

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS

PL 120, Ratapihantie 9

00521 HELSINKI

p. 010 36 42000, f. 010 36 42079

s-posti helsinki.hao@om.fi

PÄÄTÖS

07/1772/5

Antopäivä 30.11.2007

00533/07/4103

Kaj Hsa
ASIA

Asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskeva valitus

MUUTOKSENHAKIJA XXXXXXXXXXXXXXX

Khs dnro	2006 - 450 / 523
Str dnr	-----
Saap./Anl.	04 - 12 - 2007
K16	

PÄÄTÖS, JOHON ON HAETTU MUUTOSTA

Helsingin kaupunginvaltuuston päätös 13.12.2006 § 324

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Helsingin 12. kaupunginosan katualueen, 17. kaupunginosan rautatie- ja katualueen ja 22. kaupunginosan puisto-, rautatie- ja katualueiden sekä kaupunginosan rajan (muodostuu uusi kortteli nro 22400) asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 19.1.2006 päivätyn piirustuksen nro 11505 mukaisena.

VAATIMUKSET HALLINTO-OIKEUDESSA

XXXXXXX on vaatinut, että päätös kumotaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 6.3.2003 asemakaavan muutosluonnoksen nro 11505, jossa kysymyksessä olevalle Pasilan konepajan osa-alue 3:n tontille esitetään rakennettavaksi 6-kerroksista, 8 700 k-m²:n toimistotaloa. Tästä muutosluonnoksesta rakennuksen korkeus ja koko on noussut merkittävästi suuremmaksi. Nyt talosta suunnitellaan 10-15 kerroksista ja sen kerrosala olisi 13 000 m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta on perustellut korkeaa rakennusta muun muassa sillä, että se ei merkittävästi poikkea ympäristön rakennuksista, koska ehdotetun toimistotalon korkeusasema on lähellä Itä-Pasilan korkeimpia asuinrakennuksia. Näin asia on, jos vertailupohjaksi otetaan Itä-Pasilan alue. Rakennus kuitenkin sijoittuu Itä-Pasilan ulkopuolelle sen lounaiskulmaan. Ympäröivät rakennukset Vallilassa, suunnitellulla konepaja-alueella, Saimaanpuistikossa ja Alppilassa ovat kerrosluvultaan huomattavasti matalampia. Niiden sijoittelu on myös väljempää. Suunniteltu toimistorakennus poikkeaa näin huomattavasti korkeusasemaltaan ympäristöstään. Se rikkoo karkealla tavalla olemassa olevan rakennetun ja myös suunnitellun rakennettavan alueen kaupunkikuvan harmonisen ilmeen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena ei saa olla kyseisen alueen rakentaminen koko konepaja-alueen maameriksi sijoittamalla sinne korkea toimistorakennus, jolla on "huomattava kaupunkikuvallinen merkitys". Tavoitteena tulisi paremminkin olla eheän ja toimivan kaupunkirakenteen luominen eikä ylikorostuneesta maamerkkিতavoittelusta johtuva ylikorkea rakentaminen.

Parempi paikka tällaiselle maamerkille olisi esimerkiksi Ratapihantien vasemmalla puolella olevat kalliot. Alueella sitäpaitsi on jo maamerkki, sillä Elisan toimistotalon katolla oleva linkkitorni näkyy keskustaan asti. Ympäristöönsä nähden liian korkea ja iso toimistotalo aiheuttaisi myös kohtuutonta haittaa Itä-Pasilan puolella olevien asuintalojen asukkaille näköalan menetyksenä ja varjostuksena erityisesti syksyllä ja talvella, jolloin aurinko muutenkin on matalalla.

Suunnittelussa tulisi kunnioittaa johtavaa periaatetta, jonka mukaan uudella rakentamisella ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa jo olemassa olevalle rakennetulle ympäristölle ja asukkaille. Suunnitellun rakennuksen korkeutta ja kokoa tulee muuttaa niin, että se olisi harmonisessa suhteessa tonttia ympäröivien rakennusten kanssa.

ASIAN KÄSITTELY JA SELVITTÄMINEN

Kaupunginhallitus on antanut lausunnon todeten siinä muun muassa, että rakennus sijoittuu kaupunkikuvassa nykyisellään hyvin vaikeasti hahmottuvaan kaupunkitilaan. Pasilan konepaja-alueen rakentaminen muuttaa sen kaupunkirakenteellisesti merkittäväksi paikaksi, jota on haluttu korostaa sijoittamalla sille alueen maamerkki. Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto on laatinut rakennuksen varjoanalyysit eri vuoden ja vuorokauden aikoina. Rakennuksen varjo Itä-Pasilan asuinrakennuksille ulottuu ainoastaan muutaman tunnin ajan marraskuun alusta helmikuun loppuun. Aurinko laskee marraskuussa jo noin klo 16.00 ja helmikuussa noin klo 17.30. Tällöinkin suurin osa varjosta syntyy jo viereisestä Elisa Oyj:n toimitalosta. Asunto Oy Sato-Pasilan rakennuksen näkymät etelään säilyvät ennallaan. Uudisrakennus tulisi peittämään rakennuksen näkymää 17 astetta etelän ja lounaan välillä. Kyseessä on kuitenkin vain noin kymmenen asteen näkymäsektori. Suora näkymä etelään säilyy ennallaan. Ehdotetun toimistotalon ylin korkeusasema on sama Itä-Pasilan korkeimpien asuinrakennusten kanssa.

XXXXXXX on antanut vastaselityksen.

HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISU

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.

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. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita

lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Pykälän 3 momentin mukaan asemakaavalla ei muun ohella saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Asemakaavaan liittyvässä selostuksessa on todettu muun ohella, että muutosalue sijoittuu Keski-Pasilan, Itä-Pasilan, Pasilan konepajan alueen ja Alppiharjun väliin nykyisellään hyvin vaikeasti hahmottuvaan kaupunkitilaan. Muutoksen tavoitteena on selostuksen mukaan alueen rakentaminen merkittäväksi kaupunkikuvalliseksi aiheeksi konepaja-alueen kärkeen ja sen maamerkiksi. Selostuksessa on katsottu, että suunnitellun 10-15 kerroksisen rakennuksen hahmolla ja materiaaleilla viestitään alueen teollisesta historiasta ja muotokielestä, ja että rakennuksen kaupunkikuvallinen vaikutus tulee olemaan huomattava sekä alueen näkyvyyteen että tunnistettavuuteen. Rakennus koostuu kolmesta vihreällä kuparilla päällystetystä toimisto-osasta sekä kolmesta porrastornista, jotka erikorkuisina muodostavat yhdessä ympäristöönsä suhteutetun rakennuksen. Selostuksen mukaan rakennuksen varjoanalyysit osoittavat, ettei rakennus varjosta viereisiä rakennuksia kohtuuttomasti.

Asemakaavan muutoksessa alueelle on osoitettu toimistorakennusten korttelialue (KT), jonka rakennusoikeus on 13 000 k-m². Alueelle sijoitettavan rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on rakennusosittain joko 10, 12 tai 15.

Alue, jota asemakaavan muutos koskee, on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu katu-, puisto- ja rautatiealueeksi. Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuin- ja toimitila-alueeksi. Yleiskaava on otettu säädetyllä tavalla huomioon asemakaavan muutoksessa.

Asemakaavan muutoksen mukainen rakennus ei selvitysten mukaan varjosta ympäristöään sillä tavoin, että siitä olisi katsottava aiheutuvan kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. Tällaista vaikutusta ei ole myöskään sillä, että rakennus peittää lähikiinteistöiltä avautuvia näköaloja. Valituksessa esitetyn perusteella ei ole katsottava, että rakennuksen poikkeaminen korkeudeltaan alueen muusta rakennuskannasta merkitsisi, että asemakaavan muutos on vastoin rakennetun ympäristön vaalimista tai vastoin kieltoa hävittää rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Se, että kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2003 hyväksymässä luonnoksessa rakennus oli kooltaan olennaisesti pienempi, ei rajoita valtuustolle kuuluvaa valtaa päättää kaavan sisällöstä myös tältä osin.

Edellä todetut seikat huomioon ottaen asiassa ei ole ilmennyt perusteita katsoa, että hyväksytyt asemakaavan muutos olisi valituksessa esitetyillä perusteilla maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten vastainen. Kaupunginvaltuusto on asemakaavan muutoksen hyväksyessään toiminut sille asiassa kuuluvan harkintavallan puitteissa.

Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tutkia kaavapäätöksen tarkoituksenmukaisuutta kuten sitä kysymystä, mikä olisi mahdollisesti paras vaihtoehto. Hallinto-oikeus tutkii sen, onko päätös lainvastainen siltä osin kun siitä on

valitettu. Helsingin kaupunginvaltuuston päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, kaupunginvaltuusto ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen. Kaupunginvaltuuston päätöstä ei ole syytä valituksen johdosta kumota.

Sovelletut oikeusohjeet Kuntalaki 90 §
Maankäyttö- ja rakennuslaki 54 ja 204 §

MUUTOKSENHAKU Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituskirjelmä on toimitettava korkeimmalle hallinto-oikeudelle.

Valitusosoitus on liitteenä (kaava-asia 09.07).



XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX

Esittelijäjäsen

Ilkka Hartikainen

Päätöksen tekemiseen ovat ottaneet osaa hallinto-oikeuden jäsenet Paula Väinämö, Seppo Säynäslahti (t) ja Ilkka Hartikainen.

JAKELU JA OIKEUDENKÄYNTIMAKSU

Päätös muutoksenhakija; oikeudenkäyntimaksu 82 euroa
(ilmoitus oikeudenkäyntimaksusta 01.06)

Jäljennös Helsingin kaupunginhallitus

Hallinto-oikeuden kirjaamo

Tiedoksi tilastollista seurantaa varten (EV 248/1998 vp - HE 101/1998 vp):

- oikeusministeriö/Eija Siitari-Vanne
- ympäristöministeriö/Helena Korhonen