



16.02.2015

Kaj/2

§ 194

Valitukset Itä-Pakilan siirtolapuutarha-alueet asemakaava-asiassa (nro 12190)

HEL 2014-012827 T 03 01 01

Helsingin hallinto-oikeus diaarinumerot 06418/14, 06417/14 ja 06419/14

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunginvaltuusto on 10.9.2014 päättänyt hyväksyä kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti 34. kaupunginosan (Pakila, Itä-Pakila) siirtolapuutarha-alueita koskevan asemakaavaehdotuksen ja puisto-, lähivirkistys-, uimaranta-, siirtolapuutarha-, ryhmäpuutarha-, opetus- ja virkistystarkoituksiin käytettävää kasvitarha-alueita sekä erityis-, vesi-, ja katualueita ja 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä, Tuomarinkartano) puistoa ja lähivirkistysaluetta, joka on säilytettävä luonnonmukaisena metsänä, sekä kaupunginosan rajaa koskevan asemakaavan muutosehdotuksen 22.10.2013 päivätyn ja 17.6.2014 muutetun piirustuksen numero 12190 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Helsingin hallinto-oikeudelle on toimitettu asiasta kolme valitusta. Valitusten diaarinumerot ovat 06418/14, 06417/14 ja 06419/14. Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan valitusten johdosta kaupunginvaltuuston lausunnon.

Koska valituksissa käsitellään samaa asiaa, Helsingin kaupunki käsittelee niitä vastauksessaan yhtenä valituksena.

Valituksen keskeinen sisältö

Valituksissa on pyydetty poistamaan päätöksestä ja kaavamuutossuunnitelmasta kaikki Pakilan siirtolapuutarhan kuudentoista vanhan palstan puolittamisen mahdollistavat kohdat.

Valituksissa on todettu, että siirtolapuutarha-alueen laajentamista ja lisärakentamista Natura-alueen suojavyöhykkeellä ja sen läheisyydessä ei tule tehdä ennen riittävän kattavaa objektiivista ympäristövaikutusten arviointia.

Lisäksi valituksissa pyydetään että kaikki koillisen kulmauksen yhteistoimintojen päälle sijoitetut, uudet palstat poistetaan asemakaavan muutossuunnitelmasta.



Lystikukkulan metsään rajoittuvan pysäköintialueen kokoa on pienennettävä: Parkkialueen tulee rajoittua ainoastaan epäviralliseen pysäköintiin käytetylle alueelle. Laitimaiset 18 autopaikkaa tulee poistaa.

Valitusten perusteina on todettu, että vanhat puutarhat ovat osa arvokasta miljöökokonaisuutta RP/s alueella, jolla kaavamääritysten mukaan ”ympäristö säilytetään”. Asemakaavan tulee suojeluarvojen säilymiseksi noudattaa arkkitehti Birger Brunilan laatimaa alkuperäistä palstanjakosuunnitelmaa. Valtioneuvoston päätöksellä (1995) Heikinpuisto kuuluu maisemakulttuurin ja luontoarvojen kannalta valtakunnallisesti arvokkaaksi julistettuun Vantaajokilaakson suojeltuun maisema-alueeseen (LsL 32 §). Suunnitelmat ovat ristiriidassa alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Suunnittelualueiden arvot on huomioitu sekä maakuntakaavassa että yleiskaavassa. Helsingin yleiskaavassa 2002 Pakilan siirtolapuutarhan, Klaukkalanpuiston ryhmäpuutarhan alueet ja Vanha Riihipelto on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäviksi virkistysalueiksi. Suunnittelualue sijaitsee Natura 2000 alueen (F10100104) varrella. Ympäristöministeriö on liittänyt Vantaanjoen 1.3.2012 Natura 2000-verkostoon.

Valittajat katsovat, että asian käsittelyssä on tapahtunut käsittelyvirheitä. Asemakaavamutosta on käsitelty virheellisessä järjestyksessä, sillä suunnitelmiin on tehty oleellisia muutoksia 2 vuotta asian vireille tulon ja OAS-vaiheen jälkeen. Muutoskohdat aiheuttavat valittajien näkemysten mukaan kohtuutonta taloudellista haittaa puutarhureille. Lisäksi valittajat katsovat että viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa pyrkimällä edistämään suunnitelman hyväksymistä harhaanjohtavilla vastauksilla/lausunnoilla.

Valitusten mukaan ylimääräinen rakennusoikeus on tonteilta poistettava. Valittajat katsovat, että yksittäisten palstan vuokramiesten kanssa ei ole keskusteltu eikä asianosaisia ole tiedotettu asiassa, vaan keskustelu on käyty siirtolapuutarhayhdistyksen kanssa.

Valittajien mukaan viranomaisen on vedonnut lisäksi siihen, että kaavamerkintä mahdollistaa, ei velvoita jakamaan tontteja. Kun taas rakennusvirasto on ilmoittanut toteuttavansa vahvistettua kaavaa eikä tontin vuokralaisella ole mahdollisuuksia vaikuttaa tontin jakamiseen. Kaavasuunnitelmaa on näin ollen käsitelty virheellisessä järjestyksessä ja menettelytapa on MRL 1 §:n vastainen.

Valittajat vetoavat KHO 2010:57 linjaukseen, jossa ”Kaupan kohteena siirtolapuutarhakaupassa ovat oikeus tietyn palstan vuokraukseen ja palstalla oleva rakennus... Rakennuksen arvon määrittämisessä



huomioidaan mm. rakennuksen ikä, kunto, koko ja varustelutaso.” Tontin puolikkaan vuokraoikeuden menettäminen johtaa valittajien mukaan kohtuuttomaan taloudelliseen tulokseen. Suunniteltu muutos kohtelee palstanhaltijoita eriarvoisesti.

Valittajat vetoavat ympäristölautakunnan ja yleisten töiden lausumiin, joiden mukaan palstoja ei tule jakaa kahtia, sillä ”suuret rinnetontit ovat arvokas osa koko siirtolapuutarha-alueen erityispiirteitä ja maisemallisesti tärkeitä sellaisenaan.” Valittajat viittaavat myös rakennusviraston ohjeeseen ”Siirtolapuutarhojen yhteiset pelisäännöt”, joka määrittelee: ”Kulttuurihistoriallisten arvojen lisäksi alueiden ominaispiirteet rakennustaiteen ja maisemakulttuurin kannalta on tärkeä säilyttää”.

Valittajat vetoavat siihen, ettei alueella ole tehty riittävän kattavaa ympäristövaikutusten arviointia. Vantaanjoki kuuluu Natura 2000-verkostoon ja Vantaanjoessa esiintyy merkittävän arvokas vuollejokisimpukkapopulaatio. Vantaanjoen rantaan Natura-alueen suojavyöhykkeelle ei tule sallia rakennusoikeutta uusille rakennuksille. Valittajien käsityksen mukaan uudet puutarhapalstat todennäköisesti lisääisivät Vantaanjoen Natura-alueen ravinne- ja torjunta-ainekuormitusta.

Valittajat pitävät kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.4.2013 antamaa päätöstä, jossa Pakilan siirtolapuutarhan yhteistoimintojen alueet jätetään rakentamatta, mutta koilliskulmaus rakennetaan, epäloogisena erehdyksenä. Kulmaus on keskeinen historiallista aluekokonaisuutta jäsentävä osatekijä RP/s merkinnällä varustetun vanhan siirtolapuutarhan sisällä. Merkintä tarkoittaa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokasta siirtolapuutarha-aluetta, jolla ympäristö säilytetään. Arkkitehti ***** kaavaehdotuksesta annetun muistutuksen mukaan ”On ilmeistä, että ainakin seuraavat, Helsingin kaupungin asemakaava-arkkitehti Birger Brunilan 1945 laatiman alkuperäisen yleissuunnitelman mukaiset piirteet ovat alueen identiteetin kannalta tärkeitä ja kyseisen asemakaavamerkinnän mukaisesti suojeltavia: Siirtolapuutarha-alueen kulmiin ja ulkolaidoille säännönmukaisesti sijoitetut yhteistoimintojen alueet, joiden kautta alue yhdistyy ympäristöönsä....”

Valittajat vaativat, että kaupunkisuunnittelulautakunnan 17.6.2014 tekemän ja valtuuston 10.9.2014 vahvistaman päätöksen lupaus siitä, että pysäköintialuetta pienennetään siten että se sisältää vain nykyisen hiekkapäällysteisen alueen eikä lainkaan metsää, pitää lunastaa. Toisin sanoen havainnekuvissa tilanne näyttää olevan ennallaan, vaikka valtuuston vahvistamalla päätöksellä alue on pienennetty. Vähintään



valkovuokkolehtoon tunkeutuvat 18 laitimaista parkkipaikkavarausta tulee poistaa.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 188 §:n 1 momentin mukaan muutosta asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan siten kun kuntalaissa säädetään. Kuntalain 92 §:n mukaan valitusoikeus on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsenellä.

Valittajat ilmoittavat valituksissaan kotipaikakseen Helsingin tai/ja hallitsevansa palstaa asemakaavan muutosalueella, joten valittajilla on asiassa valitusoikeus.

Kuntalain 93 §:n mukaan valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. MRL 188 §:n 5 momentin mukaan kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 63 §:n mukaisesti asetettu yleisesti nähtäville.

Kaupunginvaltuuston 10.9.2014 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä 19.9.2014. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle 20.10.2014. Valitus on tehty määräajassa.

Valitusten hylkääminen ja tutkimatta jättäminen

Kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitettävien perustein valituksen hylkäämistä. Kaupunginvaltuuston päätöksellä 10.9.2014 § 280 hyväksytty asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12190 ei ole syntynyt MRL:n asemakaavaa koskevien sisältövaatimusten tai menettelysääntöjen vastaisesti. Asemakaava ja asemakaavan muutos perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Päätös on muiltakin osin lain mukainen.

Kaupunginhallitus katsoo, että valitus tulee jättää tutkimatta siltä osin kuin se kohdistuu päätöksen ja siihen sisältyvien kaavaratkaisujen tarkoituksenmukaisuuteen. HaO ei voi tehdä kaavaan muita kuin oikaisuluonteisia korjauksia (MRL 203 §:n mukaan).

Valitusperusteiden oikeudellinen arviointi

Kaupunginhallitus viittaa asiassa kaupunginvaltuuston päätöksen 10.9.2014 § 280 perusteluihin ja muihin valmisteluasiakirjoista ilmeneviin seikkoihin sekä jäljempänä mainittuihin perusteisiin. Lisäksi kaupunginhallitus viittaa kaavaselostukseen, jossa on MRL 55 §:n 2 momentin mukaan esitetty asemakaavan perusteet.



Palstojen puolittaminen

Valituksen mukaan kaavaehdotuksessa annetaan harhaanjohtava vaikutelma siitä, että tontteja ei puolitettaisi. Ehdotuksesta on poistettu tonttijakoa osoittava viiva, mutta kaavaehdotuksesta ilmenee, että tavoite on tonttien puolittaminen.

Valituksessa on pyydetty hallinto-oikeutta poistamaan kaavaehdotuksesta sivulla 10, kohta 4: Asemakaavan muutoksen kuvaus: Yleisperustelu ja kuvaus: ”Siirtolapuutarhan pohjoisosan suurikokoisille palstoille (noin 600-800) osoitetaan toinen rakennusala, mutta ei veloiteta jakamaan palstaa.”

Ja, että lisäksi poistetaan kaavaehdotuksesta sivulla 10: Kohta 4; Asemakaavan muutoksen kuvaus: ”Mitoitus: ”Siirtolapuutarha-alueille on osoitettu rakennusoikeutta 20 k-m2 puutarhapalstaa kohti (suurille palstoille kaksi mökkiä eli 40 k- m2).”

Kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaavamuutos ei sisällä suurten palstojen jakoa osoittavaa viivaa.

Valituksessa käytetään virheellisesti tontti -nimikettä, kysymys on palstasta. Kysymyksessä olevaa asemakaava-aluetta ei ole jaettu asemakaavassa tontteihin eikä kaavassa ole määrätty erillisen tonttijaon laatimisesta. Kaavassa kyse on palstoista ja kaavaan on merkitty siirtolapuutarhapalstat rajoineen. Asemakaavamerkintöjen ja -määräysten mukaan siirtolapuutarhapalstojen rajat ovat ohjeellisia. Kaavamääräysten mukaan palstojen jäsentelyssä tulee noudattaa alkuperäisiä viljelysuunnitelmia. Asemakaavaan on merkitty siirtolapuutarhamökeille rakennusala. Rakennusalamerkintä on siten sitova, että mökkiä ei voi rakentaa rakennusalan ulkopuolelle, mutta rakennusalan voi jättää kuitenkin rakentamatta eli tässä mielessä kaavamerkintä on mahdollistava. Kaavan tehtävänä on luoda rakentamisen edellytykset, mutta rakentamiseen kaava ei pakota.

Helsingin kaupunki omistaa valituksenalaisen kaava-alueen kokonaisuudessaan. Asemakaavan mukainen siirtolapuutarha-alue on vuokrattu Pakilan siirtolapuutarhayhdistys ry:lle määräaikaisella 30 vuoden sopimuksella vuoden 2026 loppuun saakka ja Klaukkalanpuiston ryhmäpuutarha ry:lle vuoden 2026 loppuun saakka ja viljelypalsta-alue Pukinmäki-seura ry:lle kaavaselostuksen liitteenä olevasta havainnekuvasta ilmenevällä tavalla. Kaupunki on antanut vuokrasopimuksissa yhdistyksille oikeuden vuokrata palstat edelleen.

Kaavoituskäytännössä on sitovien merkintöjen ja määräysten ohella toisinaan käytetty ohjeellisia kaavamerkintöjä, niillä ei ole oikeudellisia vaikutuksia, mutta ne kuvaavat laatijansa käsitystä suositeltavasta



ratkaisusta. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, Ympäristöministeriön opas, 2003). Kaavamerkintöjen ohjeellisuus käy ilmi kaavasta nro 12190, asemakaavamerkinnöistä ja -määräyksistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuorovaikutusraportin vastineessa (s.28-29) on todettu, että suurten siirtolapuutarhapalstojen jakamista on kaavoituksen yhteydessä pidetty perusteltuna vaihtoehtona palstojen lisäämiseksi pitkällä tähtäimellä. Vertailun vuoksi mainittakoon, että tällä hetkellä mainitut isot palstat ovat lähes kahden omakotitontin kokoisia.

Kaavaehdotus ei lähtökohtaisesti velvoita jakamaan palstoja vaan se pyrkii antamaan joustavat mahdollisuudet erilaisiin ratkaisuihin tulevaisuudessa. Lisäksi on huomioitava, että suojelumerkintä RP/s ei tarkoita, että mitään uutta ei saa rakentaa alueelle.

Käyttötarkoituksimerkinnän RP/s selityksen mukaan alueella olevien tyyppimökkien, palstojen ja yhteisalueiden kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Lisäksi määrätään, rakentamisen tulee mittasuhteiltaan, ominaispiirteiltään, ja materiaaleiltaan sopeutua alueen maisemakuvaan ja perinteiseen rakennuskantaan.

Kaavaehdotuksen mukaan Birger Brunilan yleissuunnitelman mukaiset piirteet säilyvät Pakilan siirtolapuutarha-alueella, sillä siirtolapuutarha-alueen kulmiin ja sisälle jää yhteistoimintojen alueita, vihreitä henkireikiä ja alue rajautuu edelleen suurmaisemassa avoimen peltotilan ja metsäisten kukkuloiden määrittämänä.

Kaupunkisuunnitteluviraston vuorovaikutusraportissa 22.10.2013 on todettu, että Lystikukkulan metsä mäen päällä muodostaa edelleen selkeän rajan suurmaisemassa. Lystikukkulaa vasten olevien topografialtaan vaihtelevien pitkänomaisten tonttien ylälaitaan, muita rakennuksia korkeammalle kohoava mökkirivistö muodostaa visuaalisen selkärangan koko siirtolapuutarha-alueelle. Palstoja varten laadittujen puutarhasuunnitelmien jäsentelyä noudatetaan kaavamääräyksen mukaan edelleen.

Valittajien mukaan viranomaisen on vedonnut siihen, että kaavamerkintä mahdollistaa, ei velvoita jakamaan tontteja. Kun taas rakennusvirasto on ilmoittanut toteuttavansa vahvistettua kaavaa eikä tontin vuokralaisella ole mahdollisuuksia vaikuttaa tontin jakamiseen. Kaavas suunnitelmaa on valittajien mukaan näin ollen käsitelty virheellisessä järjestyksessä ja menettelytapa on MRL 1 §:n vastainen. Kaupunki katsoo, että MRL 1 § on tavoitesäännös eikä siihen voi vedota muutoksenhaun perusteena (HE 101/1998).



Tonttien puolittaminen tuhoaisi 1940-luvulta peräisin olevan
kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden

Valittajat vetoavat valituksessaan siihen, että asemakaavan selostuksen tavoitteissa, (s.9) mainitaan, että kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokas siirtolapuutarha-alue suojellaan. Selostuksen kohdassa, joka koskee kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaita siirtolapuutarha-alueita, on merkintä RP/s, jonka mukaan Pakilan ja Klaukkalan nykyiset siirtolapuutarha-alueet on merkitty arvokkaiksi alueiksi, joilla ympäristö säilytetään. Valittajat vetoavat myös siihen, että siirtolapuutarhojen rakennussääntöjen mukaan palstalla voi olla vain yksi mökki. Valittajat katsovat, että kaavamuutos johtaa siihen, että Itä-Pakilan 1940-luvulla rakennettu puutarhataiteen ja rakennuskulttuurin kannalta tärkeä kokonaisuus turmeltaisiin.

Kaavamääräys RP/s tarkoittaa että kysymys on kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaasta siirtolapuutarha-alueesta, jolla ympäristö säilytetään. ”Alueella olevien tyyppimökkien, palstojen ja yhteisalueiden kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakentaminen tulee mittasuhteiltaan, ominaispiirteiltään ja materiaaleiltaan sopeutua alueen maisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan.”

Kaavamääräys ei tarkoita, että siirtolapuutarha-alue suojellaan sellaisenaan, vaan että ympäristö säilytetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaana siirtolapuutarha-alueena. Alueen ominaispiirteitä säilytetään siten, että uusi rakentaminen sopeutuu alueen maisemakuvaan ja perinteiseen rakennuskantaan.

Rakentaminen on siirtolapuutarha-alueilla hyvin säänneltyä. Kaavassa on määräyksiä alkuperäisten viljelysuunnitelmien noudattamisesta palstojen jäsentelyssä, rakennuspaikan sijoittumisesta, rakentamistavasta ja -materiaaleista, palstojen istuttamisesta ja siitä, että mökkien tulee olla rakennusvalvonnan Pakilan siirtolapuutarha-alueelle hyväksymien tyyppimökkien mukaisia.

Lisäksi rakentamista sääntelevät ryhmäpuutarhan omat, yksityiset rakentamisen ohjeet sekä Rakennusviraston rakentamisohje. Uusien mökkipalstojen rakentamisessa noudatetaan alueen perinteistä rakentamistapaa ja uudet mökit on rakennettava rakennusvalvonnan hyväksymien tyyppiirustusten mukaan. Näin ollen alueen yleisilme ei muutu, vaikka mökkejä tulee lisää, sillä rakentaminen sopeutuu mittasuhteiltaan, ominaispiirteiltään ja materiaaleiltaan olemassa olevaan rakennuskantaan.



Kaava ottaa MRL 54 §:n nojalla rakennussuojelulliset arvot huomioon eikä siten hävitä rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja.

Asiassa on osoitettu uusia, alueen luonteeseen sopivia siirtolapuutarhapalstoja ja mökkejä alueen reunoille, rakentamattoman alueen osalle ja käytöstä poistetulle Ärtin koulupuutarhan alueelle. Pysäköintimahdollisuuksia on lisätty alueen arvo huomioon ottaen.

Kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, on Helsingin kaupungin alueella kysyntään nähden selvästi riittämätön määrä siirtolapuutarhapalstoja. Kaupunginvaltuusto on kehottanut kaupunginhallitusta huolehtimaan, että Helsinkiin kaavoitetaan lisää siirtolapuutarha- ja kesämaja-alueita. Kaupunginhallitus kehotti kaupunkisuunnittelulautakuntaa ottamaan huomioon Pakilan siirtolapuutarhan laajentamismahdollisuuden käynnistymässä olevassa kaavoituksessa ja tutkimaan samassa kaavaprosessissa Ärtin koulukasvitarha-alueen muuttamisen siirtolapuutarhaksi.

Kaavan tavoitteeksi ja tarkoitukseksi on asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa asetettu siirtolapuutarha-alueen miljöökokonaisuuden eheyden säilyttäminen, toiminnan jatkumisen turvaaminen ja alueen kehittämisedellytysten luominen. Kaavan tavoitteena on arvokkaan siirtolapuutarha-alueen suojelun ohella osoittaa alueelle uusia ympäristöön sopivia siirtolapuutarhapalstoja. Uusista alueista on tarkoitus tulla olemassa olevia alueita täydentäviä ja niiden hyviä ominaisuuksia korostavia. Tavoitteeksi on myös asetettu siirtolapuutarhojen pysäköintimahdollisuuksien parantaminen ja pysäköintipaikkojen lisääminen alueelle.

Asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia on arvioitu. Asemakaavan 12190 selostuksessa on todettu, että kaavalla suojellaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat siirtolapuutarhat sekä ympäristön arvokkaat kulttuurimaiseman osat. Asemakaavan muutosluonnoksen ollessa nähtävillä 8.-19.10.2012 Pakilan siirtolapuutarhayhdistykselle kaupunkisuunnittelulautakunnan nähtävilläoloajan jälkeen (16.4.2013) annetussa vastineessa todetaan, että ”Nykyiset mökkipalstat Pakilan siirtolapuutarha-alueella ovat kooltaan keskimäärin noin 350 m², mutta palstat alueen luoteisreunassa Mäntypolun varrella ovat noin 600–850 m². Kaavaehdotuksessa on osoitettu mahdollisuus näiden palstojen jakamiseen. Em. alueiden lisärakentamisen jälkeenkin väljä ilme alueella säilyy edelleen.” Toisin sanoen palstojen puolittaminen ei vaikuta kulttuurimaisemaan, vaan ilme säilyy edelleen.

ELY-keskus, joka on kaavoitusta ohjaava ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista valvova viranomainen, on todennut 18.12.2013 päivätysssä lausunnossaan, että siirtolapuutarha-



alueiden

laajentaminen ja täydentäminen kaavan tavoitteiden mukaisesti noudattaa alueen historiallista rakentumista. Lisäksi lausunnossa todetaan, että alueen suojelutavoitteet on huomioitu kaavamääräyksin.

MRL 54 §:n 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Huomioon ottaen kaavaehdotukselle asetettu tarkoitus ei voida pitää kohtuuttomana sitä, että suurikokoisille palstoille osoitetaan toinen rakennusala ja näin mahdollistetaan alueen täydentämistä.

Alueen kehittäminen asemakaavassa osoitetulla tavalla on oikeusvaikutteisen Yleiskaava 2002:n mukaista. Yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäviä alueita kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Natura-arviointi ja vaatimus riittävän kattavasta ympäristövaikutusten arvioinnista

Valituksessa on todettu, että siirtolapuutarha-alueen laajentamista ja lisärakentamista Natura-alueen suojavyöhykkeellä ja sen läheisyydessä ei tule tehdä ennen riittävän kattavaa objektiivista ympäristövaikutusten arviointia.

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskevassa selostuksessa on todettu, että kaava-alueen itäreunassa on Vantaanjoen Natura-alue. Kyseiselle alueelle ei ole kaavassa osoitettu toimenpiteitä.

Siirtolapuutarha-alueen ja Vantaanjoen väliin jää nykytilanteen mukaisesti noin 80-140 metriä leveä kasvillisuusvyöhyke.

Uusia siirtolapuutarhapalstoja on kaavassa osoitettu Vanhan Riihipellon eteläreunaan, noin 1,3 ha kokoiselle alueelle, joka on tähän asti ollut viljeltyä peltoa sekä Ärtin alueelle, noin 2,3 ha, joka on ollut koulupuutarhana.

Uudet siirtolapuutarhamökit sijaitsisivat noin 100-400 metrin päässä Natura 2000-verkoston ehdotetusta Vantaanjoesta. Rakennusviraston sääntöjen mukaan palstoilla ei saa käyttää kemiallisia lannoitteita eikä mökeissä saa asua ympärivuotisesti. Kaavan vaikutukset Vantaanjoen vuollejokisimpukkaan ovat siten hyvin vähäiset.

Vantaanjoen rannalla olevalle saunarakennukselle on osoitettu laajennus sekä sen pohjoispuolelle mahdollinen lisärakennus. Saunarakennus on jo nykyisin liitetty kaupungin vesi- ja



viemäriverkoston, samoin liitetään mahdolliset uudet lisärakennukset. Rantavyöhykkeelle osoitettu rakentaminen sekä muutokset alueen maankäytössä ovat vähäisiä. Kaavassa saunan ja uimarannan yhteyteen on merkitty h-1 rakennusala.

Kaavaselostuksessa viitataan Tuomarinkylän kaavamuutoksen yhteydessä laadittuun valumavesien käsittelyn viitesuunnitelmaan (Ramboll Oy), jonka mukaan noin 100 metrin päässä vesistöä tapahtuvat pienehköt muutokset eivät aiheuta merkityksellistä haittaa vuollejokisimpukalle tai veden laadulle. Kaavan mukainen rakentaminen ei lisää Vantaanjoen kuormitusta, ei heikennä vuollejokisimpukan elinoloja eikä aiheuta haitallisia valumia Vantaanjokeen.

Koska vaikutukset veden laatuun jäävät vähäisiksi, ei kaavalla voida katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia Vantaanjoen Natura-alueeseen.

Asemakaavamuutoksen hyväksyessään valtuusto on hyväksynyt 17.6.2014 toivomusponnen, jonka mukaan valtuusto edellyttää että Vantaanjoessa elävän EU-direktiivin suojeleman jokihelmisimpukan elinehtojen turvaamiseksi tehdään riittävä ympäristövaikutusten arviointi.

Luonnonsuojelulain 65 §:n mukaan jos suunnitelma todennäköisesti merkittävästi heikentää niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai tarkoitus sisällyttää Natura 2000-verkoston, suunnitelman laatijan on asianmukaisella tavalla arvioitava nämä vaikutukset. Kysymyksessä oleva asemaakaava ei edellä todetuin tavoin ennalta objektiivisesti arvioiden todennäköisesti merkittävästi heikennä Natura-alueen luonnonarvoja, minkä vuoksi vaikutusten arvioinnin suorittamista ei edellytetä. (mm. KHO 2008:29, KHO 2005:57, KHO 2006:101, ns. Waddensee C-127/02).

Vaatus yhteistoimintojen alueen päälle sijoitettujen uusien palstojen poistamisesta

Valittajat ovat vaatineet, että yhteisalueiden tilalle suunnitellut ns. käymälätontit poistetaan asemakaavasta.

Alueen kulmiin mm. entisille käymäläpaikoille suunnitelluista yhteensä kahdeksasta palstasta on kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.4.2013 päätöksen mukaisesti luovuttu.

Suunnittelualueen pohjoispuolisen pysäköintialueen pienentäminen

Valittajat ovat vaatineet, että suunnittelualueen pohjoispuolista pysäköintialuetta pienennetään kaupunkisuunnittelulautakunnan



17.6.2014 tekemän päätöksen mukaisesti asiasta muistutuksen jättäneille annetuissa vastauksissa määriteltyyn kokoon.

Kaava-alueelle on valituksen alaisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaan mahdollista sijoittaa 186 uutta autopaikkaa siirtolapuutarhamökkiläisten käyttöön, sekä lisäksi 40 autopaikkaa viljelypalstojen viljelijöiden ja ulkoilijoiden käyttöön. Uudet autopaikat on osoitettu sellaisista paikoista, joissa on nykyisin hiekkapäälysteisiä alueen osia ja/tai joilla ei ole mitään arvokasta kasvillisuutta. Sellainen on mm. Lystikukkulan eteläkulma, joka on hiekkapäälysteinen oltuaan vuosia palstalaisten epävirallisena pysäköintialueena ja jota Pakilan siirtolapuutarhayhdistys on vuonna 2011 anonut viralliseksi pysäköintialueeksi. Itä-Pakilan siirtolapuutarha-alueiden havainnekuvasta 10.6.2014 näkee, että mainittua pysäköintialuetta on pienennetty. Tämän voi todeta vertaamalla havainnekuvaan ensin valmistellun kaavaehdotuksen 12186 havainnekuvaan, mistä ilmenee aluerajauksen pienentyminen. Uusien pysäköintialueiden tarkoitus on vähentää kadunvarsipysäköinnin lähialueen asukkaille aiheuttamia haittoja.

Alueidenkäyttötavoitteet

Valittajat katsovat valituksessaan, että suunnitelmat ovat ristiriidassa alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Päinvastoin kuin valittajat väittävät, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksessa nimenomaan todetaan, että muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskee erityistavoite: valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen- ja luonnonperinnön arvojen säilymisen turvaaminen. Kaava-alueen pohjoisosassa oleva Vanha rihipelto kuuluu Tuomarinkylän kartanon valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön RKY. Alue kuuluu Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Kulttuuriympäristön suojeleminen on ollut suunnittelun lähtökohtana.

Valittajat ovat valituksessaan vedonneet MRL 5 §:ään, joka koskee alueiden käytön suunnittelun tavoitteita. Asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu niin, että rakennettua ympäristöä, sen kauneutta ja kulttuuriarvoja vaalitaan eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja hävitetä. Kyseinen lainkohta määrittelee alueiden käytön suunnittelun tavoitteet. Kulttuuriympäristön suojeleminen on ollut asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen mukaan suunnittelun lähtökohtana, kuten MRL 5§ edellyttää. Asemakaavasta ja sen muutoksesta selkeästi ilmenee pyrkimys rakennetun ympäristön suojelemaan sekä sen erityisten arvojen



pysyttämiseen. Tämä ilmenee mm. selostuksen tavoitteista, joissa todetaan, että ”Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaat siirtolapuutarha-alueet suojellaan ja alueelle osoitetaan uusia ympäristön luonteeseen sopivia siirtolapuutarhapalstoja.” Uusista alueista on tarkoitus tulla olemassa olevia alueita täydentäviä ja niiden hyviä ominaisuuksia korostavia. Tavoite ilmeneekin selostuksessa useammasta kohdasta. Selostuksessa mm. todetaan, että ”Alueella olevien tyyppimökkien, palstojen, yhteisalueiden kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää.”

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteina on MRL 5 §:n mukaisesti ollut vuorovaikutteinen suunnittelu, hyvä elinympäristö, rakennetun ympäristön kauneus ja kulttuuriarvot, luonnon monimuotoisuus ja luonnonarvot, maisema-arvot, ympäristönsuojelu, luonnonvarojen säästeliäs käyttö, yhdyskuntien toimivuus, liikenteen järjestäminen ja sen toimintaedellytykset, mikä ilmenee asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen selostuksesta. MRL 5 § on kuitenkin luonteeltaan tavoitesäännös. On huomioitava, että tavoitesäännös ei voi olla yksittäistä kaavaa koskevan päätöksen muutoksenhaun perusteena.

Käsittelyvirheet kaavan käsittelyssä

Valittajat katsovat, että asian käsittelyssä on tapahtunut käsittelyvirheitä: Asemakaavamutosta on käsitelty virheellisessä järjestyksessä, sillä suunnitelmiin on tehty oleellisia muutoksia 2 vuotta asian vireille tulon ja OAS-vaiheen jälkeen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kunnan esitys yhteistyöstä osallisille. Siinä määritellään kaavan valmistelussa ja vaikutusten arvioinnissa noudatettavat periaatteet ja tavat (MRL 63 §) sekä kaavan tavoitteet, joita voidaan tarkistaa työn edetessä. OAS:ssa esitetään arvio aikataulusta ja kaavaan liittyvistä luottamuselinten päätösten ajankohdista.

Kaupunki katsoo ettei asian käsittelyssä ole tapahtunut käsittelyvirhettä, sillä kaavaehdotusta voidaan lain mukaan tarkistaa työn edetessä, OAS-vaiheen jälkeen. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut vuorovaikutusraportin 22.10.2013, jota on täydennetty 17.6.2014. Siitä ilmenee, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 13.9.-1.10.2010. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 8.-19.10.2012. Luonnoksen pohjalta valmistelu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 12186 esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 9.4.2013.



Kaupunkisuunnittelulautakunnan palautettua ehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi kaupunkisuunnitteluvirasto laati uuden kaavaehdotuksen nro 12190, joka on ollut virallisesti MRL 65 §:n mukaisesti nähtävillä 8.11.-9.12.2013.

Vuorovaikutusraportista ilmenee, että kaikissa vaiheissa on asianmukainen viranomaisyhteistyö ja että kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle on saapunut kirjeitse useita mielipiteitä koskien asemakaavaa. Vuorovaikutusraportista ilmenevät myös kaupunkisuunnittelulautakunnan antamat vastineet saapuneisiin mielipiteisiin ja kunnan perusteltu kannanotto nähtävilläoloaikana esitettyihin muistutuksiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on MRL 63 §:n mukaan suunnitelma kaavahankkeessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioimisesta. Osallistumissuunnitelma tulee laatia riittävän aikaisessa vaiheessa.

Kaavaehdotukseen on sen virallisen nähtävillä olon jälkeen tehty kaavaselostuksessa mainitut tarkistukset. Kaavaehdotusta ei ole olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, joten sitä ei ole tullut asettaa MRA 32 §:n nojalla uudelleen nähtäville. KHO 5.6.2009/1439 mukaan kaavaan tehdyt useat muutokset eivät merkinneet olennaista muutosta kaavaan.

Vuorovaikutuksen ulottumattomuus yksittäiseen palstan haltijaan

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 30.8.2010). Osallisia ovat olleet osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan mm. alueen maanomistajat, asukkaat ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitut yhdistykset ja muut yhteisöt.

Maankäyttö ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 13.9–1.10.2010. Kaavoituksen vireille tulosta Helsingin kaupunki on ilmoittanut lain edellyttämin tavoin.

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2011 ja 2012 kaavoituskatsauksissa, jotka jaetaan postitse kaikkiin kaupungin kotitalouksiin. Valmistelun aikana asiassa on saatu lukuisia palstan haltijoitten mielipiteitä ja muistutuksia.

13.9.2010 on järjestetty asukastilaisuus, jonka muistio on kaupungin antaman lausuman liitteenä. Muistiosta ilmenee, että tilaisuudessa on



ollut osallistujina noin 80 siirtolapuutarhamökin tai -viljelypalstan omistajaa.

Asukastilaisuudessa 15.10.2010 on kaupunkisuunnitteluviraston työntekijöiden lisäksi ollut 120 henkilöä. Puheenvuoroista ilmenee, että kysymyksessä ovat olleet siirtolapuutarhamökkien tai viljelypalstojen omistajat. Itä-Pakilan siirtolapuutarhayhdistyksen puheenjohtaja on pitänyt tilaisuudessa alustuksen keskustelulle.

Helsingin kaupunki on edellä selvitetyn tavoin solminut vuokrasopimukset yhdistysten kanssa. Pakilan siirtolapuutarhayhdistys ja sen johtokunta edustaa siirtolapuutarhaa ja se on ollut aktiivisena mukana vuorovaikutuksessa ja keskusteluissa.

Vuorovaikutusmenettely on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti ja menettely on ollut muiltakin osin lainmukainen. Osallisilla on ollut MRL:n edellyttämällä tavalla mahdollisuus osallistua kaavoitukseen ja arvioida sen vaikutuksia.

Vuokraoikeuden haltijalle aiheutuva kohtuuton haitta palstojen puolittamisesta - KHO 2010:57linjaus

Valittajat vetoavat MRL 54 §:ään, jonka mukaan "Asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää". Valittajat näkevät, että puolikkaan tontin menetys tulisi olemaan puutarhurille kohtuutonta: puolituksessa menetettäisiin istutuksia, mahdollisesti rakenteita, vuosia käytetty työmäärä.

Valittajat viittaavat KHO 2010:57 päätökseen, jonka mukaan siirtolapuutarhamökin kauppahinta muodostuu mökin osuudesta ja vuokraoikeudesta. Helsingin kaupunki ei ole ilmoittanut korvauksista vuokralaiselle koituvasta arvonmenetyksestä. Taloudellinen haitta on realisoitunut jo nyt, sillä vuokraoikeuden arvo on laskenut kaavoitussuunnitelman takia. Lisäksi puolituksessa vanhalle puutarhurille jää varjoisampi ja huonompi puoli tontista.

Päinvastoin kun valittajat näkevät oikeustapauksen, se ei muodosta ennakkotapausta arvotettaessa siirtolapuutarhapalstan ja mökin arvoa. Mainitussa korkeimman hallinto-oikeuden tapauksessa on kysymys varainsiirtoveron laskentaperusteesta. Tapauksen referaatissa todetaan: "Sille ettei kauppakirjassa ole osapuolten kesken eritelty vuokraoikeuden osuutta kauppahinnasta ei myöskään voitu antaa ratkaisevaa merkitystä. Korkein hallinto-oikeus kumosi hallinto-oikeuden ja veroviraston päätökset kysymyksessä olevan asian osalta ja ottamatta välittömästi ratkaistavakseen mistä kauppahinnasta



varainsiirtovero on määrättävä, palautti asian tältä osalta verovirastolle ratkaistavaksi.” Toisin sanoen, Kho ei ole ottanut kantaa siihen mistä siirtolapuutarhamökin kauppahinta muodostuu tai mikä suhde kiinteistön aineistolla ja tarpeistolla on vuokrataan siirto-oikeuden hintaan. Käsiteltävä asia on oikeustositseikoiltaan toisenlainen kuin valittajien valituksessaan viittaama oikeustapaus. Näin ollen mainittu oikeustapaus ja siitä ilmenevät oikeusohjeet eivät sovellu tätä asiaa ratkaistaessa.

Nyt puheena olevassa valitusasiassa on erityistä merkitystä sillä, että vuokrasopimukset ovat määräaikaista ja sillä, että vuokrasuhteisiin liittyvä taloudellinen arviointi, mahdolliset korvaukset käsitellään ja suoritetaan vuokrasopimuksen päättyessä, vuokranantajan ja vuokralaisen välillä maanvuokralainsäädännön ja vuokrasopimuksen mukaisesti.

Maanvuokrasopimukset siirtolapuutarha-alueiden osalta päättyvät 2026. Maanvuokralaki lähtee siitä, että ellei toisin sovita, niin vuokralaisen on saatettava alue siihen kuntoon kuin se oli ennen sitä vuokralle annettaessa. Rakennukset on vietävä pois. Sopimuksiin sovelletaan sopimusoikeudellisia periaatteita sekä maanvuokralakia ja näin ollen kaava ei suoranaisesti vaikuta sopimuksiin.

Kaavalle asetettavat kohtuulliset vaatimukset eli ns. sosiaalifunktio menevät yksityisen edun edelle asemakaavassa. (Maankäyttö ja Rakennuslaki 2006; Hallberg, Haapanala, Koljonen, Ranta: s. 272.) Voidaan katsoa, että kunnan tarve lisätä siirtolapuutarhapalstojen määrää ja siten tarjota kaupunkilaisille paremmat kaupunkipuistot sekä useammalle kaupunkilaiselle mahdollisuuden hallita siirtolapuutarhapalstaa on sellainen sosiaalifunktio, joka menee yksityisen edun edelle. Kaavasta tai sen muutoksesta ei aiheudu siirtolapuutarhurille kohtuutonta haittaa. Kaavasta puolestaan koituu maanomistajalle hyötyä, sillä se mahdollistaa uusien siirtolapuutarhapalstojen tarjoamisen kaupunkilaisille.

Ympäristölautakunnan ja yleisten töiden lautakunnan lausumat

Valittajat ovat vedonneet ympäristölautakunnan ja yleisten töiden lausumiin sekä rakennusviraston ohjeeseen.

Rakennusviraston ohje koskee siirtolapuutarhan sisäisiä yleisiä pelisääntöjä ja se määrittelee lähinnä puutarhan hoitoa, aitaamista, rakenteita ja kasvillisuutta palstalla. Ohjeen tavoitteena on vaalia mökkiperinnettä, säilyttää siirtolapuutarha-aatetta ja vaalia naapurisopua. Se ei ole velvoittava oikeuslähde ratkaistaessa kaavoitukseen liittyviä kysymyksiä.



Ympäristölautakunnan ja yleisten töiden lausumat on annettu ennen kaupunkisuunnittelulautakunnan viimeisintä 17.6.2014 päätöstä muuttaa asemakaavaa ja asemakaavan muutosehdotusta. Tuossa käsittelyssä on jälleen vastaehdotuksena käsitelty myös suurikokoisten palstojen puolitus sekä kahden mökin rakennusalan sijoittaminen isommille tonteille. Vastaehdotuksen perusteluina ovat olleet mainitut ympäristölautakunnan ja yleisten töiden lausumat. Vastaehdotus on rauennut kannattamattomana. Tämän jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunta esitti asian kaupunginhallitukselle. Kaupunginvaltuusto on päättänyt kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 34. kaupunginosan siirtolapuutarha-aluetta koskevan asemakaavaehdotuksen.

Koilliskulman rakentaminen

Valittajat esittävät että koilliskulmauksen täyttäminen yksityiseen käyttöön varatuilla mökkipalstoilla heikentää pahoin alueen valtakunnallisesti tärkeäksi todettuja arvoja. Valittajat viittaavat arkkitehti ***** kaavaehdotuksesta antamaan muistutukseen, jonka mukaan ”On ilmeistä, että ainakin seuraavat, Helsingin kaupungin asemakaava-arkkitehti Birger Brunilan 1945 laatiman, alkuperäisen palstanjakosuunnitelman mukaiset piirteet ovat alueen identiteetin kannalta tärkeitä ja kyseisen asemakaavamerkinnän mukaisesti suojeltavia: Siirtolapuutarha-alueen kulmiin ja ulkolaidoille säännönmukaisesti sijoitetut yhteistoimintojen alueet, joiden kautta alue myös yhdistyy ympäristöönsä...”

Asemankaavan selostuksessa todetaan, että asemakaavan- ja sen muutoksen tavoitteena on siirtolapuutarha-alueen miljöökokonaisuuden eheyden säilyttäminen, toiminnan jatkuvuuden turvaaminen ja alueen kehittämisedellytysten luominen. Uusista alueista on tarkoitus tulla olemassa olevia alueita täydentäviä ja niiden hyviä ominaisuuksia korostavia. Tiivistämisen ja täydentämisen taustalla on kaupungin asettama yleinen tavoite löytää kaupungin alueelta uusia siirtolapuutarhapalstoja. Koilliskulmaukseen sijoitetut kolme palstaa ovat olemassa olevia alueita täydentävää rakentamista ja niillä säilytetään miljöökokonaisuuden eheyttä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on palauttanut aiemman asemakaavan muutosehdotuksen, poistaen nuo 8 palstaa, mutta ei kolmea pohjois-/koilliskulman palstaa. Tästä syystä ne ovat mukana kaupunginvaltuuston hyväksymässä asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa.

Valituksessa on väite siitä, että rinteiden tontit jäävät varjoisiksi. Mikäli palstojen alaosaan rakennetaan uusia puutarhamökkejä, palstojen viljelyala pienenee vastaavasti. Mökit on kuitenkin esitetty



sijoitettavaksi aivan palstojen alareunaan niin, ettei niillä ole olennaista vaikutusta ylärinteen varjoisuuteen. Maaston topografia ja alkuperäisen yleissuunnitelman mukaiset piirteet säilyvät. Alueen koillisreunan uudet palstat noudattavat alkuperäisen palstanjakosuunnitelman periaatteita. Muilta osin alue yhdistyy ympäristöönsä kuten aiemmin.

Valituksessa on myös viitattu maakuntakaavaan ja muihin asemakaavoihin. Toisin kuin yleiskaava, nämä eivät kuitenkaan ole oikeudellisesti ohjeena asemakaavaa laadittaessa.

Valituksessa on viitattu myös asemakaavaan nro 12072, tämän asemakaavan alue ei kuitenkaan kuulu kaava-alueeseen.

Yhteenveto

Edellä lausuttu huomioon ottaen todetaan, että valituksissa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella asemakaavaa tulisi muuttaa valittajien vaatimin tavoin. Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12190 täyttää MRL 54 §:n sisältövaatimukset ja perustuu lain edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavapäätös ei ole siten syntynyt kuntalain 90 §:n tarkoittamassa virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös muutoinkaan ole lain vastainen.

Valitus tulee hylätä perusteettomana ja jättää tutkimatta päätöksen tarkoituksenmukaisuuteen kohdistuvilta osin.

Samalla kaupunginhallitus päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Käsittely

Esittelijä muutti esitystään seuraavasti:

Alueidenkäyttötavoitteet -otsikon alle viimeisen kappaleen (65) jälkeen lisätään:

Valittajat ovat valituksessaan vedonneet MRL 5 §:ään, joka koskee alueiden käytön suunnittelun tavoitteita. Asemakaava ja asemakaavan muutos on laadittu niin, että rakennettua ympäristöä, sen kauneutta ja kulttuuriarvoja vaalitaan eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja hävitetä. Kyseinen lainkohta määrittelee alueiden käytön suunnittelun tavoitteet. Kulttuuriympäristön suojelu on ollut asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen mukaan suunnittelun lähtökohtana, kuten MRL 5§ edellyttää. Asemakaavasta ja sen muutoksesta selkeästi ilmenee pyrkimys rakennetun ympäristön suojeluun sekä sen erityisten arvojen pysyttämiseen. Tämä ilmenee mm. selostuksen tavoitteista, joissa todetaan, että ”Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta



arvokkaat siirtolapuutarha-alueet suojellaan ja alueelle osoitetaan uusia ympäristön luonteeseen sopivia siirtolapuutarhapalstoja.” Uusista alueista on tarkoitus tulla olemassa olevia alueita täydentäviä ja niiden hyviä ominaisuuksia korostavia. Tavoite ilmeneekin selostuksessa useammasta kohdasta. Selostuksessa mm. todetaan, että ”Alueella olevien tyyppimökkien, palstojen, yhteisalueiden kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää.”

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteina on MRL 5 §:n mukaisesti ollut vuorovaikutteinen suunnittelu, hyvä elinympäristö, rakennetun ympäristön kauneus ja kulttuuriarvot, luonnon monimuotoisuus ja luonnonarvot, maisema-arvot, ympäristönsuojelu, luonnonvarojen säästeliäskäyttö, yhdyskuntien toimivuus, liikenteen järjestäminen ja sen toimintaedellytykset, mikä ilmenee asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen selostuksesta. MRL 5 § on kuitenkin luonteeltaan tavoitesäännös. On huomioitava, että tavoitesäännös ei voi olla yksittäistä kaavaa koskevan päätöksen muutoksenhaun perusteena.

Esityksen viimeisen kappaleen (95) jälkeen lisätään:

Samalla kaupunginhallitus päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Palautusehdotus:

Henrik Nyholm: Kaupunginhallitus palauttaa lausunnon valmisteluun niin että se puoltaa valittajien esityksiä liittyen pitkämallisten palstojen muutoksiin ja kaava-alueen luoteisosan toiminnallisen yhteisalueen säilymiseen luopumalla kolmesta siihen osoitetusta uudesta palstasta.

Varajäsen Nyholmin palautusehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Henrik Nyholm jätti eriävän mielipiteen kaupunginhallituksen päätöksestä seuraavin perusteluin:

Helsingin siirtolapuutarhat on osoitettu kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaiksi kohteiksi, joita kehitetään alueiden arvot ja erityispiirteet säilyttäen. Itä-Pakilan siirtolapuutarhan pitkämallisten palstojen muutosmahdollisuus ja yhteyden kaventaminen alueen luoteiskulmasta viereiseen Lystikukkulaan vähentää alueen historiallisia arvoja sekä maisemallista ainutlaatuisuutta.



16.02.2015

Kaj/2

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän muutetun esityksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi
Päivi Kuusjärvi, johtava kaupunginasiamies, puhelin: 310 36556
paivi.kuusjarvi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 1 asemakaavavalituksista, Itä-Pakilan siistolapuutarha-alueet 12190
- 2 Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 2 asemakaavavalituksista, Itä-Pakilan siistolapuutarha-alueet 12190
- 3 Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 3 asemakaavavalituksista, Itä-Pakilan siistolapuutarha-alueet 12190

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Oikeuspalvelut (lausunnon hallinto-oikeudelle toimittamista varten)

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunginvaltuusto on 10.9.2014 päättänyt hyväksyä kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti 34. kaupunginosan (Pakila, Itä-Pakila) siirtolapuutarha-alueita koskevan asemakaavaehdotuksen ja puisto-, lähivirkistys-, uimaranta-, siirtolapuutarha-, ryhmäpuutarha-, opetus- ja virkistystarkoituksiin käytettävää kasvitarha-alueita sekä erityis-, vesi-, ja katualueita ja 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä, Tuomarinkartano) puistoa ja lähivirkistysaluetta, joka on säilytettävä luonnonmukaisena metsänä, sekä kaupunginosan rajaa koskevan asemakaavan muutosehdotuksen 22.10.2013 päivätyn ja 17.6.2014 muutetun piirustuksen numero 12190 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.



Helsingin hallinto-oikeudelle on toimitettu asiasta kolme valitusta. Valitusten diaarinumerot ovat 06418/14, 06417/14 ja 06419/14. Hallinto-oikeus on (23.10.2014) pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan valitusten johdosta kaupunginvaltuuston lausunnon.

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.

Esittelijä toteaa, että lausuntoehdotus perustuu kaupunginkanslian oikeuspalvelujen yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa laatimaan lausuntoon.

Esittelijä yhtyy lausuntoehdotuksessa esitettyyn.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi

Päivi Kuusjärvi, johtava kaupunginasiamies, puhelin: 310 36556
paivi.kuusjarvi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 1 asemakaavavalituksista, Itä-Pakilan siistolapuutarha-alueet 12190
- 2 Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 2 asemakaavavalituksista, Itä-Pakilan siistolapuutarha-alueet 12190
- 3 Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 3 asemakaavavalituksista, Itä-Pakilan siistolapuutarha-alueet 12190

Otteet

Ote

Oikeuspalvelut (lausunnon hallinto-oikeudelle toimittamista varten)

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Päätöshistoria

Kaupunginkanslia Oikeuspalvelut 11.2.2015

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



HEL 2014-012827 T 03 01 01

Helsingin hallinto-oikeus diaarinumerot 06418/14, 06417/14 ja 06419/14

Helsingin kaupunginvaltuusto on 10.9.2014 päättänyt hyväksyä kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti 34. kaupunginosan (Pakila, Itä-Pakila) siirtolapuutarha-alueita koskevan asemakaavaehdotuksen ja puisto-, lähivirkistys-, uimaranta-, siirtolapuutarha-, ryhmäpuutarha-, opetus- ja virkistystarkoituksiin käytettävää kasvitarha-alueita sekä erityis-, vesi-, ja katualueita ja 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä, Tuomarinkartano) puistoa ja lähivirkistysaluetta, joka on säilytettävä luonnonmukaisena metsänä, sekä kaupunginosan rajaa koskevan asemakaavan muutosehdotuksen 22.10.2013 päivätyn ja 17.6.2014 muutetun piirustuksen numero 12190 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

***** ovat tehneet valituksen 20.10.2014 Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan kaupunginvaltuuston lausunnon.

Helsingin hallinto-oikeudelle toimitettuja valituksia on yhteensä 3 kappaletta. Valitusten diaarinumerot ovat 06418/14, 06417/14 ja 06419/14. Koska valituksissa käsitellään samaa asiaa, Helsingin kaupunki käsittelee niitä vastauksessaan yhtenä valituksena.

Valituksen keskeinen sisältö

Valituksissa on pyydetty poistamaan päätöksestä ja kaavamuutossuunnitelmasta kaikki Pakilan siirtolapuutarhan kuudentoista vanhan palstan puolittamisen mahdollistavat kohdat.

Valituksissa on todettu, että siirtolapuutarha-alueen laajentamista ja lisärakentamista Natura-alueen suojavyöhykkeellä ja sen läheisyydessä ei tule tehdä ennen riittävän kattavaa objektiivista ympäristövaikutusten arviointia.

Lisäksi valituksissa pyydetään että kaikki koillisen kulmauksen yhteistoimintojen päälle sijoitetut, uudet palstat poistetaan asemakaavan muutossuunnitelmasta.

Lystikukkulan metsään rajoittuvan pysäköintialueen kokoa on pienennettävä: Parkkialueen tulee rajoittua ainoastaan epäviralliseen pysäköintiin käytetylle alueelle. Laitimmaiset 18 autopaikkaa tulee poistaa.

Valitusten perusteina on todettu, että vanhat puutarhat ovat osa arvokasta miljöökokonaisuutta RP/s alueella, jolla kaavamääritysten mukaan ”ympäristö säilytetään”. Asemakaavan tulee suojeluarvojen



säilymiseksi noudattaa arkkitehti Birger Brunilan laatimaa alkuperäistä palstanjakosuunnitelmaa. Valtioneuvoston päätöksellä (1995) Heikinpuisto kuuluu maisemakulttuurin ja luontoarvojensa kannalta valtakunnallisesti arvokkaaksi julistettuun Vantaajokilaakson suojeltuun maisema-alueeseen (LsL 32 §). Suunnitelmat ovat ristiriidassa alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Suunnittelualueiden arvot on huomioitu sekä maakuntakaavassa että yleiskaavassa. Helsingin yleiskaavassa 2002 Pakilan siirtolapuutarhan, Klaukkalanpuiston ryhmäpuutarhan alueet ja Vanha Riihipelto on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäviksi virkistysalueiksi. Suunnittelualue sijaitsee Natura 2000 alueen (F10100104) varrella. Ympäristöministeriö on liittänyt Vantaanjoen 1.3.2012 Natura 2000-verkostoon.

Valittajat katsovat, että asian käsittelyssä on tapahtunut käsittelyvirheitä. Asemakaavamuutosta on käsitelty virheellisessä järjestyksessä, sillä suunnitelmiin on tehty oleellisia muutoksia 2 vuotta asian vireille tulon ja OAS-vaiheen jälkeen. Muutoskohdat aiheuttavat valittajien näkemysten mukaan kohtuutonta taloudellista haittaa puutarhureille. Lisäksi valittajat katsovat että viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa pyrkimällä edistämään suunnitelman hyväksymistä harhaanjohtavilla vastauksilla/lausunnoilla.

Valitusten mukaan ylimääräinen rakennusoikeus on tonteilta poistettava. Valittajat katsovat, että yksittäisten palstan vuokramiesten kanssa ei ole keskusteltu eikä asianosaisia ole tiedotettu asiassa, vaan keskustelu on käyty siirtolapuutarhayhdistyksen kanssa.

Valittajien mukaan viranomaisen on vedonnut lisäksi siihen, että kaavamerkintä mahdollistaa, ei velvoita jakamaan tontteja. Kun taas rakennusvirasto on ilmoittanut toteuttavansa vahvistettua kaavaa eikä tontin vuokralaisella ole mahdollisuuksia vaikuttaa tontin jakamiseen. Kaavasuunnitelmaa on näin ollen käsitelty virheellisessä järjestyksessä ja menettelytapa on MRL 1 §:n vastainen.

Valittajat vetoavat KHO 2010:57 linjaukseen, jossa ”Kaupan kohteena siirtolapuutarhakaupassa ovat oikeus tietyn palstan vuokraukseen ja palstalla oleva rakennus... Rakennuksen arvon määrittämisessä huomioidaan mm. rakennuksen ikä, kunto, koko ja varustelutaso.” Tontin puolikkaan vuokraoikeuden menettäminen johtaa valittajien mukaan kohtuuttomaan taloudelliseen tulokseen. Suunniteltu muutos kohtelee palstanhaltijoita eriarvoisesti.

Valittajat vetoavat ympäristölautakunnan ja yleisten töiden lausumiin, joiden mukaan palstoja ei tule jakaa kahtia, sillä ”suuret rinnetontit ovat arvokas osa koko siirtolapuutarha-alueen erityispiirteitä ja



maisemallisesti tärkeitä sellaisenaan.” Valittajat viittaavat myös rakennusviraston ohjeeseen ”Siirtolapuutarhojen yhteiset pelisäännöt”, joka määrittelee: ”Kulttuurihistoriallisten arvojen lisäksi alueiden ominaispiirteet rakennustaiteen ja maisemakulttuurin kannalta on tärkeä säilyttää”.

Valittajat vetoavat siihen, ettei alueella ole tehty riittävän kattavaa ympäristövaikutusten arviointia. Vantaanjoki kuuluu Natura 2000-verkoston ja Vantaanjoessa esiintyy merkittävän arvokas vuollesimpukkapopulaatio. Vantaanjoen rantaan Natura-alueen suojavyöhykkeelle ei tule sallia rakennusoikeutta uusille rakennuksille. Valittajien käsityksen mukaan uudet puutarhapalstat todennäköisesti lisäävät Vantaanjoen Natura-alueen ravinne- ja torjunta-ainekuormitusta.

Valittajat pitävät kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.4.2013 antamaa päätöstä, jossa Pakilan siirtolapuutarhan yhteistoimintojen alueet jätetään rakentamatta, mutta koilliskulmaus rakennetaan, epäloogisena erehdyksenä. Kulmaus on keskeinen historiallista aluekokonaisuutta jäsentävä osatekijä RP/s merkinnällä varustetun vanhan siirtolapuutarhan sisällä. Merkintä tarkoittaa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokasta siirtolapuutarha-aluetta, jolla ympäristö säilytetään. Arkkitehti ***** kaavaehdotuksesta annetun muistutuksen mukaan” ”On ilmeistä, että ainakin seuraavat, Helsingin kaupungin asemakaava-arkkitehti Birger Brunilan 1945 laatiman alkuperäisen yleissuunnitelman mukaiset piirteet ovat alueen identiteetin kannalta tärkeitä ja kyseisen asemakaavamerkinnän mukaisesti suojeltavia: Siirtolapuutarha-alueen kulmiin ja ulkolaidoille säännönmukaisesti sijoitetut yhteistoimintojen alueet, joiden kautta alue yhdistyy ympäristöönsä....”

Valittajat vaativat, että kaupunkisuunnittelulautakunnan 17.6.2014 tekemän ja valtuuston 10.9.2014 vahvistaman päätöksen lupaus siitä, että pysäköintialuetta pienennetään siten että se sisältää vain nykyisen hiekkapäällysteisen alueen eikä lainkaan metsää, pitää lunastaa. Toisin sanoen havainnekuviissa tilanne näyttää olevan ennallaan, vaikka valtuuston vahvistamalla päätöksellä alue on pienennetty. Vähintään valkovuokkolehtoon tunkeutuvat 18 laitimmaista parkkipaikkavarausta tulee poistaa.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 188 §:n 1 momentin mukaan muutosta asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan siten kun kuntalaissa säädetään. Kuntalain 92 §:n mukaan valitusoikeus on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen,



velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsenellä.

Valittajat ilmoittavat valituksissaan kotipaikakseen Helsingin tai/ja hallitsevansa palstaa asemakaavan muutosalueella, joten valittajilla on asiassa valitusoikeus.

Kuntalain 93 §:n mukaan valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. MRL 188 §:n 5 momentin mukaan kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 63 §:n mukaisesti asetettu yleisesti nähtäville.

Kaupunginvaltuuston 10.9.2014 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä 19.9.2014. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle 20.10.2014. Valitus on tehty määräajassa.

Lausunto valitusten johdosta

Oikeuspalvelut toteaa, että kaupunginhallituksen tulisi antaa valituksen johdosta hallinto-oikeudelle seuraava lausunto. Lausunto on laadittu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

Valituksen hylkääminen ja tutkimatta jättäminen

Kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitettävien perustein valituksen hylkäämistä. Kaupunginvaltuuston päätöksellä 10.9.2014 § 280 hyväksytyt asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12190 ei ole syntynyt MRL:n asemakaavaa koskevien sisältövaatimusten tai menettelysääntöjen vastaisesti. Asemakaava ja asemakaavan muutos perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Päätös on muiltakin osin lain mukainen.

Kaupunginhallitus katsoo, että valitus tulee jättää tutkimatta siltä osin kuin se kohdistuu päätöksen ja siihen sisältyvien kaavaratkaisujen tarkoituksenmukaisuuteen. HaO ei voi tehdä kaavaan muita kuin oikaisuluonteisia korjauksia (MRL 203 §:n mukaan).

Valitusperusteiden oikeudellinen arviointi

Kaupunginhallitus viittaa asiassa kaupunginvaltuuston päätöksen 10.9.2014 § 280 perusteluihin ja muihin valmisteluasiakirjoista ilmeneviin seikkoihin sekä jäljempänä mainittuihin perusteisiin. Lisäksi kaupunginhallitus viittaa kaavaselostukseen, jossa on MRL 55 §:n 2 momentin mukaan esitetty asemakaavan perusteet.

Palstojen puolittaminen



Valituksen mukaan kaavaehdotuksessa annetaan harhaanjohtava vaikutelma siitä, että tontteja ei puolitettaisi. Ehdotuksesta on poistettu tonttijakoa osoittava viiva, mutta kaavaehdotuksesta ilmenee, että tavoite on tonttien puolittaminen.

Valituksessa on pyydetty hallinto-oikeutta poistamaan kaavaehdotuksesta sivulla 10, kohta 4: Asemakaavan muutoksen kuvaus: Yleisperustelu ja kuvaus: ”Siirtolapuutarhan pohjoisosan suurikokoisille palstoille (noin 600-800) osoitetaan toinen rakennusala, mutta ei veloiteta jakamaan palstaa.”

Ja, että lisäksi poistetaan kaavaehdotuksesta sivulla 10: Kohta 4; Asemakaavan muutoksen kuvaus: ”Mitoitus: ”Siirtolapuutarha-alueille on osoitettu rakennusoikeutta 20 k-m2 puutarhapalstaa kohti (suurille palstoille kaksi mökkiä eli 40 k- m2).”

Kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaavamuutos ei sisällä suurten palstojen jakoa osoittavaa viivaa.

Valituksessa käytetään virheellisesti tontti -nimikettä, kysymys on palstasta. Kysymyksessä olevaa asemakaava-aluetta ei ole jaettu asemakaavassa tontteihin eikä kaavassa ole määrätty erillisen tonttijaon laatimisesta. Kaavassa kyse on palstoista ja kaavaan on merkitty siirtolapuutarhapalstat rajoineen. Asemakaavamerkintöjen ja -määräysten mukaan siirtolapuutarhapalstojen rajat ovat ohjeellisia. Kaavamääräysten mukaan palstojen jäsentelyssä tulee noudattaa alkuperäisiä viljelysuunnitelmia. Asemakaavaan on merkitty siirtolapuutarhamökeille rakennusala. Rakennusalamerkintä on siten sitova, että mökkiä ei voi rakentaa rakennusalan ulkopuolelle, mutta rakennusalan voi jättää kuitenkin rakentamatta eli tässä mielessä kaavamerkintä on mahdollistava. Kaavan tehtävänä on luoda rakentamisen edellytykset, mutta rakentamiseen kaava ei pakota.

Helsingin kaupunki omistaa valituksenalaisen kaava-alueen kokonaisuudessaan. Asemakaavan mukainen siirtolapuutarha-alue on vuokrattu Pakilan siirtolapuutarhayhdistys ry:lle määräaikaisella 30 vuoden sopimuksella vuoden 2026 loppuun saakka ja Klaukkalanpuiston ryhmäpuutarha ry:lle vuoden 2026 loppuun saakka ja viljelypalsta-alue Pukinmäki-seura ry:lle kaavaselostuksen liitteenä olevasta havainnekuvasta ilmenevällä tavalla. Kaupunki on antanut vuokrasopimuksissa yhdistyksille oikeuden vuokrata palstat edelleen.

Kaavoituskäytännössä on sitovien merkintöjen ja määräysten ohella toisinaan käytetty ohjeellisia kaavamerkintöjä, niillä ei ole oikeudellisia vaikutuksia, mutta ne kuvaavat laatijansa käsitystä suositeltavasta ratkaisusta. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, Ympäristöministeriön opas, 2003). Kaavamerkintöjen



ohjeellisuus käy ilmi kaavasta nro 12190, asemakaavamerkinnöistä ja -määräyksistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuorovaikutusraportin vastineessa (s. 28-29) on todettu, että suurten siirtolapuutarhapalstojen jakamista on kaavoituksen yhteydessä pidetty perusteltuna vaihtoehtona palstojen lisäämiseksi pitkällä tähtäimellä. Vertailun vuoksi mainittakoon, että tällä hetkellä mainitut isot palstat ovat lähes kahden omakotitontin kokoisia.

Kaavaehdotus ei lähtökohtaisesti velvoita jakamaan palstoja vaan se pyrkii antamaan joustavat mahdollisuudet erilaisiin ratkaisuihin tulevaisuudessa. Lisäksi on huomioitava, että suojelumerkintä RP/s ei tarkoita, että mitään uutta ei saa rakentaa alueelle. Rakentamisen tulee olla alueen kulttuurihistorialliseen luonteeseen ja maisematilaan sopivaa, ja sen tulee noudattaa alueen ominaispiirteitä.

Kaavaehdotuksen mukaan Birger Brunilan yleissuunnitelman mukaiset piirteet säilyvät Pakilan siirtolapuutarha-alueella, sillä siirtolapuutarha-alueen kulmiin ja sisälle jää yhteistoimintojen alueita, vihreitä henkireikiä ja alue rajautuu edelleen suurmaisemassa avoimen peltotilan ja metsäisten kukkuloiden määrittämänä.

Kaupunkisuunnitteluviraston vuorovaikutusraportissa 22.10.2013 on todettu, että Lystikukkulan metsä mäen päällä muodostaa edelleen selkeän rajan suurmaisemassa. Lystikukkulaa vasten olevien topografialtaan vaihtelevien pitkänomaisten tonttien ylälaitaan, muita rakennuksia korkeammalle kohoava mökkirivistö muodostaa visuaalisen selkärangan koko siirtolapuutarha-alueelle. Palstoja varten laadittujen puutarhasuunnitelmien jäsentelyä noudatetaan kaavamääräyksen mukaan edelleen.

Valittajien mukaan viranomaisen on vedonnut siihen, että kaavamerkintä mahdollistaa, ei velvoita jakamaan tontteja. Kun taas rakennusvirasto on ilmoittanut toteuttavansa vahvistettua kaavaa eikä tontin vuokralaisella ole mahdollisuuksia vaikuttaa tontin jakamiseen. Kaavas suunnitelmaa on valittajien mukaan näin ollen käsitelty virheellisessä järjestyksessä ja menettelytapa on MRL 1 §:n vastainen. Kaupunki katsoo, että MRL 1 § on tavoitesäännös eikä siihen voi vedota muutoksenhaun perusteena (HE 101/1998).

Tonttien puolittaminen tuhoaisi 1940-luvulta peräisin olevan kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden

Valittajat vetoavat valituksessaan siihen, että asemakaavan selostuksen tavoitteissa, (s.9) mainitaan, että kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokas siirtolapuutarha-alue suojellaan. Selostuksen kohdassa, joka koskee kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaita siirtolapuutarha-alueita, on



merkintä RP/s, jonka mukaan Pakilan ja Klaukkalan nykyiset siirtolapuutarha-alueet on merkitty arvokkaiksi alueiksi, joilla ympäristö säilytetään. Valittajat vetoavat myös siihen, että siirtolapuutarhojen rakennussääntöjen mukaan palstalla voi olla vain yksi mökki. Valittajat katsovat, että kaavamuutos johtaa siihen, että Itä-Pakilan 1940-luvulla rakennettu puutarhataiteen ja rakennuskulttuurin kannalta tärkeä kokonaisuus turmeltaisiin.

Kaavamääräys RP/s tarkoittaa että kysymys on kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaasta siirtolapuutarha-alueesta, jolla ympäristö säilytetään. "Alueella olevien tyyppimökkien, palstojen ja yhteisalueiden kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakentaminen tulee mittasuhteiltaan, ominaispiirteiltään ja materiaaleiltaan sopeutua alueen maisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan."

Kaavamääräys ei tarkoita, että siirtolapuutarha-alue suojellaan sellaisenaan, vaan että ympäristö säilytetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaana siirtolapuutarha-alueena. Alueen ominaispiirteitä säilytetään siten, että uusi rakentaminen sopeutuu alueen maisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan.

Rakentaminen on siirtolapuutarha-alueilla hyvin säänneltyä. Kaavassa on määräyksiä alkuperäisten viljelysuunnitelmien noudattamisesta palstojen jäsentelyssä, rakennuspaikan sijoittumisesta, rakentamismateriaaleista, palstojen istuttamisesta ja siitä, että mökkien tulee olla rakennusvalvonnan Pakilan siirtolapuutarha-alueella hyväksymien tyyppimökkien mukaisia.

Lisäksi rakentamista sääntelevät ryhmäpuutarhan omat, yksityiset rakentamisen ohjeet sekä Rakennusviraston rakentamisohje. Uusien mökkipalstojen rakentamisessa noudatetaan alueen perinteistä rakentamistapaa ja uudet mökit on rakennettava rakennusvalvonnan hyväksymien tyyppiirustusten mukaan. Näin ollen alueen yleisilme ei muutu, vaikka mökkejä tulee lisää, sillä rakentaminen sopeutuu mittasuhteiltaan, ominaispiirteiltään ja materiaaleiltaan olemassa olevaan rakennuskantaan.

Kaava ottaa MRL 54 §:n nojalla rakennussuojelulliset arvot huomioon eikä siten hävitä rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja.

Asiassa on osoitettu uusia, alueen luonteeseen sopivia siirtolapuutarhapalstoja ja mökkejä alueen reunoille, rakentamattoman alueen osalle ja käytöstä poistetulle Ärtin koulupuutarhan alueelle. Pysäköintimahdollisuuksia on lisätty alueen arvo huomioon ottaen.



Kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, on Helsingin kaupungin alueella kysyntään nähden selvästi riittämätön määrä siirtolapuutarhapalstoja. Kaupunginvaltuusto on kehottanut kaupunginhallitusta huolehtimaan, että Helsinkiin kaavoitetaan lisää siirtolapuutarha- ja kesämaja-alueita. Kaupunginhallitus kehotti kaupunkisuunnittelulautakuntaa ottamaan huomioon Pakilan siirtolapuutarhan laajentamismahdollisuuden käynnistymässä olevassa kaavoituksessa ja tutkimaan samassa kaavaprosessissa Ärtin koulukasvitarha-alueen muuttamisen siirtolapuutarhaksi.

Kaavan tavoitteeksi ja tarkoitukseksi on asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa asetettu siirtolapuutarha-alueen miljöökokonaisuuden eheyden säilyttäminen, toiminnan jatkumisen turvaaminen ja alueen kehittämisedellytysten luominen. Uusista alueista on tarkoitus tulla olemassa olevia alueita täydentäviä ja niiden hyviä ominaisuuksia korostavia. Tavoitteeksi on myös asetettu siirtolapuutarhojen pysäköintimahdollisuuksien parantaminen ja pysäköintipaikkojen lisääminen alueelle.

Asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia on arvioitu ja todettu, että kaavalla 12190 suojellaan kulttuurihistorialliset siirtolapuutarhat sekä ympäristön arvokkaat kulttuurimaiseman osat. Asemakaavan muutosluonnoksen ollessa nähtävillä 8.-19.10.2012 Pakilan siirtolapuutarhayhdistykselle kaupunkisuunnittelulautakunnan nähtävilläoloajan jälkeen (16.4.2013) annetussa vastineessa todetaan, että ”Nykyiset mökkipalstat Pakilan siirtolapuutarha-alueella ovat kooltaan keskimäärin noin 350 m², mutta palstat alueen luoteisreunassa Mäntypolun varrella ovat noin 600–850 m². Kaavaehdotuksessa on osoitettu mahdollisuus näiden palstojen jakamiseen. Em. alueiden lisärakentamisen jälkeenkin väljä ilme alueella säilyy edelleen.” Toisin sanoen palstojen puolittaminen ei vaikuta kulttuurimaisemaan, vaan ilme säilyy edelleen.

ELY-keskus, joka on kaavoitusta ohjaava ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista valvova viranomainen, on todennut 18.12.2013 päivätyssä lausunnossaan, että siirtolapuutarha-alueiden laajentaminen ja täydentäminen kaavan tavoitteiden mukaisesti noudattaa alueen historiallista rakentumista. Lisäksi lausunnossa todetaan, että alueen suojelutavoitteet on huomioitu kaavamääräyksin.

MRL 54 §:n 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.



Huomioon ottaen kaavaehdotukselle asetettu tarkoitus ei voida pitää kohtuuttomana sitä, että suurikokoisille palstoille osoitetaan toinen rakennusala ja näin mahdollistetaan alueen täydentämistä.

Natura-arviointi ja vaatimus riittävän kattavasta ympäristövaikutusten arvioinnista

Valituksessa on todettu, että siirtolapuutarha-alueen laajentamista ja lisärakentamista Natura-alueen suojavyöhykkeellä ja sen läheisyydessä ei tule tehdä ennen riittävän kattavaa objektiivista ympäristövaikutusten arviointia.

Asemakaavan ja asemakaavan muutosta koskevassa selostuksessa on todettu, että kaava-alueen itäreunassa on Vantaanjoen Natura-alue. Kyseiselle alueelle ei ole kaavassa osoitettu toimenpiteitä.

Siirtolapuutarha-alueen ja Vantaanjoen väliin jää nykytilanteen mukaisesti noin 80-140 metriä leveä kasvillisuusvyöhyke.

Uusia siirtolapuutarhapalstoja on kaavassa osoitettu Vanhan Riihipellon eteläreunaan, noin 1,3 ha kokoiselle alueelle, joka on tähän asti ollut viljeltyä peltoa sekä Ärtin alueelle, noin 2,3 ha, joka on ollut koulupuutarhana.

Uudet siirtolapuutarhamökit sijaitsisivat noin 100-400 metrin päässä Natura 2000-verkostoon ehdotetusta Vantaanjoesta. Rakennusviraston sääntöjen mukaan palstoilla ei saa käyttää kemiallisia lannoitteita eikä mökeissä saa asua ympärivuotisesti. Kaavan vaikutukset Vantaanjoen vuollejokisimpukkaan ovat siten hyvin vähäiset.

Vantaanjoen rannalla olevalle saunarakennukselle on osoitettu laajennus sekä sen pohjoispuolelle mahdollinen lisärakennus. Saunarakennus on jo nykyisin liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon, samoin liitetään mahdolliset uudet lisärakennukset. Rantavyöhykkeelle osoitettu rakentaminen sekä muutokset alueen maankäytössä ovat vähäisiä. Kaavassa saunan ja uimarannan yhteyden on merkitty h-1 rakennusala.

Kaavaselostuksessa viitataan Tuomarinkylän kaavamuutoksen yhteydessä laadittuun valumavesien käsittelyn viitesuunnitelmaan (Ramboll Oy), jonka mukaan noin 100 metrin päässä vesistöä tapahtuvat pienehköt muutokset eivät aiheuta merkityksellistä haittaa vuollejokisimpukalle tai veden laadulle. Kaavan mukainen rakentaminen ei lisää Vantaanjoen kuormitusta, ei heikennä vuollejokisimpukan elinoloja eikä aiheuta haitallisia valumia Vantaanjokeen.



Koska vaikutukset veden laatuun jäävät vähäisiksi, ei kaavalla voida katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia Vantaanjoen Natura-alueeseen.

Asemakaavamuutoksen hyväksyessään valtuusto on hyväksynyt 17.6.2014 toivomusponnen, jonka mukaan valtuusto edellyttää että Vantaanjoessa elävän EU-direktiivin suojeleman jokihelmisimpukan elinehtojen turvaamiseksi tehdään riittävä ympäristövaikutusten arviointi.

Luonnonsuojelulain 65 §:n mukaan jos suunnitelma todennäköisesti merkittävästi heikentää niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai tarkoitus sisällyttää Natura 2000-verkoston, suunnitelman laatijan on asianmukaisella tavalla arvioitava nämä vaikutukset. Kysymyksessä oleva asemaakaava ei edellä todetuin tavoin ennalta objektiivisesti arvioiden todennäköisesti merkittävästi heikennä Natura-alueen luonnonarvoja, minkä vuoksi vaikutusten arvioinnin suorittamista ei edellytetä. (mm. KHO 2008:29, KHO 2005:57, KHO 2006:101, ns. Waddensee C-127/02).

Vaatus yhteistoimintojen alueen päälle sijoitettujen uusien palstojen poistamisesta

Valittajat ovat vaatineet, että yhteisalueiden tilalle suunnitellut ns. käymälätontit poistetaan asemakaavasta.

Alueen kulmiin mm. entisille käymäläpaikoille suunnitelluista yhteensä kahdeksasta palstasta on kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.4.2013 päätöksen mukaisesti luovuttu.

Suunnittelualan pohjoispuolisen pysäköintialueen pienentäminen

Valittajat ovat vaatineet, että suunnittelualan pohjoispuolista pysäköintialuetta pienennetään kaupunkisuunnittelulautakunnan 17.6.2014 tekemän päätöksen mukaisesti asiasta muistutuksen jättäneille annetuissa vastauksissa määriteltyyn kokoon.

Kaava-alueelle on valituksen alaisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaan mahdollista sijoittaa 186 uutta autopaikkaa siirtolapuutarhamökkiläisten käyttöön, sekä lisäksi 40 autopaikkaa viljelypalstojen viljelijöiden ja ulkoilijoiden käyttöön. Uudet autopaikat on osoitettu sellaisista paikoista, joissa on nykyisin hiekkapäälysteisiä alueen osia ja/tai joilla ei ole mitään arvokasta kasvillisuutta. Sellainen on mm. Lystikukkulan eteläkulma, joka on hiekkapäälysteinen oltuaan vuosia palstalaisten epävirallisena pysäköintialueena ja jota Pakilan siirtolapuutarhayhdistys on vuonna 2011 anonut viralliseksi pysäköintialueeksi. Itä-Pakilan siirtolapuutarha-alueiden havainnekuvasta 10.6.2014 näkee, että mainittua pysäköintialuetta on pienennetty. Tämän voi todeta vertaamalla havainnekuvaa ensin



valmistellun kaavaehdotuksen 12186 havainnekuvaan, mistä ilmenee aluerajauksen pienentyminen. Uusien pysäköintialueiden tarkoitus on vähentää kadunvarsipysäköinnin lähialueen asukkaille aiheuttamia haittoja.

Alueidenkäyttötavoitteet

Valittajat katsovat valituksessaan, että suunnitelmat ovat ristiriidassa alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Päinvastoin kuin valittajat väittävät, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksessa nimenomaan todetaan, että muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskee erityistavoite: valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen- ja luonnonperinnön arvojen säilymisen turvaaminen. Kaava-alueen pohjoisosassa oleva Vanha riihipelto kuuluu Tuomarinkylän kartanon valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön RKY. Alue kuuluu Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Kulttuuriympäristön suojelu on ollut suunnittelun lähtökohtana.

Käsittelyvirheet kaavan käsittelyssä

Valittajat katsovat, että asian käsittelyssä on tapahtunut käsittelyvirheitä: Asemakaavamuutosta on käsitelty virheellisessä järjestyksessä, sillä suunnitelmiin on tehty oleellisia muutoksia 2 vuotta asian vireille tulon ja OAS-vaiheen jälkeen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kunnan esitys yhteistyöstä osallisille. Siinä määritellään kaavan valmistelussa ja vaikutusten arvioinnissa noudatettavat periaatteet ja tavat (MRL 63 §) sekä kaavan tavoitteet, joita voidaan tarkistaa työn edetessä. OAS:ssa esitetään arvio aikataulusta ja kaavaan liittyvistä luottamuselinten päätösten ajankohdista.

Kaupunki katsoo ettei asian käsittelyssä ole tapahtunut käsittelyvirhettä, sillä kaavaehdotusta voidaan lain mukaan tarkistaa työn edetessä, OAS-vaiheen jälkeen. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut vuorovaikutusraportin 22.10.2013, jota on täydennetty 17.6.2014. Siitä ilmenee, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 13.9.-1.10.2010. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 8.-19.10.2012. Luonnoksen pohjalta valmistelu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 12186 esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 9.4.2013.



Kaupunkisuunnittelulautakunnan palautettua ehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi kaupunkisuunnitteluvirasto laati uuden kaavaehdotuksen nro 12190, joka on ollut virallisesti MRL 65 §:n mukaisesti nähtävillä 8.11.-9.12.2013.

Vuorovaikutusraportista ilmenee, että kaikissa vaiheissa on asianmukainen viranomaisyhteistyö ja että kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle on saapunut kirjeitse useita mielipiteitä koskien asemakaavaa. Vuorovaikutusraportista ilmenevät myös kaupunkisuunnittelulautakunnan antamat vastineet saapuneisiin mielipiteisiin ja kunnan perusteltu kannanotto nähtävilläoloaikana esitettyihin muistutuksiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on MRL 63 §:n mukaan suunnitelma kaavahankkeessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioimisesta. Osallistumissuunnitelma tulee laatia riittävän aikaisessa vaiheessa.

Kaavaehdotukseen on sen virallisen nähtävillä olon jälkeen tehty kaavaselostuksessa mainitut tarkistukset. Kaavaehdotusta ei ole olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, joten sitä ei ole tullut asettaa MRA 32 §:n nojalla uudelleen nähtäville. KHO 5.6.2009/1439 mukaan kaavaan tehdyt useat muutokset eivät merkinneet olennaista muutosta kaavaan.

Vuorovaikutuksen ulottumattomuus yksittäiseen palstan haltijaan

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 30.8.2010). Osallisia ovat olleet osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan mm. alueen maanomistajat, asukkaat ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitut yhdistykset ja muut yhteisöt.

Maankäyttö ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 13.9–1.10.2010. Kaavoituksen vireille tulosta Helsingin kaupunki on ilmoittanut lain edellyttämin tavoin.

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2011 ja 2012 kaavoituskatsauksissa. Valmistelun aikana asiassa on saatu lukuisia palstan haltijoitten muistutuksia ja mielipiteitä.

13.9.2010 on järjestetty asukastilaisuus, jonka muistio on kaupungin antaman lausuman liitteenä. Muistiosta ilmenee, että tilaisuudessa on ollut osallistujina noin 80 siirtolapuutarhamökin tai -viljelypalstan omistajaa.



Asukastilaisuudessa 15.10.2010 on kaupunkisuunnitteluviraston työntekijöiden lisäksi ollut 120 henkilöä. Puheenvuoroista ilmenee, että kysymyksessä ovat olleet siirtolapuutarhamökkien tai viljelypalstojen omistajat. Itä-Pakilan siirtolapuutarhayhdistyksen puheenjohtaja on pitänyt tilaisuudessa alustuksen keskustelulle.

Helsingin kaupunki on edellä selvitetyn tavoin solminut vuokrasopimukset yhdistysten kanssa. Pakilan siirtolapuutarhayhdistys ja sen johtokunta edustaa siirtolapuutarhaa ja se on ollut aktiivisena mukana vuorovaikutuksessa ja keskusteluissa.

Vuorovaikutusmenettely on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti ja menettely on ollut muiltakin osin lainmukainen. Osallisilla on ollut MRL:n edellyttämällä tavalla mahdollisuus osallistua kaavoitukseen ja arvioida sen vaikutuksia.

Vuokraoikeuden haltijalle aiheutuva kohtuuton haitta palstojen puolittamisesta - KHO 2010:57 linjaus

Valittajat vetoavat MRL 54 §:ään, jonka mukaan ”Asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää”. Valittajat näkevät, että puolikkaan tontin menetys tulisi olemaan puutarhurille kohtuutonta: puolituksessa menetettäisiin istutuksia, mahdollisesti rakenteita, vuosia käytetty työmäärä.

Valittajat viittaavat KHO 2010:57 päätökseen, jonka mukaan siirtolapuutarhamökin kauppahinta muodostuu mökin osuudesta ja vuokraoikeudesta. Helsingin kaupunki ei ole ilmoittanut korvauksista vuokralaiselle koituvasta arvonmenetyksestä. Taloudellinen haitta on realisoitunut jo nyt, sillä vuokraoikeuden arvo on laskenut kaavoitussuunnitelman takia. Lisäksi puolituksessa vanhalle puutarhurille jää varjoisampi ja huonompi puoli tontista.

Päinvastoin kun valittajat näkevät oikeustapauksen, se ei muodosta ennakkotapausta arvotettaessa siirtolapuutarhapalstan ja mökin arvoa. Mainitussa korkeimman hallinto-oikeuden tapauksessa on kysymys varainsiirtoveron laskentaperusteesta. Tapauksen referaatissa todetaan: ”Sille ettei kauppakirjassa ole osapuolten kesken eritelty vuokraoikeuden osuutta kauppahinnasta ei myöskään voitu antaa ratkaisevaa merkitystä. Korkein hallinto-oikeus kumosi hallinto-oikeuden ja veroviraston päätökset kysymyksessä olevan asian osalta ja ottamatta välittömästi ratkaistavakseen mistä kauppahinnasta varainsiirtovero on määrättävä, palautti asian tältä osalta verovirastolle ratkaistavaksi.” Toisin sanoen, KHO ei ole ottanut kantaa siihen mistä siirtolapuutarhamökin kauppahinta muodostuu tai mikä suhde



kiinteistön aineistolla ja tarpeistolla on vuokramaan siirto-oikeuden hintaan. Käsiteltävä asia on oikeustositseikoiltaan toisenlainen kuin valittajien valituksessaan

viittaama oikeustapaus. Näin ollen mainittu oikeustapaus ja siitä ilmenevät oikeusohjeet eivät sovellu tätä asiaa ratkaistaessa.

Nyt puheena olevassa valitusasiassa on erityistä merkitystä sillä, että vuokrasopimukset ovat määräaika- ja sillä, että vuokrasuhteisiin liittyvä taloudellinen arviointi, mahdolliset korvaukset käsitellään ja suoritetaan vuokrasopimuksen päättyessä, vuokranantajan ja vuokralaisen välillä maanvuokralainsäädännön ja vuokrasopimuksen mukaisesti.

Maanvuokrasopimukset siirtolapuutarha-alueiden osalta päättyvät 2026. Maanvuokralaki lähtee siitä, että ellei toisin sovita, niin vuokralaisen on saatettava alue siihen kuntoon kuin se oli ennen sitä vuokralle annettaessa. Rakennukset on vietävä pois. Sopimuksiin sovelletaan sopimusoikeudellisia periaatteita sekä maanvuokralakia ja näin ollen kaava ei suoranaisesti vaikuta sopimuksiin.

Kaavalle asetettavat kohtuulliset vaatimukset eli ns. sosiaalifunktio menevät yksityisen edun edelle asemakaavassa. (Maankäyttö ja Rakennuslaki 2006; Hallberg, Haapanala, Koljonen, Ranta: s. 272.) Voidaan katsoa, että kunnan tarve lisätä siirtolapuutarhapalstojen määrää ja siten tarjota kaupunkilaisille paremmat kaupunkipuistot sekä useammalle kaupunkilaiselle mahdollisuuden hallita siirtolapuutarhapalstaa on sellainen sosiaalifunktio, joka menee yksityisen edun edelle. Kaavasta tai sen muutoksesta ei aiheudu siirtolapuutarhurille kohtuutonta haittaa. Kaavasta puolestaan koituu maanomistajalle hyötyä, sillä se mahdollistaa uusien siirtolapuutarhapalstojen tarjoamisen kaupunkilaisille.

Ympäristölautakunnan ja yleisten töiden lautakunnan lausumat

Valittajat ovat vedonneet ympäristölautakunnan ja yleisten töiden lausumiin sekä rakennusviraston ohjeeseen.

Rakennusviraston ohje koskee siirtolapuutarhan sisäisiä yleisiä pelisääntöjä ja se määrittelee lähinnä puutarhan hoitoa, aitaamista, rakenteita ja kasvillisuutta palstalla. Ohjeen tavoitteena on vaalia mökkiperinnettä, säilyttää siirtolapuutarha-aatetta ja vaalia naapurisopua. Se ei ole velvoittava oikeuslähde ratkaistaessa kaavoitukseen liittyviä kysymyksiä.

Ympäristölautakunnan ja yleisten töiden lausumat on annettu ennen kaupunkisuunnittelulautakunnan viimeisintä 17.6.2014 päätöstä



muuttaa asemakaavaa ja asemakaavan muutosehdotusta. Tuossa käsittelyssä on jälleen vastaehdotuksena käsitelty myös suurikokoisten palstojen puolitus sekä kahden mökin rakennusalan sijoittaminen isommille tonteille. Vastaehdotuksen perusteluina ovat olleet mainitut ympäristölautakunnan ja yleisten töiden lausumat. Vastaehdotus on rauennut kannattamattomana. Tämän jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunta esitti asian kaupunginhallitukselle. Kaupunginvaltuusto on päättänyt kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 34. kaupunginosan siirtolapuutarha-aluetta koskevan asemakaavaehdotuksen.

Koilliskulmauksen rakentaminen

Valittajat esittävät että koilliskulmauksen täyttäminen yksityiseen käyttöön varatuilla mökkipalstoilla heikentää pahoin alueen valtakunnallisesti tärkeäksi todettuja arvoja. Valittajat viittaavat arkkitehti ***** kaavaehdotuksesta antamaan muistutukseen, jonka mukaan ”On ilmeistä, että ainakin seuraavat, Helsingin kaupungin asemakaava-arkkitehti Birger Brunilan 1945 laatiman, alkuperäisen palstanjakosuunnitelman mukaiset piirteet ovat alueen identiteetin kannalta tärkeitä ja kyseisen asemakaavamerkinnän mukaisesti suojeltavia: Siirtolapuutarha-alueen kulmiin ja ulkolaidoille säännönmukaisesti sijoitetut yhteistoimintojen alueet, joiden kautta alue myös yhdistyy ympäristöönsä...”

Asemankaavan selostuksessa todetaan, että asemakaavan- ja sen muutoksen tavoitteena on siirtolapuutarha-alueen miljöökokonaisuuden eheyden säilyttäminen, toiminnan jatkuvuuden turvaaminen ja alueen kehittämisedellytysten luominen. Uusista alueista on tarkoitus tulla olemassa olevia alueita täydentäviä ja niiden hyviä ominaisuuksia korostavia. Tiivistämisen ja täydentämisen taustalla on kaupungin asettama yleinen tavoite löytää kaupungin alueelta uusia siirtolapuutarhapalstoja. Koilliskulmaukseen sijoitetut kolme palstaa ovat olemassa olevia alueita täydentävää rakentamista ja niillä säilytetään miljöökokonaisuuden eheyttä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on palauttanut aiemman asemakaavan muutosehdotuksen, poistaen nuo 8 palstaa, mutta ei kolmea pohjois-/koilliskulman palstaa. Tästä syystä ne ovat mukana kaupunginvaltuuston hyväksymässä asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa.

Valituksessa on väite siitä, että rinteen tontit jäävät varjoisiksi. Rinteen palstojen tilanne ei kuitenkaan näiltä osin muutu käytännössä nykyisestä lainkaan. Maaston topografia, yleissuunnitelman mukaiset piirteet säilyvät ja alue yhdistyy ympäristöönsä kuten aiemminkin.



Valituksessa on myös viitattu maakuntakaavaan ja muihin asemakaavoihin. Toisin kuin yleiskaava, nämä eivät kuitenkaan ole oikeudellisesti ohjeena asemakaavaa laadittaessa.

Valituksessa on viitattu myös asemakaavaan nro 12072, tämän asemakaavan alue ei kuitenkaan kuulu kaava-alueeseen.

Yhteenveto

Edellä lausuttu huomioon ottaen todetaan, että valituksissa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella asemakaavaa tulisi muuttaa valittajien vaatimin tavoin. Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12190 täyttää MRL 54 §:n sisältövaatimukset ja perustuu lain edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavapäätös ei ole siten syntynyt kuntalain 90 §:n tarkoittamassa virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös muutoinkaan ole lain vastainen.

Valitus tulee hylätä perusteettomana ja jättää tutkimatta päätöksen tarkoituksenmukaisuuteen kohdistuvilta osin.

Lisätiedot

Päivi Kuusjärvi, johtava kaupunginasiainmies, puhelin: 310 36556
paivi.kuusjarvi(a)hel.fi