraston ja ympäristökeskuksen yhteistyönä.

Luontotietojärjestelmä sisältää 1990-luvulta alkaen koottuja tietoja sel-laisista eliöryhmistä, joiden inventointeihin on ollut mahdollisuuksia ja jotka hyvin tunnettuina indikoivat parhaiten alueiden ekologista arvoa.



12.4.2010

Myös Helsingin alueen geologisesti arvokkaat kohteet sisältyvät järjestelmään, mutta esimerkiksi sammalet ja jäkälät eivät. Uhanalaisten sammal- ja jäkälälajien tiedossa olevat kasvupaikat on kuitenkin rekisteröity ympäristöhallinnon Oiva (ent. Hertta-) järjestelmään. Tällaisia lajeja ei ole havaittu eikä myöskään pidetty todennäköisinä löytää kaava-alueelta mm. kallioperän ominaisuuksien vuoksi.

Lisäksi Helsingin arvokkaita kallioalueita koskeva liitteenä oleva selvitys (Salla 2004) on koskenut myös kysymyksessä olevaa aluetta. Alueesta on merkittävä osa kallioaluetta. On huomionarvoista, että aluetta ei ole kallioalueita koskevassa selvityksessä rajattu arvokkaaksi alueeksi.

Edelleen Helsingin kaupungin rakennusviraston ylläpitämä metsärekisteri kattaa koko metsäpinta-alan. Metsärekisterissä on mainittu mm. puustotiedot, puiden lajit, ikä ja lahopuun määrä.

Osayleiskaavan valmistelussa kaupunkisuunnitteluvirasto neuvotteli kaupungin ympäristökeskuksen kanssa MRL:n edellyttämistä riittävästä selvityksistä ja noudatti siltä saamiaan suosituksia. Ympäristökeskuksen suositukset perustuvat kaavoituksessa tavanomaiseen käytäntöön sekä Helsingin luonnon paikallistuntemukseen. Ympäristökeskus on noudattanut Suomen ympäristökeskuksen julkaisemaa ohjetta selvitysten laatimisesta (Tarja Söderman: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi, Ympäristöopas 109). Ympäristökeskus on pitänyt asiassa tehtyjä luontoselvityksiä riittävinä (mm. ympäristökeskuksen lausunto kaavaluonnoksesta 22.8.2007). Selvityksiä on pitänyt riittävinä myös kaupungin ympäristölautakunta kaavaehdotuksesta 2.9.2008 antamassaan lausunnossa.

Myös Uudenmaan ympäristökeskus, joka MRL 18, 191 ja 195 §:n mukaan valvoo alueiden käyttöä koskevien tavoitteiden ja kaavoitusta koskevat säännösten noudattamista, on 28.8.2008 kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa ja viranomaisneuvottelussa 31.10.2008 pitänyt selvityksiä riittävinä.

Yhteenveto

Edellä mainitun johdosta kaavaselostuksessa tai sen liitteessä ei ole ollut tarpeen esittää hallinto-oikeuden toteamalla tavalla erikseen lisätietoja Stansvikin alueen luonnosta ja luontoarvoista. Kaupunki katsoo, että kaavaselostuksessa on MRL 40 §:n edellyttämällä tavalla esitetty kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. Kaavaa ei voida kumota sen yksinomaan sen perusteella, että kaavaselostuksen ei mahdollisesti katsottaisi sisältävän riittävästi tietoja.

Postiosoite PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI etunimi.sukunimi@hel.fi	Käyntiosoite Fabianinkatu 27-29 B Helsinki 17 http://www.hel.fi	Puhelin +358 9 310 1641	Faksi +358 9 310 36173	Tilinro 800010-70396362	Ly-tunnus 0201256-6 Alv.nro FI02012566
---	---	-----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--



12.4.2010

Osayleiskaava perustuu Stansvikinnummen osalta, ottaen huomioon alueella kaavan valmistelun aikana ja aikaisemmin tehdyt selvitykset, MRL ja MRA:n yleiskaavoituksessa edellyttämiin riittäviin ja tarpeellisiin selvityksiin. Hallinto-oikeuden tarkoittamaa täydentävää ja erillistä selvitystä kysymyksessä olevan kaavan osa-alueen luontoarvoista ei ole ollut tarpeellista tehdä ottaen huomioon tehdyt selvitykset, erityisten luontoarvojen puuttuminen alueelta, osayleiskaavan kaavallinen taso sekä se, että alueen käyttötarkoitus verrattuna aikaisempaan kaavoitukseen ei ole osayleiskaavassa hallinto-oikeuden väittämällä tavalla olennaisesti muuttunut.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX JA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PERIKUNNAN KIINTEISTÖT

Hallinto-oikeuden päätöksen perustelut

Hallinto-oikeuden päätöksen perustelutXXXXXXXXXXXX ja XXXXXXXXXX xx kuolinpesän omistamien kiinteistöjen osalta ilmenevät päätöksen kohdasta 7.5 Kruunuvuoren alueen maankäyttö ja sen alakohdasta: Virkistysalue (V) ja luonnonsuojelualueet (SL).

Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan luontoarvojen selvittäminen eri maanomistajien alueilla ei ole tapahtunut tasapuolisesti, eikä asiassa ole ollut kattavaa selvitystä eri alueiden luontoarvoista. Osayleiskaavassa on osoitettu asuntoalueeksi kaupungin metsäalueet Stansvikinnummella ja Kaitalahden asunto-alueen kaakkoispuolella. Stansvikinnummen aluevaraus ei ole perustunut riittäviin selvityksiin alueen luontoarvoista. Helsingin luonnonsuojeluohjelmaa 2008-2017 ei ole noudatettu johdonmukaisesti luonnonsuojelualueiden osoittamisessa. Luonnonsuojeluohjelmassa ehdotetaan paitsi Kruunuvuorenlammen suoje-
lua myös kaupungin omistuksessa olevan Tahvonlahdenharjun alueen rauhoittamista. Tahvonlahdenharjun aluetta ei ole osayleiskaavassa merkitty luonnonsuojelualueeksi, vaan sitä koskevat merkinnät V/S1 ja V/S2. Kruunuvuorenlammen ja sen rantavyöhykkeen merkitsemiselle luonnonsuojelualueeksi ei ole ollut perusteita. Yksityisomistuksessa olevan alueen osoittamiseen luonnonsuojelu- ja virkistysalueeksi siinä laajuudessa kuin osayleiskaavassa on tapahtunut, ei ole ollut perusteita kun otetaan huomioon valittajien osayleiskaavasta saama hyöty, virkistysalueiden riittävyys alueella ja muiden maanomistajien kohtelu yleiskaavassa. Yleiskaavan toteuttamisesta aiheutuu valittajalle MRL 39 §:n 4 momentissa tarkoitettua kohtuutonta haittaa.

Postiosoite PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI etunimi.sukunimi@hel.fi	Käyntiosoite Fabianinkatu 27-29 B Helsinki 17 http://www.hel.fi	Puhelin +358 9 310 1641	Faksi +358 9 310 36173	Tilinro 800010-70396362	Ly-tunnus 0201256-6 Alv.nro FI02012566
---	---	-----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--



12.4.2010

Osayleiskaavan maankäytölliset perusteet

Oikeuskäytännön mukaan maanomistajia tulee maankäytön suunnittelussa kohdella tasapuolisesti. Tasapuolisuuden vaatimuksesta voidaan poiketa, jos siihen on kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen hyväksyttävät maankäytölliset perusteet (mm. KHO 2005:5, KHO 2006:6).

Kuten edellä on todettu, alueiden osoittamiselle osayleiskaavassa eri tarkoituksiin on asianmukaisiin selvityksiin perustuvat maankäytölliset perusteet. Alueet on kaavassa osoitettu niihin tarkoituksiin, joihin ne kaavalle asetetut sisältövaatimukset huomioon ottaen parhaiten soveltuvat.

Kaupunki viittaa Stansvikinnummen luontoarvojen tasapuolista selvittämistä koskevin osin edellä lausuttuun.

Edellä kohdassa Maankäytölliset perusteet Stansvikinnummen asuinalueelle (s. 3-4) osayleiskaavan kaavavarausten maankäytöllisistä perusteista mainitun lisäksi voidaan todeta, että Kruunuvuorella on tehty laajat selvitykset alueen luontoarvoista sekä selvitetty alueen rakentamismahdollisuuksia tavoitteena säilyttää alueen kulttuurihistorialliset, maisemakulttuuriset sekä luontoarvot. Virkistysalueen ja rakentamisalueen rajat ovat vaikuttaneet länsi-, etelä- ja pohjoisosassa luonnonsuojelulliset sekä kulttuurihistorialliset ja maisemalliset näkökohdat ja idässä lisäksi alueen rakennettavuus ja rakentamisen ympäristövaikutukset.

Hallinto-oikeuden päätöksessä viitatuille Kaitalahden pientaloalueen kaakkoispuolelle kaupungin omistuksessa olevalle metsäalueelle on osoitettu osayleiskaavassa pienehkö pientaloalueen laajennus verrattuna yleiskaavaan. Rajaus virkistysalueisiin on tehty luontoselvitysten perusteella. Luontoarvot ovat vaikuttaneet rajaukseen. Rakentamis- ja luontoalueiden rajankäynti on tutkittu tarkoin ja kuvattu kaavaselostuksen liitteenä olevan selvityksen "Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön" sivuilla 22-23: Stansvikin Kaivoskallion alue ja Kaitalahden kuusikko. Pientaloalueen laajennukseen eivät ole vaikuttaneet vallitsevat maanomistusolot, kuten hallinto-oikeuden päätöksestä voi saada kuvan.

Kruunuvuori, xxxxxxxxxxxx ja xxxxxxxxxxxx kuolinpesän omistama alue

xxxxxxxxxxx ja xxxxxxxxxxxx kuolinpesän omistaman alue on merkitty osayleiskaavaan pääosin virkistysalueeksi ja luonnonsuojelualueeksi lukuun ottamatta alueen eteläosaan ulottuvan A-alueen osaa.

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
etunimi.sukunimi@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 27-29 B
Helsinki 17
<http://www.hel.fi>

Puhelin
+358 9 310 1641

Faksi
+358 9 310 36173

Tilinro
800010-70396362

Ly-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566



12.4.2010

Aluevarauksille on osayleiskaavassa maankäytölliset perusteet, jotka eivät ole riippuvaisia alueen omistussuhteista.

Osayleiskaavassa on noudatettu Yleiskaava 2002:ssa määriteltyjä periaatteita. Yleiskaava 2002:ssa xxxxxx omistuksessa oleva alue on merkitty pääosin virkistysalueeksi. Virkistysalueen pohjois- ja länsireunaa (rannat) kattaa merkintä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Alueen keskellä oleva suolampi sekä pääosa alueen koillisosassa sijaitsevaa metsälehmusmetsikköä on merkitty luonnonsuojelualueeksi. Kaitalahden nykyisen pientaloalueen kohdalla oleva merkintä "pientalovaltainen alue, asuminen" ulottuu osalle valittajien maata.

Luonto- ja virkistysarvot

Osayleiskaavaa laadittaessa tehtiin yhteistyössä Helsingin ympäristökeskuksen kanssa alueella luontoselvitys (Kruunuvuorenrannan osayleiskaava-alueen luontoselvitys ja maankäytön luontovaikutusten arviointi, Enviro 2005), jonka pohjalta mm. tarkistettiin lammen luonnonsuojelualueen ja suojeltavan luontotyypin rajaukset ja suojavyöhykkeiden rajaukset. Luontoselvitykset osoittivat, että luonnonsuojelualueiden säilyminen edellytti laajempia luonnonsuojelu- ja virkistysaluevarauksia kuin Yleiskaava 2002:n yleispiirteinen rajausta osoitti.

Suolammen luonnonsuojelualueen perusteista on mainittu tarkemmin valituksessa jäljempänä.

Lammen on selvitysten perusteella katsottu edellyttävän lammen valuma-alueen jättämistä rakentamisen ulkopuolelle suojavyöhykkeeksi ja merkitsemistä osayleiskaavaan pääosin virkistysalueeksi. Kaavaselvityksessä "Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön" ja luontoselvityksessä 2005 todetaan, että pienen valuma-alueen omaava suorantainen lampi kärsii herkästi valuman 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 koko lammen valuma-alue. Vähäinen rakentaminen suojavyöhykkeellä on mahdollista, jos suojelutavoitteet otetaan huomioon.

XXXXXXXXX maalla sijaitsee pääosa myös toisesta luonnonsuojelualueesta, lehmusesiintymä, joka on suojeltu luonnonsuojelulain mukaisena luontotyyppinä ja merkitty luonnonsuojelualueena osayleiskaavaan. Lehmusmetsikön lähiympäristö on tuoretta ja kostea lehtoa, jolla on huomattavia luontoarvoja. Luonnonsuojelualue tarvitsee ympärilleen suojavyöhykkeen, mikä on kaavassa merkitty pääosin virkistysalueeksi.



12.4.2010

Edellä mainituissa selvityksissä on todettu, että lehmusmetsikön ja sitä ympäröivän lehdon säilyminen on turvattavissa jättämällä alue luonnon-tilaiseksi.

xxxxxxx alueella on lisäksi linnustollisesti arvokas kohde (III:n arvo-
luokan kohde, Helsingin ympäristökeskus 2005), jolla on huomattava
merkitys mm. kääpien kasvupaikkana. Alueeseen kuuluu suolammen
lisäksi sen kaakkoispuolella sijaitsevat kuusivaltaiset metsät ja lehdot.

Kaupungin luontotietojärjestelmässä on mainittu arvokkaina luontokoht-
teina mm. Kruunuvuorenlampi ympäristöineen, lammen valuma-alue,
Kruunuvuoren lehmuslehdot ympäristöineen ja Kruunuvuoren linnustol-
lisesti arvokas alue. Järjestelmässä Kruunuvuori on mainittu myös geo-
logisesti arvokkaana kohteena. Valituksen liitteenä on esitetty luontotie-
tojärjestelmän raportteja Kruunuvuorenrannan kaava-alueelta.

Luontoselvityksessä 2005 (Enviro) on tuotu esille Kruunuvuoren alueen
sekä luonto-, virkistys- että maisema-arvot.¹

Maisema-, kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot

Yleiskaava 2002:een sisältyvässä tarkastelussa maisemakulttuurin
kannalta edustavista, aikakaudelle tyypillisistä tai kiinnostavista koh-
teista tärkeinä ja kiistattomina pidetyt alueet sisällytettiin Yleiskaava
2002:een. Tarkastelun mukaan xxxxxxxx alueeseen kuuluva ranta-
vyöhyke on maisemakulttuurin kannalta alue, jolla on huvilakulttuurin
piirteitä ja puutarhataiteellisia tai puutarhakulttuurisia piirteitä. (Yleis-
kaava 2002:n selostus, kohta 11.5.7: Helsingin maisemakulttuuri ja
kohta 11.6.5: Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisema-
kulttuurin kannalta merkittävien alueiden kehittäminen). Alueen arvot
on todettu myös varhaisemmissa maankäytön suunnittelua varten teh-
dyissä inventoinneissa.²

¹ Selvityksessä 2005 arvioitiin rakentamisen vaikutuksia luonnonympäristöön osayleiskaavan ohjelmavaiheen (suunnitteluohjel-
ma 2.6.2005) kaupunkikuvallisen tarkastelun pohjalta, jossa rakentamista oli ulotettu Oy Shell Ab:n alueelta Aarnion alueelle
ulottuen Kaitalahdesta tulevan kevyen liikenteen raitin pohjoispuolelle Kaitalahden viereisen kallion eteläosaan. Selvityksessä
todetaan, että mm. Tien (kevyen liikenteen raitti) ylittävä katu ja rakennuspaikat heikentäisivät olennaisesti Kruunuvuoren mai-
sema- ja virkistyskäyttöarvoa sekä luonnontilaa. Rakennuspaikan alle jäisi linnustollisesti arvokasta metsää, jolla on huomattava
merkitys myös kääpien kasvupaikkana. Rakentaminen voisi olla haitallista myös Kruunuvuorenlammelle, sillä se sijoittuisi lam-
men valuma-alueelle. Rakennettava alue tulisi luonto- ja virkistyskäyttöarvojen vuoksi rajata lammelle johtavan tien (kevyen
liikenteen raitti) eteläpuolelle, jossa myös pinnanmuodot ovat rakentamiseen paremmin sopivia. Tien varressa ja Kruunuvuoren-
lammen eteläpuolella kasvaa kolmisenkymmentä vanhaa kilpikaarnamäntyä, jotka ovat pelkästään maiseman elävöittäjinä säi-
lyttämisen arvoisia.

² Esikaupunkialueiden yleiskaava. Rakennetun ympäristön suojele. Liiteraportti 7. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviras-
to. Julkaisuja YB:14/78, jossa todetaan, että Kruunuvuoren maiseman muodostavat Kruunuvuorenlampi, muu luonnonmaisema,
huvilat sekä merinäkömään avautuva jugend-tyylinen huvimaja. Korkeatasoinen, yhtenäinen maisemakokonaisuus, jossa yhdis-
tyvät 1800-luvun huvilamiljöö sekä luonnonvarainen maisema; Kaitalahti-Tullisaari. Kaavarungon lähtökohdat. Helsingin kau-
pungin kaupunkisuunnitteluvirasto. Julkaisu YB:4/83 (17.2.1983). Toistaa edellisessä julkaisussa mainitut asiat; Suosituksia
rakennussuojelukohteille esikaupunkialueilla. Kohdeluettelo. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto. Julkaisu
YB:20/86. Kruunuvuoren huvila-alue sisältyy luetteluun ja toimenpidesuosituksiin sekä alueena että yksittäisinä rakennuksina;

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Ly-tunnus
PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI etunimi.sukunimi@hel.fi	Fabianinkatu 27-29 B Helsinki 17 http://www.hel.fi	+358 9 310 1641	+358 9 310 36173	800010-70396362	0201256-6 Alv.nro FI02012566



12.4.2010

Osayleiskaavan yhteydessä ei tehty uutta selvitystä maisemallisista ym. arvoista, koska käytettävissä oli aikaisemmat inventoinnit, eikä yleiskaavoitus ollut nostanut esiin uusia selvitettäviä asioita. Arvoja pidettiin kiistattomina mm. kaupunginmuseon kanssa käydyssä suunnitteluyhteistyössä. Kaavaselvityksessä ”Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön” on todettu Kruunuvuoren maisemallinen merkitys kallioisena ja metsäisenä alueena, joka näkyy laajalle alueelle mm. Helsingin historialliseen keskustaan ja monin paikoin kantakaupungin itärannalle, sekä mainittu Kruunuvuoren huvila-alueen rantakallioiden maisemallinen ja virkistyskäyttöarvo. Selvityksessä on todettu kaavaluonnoksessa hahmotetun maankäytön pohjalta, että mm. Kruunuvuoren huvila-alueen erämaaluonne tulisi lisääntyvän huvilakäytön johdosta vähenemään ja Kaitalahden puoleisen kallioalueen luonnosteltu rakentaminen tulisi näkymään Kruunuvuoren sisäosiin. Maisema- ym. vaikutusten arvioinnissa käytetyt lähteet on mainittu selvityksessä.³ Myös luontoselvityksessä Enviro 2005 todetaan edellä todetuin tavoin Kruunuvuoren maisemalliset ym. arvot. Luontotietojärjestelmässä ja Helsingin arvokkaita kallioalueita koskevassa selvityksessä (Salla 2004) Kruunuvuori on mainittu maisemallisesti merkittävänä kallioalueena, jossa on mm. näköalapaikkoja Kruunuvuorenselälle.

Valituksen liitteenä on kuva: ”Kruunuvuoren arvokkaat luontokohteet sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävät alueet”

Rakentamiseen soveltuvien alueiden selvittäminen/alueiden arvot

Maisemallisesti arvokkaiden ranta-alueiden sekä luonnonsuojelualueiden ja niiden suojavyöhykkeiden ulkopuolelle jää ainoastaan Kaitalahden pientaloalueeseen rajautuva tasosta noin +28.00 jyrkästi itään viettävä kalliorinne sekä etelässä Oy Shell Ab:n alueeseen rajautuva pienenkö alue, joka osittain kuuluu luonnonsuojelualueiden suojavyöhykeisiin.

Osayleiskaavan laatimisen yhteydessä luonnosteltiin erilaisia maankäyttövaihtoehtoja, joissa yritettiin etsiä rakentamiseen soveltuvia alueita. Kaavatyössä selvitettiin sekä Kaitalahden rinteeseen että Shellin alueeseen rajautuvan reunan rakentamismahdollisuuksia ja lisäksi huvila-

Laajasalo-Degerö. Saarikaupunginosan maankäyttö. Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 1996:15. "Maisemallisesti hyvin arvokas ja Helsingin lähinäköymänä tärkeä"; Helsingin kaupunginmuseon kulttuuriympäristöyksikön inventointikortisto.

³ Kaitalahti-Tullisaari. Kaavarungon lähtökohdat. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto. Julkaisu YB:4/83 (17.2.1983). Laajasalo-Degerö. Saarikaupunginosan maankäyttö. Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 1996:15.



12.4.2010

tyyppistä rakentamista muutaman alueella säilyneen vanhan huvilan ja puutarhan yhteyteen.

Yleiskaavan mukaisen pientalovaltaisen alueen rakentaminen maastoltaan vaikeaan jyrkkäpiirteiseen Kaitalahden rinteeseen olisi tuottanut vähän rakennusoikeutta ja edellyttänyt kerrostaloihin verrattuna laajoja maastotöitä, minkä vuoksi Kaitalahden reunaan selvitetiin kerrostalorakentamista. Rakentamisselvitys osoitti aluksi, että kallionharjanteesta itään laskevalle alueelle olisi mahdollista sijoittaa muusta rakenteesta irrallinen virkistysalueiden ympäröimä pitkänomainen asuinkortteli, joka rakennettuna 4–5-kerroksisilla rakennuksilla pysäköinnin ollessa maanalaisessa tilassa tuotaisi noin 7 000 k-m² rakennusoikeutta. Alueelle on tutkittu myös korkeampaa rakentamista maanomistajan esityksestä. Ajoyhteys ja infrastruktuuri kortteliin olisi ollut mahdollista johtaa ainoastaan etelästä Oy Shell Ab:n alueelta virkistysalueen kautta. Tieyhteys olisi kuitenkin katkaissut merkittävän ekologisen käytävän ja virkistysyhteyden. Korttelin, sen liikenne-, pysäköinti- ja pelastusyhteyksien sekä kunnallistekniikan rakentaminen kallioiseen jyrkkäpiirteiseen maastoon olisi lisäksi aiheuttanut huomattavia kallionleikkauksia ja maastonmuokkausta. Kerrostalot olisivat sijoittuneet suoraan Kaitalahden pientalotonttien yläpuolelle kallion harjanteelle. Rakennukset olisivat näkyneet laajalle paitsi Kaitalahteen myös Kruunuvuoren sisäosiin.

Kaitalahden viereisen kallion rakentaminen katsottiin selvitysten ja viranomaisyhteistyön perusteella heikentävän olennaisesti Kruunuvuoren maisema- ja virkistyskäyttöarvoa sekä luonnontilaa. Selvitysten mukaan alueen rakentamiselle ei löytynyt maankäytöllisiä perusteita. Rakentamisen ympäristövaikutukset olisivat olleet kohtuuttoman kielteiset.

Kruunuvuoren harvojen osayleiskaavassa säilytettäväksi määrättyjen rakennusten ja pihojen jäänteiden yhteyteen selvitetiin kaavaluonnosvaiheessa⁴ mahdollisuutta sijoittaa huvilatyyppistä asutusta, joka olisi myös tukenut huviloiden säilymistä. Ympärivuotista asutusta suunniteltiin kahdelle alueelle ja loma-asutusta yhdelle alueelle. Uusien rakennusten olisi tullut sopeutua vanhaan rakennuskantaan. Arvokkaiden luontokohteiden ja kallioisen maaston säilyttämiseksi huviloille ei osoitettu tontteja eikä katuyhteyksiä. Luonnoksessa huvilatyyppiset rakennukset oli osoitettu virkistysalueelle siten, että ajoyhteydet niille kulkivat pääosin nykyisiä reittejä pitkin. Tavoitteena oli kokeellinen ympäristöystävällinen rakentaminen. Rakennusoikeudeksi arvioitiin yhteensä noin 3 000 k-m², josta olemassa olevia rakennuksia noin 520 k-m² ja kesäkäyttöisiä noin 590 k-m². Alueen tiestö ei olisi kuitenkaan ollut riittävä li-

⁴ Kaavaluonnos laadittiin luontoselvityksen 2005 laatimisen jälkeen. Luontoselvityksessä todettiin huvilatyyppisen rakentamisen osalta, että maankäyttöluonnos ei tuo Kruunuvuoren muissa osissa merkittäviä muutoksia alueen luonnonarvoihin, sillä kaavoitus tukeutuu vanhoihin rakennuspaikkoihin. Selvityksessä arvioitiin rakentamisen vaikutuksia luonnonympäristöön osayleiskaavan ohjelmavaiheen (suunnitteluohjelma 2.6.2005) kaupunkikuvallisen tarkastelun pohjalta.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Ly-tunnus
PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI etunimi.sukunimi@hel.fi	Fabianinkatu 27-29 B Helsinki 17 http://www.hel.fi	+358 9 310 1641	+358 9 310 36173	800010-70396362	0201256-6 Alv.nro FI02012566



12.4.2010

sääntyvän rakentamisen ja asumisen kannalta. Tiestön parantaminen ja mm. kunnallistekniikan rakentaminen kallioalueella olisi muuttanut koko virkistysalueen luonnetta ja vaikuttanut haitallisesti alueen vesiuolosuhteisiin ja siten alueen arvoihin.

Valituksen liitteenä on esitetty kuvat: Suunnitteluohjelma-kaupunkikuvallinen tarkastelu, kaavaluonnos 8.6.2006, kaavaluonnos 10.5.2007 ja luonnoksen havainnekuva.

Huvilatyyppisestä asutuksesta virkistysalueelle ja kerrostalojen rakentamisesta välittömästi omakotitonttien yläpuolelle luovuttiin tehtyjen selvitysten perusteella. Rakentamisen haitat luonnolle (luonnonsuojelualueiden läheisyys) ja ympäristölle, kaupunkikuvalle, maisemalle sekä virkistysalueen käytölle arvioitiin liian suuriksi, jotta alueille olisi voitu osoittaa rakentamista. Alueet eivät myöskään rakennettavuudeltaan soveltuneet rakentamiseen. Tämän vuoksi kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 31.5.2007, että rakentamisesta Kaitalahden reunassa ja huvilarakentamisesta luovutaan.

Alueiden osoittaminen rakentamiseen ei olisi ollut selvitysten perusteella myöskään lain edellyttämien rakennetun ympäristön, luonnon- ja maisema-arvojen vaalimista ja ympäristöhaittojen vähentämistä sekä mm. kunnallistekniikan ja liikenteen järjestämistä ympäristön kannalta kestäväällä tavalla koskevien yleiskaavan sisältövaatimusten mukaista.

Osayleiskaavassa on merkitty vanhojen huviloiden alueen rakennuskannasta 5 rakennusta sr-merkinnällä. Pienimuotoinen rakentaminen näiden rakennusten yhteyteen virkistysalueelle (ilman tontteja ja katu-yhteyttä) on osayleiskaavan mukaan mahdollista.

Shellin alueeseen liittyvälle alueelle on osayleiskaavatasoisen tarkastelun mukaan osoitettu noin 9 000 k-m² rakennusoikeutta. Muodostettava korttelialue on osittain Oy Shell Ab:n ja osittain xxxxxxxx maalla. Paikka korkealla kalliolla on kaupunkikuvallisesti tärkeä. Rakennuskorkeuden laskennallisena maksimina on pidetty 8–9 kerrosta. Tällöinkin rakennukset näkyvät laajalti sekä luonnonsuojelualueelle että merialueelle, mutta niiden korkeus ei ylitä kalliolla sijaitsevan öljysäiliön korkeutta. Rakentamista ei voida tehostaa kaupunkikuvallisista syistä. Rakentamisalue ulottuu osittain suolammen ja suojeltavan luontotyyppin suoja-alueille. Rakentamisalueen laajentaminen olisi tarkoittanut rakentamisen viemistä yhä enemmän luonnonsuojelualueiden suoja-alueille.

xxxxxxxxx maan osoittamiselle kaavan mukaisiin tarkoituksiin on siten ollut lain mukaiset perusteet.



12.4.2010

Vuorovaikutus kaavaa laadittaessa

Kaava tulee MRL:n mukaan laatia myös vuorovaikutuksessa kaavan osallisten kanssa.

Ympäristöministeriö katsoi kaavaluonnoksesta 19.9.2007 antamassaan lausunnossa, että valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kannalta keskeisiä suunnittelukysymyksiä ovat muun ohella Kruunuvuoren lehmusmetsikkö sekä Tullisaareen, Kruunuvuoreen ja Tahvonlahteen tukeutuvan yhtenäisen virkistysalueverkon ja kevyen liikenteen reitistön muodostaminen.

Uudenmaan ympäristökeskus totesi 28.9.2007 kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa, että mm:

"Kruunuvuoren alue on noin 20 hehtaarin laajuinen kalliainen niemi, jonka rantakallioilta avautuu esteetön näköala Kruunuvuoren selälle. Alue on luonnonsuojelun, virkistyskäytön ja kulttuuriympäristön kannalta erityisen upea. Kruunuvuorenlampi on luokiteltu arvokkaaksi luonnontilaisen kaltaiseksi luontokokonaisuudeksi. Lammen ympäristössä on aarnimaisuuden tuntua. Toistakymmentä kookasta kilpikaarnamäntyä sijaitsee idänpuoleisen hiekkatien varressa. Osayleiskaava-alueen rakentaminen kasvattaa virkistyskäytön moninkertaiseksi nykyisestä. Kruunuvuoren lammen ympäristöineen voi nähdä liittyvän laajaan Helsingipuiston kokonaisuuteen. Yhteyttä tähän kokonaisuuteen tulee osayleiskaavalla vahvistaa. Havainnepiirroksessa esitetyt huviloiden täydennysrakentamismahdollisuudet ovat ristiriidassa virkistyskäytön ja luontoarvojen kanssa. Kaavassa ei ole esitetty katujärjestelyjä alueelle. Niiden toteutuminen onkin vaikeaa tuhoamatta alueen arvoja. Rakentamismahdollisuudet ovat myös ristiriidassa pääkäyttötarkoituksen V kanssa, koska rakentaminen voi palvella vain virkistyskäyttöä. Kallioselänteiden AK alueen rakentamista virkistys-, maisema- ja luontoarvot huomioon ottaen ei voi pitää perusteltuna. Selänteiden rakentaminen vaarantaa myös Kruunuvuorenlammen herkkää vesitasapainoa. Myös öljysataman pohjoispuolinen rakentaminen heikentää olennaisesti Kruunuvuoren maisema- ja virkistysarvoa sekä luonnontilaa. SL merkinnällä osoitettua lehmusaluetta tulee laajentaa kuten virkistysarvojen ja luonnonympäristön vaikutustenvarvion kuvassa 10 esitetään."

Uudenmaan ympäristökeskus esitti kaavaehdotuksesta 28.8.2008 antamassaan lausunnossa, että mm. öljysataman pohjoispuolelle ulottuvaa Kruunuvuoren A-korttelialuetta tulee pienentää siten, että suojellun lehmusmetsikön ja sitä ympäröivän lehdon säilyminen sekä linnustollisesti arvokkaan alueen säilyminen on turvattavissa. Viranomaisneuvottelussa 31.10.2008 ympäristökeskus katsoi, että ko. A-alue on maisemallisesti ja maisemaolosuhteiltaan arvokas.

Museovirasto totesi 20.9.2007 kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa, että:

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Ly-tunnus
PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI etunimi.sukunimi@hel.fi	Fabianinkatu 27-29 B Helsinki 17 http://www.hel.fi	+358 9 310 1641	+358 9 310 36173	800010-70396362	0201256-6 Alv.nro FI02012566



12.4.2010

"Kerrostalojen sijoittaminen kallioiden lakialueilla on ristiriidassa Kruunuvuoren rannan suurmaiseman suojelutavoitteiden kanssa. Silhuettia on syytä mataltaa ja rauhoittaa. Suomenlinnan maailmanperintöalueen ja historialliseen linnoitusalueeseen kuuluvien saarten läheisyys asettaa alueen suunnittelulle ja maiseman muutoksen ohjaamiselle omat vaatimuksensa. Museovirasto ehdottaa, että koilliskulman huvila-alueen itäpuolelle varattu kerrostaloalue (AK-alue) poistetaan, tai vaihtoehtoisesti muutetaan asuinpientaloalueeksi. Tämän alueen eteläpuolella olevaa asuinalueita (A-alue) tulee pienentää siten, että kallioiden laet jäävät osaksi viher- ja virkistysaluetta. Museovirasto pitää hyvänä läntiselle rantavyöhykkeelle jätettyä suojaavaa vihervyöhykettä. Viheralueen toteutuksella voidaan pehmentää Suomenlinnan maailmanperintöalueen ja uuden rakennusalueen välistä rajaa niin, että maailmanperintökohteelle suunnitella oleva suoja-alue voi toteutua. Vihervyöhykkeen avulla saadaan alueelle luoduksi myös välttämätöntä tuulensuojaa."

Museovirasto 29.8.2008 antamassaan lausunnossaan piti myönteisenä, että Kruunuvuoren huvila-alueen itäpuolelle kaavaluonnoksessa osoitettu kerrostaloalue (AK-alue) on poistettu kaavaehdotuksesta, koska alueen virkistyskäyttö edistää alueen ympäristön kulttuuri- ja luonnonarvojen säilymistä ja esitti, että Kruunuvuoren alueen eteläpuolella sijaitsevaa A-alueita tulee pienentää siten, että kallioiden laet jäävät osaksi viher- ja virkistysaluetta. A-alueiden kerroskorkeudet eivät saa nousta liian korkeiksi suhteessa luonnonmaisemaan ja Kruunuvuoreen.

Kaupungin ympäristökeskus katsoi kaavaluonnoksessa antamassaan lausunnossa 22.8.2007, että

"lammen ja Kaitalahden asutuksen väliin sijoitettu kerrostaloalue tulee kokonaan poistaa. Se sijaitsee Kruunuvuoren rinteessä osittain lammen valuma-alueella. Tieyhteys etelästä katkaisee merkittävän ekologisen käytävän ja virkistysyhteyden. Lammen eteläpuolinen asuntorakentamisalueen pohjoisosa ulottuu lehmuslehdon ja lammen väliselle kallioselänteelle. Varsinkin alueen koillisnurkan ja lehmuslehdon väliin jäävä alue on liian kapea. Suositeltavaa olisi rajata asuntoalue nykyisen öljysataman alueelle. Lammen pohjois- ja länsipuolinen huvilatyyppisestä uudisrakentamisesta tulisi luopua, koska nykyinen tiestö ei ole riittävä rakentamisen ja asumisen kannalta. Tiestön parantaminen kallioalueella muuttaisi koko virkistysalueen luonnetta ja vaikuttaisi haitallisesti alueen vesiolosuhteisiin, jolloin virkistys-, maisema- ja luontoarvot kärsisivät merkittävästi".

Kaupungin ympäristölautakunta totesi 2.9.2008 antamassaan lausunnossa, että kaavaluonnokseen nähden on tehty kaksi luontoarvoa säästävää parannusta: asuntoalue lammen ja nykyisen Kaitalahden pientaloalueen välistä sekä huvilatyyppisen rakentamisen mahdollistava merkintä lammen pohjois- ja länsipuolelta on poistettu.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
etunimi.sukunimi@hel.fi

Käyntiosoite

Fabianinkatu 27-29 B
Helsinki 17
<http://www.hel.fi>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 310 36173

Tilinro

800010-70396362

Ly-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



12.4.2010

Kaupunginmuseo totesi kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa 25.9.2007, että:

"Kruunuvuoren huvila-alueen mieltää nykytilassaan luonnonympäristöksi, jossa on edelleen jonkin verran ihmisen toiminnan jälkiä nähtävissä. Alueella säilyvät ja kunnostusta vaativat rakennukset jäävät ainoaksi muistoksi alueen vilkkaasta huvilaelämästä sadan vuoden takaa. Myös osittain romahtaneitten ja purettavien rakennusten luonnonkivisokkeleita pitäisi saada säilymään. Ne kertovat nykyisille ja tuleville helsinkiläisille omaa tarinaansa paikan historiasta. Luonnonympäristön ja -arvojen säilymisen kannalta alueen rakentamatta jättäminen on ehdottomasti parempi vaihtoehto kuin aiemmin esillä ollut huvila-alueen täydentäminen uusilla omakotitaloilla. Myös Kaitalahden viereiselle kallioselänteelle osoitetusta kerrostalokorttelista on luovuttu, mitä museo pitää ympäristön säilymisen kannalta hyvänä ratkaisuna."

Kaupunginmuseo katsoi 27.8.2008 antamassaan lausunnossa, että Kruunuvuoren erikoislaatuinen kallioinen ihmisten vain vähän muokkaama luonnonympäristö polkuineen, lampineen ja arvokkaiden luontokohteineen säilyy suurelta osin rakentamattomana virkistysalueena, mitä museo pitää hyvänä.

Kaavan vuorovaikutusmenettelyssä ovat asukkaiden mielipiteet Kruunuvuoren säilymisestä virkistyskäytössä tulleet myös hyvin voimakkaasti esille.

Kruunuvuorenlammen merkitseminen luonnonsuojelualueeksi

Toisin kuin hallinto-oikeus väittää, Kruunuvuoren lammen ja sen rantavyöhykkeen merkitsemiselle luonnonsuojelualueeksi on ollut perusteet. Kaavaselostuksen liitteessä "Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön" on analyysi luonnonsuojelualueesta ja perustelut sen rajaukselle. Selvityksen mukaan mm. lampi muodostaa rantasoineen ja rantapuustoineen erämaisen kokonaisuuden, joka tulee kokonaan sisällyttää luonnonsuojelualueeseen. Selvityksessä on todettu, että Kruunuvuorenlampi on luokiteltu Helsingissä I arvoluokan kasvillisuuskohteeksi (Helsingin ympäristökeskus 2005). Kruunuvuorenlampi on luokiteltu myös linnustollisesti arvokkaaksi kohteeksi (III arvoluokan kohde Helsingin ympäristökeskus 2005). Valituksen liitteenä on esitetty lampea ja sen rantavyöhykettä koskevat luontotietojärjestelmän kohde-raportit.

Myös selvityksessä Kruunuvuorerannan osayleiskaava-alueen luontaselvitys ja maankäytön luontovaikutusten arviointi, Enviro 2005 on esitetty suosituksella Kruunuvuoren suojelualueen rajaukselle.⁵

⁵ Raportissa Helsingin lammet (Hanna Marttila, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 2/2007) lampea kuvataan seuraavasti: 2.1.3 Kruunuvuorenlampi: Kruunuvuorenlampi sijaitsee Laajasalon länsiosassa (kuva 4). Lampi on kallioiden ympä-



12.4.2010

Kruunuvuorenlampi kuuluu Helsingin luonnontilaisimpiin lampiin. Tärkeimpänä syynä tähän pidetään sen suppeaa valuma-aluetta (n. 6 ha), jonka kallio- ja maaperää ei ole juuri muutettu. Myös ympäristön kasvilisuus on säilyttänyt alkuperäiset piirteensä paremmin kuin muiden lampien ympäristö. Tyypilliset Helsingin pienvedet, purot ja lammet, ovat olleet monien ympäristöä muuttavien toimenpiteiden kohteena, ja niiden valuma-alueesta huomattavia osia on peitetty täyttömaalla tai asfaltilla.

Kruunuvuorenlammen luonnonsuojelullinen arvo on otettu huomioon maankäytön suunnitelmissa jo 1940-luvulta lähtien. Sitä esitetään luonnonsuojelualueeksi Viljo Erkamon selvityksessä Ehdotus Helsingin seudun luonnonsuojelukohteiksi (Helsingin ja sen ympäristön alue-suunnitelmaliitto, 1949).

Lammen seudullinen suojeluarvo on tunnustettu 1970-luvulla Helsingin seudun seutukaavassa, jossa Kruunuvuorenlampi on osoitettu suojelualueeksi (SU). Seutukaavaa noudattaen Helsinki on merkinnyt Kruunuvuorenlammen luonnonsuojelualueeksi sekä yleiskaavassa 1992 että yleiskaavassa 2002.

Lampea voidaan pitää seudullisesti tai maakunnallisesti arvokkaana ja paikallisesti, Helsingin oloissa, erittäin arvokkaana.

Lainsäädännössä tai lainsoveltamista koskeissa ohjeissa ei ole kriteereitä sille, milloin luonnonsuojelukohde on maakunnallisesti arvokas ja milloin se on paikallisesti erittäin arvokas. Ympäristöministeriön 1977 vahvistamassa seutukaavassa lampi on merkitty suojelualueeksi, mikä antaa sille maakunnallisen tai seudullisen aseman. Tuolloin seutukaavoihin merkittiin myös alaltaan pienet luonnonsuojelukohdet. Nykyisten maakuntakaavojen tekotapa on yleispiirteisempi ja niihin merkitään maakunnallisesti merkittävistä suojelukohteista vain ne, joiden pinta-ala sopii maakuntakaavan mittakaavaan. Uudenmaan maakuntakaavassa on osoitettu taajama-alueeksi pääosa suurten kaupunkien alueesta. Maakuntakaavan taajamatoimintojen alue merkintä sisältää taajamien sisäiset yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet. Näiden alueiden kaavassa osoit-

röimässä laaksossa metsäisessä ympäristössä. Kruunuvuorenlampi on erkaantunut merestä noin 2 400 vuotta sitten (Seppä & Tikkanen 1998). Vaikka meri on lähellä, heti lammen länsirantaa reunustavan mäen toisella puolen, on lampi kuitenkin noin 8 m merenpinnan yläpuolella. Lammen rannoilta puut kaartuvat veden ylle. Lammen ympäri kulkee toisella puolen mökkitie ja toisella rannalla polku. Eteläkärjestä lähtee oja, joka on kuivana lukuun ottamatta korkeimman veden aikaa keväällä (Seppä & Tikkanen 1998). Tulo-ojia ei ole. Syvin kohta löytyy lammen pohjoispäästä, noin 2,1 m. Eteläkärki on kasvanut umpeen. Lampi on soistunut toiselta rannaltaan ja sen vesi on tummaa ja humuspitoista. Kruunuvuorenlampi ympäristöineen on kasvillisuudeltaan arvokasta aluetta (luokka I). Alue on myös linnustollisesti arvokasta (luokka III).
Enviro Oy:n raportissa Kruunuvuoren osayleiskaava-alueen luontoselvitys (2005) on lisäksi löydetty huomionarvoista kääpälajistoa, lintulajistoa ja kilpikaarnamäntyjä (s. 14-22).

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Ly-tunnus
PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI etunimi.sukunimi@hel.fi	Fabianinkatu 27-29 B Helsinki 17 http://www.hel.fi	+358 9 310 1641	+358 9 310 36173	800010-70396362	0201256-6 Alv.nro FI02012566



12.4.2010

taminen tapahtuu MRL:n mukaisesti kuntien yksityiskohtaisessa kaavoituksessa.

Kruunuvuorenlampi on sisältynyt vuonna 1989 ympäristölautakunnan ensimmäiseen luonnonsuojeluohjelmaan vuosille 1989-94 (Lain nojalla rauhoitettavia Helsingin omistamia alueita) liitteessä "Erittäin arvokas alue, jota ei esitetä rauhoitettavaksi, koska alue on yksityisomistuksessa". Tällöin ohjelman toimeksiantona oli tarkastella vain kaupungin omia maita. Ympäristölautakunnan vuonna 2008 hyväksymässä uudessa luonnonsuojeluohjelmassa vuosille 2008-2016 alue on yksityisomistuksesta huolimatta mukana (kuten myös luonnoltaan poikkeuksellisen arvokas Kalkkisaari). Yleiskaavoissa 1992 ja 2002 on ilmaistu tahdon lammen ja lähiympäristön rauhoittamiseksi luonnonsuojelulainilla. Raja-
jaus on näissä kaavoissa pysynyt suurin piirtein muuttumattomana. Kaavojen yleispiirteinen raja-
jaus tarkistettiin osayleiskaavaa laadittaessa.

Kruunuvuoren osayleiskaavan tultua ajankohtaiseksi harkittiin myös laajempaa, koko lammen valuma-alueen kattavaa suojelualuerajausta Kruunuvuorenlammen ympärille. Tällöin suojelualueella olisi ollut ydinosa, jossa kulku olisi rajattu lampea kiertävälle polulle, ja reunaosa, jonka virkistyskäyttö olisi ollut vapaata. Päädyttiin kuitenkin siihen, että yleisön on helpompi mieltää suppea suojelualue tiukin rajoituksin kuin kahta erilaista vyöhykettä. Valuma-alueen turvaamisessa haitallisilta muutoksilta luotettiin kaavoituksen virkistysaluemerkintään, joka sallisi vain virkistyskäyttöön tarpeelliset rakenteet.

Hallinto-oikeus on virheellisesti katsonut, että Kruunuvuorenlammen ja sen rantavyöhykkeiden merkitsemiselle luonnonsuojelualueiksi (SL) ei ole ollut perusteita, koska maanomistaja ei ole hakenut luonnonsuojelualueen perustamista eikä lampi ole kuulunut valtakunnallisiin luonnonsuojeluohjelmiin. Päätöksessä on mainittu luonnonsuojelulain 24 §.

Luonnonsuojelulain 3 luvun 24 §:ssä säädetään luonnonsuojelualueen perustamisen edellytyksistä. Osayleiskaavapäätöksessä ei ole ollut kyse luonnonsuojelualueen perustamisesta, vaan suojelumerkintöjä sisältävän kaavan hyväksymisestä. MRL 197 §:n mukaan kaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on noudatettava MRL:n lisäksi, mitä luonnonsuojelulain 10 luvussa säädetään. Kaavoitukseen ei siten sovelleta luonnonsuojelulain 3 luvun 24 §:ää.

Osayleiskaavaan otetulla SL-merkinnällä ei vielä perusteta luonnonsuojelualuetta XXXXXXXXXXXX ja XXXXXXXXXXXX kuolinpesän omistamalle maalle. Tarkoituksena on, että kaupunki perustaa myöhemmin luonnonsuojelualueen. Luonnonsuojelualueen perustaminen edellyttää, että kaupunki hankkii omistukseensa ostamalla tai lunastamalla ensin tähän tarvittavan alueen.



12.4.2010

MRL 41 §:n mukaan yleiskaavassa kunta voi antaa tarpeellisia suojelumääräyksiä eikä suojelumerkinnän tekeminen edellytä alueen kuulumista valtakunnallisiin luonnonsuojeluohjelmiin. Lainkohdan mukaan, jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräyksiä).

MRL:n yleiskaavaa koskevat sisältövaatimukset edellyttävät kunnalta luonnonarvojen vaalimista yleiskaavoituksessa.

Hallinto-oikeus on viitannut ympäristöministeriön ohjeeseen (Ympäristöministeriö, Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset, opas 11/2003) SL-merkinnän käyttämisestä yleiskaavassa, jonka mukaan merkinnällä SL osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla perustetut tai perustettavaksi tarkoitetut suojelualueet. Ohjeessa todetaan, että kaavamääräyksessä on syytä mainita, mikäli luonnonsuojelualueen toteuttaminen on tarkoitettu kunnalle (merkintä k, kunnan tarpeisiin). Kysymyksessä oleva ohje ei ole kuitenkaan kaavoituksessa oikeudellisesti sitova, vaan vain suositus. Ympäristöministeriön asetuksessa MRL:n mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä (31.3.2000) ei edellytetä, että SL-merkinnän lisäksi kaavaan tulisi merkitä lisätieto k, jos luonnonsuojelualue on tarkoitettu kunnan perustettavaksi.

Helsingin kaavoituskäytännössä on käytetty merkintää SL silloin, kun kunnan tarkoituksena on toteuttaa yksityisomistuksessa oleva valtakunnallisen luonnonsuojeluohjelman ulkopuolella oleva kaavaan merkitty suojelualue.

Helsingin luonnonsuojeluohjelma 2008-2017

Helsingin luonnonsuojeluohjelmaa 2008-2017 ei hallinto-oikeuden mukaan ole noudatettu johdonmukaisesti, koska luonnonsuojeluohjelmassa ehdotetaan paitsi Kruunuvuorenlammen suojelua myös kaupungin omistuksessa olevan Tahvonlahdenharjun alueen rahoittamista. Osayleiskaavassa Tahvonlahdenharjun aluetta koskevat merkinnät ovat kuitenkin V/S1 ja V/S2.

Tahvonlahdenharjun asema luonnonsuojelulain mukaisen rauhoituksen kannalta on erilainen kuin Kruunuvuorenlammen. Kruunuvuorenlammen kohdalla on Yleiskaava 2002:ssa sitova SL-merkintä, mikä tarkoittaa kulutusta erityisen huonosti sietävää luontotyyppiä. Merkintä ei ole päällekkäinen kulttuurihistoriallisten arvojen kanssa.



12.4.2010

Tahvonlahdenharju on yleiskaavassa 2002:ssa V-alueita, joka on kulu-
tusta kohtuullisesti sietävää luontotyyppiä. Alueella on rakennus- ja
puistohistoriallisia arvoja, joiden yhteensovittaminen luonnonsuojelu-
alueen määräysten kanssa on hankalaa. Helsingin kaupungin ympäris-
tökeskuksen mukaan Tahvonlahdenharjun luontoarvot ovat kohtuulli-
sesti turvattavissa V/S1 ja V/S2 -merkinnällä.

Hallinto-oikeus on itsekin päätöksessään todennut (kohta 7.1) Tahvon-
lahdenharjun osalta, että "kun otetaan huomioon käytettävissä oleva
selvitys Tahvonlahden harjun erityisarvosta sekä merkintöjen V/S1 ja
V/S2 sisältö, hallinto-oikeus katsoo, että kaavassa on riittävällä tavalla
otettu huomioon MRL:n sisältövaatimus luonnonsuojelun vaalimisesta."

Helsingin luonnonsuojeluohjelma ei ole luonnonsuojelulain 7 §:ssä tar-
koitettu valtakunnallinen suojeluohjelma, joka on MRL 28 §:n ohjeena
maakuntakaavaa laadittaessa, vaan se on ympäristölautakunnan hy-
väksymä toimintaohje ympäristökeskukselle, joka suojelualueita perus-
tettaessa neuvottelee jokaisesta erillisestä alueesta muiden kaupungin
hallintokuntien kanssa. Ohje ei ole oikeudellisesti kaavoituksessa sito-
va. Luonnonsuojeluohjelmassa on mainittu, että sitä varten ei ole tehty
erillisiä selvityksiä, vaan se perustuu aikaisempiin selvityksiin.

Kaupungin ympäristökeskus ja kaupunkisuunnitteluvirasto teettivät
vuonna 2005 selvitystyön (Enviro), jossa on arvioitu rakentamisen vai-
kutuksia Tahvonlahden harjuun ja selvitetty tarkemmin lintu- ja kääpä-
lajistoa mahdollisen luonnonsuojelualueen hoidon ja käytön suunnitte-
lua varten. Arvioinnissa ei ilmennyt sellaisia luontoarvoja, jotka olisivat
perustelleet Tahvonlahdenharjun muuttamista luonnonsuojelualueeksi.
Kaavaselvitysten yhteydessä ei todettu mm. erityisen merkittäviä lin-
nustoarvoja, samoin kääpäselvityksen mukaan alue ei järeästä puus-
tostaan huolimatta ole lahottajasiementen kannalta kovin merkittävä, toisin
kuin Kruunuvuoren alue.

Kohtuuton haitta maanomistajalle

Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan yleiskaavan toteuttamisesta ai-
heutuu valittajille kohtuutonta haittaa ottaen huomioon valittajien
osayleiskaavasta saama hyöty, virkistysalueiden riittävyys alueella ja
muiden maanomistajien kohtelu kaavoituksessa.

Osayleiskaavasta saatava hyöty ja tasapuolisuus

Perustelut sille, että XXXXXXXXX osayleiskaavasta saama hyöty eli ra-
kennusoikeus ja -tehokkuus ovat vähäisemmät kuin muiden maanomis-
tajien ovat maankäytöllisiä. Kuten edellä on todettu, Yleiskaava 2002
sekä alueiden maisema-, kulttuurihistorialliset- ja luontoarvot antavat



12.4.2010

toisistaan poikkeavat lähtökohdat eri maanomistajien omistamien maiden suunnittelulle.

Yleiskaava 2002

Yleiskaava 2002:ssa Oy Shell Ab:n ja St1 Oy:n omistamat alueet on merkitty kerrostalo- ja pientalovaltaisiksi alueiksi. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX jakamattoman kuolinpesän omistuksessa olevasta alueesta pääosa on merkitty virkistysalueeksi ja alueen itäreunassa on Kaitalahden pientaloalueelta ulottuva pientalovaltainen alue. Rantavyöhykkeet on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Alueella oleva lampi on merkitty luonnonsuojelualueeksi. Kaupungin omistamasta maasta noin puolet on osoitettu virkistysalueiksi ja puolet rakentamisalueiksi.

Yleiskaava sisältää merkinnän kaavan osoittamien maankäyttömuotojen sijainnin ja rajauksen ratkaisemisesta tarkemman suunnittelun pohjalta yksityiskohtaisella kaavoituksella.

Valituksen liitteenä on esitetty kuva "Maanomistajien maat ja osayleiskaava".

Maisema- ja luontoarvot

MRL 39 §:ssä mainittujen yleiskaavan sisältövaatimusten mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen.

Kaupunki omistaa maata sekä öljysatama-alueella että metsäalueilla. Kaupungin maalla on kulttuurihistoriallisesti arvokas Stansvikin kartanopuisto ja Stansvikin lehdon luonnonsuojelualue. Ne kaupungin omistamat alueet, joilla on erityisiä kulttuurihistoriallisia, maisemallisia tai luontoarvoja on osoitettu virkistys- ja luonnonsuojelualueiksi.

St1 Oy:n ja Oy Shell Ab:n omistamat alueet ovat pääosin rakennettua öljysatamaa, jossa ei ole luontoarvoja. Oy Shell Ab:n alueella Kruunuvuoren kallio sekä Haakoninlahdella mereen pistävä kallioniemi on katsottu maiseman ja miljöönnä kannalta arvokkaiksi ja ne on merkitty osayleiskaavassa virkistysalueiksi. St1 Oy:n alueella on Koirasaaren länsiosa merkitty puistoalueeksi. Rakentaminen on haluttu jättää puiston taakse Suomenlinnasta ja mereltä katsottuna. Tällöin Koirasaari asettuu paremmin osaksi saaristomaisemaa. Puisto kasvillisuuksineen alueen lounaiskulmassa suojaa myös asutusta vallitsevilta lounaistuulilta.



12.4.2010

XXXXXXX omistamalla alueella on, kuten edellä on esitetty, merkittäviä maisemallisia, rakennustaiteellisia, kulttuurihistoriallisia ja luonnonsuojelullisia arvoja sekä muita luontoarvoja. Arvot ja niiden säilymisen edellyttämät suojavyöhykkeet rajoittavat alueen käyttömahdollisuuksia rakentamiseen. Kuten edellä on todettu, rakentamismahdollisuuksia XXXXXXX omistamalla alueella selvitetiin osayleiskaavaa laadittaessa.

Kuten edellä on todettu, rakentamisalueiden ja virkistysalueiden Yleiskaava 2002:n rajauksia on osayleiskaavassa tarkistettu kaupungin omistamalla alueella mm. Stansvikin lehdon luonnonsuojelualueen itäpuolella, jossa virkistysaluetta on huomattavasti laajennettu ja rakentamisaluetta vastaavasti supistettu. Stansvikinnummen länsipuolella asumiseen osoitettua aluetta on muutettu puistoalueeksi. Osayleiskaava-alueen keskeisen lahdelman pohjukassa rakentamisalueen rajausta on siirretty siten, että luodot ja osa rantavyöhykkeestä on merkitty virkistysalueiksi.

Alueita, jotka ovat olleet Yleiskaava 2002:ssa asuntoaluetta ja ovat osayleiskaavassa virkistysaluetta, on eniten Helsingin kaupungin omistuksessa olevalla alueella, mutta myös Oy Shell Ab:n ja St1 Oy:n maalla.

Rakentamisen tehokkuus

XXXXXXXXX omistuksessa olevalle Kruunuvuoren eteläosaan sijoittuvalle A-alueelle arvioitu rakentamismäärä 9 000 k-m² tarkoittaa osaluheen rakentamista tehokkaasti (e=1,5).

Kaikkien maanomistajien alueille on Kruunuvuorenrannan suunnittelualueella (osayleiskaava ja maankäyttösuunnitelma-alue) osoitettu sekä korttelialueita että virkistysalueita. Kaupunki omistaa koko alueelta noin 176,82 ha, josta on merkitty korttelialueiksi noin 73,60 ha (41,6 %) ja virkistys-, katu- yms. alueiksi noin 103,22 ha (58,4 %). Varsinaiselta osayleiskaava-alueelta kaupunki omistaa noin 111,87 ha, josta korttelialueiksi on osoitettu noin 48,73 ha (43,6 %) ja virkistys-, katu- yms. alueiksi noin 63,13 ha (56,4 %). St1 Oy omistaa osayleiskaava-alueella noin 2,28 ha, josta on merkitty korttelialueiksi noin 0,84 ha (36,8 %) ja virkistys-, katu- yms. alueiksi noin 1,44 ha (63,2 %). Oy Shell Ab omistaa noin 8,88 ha, josta korttelialueiksi noin 6,32 ha (71,2 %) ja virkistys-, katu- yms. alueiksi noin 2,55 ha (28,7 %). Aarnio omistaa noin 16,58 ha, josta korttelialueiksi on osoitettu noin 0,61 ha (3,7 %) ja virkistys-, katu- yms. alueiksi noin 15,97 ha (96,3 %).

Aluetehokkuus tarkoittaa alueelle osoitetun rakennusoikeuden suhdetta alueen pinta-alaan. Maanomistajien saamia tehokkuuksia on vertailtu tasapuolisesti vertaamalla kunkin maanomistajan alueelle arvioitua ra-

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Ly-tunnus
PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI etunimi.sukunimi@hel.fi	Fabianinkatu 27-29 B Helsinki 17 http://www.hel.fi	+358 9 310 1641	+358 9 310 36173	800010-70396362	0201256-6 Alv.nro FI02012566



12.4.2010

kennusoikeutta maanomistajan alueen pinta-alaan. Näin päädytään siihen, että aluetehokkuudet maanomistajilla koko alueella ovat: kaupunki $e=0,22$, St1 Oy $e=0,52$, Oy Shell Ab $e=0,45$, xxxxx $e=0,06$. Kunkin maanomistajan alueelle sijoittuvia kerrosalamääriä on arvioitu osayleiskaavatarkkuudella. Ne täsmentyvät asemakaavoituksessa.

Virkistysalueiden riittävyys alueella

Laajasalossa on nykyisin virkistysaluetta noin 349 ha ja asukkaita 15 880, eli virkistys- ja luontoaluetta on asukasta kohti noin 219 m². Kruunuvuoren rannan rakentamisen jälkeen (arvioitu asukaslisäys 10 000 asukasta, 50 k-m²/asukas) koko Laajasalon virkistysalueiden määrä asukasta kohden laskee 135 m²:iin asukasta kohti. Määrä on keskimääräistä esikaupunkialueiden luokkaa.

Kun tarkastellaan erikseen Kruunuvuoren rannan koko suunnittelualuetta, virkistysalueita on 10 000 asukkaalle 112,5 ha eli 98 m²/asukas. Vastaavat luvut Kruunuvuoren rannan osayleiskaava-alueelta ovat 75,5 ha virkistys- ja luontoalueita, 7 500 asukasta, virkistys- ja luontoalueita 101 m²/asukas. Virkistysalueiden käyttäjät tulevat sekä lähialueilta että laajemmalla alueella.

Kruunuvuoren rannan virkistys- ja luontoaluevaraukset on tehty alueilta, joilla on merkittäviä maisemallisia, kulttuurihistoriallisia ja luonnonsuojellisia arvoja. Ne soveltuvat myös luontaisesti parhaiten virkistyskäyttöön.

xxxxxxxxx maalle osoitetut virkistysalueet ovat edellä todetun mukaisesti tarpeen alueen kasvavan väestön käyttöön.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Luontoarvojen selvittäminen eri maanomistajien alueilla on, toisin kuin hallinto-oikeus on katsonut, tapahtunut edellä todetuin tavoin tasapuolisesti ja MRL:n edellyttämällä tavalla riittävällä tavalla. Hallinto-oikeuden viittaamat kaupungin omistamat rakentamattomat metsäalueet (Stansvikinnummi ja Kaitalahden kaakkoispuolinen alue) on osoitettu asuntoalueiksi edellä mainituin maankäytöllisin perustein.

xxxxxxxxxmaan osoittamiselle kaavassa pääosin virkistys- ja luonnonsuojelualueiksi on ollut edellä mainitut maankäytölliset syyt. Kruunuvuoren lammen ja sen rantavyöhykkeiden merkitsemiselle luonnonsuojelualueiksi on ollut lainmukaiset perusteet. Lammen ja suojellun luontotyypin säilymisen vaatimat suojavyöhykkeet ja linnustollisesti arvokas alue edellyttävät niiden osoittamista virkistysalueiksi. xxxxxxxxx

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Ly-tunnus
PL 1	Fabianinkatu 27-29 B	+358 9 310 1641	+358 9 310 36173	800010-70396362	0201256-6
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Helsinki 17				Alv.nro
etunimi.sukunimi@hel.fi	http://www.hel.fi				FI02012566



12.4.2010

omistuksessa olevan muun Kruunuvuoren alueen luonto- ja virkistysarvot sekä alueen luonne kauas merelle ja kaava-alueen sisäosiin näkyvänä kallioisena sekä kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävänä alueena sekä alueen rakennettavuus ja rakentamisen ympäristövaikutukset määräävät alueiden jäämisen rakentamisalueiden ulkopuolelle virkistysalueiksi.

Mikäli XXXXXXXXXX kysymyksessä olevat maat olisi osoitettu rakentamiseen, kaava olisi osoittautunut rakennetun ympäristön ja luonnon- ja maisema-arvojen vaalimista, ympäristöhaittojen vähentämistä sekä kunnallistekniikan ja liikenteen järjestämistä ympäristön kannalta kestävällä tavalla koskevien kaavan sisältövaatimusten vastaiseksi. Aarnioiden omistamia alueita ei ole voinut, toisin kuin hallinto-oikeus väittää, sisältövaatimukset huomioon ottaen osoittaa rakentamiseen osayleiskaavaan merkittävä laajemmin.

XXXXXXX omistamat virkistys- ja luonnonsuojelualueiksi kaavassa varatut alueet ovat ainutlaatuista aluetta, jonka maankäyttötarkoituksia kaavassa ei olisi voitu korvata muulla, esimerkiksi kaupungin omistamalla maalla.

Kaava-alueen maanomistajia on kohdeltu, ottaen huomioon maanomistajien alueiden kaavalliset lähtökohdat, ominaisuudet ja sijainnit sekä kaavan sisältövaatimukset tasapuolisesti. Maanomistajien erilaiselle kohtelulle aluevarauksia asetettaessa ja yleiskaavatasoisia tehokkuuksia arvioitaessa on alueiden ominaisuuksista ja sijainnista johtuvat hyväksyttävät maankäyttölliset perusteet.

Kohtuuton haitta

MRL 39 §:n mukaisen kohtuuttoman haitan arvioimisessa tulee ottaa huomioon yleiskaavan aluevarausten ja kaavamääräysten muodostama kokonaisuus (hallituksen esitys 101/1998). Myös oikeuskirjallisuuden mukaan maanomistajalle aiheutuvaa haittaa peilataan suunnitelmaan kokonaisuudessaan, alueen aikaisempaan käyttötarkoitukseen, aluevarausten kehittymiseen aikaisemmista suunnitelmista, ja erityisesti paikallisten olosuhteiden asettamiin vaatimuksiin. Kohtuuttomuus arvioidaan yleiskaavatasolla lähtien yleiskaavan aluevarausten ja kaavamääräysten kokonaisvaikutuksesta. Huomioon otetaan mm. maanomistajalle yleiskaavasta tuleva hyöty, alueen sijainti, muiden maankäyttötarpeiden painavuus ja muiden maanomistajien kohtelu kaavoituksessa (Hallberg ym. Maankäyttö- ja rakennuslaki s. 201-202).

Laki ei edellytä vallitsevien maanomistusolojen ottamista huomioon yleiskaavaa laadittaessa. Osayleiskaavaa laadittaessa on kuitenkin edellä todetulla tavalla pyritty laajasti selvittämään rakentamismahdollisuuksia yksityisten omistamalla maalla.



12.4.2010

Kaavan ns. sosiaalifunktio on ensisijainen punnittaessa yleistä etua ja yksityistä intressiä. Pääkaupunkiseudulla ja pääkaupunkiseudun läheisyydessä olevissa yleiskaavoissa on katsottu välttämättömäksi varata varsin laajat alueet virkistystarkoituksiin (mm. Espoon Suvisaariston yleiskaava, Hallberg ym. s.202).

Osayleiskaava on yleispiirteinen. Se osoittaa kaupunkirakenteen ja alueiden pääkäyttötarkoitukset. Esitetyt rakennusoikeudet ovat vain arvioita ja ne tarkentuvat asemakaavoituksessa. Kaavan maanomistajalle aiheuttamaa haittaa tulee arvioida yleiskaavatasoisesti. Maanomistajien asemaa tulee arvioida myös suhteessa siihen, voivatko he käyttää maataan joko rakentamiseen tai muutoin kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla.

Asemakaavoitusvaiheessa kaupunki tulee tarkistamaan rakentamisalueiden rajoja, rakentamisoikeuksia ja -tehokkuuksia alueella. Tiivistävää rakentamismahdollisuutta voidaan selvittää asemakaavoituksen yhteydessä. Kaupunki tulee neuvottelemaan maanomistajien kanssa aluetta koskevista MRL:n mukaisista maankäyttö Sopimuksista.

Maanomistajan oikeudet silloin, kun maanomistaja ei voi käyttää aluettaan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla, turvataan lunastus- ja korvausmenettelyä koskevilla MRL 101 -102 §:n säännöksillä tai vapaaehtoisin kaupoin.

Jos maa asemakaavassa tai 43.2 §:ssä tarkoitetun määräyksen nojalla yleiskaavassa on osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta on MRL 101 §:n mukaan velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen.

Helsingin kaupunki on maanmittauslaitoksen tekemien selvitysten ja kauppahintatilastojen perusteella noudattanut virkistys- ja suojelualueiden maanhankinnassa maanomistajille edullista, muuhun maahan verrattuna korkeaa tasoa.⁶

Ottaen siten huomioon edellä todetun luonnon-, virkistys-, maisema- ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin perustuvien maankäyttötarpeiden painavuuden, maanomistajien hyväksyttäviin maankäyttöllisiin perusteisiin perustuvan tasapuolisen kohtelun, alueiden aikaisemman käytön, alueiden sijaintiin liittyvät perusteet, sekä xxxxxxxx kaavasta myöhem-

⁶ Kaupunki toimittaa asiassa tarvittaessa hintatietoja maanhankinnassa noudatetusta hintatasosta.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Ly-tunnus
PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI etunimi.sukunimi@hel.fi	Fabianinkatu 27-29 B Helsinki 17 http://www.hel.fi	+358 9 310 1641	+358 9 310 36173	800010-70396362	0201256-6 Alv.nro FI02012566



12.4.2010

min saaman hyödyn, kaava ei kokonaisuutena arvioiden aiheuta Aarnioille laissa tarkoitettua kohtuutonta haittaa.

Katselmuksen suorittaminen asiassa

Kaupunki pyytää lisäksi, että asiassa suoritetaan hallintolainkäyttölain 41 §:n mukainen katselmus asian selvittämistä varten.

Helsingissä 12. päivänä huhtikuuta 2010

HELSINGIN KAUPUNKI

LAATI

Kaisu Tähtinen
johtava kaupunginasiainjohtaja, varatuomari
Espoo

LIITTEET

- 1) Jäljennös hallinto-oikeuden päätöksestä
- 2) Osayleiskaavaehdotus
- 3) Kuva: Stansvikin A-alue maakuntakaavassa ja osayleiskaavassa
- 4) Kuva: Stansvikinnummen A-alue yleiskaavassa ja osayleiskaavassa
- 5) Kuva: Rakentamisen rajat yleiskaava ja osayleiskaava
- 6) Ote luontotietojärjestelmän kuvauksesta internetissä
- 7) Ote luontotietojärjestelmän kuvauksesta intranetissä
- 8) Kallioperän ja maaperän arvokkaat luontokohteet Helsingissä, Antti Salla 2004.
- 9) Kruunuvuorenrannan osayleiskaava-alueen luontoselvitys ja maankäytön luontovaikutusten arviointi, Enviro 2005
- 10) Kuva: Kruunuvuoren arvokkaat luontokohteet sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurinkannalta merkittävät alueet
- 11) Luontotietojärjestelmän raportteja Kruunuvuorenrannan kaava-alueelta
- 12) Kuva: Suunnitteluohjelma-kaupunkikuvallinen tarkastelu
- 13) Osayleiskaava-alueen luonnos 8.6.2006
- 14) Osayleiskaava-alueen luonnos 10.5.2007
- 15) Osayleiskaava-alueen luonnoksen havainnekuva
- 16) Kuva: maanomistajan maat ja osayleiskaava
- 17) Ympäristöministeriön lausunto 19.9.2007
- 18) Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto 28.9.2007
- 19) Museoviraston lausunto 20.9.2007
- 20) Kaupungin ympäristökeskuksen lausunto 23.8.2007



12.4.2010

- 21) Ympäristölautakunnan lausunto 2.9.2008
- 22) Kaupunginmuseon lausunto 25.9.2007
- 23) Valtakirja

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Ly-tunnus
PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI etunimi.sukunimi@hel.fi	Fabianinkatu 27-29 B Helsinki 17 http://www.hel.fi	+358 9 310 1641	+358 9 310 36173	800010-70396362	0201256-6 Alv.nro FI02012566