



Annettu julkipanon
jälkeen

16.2.2011

Päätösnumero

11/0065/2

Kaup. suunn. +
kopio kaup.lakiin.

Diaarinumero

00408/10/4103

00432/10/4103

00433/10/4103

00435/10/4103

ASIA

Asemakaavavalitus

Muutoksenhakijat

1. Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
2. Meri-Kymen Luonto ry, Kotka
3. Kotkan ympäristöseura ry
4. Tarja Bohm, Kotka

Päätös, josta valitetaan

Kotkan kaupunginvaltuusto
22.03.2010 Nro 66

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 34. kaupunginosa Itäranta, kortte-
lit 25-45, kadut, puistot, lähivirkistys-, uimaranta- ja vesialueet sekä asemakaa-
van muutokset 34. kaupunginosa Itäranta, osa Paaskallionkatua ja lähivirkis-
tysaluetta ja 35. kaupunginosa Suulisniemi, osa Suulisniemen- ja Äijännie-
menkatua, luonnontilassa säilytettävä puistoalue ja vesialue sekä 34. Itäranta ja
35. Suulisniemi kaupunginosien välinen raja teknisen lautakunnan esittämässä
muodossa.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

1. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valitus

Päätös on kumottava. Maakunnallisesti arvokkaan Suulisniemi-Hiekkaniemi

Osoite

Kauppalankatu 43 C, PL 401
45100 KOUVOLA

Puhelinvaihte

0100 86330
01036 42300

Telekopio

01036 42350

Sähköposti

kouvola.hao@oikeus.fi

-harjumuodostuman maisema-, luonto- ja virkistysarvojen säilymiseksi korttelit 31 ja 32 tulee jättää rakentamiselta vapaaksi. Asuinkortteleiden ja virkistysalueiden kaavamääräyksissä tulee ottaa huomioon harjuympäristön ja luonnon erityispiirteet. Käytöstä poistettu teollisuuskaatopaikka tulee ottaa huomioon asemakaavan merkinnöissä ja määräyksissä.

Perusteet:

Kotkan kaupunginvaltuuston hyväksymä Itärannan asemakaava ei huomioi riittävästi maakunnallisesti arvokkaan Suulisniemi-Hiekkaniemi harjumuodostuman luonnon monimuotoisuutta ja maiseman erityispiirteitä. Asemakaavan mukainen asuinrakentaminen johtaa harjumuodostuman ja sen luonnontilaisten harjurantojen erityisarvojen hävittämiseen.

Suunnittelualue on Suulisniemi-Hiekkaniemen harjualue, joka on arvotettu luonnon- ja maisemansuojelun kannalta maakunnallisesti arvokkaaksi harjumuodostumaksi. Kohde on Kotkan merkittävin mantereella sijaitseva harjumuodostuma. Pohjois-etelä- suuntainen harju rajoittuu itäisiltä osiltaan mereen ja länsipuolisilta osiltaan kallioalueisiin. Muodostuman geomorfologisia erityispiirteitä ovat harjuselänteet ja harjurinteet, harjukumpareet sekä upeat hiekkarannat.

Harjumuodostuman arvokkaimmat osa-alueet ovat itäisen rantavyöhykkeen rakentamattomat alueet olemassa olevan loma-asuntoalueen pohjoispuolen ja Hiekkaniemen välissä sekä harjumuodostuman eteläisimmän osan harjukumpareet ja hiekkarannat Äijänniemessä. Asemakaavan luontoselvityksessä osarannoista on todettu merkittäviksi luonnontilaisiksi sora- ja hiekkarannoiksi. Lisäksi luontoselvityksessä on todettu, että alueen etelä- ja kaakkoisosissa sijaitseva Äijänniemen hiekkarannan luonnontilaiset osuudet voisivat laajuutensa ja edustavuutensa vuoksi olla luonnonsuojelulain suojeltuihin luontotyypeihin kuuluvia luonnontilaisia hiekkarantoja tai vaihtoehtoisesti merenranta-
niittyjä.

Kymenlaakson maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajama-toimintojen alueeksi, jolla on säilytettäviä vähintään maakunnallisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita (A/s). Määräys ohjaa, että alueiden käytön suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon kulttuuriympäristön vaaliminen ja turvata merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen sekä alueiden ominaisuusluonteen ja erityispiirteiden säilyminen. Lisäksi alue on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi harjualueeksi. Merkintä määrää, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ei saa aiheuttaa kauniin maisemakuvan turmelumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai huomattavia tai laajalle ulottuvia vahingollisia ominaisuuksia luontosuhteissa. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kokonaisuuden ohella otettava huomioon kunkin alueen varausperusteluissa esitetyt suojeluarvot.

Asemakaavassa esitetyt asuinkorttelit 31 ja 32 heikentävät merkittävästi harjumuodostuman itäisen rantavyöhykkeen maisema- ja luontoarvoja. Laaja alue arvokasta rakentamatonta harjua sekä luontoselvityksessä arvokkaaksi todettua rantaa on osoitettu asuinrakentamiseen. Korttelit 31 ja 32 pirstovat yhtenäisen harjualueen ja harjun itäisen rantavyöhykkeen kohtuuttoman pieniin osiin. Harjumuodostuman luonto- ja maisema-arvojen säilyttäminen edellyttää riittävän laajan ja yhtenäisen harjualueen suojelemista esimerkiksi asemakaavoitta-

malla alue virkistysalueeksi.

Kortteleiden 31 ja 32 eteläpuolella oleva loma-asuntoalue on merkitty pääosin virkistysalueeksi, vaikka alueella ei ole yhtä merkittäviä luonto- ja maisema-arvoja, kuin rakentamattomalla harjulla ja luonnontilaisella rannalla. Kortteiden takana oleva laaja Paaskallion puisto taas ei karujen luonnonolosuhteiden takia tarjoa samanlaista monimuotoista luonnonympäristöä kuin harjun laki- ja ranta-alueet.

Asuinkortteleita koskevat kaavamääräykset eivät ohjaa asuinrakennusten tai pihojen rakentamista arvokkaan harjumaiseman ehdoilla. Ainoa harjun luonto- ja maisema-arvoja ohjaava määräys on rantaan ulottuvien erillispientalotonttien rantavyöhykkeen s-1 merkintä, jolla pyritään rajoittamaan rantaan kohdistuvia toimenpiteitä. Kaavamääräys on kuitenkin ristiriitainen, koska rannan käytön laajamittainen rajoittaminen yksityiseen omistukseen tarkoitetuilla asuintonteilla lienee käytännössä lähes mahdotonta. Kaavaselostuksessa mainitut kaavan toteuttamista ennen laadittavat rakentamistapaohjeet eivät ole riittäviä ohjaamaan arvokkaan harjualueen rakentamista, koska ne eivät ole juridisesti yhtä sitovia kuin asemakaavan määräykset.

Kotkan kaupunginvaltuuston 24.8.1994 hyväksymä Otsola-Itärannan osayleiskaava on oikeusvaikutukseton, joten asemakaavan valmistelussa on otettava soveltuvilta osin huomioon myös yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 54§). Suunnittelutyön aikana ei ole tutkittu vaihtoehtoja, joissa esimerkiksi rakentamatonta harjualuetta ja luonnontilaisista rantaa jätettäisiin laajempi ja yhtenäisen osa virkistyskäyttöön ja rakentaminen osoitettaisiin muualle luonto- ja maisema-arvoiltaan vähemmän merkittäville alueille. Vaihtoehtotarkastelu ei ole tältä osin riittävää.

Suunnittelualueella on lopetettu teollisuuskaatopaikka. Käytöstä poistettu teollisuuskaatopaikka tulee merkitä asemakaavaan puhdistettavan / kunnostettavan maa-alueen merkinnällä.

2. Meri-Kymen Luonto ry:n valitus

Päätös on kumottava ja käsiteltävä uudelleen siten, että kansallisesti merkittävä harjujakso säästetään ja asemakaavasta poistetaan korttelit 31, 32, 42 ja 43.

Perusteet:

Asemakaava tuhoaa ainutlaatuisen harjualueen ja luonnontilaisen luontotyypin (hiekkaranta).

Alue on vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta. Rakentaminen ja asumiseen liittyvä infrastruktuuri luonnontilaisella harjualueella saattaa aiheuttaa vakavan pohjaveden pilaantumisen.

Kotkan kaavoituksessa on pyritty jättämään rannat vapaiksi. Itärannan asemakaava estää ulkoilumahdollisuudet kauniilla ja luonnontilaisella meren rannalla.

3. Kotkan ympäristöseura ry:n valitus

Päätös on kumottava.

Alueen kaavoitusta on käsitelty kahden eri valtuustokauden aikana. Edellisellä valtuustokaudella kaupunginvaltuusto palautti 12.3.2007 ja 18.6.2007 asemakaavaehdotuksen kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi. Kaupunginhallitus otti asian esille 8.2.2010. Asiaa ei kuitenkaan valmisteltu uudelleen, vaan se tuotiin entisessä muodossa uuden valtuuston valitseman uuden kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Kaupunginhallitus päätti 8.2.2010 kaavaehdotuksen hyväksymisestä ilman, että sillä oli käytössään harjualueella sijainneen teollisuuskaatopaikan pohjavesivaikutusten tuloksia. Tutkimustulokset edellyttävät lisäselvityksiä. Kaupunginvaltuustolle pöytäjakeluna toimitettu Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto kaatopaikan kunnostamisineen/poistamisineen ja FCG Oy:n suorittama Itärannan vanhan teollisuuskaatopaikan pohjavesitarkkailun toimenpidereportti eivät voineet olla riittävästi valtuutettujen tutustumisen ja arvioinnin kohteena.

Lukuisten muistutusten sisältöä ei ole lainkaan huomioitu, eikä ole esitetty aidosti kaavaehdotuksesta poikkeavaa vaihtoehtoa.

Alueella sijainneen teollisuuskaatopaikan tilaa ja vaikutusta kaava-alueeseen, erityisesti pohjaveteen, ei ole riittävästi selvitetty. Kaava ei perustu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Luontoselvitys on keskeneräinen.

Itärannan asemakaava ei riittävästi huomioi maakunnallisesti arvokkaan Suulisniemi-Hiekkaniemi harjumuodostuman luonnon monimuotoisuutta ja maiseman erityispiirteitä. Asemakaavan sallima asuinrakentaminen johtaa harjumuodostuman ja sen luonnontilaisten harjurantojen erityisarvojen hävittämiseen.

Kymenlaakson maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, jolla on säilytettävä vähintään maakunnallisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita (A/s). Määräys merkitsee kulttuuriympäristön vaalimista ja vaatimusta turvata merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen sekä alueiden ominaisuuden ja ominaispiirteiden säilyminen alempiasteisella kaavoituksella. Merkintä edellyttää, että alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa ei aiheuteta maisemakuvan turmelemista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista.

Asemakaavan korttelit 31 ja 32 heikentävät merkittävästi harjumuodostuman itäisen rantavyöhykkeen maisema- ja luontoarvoja. Arvokasta rakentamatonta harjua ja luontoselvityksessä arvokkaaksi todettua rantavyöhykettä on osoitettu rakentamiselle.

Samoin korttelin 43 rakentaminen vahingoittaa merkittävästi harjumuodostuman kaakkoisen rantavyöhykkeen arvokkaita luontoarvoja, jotka on todettu mahdollisesti luonnonsuojelulain mukaan suojelluksi luontotyypiksi.

Harjumuodostuman luonto- ja maisema-arvojen säilyminen edellyttää riittävää yhtenäistä harjualueen suojelua kaavoittamalla se esimerkiksi virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Ainoana harjun luonto- ja maisema-arvoja suojaava määräys on rantaan ulottuvilla tonteilla oleva s-1-merkintä. Merkintä on vaikutukseltaan heikko ja täysin riittämätön.

Jos tarkoitus tehdä maankäyttösopimus tulee esille vasta sen jälkeen, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu, asiasta tulee kaavan laatimisen yhteydessä tiedottaa osallisten tiedonsaannin kannalta sopivalla tavalla. Itärannan asemakaavan laatimisen yhteydessä maankäyttösopimus lienee ollut alusta alkaen tavoitteena, mutta siitä kuulutettiin kuitenkin vasta 25.2.2010.

4. Tarja Bohmin valitus

Päätös tulee kumota.

Perusteet:

1. Kaava-alue sijaitsee harjualueella, joka on maakunnallisesti arvokas. Alue on merkitty Suomen suojeltavien harjujen luetteloon. Kaavassa harjun arvoa ei oteta tarpeeksi huomioon. Myös luontoselvityksen mukaan kyse on maakunnallisesti arvokkaasta harjualueesta.

2. Kaavassa ei oteta huomioon luonnonsuojelumerkintöjä varsinkaan ranta-alueilla. Erityisesti kortteleiden 31, 32, 42 ja 43 kaavoittaminen sotii luonnonsuojelumerkintöjä vastaan.

Korttelin 43 kohdalla sijaitsee luonnontilainen hiekkaranta ja merenrantaniitty, jotka kuuluvat mahdollisesti luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltuihin luontotyyppeihin. Tälle alueelle on suunniteltu suurimmat rantatontit. Suojelumerkintä s-1 ei riitä turvaamaan alueen luontoa. Kaavamateriaalista puuttuu selvitys siitä, kuuluuko korttelin 43 alue luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltaviin luontotyyppeihin.

Kaava pirstoo viheralueet ja rannat. Kaikkein luonnonomukaisimmat ja kauneimmat rannat on kaavoitettu asumiseen ja jo pilatusta mökkialueesta kivikoisin ja vaikeakulkuisin rantaosa jätetään virkistysalueeksi.

Kaavasuunnittelun puutteet ja ristiriidat tulevat selkeästi ilmi, kun verrataan asemakaavaluonnosta ja Itärannan luontokohdekarttaa. Alueen mahdollisia uhanalaisia kasvi- ja lintulajeja ei ole tutkittu. Aasukkailla on havaintoja esimerkiksi lepakoista alueen kaakkoisosassa. Luontoselvitys on puutteellinen.

3. Lähialueiden asukkaiden mielipiteitä ei ole otettu huomioon. Kaavapäätös ei ota lainkaan huomioon 1 434 paikallisen asukkaan allekirjoittamaa vetoomusta tutkia maaperän pilaantuneisuuden vaikutusta, arvioida uudelleen rakentamisen määrää ja rantojen jättämistä vapaaksi ja kaavan ulkopuolelle.

4. Alueen nykyisen virkistyskäytön laajuutta ei ole otettu huomioon. Myös Paaskalliolla ja sen eteläpuoleisella lehtolaikulla on paikallista arvoa luonnon monimuotoisuuden ja maiseman kannalta. Alueet on jätetty kaavoittamatta tonteiksi, sillä ne ovat rakentamisen kannalta erittäin hankalia tai jopa mahdottomia rakentaa. Paaskallio ei myöskään vaikeakulkuisuutensa vuoksi voi korvata metsäaluetta virkistysalueena.

5. Kaatopaikkaongelmia ja pilaantunutta maaperää ei ole otettu huomioon. Konsultin aiemmin tekemien kaatopaikkatutkimusten tulosten avointa esilletuontia päättäjille on vältelty, sillä päättäjille on esitelty ainoastaan maanomistajan konsultin tutkimuksesta kirjoittamaa loppulausuntoa, joka ei kerro koko totuutta.

Lausunnossa ei mainittu lainkaan, että raskasmetallit ylittävät kuparin osalta yli 8-kertaisesti ja bariumin osalta yli 5-kertaisesti raja-arvot. Loppulausunnossa ei myöskään mainittu kohonneita PAH- yhdisteitä. Loppulausunnossa ei lainkaan tuotu esille kaatopaikan vaikutuksia maaperään, vaikka ne sisältyivät tutkimustuloksiin.

Koko kaavaluonnosalue Paaskallion lakea lukuun ottamatta on 2-luokan pohjavesialuetta. Rakentamisella vaarannettaisiin myös pohjavesialueiden säilyminen pilaantumattomina.

Pohjavesitutkimus ei ole myöskään asukkaiden mielestä riittävä, eivätkä mitauspisteet ole sijainneet oikeilla paikoilla. Tutkimuspisteitä oli vain neljä ja mikään tutkimusputkista eivät sijainneet siellä, minne asukkaiden paikallistuntemuksen ja havaintojen mukaan suurin osa haitallisista aineista oli aikoinaan kaadettu.

Pohjavesitutkimuksen tulokset jaettiin valtuutetuille vasta puoli tuntia ennen kokouksen alkua. Puutteellisen tutustumisajan vuoksi päättäjät eivät voineet perehtyä asiaan kunnolla.

6. Kaavan käsittelyssä ja virkamiestoiminnassa on puutteita. Päättäjien huomioon ei ole riittävästi tuotu kaikkia niitä asiakirjoja, jotka selkeimmin osoittavat alueen luontoarvot. Luontoarvoja korostavat asiakirjat eivät olleet myöskään helposti saatavilla kaupungin sivuilta internetissä, toisin kuin muut kaavan käsittelyyn liittyvät julkiset asiakirjat.

Itärannan uuden toteutussopimuksen ja kaavan kuulutukset tehtiin myöhässä, vasta 25.2.2010. Tätä ennen uusi toteutussopimus oli jo ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyssä ilman kuulutusta.

7. Alueen asukkaat ovat järjestäytyneet kansalaisliikkeeksi, joka on aktiivisesti seurannut ja pyrkinyt vaikuttamaan alueen kaavoitukseen. Asukkaiden mielipidettä ei ole riittävästi kuunneltu eikä luontoasiantuntijoiden ja ELY-keskuksen huomautuksia ole otettu riittävästi huomioon.

Asian käsittely ja selvittäminen

Kotkan kaupunginhallitus on antanut lausunnon.

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on antanut vastaselityksen.

Meri-Kymen Luonto ry:lle on varattu tilaisuus vastaselityksen antamiseen.

Kotkan ympäristöseura ry on antanut vastaselityksen. Kaupunki ei ole lausunnossaan ottanut kantaa siihen, ettei kaavaehdotusta ja kaavoitussopimusta käsitelty lainkaan vuonna 2009 valituissa kaupunkisuunnittelulautakunnassa ja ympäristölautakunnassa, eikä näillä ollut tilaisuutta antaa lausuntoa asiasta.

Tarja Bohm on antanut vastaselityksen.

HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISU

Hallinto-oikeus kumoo kaupunginvaltuuston päätöksen.

Perustelut

Asemakaavan ja asemakaava-alueen kuvaus

Kaava-alue on pinta-alaltaan 74 hehtaarin suuruinen, pääosin A. Ahlström Oy:n omistuksessa oleva alue noin 12 kilometrin päässä Kotkan keskustasta ja noin 4 kilometrin päässä Karhulasta. Alueeseen sisältyy rantaviivaa noin 1,8 kilometriä. Suurin osa alueesta on rakentamatonta harju- ja kalliomaastoa. Alueen eteläosassa on uimaranta.

Kaavan tarkoituksena on alueen merellistä sijaintia hyödyntävän pientalo-alueen sijoittaminen alueelle. Alueelle on kaavassa osoitettu 7 tonttia yhtiömuotoista asuntorakentamista ja 104 tonttia erillispientalorakentamista varten. Noin 2/3 suunnittelualueesta on virkistysaluetta.

Asemakaavaa koskevat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 1 momentin mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Saman lain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Saman pykälän 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Saman pykälän 4 momentin mukaan jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Saman lain 39 §:n 2 momentin mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon muun ohella maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Päätöksen oikeudellinen arviointi

Asemakaavaehdotuksesta pyydettävät lausunnot (Kotkan ympäristöseura ry:n valitus)

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 28 §:ssä säädetään asemakaavaehdotuksista pyydetävistä lausunnoista. Kyseisessä asetuksen kohdassa ei mainita erikseen

kunnan sisäisiä lautakuntia. Kaavasta riippuen lautakuntien kuuleminen kuuluu normaaliin kaavan valmisteluun. Tähän nähden ja koska nähtävillä olleesta asemakaavaehdotuksesta on aikanaan pyydetty ja saatu ympäristölautakunnan lausunto, päätös ei lautakunnilta pyydettyjen lausuntojen osalta ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä. Asiassa ei ole merkitystä sillä, että ympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen kokoonpano on vaihtunut vuonna 2009.

Luonto- ja maisema-arvojen huomioon ottaminen (kaikki valitukset)

Kymenlaakson maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta, jolla on säilytettäviä vähintään maakunnallisesti arvokkaita rakennuskulttuurikohteita (A/s). Hiekkaniemi ja Äijänniemen nykyinen uimaranta-alue on maakuntakaavassa osoitettu virkistysalueeksi.

Aikaisemmin alueella voimassa olleessa seutukaavassa alue oli osoitettu kokonaisuudessaan virkistysalueeksi. Nykyisen A/s-merkinnän mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maisema- ja kulttuuriarvojen sekä alueiden ominaisuutteen ja erityispiirteiden säilyminen. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon kunkin alueen varausperusteluissa esitetyt suojeluarvot. Alue on maakuntakaavassa merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi harjualueeksi ja arvokkaaksi pohjavesialueeksi.

Maakuntakaavalla on alueen asemakaavoitusta ohjaava vaikutus. Koska maakuntakaavassa alue on osoitettu myös taajamatoimintoihin, alueelle on mahdollista osoittaa asumista. Kyse on asumiseen osoitettavien korttelien sijoittamisesta.

Kaavaselostuksen mukaan selvitysalue on vaihtelevaa harju- ja kalliomaastoa, jonka erityispiirteitä luonnonympäristön kannalta ovat vähäinen rakentaminen ja rajoittuminen mereen. Suulisniemi-Hiekkaniemi -harjualue mainitaan kaavaselostuksessa luonnon- ja maisemansuojelun kannalta merkittävänä ja maakunnallisesti arvokkaana alueena.

Erillisen luonto- ja maisemaselvityksen mukaan Suulisniemi-Hiekkaniemi -harjualue on todettu maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi, jonka erityisarvo tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.

Luonto- ja maisemaselvityksen mukaan Suulisniemestä Äijänniemeen ulottuu noin 300 metriä pitkä ja useita kymmeniä metrejä leveä hiekkaranta. Pääosa rannasta on uimarantakäytössä ja kulutuksen vuoksi melko kasvitonta (merkitty kaavaselostuksen kartalle osa-alueena 2a). Äijänniemen puoleisessa päässä on noin 50 metrin matkalla rantaa, jossa esiintyy hiekkaranta- ja rantaniittykasvillisuutta noin 20 metrin leveydeltä (kartalla osa-alue 2b). Kasvillisuus jatkuu samantapaisena Äijänniemen pengerrytyn kärjen pohjoispuolella kapeammalla ja osin kivisellä ja lohkareisella rannalla noin 100 metrin matkalla (kartalla osa-alue 2c).

Luonto- ja maisemaselvityksen mukaan Äijänniemen hiekkarannan luonnontilaiset osuudet voisivat laajuutensa ja edustavuutensa vuoksi olla luonnonsuojelun suojeltuihin luontotyyppeihin kuuluvia luonnontilaisia hiekkarantoja tai vaihtoehtoisesti merenrantaniittyjä.

Kaavaselostuksen mukaan maisemallisesti arvokkaimmat kohteet kaavoitettavalla alueella ovat harjun jyrkkäpiirteinen reunavyöhyke sekä metsämaisemas-

ta voimakkaasti kohoava Paaskallio. Paaskallion alue on asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

Ympäristökeskus katsoo, että harjumuodostuman arvokkaimmat osa-alueet ovat itäisen rantavyöhykkeen rakentamattomat alueet olemassa olevan loma-asuntoalueen pohjoispuolen ja Hiekkaniemen välissä sekä harjumuodostuman eteläisimmän osan harjukumpareet ja hiekkarannat Äijänniemessä.

Hyväksytyssä asemakaavassa on luonto- ja maisemaselvityksen ja kaavaselostuksen mukaisille arvokkaille alueille osoitettu asuinpientalojen korttelialueita. Kortteli 32 sijaitsee suurelta osin luonnontilaisella ranta-alueella ja kortteli 43 ranta-alueella, joka lisäksi on mahdollinen luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi. Korttelit 31 ja 32 sijoittuvat kaikkein arvokkaimmalle osalle harjun itäistä reunavyöhykettä ja pirstovat nykyisen yhtenäisen harjun reunavyöhykkeen pieniin osiin. Kortteleiden 32 ja 43 väliin jäävä, luontoarvoiltaan vähemmän arvokas alue on hyväksytyssä asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Kyseinen lähivirkistysalueeksi osoitettu alue on nykyisin loma-asuntokäytössä.

Kortteleiden 32 ja 43 ranta-alue on kaavassa osoitettu merkinnällä s-1 luonnon ja maiseman kannalta arvokkaaksi harjun rantavyöhykkeeksi, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Laitureiden ja muiden kiinteiden rakennelmien rakentaminen ei ole sallittua. Tällä kaavamääräyksellä ei kuitenkaan riittävällä tavalla turvata luontoon ja maisemaan liittyviä arvoja.

Hallinto-oikeus katsoo, ettei asemakaava täytä maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavalle asetettuja, luonnonarvojen vaalimista ja luonnon erityisten arvojen säilyttämistä koskevia sisältövaatimuksia kortteleiden 31, 32 ja 43 osalta, eikä maakuntakaavaan sisältyvä alueen suunnittelua ohjaava kaavamääräys ole ollut riittävällä tavalla ohjeena asemakaavaa laadittaessa.

Kaupunginhallitus on lausunnossaan 2.8.2010 ilmoittanut, että erityisesti korttelien 31 ja 32 toteutuminen on koko asemakaavan tarkoittaman rakentamisen toteutumisen kannalta tärkeää. Koska kortteleiden 31, 32 ja 43 osalta kyse on myös alueellisesti ja määrällisesti merkittävästä osasta kaavan osoittamaa maankäyttöä, hallinto-oikeus kumoaa asemakaavan hyväksymistä koskevan päätöksen kokonaisuudessaan.

Koska hallinto-oikeus on kumonnut koko kaupunginvaltuuston päätöksen edellä mainituilla perusteilla, raukeaa enemmän lausunnon antaminen muista valituksissa esitetyistä valitusperusteista.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
Kuntalaki 90 §
Luonnonsuojelulaki 29 §
Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 §

VALITUSOSOITUS

Liite hallinto-oikeuden päätökseen

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen kirjallisella valituksella.

Valitusaika

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen päätöksen etusivulla ilmoitettuna päivänä, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa edellä mainitusta päivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa korkeimmalle hallinto-oikeudelle.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse, lähetin välityksellä tai sähköisesti. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioajan päättymistä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdista ja mitä muutoksia päätökseen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti valitusviranomaisessa.

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite:
PL 180
00131 HELSINKI

Käyntiosoite:
Unioninkatu 16
Helsinki

Telekopionumero:
010 36 40382

Sähköpostiosoite:
korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Julkipanon jälkeen VO4

ILMOITUS OIKEUDENKÄYNTIMAKSUSTA

KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖKSESTÄ PERITTÄVÄ OIKEUDENKÄYNTIMAKSU

Muutoksenhakuasian käsittelystä korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritään 226 euron suuruisen oikeudenkäyntimaksu. Mikäli korkein hallinto-oikeus ei valituslupa-asiassa myönnä valituslupaa, oikeudenkäyntimaksu on 113 euroa.

Oikeudenkäyntimaksua ei korkeimmassa hallinto-oikeudessa peritä sosiaali-asioiden, julkisoikeudellista palvelussuhdetta koskevissa asioissa, vaaleja koskevissa asioissa eikä muissakaan asioissa, jotka on laissa säädetty maksuttomiksi. Oikeudenkäyntimaksua ei myöskään peritä, jos korkein hallinto-oikeus muuttaa veroa tai julkista maksua koskevaa hallinto-oikeuden päätöstä muutoksenhakijan eduksi tai jos muutoksenhakija on asianmukaisesti todistettu varattomaksi ja asia koskee hänen etuaan tai oikeuttaan.

Laki tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista.