

Kaj/TSA

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS

Ratapihantie 9
00520 HELSINKI
Puhelin 010 36 42000
Faksi 010 36 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

PÄÄTÖS

Antopäivä 31.3.2009

09/0229/5

Diaarinumerot
04204/08/4103
04211/08/4103

ASIA

Asemakaavan muutosta koskevat valitukset

VALITTAJAT

XXXXXXXXXX ja XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX

Khs dnro	2007-1613/523
Stn dn	
Saap./Anl.	02-04-2009
	EB

PÄÄTÖS, JOSTA VALITETAAN

Helsingin kaupunginvaltuusto 4.6.2008 § 154

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Helsingin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin nro 39139 tonttien nro 21, 22 ja 30, korttelin nro 39140 tontin nro 6, korttelin nro 39143 tontin nro 4, korttelin nro 39243 tontin nro 16 ja korttelin nro 39353 tonttien nro 11 ja 12 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueiden asemakaavan muutoksen (muodostuvat uudet korttelit nro 39145 - 39147) kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 31.5.2007 päivätyn ja 27.3.2008 muutetun piirustuksen nro 11687 mukaisena.

VALITUKSESSA ESITETYT VAATIMUKSET

XXXXX ja XXXXXXXXXXXXX ovat vaatineet kaupunginvaltuuston päätöksen kumoamista. Korttelin 39145 rakennusoikeus tulee olla sama kuin muualla ympäristössä eli $e=0.25$. Rakennusoikeutta määrittäessä ja sen sijoituksessa ei ole otettu huomioon alueella olevaa voimalinjaa. Tontilla nro 21 rakenteilla olevan talon liittymää ei ole merkitty kaavakarttaan. Alueella kulkevaa avointa puroa ei saa viemäröidä. Kaikille korttelin 39139 kiinteistöille tulee varata kaksi sadevesiliittymää. Autosuojien ja varastojen etäisyyksien kortteleissa 39139 ja 39145 tulee olla 4 metriä rajasta paitsi kadun varressa ja puiston kohdalla tai jos naapuri antaa suostumuksensa lähemmäksi rakentamiseen. Talitiaistien kääntöpaikkaa tonttien 21 ja 30 kohdalla koskeva asia tulee arvioida uudelleen. Kääntöpaikan alueita ei saa liittää tonttiin nro 30 ja tontin 30 rakennuksilta tulee edellyttää rakennusluvat. Valittajien omistaman kiinteistön roska-astian sijoituspaikkaa ei saa muuttaa.

XXXXXXXXX on vaatinut kaupunginvaltuuston päätöksen kumoamista tontin 39353-15 (vanhassa kaavassa tontti 12) A-merkinnän osalta. Kaavamerkintä tulisi olla sama kuin muillakin alueen asuintonteilla eli AO. Uusi merkintä mahdollistaa kiinteistössä asuntolatoiminnan harjoittamisen. Toiminta aiheuttaa häiriötä naapureille ja laskee heidän kiinteistöjensä arvoa. Kiinteistölle on osoitettu sen käyttöön nähden liian vähän parkkipaikkoja, joten asuntolan vieraspysäköinti tapahtuu Mäenalus-nimisellä tiellä. Killinpolkua ei tule poistaa eikä sen maa-alueita liittää tontteihin 11 - 12. Killinpolku tulee osoittaa kevyen liikenteen tieksi. Myöskään Mäenaluksen aluetta ei tule liittää tonttiin 12, vaan sen sijaan alueelle tulee toteuttaa rakentamatta jäänyt kääntöpaikka.

ASIAN KÄSITTELY JA SELVITTÄMINEN

Helsingin kaupunginhallitus on antanut lausunnon.

XXXXXX ja XXXXXXXX ovat antaneet vastaselitykset.

MERKITÄÄN

Helsingin kaupunginhallitus on 29.9.2008 tekemällään päätöksellä määrännyt nyt kysymyksessä olevan asemakaavan muutoksen (muodostuvat uudet korttelit nro 39145 - 39147) numero 11687 tulemaan voimaan seuraavilla alueilla: muodostettavat uudet korttelit nro 39146 ja 39147, korttelin nro 39143 tontti nro 4 (uusi tontti numero 5), korttelin nro 39243 tontti nro 16 (uusi tontti numero 17), sekä uudet osat kortteleihin nro 39142 (tontit nro 7 - 16), nro 39143 (tontit nro 6 - 10) ja nro 39141 (tontti nro 32) sekä Tapanilankyläntien, Vihervarpusentien, Vihervarpusenpolun, Punatulkuntien, Pensastaskun, Pyrähdysten ja Kotinummentien katualueet.

HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISU

Hallinto-oikeus ei tutki XXXXXXXX vastaselityksessä esittämiä uusia valitusperusteita.

Hallinto-oikeus hylkää valitukset

Perustelut

Tutkimatta jätetyiltä osin

Kuntalain 90 §:n 3 momentin mukaan valittajan tulee esittää saman pykälän 2 momentissa tarkoitetut valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä. Haarat ovat hallinto-oikeudelle 5.11.2008 saapuneessa vastaselityksessä vaatineet kaupunginvaltuuston päätöksen kumoamista myös, koska päätös on virheellinen kaava-alueen rajauksen ja tontin numero 30 hulevesiasian osalta. Nämä uudet valitusperusteet on esitetty valitusajan päättymisen jälkeen, joten hallinto-oikeus ei voi niitä tutkia.

Tutkituilta osin

Sovellettavat säännökset

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. Saman 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 maanomistajille tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Kaavamuutoksen tavoite ja sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaavaselostuksen 3 kohdan mukaan täydentää rakennettua aluetta suhteellisen tiiviillä pientalotyyppisellä asunorakentamisella ja luoda mahdollisuudet myös uusien kaupallisten palvelujen

syntymiselle. Uudelle alueelle on haettu hieman ympäröivästä alueesta poikkeavaa esikaupunkimaista rakentamistapaa. Rakentamalla uudisrakennukset Tapaninkyläntietä vasten on tarkoitus saada suojaus liikennemelua vastaan ilman erillisiä melueterakenteita.

Tapanilankyläntien eteläpuoleiselle alueelle on suunniteltu uusia esikaupunkimaiseen rakentamistapaan tähtääviä suhteellisen tiiviitä pientalokortteleita. Sidetien ja Kotinummentien väliin alueen keskelle on suunniteltu uusi pihakatutyypinen asuntokatu. Kaavaselostuksen mukaan pientaloalueen suunnittelussa on otettu erityisesti huomioon Tapaninkyläntien liikenteen aiheuttamat häiriöt asumiselle ja siksi uudisrakentaminen on suunniteltu liikennemelua torjuvaksi. Kaavamuutosalueeseen on liitetty myös pienempiä muutoshankkeita, jotka koskevat katualueita ja yksittäisiä asuintontteja. Talitiaistien kääntöpaikka on poistettu ja katualueet on liitetty asuintontteihin 39139/38 ja 39. Talitiaistien katualuetta on jatkettu ja kadun päähän on merkitty uusi asuintontti 39145/1. Mäenaluksella rakentamattomat katualueet, kääntöpaikka ja Killinpolun kevyen liikenteen yhteys on liitetty asuintontteihin 39353/15 ja 16. Tonttien 39139/22 ja 38 suurinta sallittua kerroslukua on korotettu yhdestä kahteen.

XXXXXX ja XXXXXXXXXXXXX valitus

XXXXXX ovat vaatineet kunnanvaltuuston päätöksen kumoamista, koska korttelin 39145 tonttitehokkuudeksi on merkitty $e=0.4$. Kaavaselostuksen ja kaupunginhallituksen lausunnon mukaan korttelille on hyväksytty muista poikkeava tehokkuus, koska tontin rakennusala on haluttu muotoilla nauhamaiseksi riittävän yhtenäiseksi rakennusriviksi, joka torjuu liikennemelua. Hallinto-oikeus katsoo tämän perusteella, että sanotunlaisen rakentamisen osalta rakennustehokkuuden osoittamiseen $e=0.4$:ksi on ollut hyväksyttävät maankäytölliset perusteet.

Mitä tulee tonttiliittymää, sadevesijärjestelmää ja voimalinjaa koskeviin valitusperusteisiin, hallinto-oikeus toteaa, ettei tontti- tai sadevesiliittymiä ole ollut tarpeen merkitä kaavaan. Tapanilan sähköasemalle menevä voimalinja kulkee kaupunginhallituksen antaman lausunnon mukaan Tapaninkyläntien toisella puolella, joten sillä ei ole vaikutusta korttelin 39145 rakentamiselle tai muulle maankäytölle.

Asemakaavamääräyksen mukaan kaikilla asuinkorttelialueilla rakennusalan ulkopuolelle rakennettava talous- tai autosuojarakennus saadaan rakentaa naapurin suostumuksella vähintään 0,5 m etäisyydelle tontin rajasta. Hallinto-oikeus toteaa, että asemakaava mahdollistaa tässä tapauksessa rakentamisen rakennusjärjestyksestä poiketen vain naapurin antamalla suostumuksella. Tällainen kaavamääräys on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen.

XXXXXX ovat lisäksi katsoneet, ettei kaavasta olisi tullut poistaa Talitiaistien nykyistä kääntöpaikkaa eikä sen maa-alueita tulisi liittää tonttiin 39139/30 (kaavatontti 39). Kaupunginhallituksen lausunnon mukaan Talitiaistien kääntöpaikka on todettu liian pieneksi ja huonosti toimivaksi. Kääntöpaikka on tämän johdosta poistettu kaavasta ja katualueet on liitetty tontteihin 39139/21 ja 30 (kaavatontit 38 ja 39). Talitiaistietä on jatkettu siten, että ajoyhteys tonteille 39139/21 ja 5 sekä tontille 39145/1 on katualueelta.

Korvaava kääntöpaikka on suunniteltu nykyiselle puistoalueelle lähellä Tapaninkyläntietä. Hallinto-oikeus katsoo, että näille katualue- ja kulku-yhteysmuutoksille on hyväksyttävät liikenteelliset ja maankäytölliset perusteet. Vapautuvan katualueen tontteihin liittäminen, samoin kuin siitä mahdollisesti maksettavan korvauksen määräytyminen, ei kuulu asemakaavan hyväksymistä koskevan valituksen yhteydessä käsiteltäviin asioihin.

Hallinto-oikeus katsoo, että mainittujen kaavamuutosten tekemiseen on kaavan tarkoitus huomioon ottaen lailliset perusteet eivätkä muutokset ole alueen maanomistajille kohtuuttomia. Asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskeva päätös ei ole XXXXXXXX valituksessa tarkoitetuilta osin maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX valitus

XXXXXXX on vaatinut asemakaavan muuttamista siten, että tontin 39353/12 käyttötarkoituksmerkintä muutetaan merkinnäksi AO ja että tontille on sen käyttötarkoitukseen nähden osoitettu liian vähän pysäköintipaikkoja sekä että Killinpolun alue tulee osoittaa kevyen liikenteen tieksi eikä katualuetta liitetä tontteihin 39353/11 ja 12 (kaavassa tontit 16 ja 15). XXXXXXXX on lisäksi vaatinut Mäenaluksen rakentamattoman kääntöpaikan ottamista käyttöön Erätien päätteenä.

Tontti 39353/12 (kaavatontti 15) on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A), jonka tehokkuusluku on $e=0.25$. Kaupunginhallituksen lausunnon mukaan kaavamerkinnän perusteena on ollut tontin sijainti Tapanilan Urheilukeskuksen vieressä ja sen soveltuminen mahdolliseen tilapäiseen asumiskäyttöön. Tontilla olevaa rakennusta on asiakirjoista saadun selvityksen mukaan jo käytetty asuntolana. Tontin tehokkuus on sama kuin alueen erillispientalojen tonteilla. Hallinto-oikeus katsoo, että tontin kaavan mukainen käyttötarkoitus ei ole säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten vastainen. Autopaikkoja koskevan kaavamääräyksen mukaan tontilla tulee olla yksi autopaikka 80 k-m² kohti. Hallinto-oikeus katsoo, ettei autopaikkojen vähimmäismäärä ole tontin käyttötarkoitukseen nähden liian vähäinen.

Killinpolku on poistettu asemakaavasta ja sen katualue on liitetty sen viereisiin asuntotontteihin 39353/11 ja 12 (kaavatontit 16 ja 15). Kaupunginhallituksen lausunnon tarkemmin ilmenevin perustein Killinpolkua olisi mahdoton rakentaa ilman porras- tai ramppiyhteyksiä. Lähiasukkaat ovat myös pitäneet polkua vaarallisena. Jalankulkijoille on lausunnon mukaan järjestettävissä turvallinen kulkutie huomattavasti paremmin kaava-alueeseen kuuluttamattoman tontin 39353/14 sisällä. Hallinto-oikeus katsoo, että Killinpolun poistamiseen on ollut maankäytöllinen ja liikenneturvallisuuden mukainen peruste. Erätien jatkamiselle tai sille rakennettavalle kääntöpaikalle ei sen sijaan ole ilmennyt perusteita.

Hallinto-oikeus katsoo, että asemakaavan muutoksiin on kaavan tarkoitus huomioon ottaen ollut hyväksyttävät perusteet eivätkä ne ole alueen maanomistajille kohtuuttomia ja ne täyttävät säädetty asemakaavan sisältövaatimukset. Vapautuvan katualueen tontteihin liittäminen, samoin kuin siitä mahdollisesti maksettavan korvauksen määräytyminen, ei kuulu asemakaavan hyväksymistä koskevan valituksen yhteydessä käsiteltäväksi.

Lopputulokset

Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tutkia kaavapäätöksen tarkoituksenmukaisuutta. Hallinto-oikeus tutkii, onko päätös siltä osin kuin siitä on valitettu lainmukainen. Edellä perusteluissa lausuttu huomioon ottaen kaupunginvaltuuston päätös ei ole maankäyttö- ja rakennuslain vastainen eikä muutoinkaan lainvastainen. Päätöksen kumoamiseen ei valituskirjeissä esitetyillä perusteilla ole aihetta.

Sovelletut oikeusohjeet Perusteluissa mainitut ja
Kuntalaki 90 §
Hallintolainkäyttölaki 5 § ja 51 § 2 mom

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 5 momentin mukaan tähän päätökseen ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla siltä osin kuin alueen pääasiallinen maankäyttö on ratkaistu lainvoiman saaneessa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa.

Valitusosoitus on liitteenä (kaava-asia 09.08).

HALLINTO-OIKEUDEN KOKOONPANO

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Paula Väinämö, Mauri Hyvönen (t) ja Olli Kurkela.

Esittelijäjäsen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Olli Kurkela

JAKELU JA OIKEUDENKÄYNTIMAKSU**Päätös**

Kalle Haara ja Helena Haara

oikeudenkäyntimaksu 82 euroa
(tiedote oikeudenkäyntimaksusta)

Martti Wiander

oikeudenkäyntimaksu 82 euroa
(tiedote oikeudenkäyntimaksusta)**Jäljennös maksutta**Helsingin kaupunginhallitus

Uudenmaan ympäristökeskus

Hallinto-oikeuden kirjaamo

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

IRL