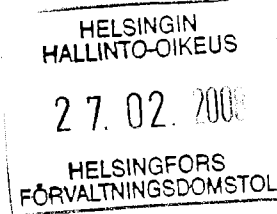




27.2.2008

**HELSINGIN HALLINTO-OIKEUELLE**



**ASIA**

Selitys valituksen johdosta asemakaavan muuttamista koskevassa asiassa, diaarinumero 06917/07/4103

**SELITYKSEN ANTAJA**

Helsingin kaupunginhallitus

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

**ASIAMIES**

Tommi Hietanen  
vs. kaupunginasiames, VT  
Helsingin kaupunki  
Hallintokeskus, Oikeuspalvelut  
PL 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
puh. (09) 310 36560  
fax. (09) 310 36275

**MUUTOKSENHAKIJAT**

1. xxxxxxxxxxxxxxxxx
2. xxxxxxxxxxxxxxxxx

**MUUTOKSENHAUN KOHTEENA OLEVA PÄÄTÖS**

Helsingin kaupunginvaltuuston 24.10.2007 tekemä päätös 278 §, jolla on hyväksytty 28. kaupunginosan (Oulunkylän) kortteleiden nro 28317, 28318 ja 28324 osien, kortteleiden nro 28325–28329 sekä katu-, virkis-

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



27.2.2008

tys-, erityis- ja liikennealueiden ja 34. kaupunginosan (Pakilan) korttelin nro 34068 osan, kortteleiden nro 34174–34177 sekä katu- ja virkistysalueiden asemakaavan ja 28. kaupunginosan puistoalueiden ja 34. kaupunginosan kortteleiden nro 34068 ja 34069 sekä katu- ja puistoalueiden ja kaupunginosan rajan asemakaavan muutos (muodostuvat uudet korttelit 28325–28329 ja 34174–34177 sekä uudet osat korttelihin 28317, 28318, 28324 ja 34068) kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 1.6.2007 päivätyn ja 29.3.2007 ja 25.5.2007 muutetun piirustuksen nro 11570 mukaisena.

## SELITYS

Helsingin kaupunginhallitus esittää selityksensä seuraavaa:

### Lausunto valitusten johdosta

Kaupunginhallitus pyytää muutoksenhakijoiden valituksen hylkäämistä perusteettomana ja aiheettomana jäljempänä esitetyin perustein.

Muutoksenhakijat vaativat päätöksen kumoamista ja kaavan palauttamista uudelleen valmisteltavaksi siten, etteivät voimassa olevan rasitesopimuksen mukainen tierasite ja muut rasitteet muutu. Toisena vaihtoehtona tie ja kaikki muutkin rasitesopimuksen mukaiset rasitteet tontille 18 (nykyiselle tontille 17) tulee järjestää kaupungin omistaman alueen kautta, koska tontille 18 ei ole voimassa olevaa tierasitettä eikä muitakaan rasitteita ja koska kaava valmisteltaessa muutoksenhakijaa ei ole lainmukaisesti kuultu.

Muutoksenhakijat ovat asukkaille järjestetyn keskusteluillan jälkeen jääneet sellainen käsitykseen, ettei heidän asuinkorttelinsa nro 34069 tontteihin esitetä asemakaavan muutoksessa lisäaluetta. Valituksessa todetaan edelleen muun muassa, että, alueen suunnittelija on jälkikäteen lisännyt "tasa-arvon" vuoksi lisämaakaistaleen jokaiseen rajatonttiin, heidän asuinkorttelissaan kuitenkin edellytyksin, että kolme vierekäistä tonttia ostaa lisämaakaistaleen.

Muutoksenhakijoiden viereinen tontti (nykyinen tontti 17) on halunnut lisäalueen ja se on merkitty kaavamuutokseen. Toisen lisäalueen ostajan tontti 19 rajoittuu Saarnaajantiehen, eikä tarvetta kulkuyhteyden järjestämiseen ole, kuten on muutoksenhakijoiden eteläisen naapuritontin osalta laita. Kulkuyhteyden tulee järjestyä heidän omistamansa tontin kautta.

Valitusperusteiden osalta kaupunginhallitus toteaa lausuntonaan seuraavaa:

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



27.2.2008

Tierasite Kuten valituksessakin todetaan, valittajan ja naapuritontin välillä olevan tontin kesken on tehty vuonna 1995 tietä ja eräiden johtojen sijoittamista koskeva rasitesopimus, joka on merkitty kiinteistörekisteriin.

Naapuritontin rakennusoikeus on kaavamutoksella lisääntynyt niin, että kun se aiemmin oli 150 k-m<sup>2</sup>, se kaavamutoksen jälkeen on 200 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on lisääntynyt 200 m<sup>2</sup>, millä on pyritty väljyyden lisäämiseen alueella. Rakennusoikeus on mahdollista käyttää yhteen tai kahteen asuinrakennukseen: rakentamalla yhdelle tontille kaksi asuinrakennusta tai jakamalla tontti ja rakentamalla asuinrakennus kummallekin tontille. Tontin rakennusoikeus ei ole kovin suuri käytettäväksi kahteen asuinrakennukseen ja sellainen ratkaisu johtaisi nykyvaatimusten valossa verrattain pieniin huoneistoihin. Edellä kuvatut rakentamisvaihtoehdot ovat olleet mahdollisia jo aiemmankin asemakaavan voimassa ollessa. On tontinomistajan harkinnassa, kuinka paljon ja miten hän rakennusoikeutta asemakaavan puitteissa käyttää.

Rasiteoikeus ei, toisin kuin valituksessa väitetään, lakkaa kaavamutoksen johdosta. Kiinteistönmuodostamislain 159 §:n mukaisesti toimituksessa, jossa kiinteistöön liitetään lisäalue, käsitellään myös aikaisemmin perustettuja rasiteoikeuksia koskevat kysymykset kuten rasitteen kohtuullisuus. Asia ei kuulu asemakaavan laatimisen yhteydessä ratkaistavaksi, joskin tuolloin luonnollisesti tarkastellaan asemakaavan edellytyksiä myös kulkuyhteyksien järjestämisen ym. perusedellytysten kannalta. Näiden edellytysten on arvioitu olevan olemassa myös uuden asemakaavan mukaisessa tilanteessa.

Asemakaavan muutos ei tierasitteen osalta ole maankäyttö- ja rakennuslain vastainen ja asemakaavan muutoksen edellyttämät mahdolliset tarkistukset ja muutokset tehdään tulevassa tontinmittauksessa.

#### Vuorovaikutuksesta kaavan valmistelun aikana

Vireille tulosta ilmoitettiin osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 10.2.2005). Vireille tulosta ilmoitettiin myös vuosien 2004–2006 kaavoituskatsauksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 8.3.2005. Tilaisuudessa asukkaille tarjottiin mahdollisuutta osallistua suunnittelun ohjausryhmään. Ryhmään osallistui noin kaksikymmentä asukasta ja kokoontumisia oli kolme kevään ja syksyn 2005 aikana. Tilaisuudet olivat vapaamuotoisia eikä niissä pidetty pöytäkirjaa.



27.2.2008

Ohjausryhmän keskusteluissa tuli vahvasti esille, että Pakilan asukkaat toivoivat vihervyöhykettä uuden ja vanhan alueen väliin. Hankalahoitoista ja virkistysarvoltaan vähäistä "narupuistoa" alueiden väliin ei voitu jättää, joten kaavoittaja ehdotti maapalan ostomahdollisuutta puiston puoleisten tonttien omistajille: näin asukkaat saisivat toivomaansa etäisyyttä uusiin naapureihin. Ehdotusta kiiteltiin. Maakaistaleen liittämismahdollisuus haluttiin antaa tasavertaisuuden takia myös korttelin 34069 puiston puoleisille tontinomistajille, vaikka uutta rakentamista ei sen korttelin puolelle enää ollut suunnitteilla.

Kaavamuutokseen liittyen oltiin yhteistyössä kiinteistöviraston kanssa erikseen yhteydessä niihin tontinomistajiin, joiden tontteihin kaavamuutosluonnoksen mukaan tulisi liitettäväksi lisäalue. Jo syksyllä 2005 lähetettiin Saarnaajantien puiston puoleisille tontinomistajille kirje, jossa kerrottiin, että heillä on mahdollisuus ostaa lisäalue tontteihinsa. Kirjeessä kerrottiin, että maaliitos tehdään vain, jos kaikki korttelin 34069 puiston puoleiset tontinomistajat toivovat liitosta.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Maunulan kirjastossa 7.12.2005–13.1.2006. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 8.12.2005. Nähtävänä olosta ilmoitettiin osallisille, näiden joukossa myös valituksen tekijälle, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (päiväty 21.11.2005). Nähtävänä olleeseen kaavaluonnokseen maaliitos oli merkitty kaikkiin tontteihin, koska tontinomistajilta ei vielä tässä vaiheessa haluttu edellyttää lopullista päätöstä. Tontinomistajille haluttiin jättää mahdollisimman lyhyt aika lopullisen päätöksen ja maan ostamisen (kaavan vahvistumisen) välille, koska maan tulevaa hinta määrytyy ostoajankohdan mukaan. Epätietoisuus lopullisesta hinnasta oli ymmärrettävästi tontinomistajien suurin huolenaihe. Valittajat eivät jättäneet mielipidettään luonnokseen merkityistä maaliitoksista. Riitta Jauhiainen jätti kuitenkin mielipiteen alueen suunnitelmasta, jossa toivotaan etäisyyden jättämistä uuden ja vanhan rakentamisen väliin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 8.6.2006 asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Ehdotuksessa maaliitos oli merkitty kaikkiin korttelin 34069 tontteihin nähtävillä olleen suunnitelman mukaisesti.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus olivat julkisesti nähtävillä 25.8.–25.9.2006. Valittajat eivät muistuttaneet ehdotuksesta.

Kesällä 2006 lähetettiin jälleen kirje Saarnaajantien puiston puoleisille tontinomistajille. Kirjeessä kerrottiin, että korttelissa 34069 vähintään kolmen vierekkäisen tontinomistajan on toivottava maaliitosta, jotta se

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



27.2.2008

voidaan toteuttaa. Ajatuksena oli välttää puiston ja korttelin väliselle rajalle mahdollisesti muodostuva sahalaitareuna, joka hankaloittaisi paikalla olevan metsän hoitoa. Aikaisempaa tiukempaa linjausta (kaikkien haluttava liitosta) oli lievennetty tontinomistajien kanssa käydyn keskustelun jälkeen. Sitovaa päätöstä maaliitoksesta edellytettiin viimeistään 30.10.2006.

Kuten valituksessa todetaan, muutoksenhakijat eivät saaneet puiston puoleisille tontinomistajille lähetettyjä kirjeitä, koska heille ei tarjottu lisämaata ostettavaksi.

Korttelin 34069 puiston puoleisella reunalla maaliitosta halusi seitsemästä tontinomistajasta ainoastaan kaksi vierekkäistä. Koska ainoat halukkaat olivat vierekkäin, päädyttiin harkinnan jälkeen maaliitoksen mahdollistavaan asemakaavan muutokseen, koska metsänhoitoa hankaloittavaa sahalaitareunaa puiston ja korttelin välille ei tässä tilanteessa syntynyt. Juuri tällaiseen tilanteeseen ei valmistelussa oltu osattu erikseen varautua.

29.3.2007 lautakunnalle esiteltiin lopullinen muutosehdotus, jossa kaavakarttaan oli korttelin 34069 puiston puoleista rajaa tarkistettu tontinomistajien esittämien toivomusten mukaisesti. Tontteihin liitettäväksi esitetyt maakaistaleet oli poistettu, jos tontinomistaja ei liitosta halunnut. Muutos koski seitsemää tonttia.

Tuossa vaiheessa katsottiin, että koska muutos aiemmin nähtävillä olleeseen asemakaavan muutokseen verrattuna oli vähäinen, ei uudelleen kuuleminen valittajien osalta ollut tarpeen. Valittajien ja heidän naapuritonttinsa osalta tilanne säilyi aiemmin nähtävänä olleeseen kaavaluonnokseen ja kaavaehdotukseen verrattuna ennallaan. Kuten he itsekkin valituksessaan toteavat, eivät he ole aiemmin edes nähneet tontinomistajille postitettua kirjettä. Asemakaavaa ei valittajien osalta tai muutoinkaan harkittu muutetun maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisesti sen jälkeen, kun se oli ollut nähtävillä.

Asiaa jälkikäteen tarkasteltaessa voidaan todeta, että mahdollisten väärinkäsitysten välttämiseksi olisi voitu kiinnittää huomiota kaavan käsittelyyn liittyneeseen, lisämaan ostotarjousta koskeneeseen kirjeenvaihtoon. Kuitenkin sekä nähtävillä olleessa kaavaluonnoksessa että asemakaavan muutosehdotuksessa lisämaa oli merkitty kaikkiin tontteihin.

Muutoksenhakijoita on näin ollen kuultu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 1	Aleksanterinkatu 24	+358 9 1691	+358 9 169 3575	800010-70396362	0201256-6
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Helsinki 17				Alv.nro
etunimi.sukunimi@hel.fi	<a href="http://www.hel.fi/kkans/">http://www.hel.fi/kkans/</a>				F102012566



27.2.2008

**Yhteenveto**

Kaupunginhallitus toteaa, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden vuoksi kaavapäätös olisi kumottava. Kaavamuutos perustuu lain edellyttämiin riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin sekä täyttää muutkin lain asettamat menettely- ja sisältövaatimukset.

Päätös ei ole syntynyt kuntalain 90 §:n tarkoittamalla tavalla virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen. Kunnallisvalitusmenettelyssä ei voida vedota kaavaratkaisujen mahdolliseen epätarkoituksenmukaisuuteen.

Helsingin kaupunginhallitus pyytää näin ollen valituksen hylkäämistä aiheettomana ja perusteettomana.

Kaupunginhallitus toteaa, että asemakaavaa on maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n mukaisesti pidettävä asuntorakentamisen kannalta merkittävänä. Kaupunginhallitus pyytää valituksen käsittelemistä kiireellisenä ja hallinto-oikeutta antamaan lausunto siitä, milloin kaavaa koskeva päätös annetaan.

Helsingissä 27. helmikuuta 2008

HELSINGIN KAUPUNGINHALLITUS

XX  
XX  
XX  
XX  
XX

**LAATI**

I ommi Hietanen  
vs. kaupunginasiainmies, VT

**LIITTEET**

Valtakirja  
Päätöksen perusteena olevat asiakirjat