



HELSINGIN KAUPUNKI
Oikeuspalvelut

SELITYS

1

27.2.2008

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUELLE**ASIA**

Selitys valituksen johdosta asemakaavan muuttamista koskevassa asiassa, diaarinumerot 06638/07/4103 ja 06648/7/4103

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. Asunto Oy Hietalahden Puistikko

MUUTOKSENHAUN KOHTEENA OLEVA PÄÄTÖS

Helsingin kaupunginvaltuuston 10.10.2007 päätös 265 §, jolla on hyväksytty 5. kaupunginosan (Punavuoren) korttelin nro 118 tontin nro 3

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
etunimi.sukunimi@hel.fi

Käyntiosoite

Aleksanterinkatu 24
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kkansl/>

Puhelin

+358 9 1691

Faksi

+358 9 169 3575

Tilinro

800010-70396362

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



asemakaavan muutos kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 24.11.2005 päivätyn piirustuksen nro 11435 mukaisena.

SELITYS

Helsingin kaupunginhallitus esittää selityksenään seuraavaa:

Lausunto valitusten johdosta

Kaupunginhallitus pyytää muutoksenhakijoiden valitusten hylkäämistä perusteettomina ja aiheettomina jäljempänä esitetyin perustein.

Kaupunginhallitus viittaa molempien valitusten osalta Jukka Heikkisen valituksen liitteenä oleviin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan 10.10.2007 liitteenä oleviin päätöksen perusteluihin, kaupunkisuunnittelulautakunnan kirjeeseen 219 kaupunginhallitukselle 24.11.2005 ja kaupunkisuunnittelulautakunnan kirjeeseen 46 kaupunginhallitukselle 8.3.2007.

Kaupunginhallitus toteaa lisäksi seuraavaa:

Valitukset

XXXXXXXXXXXXXXXXX vaatii kumoamaan asemakaavan hyväksymistä koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen lainvastaisena. Hän katsoo valituksessaan, että asemakaavan perustaksi laaditut, kaavan vaikutuksia koskevat selvitykset eivät täytä maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä asetettuja vaatimuksia. XXXXXXXXX mukaan 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. Valittajan mielestä tehdyt selvitykset ovat olleet puutteellisia ja osin harhaanjohtavia eikä niitä ole tehty objektiivisesti ja tasapuolisesti.

Valituksen mukaan kaavaratkaisu ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 155 §:n velvoitetta järjestää asuinrakennuksen yhteyteen riittävästi ulkotilaa leikkipaikkoja ja oleskelutiloja varten. Lähiympäristössä olevat kaksi puistoa eivät sijaitse riittävän lähellä eivätkä turvallisten kulkuyhteyksien päässä eivätkä ole turvallisista eivätkä tarjoa yksityisyyttä. Vaihtoehtoisia leikki- ja oleskelutilojen sijoittamismenettelyjä ja näiden ympäristövaikutuksia ei ole tarkasteltu.

Valittaja katsoo, että kaavaratkaisussa ei ole selvitetty riittävästi ajoneuvomelun tulevaa tasoa muutoskohteen rakennukselle ja muutoksen vaikutuksia melun leviämiseen ympäristössä. Läheisille alueille kaavoitetaan lisää asuntoja ja alueiden työpaikkojen määrä kasvaa huomattavasti ja liikenne kasvaa. Valituksen mukaan näin poikkeuksellisissa



olosuhteissa melulaskenta tulisi tehdä yksityiskohtaisilla alueen rakenteet mikrotasolla huomioivilla melunleviämismalleilla ja näitä tukevilla perusteellisilla mittauksilla. Tehdyt melunleviämisselvitykset ovat riittävämmät.

Valituksen mukaan kaavaratkaisu heikentää ympäristön asuinrakennusten ja näiden piha-alueiden valonsaantia tavalla, joka ei ole perusteltua asemakaavan muutoksen tarkoitus huomioon ottaen, ja sulkee voimakkaasti näkymiä. Uuteen rakennukseen voi tulla huoneistoja vain alle kymmenesosa siitä naapuritonttien huoneistomäärästä, jotka merkittävästi kärsivät varjostuksesta. Kaavamuutos mahdollistaa vain vähäisen asuntotuotannon, jonka takia 500 vanhan asukkaan elinympäristön laatua heikennetään. Uusi rakennus irtautuu naapuritontin rajasta ja pihasta vain vähän enemmän kuin nykyinen rakennus, mutta rakennuksen korkeus nousee kaksinkertaiseksi, joten varjostuma ei juuri pienene pihatasossakaan, mutta kokonaisvarjostus kaksinkertaistuu. Varjotarkastelut ovat valittujen ajankohtien osalta harhaanjohtavat ja tarkoitushakuiset. Kaikkien kolmen naapuritontin asuinrakennusten neljän ylimmän kerroksen asunnot menettävät kokonaan maisemat.

Asunto Oy Hietalahden Puistikko vaatii, että kaupunginvaltuuston päätös asemakaavan muuttamisesta kumotaan ja että asia palautetaan kaupungille uudelleen valmisteltavaksi. Yhtiö katsoo valituksessaan, että kaupunki ei ole ottanut huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vaatimuksia asemakaavan sisällölle eikä selvittänyt asianmukaisesti, toteutuvatko maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaiset asemakaavan terveellisyttä, turvallisuutta ja viihtyisyyttä koskevat vaatimukset asemakaavan muutoksen jälkeen. Asunto-osakeyhtiön mukaan vaikutuksia ja haittoja ei ole riittävästi selvitetty.

Tontin, jota asemakaavan muutos koskee, autopaikkavelvoite on noin 34 paikkaa, jotka sijoitettaisiin pääosin naapuritontin eli Asunto Oy Hietalahden Puistikon pihan alla sijaitsevaan kellarikerrokseen. Autopaikkojen sijoittamista tai muitakaan taloyhtiön tonttiin mahdollisesti kohdistuvia rasitteita ei ole otettu huomioon kaavamuutoksen suunnittelussa ja valmistelussa. Kaavamuutoksen kohteena olevan tontin jätehuoltoratkaisuja ja niiden vaikutusta naapurikiinteistölle ei ole tuotu esiin.

Valituksen mukaan neljä taloyhtiön kerrosta, yhteensä 72 huoneistoa, menettää merinäköalan ja 110 huoneistoa menettää merkittävästi huoneistoon tulevaa valoa. Asemakaavan muutoksen mukainen rakennus varjostaisi taloyhtiön pihaa ja vähentäisi olennaisesti sen käytettävyyttä asukkaiden kannalta.

Postiosoite
 PL 1
 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
 etunimi.sukunimi@hel.fi
Käyntiosoite
 Aleksanterinkatu 24
 Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kkansl/>
Puhelin

+358 9 1691

Faksi

+358 9 169 3575

Tilinumero

800010-70396362

Y-tunnus
 0201256-6
 Alv.nro
 FI02012566



Yhtiö katsoo lisäksi, että esimerkiksi melun arviointi tulisi tehdä riittävän perusteellisten mittausten avulla, jotka asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on laiminlyöty.

Vastine

Kaupunginhallitus toteaa, että kunnalla on laaja harkintavalta kaavan sisällön suhteen ja kuntalain 90 §:n mukaan kaupunginvaltuuston päätöksestä voidaan valittaa vain päätöksen lainvastaisuuden perusteella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen 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 rakennuslain 54 §:n 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. 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.

Kaupunginhallitus toteaa, että pitkään tyhjillään olleen toimistorakennuksen korvaaminen laadukkailla asunnoilla johtaa alueen ilmeen kohentumiseen ja imagon paranemiseen. Asuinrakentaminen myös osaltaan monipuolistaa kaupungin asuntotarjontaa. Lisäksi suunniteltu asuinkerrostalo eheyttää Hietalahdenrantaa kaupunkikuvallisesti.

Heikkinen on vedonnut siihen, että 1990-luvulla asemakaavamuutosehdotusasia raukesi pihan sijoittamisvaikeuden ja muille rakennuksille aiheutuvan näköestehaitan vuoksi. Kaupunginhallitus toteaa, että tilanne on sittemmin muuttunut, koska ympäristö on nykyään asuntopainotteista. Läheinen alue on kunnostettu puistoksi. Tontti on sijainniltaan ja ympäristöltään hienoa asumismiljöötä. Varjotarkastelu osoittaa, ettei naapuriyhtiön pihan tilanne merkittävästi muutu uudisrakentamisen myötä. Joillekin asunnoille tai rakennuksille aiheutuva näköeste ei ole este

Postiosoite

 PL 1
 00089 HELSINGIN KAUPUNKI
 etunimi.sukunimi@hel.fi

Käyntiosoite

 Aleksanterinkatu 24
 Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kkansl/>
Puhelin

+358 9 1691

Faksi

+358 9 169 3575

Tilinro

800010-70396362

Y-tunnus

 0201256-6
 Alv.nro
 FI02012568



asemakaavan muuttamiselle eikä muodosta maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä tarkoitettua kohtuutonta haittaa.

Leikki- ja oleskelutilat

XXXXXXXXX vetoaa valituksessaan leikki- ja oleskelutilojen riittämättömyyteen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 155 §:n mukaan asuinrakennuksen yhteyteen tulee järjestää riittävästi ulkotilaa leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten. Ne on turvallisesti erotettava liikenteelle varatusta alueesta. Tilojen riittävyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon myös lähiympäristön tarjoamat vastaavat tilat ja alueet sekä kiinteistöjen yhteiset järjestelyt. Leikkipaikkojen ja oleskelualueiden järjestämisvelvollisuudesta voidaan sallia poikkeus vähäisen lisärakentamisen sekä rakennuksen korjaus- ja muutostyön osalta, jos se kiinteistön koon, maaston tai muun vastaavan syyn vuoksi on perusteltua.

Velvollisuus leikkipaikkojen ja oleskelutilojen järjestämiseen kuuluu rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Mahdollisuus näiden tilojen ja alueiden asianmukaiseen järjestämiseen on otettava huomioon jo asemakaavotuksessa. Maankäyttö- ja rakennuslain esitöissä on todettu, ettei leikkipaikkojen ja oleskelualueiden tarvitsemaa tilaa tai järjestämistapaa ole tarkoitus ohjata nimenomaisin sitovin normein (hallituksen esitys 101/1998 s. 109).

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole sitovia säännöksiä leikkialueiden ja oleskelupaikkojen mitoitusperusteista eikä järjestämistavasta. Lain 155 §:ssä lausutaan, että niitä täytyy olla riittävästi ja että tätä riittävyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon myös lähiympäristön vastaavat tilat ja alueet sekä kiinteistöjen yhteiset järjestelyt. Riittävyys arvioidaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Lähiympäristö tarjoaa sadan metrin säteellä kaksi puistoa leikkipaikkoineen, joista toiseen on lisäksi suora kevyen liikenteen yhteys tontilta. Jalankulkuyhteys on esteetön.

Leikkialueita ja oleskelupaikkoja koskevaa asiaa on selvitetty riittävästi asemakaavan laatimisen yhteydessä, ja tarkemmat järjestelyt määräytyvät rakennuslupakäsittelyssä.

Liikennemelu

XXXXXXXXX ja asunto-osakeyhtiö vetoavat valituksissaan siihen, ettei liikennemelusta ole tehty riittäviä selvityksiä.



Melulaskennat on tehty vuoden 2025 ennusteliikennemäärillä ilman keskustatunnelia. Liikenne-ennusteen perustana on YTV:n seudullinen ennustemalli, johon on päivitetty Helsingin tulevat maankäytön ja liikenneverkon muutokset. Mahdollinen keskustatunnelin rakentaminen tulee vähentämään kummankin kadun liikennemääriä. Melulaskenta on lisäksi tehty liikenteellisen huipputunnin ajalta, jolloin seinärakenteiden ääneneristyksen mitoituksessa käytetty keskiäänitaso on noin 2 dB suurempi kuin melutaso ohjearvoihin verrannollinen päiväajan (klo 7–22) keskiäänitaso. Katuverkon välityskyky rajoittuu käytännössä huipputunnin liikennemäärään, jolloin tätä suurempien liikennemäärien käyttö ei ole melulaskennoissa perusteltavissa.

Ennustetilanteessa vuonna 2025 pistelaskentana tehdyissä melulaskennoissa käytetyt liikennemäärät kohdealueella ovat Hietalahdenrannalla 16 100 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Mallaskadulla 8 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Keskustatunnelin mahdollisesti valmistuessa liikennemäärät voivat alentua näistä arvoista. Raskaan liikenteen osuuden on kaikilla kaduilla arvioitu olevan 8 %. Huipputunnin liikennemäärän on arvioitu olevan 10 % vuorokauden liikennemäärästä. Melutarkasteluissa nopeusrajoitusten oletetaan molemmilla kaduilla pysyvän nykyisinä 40 km/h.

Huipputunnin mukaan laskettu ajoneuvoliikenteen keskiäänitaso lähimmillään noin 16 metrin päässä Hietalahdenrannasta olevalla julkisivulla on 69 dB(A). Kaavassa on määrätty tälle julkisivulle sekä lähimmäksi Hietalahdenrantaa tulevalle päädyille ääneneristävyys 35 dB(A). Myös Mallaskadun puoleiselle julkisivulle määrätään kaavassa ääneneristävyys 35 dB(A) katuliikenteen ruuhkatuntien mukaan arvioituna. Määräyksellä on haluttu varmistaa riittävä ääneneristävyys julkisivulla Mallaskadun tunnelin suuaukon suuntaan.

Kaavakohde ei ole katuverkon osalta mitenkään poikkeuksellinen, sillä valo-ohjattuja liittymiä on kaikkialla kantakaupungissa. Ajoneuvojen jarrutus- ja kiihdytysäänet liittymässä vaikuttavat päivän ja yön ekvivalenttimelutasoihin vain vähän.

Asemakaavan liikennemeluselvytys on tehty pistelaskentana käyttäen pohjoismaista tieliikenteen melulaskentamallia (1996). Laskentamalli antaa luotettavan kuvan melun leviämisestä ja sitä pidetään monesti parempana keinona keskiäänitason arviointiin kuin mittauksia. Laskentamallin avulla on laskettu melutasot piholla sekä Hietalahdenkadun ja Mallaskadun puoleisilla julkisivuilla. Laskennan tuloksena on kaavassa määrätty julkisivujen seinä- ja ikkunarakenteille 35 dB(A) ääneneristävyys. Lisäksi kaikki parvekkeet on määrätty kaavassa lasitettavaksi.

PostiosoitePL 1
00089 HELSINGIN KAUPUNKI
etunimi.sukunimi@hel.fi**Käyntiosoite**Aleksanterinkatu 24
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kkans/>**Puhelin**

+359 9 1691

Faksi

+358 9 169 3575

Tilinro

800010-70396362

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566



Kaava luo edellytykset saavuttaa melun kannalta viihtyisät oleskelutilat myös parvekkeiden osalta.

Melumittauksia käytetään yleensä vain täydentämään tietokonepohjaisia leviämislaskentoja. Melumittaus vastaa vain mittauspisteessä mitausaikana vallinnutta melutilannetta, eikä siitä voi laskennalliseen menetelmään verrattuna vetää yhtä luotettavia johtopäätöstä edustavasta keskiäänitasosta, eikä tulevasta ennustetilanteesta, joka on pääsääntöisesti mitoitettava. Mittaustulokseen vaikuttavat mittauspaikka, sääolot ynnä muut tekijät, joten luotettavien tulosten saaminen edellyttää laajaa ja pitkäkestoista mittaussarjaa.

Yleisesti melun arviointiin liittyvä epävarmuus on kaavakohteessa otettu huomioon erityisen suurella painoarvolla käyttämällä laskennassa ääneneristysvaatimukset ylimitoittavia lähtöarvoja ja edelleen tämän lisäksi kasvattamalla julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksia. Laskennallisiin arvoihin nähden ääneneristävyysvaatimuksen korotus on ollut suurinta Mallaskadun tunnelin suuaukon suuntaan. Määräyksillä on varmistettu riittävä ääneneristävyys ja melun kannalta hyvät asuinolosuhteet suunnitellussa asuinrakennuksessa.

Mallaskadun tunnelin itäpäähän on jo aiemmin asennettu ns. melusyöppöjä. Melusyöppöjen rakentamisesta ja asentamisesta tunnelin Hietalahdenrannan puoleisiin kattorakenteisiin on neuvoteltu. Helsingin kaupungin rakennusvirastolla on suunnitelma tunnelista heijastuvan melun vaimentamiseksi. Mallaskadun tunnelin länsipäähän on tarkoitus tehdä melusyöpöt todennäköisesti jo helmikuun 2008 aikana.

Naapuritonttien valonsaanti ja näköalat

XXXXXXXXX ja asunto-osakeyhtiö vetoavat valituksissaan siihen, että naapuritonttien valonsaanti ja näköalat heikkenevät.

Arvioitaessa maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaista kieltoa heikentää elinympäristöä on otettava huomioon kunnan kaavoitukselliselta kannalta järkevän maankäyttösuunnitelman aikaansaamisen tarve.

Pelkkä asuinrakentamiseen tarkoitettujen kortteleiden lisääminen ja siitä aiheutuva näköalojen muutos ei yleensä voi merkitä elinympäristön heikkenemistä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä tarkoitettulla tavalla (KHO 22.12.2003 T 3355).

Asemakaavan muutoksen kaupunkirakenteellinen ratkaisu on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Myös suunnitellun uudisrakennuksen räystäslinjan korkeus on voimassa olevan asemakaavan mukai-



nen. Suunniteltu asuinrakennus on nykyistä toimistotaloa 1–2 kerrosta korkeampi ja sulkee siksi näkymiä osasta viereisten tonttien asuntoja. Suunnitellun uudisrakennuksen räystäslinjan korkeus pysyttelee nykyisenkin kaavan sallimassa korkeudessa +24.50. Rakennuksen korkeus jää pääosaltaan kaksi kerrosta matalammaksi kuin Mallaskadun toisella puolella sijaitseva Asunto Oy Helsingin Bulevardin Serenadi, jonka Hietalahdenrannan puoleisen julkisivun räystäskorkeus on pääosin tasolla +30.50. Kaupunkikuvallisen eheyden saavuttamiseksi tontille voisi rakentaa suunniteltua korkeammankin rakennuksen.

Suunniteltu rakennus sijoittuu asemakaavan muutoksen mukaan tontin kaakkoisosassa kauemmaksi Asunto Oy Hietalahden Puistikon tontin rajasta ja pihasta kuin nykyinen A-vakuutuksen rakennus, mikä osaltaan vähentää korkeuden lisäämisestä johtuvaa pihan varjostusvaikutusta.

Asemakaavaa laadittaessa pihan valaistusolosuhteista tehtiin varjotarkastelu, josta voidaan todeta, että uudisrakennuksen varjostusvaikutus eri vuorokauden- ja vuodenaikoina ei ole merkittävä. Siihen vaikuttavat muun muassa pihan suuntautuminen länteen ja uudisrakennuksen sijoittaminen osittain nykyistä toimistorakennusta etäämmälle pihan puoleisesta tontinrajasta.

Varjostusta on tutkittu joulukuussa vain kello 11 ja 14, koska tätä myöhemmin on jo niin pimeää, ettei varjoja synny. Kesä- ja maaliskuussa varjoja on tutkittu kello 11 ja 17. Kello 18:n jälkeen olemassa olevien rakennusten heittovarjot muodostuvat jo niin pitkiksi, että piha jää joka tapauksessa vähitellen täysin niiden varjoon.

Autopaikat

Asunto-osakeyhtiö viittaa valituksessaan autopaikkoihin, joita on tarkoitus sijoittaa sen pihan alla sijaitsevaan kellarikerrokseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 156 §:n mukaan kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakennusluvassa määrätty autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä. Jos asemakaavassa niin määrätään, kunta voi osoittaa ja luovuttaa kiinteistön käyttöön tarvittavat autopaikat kohtuulliselta etäisyydeltä. Tässä tapauksessa kiinteistönomistajalta peritään autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan. Autopaikkojen järjestämisevöllisyys ei koske vähäistä lisärakentamista eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon tästä johtuva autopaikkojen tarve.



Ratkaisussa KHO 1996 A 12 korkein hallinto-oikeus katsoi, etteivät asemakaavaa koskevat säännökset pysäköinnin järjestämisestä aseta estettä pysäköintipaikkojen järjestämiselle myös kaava-alueen ulkopuolelle. Asemakaavan lainmukaisuutta ratkaistaessa ei voida vahvistaa mahdollisia tontin ulkopuolista pysäköintiä koskevia sopimuksia. Selvitys pysäköintipaikkojen kaavan mukaisesta toteutumisesta tulee esittää viimeistään rakennuslupavaiheessa.

Kaupunginhallitus katsoo, että tässäkin tapauksessa asemakaavan muutosta laadittaessa on riittävästi selvitetty mahdollisuudet kaavan toteuttamiseen myös autopaikkojen osalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 14.6.2007 asemakaavojen asuntotonttien autopaikkamäärien laskentaohjeen. Laskentaohje on tarkoitettu käytettäväksi laskettaessa asuntotontilla tarvittavien pysäköintipaikkojen määrää. Laskentaohjeen lähtökohtana ovat autotiheys ja asumisväljyys. Kantakaupungin kerrostalotonteilla tulee laskentaohjeen mukaisesti olla vähintään yksi autopaikka 125 kerrosneliometriä kohden. Toimitilojen osalta vastaava ohje on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 19.5.1994. Ohjeessa keskustan alueelle toimistojen autopaikkojen enimmäismäärä on 1 autopaikka/350 k-m² ja myymälöiden 1 autopaikka/150 k-m².

Punavuoren tontin autopaikkavelvollisuus on asunnoille vähintään 1 autopaikka/125 k-m², liiketiloille enintään 1 autopaikka/150 k-m² ja toimistoille enintään 1 autopaikka/350 k-m². Tämä tarkoittaa noin 34 autopaikkaa. Autopaikat sijoitetaan pääosin naapuritontin pihan alaiseen kellarikerrokseen, jonne on ajoyhteys Punavuorenkadulta ja Mallaskadulta. Muutama autopaikka sekä kaksi invalidipysäköintipaikkaa rakennetaan kellarin oman tontin puolelle.

Autopaikoista on olemassa Asunto Oy Hietalahden Puistikon ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Autoilijoiden välinen rasitesopimus (28.5.1975) 29 autopaikasta. Näiden lisäksi on suunnitelmassa esitetty talon alle rakennettavaksi 4 autopaikkaa. Tämä tekee yhteensä 33 autopaikkaa. Samassa rasitesopimuksessa on sovittu myös, että tontilla 3 on oikeus käyttää tontilla 2 sijaitsevaan autohalliin johtavia ajoväyliä, että tontilla 3 on oikeus jalankulkuteihin tontin 2 alueella sijaitseville jätesäiliöille ja väestönsuojaan ja että tonteilla on puolin ja toisin oikeus jalankulkuteihin toisen tontin alueella.



17.9.2008

Jätehuolto

Asunto-osakeyhtiö viittaa valituksessaan jätehuollon järjestämiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 157 §:n mukaan rakentamisen yhteydessä tulee järjestää kiinteistön jätehuollon edellyttämät tilat ja rakennelmat. Jätehuolto tulee toteuttaa siten, ettei sen järjestäminen aiheuta haittaa terveydelle eikä ympäristölle.

Kaavamuutoksen pohjana olleessa viitesuunnitelmassa (Gullichsen Vormala Arkkitehdit Ky) tontin jätehuone on sijoitettu rakennusrungon sisään ja sinne on kulkuyhteys rakennuksen Mallaskadun puoleisesta päästä. Jätehuoltoratkaisulla ei ole vaikutusta naapuritontin olosuhteisiin ja viitesuunnitelma vahvistaa, että asemakaava mahdollistaa rakennuslupavaiheessa tarkemmin määriteltävät jätehuoltojärjestelyt.

Rasitteet

Asunto-osakeyhtiö viittaa valituksessaan rasitteisiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n mukaan tonttia tai rakennuspaikana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa toista kiinteistöä rasittava pysyvä oikeus rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai niihin verrattavaan toimenpiteeseen (rakennusrasite). Rasitteen perustaminen edellyttää, että asianosaiset sopivat siitä kirjallisesti. Rakennusrasite saadaan perustaa, jos sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Rakennusrasitteen perustamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 160 §:n mukaan rakennusrasite voidaan muuttaa tai poistaa, jos asianosaiset siitä sopivat eikä toimenpide vaikeuta tarkoituksenmukaista rakentamista, kiinteistön asianmukaista käyttöä tai hoitoa taikka asemakaavan toteuttamista.

Kaavaa valmisteltaessa kaupungilla on ollut tieto Asunto Oy Hietalahden Puistikon ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Autoilijoiden välisestä rasitesopimuksesta. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:n mukaan kiinteistön omistajan vaihtuminen ei vaikuta rakennusrasitteen voimaansaeroon.

Asunto Oy Hietalahden Puistikon ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Autoilijoiden välisessä rasitesopimuksessa (28.5.1975) on sovittu autopaikkojen lisäksi myös, että tontilla 3 on oikeus käyttää tontilla 2 sijaitsevaan

Postiosoite PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI etunimi.sukunimi@hel.fi	Käyntiosoite Aleksanterinkatu 24 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kkansl/	Puhelin +358 9 1691	Faksi +358 9 169 3575	Tilinumero 800010-70396362	Y-tunnus 0201256-6 Alv.nro FI02012568
---	--	-------------------------------	---------------------------------	--------------------------------------	---



autohalliin johtavia ajoväyliä, että tontilla 3 on oikeus jalankulkuteihin tontin 2 alueella sijaitseville jättesäiliöille ja väestönsuojaan ja että tonteilla on puolin ja toisin oikeus jalankulkuteihin toisen tontin alueella.

Viitesuunnitelmassa esitetyssä asuinrakennuksessa on oma väestönsuoja talon asukkaiden käyttöön. Tila sijaitsee rakennuksen pohjakeroksessa ja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona.

Yhteenveto

Kaupunginhallitus toteaa, että valituksissa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden vuoksi kaavapäätös olisi kumottava. Kaavamuutos perustuu lain edellyttämiin riittäviin selvityksiin ja kaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä edellytetyllä tavalla. Asemakaava muutos täyttää myös muut 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 valitusten hylkäämistä aiheettomina ja perusteettomina.

Helsingissä 27. helmikuuta 2008

HELSINGIN KAUPUNGINHALLITUS

LAATI

Tommi Hietanen
vs. kaupunginasiainmies, VT

LIITTEET

Valtakirja
Päätöksen perusteena olevat asiakirjat