

# KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖS

Antopäivä 1 (15)  
4.2.2004  
Taltionumero  
179  
Diaarinumero  
1039/1/02  
Vuosikirja

Uudenmaan ympäristökeskus Nylands Miljöcentral	
Saap Ani	05-02-2004 <i>g</i>
<i>AL</i>	

**Asia** Asemakaavan muutosta koskeva valitus

**Valittaja** Helsingin kaupunginhallitus

**Päätös, josta valitetaan**

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 6.3.2002 nro 02/0172/5

## 1. HELSINGIN KAUPUNGINVALTUUSTON PÄÄTÖS

*Helsingin kaupunginvaltuusto* on 9.5.2001 §:n 141 kohdalla tekemällään päätöksellä hyväksynyt Helsingin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 534 tontin nro 9 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutoksen 25.5.2000 päivätyn piirustuksen nro 10867 mukaisena.

## 2. ASIAN KÄSITTELY HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDESSA

*Museovirasto* on valituksessaan kaupunginvaltuuston päätöksestä vaatinut, että päätös kumotaan ja asia palautetaan kaupunginvaltuustolle uudelleen käsiteltäväksi. Vaatimuksen perusteluina on esitetty muun ohella seuraavaa:

Kaavanmuutosalueella oleva entinen Volvo Auton konttori, myymälä ja korjaamo on rakennussuojelulain 2 §:n tarkoittama säilytettävä rakennus. Rakennuksella on paitsi arkkitehtonista ja kaupunkikuvallista arvoa, myös alueen rakentumiseen liittyvää huomattavaa historiallista merkitystä. Käyttötarkoituksen ja rakennustyyppin osalta rakennuksella on suuri merkitys valtakunnallisessa katsannossa sekä arvokkaaksi luokitellun teollisuusympäristön osana. Asemakaavan muutos ei edistä Vallilan

rakennetun ympäristön kulttuuriarvojen vaalimista. Hyväkuntoisen ja käyttökelpoisen rakennuksen purkaminen ei ole kestävä kehityksen periaatteiden mukaista eikä vaali rakennettua ympäristöä, vaan hävittää siihen liittyviä erityisiä arvoja.

Kone Oyj:n omistuksessa oleva rakennus on korkeatasoinen ja harvinaislaatuinen esimerkki suomalaisesta autoistumisen luomasta arkkitehtuurista 1930-luvulla. Rakennuksessa toimi sen valmistuttua muun muassa uusien autojen näyttelytila, Volvon Suomen pääkonttori sekä autokorjaamo. Muutamien säilyneiden linja-auto- ja huoltoasemien lisäksi 1930-luvulla rakennettuja autoiluun liittyviä rakennuksia on koko maassa enää vain muutama kappale jäljellä. Rakennus oli valmistuessaan innovatiivinen rakennustekniikaltaan ja käyttötarkoitukseltaan. Suuri avara korjaushalli nostureineen melkeinpä vastaa mitoitukseltaan ja toimivuudeltaan nykyisiä suuria merkkikohtaisia autokorjaamoja. Rakennus on kestänyt hyvin aikaa, se on hyvässä kunnossa, käyttökelpoinen ja helposti muunneltavissa. Se kestää hyvin monet eri käyttötarkoitukset.

Helsingin kaupunginmuseon lausunnoissa 2.3.1999 ja 2.6.2000 mainitaan rakennuksen arkkitehtoninen ja kaupunkikuvallinen arvo sekä hyvä säilyneisyys. Rakennus oli mukana vuonna 1996 laaditussa Vallilan kaupunginosan rakennuskulttuuri-inventoinnissa, jolloin koottiin perustiedot alueen rakennetusta ympäristöstä kaavoitusta ja rakennussuojelua varten. Vuonna 1999 toteutettiin kaupunginmuseon tilauksesta alueen suojeluseelvitys, jossa rakennus arvioidaan arkkitehtonisesti merkittäväksi, suojeltavaksi rakennukseksi. Selvityksen mukaan arkkitehti Ole Gripenbergin suunnittelema rakennuskokonaisuus on arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävä. Rakennuksena se edustaa kaunista valkoiseksi rapattua funktionalismia. Erityisen hieno on rakennuksen kaarihalli. Hallin edessä on mahtavat muurirakennelmat Sturenkadun varrella. Rakennus on merkittävällä paikalla saavuttaessa Sturenkatua pitkin. Se yhdistää komean sillan kanssa Teollisuuskadun eri puolet toisiinsa ja jatkaa Sturenkadun varrella olevia SOK:n korttelin valkeita tuotantorakennuksia. Yhdessä ne muodostavat eräänlaisen porttirakennelman sillan kummallekin puolelle Teollisuuskadun yli.

Alueeseen kohdistuvat suojeluintressit ovat olleet kaavan laatijan tiedossa. Huolimatta siitä, että Museovirasto on kaavan valmisteluprosessin aikana korostanut kulttuuriarvojen huomioimista kaavassa ja edellyttänyt säilyttävien vaihtoehtojen tutkimista, ei rakennusten säilymistä ole kaavaratkaisussa turvattu. Kaava mahdollistaa tontin kaikkien rakennusten

ja rakenteiden purkamisen. Museovirasto edellyttää, että entinen Volvo Auton konttori-, automyynti- ja autohuoltorakennus suojellaan asemakaavassa sr-merkinnällä ja Sturenkadun puoleinen tukimuuri s-merkinnällä, ja että suojelumerkinnot varustetaan määräyksin, jotka turvaavat rakennuksen ja tukimuurin säilymisen.

*Pro Vanha Vallila ry* on valituksessaan kaupunginvaltuuston päätöksestä vaatinut, että päätös kumotaan ja asia palautetaan kaupunginvaltuustolle uudelleen käsiteltäväksi. Vaatimuksen perusteluina on esitetty muun ohella seuraavaa:

Asemakaavan muutos heikentäisi oleellisesti Puu-Vallilan terveellisyyttä, turvallisuutta ja viihtyisyyttä sekä liikenneoloja. Sillä tuotaisiin kyseiselle tontille huomattavasti lisää rakennusoikeutta ja liikennettä. Aiemmin yhtenä tonttina ollut alue jaettaisiin kahdeksi tontiksi. Uudelle asuintontille pääsisi ajamaan vain Puu-Vallilan kautta, päiväkotia Vallilaakson pihan edestä. Tämä aiheuttaisi sekä päiväkodin lapsille että koko Puu-Vallilalle huomattavia melu-, saaste- ja turvallisuushaittoja. Puu-Vallila sijaitsee erittäin vilkkaasti liikennöityjen valtavyölien välissä. Asukaspaikoitusta alueella on jo aivan tarpeeksi. Kaavamuutoksen mahdollistamat 145 autopaikkaa toisivat noin 40 prosentin liikenteen lisäyksen pienelle puutaloalueelle.

Muutoksella ei vaalita rakennettua ympäristöä, vaan tuhotaan siihen liittyviä erityisiä arvoja. Alue on jo valmista kaupunkirakennetta, jota ei ole mitään syytä tuhota. Kun asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen purkamisen ja ylimitoitettun rakennusmassan rakentamisen, se ei ota huomioon olemassa olevaa kaupunkikuvaa ja -struktuuria eikä näin ollen vaali sitä. Tontilla oleva entinen Oy Volvo Ab:n rakennus on oleellinen osa Vallilan rakennettua ympäristöä ja asukkaiden sielunmaisemaa. Museovirasto ja Helsingin kaupunginmuseo ovat todenneet rakennuksen ja tontin rakennelmat arvokkaiksi suojelukohteiksi. Rakennus olisi suojeltava asemakaavassa. Yhdistys on tehnyt 11.5.2001 Uudenmaan ympäristökeskukselle rakennusta sekä katu- ja puistoaluetta koskevan rakennussuojelulain mukaisen suojeluesityksen.

Asemakaavan muutoksella otettaisiin rakennusalueeksi aiemmin kaavassa puistoalueena olevaa aluetta. Tämäkin osoittaa, että rakennusoikeus on ylimitoitettu ja väärin sijoitettu, koska rakentamiseen on käytettävä Vallilassa jo ennestään riittämätöntä puistomaata. Muutoksella aiheutetaan Puu-Vallilan asukkaiden asuinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, johon ei ole perusteltua syytä. Muutoshanke on valmisteltava uudestaan, jotta asukkaiden näkemykset voidaan ottaa huomioon uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

*Helsingin kaupunginhallitus* on antanut lausunnon.

*Museovirasto* on antanut vastaselityksen.

*Pro Vanha Vallila ry:lle* on varattu tilaisuus vastaselityksen antamiseen.

*Kiinteistö Oy Sturenkatu 21*, joka omistaa kysymyksessä olevan tontin, ja *Kone Oyj*, joka omistaa mainitun kiinteistöosakeyhtiön osakekannan, ovat toimittaneet hallinto-oikeudelle lausunnon valitusten johdosta.

### 3. HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖS

*Helsingin hallinto-oikeus* on 6.3.2002 antamallaan valituksenalaisella päätöksellä kumonnut kaupunginvaltuuston päätöksen. Päätöksen perusteluina on lausuttu seuraavaa:

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan asemakaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin ja kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä muun ohella suunnitelman toteuttamisen kulttuuriset vaikutukset. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan rakennettua ympäristöä tulee asemakaavaa laadittaessa vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Pykälän 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Museovirasto on rakennuskulttuurin suojelusta vastaavana asiantuntijaviranomaisena kaavamuutosehdotuksen johdosta Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastolle osoittamassaan 19.10.2000 päivätyssä lausunnossa todennut samoilla perusteilla, jotka se on lausunut myös hallinto-oikeuden päätöksessä siteeratussa valituksessaan hallinto-oikeudelle, että kysymyksessä oleva, vuosina 1939-41 rakennettu entinen Oy Volvo Auto Ab:n rakennuskokonaisuus sekä sen kohdalla Sturenkadun varrella oleva muurirakennelma on kulttuurihistorialliselta arvoltaan valtakunnallisestikin merkittävä, Suomen autoistumiseen liittyvää arkkitehtuuria edustava kohde ja rakennussuojelulain 2 §:n tarkoittama rakennus. Samankaltainen käsitys rakennuskokonaisuuden kulttuurihistoriallisesta arvosta ilmenee myös Helsingin kaupunginmuseon ja Uudenmaan ympäristökeskuksen kaavaehdotuksesta antamista lausunnoista. Rakennuskokonaisuutta on pidetty myös alueen kaupunkikuvan kannalta merkittävänä ja siihen erityisen hyvin sopeutuvana.

Museoviraston antaman lausunnon johdosta on kaavamuutosta laadittaessa kaupunkisuunnitteluvirastossa teetetty konsulttityönä selvitys, jossa on tarkasteltu tontin rakentamismahdollisuuksia siinä tilanteessa, että tontilla oleva rakennus säilyy. Selvityksen mukaan tontin lisärakentaminen rakennuksen säilyessä olisi vaikeata ja johtaisi kaupunkikuvallisesti kestävämpään ratkaisuun. Rakennuksen ja piha-alueen muureineen säilyttäminen tarkoittaisi, ettei tontin lisärakentaminen olisi mielekäästä. Tontin voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta jäisi käyttämättä 15 000 kerrosalaneliömetriä ja tontin osittainenkin lisärakentaminen olisi mahdollista vain sisällyttämällä olemassa oleva rakennus uuteen rakennuskompleksiin, mikä olennaisesti heikentäisi rakennuksen suojeluarvoa. Kaupunkisuunnitteluvirasto piti kiinteistön omistajan kannalta kohtuuttomana ratkaisua, jossa rakennukset säilytetään eikä tontille sijoiteta uudisrakentamista.

Kaavamuutoksen laatimiseen liittyvänä selvityksenä muutosalueen erityispiirteistä ja suojelukohteista asemakaavan selostuksessa on mainittu seuraavaa: "Kaupunginmuseo on lausunnossaan 2.3.1999 todennut, että kohdetta ei valitettavasti otettu mukaan kantakaupungin teollisuusympäristöt -raporttiin, vaikka rakennuksella on kaupunkikuvallista arvoa. Museo katsoo, että rakennuksen purkaminen heikentää Vallilan teollisuusalueen historiallista ja kaupunkikuvallista kerrostuneisuutta, mutta ei esitä rakennuksen suojelemista. Uudessa, 2.6.2000 päivätyssä lausunnossaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle kaupunginmuseo selostaa Vallilan teollisuusalueen suojeluinventointia ja aiempaa lausuntoaan, mutta ei esitä uusia suojeluvaatimuksia."

Asemakaavamuutoksen perusteluna kaavaselostuksessa on todettu, että rakennuksen suojelua ei pidetty niin keskeisenä tavoitteena, että se olisi syrjäyttänyt muut kaavalle asetetut tavoitteet. Tontin rakennusoikeutta ei olisi voitu käyttää edes kohtuullisessa määrin, koska rakennettu kerrosala on vain 35 prosenttia voimassa olevan kaavan mukaisesta maanpäällisestä rakennusoikeudesta. Rakennuksen korottaminen olisi taas ollut ristiriidassa kaupunkikuvallisen suojelutavoitteen kanssa.

Asiassa ei ole esitetty sellaista selvitystä, jonka perusteella Museoviraston ja muiden lausunnonantajien käsityksen oikeellisuutta kysymyksessä olevan rakennuskokonaisuuden merkittävästä arvosta olisi aiheutta kyseenalaistaa. Tieto rakennuskokonaisuuden arvosta ei ole selvästi ilmennyt asemakaavamuutoksen selostuksesta, mutta se on kuitenkin ollut saatavissa asemakaavan laatimiseksi tehdyistä selvityksistä. Tieto on ollut kaupunginvaltuuston käytettävissä.

Hallinto-oikeus katsoo, että kysymyksessä olevalla rakennuskokonaisuudella on kulttuurihistoriallista merkitystä rakennushistorian, rakennustaitteen, rakennustekniikan, erityisten ympäristöarvojen, rakennuksen käytön tai siihen liittyvien tapahtumien taikka rakennuksen ainutlaatuisuuden tai tyyppillisyyden kannalta. Asemakaavan muutos, jonka toteutuminen merkitsee rakennuskokonaisuuden purkamista, ei siten täytä asemakaavan laatimiselle asetettua vaatimusta rakennetun ympäristön vaalimisesta ja siihen liittyvien erityisten arvojen säilyttämisestä. Kun otetaan huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 3 momentti, tätä sisältövaatimusta ei ole voitu sivuuttaa, vaikka sillä mahdollisesti olisi kohtuuttomina pidettäviä vaikutuksia maanomistajaa kohtaan. Näin ollen kaupunginvaltuuston päätös asemakaavan muutoksen hyväksymisestä on lainvastainen.

Hallinto-oikeuden päätöksessä on lisäksi viitattu kuntalain 90 §:ään, maankäyttö- ja rakennuslain 204 §:ään ja 209 §:n 4 momenttiin sekä rakennuslain 3 §:n 1 momenttiin.

#### 4. KÄSITTELY KORKEIMMASSA HALLINTO-OIKEUDESSA

*Helsingin kaupunginhallitus* on valituksessaan vaatinut, että hallinto-oikeuden päätös kumotaan ja kaupunginvaltuuston päätös saatetaan voimaan.

Vaatimuksen perusteluina on muun ohella esitetty, että asiantuntijalausunnat alueen ja entisen Oy Volvo Auto Ab:n rakennuksen suojeluarvosta eivät kaavaa laadittaessa olleet yksimielisiä. Helsingin kaupungin museon lausunnot eivät olleet suojeluvaatimuksiltaan ehdottomia. Rakennuksen ja ympäristön arvottaminen rakennussuojelullisessa mielessä muuttui oleellisesti vasta Museoviraston lausunnossa 19.10.2000. Kaupunki on pitänyt valitettavana, että Museoviraston käsitys kohteen valtakunnallisesta merkittävydestä ei ole ollut kaavan laatijoiden lähde-tietona. Kohdetta ei ole mainittu myöskään kaupungin lähde-tieoksena käyttämässä teoksessa "Rakennettu kulttuuriympäristö, valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt" (Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisu nro 16 vuodelta 1993).

Kaupungin teettämien selvitysten perusteella on todettu, ettei tontin täydennysrakentaminen ja sillä olevan rakennusoikeuden hyödyntäminen rakennukset säilyttäen ollut mahdollista. Rakennusten suojeleminen merkitsisi, että voimassa olevan kaavan mukaista rakennusoikeutta jäisi käyttämättä 15 000 kerrosneliometriä, mikä olisi kiinteistön omistajan

kannalta täysin kohtuutonta. Kaupunginvaltuuston päätös ei maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2 ja 3 momentin säännökset sekä ristiriitaiset selvitykset ja lausunnot huomioon ottaen ole ollut lainvastainen.

*Museovirasto* on lausunnossaan viitannut asiassa aikaisemmin lausumaansa ja vaatinut, että valitus hylätään.

*Pro Vanha Vallila ry* on selityksessään muun ohella oheistamaansa Lauri Putkosen lausuntoon viitaten esittänyt, että Helsingin kantakaupungin teollisuusympäristöt -julkaisussa (L. Putkonen ja H. Hakkarainen, Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 1/95) rakennus ei esiinny, koska se huolimatta sijainnistaan T-tontilla on liikerakennus, eikä siitä syystä ollut mukana mainitussa selvityksessä. Selvitykset rakennuksen arvosta eivät ole ristiriitaisia. Museovirasto on rakennus-suojeluasioissa korkein auktoriteetti. Yhdistys on vaatinut, että valitus hylätään.

*Helsingin kaupunginhallitus* on antanut vastaselityksen.

## 5. KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISU

Korkein hallinto-oikeus on tutkinut asian.

### 5.1. Sovellettavat säännökset

#### *Vaikutusten selvittämistä koskevat säännökset*

Rakennuslain 1.1.2000 lukien kumonneen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 1 §:n 1 momentin mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

*Asemakaavan muutoksen sisältöä ja asian käsittelyä koskevat säännökset*

Maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:n mukaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

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. 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.

Lain 57 §:n 2 momentissa säädetään, että jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suojelumääräykset*). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Pykälän 3 momentin mukaan asemakaavaan voidaan ottaa 2 momentin säännöksen estämättä rakennussuojelulain (60/1985) 2 §:ssä tarkoitettun kohteen suojelemiseksi tarpeelliset määräykset.



Oikeudesta korvaukseen tässä tapauksessa on voimassa, mitä rakennussuojelulain 11 §:ssä sekä 12 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään. Korvausvelvollinen on kuitenkin kunta. Kunnalle voidaan myöntää maksamiinsa korvauksiin avustusta valtion varoista talousarvion rajoissa. Mitä edellä säädetään kunnan korvausvelvollisuudesta, ei koske julkisyhteisöjen omistamia rakennuksia.

Lain 204 §:n mukaan mitä mainitussa laissa säädetään kaavan ja rakennusjärjestyksen laatimisesta, sovelletaan vastaavasti myös niitä muutettaessa ja kumottaessa.

Lain 209 §:n 4 momentin mukaan maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tullessa valmisteltavana oleva asemakaava, yleiskaava ja rakennusjärjestys voidaan kahden vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta hyväksyä, jos kaavaa laadittaessa on tämän lain 8 luvun säännösten asemesta noudatettu kaavoitusmenettelyä koskevia ja rakennusjärjestystä laadittaessa sitä koskevia vastaavia rakennuslain ja sen nojalla annettuja säännöksiä. Maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tullessa valmisteltavana oleva asemakaava ja yleiskaava voidaan sen estämättä, ettei kaavaa valmisteltaessa ole laadittu 63 §:n mukaista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, edellä mainitun määräajan jälkeenkin hyväksyä, jos se on perusteltua ottaen huomioon kaavan valmisteluvaihe tämän lain voimaan tullessa. Hyväksymispäätökseen ja sitä koskevaan muutoksenhakuun sovelletaan tämän lain säännöksiä.

#### *Rakennussuojelulain säännökset*

Rakennussuojelulain (60/1985) 2 §:n 1 momentin mukaan mainitussa laissa tarkoitetun suojelun kohteita ovat sellaiset rakennukset, rakennusryhmät ja rakennetut alueet, joilla on kulttuurihistoriallista merkitystä rakennushistorian, rakennustaiteen, rakennustekniikan, erityisten ympäristöarvojen, rakennuksen käytön tai siihen liittyvien tapahtumien taikka rakennuksen ainutlaatuisuuden tai tyyppillisyyden kannalta. Rakennukseen luetaan kuuluvaksi sen kiinteä sisustus. Pykälän 2 momentin mukaan mainitun lain mukainen suojelu voi koskea myös rakennuksen osaa ja rakennuksen kiinteää sisustusta sekä siltaa, kaivoa tai muuta sellaista rakennelmaa samoin kuin rakennukseen liittyvää puistoa taikka muuta vastaavaa rakentamalla tai istuttamalla muodostettua aluetta. Pykälän 3 momentin mukaan mitä jäljempänä sanotussa laissa on säädetty rakennuksesta, koskee vastaavasti muita 1 ja 2 momentissa tarkoitettuja suojelun kohteita.

Rakennussuojelulain 3 §:n (151/1999) 1 momentin mukaan rakennussuojelusta asemakaava-alueella sekä alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999). Pykälän 2 momentin mukaan sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, voidaan rakennussuojelulain mukaiseen menettelyyn ryhtyä myös 1 momentissa tarkoitetulla alueella, mutta rakennus voidaan määrätä suojeltavaksi vain, milloin suojele ei ole mahdollista maankäyttö- ja rakennuslain nojalla, milloin rakennuksen säilymistä ei voida riittävästi turvata maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla tai milloin rakennuksella on huomattavaa valtakunnallista merkitystä taikka milloin siihen muutoin on erityisiä syitä.

## 5.2. Rakennus, voimassa oleva kaava ja kaavanmuutos

Asemakaavanmuutoksen alueella olevalla tontilla 9 sijaitsee vuosina 1939-41 rakennettu entinen Oy Volvo Auto Ab:n rakennuskokonaisuus. Muutosalueella voimassa olevan, 23.1.1984 vahvistetun asemakaavan mukaan nykyinen tontti on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (T). Tontin rakennusoikeus on 23 130 kerrosneliömetriä + 3 505 kerrosneliömetriä (kellarivarastot). Tontille saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta. Myymälätiloja varten saa tontin kerrosalasta käyttää enintään 150 neliömetriä. Tontin rakennettu kerrosala on noin 8 170 kerrosneliömetriä.

Kyseiselle alueelle on kaupunginvaltuuston hyväksymässä asemakaavanmuutoksessa merkitty kaksi tonttia, joista toiselle (tontti 11) sijoittuu toimistorakennusten korttelialue (KT) ja toiselle (tontti 12) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Tontin 11 rakennusoikeus on 15 900 kerrosneliömetriä ja tontin 12 rakennusoikeus 5 100 kerrosneliömetriä. Lisäksi kaavanmuutos sisältää muun muassa maanalaista rakennusoikeutta.

Kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaavanmuutos mahdollistaa entisen Oy Volvo Auto Ab:n rakennuksen ja Sturenkadun varrella olevan muurirakennelman purkamisen. Kaavaselostuksen mukaan tontin nykyisen rakennuskannan purkaminen luo edellytykset asemakaavan muutoksen mukaiselle uudisrakentamiselle, jonka arvioidaan eheyttävän alueen kaupunkikuvaa.

## 5.3. Kaavoitusmenettelyssä saatu selvitys rakennuksen arvosta

Helsingin kaupunginmuseo on kaavoituksen valmisteluvaiheessa kaupunkisuunnitteluvirastolle antamassaan lausunnossa 2.3.1999 muun ohella todennut, että rakennuksella on kaupunkikuvallista arvoa. Se

jatkaa Sturenkadun varrella olevan SOK:n korttelin komeata funktionaalisuutta hieman vaatimattomammalla tavalla. Rakennuksen purkaminen heikentäisi jälleen Vallilan teollisuusalueen historiallista ja kaupunkikuvallista kerrostuneisuutta.

Kaavaselostuksessa, joka on päivätty 25.5.2000, on muun ohella lausuttu, että kaupunginmuseo on lausunnossaan 2.3.1999 todennut, että kohdetta ei valitettavasti otettu mukaan kantakaupungin teollisuusympäristöt -raporttiin, vaikka rakennuksella on kaupunkikuvallista arvoa. Museo katsoo, että rakennuksen purkaminen heikentää Vallilan teollisuusalueen historiallista ja kaupunkikuvallista kerrostuneisuutta, mutta ei esitä rakennuksen suojelemista. Edelleen kaavaselostuksessa on todettu, että nykyisen rakennuksen suojeleminen ei pidetty niin keskeisenä tavoitteena, että se olisi syrjäyttänyt muut kaavalle asetetut tavoitteet. Tontin rakennusoikeutta ei olisi voitu käyttää edes kohtuullisessa määrin, koska rakennettu kerrosala on vain 35 prosenttia voimassa olevan kaavan mukaisesta maanpäällisestä rakennusoikeudesta. Rakennuksen korottaminen olisi ollut ristiriidassa kaupunkikuvallisen suojeleutavoitteen kanssa.

Lausunnossaan 2.6.2000 kaupunkisuunnittelulautakunnalle kaupunginmuseo on muun ohella todennut, että edellinen lausuntopyyntö esitettiin kaupunginmuseolle vasta siinä vaiheessa, kun tontille kaavaillun hankkeen suunnittelu oli jo pitkällä ja monista asioista sovittu. Lausuntopyyntön saatuaan kaupunginmuseo oli jo mahdottomassa tilanteessa: suojeleminen tutkimista olisi varsin vaikea esittää ilman huomattavaa konfliktia. Niinpä lausunnossa tyydyttiin kirjaamaan vain kohteen kaupunkikuvallisia arvoja sekä toteamaan purkamisesta aiheutuva rakennetun ympäristön köyhtyminen.

Uudenmaan ympäristökeskus on kaavaehdotuksesta kaupunginhallitukselle antamassaan lausunnossa 13.9.2000 esittänyt, että ennen kuin suunnittelua jatketaan, asemakaavasta järjestetään kaupunkisuunnitteluviraston johdolla neuvottelu, jossa arvokkaan rakennuskannan suojeleudellytykset selvitetään ja jossa edustettuina ovat kaupunginmuseo, Museovirasto ja ympäristökeskus. Neuvottelussa päätettiin, että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää asiasta Museoviraston lausunnon.

Museovirasto on lausunnossaan 19.10.2000 todennut muun ohella seuraavaa:

Vallilan teollisuusalueen suojeleutavoiteselvityksessä (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 1/2000) entinen Oy Volvo Auto Ab:n rakennus arvotetaan arkkitehtonisesti merkittäväksi, suojeleutavaksi

rakennukseksi. Suojelutavoiteselvityksessä lausutaan, että arkkitehti Ole Gripenbergin suunnittelema rakennuskokonaisuus on arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävä. Rakennuksena se edustaa kaunista valkoiseksi rapattua funktionalismia. Erityisen hieno on rakennuksen kaarihalli. Hallin edessä on mahtavat muurirakennelmat Sturenkadun varrella. Rakennus on merkittävällä paikalla saavuttaessa Sturenkatua pitkin. Se yhdistää komean sillan kanssa Teollisuuskadun eri puolet toisiinsa ja jatkaa Sturenkadun varrella olevia SOK:n korttelin valkeita tuotantorakennuksia. Yhdessä ne muodostavat eräänlaisen porttirakennelman sillan kummallekin puolelle Teollisuuskadun yli.

Museoviraston lausunnossa jatketaan, että entinen Oy Volvo Auto Ab:n tuotanto-osasto, korjaamo, myynti ja konttoritalo on edustava ja ainutlaatuinen esimerkki suomalaisesta autoistumisen luomasta arkkitehtuurista. Rakennuksessa toimi sen valmistuttua muun muassa uusien autojen näyttelytila. Muutamien säilyneiden linja-auto- ja huoltoasemien lisäksi 1930-luvulla yleistyneeseen autoiluun liittyviä rakennuksia on koko maassa enää muutama kappale jäljellä. Entinen Oy Volvo Auto Ab:n konttori, myymälä ja korjaamo Vallilassa on rakennussuojelulain 2 §:n tarkoittama rakennus sisätiloineen ja pihoineen. Rakennuksella on paitsi korkea arkkitehtoninen ja kaupunkikuvallinen merkitys, myös käyttötarkoitukseen ja alueen rakentumiseen liittyvä huomattava historiallinen merkitys. Käyttötarkoituksen ja rakennustyyppin osalta rakennuksella on erittäin suuri merkitys valtakunnallisessa katsannossa sekä arvokkaaksi luokitellun teollisuusympäristön osana.

Museoviraston lausunnon johdosta teetettiin konsulttityönä selvitystontin rakentamismahdollisuuksista siten, että vanha rakennus on säilytetty (Vallilan tontin 22/534/9 käyttömahdollisuuksien tutkiminen - Oy Volvo Ab:n rakennuskompleksi säilytetty - Raportti 22.12.2000, arkkitehdit Mauri Korkka ja Kirsti Rantanen). Selvityksessä on tarkasteltu mahdollisten uudisrakennusten massoittelua ja sijaintia sekä muutosehdotuksen mukaisella rakennusoikeuden määrällä (21 000 kerrosneliömetriä) että vaihtoehdolla, jossa rakennusoikeuden määrä on 17 000 kerrosneliömetriä. Tältä pohjalta on tehty kolme periaateratkaisua, joissa kussakin siis on kaksi alavaihtoehtoa.

Itse selvityksessä ei ole tarkasteltu lisärakentamisen toteuttamiskelpoisuutta. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 11.1.2001 katsonut, että jos Museoviraston lausunnon mukaisesti säilytetään sekä rakennukset että piha-alueet sellaisinaan, lisärakentaminen tontille ei ole perusteltua. Voimassa olevan kaavan mukaista rakennusoikeutta jää toteuttamatta

noin 15 000 kerrosneliömetriä ja ehdotetun kaavanmuutoksen mukaista rakennusoikeutta noin 13 000 kerrosneliömetriä. Ehdotettu asuntorakentaminen ei myöskään olisi tällöin mahdollista.

Vallilan teollisuusalueen länsireunassa voimassa olevan kaavan mukainen rakentaminen on toteutunut jo kaikissa muissa kortteleissa. Jos vanhat rakennukset tontilla 9 jäävät paikalleen ja piha-alue säilytetään, tulee tontti 9 kaupunkikuvallisesti huomattavasti poikkeamaan naapureistaan. Samassa korttelissa viereisellä tontilla on myös uudisrakentamista varten tehty asemakaavan muutos ja tämän tontin (Primula Oy) uudisrakennuksen suunnittelu on käynnissä.

Tehty selvitys osoittaa, että asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen rakennusoikeuden sijoittaminen tontille vanhat rakennukset säilyttäen johtaisi kaupunkikuvaan ja ympäristön rakennuskantaan sopeutumattomaan lopputulokseen.

Vaihtoehto, jossa rakennusoikeutta on 17 000 kerrosneliömetriä, tuo sekin kaupunkikuvaan hyvin voimakkaan rakennusmassan. Kaarihalli ja Teollisuuskadun ja Sturenkadun perinteikäs kulma voidaan säilyttää, mutta suuren rakennusmassan sijoittaminen, varsinkin ottaen huomioon viereisen SOK:n suojellun teollisuus- ja varistorakennuskokonaisuuden kaupunkikuvallisen merkityksen, on arveluttavaa.

Museoviraston lausunnon mukainen ratkaisu tekee tontin rakennusoikeuden käyttämisen mahdottomaksi. Asemakaavan muutoksen lähtökohtana oli kaupunginmuseon raportti Helsingin kantakaupungin teollisuusympäristöt vuodelta 1995. Tässä teollisuusrakennusten inventointiraportissa ei tontin 9 rakennuksia mainita lainkaan. Näin ollen ratkaisu, jossa rakennukset säilytetään eikä tontille sijoiteta uudisrakentamista, on tontin omistajan kannalta kohtuuton.

Tontin osittainenkin lisärakentaminen on mahdollista vain sisällyttämällä olevat rakennukset uuteen rakennuskompleksiin, mikä heikentää rakennusten suojeluarvoa. Ratkaisua ei Museoviraston lausunnon perusteella voi pitää tarkoituksenmukaisena.

Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoi tontin käyttöselvityksen pohjalta, ettei asemakaavan muutosehdotusta ole mahdollista muuttaa Museoviraston lausunnon edellyttämällä tavalla.

#### 5.4. Johtopäätökset ja lopputulos

Asemakaavaa laadittaessa tulee maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan vaalia rakennettua ympäristöä eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaavalla ei pykälän 3 momentin mukaan saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Edellä kohdassa 5.3. selostetun selvityksen perusteella ja ottaen huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 ja 3 momentin keskinäisen suhteen sekä lain 57 §:n 2 ja 3 momentit, korkein hallinto-oikeus katsoo, että asemakaavan muutos, joka mahdollistaa entisen Oy Volvo Auto Ab:n rakennuskokonaisuuden purkamisen, ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin vaatimusta. Kaavaa laadittaessa ei ole riittävästi selvitetty, voidaanko kaava laatia maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 ja 3 momentin vaatimukset yhteensovittavalla tavalla.

Edellä lausutuilla perusteilla ei ole syytä muuttaa Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta, jolla on kumottu Helsingin kaupunginvaltuuston päätös kaavanmuutoksen hyväksymisestä.

Tätä kaikki asianomaiset noudattakoot.

Korkein hallinto-oikeus:

Pekka Hallberg

Lauri Tarasti

Pekka Vihervuori

Kari Kuusiniemi (t)

Jukka Mattila

Asian esittelijä,  
ma. vanhempi hallintosihteeri Mikko Rautamaa

JAKELU Päätös Helsingin kaupunginhallitus, oikeudenkäyntimaksu 170 euroa  
Jäljennös Museovirasto  
Pro Vanha Vallila ry  
Kiinteistö Oy Sturenkatu 21  
Kone Oyj  
Helsingin hallinto-oikeus  
Uudenmaan ympäristökeskus  
Ympäristöministeriö  
Asiakirjat Korkein hallinto-oikeus

Jäljennöksen oikeaksi todistaa.

Paikka ja aika kuin yllä.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Toimistos sihteeri Irma Reunanen