

Kaj/MSA

# Muistutus Anmärkning

Muistutus  
13.01.2006

HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunginkanslian kirjaamo  
Pohjoisesplanadi 11-13

Khs dnro	2005-2472/523
Strn dn	
Saap./Anl.	16-01-2006
K4	

## MUISTUTUS LAAJASALON/49265-49268 ITÄNIITYNNIEMEN ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA 11740 27.10.2005

11470

Viitaten Helsingin Sanomissa 16.12.2005 julkaistuun kuulutukseen kiinnitämme kaupunginhallituksen huomion seuraaviin kysymyksiin, jotka yksilöidään oheisessa erittelyssä ja joihin haluamme maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton.

1. Poikasaartenkuja
2. Kyseenalainen rakennuslupa
3. Suojelukohteena entinen kiviaita
4. Virheellistä tietoa alueen historiasta
5. Poikasaartentie ja luonnonsuojelualuevaraus
6. Poikasaartentien kaavamerkintä
7. KHO:n päätös rakennuksen sijainnista tontilla asemakaavassa

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ensiö Lundmark  
RNo 1:1093  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Make Railonkoski  
RNo 1:1092

Klaus Kekoni  
RNo 1:995, 1:1059, 1:1060  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

16.1.06

Elcoteq SE  
RNo 1:1005, 1:1016

Yhdyshenkilö: Ensio Lundmark

## 1. POIKASAARTENKUJA

Asemakaavaehdotuksessa Nro 11470 27.10.2005 on Poikasaartenkujan keskivaiheilla jyrkkä mutka. Tästä on haittaa erikoisesti talvikelillä ja muulloin huoltoliikenteelle eikä se täytä pelastuslaitoksen ajoneuvojen asettamia vaatimuksia. Olemme aikaisemmin jättäneet pelastuslaitoksen lausunnon KSV:lle. Liukkaalla kelillä mäkisessä maastossa auto ajautuu ulos mutkassa tai vauhti hidastuu liiaksi etenkin lumessa.

Vuonna 1963 on lohkomistoimituksen yhteydessä perustettu 10 m leveä tierasitealue, jota koskee nykyinen kiinteistönmuodostamislaki. Maarekisteriin merkityt rasiteoikeudet eivät poistu asemakaavoituksen keinoilla. Asemakaavaehdotuksessa tie mutkan kohdalla ei ole rasitealueella, kuten kaupunkisuunnitteluviraston vuosina 1986 ja 1997 esittelemät tieratkaisut (liitteet 1A, 1B ja 1C,1D).

Tierasite on tarkistettu v. 1989 kiinteistön Mansikkakallio RNo 1:1073 perustamisen yhteydessä (liite 1E,F).

## 2. KYSEENALAINEN RAKENNUSLUPA

Kiinteistö Mansikkakallio 1:1073 sai rakennusluvan kahdelle talolle 28.04.1998. Rakennusluvassa ei ole mainintaa maankäyttö- ja rakennuslain 136§:n mukaisesta kulkuyhteydestä.

Lupahakemuksen mukana oli rakennuspaikasta kartta leimattuna "Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto 08-09-1997". Tähän karttaan kaavoittaja oli lisännyt kulkuyhteyden kokonaan naapurikiinteistön 1:995+1:1059 alueella.(2A)

Ympäristöministeriön arkistossa on täysin sama kartta ja leima poikkeuslupahakemuksen asiapapereissa ilman tätä kulkuyhteyttä. Sitä ei tarvittu, mutta se osoittaa, että lisäys rakennuslupakarttaan on tehty jälkeenpäin ilman asiaankuuluvaa merkintää. Rakennusvalvontaviraston sisäisestä muistiosta selviää, että siellä huomattiin asia sekä myös autopaikkojen sijoitus tien rasitealueelle. Katsottiin kuitenkin, että vastuu kuuluu hakijalle (liite 2 B,C).

Naapurikiinteistön omistajalle ei kukaan ollut asiasta kertonut ja kun aloituskokousta ei lainkaan pidetty, selvisi asia hänelle vasta silloin, kun monet puut hänen alueeltaan oli kaadettu ja kannot raivattu.

Rakennusluvan hakija oli käsittänyt saaneensa luvan kulkuyhteydelle, joka jakoi naapuritilan kolmeen osaan.

Nyt halutaan asemakaavassa vahvistaa syntynyt tilanne.

### 3. SUOJELUKOHTENA ENTINEN KIVIAITA

Poikasaartenkujalla on kolmen kiinteistön RNo 1:691, 1:995 ja 1:1073 entinen yhteinen kiviaita, mistä kiinteistö 1:1073 on tehnyt täyteimaan tukimuurin. Sen länsipää on n.9 m pituudelta kokonaan kiinteistön 1:995 alueella. Tällä seikalla on tärkeä merkitys Poikasaartenkujan linjauksen kannalta.

Asema-kaavaluonnoksessa, joka toimitettiin alueen kiinteistöjen omistajille lähetekirjeellä 22.3.2005, aitaa ei ole merkitty suojelukohteeksi.

Kesällä 2005 kiinteistöjen omistajat saivat täydennetyn asema-kaavaluonnoksen, jossa ei ole numeroa eikä päivämäärää. Ilman päivämäärää olevassa lähetekirjeessä ei ole erikseen mainintaa tästä uudesta suojelukohteesta, jonka merkintä on erittäin vaikeasti havaittavissa asemakaavakartasta. (liite 3 A)

Kiinteistön 1:995 omistajalle ei tälläkään kerralla kerrottu mitään, vaikka kyse oli uuden rasitteen perustamisesta hänen alueellaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin, mitä tässä tapauksessa ei ole tapahtunut.

Oheisesta karttaotteesta 8:424 8.6.61 ovat havaittavissa alueen silloiset kiviaidat, mutta Poikasaartenkujan kohdalla ei aitaa ole. (liite 3 B)

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksen 3.11.2005 pöytäkirjan liitteessä arvellaan kaupunginmuseon ja ympäristökeskuksen antavan lausunnon kaavaehdotuksesta. Kaavamerkintä on niin huomattava, että asiasta tulee esittää erillinen lausuntopyyntö.

### 4. VIRHEELLISTÄ TIETOA ALUEEN HISTORIASTA

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouspöytäkirjan liitteessä sanotaan:

"Luonnon- ja maisemansuojelualueelle saattaa aiheutua haittavaikutuksia kadun ja kunnallistekniikan rakentamisesta. Vaikutuksia ei kuitenkaan voida suoranaisesti pitää asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvina. Pikemminkin ne ovat seurausta siitä, että Saunalahden alueelle on jo (1960-luvulta lähtien myönnettyjen poikkeuslupien ansiosta) muodostunut kunnallistekniikkaa edellyttävää asutusta. Haittavaikutuksia voidaan lieventää rakennustyömaiden erityisjärjestelyillä, ja asemakaavassa on kadun ja johtojen toteuttamista ohjaavia määräyksiä."

Tosiasiaa jo 1960-luvulla alueelle oli laadittuna asemakaava. Kaupunkisuunnitteluviraston lausunnossa kaupunginhallitukselle 17.7.1964 (liite 4 A) sanotaan:

"Ko. Laajasalon tilat RNo 1:1004, 1:1005, 1:992-1:996 muodostavat yhtenäisen omakotialueen Saunalahden rannalla."

Lisäksi lausunnosta selviää, että asemakaavaa ei vielä ole vahvistettu. Tiloilta 1:1004 ja 1:1005 ei 1970-luvulla vaadittu poikkeuslupaa. Poikasaartenkujan kiinteistöjen muodostumishistoria selviää oheisesta liitteestä 4 B (2 sivua).

## 5. POIKASAARTENTIE JA LUONNONSUOJELUALUEVARAUS

Poikasaartentien rakentamisen kannalta kaavoittaja asettaa luonnonsuojelun kiinteistöjen maarekisteriin merkittyjen tieoikeuksien edelle ja katsoo, että luonnonsuojelulain 24§ koskee vain yksityisten omistamia alueita. Vanhassa luonnonsuojelulaissa kunnan omistamat alueet on mainittu erikseen, mutta nyt voimassa olevassa laissa vastaavaa pykälää ei ole. Asemakaavasta tehdyn valituksen yhteydessä KHO katsoi, että sen toimivaltaan ei kuulu kannanotto kysymykseen. Tästä syystä käännyttiin oikeuskansleriviraston puoleen ja 10.5.2004 päivätty vastaus on tämän kirjelmän liitteenä 5. Kaupunkihallituksen kantaa asiassa olisi toivottava.

Asemakaavaehdotuksessa tie Itäniityn kohdalla n.100 m matkalla on merkitty vain 4 m leveäksi ilman selviä perusteita, vaikka maarekisterin mukaan kiinteistöillä on oikeus 5 m leveään tienhen. Tieosuus on rakennettu v.1964 ja syvät ojat tien molemmin puolin on silloin tehty valmiiksi 5 m leveälle tielle. Luonnonsuojelua sinänsä emme vastusta, kuten on väitetty. Haluamme vain Poikasaartentien 5 m levyiseksi koko pituudeltaan, myös sen alkuosalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjan liitteessä väitetään, että leveämmästä ajoradasta aiheutuisi haittaa, koska tien molemmilla puolilla on harvinaisia kasviesiintymiä. Väite on harhaanjohtava, koska mitään näyttöä tai asiakirjaa ei ole.

4.12.1998 Helsingin kaupungin ympäristökeskus ilmoitti kirjeellä seuraavaa:

"Rauhoituksen valmistelu jatkuu ensi vuonna, jolloin ympäristökeskuksen laatima rauhoitusesitys etenee ympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen lausuntokierrokselle."

10.5.2001 Ympäristöministeriön päätöksessä Tonttuvuoren asemakaavaehdotukseen kohdistuvista valituksista sanotaan:

"Valituksenalaisessa asemakaavassa SL-k merkinnällä varustettu alue on tarkoitus perustaa luonnonsuojelualueeksi ja Helsingin ympäristökeskukselta saadun tiedon mukaan kaupunki tulisi tekeään kaavassa osoitetusta luonnonsuojelualueesta rauhoitushakemuksen mahdollisesti jo kevään 2001 aikana siltä osin kuin alue on sen omistuksessa."

3.11.2005 Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouspöytäkirjan liitteessä sanotaan jälleen kuten vuosia aikaisemmin:

"Laaksosta ja siihen rajoittuvista kaupungin omistamista maista on valmistella rauhoitusesitys luonnonsuojelulain nojalla."

Tämän lisäksi kerrotaan:

"Ympäristökeskus ilmoittaa lykänneensä rauhoitusesityksen valmistelua nimenomaan siksi, että tienparannuksen ja rakennettavan kunnallistekniikan sekä suojelutavoitteiden yhteensovittaminen kaavoissa ja toteutus suunnitelmissa voitaisiin tehdä mielipiteen esittäjän vaatimalla tavalla yleinen etu huomioon ottaen, mutta samalla luontoarvoja mahdollisimman vähän heikentäen." Aikaisemmat lausunnot huomioon ottaen em. selitys ei tunnu uskottavalta.

Em. kokouspöytäkirjan liitteessä on jäänyt mainitsematta, että Uudenmaan ympäristökeskus on rajannut inventoinnissa löytyneet luontotyyppikohteet Helsingissä kesinä 1998-1999. Selvitettäviä kohteita oli runsaat 200, joista luonnonsuojelulain ja -asetuksen täyttäviä luontotyyppikohteita löytyi 29. Itäniityn laakso ei ole valittujen joukossa.

## 6. POIKASAARTENTIEN KAAVAMERKINTÄ

Poikasaartentien kaavamerkintä on pp/5 tai osittain pp/4. Tämä ei vastaa tien käyttötarkoitusta ja luonnetta. Kyse on kokonaisen asuinalueen ainoasta yhteydestä katuverkkoon. Yleinen liikenne ei tule ulottumaan alueelle, matka pysäkeille on pitkä ja palvelut ovat kaukana. Tämä johtaa tavanomaista runsaampaan autojen käyttöön. Maasto on polkupyöräilylle epäedullinen, jalankulkijoita on vähän, huoltoajoneuvot ovat raskaita ja suuria, pelastuslaitos korostaa talviaurauksen tärkeyttä ja pääkäyttäjät ovat henkilöautot.

Ympäristöministeriön asetus maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä 31.03.2000 1§ mukaan:

"Kun kaavassa käytetään tämän asetuksen mukaista merkintää, sitä tulee käyttää asetuksessa esitetyssä tarkoituksessa."

Oheinen liite 6 näyttää hyvin kevyen liikenteen luonteen.

## 7. KHO:N PÄÄTÖS RAKENNUSTEN SIJAINNISTA TONTILLA

Liitteestä 7A selviää, että KHO:n mukaan pientaloalueen kaava ei määrännyt riittävän selvästi rakennuksen tarkkaa sijaintia tontilla. Oikeus mainitsee kaavan kumoavassa päätöksessään, että asemakaava laaditaan kaupungin yksityiskohtaista rakentamista varten. KHO:n kannanottoa on pidettävä yleispätevänä ja koskee myös nyt käsiteltävänä olevaa asemakaavaehdotusta.

Asemakaavaehdotuksessa Nro 11470 27.10.2005 on kiinteistölle RN:o 1:1091 ainoana alueella käytännössä lähes koko tontti merkitty rakennusalueeksi, jotta vaikeaan maastoon muodostuisi parempia rakennuspaikkoja. Tämä on erittäin outoa, koska alue on jo hyvin tutkittu ja aikaisemmin myönnetty kaksikin rauennutta rakennuslupaa.

Vuonna 1991 myönnettiin ensimmäinen rakennuslupa kahdelle pientalolle (liitteet 7 B,C).

Vuonna 1998 pidettiin paikalla uusi katselmus suunnitelmien täsmentymisen ja vanhan rakennusluvan umpeutumisen takia (7D,E).

Suunnitelmissa on noudatettu mm. seuraavia määräyksiä (liite 7C):

--Rakennuksen vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 6 m, jos rajanpuoleisessa seinässä on asuinhuoneen pääikkunoita, muussa tapauksessa 4 m tai naapurin suostumuksella 2 m. Tontin rajan osalta, jossa viereisen tontin leveys on enintään 6 m, rakennuksen saa kuitenkin sijoittaa 2 m päähän rajasta tai naapurin suostumuksella rajan kiinni.

Ainoastaan nämä ehdot ovat naapurit hyväksyneet eivätkä hyväksy kaavaehdotuksen 2-3 m etäisyyksiä rajasta ilman lisäehtoja.

Kiinteistön 1:1091 omistajat eivät ole vaihtuneet. Naapurikiinteistöjen omistajat ovat huolissaan siitä, että omistaja vaihtuisi ja uusi omistaja saa rakentamiseen liian vapaat kädet.

Liitteenä 7F on kaupunkisuunnittelulautakunnalle esitelty havainnekuva, jota ei lähetetty asianosaisille eikä pantu esille kaupunkisuunnitteluviraston ala-aulassa. Kuvassa näkyvät kiinteistön 1:1091 rakennusluvan mukaiset talot.