

*Kylä*  
**HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS**  
PL 120, Ratapihantie 9  
00521 HELSINKI  
p. 010 36 42000, f. 010 36 42079  
s-posti helsinki.hao@om.fi

**PÄÄTÖS**

06/0088/5

17.2.2006

08568/05/4103

**ASIA**

Asemakaavan muutosta koskeva valitus

**MUUTOKSENHAKIJA** Asunto Oy Luoteisväylä 16  
c/o Irmeli Timonen  
Luoteisväylä 16 A  
00200 HELSINKI

Khs dnro	2005-72/523
Strn dnro	
Saap./Anl.	21-02-2006
K4	

## **PÄÄTÖS, JOHON ON HAETTU MUUTOSTA**

*Helsingin kaupunginvaltuuston päätös 31.8.2005 § 171*

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 31. kaupunginosan korttelin nro 31052 tontin nro 7 asemakaavan muutoksen 9.12.2004 päivätyn ja 12.5.2005 muutetun piirustuksen nro 11371 mukaisena.

## **VAATIMUKSET HALLINTO-OIKEUDESSA**

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen, jolla suojellaan taiteilija Unto Pusan itselleen rakennuttama ateljee- ja asuinrakennus, mutta toisaalta mahdollistetaan tontin täydennysrakentaminen ja tontin jakaminen kahteen osaan. Käytännössä tämä tarkoittaa, että Pusan rakennus jää entiselleen sen kummallekin puolelle rakennettavien uudisrakennusten keskelle. Pusan asuinrakennuksen ympäristö muuttuu täysin ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde tarveltyy.

On yleisesti tunnettua, että taiteilija Pusan tahtona oli säilyttää ei pelkästään asuin- ja ateljeerakennuksensa vaan myös sitä ympäröivä tontti muuttumattomana. Pusan leski varjeli hyvin tarkasti, että tontilla ei tehty mitään muutoksia edes kasvuston suhteen, koska hänelle oli tärkeää huolehtia miehensä tahdon toteutumisesta eli säilyttää rakennuksen ympäristö mahdollisimman ennallaan. Muutoksenhakijan taloyhtiö sijaitsee Pusan asuin- ja ateljeerakennuksen naapuritontilla ja osa nykyisistä yhtiön asukkaista on voinut seurata, kun Pusan leski on huolehtinut tontin säilymisestä ennallaan.

Pusa on testamentannut asuin- ja ateljeerakennuksen tontteineen Kulttuurirahastolle. On varsin todennäköistä, että Pusa on testamentissaan maininnut myös tahdostaan säilyttää sekä tontti että asuin- ja ateljeerakennus mahdollisimman muuttumattomina. Tämä on merkittävä tekijä, johon on kiinnitettävä huomiota päätettäessä kyseisen tontin osalta täydennysrakentamisen sallivasta kaavasta. Asemakaavan muutoksen käsittelyssä tämä seikka on kuitenkin ohitettu ja jätetty ilman huomiota.

Kaupunginvaltuustolla ei ole ollut päätöstä tehdessään tiedossa kaikkia päätöksen kohteena olevaan asiaan oleellisesti vaikuttavia seikkoja.

Kuulutettu Helsingin kaupungin ilmoitustaululla /  
Kungiorit på Helsingfors stads anslagstavla

21.2.2006

XX  
XX  
XX  
XX  
XX  
XX  
XX  
XX  
XX  
XX  
XX  
XX  
XX  
XX

Ilmoitustaulun hoitaja / Anslagstavlans föreståndare

Kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä on lautakunnan silloisen varapuheenjohtajan mukaan nimenomaisesti pyydetty selvitystä siitä, vastaako asemakaavan muutosehdotus testamentin tarkoitusta/testamentin tekijän tahtoa. Tähän ei ole saatu selvitystä. Kulttuurirahasto on muutoksenhakijan saaman tiedon mukaan kieltäytynyt antamasta kopiota testamentista. Testamentin tarkoituksen vastaavuutta koskeva kysymys on siis ohitettu, vaikka se päätettävän asian kannalta on varsin oleellinen. Testamentin salaamisen syynä on mitä ilmeisimmin se, että asemakaavan muutos on vastoin testamentissa ilmaistua vainajan tahtoa. Oikeuskäytännön mukaan kunnallisen elimen päätös ei ole syntynyt laillisessa järjestyksessä, mikäli päätöksen teko on perustunut puutteellisiin tietoihin.

## VASTINEET, SELITYKSET JA LAUSUNNOT

*Helsingin kaupunginhallitus* on antanut lausunnon. Kaupunginhallitus vaatii, että hallinto-oikeus jättää valituksen tutkimatta siltä osin kuin valitusperusteena on testamentin sisällön ja testamentin tekijän tahdon tutkiminen. Sellaisten seikkojen tutkiminen ei kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan vaan ne ratkaistaan yksityisoikeudellisena asiana muussa järjestyksessä. Mikäli hallinto-oikeus tutkii asian, valitus on hylättävä aiheettomana ja perusteettomana. Yksipuolisella oikeustoimella ei voida sitovasti määrätä kaavan sisällöstä. Kaava laaditaan noudattaen maankäyttö- ja rakennuslain sisältö- ja menettelysäännöksiä. Kaavamuuotos on laadittu kaupungin aloitteesta yhteistyössä tontin omistajan ja kaupunginmuseon kanssa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 ja 60 § velvoittavat kuntaa pitämään kaavoja ajan tasalla ja uudistamaan vanhentuneita kaavoja sitä mukaa kuin maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Kyseisellä alueella asemakaavojen muuttaminen on katsottu tarpeelliseksi täydennysrakentamisen helpottamiseksi ja ohjaamiseksi, rakennuskannan epätarkoituksenmukaisen purkamisen välttämiseksi ja arvokkaiden rakennusten suojelemiseksi.

Kaupunginmuseo on Lauttasaaren rakennusinventoinnissa katsonut taiteilija Pusan ateljee- ja asuinrakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi ja esittänyt lausunnossaan rakennuksen suojelemista kaavalla. Museon mukaan nimenomaan rakennus on arvoitettu rakennushistoriallisesti erittäin merkittäväksi, ei niinkään pihapiiri. Kaavamääräyksillä sopeutetaan uudet rakennukset olemassa olevaan rakennukseen. Kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vaatimuksen rakennettuun ympäristöön liittyvien erityisten arvojen säilyttämisestä.

*Asunto Oy Luoteisväylä 16* on antanut vastaselityksen. Yhtiön valitus on perustunut siihen, että kaavapäätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, koska Unto Pusan testamenttia ei ole lainkaan otettu huomioon ja se on siten kokonaan sivuutettu asian käsittelyssä.

## HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISU

Hallinto-oikeus hylkää kaupunginhallituksen vaatimuksen, jonka mukaan valitus olisi jätettävä osaksi tutkimatta.

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

## Perustelut

Asunto Oy Luoteisväylä 16:n on valituskirjelmän ja vastaselityksen sisällön perusteella katsottava valittaneen valtuuston päätöksestä sillä perusteella, että asian käsittelyssä on menetelty virheellisesti, kun Unto Pusan testamentin sisältöä ei ole selvitetty päätöksentekijöille eikä testamenttia ole muutenkaan otettu huomioon kaava-asian käsittelyssä. Tähän nähden valituksen perusteena ei ole esitetty sellaisia yksityisoikeudellisia seikkoja, joiden osalta asia olisi jätettävä tutkimatta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaus-tarve sitä edellyttää. Lain 60 §:n mukaan kunnan tulee seurata asemakaavo- jen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Yksittäiselle maanomistajalle ei ole näillä säännöksillä perustettu oikeutta saada aluettaan kaavoitetuksi tai kaavaa muutetuksi haluamallaan tavalla, vaan kaavan muuttamisen tarpeellisuus kuuluu kunnan ratkaistavaksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 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. Saman pykälän 3 momentin mukaan 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.

Asemakaavan muutoksessa on professori Esko Suhosen suunnittelema, taiteilija Unto Pusalle kuulunut ateljee- ja asuinrakennus merkitty kulttuuri-historiallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-1). Helsingin kaupunginmu- seon lausunnon mukaan nimenomaan taiteilija Unto Pusan ateljeerakennus on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä, ei niinkään pihapiiri. Asema- kaavamääräyksen mukaan rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen, sen julkisivu- jen, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai ominnaispiirteitä. Kulttuurihistoriallista arvoa tulee vaalia mm. säilyttämällä ateljeehuone, sen kattomuoto sekä portaat ja ylätasanne kaitei- neen.

Tontille on kaavamuutoksessa osoitettu mahdollisuus rakentaa olemassa olevan ateljeerakennuksen lisäksi kaksi yksiasuntoista erillispientaloa sekä jakaa tontti kahteen osaan. Kaavamääräyksen mukaan uudisrakennusten tulee muodostaa sr-1 -merkinnällä varustetun rakennuksen kanssa yhteen sopiva kokonaisuus. Tämän turvaamiseksi on annettu tarkempia kaavamäärä- yksiä. Mahdollinen aitaaminen tonteilla tai tonttien rajoilla tulee tehdä sr-1 -merkinnällä varustetun rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla ja käyttämällä osittain pensasistutuksia. Näkymiä Luoteisväylältä sr-1 -merkinnällä varus- tettuun rakennukseen ei saa sulkea rakentein, kookkain istutuksin tai muulla tavalla.

Hallinto-oikeus toteaa, että valituksessa väitetyllä testamentin määräyksellä säilyttää sekä rakennus että ympäristö muuttumattomana ei ole voitu ratkaista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa järjestyksessä laaditun

kaavan sisältöä. Myöskään kaava-alueen nykyinen maanomistaja ei ole vedonnut testamenttimääräykseen. Nämä seikat huomioon ottaen kaava-asian käsittelyä ei ole pidettävä virheellisenä sen vuoksi, että Unto Pusan testamentin sisältöä ei ole selvitetty valtuutetuille.

Hallinto-oikeus katsoo myös, että asemakaava täyttää sisällöltään asemakaavan laatimiselle asetetun vaatimuksen rakennetun ympäristön vaalimisesta ja siihen liittyvien erityisten arvojen vaalimisesta.

Kaupunginvaltuuston päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, kaupunginvaltuusto ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen.

**Sovelletut oikeusohjeet** Perusteluissa mainittujen lisäksi  
Kuntalaki 90 §

**MUUTOKSENHAKU** Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (kunnallisvalitus 07.05).

Esittelijäjäsen

  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Helena Asikainen

Päätöksen tekemiseen ovat ottaneet osaa hallinto-oikeuden jäsenet Seppo Naulapää, Mauri Hyvönen (t) ja Helena Asikainen.

## JAKELU JA OIKEUDENKÄYNTIMAKSU

**Päätös** muutoksenhakijalle saantitodistuksin; oikeudenkäyntimaksu 80 euroa (100)

**Jäljennös** Helsingin kaupunginhallitus, jonka tulee ilmoittaa päätöksestä kuntalain 97 §:n mukaisesti

Tiedoksi tilastollista seuranta varten (EV 248/1998 vp - HE 101/1998 vp):  
- oikeusministeriö/ Eija Siitari-Vanne  
- ympäristöministeriö/ Helena Korhonen

KAH

## VALITUSOSOITUS

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

**Valitusaika** Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä, sitä päivää lukuunottamatta.

Jos päätöksestä valitetaan kunnan jäsenelle taikka kuntayhtymän jäsenkunnalle tai sen jäsenelle kuuluvan valitusoikeuden nojalla, valitusaika lasketaan siitä päivästä, jolloin ilmoitus päätöksestä on julkaistu kunnan, kuntayhtymän tai asianomaisten kuntien ilmoitustaululla.

Jos päätös on annettu asianomaiselle erikseen tiedoksi, valitusaika luetaan kuitenkin tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivän osoittaa tiedoksianto- tai saantitodistus. Sijaistiedoksiannossa päätös katsotaan tiedoksisaaduksi, ellei muuta näytetä, kolmantena päivänä todistuksen osoittamasta päivästä. Virkakirjeen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon saapumispäivänään.

### Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan 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 kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen 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
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta
- 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.

### Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:  
PL 180  
00131 HELSINKI

Käyntiosoite:  
Unioninkatu 16  
Helsinki

Faksi: 010 36 40382

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@om.fi