

8.6.2005

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE**ASIA**

Lausunto valituksen johdosta asemaakaavan muuttamista koskevassa asiassa, diaarinumero 02889/05.

LAUSUNNON ANTAJA

Helsingin kaupunginhallitus

Helsingin kaupunginhallituksen johtosäännön 8 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan kaupunginhallitus antaa selityksen kaupunginvaltuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos hallitus katsoo voivansa yhtyä valtuuston päätöksen lopputulokseen.

ASIAMIES

Kaisu Syrjäläinen
kaupunginasiames, varatuomari

Helsingin kaupunginkanslia, oikeuspalvelut
PL 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
puh. (09) 169 3686
fax (09) 169 2366

MUUTOKSENHAKIJAT

XXXXXXXXXXXXXXXX ja 27 muuta valituksen allekirjoittajaa

MUUTOKSENHAUN KOHTEENA OLEVA PÄÄTÖS

Kaupunginvaltuuston 2.3.2005 antama päätös Malmin tonttien 38113/3 ja 4 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan muuttamisesta (nro 11282).

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

Käyntiosoite
Aleksanterinkatu 24
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kkansl/>

Puhelin
+358 9 1691

Faksi
+358 9 169 3575

Tilinro
800010-70396362

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566

8.6.2005

LAUSUNTO

Helsingin kaupunginhallitus toimittaa hallinto-oikeudelle oheiset asiaan liittyvät asiakirjat ja esittää lausuntonaan seuraavaa.

Lausunto valituksessa esitettyihin seikkoihin

Kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitetyin perustein valituksen hylkäämistä aiheettomana ja perusteettomana. Kaavamuutos on laadittu ja hyväksytty noudattaen maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL) ja -asetusta (MRA).

Hallitus viittaa asiassa valtuuston päätökseen ja kaupunkisuunnittelu-
lautakunnan esityksiin ja lausuntoihin 11.3.2004, 23.9.2004 ja
15.11.2004.

Kaavamuutoksen yleiskuvaus

Kaavamuutoksessa Tukkisillantien varren pieni puistikko on muutettu omistajan hakemuksesta erillispientalojen korttelialueeksi ja pienet kaupungin omistamat puistokaistaleet on liitetty tontteihin 38113/3 ja 4. Muutokseen on otettu mukaan myös kaupungin omistamat Tukkisillanpolku ja sen varren pieni puistoalue, joka on myös muutettu erillispientalojen alueeksi. Polun alue on muutettu lähivirkistysalueeksi, johon omenapuiden lomassa mutkitteleva viehättävä polku on merkitty yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuksi likimääräiseksi alueen osaksi.

Tukkisillanpolku kulkee parannettuna, mutta edelleen kapeana polkuna puistokaistaleella. Tonteille rakennetaan kummallekin kaksi omakotitaloa. Tonttien kohdalla on pala katua, jolla ei ole ajoneuvoliikennettä.

Kaavamuutoksen perustelut

Valituksen mukaan kaupunki on yhdistänyt omistuksessaan olevan tie- ja puistoalueen samaan kaavamuutokseen muutoksenhakijan alueiden kanssa käyttäen kaupungin pientalotonttipulaa verukkeena. Lisäksi muutosta on perusteltu kaupungin yleisiä alueita koskevien velvollisuuksien laiminlyönnin seurauksena syntyneellä tilanteella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan puistot ovat hoitamattomia eikä niitä ole rakennettu puistoiksi. Kaava ei valittajan mukaan ole menettänyt merkitystään tai käynyt tarpeettomaksi.

Kaupunginhallitus toteaa, että MRL 51 §:n mukaan asemakaavan laatiminen ei edellytä hakemusta. Kunta laatii asemakaavoja kunnan kehityksen tai maankäytön ohjaustarpeen edellyttämällä tavalla. Kaavat pyritään laatimaan tarkoituksenmukaisina ja riittävän suurina kokonaisuuksina.

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

Käyntiosoite
Aleksanterinkatu 24
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kkans/>

Puhelin
+358 9 1691

Faksi
+358 9 169 3575

Tilinumero
800010-70396362

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566



8.6.2005

Tässä tapauksessa kaavamuuos käsittää korttelin puistoalueet ja osan katualueista. Omakotitonteista ja täydennysrakentamiskohteista on Helsingissä pulaa ja kyseisten korttelin puistoalueiden on harkittu soveltuvan asuinrakentamiseen.

Kaupungin tavoitteena on täydentää ja tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Täydennysrakentaminen on Helsingin yleiskaava 2002:n mukaisia kehittämisperiaatteita. Lisärakentamisella voidaan yleiskaavan selostuksen mukaan taata pientalojen ja perheasuntojen tarjonta kaupungin alueelta niitä tarvitseville. Pienemmät kohteet vaikuttavat kokonaismitoituksen saavuttamiseen. Kysymyksessä oleva kaava-alue on yleiskaavassa asumiseen tarkoitettua pientalovaltaista aluetta.

Myös valtuuston hyväksymän vuosien 2004–2008 Helsingin asunto-ohjelman mukaan alueita pyritään tiivistämään selvittämällä rakentamisen mahdollisuuksia. Pientalojen kysyntä on Helsingissä ohjelman mukaan erittäin suurta. Pientaloja tulisi rakentaa täydennysrakentamisalueille, joille ne luontevasti voidaan sijoittaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdassa nykytilanne kerrotaan muutosalueen nykyinen tilanne mahdollisimman totuudenmukaisesti ja suunnittelun kuluessa harkitaan muutosten tarpeellisuutta.

Valituksessa on myös todettu, että kaavoituksen sattumanvaraisuutta osoittaa se, että Heinäpellontie 15:ssä kaupunki on muuttamassa vuosikymmeniä pientalokäytössä ollutta ja siihen kunnallisteknisesti soveltuvaa tonttia puistoalueeksi.

Hallitus toteaa, että Heinäpellontie 15 on voimassa olevaan asemakaavaan merkitty puistoksi ja sen nykyistä ja uutta käyttötarkoitusta punnitaan niin ikään kaavoitusprosessissa.

Vuorovaikutus

Valituksen mukaan kaavamuutosta vastaan on ollut yhteensä 55 ja sen puolesta vain 9 henkilöä. Yksikään asukkaista ei ole puoltanut Tukkiisilanpolun ja sen puiston muutosta. Malmi-Seuran ja omakotitaloyhdistyksen kannanotot ovat olleet ensisijaisesti muutosta vastustavia.

Kaupunginhallitus toteaa, että kaavoitusmenettely tulee MRL 62 §:n mukaan järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua siitä mielipiteensä. Kaavan laatimisessa joudutaan yhteensovittamaan erilaisia mielipiteitä tarkoituksenmukaisella ja kaavoituksen tavoitteet ja sisältövaatimukset huomioon ottavalla tavalla, eikä kaikkia mielipiteitä voida ottaa lopullisessa kaavaratkaisussa huomioon.

8.6.2005

Asiassa noudatettu vuorovaikutusmenettely ilmenee kaavaselostuksesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähtötietoineen ja tavoitteineen on lähetetty osallisille. Valmisteluaineisto ja kaavaehdotus ovat olleet nähtävänä ja niistä on voinut ilmaista mielipiteensä ja tehdä muistutuksen.

Vaikka kaavaehdotus ei ole vastannut XXXXXXXX ja eräiden muiden alueen asukkaiden mielipiteitä, heillä on kuitenkin ollut laissa edellytetyllä tavalla mahdollisuus vaikuttaa suunnitteluun.

Voidaan myös todeta, että asukkaiden mielipiteet kaavamuutoksesta ovat olleet sekä kielteisiä että myönteisiä. Kielteiset mielipiteet ovat kohdistuneet mm. puistojen vähenemiseen alueella ja myönteiset ympäristön siistiytymiseen ja omakotitonttien lisääntymiseen.

Malmi-Seura on ilmoittanut suhtautuvansa täydennysrakentamiseen myönteisesti, jos rakentamisen tehokkuus ei ylitä arvoa $e = 0,25$, tonteille rakennetaan pientaloja, puistomainen ilme säilytetään ja alueen omakotiasumisen perusilmettä kunnioitetaan. Myös Malmin omakotiyhdistys on ilmoittanut hyväksyvänsä muutoksen, mikäli rakennukset sopivat ympäristöön.

Valituksessa on lisäksi todettu, että kaupungin asiakirjat ovat tarkoitushakuisia. Niissä on yleistetty, painotettu ja tulkittu ympäripyöreästi ja väärin asukkaiden mielipiteitä. Kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteenveto osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa annetuista mielipiteistä on ollut ympäripyöreä. Lisäksi xxxxxxxxxxxxxxxx ja 35 muun alikirjoittajan mielipide on unohtunut valtuustokäsittelyyn toimitetusta materiaalista.

Hallitus toteaa, että mielipiteissä esitetyt kaavamuutokseen liittyvät oleelliset näkökohdat on referoitu lautakunnan esityslistalla mahdollisimman kattavasti ja tasapuolisesti. Muistutuksista ja mielipiteistä on jaettu lautakunnan jäsenille kopiot, jotta varmistetaan asian välittyminen päättäjille niiden esittäjän tarkoittamassa muodossa.

Lautakunta palauttaa muistutukset kaupunginhallitukselle niistä antamansa lausunnon mukana, joten ne ovat alkuperäisinä hallituksen ja edelleen valtuuston käytössä. Mielipiteet arkistoidaan vakiintuneen käytännön mukaisesti lautakunnan pöytäkirjan liitteiksi.

Asiassa noudatettua vuorovaikutusmenettelyä on näin ollen pidettävä lain mukaisena.



8.6.2005

Kaavan vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Valituksen mukaan kaavaa valmisteltaessa ei ole selvitetty korttelin voimassa olevia kaavamääräyksiä eikä tutustuttu aikaisemmin teetettyihin selvityksiin alueelta. Valituksessa on viitattu selvitykseen Malmin virkistys- ja viheralueista 1971, Malmin Kotitien erityistutkimukseen 1.3.1973, Malmin kortteleiden 38112–38114 asemakaavan muutoksen selostukseen 1976 sekä Ylä-Malmin-Pukinmäen luonnonhoitosuunnitelmaan 1998–2007. Selvityksissä on mm. pyritty polun ja puustikon säilyttämiseen ja niistä on selvinnyt alueiden merkitys kokonaisuuden kannalta.

Kaupunginhallitus toteaa, että MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ympäristövaikutukset.

Helsingissä kaupunkirakennetta täydennetään ja tiivistetään, jotta kasvavaan pientalotonttien tarpeeseen voidaan vastata. Kaupungin asukasmäärä on 30 vuodessa lisääntynyt huomattavasti ja 1970-luvulla asetetuista puistotavoitteista on jouduttu tinkimään. Valituksessa viitattu rakennusviraston tekemä Ylä-Malmin-Pukinmäen luonnonhoitosuunnitelma on tehty sen hetkisen asemakaavatilanteen mukaan eikä siinä ole otettu huomioon tulevia täydennysrakentamishankkeita.

Tukkisillanpolku on oleellinen osa 1970-luvulla vahvistettuun asemakaavaan merkittyä kevyen liikenteen reittiä. Tätä reittiä ei kaavamutoksessa ole katkaistu.

Alueesta on tehty kaavan laatimisen yhteydessä maaperään, johtoihin sekä Tukkisillanpolun parantamiseen liittyvät teknistaloudelliset selvitykset. Lisäksi asiassa on arvioitu kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan, liikenteeseen, luonnonympäristöön ja ympäristön asumisolosuhteisiin.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa on käytössä eri ammattilaisten asiantuntemus. Lisäksi kaavaehdotuksesta on pyydetty kiinteistöviraston, ympäristökeskuksen, rakennusviraston ja Helsingin Veden lausunnot. Lausuntojen antajilla ei ole ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Valittajat ovat lisäksi katsoneet, että puistot soveltuvat huonosti rakennusmaaksi. Kaavaselostuksen maaperätiedot ovat savikerroksen paksuuden ja perustamistapojen suhteen ”hatusta vedettyjä”. Asemakaavan 1977 selostuksen mukaan pohjaveden korkeus on puistoalueilla lähellä maanpintaa, jopa näkyvissä. Kairausten mukaan mm. Tukkisillanpolun puistossa kova pohja on noin 11 metrin syvyydessä, minkä vuoksi rakennukset on perustettava paaluille.

Postiosoite

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

Käyntiosoite

Aleksanterinkatu 24
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kkansl/>

Puhelin

+358 9 1691

Faksi

+358 9 169 3575

Tilinro

800010-70396362

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



8.6.2005

Hallitus toteaa, että MRL 116 §:n mukaan rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa. Asiassa on tehty riittävät selvitykset, joiden mukaan puisto sopii rakennusmaaksi. Kaavamuutosta varten ei ole tehty erillisiä maaperätutkimuksia, vaan arvioinnissa on tukeuduttu olemassa oleviin tietoihin. Alueen maaperäolosuhteet eivät oleellisesti poikkea lähiympäristön rakennettujen tonttien olosuhteista. Tästä syystä kaavaselostuksessa esitetyt tiedot ovat suuntaa antavia. Yksittäisten rakennusten lopulliset perustamistavat ratkaistaan rakennussuunniteluvaiheessa tehtävän tonttikohtaisen pohjatutkimuksen perusteella.

Olemassa olevien tietojen mukaan tontti 38113/59 sijaitsee ohuella pehmeiköllä, jossa savikerroksen paksuus on alueen eteläosassa noin 1–3 metriä ja pohjoisosassa noin 5 metriä. Pehmeikön paksuus kasvaa lännen ja pohjoisen suuntaan. Alueen kaakkois- ja eteläpuolella on karkearakeisten maalajien muodostamat selänteet. Pohjavedenpinta on keskimäärin noin 1–1,5 metriä maanpinnan alapuolella. Pohjaveden virtaussuunta on selänteiltä savikolle. Pohjaveden korkeus ja sen vaihtelu riippuvat mm. sadannasta ja maaperän vedenläpäisevyydestä. Pohjavedenpinta on yleensä korkeimmillaan keväällä ja syksyllä sekä alimmillaan kesällä ja talvella.

Pientalojen perustamistavaksi sopivat eteläosassa esimerkiksi massanvaihdon varaan perustettavat anturat, perusmuuri ja maanvarainen alapohja tai lyhyiden pilareiden varaan rakennettava perusmuuri ja tuuletettu alapohja. Alueen kosteusolosuhteiden puolesta jälkimmäinen on suositeltava. Myös paaluperustus voi olla hinnaltaan kilpailukyinen ratkaisu, mutta vertailu voidaan tehdä tarkemmin vasta tonttikohtaisen pohjatutkimuksen perusteella. Tontin pohjoisosassa savikerroksen alla on siltti- ja hiekkakerroksia, joten paaluperustus sekä kantava tuuletettu alapohja on suositeltava ratkaisu.

Edelleen valituksessa on todettu, että rakentaminen, raskaan liikenteen kulkeminen uudelle tontille sekä rakennusten liittäminen kunnallistekniikkaan on mahdollista ainoastaan lähivirkistysalueen kautta. Lisäksi tontin ahtauden vuoksi autokatokset, varasto- ja vihertilat joudutaan rakentamaan alueen maakaapeleiden ja viemäriinjojen päälle.

Hallitus toteaa, että kaikki ajo uudelle tontille, myös rakennusaikainen, tapahtuu Tukkisillantieltä lähivirkistysalueelle merkityn ajoyhteyden kautta. Ajoyhteys on leveydeltään noin viisi metriä ja pituudeltaan noin 15 metriä. Reittiä vahvistetaan tarpeen mukaan. Uudisrakentamishankkeissa ei kokonaan voida välttää rakentamisaikaisia häiriöitä lähiympäristölle. Niiden vähentämistä ja välttämistä koskevat MRL:iin ja MRA:een sisältyvät omat säännöksensä. Ne eivät kuitenkaan ole asemakaavassa ratkaistavia kysymyksiä, vaan rakennusluvassa tai raken-



8.6.2005

nustyön aikana voidaan määrätä haittojen välttämiseksi tarpeellisista toimenpiteistä.

Kaavassa ei talousrakennuksille ole merkitty rakennusaloja ja niille osoitettu lisäkerrosala on 5 k-m²/ asunto. Kaikki rakennusoikeus on mahdollista käyttää tontilla rakentamatta johtokujien päälle.

Kaavamuutos perustuu näin ollen lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin ympäristöön ulottuvien vaikutusten arvioimiseksi.

Kaavan sisältövaatimukset

Valittajien mukaan nykyinen rakennuskanta ja muutosesitys ovat yhteensopimattomia. xxxxxxxxxxxxxxxx ym. tekemissä muistutuksissa on viitattu MRL:n vaatimukseen hyvästä elinympäristöstä ja lain edellyttämiin lähivirkistystarpeisiin.

Kaupunginhallitus toteaa, että MRL 54 §:n mukaan kaava on laadittava siten, että sillä luodaan mm. edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ja liikenteen järjestämiselle. Ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Muutoksella ei saa aiheuttaa laissa tarkoitettua elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä eikä kohtuutonta haittaa.

Lain vaatimus hyvästä elinympäristöstä toteutuu kaavamuutoksessa. Rakentamista ohjataan kaavamääräyksiin, jotta se sopii kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Kaavassa on tarkoin määritelty uusien rakennusten sijainti, koko ja pintamateriaali alueelle sopivaksi. Lisäksi alueen kevyen liikenteen kulkureitit on säilytetty ja otettu huomioon turvallisuus muuttamalla osa Tukkisillantiestä vain kevyen liikenteen kaduksi.

Koska rakennuksia tulee uusille tonteille yhteensä vain neljä ja riittävä etäisyys naapuritontteihin säilyy, eivät alueen rauha ja viihtyisyys ole uhattuina. Lisäksi tonttitehokkuus ($e = 0,25$) on sellainen, että kortteli voi olla vihreä täydennysrakentamisesta huolimatta. Tukkisillanpolku säilyy omenapuiden lomassa mutkittelevana polkuna.

Pientaloalueilla tontit ovat vihreitä, mikä vähentää pienten yleisten virkistysalueiden tarvetta. Muutosalueen puistot eivät kuitenkaan ole alueen ainoita puistoja. Muun muassa Malmin raitin varrella, noin 300 metriä Tukkisillantien puistosta, on Taimipuisto, joka on metsäinen ja kooltaan suurempi kuin muutosalueen puistot yhteensä.

Postiosoite

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

Käyntiosoite

Aleksanterinkatu 24
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kkans/>

Puhelin

+358 9 1691

Faksi

+358 9 169 3575

Tilinro

800010-70396362

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



8.6.2005

Kaavamuutos täyttää näin ollen MRL:n asettamat sisältövaatimukset. Muutos ei heikennä lain tarkoittamalla tavalla elinympäristön laatua ja siinä otetaan huomioon lain vaatimus alueen ja sen lähiympäristön virkistysalueista.

Kaupungin velvoittaminen toimenpiteisiin

Valituksessa on vaadittu, että kaupunki velvoitettaisiin määräajassa saattamaan päätökseen voimassa olevan asemakaavan edellyttämät toimenpiteet, kuten puiston rakentaminen ja kuntoon saattaminen, alueille.

Kaupunginhallitus toteaa, että kaavavalitusasiassa ei voida velvoittaa kaupunkia mainittuihin toimenpiteisiin. Puistojen rakentaminen ja kunnossapito ovat riippuvaisia kaupungin omasta harkinnasta ja taloudellisesta tilanteesta.


Yhteenveto

Kaupunginhallitus toteaa, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden vuoksi kaavapäätös olisi valituksessa viitatuin osin kumottava. Asiassa noudatettu vuorovaikutusmenettely täyttää lain vaatimukset. Lisäksi kaava perustuu lain edellyttämiin riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin sekä täyttää lain sisältövaatimukset. Kaavamuutoksella ei heikennetä elinympäristön laatua.

Kaupunginhallitus pyytää siten valitusten hylkäämistä aiheettomana ja perusteettomana.

Helsingissä 8. päivänä kesäkuuta 2005

HELSINGIN KAUPUNGINHALLITUS


XXXXXXXXXXXXXXXXXX —

LAATI

Kaisu Syrjäläinen
kaupunginasiainmies, varatuomari

LIITTEET

1. kaavaselostus liitteineen, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. värillinen kaavakartta sekä kaavamerkinnot ja määräykset
3. Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen lausunto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
4. valtakirja

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI etunimi.sukunimi@hel.fi	Aleksanterinkatu 24 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kkansl/	+358 9 1691	+358 9 169 3575	800010-70396362	0201256-6 Alv.nro FI02012566