

## 6. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu

Korkein hallinto-oikeus on tutkinut asian niiltä osin kuin muutoksenhakijoille on myönnetty valitusluvut.

1. Korkein hallinto-oikeus kumoaa Helsingin hallinto-oikeuden ja Helsingin kaupunginvaltuuston päätökset

-----

**- G:n ja hänen asiakumppaneidensa valituksista Tuomarinkylän kartanon lounaispuolelle Uusipellolle sijoittuvan, Vanhan Tuusulantien, Siliuksenmäen ja Lystikukkulan rajaaman A2-alueen osalta siltä osin kuin A2-merkinnät sijoittuvat Tuomarinkylän kartanon RKY-alueajauksen sisäpuolelle.**

-----

### 1.3 Tuomarinkylän kartanon alue (G:n ja hänen asiakumppaneidensa valitus)

-----

#### *Kysymyksenasettelu korkeimmassa hallinto-oikeudessa*

Asiassa on G:n ja hänen asiakumppaneidensa valituksesta ratkaistavana, onko maakuntakaava ollut Tuomarinkylän kartanon lounaispuolelle Uusipellolle sijoittuvan A2-alueen osalta maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 1 momentissa ja 39 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla ohjeena yleiskaavaa laadittaessa, ja onko yleiskaava tältä osin perustunut maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuihin riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin. Asiassa on edelleen kysymys siitä, onko yleiskaavan vuorovaikutusmenettely tapahtunut Tuomarinkylän alueen osalta maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla, aiheutuuko yleiskaavaratkaisusta Tuomarinkylän alueen ratsastus- ja koirakeskustoiminnoille kohtuutonta haittaa ja onko kaavaratkaisu Tuomarinkylän kartanon alueen osalta luottamuksensuojaperiaatteen vastainen.

#### *Oikeudellinen arviointi ja johtopäätökset*

Yleiskaavassa Tuomarinkylän lounaispuolelle osoitetun asuntovaltaisen A2-alueen korttelitehokkuus on kaavamerkintää koskevan kaavamääräyksen mukaan pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueiden pinta-alasta 60 % tai enemmän on korttelimaata. Yleiskaavaratkaisu merkitsee siten uuden kerrostalovaltaisen asuinalueen muodostumista Uudenmaan maakuntakaavassa virkistysalueeksi osoitetulle Uusipellon alueelle, jolla nykyisin sijaitsee Vinttikoirakeskus ja joka muutoin on pääosin rakentamatonta peltoaluetta. Kysymyksessä oleva alue on osoitettu 2. vaihemaakuntakaavassa ominaisuusmerkinnällä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja lisäksi alue on osa Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.

Uusipellon alueelle osoitetun A2-alueen eteläpuolelle sijoittuva nykyinen Itä-Pakilan asuinalue sekä Tuusulanvylän pohjoispuolelle sijoittuva Torpparimäen asuinalue on osoitettu yleiskaavassa pääosin asuntovaltaisiksi alueiksi merkinnällä A4. Uusipellon alueelle osoitettu rakentaminen merkitsisi siten ympäristöään tehokkaamman rakentamisen osoittamista maakuntakaavassa virkistysalueeksi osoitetulle alueelle, jolla on lisäksi erityisiä kulttuuriympäristö- ja maisema-arvoja. Asian arvioinnissa on tältä osin edelleen otettava huomioon, että kysymyksessä olevaa Tuomarinkylän kartanon aluetta ei ole 2. vaihemaakuntakaavassa osoitettu tiivistettäväksi alueeksi, vaan aluetta lähimmät tiivistettävät alueet on osoitettu Tapaninvainioon, Pukinmäkeen, Oulunkylään ja Paloheinään.

Asiassa esitetyn selvityksen perusteella yleiskaavaratkaisu supistaisi osin kartanoalueeseen liittyviä avoimia peltoalueita ja toisi tiivistä kerrostalovaltaista rakentamista suhteellisen lähelle RKY-alueen kuvauksessa tarkoitettuja Tuomarinkylän kartanon rakennuksia. Kun otetaan huomioon Uusipellon alueelle osoitetun rakentamisalueen laajuus sekä A2-alueen mitoitus, yleiskaavaratkaisua ei tältä osin voi pitää maakuntakaavassa osoitetun maankäytön täsmentymisenä. Koska yleiskaavan laatimisen yhteydessä ei ole selvitetty alueelle osoitetun rakentamisen vaikutuksia alueen luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvoille, eikä yleiskaava sen yleispiirteisestä esittämistavasta johtuen tarkoin ohjaa rakentamisen ja toisaalta aluetta koskevien tavoitteitaan erisuuntaisten maakuntakaavojen suunnittelumääräysten yhteensovittamista yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, esitettyä kaavaratkaisua ei voida pitää myöskään hyväksyttävänä poikkeamisena maakuntakaavasta. Maakuntakaava ei näin ollen ole ollut maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 1 momentin ja 39 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla ohjeena yleiskaavaa laadittaessa. Kaupunginvaltuuston ja hallinto-oikeuden päätökset on siten lainvastaisina kumottava Tuomarinkylän kartanon lounaispuolelle Uusipellolle sijoittuvan, Vanhan Tuusulantien, Siliuksenmäen ja Lystikukkulan rajaaman A2-alueen osalta siltä osin kuin A2-merkinnät sijoittuvat Tuomarinkylän kartanon RKY-alueajauksen sisäpuolelle.

Tuomarinkylän kartanon alueelle osoitettu sijainniltaan ohjeellinen pikaraitiotiemerkintä on osa yleiskaavaratkaisussa esitettyä joukkoliikenteen runkoverkon kokonaisuutta. Raideliikenneverkkoa koskevana selvityksinä on yleiskaavavaiheessa laadittu muun ohella raideliikenteen verkkoselvitys sekä selvitys yleiskaavan mukaisen raideliikenneverkon vaikutuksista alueen saavutettavuuteen. Kaavaratkaisun liikenne on vaikutusselvitysten perusteella tältä osin järjestettävissä alueen sijainti ja sen ympäristön olemassa oleva liikenneverkko huomioon ottaen lainmukaisella tavalla. Pikaraitiotie-yhteyksien sijoittumisella osin Tuomarinkylän kartanon RKY-alueelle ja Vantaanjokilaakson maisema-alueelle ei voida katsoa myöskään olevan niin olennaista merkitystä mainittujen suojeluarvojen kannalta, että kaavaratkaisua olisi tällä perusteella pidettävä lainvastaisena. Tämän vuoksi ja kun vuorovaikutusmenettelyn osalta otetaan huomioon hallinto-oikeuden päätöksen perustelut ja perusteluissa mainitut oikeusohjeet, hallinto-oikeuden päätöksen muuttamiseen enemmän ei ole G:n ja hänen asiakumppaneidensa valituksen johdosta perusteita.