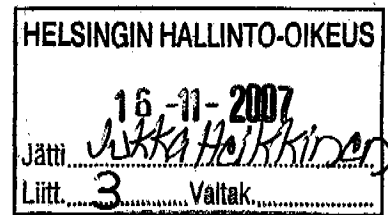


14.11.2007 Helsinki

Helsingin hallinto-oikeus
PL 120
00521 Helsinki



Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös 10.10.2007 265§ Punavuorentontin 118/3 asemakaavan muuttaminen (Nro 11435)

Asemakaavan hyväksymistä koskeva valitus

Valituksenalainen päätös, muutosvaatimus, ja selvitys allekirjoittaneen valitusoikeudesta

XXXXXXXXXXXXXXXXX valittaa Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksestä 10.10.2007 265§, joka koskee Helsingin kaupungin Punavuorentontin 118/3 asemakaavan muuttamista siten, että tontin käyttötarkoitus muutettaisiin liikerakennusten korttelialueesta asuinrakennusten korttelialueeksi. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pyytää Helsingin hallinto-oikeutta kumoamaan kaupunginvaltuuston päätöksen lainvastaisena.

Kaavan hyväksymistä koskeva päätös on kuntalain 63 § mukaisesti pidetty yleisesti nähtävänä 19.10.2007.

XXXXXXXXXXXXXXXXX on kuntalain 92§ mukaan Helsingin kaupungin asukkaana ja tontin 118/3 naapurina oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Muutosvaatimuksen perusteet

Muutosvaatimus perustuu kolmeen yksittäiseen erilliseen perusteluun, joiden yhdenkin pätevyyden esitetään yksinäänkin riittävän päätöksen kumoamiseen. Seuraavassa nämä perustelut on numeroitu järjestyksessä 1,2, ja 3.

Perustelu 1.

Helsingin kaupunginvaltuuston 10.10.2007 hyväksymä kaavaratkaisu ei turvaa maankäyttö- ja rakennuslain (54/1999) tarkoittamalla tavalla edellytyksiä terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Kaavaratkaisu ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 155 § veloitetta järjestää asuinrakennuksen yhteyteen riittävästi ulkotilaa leikkipaikkoja ja oleskelutiloja varten.

Elinympäristön terveellisuuden, turvallisuuden, toimivuuden ja viihtyisyyden vahvistaminen niin, että samalla otetaan huomioon tasavertaisesti eri väestöryhmien tarpeet on yksi valtioneuvoston 26.11.2001 voimaan tulleita valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Maankäyttö- ja rakennuslain 155 § tarkoituksena on varmistaa asuinrakennusten välittömässä yhteydessä oleva ulkoilu-, oleskelu, ja leikki-tila, jota kaikki rakennuksen asukkaat iästä tai kunnosta riippumatta voivat vaivatta, turvallisesti ja viihtyisästi halutessaan käyttää.

Asemakaavaratkaisun (piirustus 11435) selostus toteaa, ettei leikki- ja oleskelutiloja voida järjestää tontille 118/3 johtuen tontin ahtaudesta ja liikennemelusta (69 dB(A) julkisivun kohdalla). Tontilta ei voida osoittaa yhteistä ulkoilu- ja oleskelualueita, jossa alittaisi valtioneuvoston asettama ohjearvo 55 dB(A). Selostus toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole sitovia säännöksiä leikkialueiden ja oleskelualueiden mitoitusperusteista eikä järjestämistavasta. Selostuksen mukaan riittävyys arvioitaisiin rakennusluvan myöntämisen yhteydessä ja siinä todetaan, että lähiympäristö tarjoaa sadan metrin säteellä kaksi puistoa leikkipaikkoineen, joista toiseen on lisäksi suora kevyen liikenteen yhteys tontilta.

Maankäyttö- ja rakennuslain yhteydessä on kuitenkin lain 155 § osalta todettu, että oleskelu- ja leikkialueiden osoittaminen kuuluu varsinaisesti asemakaavaan ja sen käsittelyyn. Asemakaavan hyväksymistä ei voi laillistaa eikä näin rakennuslupakäsittelyä voida aloittaa, mikäli kaava on lain 155 § vastaisesti järjestetty. Muutoin käsittely tapahtuu virheellisessä järjestyksessä ja kaava on muutoinkin lain vastainen.

Selvityksen mainitsevat kaksi lähiympäristön puistoa ovat Sinebryhoffin puisto ja Telakanpuistikko (nämä voidaan todeta selostuksen liitteenä olevasta korttelin 118 asemakaavakartasta). Kummastakaan puistosta ei ole näkö- tai kuuloyhteyttä tontille 118/3 eikä tontille kaavassa suunnitellulle asuinrakennukselle. Telakanpuistikon viheri- ja oleskelualue on vilkkaasti liikennöidyn ajoradan (Punavuorenkatu) takana ja se on tontin tavoin altistunut yhtä suurelle melulle (65-69 dB(A)) johtuen Hietalahdenrannan ajoneuvoliikenteestä. Sinebryhoffin puisto on toisaalta julkisesti liiaksi kuormittunut ja levoton tarjotakseen lain 155 § tarkoittamat viihtyisät oleskelutilat. Molempiin puistoihin lyhin kävelymatka istumapaikoille (jotka eivät ole talvella käytössä) on korttelin taakse 200-300 m jyrkkään ylämäkeen. Selvityksen toteama suora kevyen liikenteen yhteys Mallaskatua pitkin ei myöskään ole turvallinen kahden tai kolmen erittäin jyrkän nousun takia. Nämä nousut ja käytännössä koko väylä ovat talvella puolen vuotta valumavesien jäätyneen ja kiiltolumen aiheuttaman liukkauden takia vaaralliset ja kulkukelvottomat erityisesti vanhuksille ja liikuntaesteisille. Mallaskatuosuus samoin kuin puisto itse on myös lapsille pelottava ja turvaton talvihämärän aikaan. Mallaskatuosuutta ei voida kaupungin tienhoidollisin toimin tieväylän suurten korkeuserojen takia tehdä millään tavoin liikkumiskelpoiseksi vanhuksille ja liikuntaesteisille tontilta 118/3 Sinebryhoffin puistoon. Nämä seikat, jotka ovat alueella kymmeniä vuosia asuneiden hyvin tiedossa, voidaan todeta helpoiten erillisellä katselmuksella.

Puistot tarjoavat kuitenkin lain 54 § 2 momentissa mainitut lähiympäristön lähivirkistykseen soveltuvat alueet. Se, että lähivirkistykseen soveltuvien puistojen ja muiden alueiden olemassaolo edellytetään toisaalla lain 54 § kohdassa tarkoittaa, ettei lain 155 § leikkipaikkojen ja oleskelutilojen riittävyysarvioinnissa mahdollisiksi huomioitavia lähiympäristön tarjoamia vastaavia tiloja ja alueita ole tarkoitettu täytettäväksi näillä 54 § mainitsemilla lähivirkistykseen soveltuvilla alueilla. Sillä tulokannalla, voidaanko lähiympäristön puistoilla korvata tiivistyvässä ja eheytyvässä kantakaupungissa lain 155 § tarkoittamat leikki- ja oleskelutilat on merkittävä asuinrakennusten elinympäristön viihtyisyyttä koskeva ennakkovaikutus tulevaisuuteen. Vastaavalla tavalla kuin nyt tarkasteltavassa asemakaavaratkaisussa voitaisiin jokaisen Helsingin kaupungin asuinrakennustontin leikki- ja oleskelutilat korvata lähiympäristön vastaavan kulkuetäisyyden ja liikuntaongelmat omaavilla puistoalueilla. Kaupungin tiivistyminen ja vanhenevien asuinrakennusten korvaamisen yhteydessä tapahtuva rakennusten uudelleen massoittelu voi pidemmällä aikavälillä pahimmassa tapauksessa silloin johtaa merkittävään asuinrakennusten välittömässä yhteydessä olevien leikki- ja

oleskelutilojen poistumaan, mikäli lakia 155 § näin tulkitaan. Tämä rapauttaisi lain 155 § merkityksen ja asettaisi asukkaat asumisympäristön osalta terveyden ja iän osalta eriarvoiseen asemaan.

Laissa 155 § ei ole haluttu asettaa normeja leikki- ja oleskelutilojen riittävyydelle. Näin on hyvä, koska sellaiset tilat voidaan usein järjestää eri tavoin kiinteistöjen yhteisin järjestelyin tai jopa ympäristön puistoalueista tapauskohtaisesti. Tällöin kuitenkin yleisen ymmärryksen mukaan tilat ovat aina näköyhteydessä kotirakennukseen lapsille, vanhuksille ja liikuntaesteisille soveltuvan lyhyen, esteettömän ja turvallisen kulkureitin sisällä, mielellään rakennuksen suojaamina. Tiloille on myös asuinyhteisön järjestettävissä yksityisyys aitaus-, pensas-, kulkureitti-, tai vastaavin erityisjärjestelyin.

Kaupunginvaltuusto on ollut selvillä allekirjoittaneen aloitteesta edellä esitetyistä ongelmista tämän asemakaavamuutoksen tapauksessa ja on sen tähden lisännyt päätökseen toivomusponnen, jonka mukaan kaupunginvaltuusto edellyttää, että rakennusluvan myöntämisen yhteydessä kiinnitetään erityistä huomiota uuden asuinrakennuksen leikki- ja oleskelutilojen riittävyteen ja viihtyisyyteen. Kuitenkin, kuten edellä on jo todettu, asemakaavan hyväksymistä ei voi laillistaa eikä näin rakennuslupakäsittelyä voida aloittaa, mikäli kaava on lain 155 § vastaisesti järjestetty.

Tontin 118/3 lähiympäristöön eikä itse tontille viihtyisiä leikki- ja oleskelutiloja tiloja ei voida järjestää tontin ahtauden (2158 m²) ja Hietalahdenrannan sekä Mallaskadun tunnelin aiheuttaman ajoneuvomelun takia sekä edellä esitetyistä muista syistä. Asuinrakennusten massoittelua eri tavoin tälle tontille on tutkittu aiemmin (asemakaavamuutosluonnos E9323 ES) 1990-luvulla, mutta kaupunkisuunnittelulautakunnan hylättyä näihin liittyvän asemakaavamuutosehdotuksen asia raukesi vuonna 1998 pihan sijoittamisvaikeuden ja muille rakennuksille aiheutuvan näköestehaitan vuoksi. Kuten myös käy ilmi nykyisen asemakaavamuutoksen selostuksesta, korttelin 118 jakava As Oy Hietalahden Puistikko sekä muut ympäristön asunto-osakeyhtiöt vastustavat suunniteltua uudisrakennusta. As Oy Hietalahden puistikko on myös jättämässään muistutuksessa edellyttänyt, että tontti 118/3 erotetaan aidalla eli yhteisiä pihajärjestelyitä ei voida toteuttaa tässä korttelissa. Muiden ympäristön asunto-osakeyhtiöiden pihojen yhteiskäyttöön liittyvät samat kulkuesteongelmat kuin Sinebryhoffin puiston käyttöön.

Mikäli rakennuslupakäsittelyssä löydettäisiin toinen tontin 118/3 asuinrakennuksen massoittelu tai muu järjestely (esim. maan pakkolunastus) lainmukaisten leikki- ja oleskelutilojen järjestämiseksi, itse poikkeama asemakaavasta ja sen ympäristönsä aiheuttamat vaikutukset olisivat kuitenkin niin huomattavat, että se vaatisi joka tapauksessa uuden asemakaavamuutoksikäsittelyn ympäristövaikutusarvioineen ja osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen. Nyt hyväksynnän saaneessa asemakaavamuutoksessa kyseeseen tulevia vaihtoehtoisia leikki- ja oleskelutilojen sijoittamismenettelyjä ja näiden ympäristövaikutuksia ei ole tarkasteltu.

Asemakaavan perustaksi laaditut, kaavan vaikutuksia koskevat selvitykset eivät näissä olosuhteissa täytä maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä asetettuja vaatimuksia. Selvitysten perusteella ei ole arvioitavissa, täyttääkö asemakaava maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa säädetyn vaatimuksen edellytysten luomisesta terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Kaavan hyväksymistä koskeva kaupunginvaltuuston päätös on näin ollen lainvastainen.

Perustelu 2

Helsingin kaupunginvaltuuston 10.10.2007 hyväksymä kaavaratkaisu ei turvaa maankäyttö- ja rakennuslain (54/1999) tarkoittamalla tavalla edellytyksiä terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Kaavaratkaisussa ei ole selvitetty riittävästi ajoneuvomelun tulevaa tasoa muutoskohteen rakennukselle ja muutoksen vaikutuksia melun leviämiseen ympäristössä.

Kaavaselostuksessa ilmoitettu ajoneuvoliikenteen keskiäänitaso 69 dB(A) ennustetilanteessa vuonna 2025 uuden rakennuksen julkisivulla vaikuttaa huomattavan alimittaisilta. Selostuksen mukaan äänitasomittausta ei ole tehty, vaan melutaso on pohjoismaisen metodin mukaan laskennallisesti arvioitu käyttäen mitattuja ajoneuvolukumääriä, niiden huipputuntiosuuksia ja 40 km/h ajonopeutta ilman mikroskooppista laskentaa. Keskimääräinen arkiliikenne Hietalahdenrannassa on nykyisin noin 15000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Mallaskadulla noin 6000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ennustetilanteessa näiden on selostuksessa arvioitu olevan 16100 ja 8000 ajoneuvoa vuorokaudessa, vastaavasti. Tällainen tarkastelu on epätydyttävä. Jätkäsaaren alueelle kaavoitetaan 15000 ja Hernesaareen 4000 uutta asukasta ja alueiden työpaikkojen määrä kasvaa huomattavasti. Telakkakadun kiilan uudelleen kaavoitus ja rakentuminen sekä Hernesaaren risteilysataman kasvu merkitsevät myös liikenteen kasvua. Suuri osa näiden aiheuttamasta asukas-, työpaikka-, ja palveluliikenteestä tulee kasautumaan Hietalahdenrantaan. Ottaen huomioon normaalin vuotuisen prosentuaalisen ajoneuvoliikenteen kasvun Helsingissä yhdessä edellä kuvatun alue-efektin kanssa, ei ole uskottavaa, että liikenne kasvaisi vain 1100 ajoneuvolla vuorokaudessa kahden vuosikymmenen aikana. Mahdollisen keskustatunnelin ei voida katsoa vaikuttavan tämän alueen liikennetiheyteen merkittävästi.

Tarkastelu ei myöskään huomioi Hietalahdenrannassa rakennuksen edessä olevaa valollista neliristeystä ja Mallaskadun tunnelinsuuta, jossa autojen kuudelta kaistalta tapahtuva tiheästi toistuva jarrutus ja kiihdytys valoissa sekä Hietalahdenrannasta Mallaskadun tunneliin kääntyvien autojen kaarremelu kiihdytyksineen ja äänen heijastuksineen rakenteista tuo lisän esitettyihin melutasoihin vaikeuttaen melutason oikeellista arviointia ja tyydyttävän ääneneristystekniikan esittämistä uudelle rakennukselle (mikrotason laskennan tarpeellisuus on osoitettu MOBILE ohjelman tutkimuksissa jopa 40 km/s nopeustasolla). Meluarvioinnin oikeellisuus ei siten ole selvä. Asemakaavaosasto ei voi vedota laskentatavan yhtenäisyyteen muiden ja aiempien rakennuskohteiden kanssa johtuen kohteen poikkeusluonteesta. Melulaskenta näin poikkeuksellisissa olosuhteissa uusille asuinrakennuksille on tehtävä yksityiskohtaisilla alueen rakenteet mikrotasolla huomioivilla melunleviämismalleilla ja näitä tukevilla perusteellisilla mittauksilla.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on selvittänyt mahdollisia uusia ratkaisuja Mallaskadulla sijaitsevan tunnelinsuun meluhaittojen torjumiseksi, mutta teknisesti toteutuskelpoista ratkaisua ei ole löydetty. Selostuksessa arvioidaan, ettei tunnelinsuu juurikaan vaikuta asemakaavan muutoskohteen melutilanteeseen. Arvion perusteita ei ole kuitenkaan esitetty lainkaan eikä varsinkaan perusteellisilla kohteen rakenteiden yksityiskohdat huomioivilla melun leviämismallilaskelmilla. Selostuksessa todetaan, että tunnelinsuu on ongelma Mallaskadun vastakkaisella puolen olevan äskettäin rakennetun asuntorakennuksen parvekkeiden ja asuntojen sisämelutasoihin. Tätä ongelmaa ei nähtävästi kyetty huomioimaan kyseisen tontin asemakaavamuutoksen yhteydessä

johtuen juuri riittämättömistä melunleviämiselvityksistä kyseisen kaavan valmistelussa. On uskottavaa, että nykyisen tontin asemakaavamuutoksen mahdollistama massiivisempi rakennus tontilla 118/3 tulee aiheuttamaan suuren muutoksen melun leviämisessä vahvistaen ainakin Mallaskadun vieressä olevan nykyisen asuntorakennuksen jo olemassa olevaa meluongelmaa.

Asemakaavan perustaksi laaditut, kaavan vaikutuksia koskevat selvitykset eivät näissä olosuhteissa täytä maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä asetettuja vaatimuksia. Selvitysten perusteella ei ole arvioitavissa, täyttääkö asemakaava maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa säädetyn vaatimuksen edellytysten luomisesta terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ja 3 momentissa säädetyn kiellon kenenkään elinympäristön sellaisesta merkityksellisestä heikkenemisestä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Kaavan hyväksymistä koskeva kaupunginvaltuuston päätös on näin ollen lainvastainen.

Perustelu 3

Helsingin kaupunginvaltuuston 10.10.2007 hyväksymä kaavaratkaisu ei turvaa maankäyttö- ja rakennuslain (54/1999) tarkoittamalla tavalla edellytyksiä terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Kaavaratkaisu heikentää ympäristön asuinrakennusten ja näiden piha-alueiden valonsaantia tavalla, joka ei ole perusteltua asemakaavan muutoksen tarkoitus huomioon ottaen.

Uuteen rakennukseen voi tulla huoneistoja vain 27 eli alle kymmenesosa siitä naapuritonttien huoneistomäärästä, jotka merkittävästi kärsivät varjostuksesta. Hallinto-oikeuden on otettava kantaa, voidaanko alueen 500 vanhan asukkaan elinympäristön laatua heikentää tässä määrin kaavamuutoksen mahdollistaman näin vähäisen asuntotuotannon takia. Kaavamuutos tuo 27 uutta asuntoa, mutta asunto-osakeyhtiöiden Hietalahdenpuistikko, Bulevardin Serenadi ja Duetto hallitusten ja asukkaiden lähettämässä mielipiteissä, muistutuksissa ja adressissa uuden rakennuksen aiheuttamaa varjostumaa on vastustanut yli 300 alueen asukasta.

Tontti 118/3 ja sillä nykyisin sijaitseva matala liikerakennus sijaitsee korttelin 118 asuinrakennusten muodostaman hevosenkengän muotoisen sulkeuman länsilounaaseen suuntautuvassa kapeassa avautumassa. Alkuperäisen arkkitehtisuunnitelman (Kontio & Räike, 1973) mukaan tälle tontille oli tarkoituksenmukaista sijoittaa matala liikerakennus naapuritalojen valonsaannin, Hietalahdenrannan ajoneuvoliikenteen aiheuttaman melun, ja tontin leikki- ja oleskelutilojen puutteen takia. Nykyinen asemakaavamuutos rikkoo tämän alkuperäisen ympäristövaikutuksiltaan haitattoman arkkitehtonisen ratkaisun. Hevosenkengän avaamaan sijoitetun rakennuksen mitoissa pienetkin muutokset kertautuvat haitoiksi moninkertaisesti korttelin muille rakennuksille ja tiloille.

Asemakaavaratkaisun selostuksessa todetaan, että rakennuksen korkeuden lisäämisestä aiheutuva pihan varjostusvaikutus jää vähäiseksi, koska uusi asuinrakennus tulee enemmän irti naapuritontin rajasta ja pihasta kuin nykyinen rakennus. Tämä on virheellinen väite, kuten voidaan nähdä asemapiirroksesta ja asemakaavakartasta. Niiden mukaan uusi rakennus irtautuu paikoin enimmillään 2-3 m kauemmas ja paikoin tulee 3 m lähemmäksi tontin rajaa kuin nykyinen rakennus. Varjostuma voi pienetä pihatasossa vain tuon irtautumisen verran eli siis paikoin korkeintaan 3 m, keskimääräisen koko piha-alueelle integroidun varjostuman pienentymän ollessa 0-2 m riippuen auringon suunnasta. Sen sijaan rakennuksen korkeus nousee kaksinkertaiseksi, 8.4 m

korkeudesta 16.4 metriin, pihakannesta lukien, mikä kasvattaa kokonaisvarjostuksen kaksinkertaiseksi varjostumalisäyksen ollessa 10-30 m riippuen auringon inkliinaatiokulmasta. Lounaan/lännen suunnasta 30-40 m syvälle piha- ja oleskelualueelle aiemmin vähäinen varjostus tulee koko pihan kattavaksi vuoden ja vuorokauden aikoina, jolloin pihalla eniten oleskellaan (yli 400 asukasta).

Selostuksessa on esitetty varjotarkastelut, jotka valittujen ajankohtien osalta ovat harhaanjohtavat ja tarkoitushakuiset. Kesäkuun osalta varjostus on alkamassa klo 17 ja muodostuu oleelliseksi vasta tämän jälkeen, jolloin korttelin 118 naapuritontin pihaa eniten käytetään. Kuten asemapiirroksesta käy ilmi, tämän pihan varsinaiset rakennetut ja istutetut oleskelutilat on sijoitettu keskelle lähemmäs tonttia 118/3. Asemakaavamuutoksen mahdollistaman uuden asuinrakennuksen korkeuden kasvu kaksinkertaiseksi vaikuttaa tämän alueen varjostumaan kaikkina vuodenaikoina merkittäväällä tavalla. Selostuksen varjotarkasteluissa eikä selostuksessa itsessään ei ole tuotu lainkaan esille sitä, että uuden asuinrakennuksen aiheuttama varjostuma vähentää huomattavasti naapuritonttien asuinrakennusten alempien kolmen kerrosten (yli 60 huoneistoa) saaman valon määrää. Kun alimmat kerrokset nykyisin saavat auringonvaloa keskimäärin talvenkin aikana, asemakaavamuutoksen myötä näille ei tällöin tule enää aurinkoa lainkaan minään vuorokauden aikana. Kaikkien kolmen naapuritontin asuinrakennusten neljän ylimmän kerroksen asunnot (72 huoneistoa) menettävät kokonaan maisemat (yhteyden horisonttiin, Länsisatamaan, Ruoholahteen, ja Hietalahden merinäkymiin) asemakaavamuutoksen mahdollistaman uudisrakennuksen myötä.

Selostus toteaa pelkistetysti, että uudisrakennus on nykyistä toimistotaloa 1½ kerrosta korkeampi ja sulkee siksi näkymiä osasta viereisten tonttien asuntoja. Tällä on vähätelty haittaa jättämällä kertomatta, että rakennuksen korkeus nousee todellisuudessa 8 metriä eli efektiivinen kerrosnousu on 3. Siten rakennus sulkee voimakkaasti näkymiä kaikkien 110 naapurihuoneiston menettäessä merkittävästi huoneistoon tulevaa valoa. Kuten selostuksen varjotarkasteluista näkee, ½ kerroksen saunarakennus nykyisen tontin 118/3 rakennuksen katolla ei vaikuta lainkaan varjostumaan eikä merkittävästi näkymien sulkeumaan.

Selostuksessa vedotaan siihen, että nykyinenkin asemakaava sallii muutetun asemakaavan asettaman 24.5 m rakennuksen ylimmän kohdan korkeusaseman. Tässä ei kuitenkaan ole huomioitu sitä, että nykyinen liikerakennus, jonka ylin kohta on efektiivisesti 8 m alempana, on käyttänyt jo kaiken rakennusoikeutensa. Eli alkuperäisen arkkitehtisuunnitelman mukaisesti rakennus on massoiteltu matalammaksi laajemmalle alueelle, mikä on taannut optimaaliset elinympäristön olot korttelin 118 kaikille asuinrakennuksille. Jälkimmäisten asukkaat ovat vuosikymmenien ajan sopeutuneet tilanteeseen tietoisina, että uusikin liikerakennus olisi massoittelun ja sen toimintojen kannalta järkevintä rakentaa vastaavasti. Nyt hyväksytty asemakaavamuutos muuttaa tämän optimaalisen tilanteen huonoimmalla mahdollisella tavalla. Nämä seikat, jotka ovat alueella kymmeniä vuosia asuneiden ja asiasta yli 300 adressin kirjoittaneen hyvin tiedossa, voidaan todeta helpoiten erillisellä katselmuksella tai tarpeen niin vaatiessa valmistettavalla erillisellä havainnemateriaalilla.

On yleisesti hyväksyttyä, että täydennysrakentamisessa Helsingissä voidaan uuden asuntotuotannon edeltä heikentää kohtuudella olemassa olevan asujaimiston elinympäristöä maisema- ja valoisuusetuja vähentäen eikä hallinto-oikeuden odoteta ottavan kantaa kaavamuutoksen tarkoituksenmukaisuuteen. Tähän asti kaavamuutokset ovat Helsingissä kuitenkin tuottaneet kussakin tapauksessa enemmän tai korkeintaan

osapuilleen saman verran uusia asuntoja kuin etuja tämän takia menettäneitä asuntoja on ollut. Kun nyt valituksen alla oleva kaavamuutos aiheuttaa elinympäristön heikentymisen lähes kymmenkertaiselle olemassa olevien asuntojen määrälle kuin kohteen rakentaminen tuo uusia asuntoja, joudutaan tarkastelemaan perusteellisesti lain 54 § kolmannen momentin kieltoa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Tehdyt selvitykset ovat valittajan mielestä olleet puutteellisia, osin harhaanjohtavia, eikä niitä ole tehty objektiivisesti ja tasapuolisesti alueen kaikkien asukkaiden ja tontinomistajien kannalta.

Asemakaavan perustaksi laaditut, kaavan vaikutuksia koskevat selvitykset eivät näissä olosuhteissa täytä maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä asetettuja vaatimuksia. Selvitysten perusteella ei ole arvioitavissa, täyttääkö asemakaava maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa säädetyn vaatimuksen edellytysten luomisesta terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ja 3 momentissa säädetyn kiellon kenenkään elinympäristön sellaisesta merkityksellisestä heikkenemisestä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Kaavan hyväksymistä koskeva kaupunginvaltuuston päätös on näin ollen lainvastainen.

Allekirjoitus

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Helsinki

Liitteet

1. Valituksenalainen päätös (valitusote)
2. Valokopio päätöksen kuulutuksesta Helsingin Sanomissa
3. Korttelin 118 asemakaavakartta, josta alueen liikennejärjestelyt, lähivirkistyspuistot ja alueen rakennusten keskinäiset sijainnit käyvät ilmi.

06648/07/4103



Asianajotoimisto
Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

TELEFAX

Vastaanottaja: **Helsingin hallinto-oikeus**

Läheuttäjä:

AA Jarmo Asikainen

Faksinumero:

010 364 2079

Päivämäärä:

16.11.2007

Sivumäärä (kansilehti mukaan luettuna):

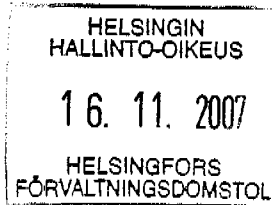
1+4

Viite:

Valitus

Asia:

**Asunto Oy Hietalahden Puistikon valitus Helsingin kaupungin-
valtuuston 10.10.2007 pykälässä 265 tekemästä päätöksestä.**

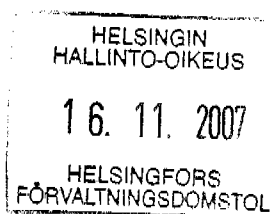


06648/07/4103



Asianajotoimisto
Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

Helsingin hallinto-oikeudelle



Asia

Valitus Helsingin kaupunginvaltuuston 10.10.2007 pykälässä 265 tekemästä päätöksestä Helsingin kaupungin 5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin nro 118 tontin nro 3 asemakaavan muuttamisesta.

Valittaja

Asunto Oy Hietalahden Puistikko, Helsinki

Valittajan asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja, varatuomari Jarmo Asikainen
Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy
Fredrikinkatu 55 A 5, 00100 Helsinki
puhelin (09) 5860 750, matkapuhelin 0400 504 327
telekopio (09) 5860 7511, jarmo.asikainen@kak-laki.fi

Fredrikinkatu 55 A, 00100 Helsinki
Puhelin (09) 5860 750, telekopio (09) 5860 7511
KRNRO 772.902 Kotipaikka Helsinki
www.kak-laki.fi

Vaatimukset

Vaadimme, että Helsingin kaupunginvaltuuston päätös asemakaavan muuttamisesta kumotaan ja että asia palautetaan kunnalle uudelleen valmisteltavaksi.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 pykälä edellyttää, että asemakaavaa laadittaessa tai sitä muutettaessa luodaan edellytykset terveelliselle, turvallselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Toisaalta lainsäädännön mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristölle laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioonottaen.

Asemakaavan muutosta valmistellessaan ja sitä hyväksyessään Helsingin kaupunki ei ole ottanut huomioon näitä maankäyttö- ja rakennuslain 54 pykälän vaatimuksia asemakaavan sisällölle. Kaupunki ei ole myöskään selvittänyt asianmukaisesti, toteutuvatko maankäyttö- ja rakennuslain 54 pykälän mukaiset asemakaavan terveellisyyttä, turvallisuutta ja viihtyisyyttä koskevat vaatimukset asemakaavan muutoksen jälkeen.

Kaupunginvaltuuston asemakaavan muuttamista koskevan päätöksen mukaisesti kyseisen tontin autopaikkavelvoite on noin 34 palkkaa. Autopaikat sijoitettaisiin pääosin naapuritontin pihan alaiseen kellarikerrokseen. Tältä osin on kysymys nimenomaan Asunto Oy Hietalahden Puistikon pihan alla sijaitsevasta kellarikerroksesta.

Autopaikkojen sijoittamista tai muitakaan taloyhtiömme tonttiin mahdollisesti kohdistuvia rasitteita ei ole millään tavalla otettu huomioon kaavamuutoksen suunnittelussa ja valmistelussa.

Myöskään kaavamuutoksen kohteena olevan tontin jätahuoltoratkaisuja ja niiden vaikutusta naapuriklinterstöllle ei ole suunnittelussa eikä valmistelussa tuotu millään tavoin esiin.

Kaavamuutoksen mukaiseen rakennusoikeuteen ja rakennuksen korkeuteen on kiinnitetty huomiota ja sitä on vastustettu laajalti naapuruston toimesta. Keskeistä on, että kaavamuutos muuttaa olennaisesti nyt vallitsevaa tilannetta olemassa olevien rakennusten ja niiden asukkaiden kannalta, vaikka uuden rakennuksen korkeus pysyttelisivikin nykyisen kaavan sinällään sallimassa korkeudessa. Koko kaavamuutosprosessissa on selvästi vähätelty näköalan menestystä ja uuden, korkean rakennuksen naapureita varjostavaa vaikutusta.

Muutetun asemakaavan mukainen rakennuksen korkeus vaikuttaa taloyhtiömme huoneistoihin arvioimme mukaan siten, että neljä taloyhtiömme kerrosta menettää merinäköalan (yhteensä 72 huoneistoa) ja 110 huoneistoa menettää merkittävästi huoneistoon tulevaa valoa. Kaavan mukainen rakennus varjostaisi taloyhtiömme pihaa ja vähentäisi olennaisesti sen käytettävyyttä asukkaiden kannalta. Tällä hetkellä taloyhtiömme piha on yli 400 ihmisen käytössä ja pihan olosuhteet (valoisuus, rauhallisuus) ovat hyvät. Muutetun asemakaavan mukainen rakentaminen pilaisi taloyhtiömme pihan nykyiset hyvät olosuhteet ja siten sen käytettävyyden.

Asemakaavan muutoksessa lähiympäristölle aiheutuvia vaikutuksia ja haittoja ei ole riittävästi selvitetty. Tehdyissä selvityksissä arvioituja vaikutuksia lähiympäristöön on vähätelty.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 pykälä edellyttää, että edellä mainitut keskeiset elinympäristön terveellisyyteen, turvallisuuteen ja

viihtyvyyteen vaikuttavat seikat otetaan kaavamuutoksessa huomioon. Esimerkiksi melun arviointi tulisi tehdä riittävän perusteellisten mittausten avulla, jotka asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on selkeästi laiminlyöty.

Näin ollen kaupunginvaltuuston päätös asemakaavan muutoksen vahvistamisesta tulee kumota ja palauttaa asia uudelleen valmisteluun, jotta asemakaavaa muutettaessa täyttyisivät maankäyttö- ja rakennuslain 54 pykälän mukaiset vaatimukset.

Helsingissä 16.11.2007

Asunto Oy Hietalahden Pulstikko
XXXXXXXXXX

Jarmo Asikainen
varatuomari, asianajaja,
Espoo