



02.03.2015

Kaj/2

§ 241

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunginvaltuuston päätöksestä tehdyistä valituksista Gunillantien-Svanströminkujan alueen asemakaava-asiassa (nro 12228)

HEL 2014-014800 T 03 01 01

Helsingin hallinto-oikeus Dnro 07143/14/4103

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunginvaltuusto on 22.10.2014 (§ 334) päättänyt kaupunginhallituksen esityksen mukaisesti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tonttien 3, 5, ja 7 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen 8.10.2013 päivätyn ja 2.9.2014 muutetun piirustuksen numero 12228 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Asunto-osakeyhtiö Gunillantie 2 on valittanut valtuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan valituksen johdosta kaupunginvaltuuston lausunnon.

Valituksen keskeinen sisältö

Valituksessa on vaadittu, että hallinto-oikeus kumoaa päätöksen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) vastaisena. Valittaja on myös vaatinut, että tontille 40980/5 suunniteltu kahdeksankerroksinen rakennus madalletaan riittävästi ja että tontille 40980/5 suunniteltu viisikerroksinen rakennus poistetaan kaavasta. Lisäksi valittaja on vaatinut, että tontille 49080/3 suunniteltu puistoa lähinnä oleva rakennus madalletaan riittävästi.

Valittaja on valituksensa perusteina todennut muun muassa, että kaavamuutoksesta aiheutuu kohtuutonta haittaa valittajalle. Kaupunki-suunnittelulautakunnan asemakaavan muutosta koskevassa päätösehdotuksessa 8.10.2013 ei ole otettu valittajan 8.6.2013 muistutuksessa tekemiä muutosesityksiä huomioon. Tontille 49080/5 suunnitelluista taloista ainakin viisikerroksinen asuinrakennus tulee alueelle, joka on tällä hetkellä viheraluetta/puistometsää. Valittajan tontin pohjoispuolella olevan tontin 49080/5 pinta-alasta lähes puolet on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty istutettavaksi tai luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa säilytettäväksi alueeksi. Kyseessä on luonnontilainen komea kallioalue. Lisäksi tulevat



louhintatyöt, lähellä valittajan rivitaloja, tulevat olemaan vaarallisia. Kaavamuutoksen johdosta asuntojen hinnat tulevat myös laskemaan.

Aake Pesosen puiston muodostamisasiakirjoista löytyy asemakaavan suunniteltua muutosta vastustavia ja suojelupäätöstä loukkaavia näkökohtia. Helsingin ilmapuolustuksen ja Aake Pesosen historialliseen ja kulttuuriseen arvoon sekä näiden arvojen kunnioittamiseen kuuluu keskeisesti esteetön näkymä patterintoimintasuunnasta etelän suuntaan merelle. Muutos on kohtuuton ja loukkaa suojelukokonaisuuteen kuuluvaa esteetöntä näkyvyyttä.

Lisäksi valittaja katsoo, että vaihtoehtoisia ratkaisuja ei ole tarkasteltu riittävästi. Kaavaa laadittaessa on unohdettu tarkastella esitettyjen ratkaisujen sosiaalisia, kulttuurisia - sekä ympäristövaikutuksia. Vaikka kaupunki omistaa tonttialueen, ei se oikeuteta käyttämään MRL:ssä määriteltyä kohtuusharkintaa väärin. Mikään asuntorakentamiseen liittyvä välttämättömyys ei pakota sijoittamaan valittajan kannalta erittäin hankalaan läheisyyteen viisikerroksista kerrostaloa.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

MRL 188 §:n 1 momentin mukaan muutosta asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan siten kuin 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 jäsenenä. Muutoksenhakijalla 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 22.10.2014 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä 31.10.2014. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle 20.11.2014. Valitus on siten tehty määräajassa.

Valituksen hylkääminen ja tutkimatta jättäminen

Kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitettävien perusteiden valituksen hylkäämistä.

Kaupunginhallitus pyytää lisäksi valituksen tutkimatta jättämistä siltä osin, kun se kohdistuu päätöksen ja siihen sisältyvien kaavaratkaisujen tarkoituksenmukaisuuteen.

Perusteet

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



Kaupunginhallitus viittaa lausuntonaan valtuuston päätöksen perusteluihin, päätöksen liitteenä olevaan kaavaselostukseen sekä muuhun kaavan valmisteluaineistoon ja lisäksi jäljempänä esitettäviin perusteisiin.

Kunnan harkintavaltaan kuuluvat valituksissa väitetyt seikat ovat sellaisia kaavapäätöksen tarkoituksenmukaisuuteen kuuluvia seikkoja, jotka tulee jättää tutkimatta.

Asemakaava muutoksen sisältö ja tavoite

Asemakaavan muutos koskee Laajasalon eteläosassa Gunillantien varressa sijaitsevaa kerrostalotonttia 49080/3, liikerakennustonttia 49080/5, autopaikkojen korttelialuetta 49080/7 ja puistoaluetta Gunillantie ja Reiherintien risteyksen tuntumassa sekä katualueita.

Tontilla 49080/3 on voimassa asemakaava nro 8783 vuodelta 1983, jonka mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontilla 49080/5 ja sen viereisellä katualueella on voimassa asemakaava nro 10126 vuodelta 1994, ja sen mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta (KL). Tontti 49080/7 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA), johon saa sijoittaa ohjeellisten tonttien 49080/5 ja 6 autopaikkoja. Tontille saa sijoittaa viereisten tonttien jätehuollon tarvitsemia tiloja. Tontin kautta saadaan johtaa huoltoajo siihen rajoittuville tonteille. Puisto- ja katualueilla on voimassa asemakaava nro 5977 vuodelta 1968 sekä asemakaava nro 7090 vuodelta 1974.

Asemakaavamuutoksen numero 12228 tavoite on luoda edellytyksiä täydennysrakentamiselle Laajasalon hyvien palveluiden, virkistysalueiden ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

Gunillantien nykyiselle liiketontille 49080/5 suunnitellaan nykyisen liikerakennuksen tilalle katutasoisen liiketiloihin sisältäviä 4–8-kerroksisia asuinkerrostaloja. Valituksenalaisessa asemakaavassa tontin ohjeellinen tonttinumero on 49080/11 ja kaavamerkintä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Gunillantien ja Reiherintien risteyksen tuntumassa oleva viheralue muutetaan asuinkerrostalotontiksi. Ohjeellisella tontilla 49076/16 on päädytty viisikerroksiseen rakentamiseen, joka vastaa alueella vallitsevaa kerroslukua. Pistetalot säilyttävät näkymiä ja rakennusten sijoittaminen tontin reunoille pitää pihan väljänä. Tontilla 49076/16 on rakennusalat viittä asuinkerrostaloa ja pihakannen alaista pysäköintilaitosta varten.

Asemakaavamuutoksen mukaan ohjeellisilla tonteilla 49080/12 ja 13 korttelirakennetta täydennetään pistetaloilla pääosin korttelin pohjois- ja itäreunassa, millä lisätään Gunillantien asuntokadun luonnetta.



Pistetalaratkaisut eivät sulje näkymiä verrattuna lamellitalotyyppiin, joten alueelle tyypillinen avara korttelirakenne säilyy. Nykyiset rakennukset ovat pääosin viisikerroksisia lamellitaloja, jotka muurimaisina rajaavat puistomaisia, väljiä pihoja. Pistetalojen asemalle korttelissa on luontevaa, että kerrosluku on hiukan lamelleja suurempi, joten tonteilla 49080/12 ja 13 sopiva täydennysrakentamisen kerrosluku on seitsemän. Tonteille 49080/12 ja 13 voidaan rakentaa viisi seitsemänkerroksista ja yksi kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo sekä yksi kolmikerroksinen rivitalo. Nykyisten rakennusten kerrosalat ja kerrosluvut on tarkistettu nykytilanteen mukaisiksi. Täydennysrakentamisen autopaikat on osoitettu pysäköintilaitoksiin, muuten pysäköintijärjestelyt säilyvät ennallaan.

Osallistuminen

MRL 62 §:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Asiassa järjestetty vuorovaikutus ilmenee kaava-asiakirjoihin sisältyvästä vuorovaikutusraportista.

Asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä kaikki mielipiteet ja siten myös valittajan mielipiteet otettiin vastaan, kirjattiin ja käsiteltiin osana vuorovaikutusta. Lisäksi suunnitelmaa tarkastettiin ja kehitettiin asemakaavaehdotuksen vaiheeseen eräiden mielipiteiden perusteella. Myös valittajan mielipide liittyen tonttiin 49080/11 otettiin huomioon niin, että kyseisestä tontista teetettiin puustokartoitus. Puustokartoituksen perusteella todettiin, että näkymien muutos ei aiheuta merkittävää haittaa naapurustolle. MRL 62 §:n tarkoituksena on toteuttaa vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiassa. Valittajalla on siten ollut MRL:ssa edellytetty mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Koska kaavan laatimiseen liittyy usein erilaisten näkemysten yhteensovittamista, ei vuorovaikutus voi tämän vuoksi aina johtaa kaikkien esitettyjen mielipiteiden huomioon ottamiseen.

Virkistysalue

Tonttinumeron 49080/5 eteläosa ei ole voimassa olevan asemakaavan nro 10126 määräyksessä viheraluetta eikä puistometsää, vaan



istutettava tai luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa säilytettävä alueen osa.

Kyseisen tontin eteläosalla voi halutessaan nähdä maisemallisen merkityksen. Nykyisen liikerakennuksen takapihalla ei kuitenkaan ole selvästi osoitettavaa varsinaista virkistyskäyttöä, sen varsinaisessa merkityksessä. Tontin kallioista eteläosaa ei ole kaavassa osoitettu kokonaan rakentamiseen.

Tonttien 49080/12 ja 13 suurkortteleiden keskeiset väljät, puistomaiset ja kallioiset pihat säilyvät ennallaan. Tontin 49080/11 etelä-, länsi- ja itärajojen tuntumaan sekä tontin 49076/16 itärajalle ja tontin 49080/13 pysäköintilaitoksen itäpuolelle kadun varteen on kaavamääräykset puin ja pensain istutettavista alueista. Lisäksi asemakaavamuutosalueen läheisyydessä on Aake Pesosen puisto. Kaava täyttää siten MRL 54 §:n vaatimuksen riittävästä puistoista ja lähivirkistysalueista kaava-alueella ja sen lähiympäristössä.

Kohtuuttomuus

MRL 54 §: n 2 ja 3 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Kaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Asemakaavaehdotus ei aiheuta MRL 54 §:ssä mainittua kohtuutonta rajoitusta tai kohtuutonta haittaa. Asemakaavan voi nähdä toteuttavan valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteita ja kaupungin asettamia tavoitteita luoda edellytyksiä täydennysrakentamiselle hyvien palveluiden, virkistysalueiden ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

Suunnitelmalla ei myöskään heikennetä MRL 54 §:ssä tarkoitettulla tavalla kenenkään elinympäristöä. Asemakaavaehdotus ei ole ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa. Katuosoitteessa Gunillantie 2 sijaitsevat rakennukset eivät ole kaavassa määrätyn tontin 49080/11 etelä-osan rakennuksen suhteen hankalassa läheisyydessä. Tontilla 49080/11 eteläisimmän uudisrakennuspaikan etäisyys sen



etelän puoliseen naapurirakennuksen ulkoseinään katuosoitteessa Gunillankuja 2 on yli 30 metriä. Vastaava etäisyys tontin 49080/12 nyt olemassa olevan läntisimmän asuinkerrostalon eteläpäädyistä sen etelän puoliseen naapurirakennukseen katuosoitteessa Gunillankuja 2 on vähemmän, eli alle 20 metrin päässä. Eteläisimmän pistetalon tontilla 49080/11 etäisyyttä voi pitää kohtuullisena eikä hankalana, sillä se on suunniteltu mahdollisimman kauas tontin etelärajasta, eikä vastaavalle etäisyydelle kuin olemassa oleva rakennus. Gunillantien-Reiherintien välissä olevalla tontilla 49076/16 muutettiin asemakaavaluonnoksesta asemakaavaehdotukseen suunniteltuja rakennusten kerroslukuja myös esitettyjen mielipiteiden vuoksi. Kyseisen tontin rakentamisen määrää muutettiin myös pysäköintiratkaisun mitoituksen tarkennettujen laskelmien perusteella.

Maansiirto-, louhinta- ja räjäytystyöt ovat luvanvaraista toimintaa. Rakentamiseen ryhtyvän tulee varmistua siitä, että työt voidaan suorittaa turvallisesti ja että ympäröiviin rakennuksiin ei tule vaurioita louhinnan yhteydessä. Maansiirto-, louhinta- ja räjäytystyöt tulee toteuttaa turvallisesti ja oikein, niitä sääntelevien lakien ja määräysten mukaisesti.

Asuntojen, rakennusten ja kiinteistöjen hinnan ja arvon muodostuminen ei ole millään perusteella täysin luotettavasti ennustettavissa. Toisaalta voidaan arvioida asuntojen arvon liittyvän paikoin ja osin jossain määrin myös alueen palvelutasoon, esimerkiksi joukkoliikenteen kehittymiseen jollakin tietyllä aikavälillä. Täydennys- ja lisärakentaminen luo tarpeiden kasvun myötä siis myös syitä kehittää alueen palvelutasoa. Sillä perusteella voidaan arvioida täydennys- ja lisärakentamisen alueella olevan todennäköisesti jopa asunnon arvon nousuun vaikuttava tekijä. Asemakaavamuutoksen suunnittelijoilla oli lähtötietoina Laajasalon merellinen luonne, arvot ja niiden merkitykset. Tavoitteina on ollut muun muassa alueen arvon ja viihtyvyyden nostaminen sekä liikenneyhteyksien parantaminen. Kaavalliset ratkaisut ovat kunnan harkinnassa kaavan lainmukaisten tavoitteiden ja sisältövaatimusten puitteissa.

Aake Pesosen puisto

Aake Pesosen puistoon liittyvät suojelukysymykset ratkaistiin aikoinaan asemakaavassa nro 10126 vuodelta 1993. Sen rajaukseen kuului myös nykyinen asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontti 49080/6 valituksen alaisen asemakaavan nro 12228 länsipuolella. Kaavan perusteella kyseiselle tontille 49080/6 rakennettiin kaksi kaksikerroksista asuinkerrostaloa. Valittaja viitanee valituksessaan asemakaavan nro 10126 käsittelyn vaiheeseen, jossa kiinteistölautakunta otti lausunnossaan kantaa kaavaehdotuksesta nro



10126 tontin 49080/6 verrattain vaatimattomaan kerrosalaan ja sitä kautta kerroslukujen määrän lisäykseen. (Kaupunkisuunnittelulautakunta esityslista 18.11.1993, s.3). On huomattavaa, että mainitut kaavan nro 10126 tontin 49080/6 rakentamisen ratkaisut eivät ole suoraan verrattavissa nyt kyseessä olevan kaavan nro 12228 tontin 49080/11 ratkaisuihin.

Aake Pesosen puiston kalliolla sijaitseva suojeltu toisen maailmansodan aikainen ilmatorjunta-asema on suojeltu kaavassa sen rakenteiden osalta. Kaavamerkinnän mukaan "Alueella olevat II maailmansodan aikaiset ilmatorjunta-aseman rakenteet on säilytettävä." Maisemaa ei kaavassa ole suojeltu.

Täydennysrakentaminen ei tule heikentämään ilmatorjunta-aseman suojeluarvoa. Suunniteltu pistetalo sijoittuu noin 0,1 kilometrin päähän suojellusta tuliasemasta. Etelään suuntautuvat näkymät säilyvät kuitenkin edelleen kohtuullisina rakennuksen sivuitse ja yli katsottuna. Nykyiselle tontille 49080/3 suunniteltu eniten lännessä oleva pistetalo on kerroksen matalampi kuin tontin 49080/11 pohjois-osaan suunniteltu pistetalo.

Helsingin ilmapuolustuksen tapahtumien historiallista ja kulttuurista arvoa ei siten tulla täydennysrakentamisella heikentämään. Näkymä etelään merelle säilyy edelleen kohtuullisena noin sadan metrin päässä olevien kolmen pistemäisen rakennuksen sivuitse ja ylitse. Näkymien voi todeta säilyvän edelleen vapaina, vuoden 1993 asemakaavan sanamuodon mukaisesti. Kaava ei siten edellä todetun perusteella hävitä rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Kaupunkikuvalliset seikat ovat kaavoittajan harkinnassa lain mukaisten sisältövaatimusten puitteissa. Kaavalliset ratkaisut ovat kaavoittajan/kunnan harkinnassa kaavan lainmukaisten tavoitteiden ja sisältövaatimusten puitteissa.

Asemakaavan laatimistarve

Kun täydennysrakentamista kunnassa ryhdytään suunnittelemaan, voidaan tehdä vaihtoehtoisia tarkasteluja, mikäli sellaiselle on edellytyksiä. Useissa tapauksissa luonnosvaiheessa tutkitaan erilaisista näkökulmista lähtöisin olevia erilaisia ratkaisuja, joista sitten vain yksi johtaa varsinaiseen vuorovaikutettavaan kaavaluonnokseen. Toisissa tapauksissa koetaan mahdolliseksi ja tarpeelliseksi vuoro vaikuttaa useita erilaisia luonnoksia. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto tutkii kaavahankkeita aina tapauskohtaisesti. Asemakaavaratkaisu perustuu muun muassa yleiskaavaan ja on sen mukainen sekä sen luomia edellytyksiä toteuttava. Asemakaavan valmistelun yhteydessä sosiaaliset, kulttuuriset ja ympäristövaikutukset on tutkittu MRL:n



asemakaavoitukselle asettamien vaatimusten mukaisessa laajuudessa sekä valtakunnallisten alueiden käytön tavoitteiden mukaan

Asemakaavaehdotus ei aiheuta MRL 54 §:ssä mainittua kohtuutonta haittaa. Kaavan toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteita sekä kaupungin asettamia tavoitteita. Muulla tavalla kaavalle asetettavat tavoitteet ja vaatimukset voi periaatteessa nähdä syrjäytyvän. Siltä osin kuin valituksessa on vedottu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ään, se koskee asemakaavan sisältövaatimuksia. Suunnitelma ei heikennä elinympäristöä. Kaavaehdotus ei ole ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa.

Asemakaavamuutoksen laatiminen

Kun täydennysrakentamista kunnassa ryhdytään suunnittelemaan, voidaan tehdä vaihtoehtoisia tarkasteluja, mikäli sellaiselle on edellytyksiä. Useissa tapauksissa luonnosvaiheessa tutkitaan erilaisista näkökulmista lähtöisin olevia erilaisia ratkaisuja, joista sitten vain yksi johtaa varsinaiseen vuorovaikutettavaan kaavaluonnokseen. Toisissa tapauksissa koetaan mahdolliseksi ja tarpeelliseksi vuorovaikuttaa useita erilaisia luonnoksia. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto tutkii kaavahankkeita aina tapauskohtaisesti. Asemakaavaratkaisu perustuu muun muassa yleiskaavaan ja on sen mukainen sekä sen luomia edellytyksiä toteuttava. Asemakaavan valmistelun yhteydessä sosiaaliset, kulttuuriset ja ympäristövaikutukset on tutkittu MRL:n asemakaavoitukselle asettamien vaatimusten mukaisessa laajuudessa sekä valtakunnallisten alueiden käytön tavoitteiden mukaan.

Asemakaavaehdotus ei aiheuta MRL 54 §:ssä mainittua kohtuutonta haittaa. Kaavan toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteita sekä kaupungin asettamia tavoitteita. Muulla tavalla kaavalle asetettavat tavoitteet ja vaatimukset voi periaatteessa nähdä syrjäytyvän. Siltä osin kuin valituksessa on vedottu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ään, se koskee asemakaavan sisältövaatimuksia. Suunnitelma ei heikennä elinympäristöä. Kaavaehdotus ei ole ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa.

Yhteenveto

Kaupunginhallitus toteaa, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella asemakaavapäätös tulisi kumota. Kaava täyttää MRL 54 §:n vaatimukset rakennetun ympäristön vaalimisesta ja suojelemisesta ja perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavapäätös ei ole siten syntynyt kuntalain 90 §:n tarkoittamalla virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lain vastainen.



02.03.2015

Kaj/2

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

Kaupunginhallitus päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi
Maria Nelskylä, kaupunginasiamies, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hgin HAO:n lausuntopyyntö 3.12.2014
- 2 Hgin HAO; Asunto Oy Gunillankuja 2 valitus
- 3 Valituksen liite 1
- 4 Kvsto otteen 22.10.2014 liitteet 1-6
- 5 Valituksen liitteet 2-6

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 22.10.2014 (§ 334) päättänyt kaupunginhallituksen esityksen mukaisesti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tonttien 3, 5, ja 7 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen 8.10.2013 päivätyn ja 2.9.2014 muutetun piirustuksen numero 12228 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Helsingin hallinto-oikeudelle on toimitettu asiasta yksi valitus. Valituksen diaarinumero on 07143/14/4103. Hallinto-oikeus on



3.12.2014 pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan valituksen 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 on kaupunginkanslian oikeuspalvelujen yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa laatiman lausunnon mukainen.

Esittelijä yhtyy lausuntoehdotuksessa esitettyyn.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi
Maria Nelskylä, kaupunginasiamies, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hgin HAOn lausuntopyyntö 3.12.2014
- 2 Hgin HAO; Asunto Oy Gunillankuja 2 valitus
- 3 Valituksen liite 1
- 4 Kvsto otteen 22.10.2014 liitteet 1-6
- 5 Valituksen liitteet 2-6

Otteet

Ote

Oikeuspalvelut (lausunnon hallinto-oikeudelle toimittamista varten)

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunginkanslia Oikeuspalvelut 23.2.2015

HEL 2014-014800 T 03 01 01

Helsingin hallinto-oikeus Dnro 07143/14/4103

Kaupunginvaltuuston on 22.10.2014 (§ 334) päättänyt hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tonttien 3, 5, ja 7 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen 8.10.2013 päivätyn



ja 2.9.2014 muutetun piirustuksen numero 12228 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Asunto-osakeyhtiö Gunillantie 2 on valittanut valtuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginvaltuustolta lausuntoa valituksen johdosta.

Valituksen vaatimukset ja keskeiset perusteet

Valituksessa on vaadittu, että hallinto-oikeus kumoaa päätöksen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) vastaisena. Valittaja on myös vaatinut, että tontille 40980/5 suunniteltu kahdeksankerroksinen rakennus madalletaan riittävästi ja että tontille 40980/5 suunniteltu viisikerroksinen rakennus poistetaan kaavasta. Lisäksi valittaja on vaatinut, että tontille 49080/3 suunniteltu puistoa lähinnä oleva rakennus madalletaan riittävästi.

Valittaja on valituksensa perusteina todennut muun muassa, että kaavamuutoksesta aiheutuu kohtuutonta haittaa valittajalle. Kaupunki-suunnittelulautakunnan asemakaavan muutosta koskevassa päätösehdotuksessa 8.10.2013 ei ole otettu valittajan 8.6.2013 muistutuksessa tekemiä muutosesityksiä huomioon. Tontille 40980/5 suunnitelluista taloista ainakin viisi kerroksinen asuinrakennus tulee alueelle, joka on tällä hetkellä viheraluetta/puistometsää. Valittajan tontin pohjoispuolella olevan tontin 49080/5 pinta-alasta lähes puolet on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty istutettavaksi tai luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa säilytettäväksi alueeksi. Kyseessä on luonnontilainen komea kallioalue. Lisäksi tulevat louhintatyöt, lähellä valittajan rivitaloja, tulevat olemaan vaarallisia. Kaavamuutoksen johdosta asuntojen hinnat tulevat myös laskemaan.

Aake Pesosen puiston muodostamisasiakirjoista löytyy asemakaavan suunniteltua muutosta vastustavia ja suojelupäätöstä loukkaavia näkökohtia. Helsingin ilmapuolustuksen ja Aake Pesosen historialliseen ja kulttuuriseen arvoon sekä näiden arvojen kunnioittamiseen kuuluu keskeisesti esteetön näkymä patterintoimintasuunnasta etelän suuntaan merelle. Muutos on kohtuuton ja loukkaa suojelukokonaisuuteen kuuluvaa esteetöntä näkyvyyttä.

Lisäksi valittaja katsoo, että vaihtoehtoisia ratkaisuja ei ole tarkasteltu riittävästi. Kaavaa laadittaessa on unohdettu tarkastella esitettyjen ratkaisujen sosiaalisia, kulttuurisia - sekä ympäristövaikutuksia. Vaikka kaupunki omistaa tonttialueen, ei se oikeuteta käyttämään MRL:ssä määriteltyä kohtuusharkintaa väärin. Mikään asuntorakentamiseen liittyvä välttämättömyys ei pakota sijoittamaan valittajan kannalta erittäin hankalaan läheisyyteen viisikerroksista kerrostaloa.



02.03.2015

Kaj/2

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

MRL 188 §:n 1 momentin mukaan muutosta asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan siten kuin 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. Muutoksenhakijalla 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 22.10.2014 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä 31.10.2014. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle 20.11.2014. Valitus on siten tehty määräajassa.

Lausunto valituksen 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 esitettävin perustein valituksen hylkäämistä.

Kaupunginhallitus pyytää lisäksi valituksen tutkimatta jättämistä siltä osin, kun se kohdistuu päätöksen ja siihen sisältyvien kaavarakaisujen tarkoituksenmukaisuuteen.

Perusteet

Kaupunginhallitus viittaa lausuntonaan valtuuston päätöksen perusteluihin, päätöksen liitteenä olevaan kaavaselostukseen sekä muuhun kaavan valmisteluaineistoon ja lisäksi jäljempänä esitettäviin perusteisiin.

Kunnan harkintavaltaan kuuluvat valituksissa väitetyt seikat ovat sellaisia kaavapäätöksen tarkoituksenmukaisuuteen kuuluvia seikkoja, jotka tulee jättää tutkimatta.



Asemakaava muutoksen sisältö ja tavoite

Asemakaavan muutos koskee Laajasalon etelä osassa Gunillantien varressa sijaitsevaa kerrostalotonttia 49080/3, liikerakennustonttia 49080/5, autopaikkojen korttelialuetta 49080/7 ja puistoaluetta Gunillantie ja Reitherintien risteyksen tuntumassa sekä katualueita.

Tontilla 49080/3 on voimassa asemakaava nro 8783 vuodelta 1983, jonka mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontilla 49080/5 ja sen viereisellä katualueella on voimassa asemakaava nro 10126 vuodelta 1994, ja sen mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta (KL). Tontti 49080/7 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA), johon saa sijoittaa ohjeellisten tonttien 49080/5 ja 6 autopaikkoja. Tontille saa sijoittaa viereisten tonttien jätehuollon tarvitsemia tiloja. Tontin kautta saadaan johtaa huoltoajo siihen rajoittuville tonteille. Puisto- ja katualueilla on voimassa asemakaava nro 5977 vuodelta 1968 sekä asemakaava nro 7090 vuodelta 1974.

Asemakaavamuutoksen numero 12228 tavoite on luoda edellytyksiä täydennysrakentamiselle Laajasalon hyvien palveluiden, virkistysalueiden ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

Gunillantien nykyiselle liiketontille 49080/5 suunnitellaan nykyisen liikerakennuksen tilalle katutason liiketiloja sisältäviä 4–8-kerroksisia asuinkerrostaloja. Valituksenalaisessa asemakaavassa tontin ohjeellinen tonttinumero on 49080/11 ja kaavamerkintä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Gunillantien ja Reiherintien risteyksen tuntumassa oleva viheralue muutetaan asuinkerrostalotontiksi. Ohjeellisella tontilla 49076/16 on päädytty viisikerroksiseen rakentamiseen, joka vastaa alueella vallitsevaa kerroslukua. Pistetalot säilyttävät näkymiä ja rakennusten sijoittaminen tontin reunoille pitää pihan väljänä. Tontilla 49076/16 on rakennusalat viittä asuinkerrostaloa ja pihakannen alaista pysäköintilaitosta varten.

Asemakaavamuutoksen mukaan ohjeellisilla tonteilla 49080/12 ja 13 korttelirakennetta täydennetään pistetaloilta pääosin korttelin pohjois- ja itäreunassa, millä lisätään Gunillantien asuntokadun luonnetta. Pistetaloratkaisut eivät sulje näkymiä verrattuna lamellitalotyyppiin, joten alueelle tyypillinen avara korttelirakenne säilyy. Nykyiset rakennukset ovat pääosin viisikerroksisia lamellitaloja, jotka muurimaisina rajaavat puistomaisia, väljiä pihoja. Pistetalojen asemalle korttelissa on luontevaa, että kerrosluku on hiukan lamelleja suurempi, joten tonteilla 49080/12 ja 13 sopiva täydennysrakentamisen kerrosluku on seitsemän. Tonteille 49080/12 ja 13 voidaan rakentaa viisi seitsemänkerroksista ja yksi kahdeksänkerroksinen



asuinkerrostalo sekä yksi kolmikerroksinen rivitalo. Nykyisten rakennusten kerrosalat ja kerrosluvut on tarkistettu nykytilanteen mukaisiksi. Täydennysrakentamisen autopaikat on osoitettu pysäköintilaitoksiin, muuten pysäköintijärjestelyt säilyvät ennallaan.

Osallistuminen

MRL 62 §:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Asiassa järjestetty vuorovaikutus ilmenee kaava-asiakirjoihin sisältyvästä vuorovaikutusraportista.

Asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä kaikki mielipiteet ja siten myös valittajan mielipiteet otettiin vastaan, kirjattiin ja käsiteltiin osana vuorovaikutusta. Lisäksi suunnitelmaa tarkastettiin ja kehitettiin asemakaavaehdotuksen vaiheeseen eräiden mielipiteiden perusteella. Myös valittajan mielipide liittyen tonttiin 49080/11 otettiin huomioon niin, että kyseisestä tontista teetettiin puustokartoitus. Puustokartoituksen perusteella todettiin, että näkymien muutos ei aiheuta merkittävää haittaa naapurustolle. MRL 62 §:n tarkoituksena on toteuttaa vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiassa. Valittajalla on siten ollut MRL:ssa edellytetty mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Koska kaavan laatimiseen liittyy usein erilaisten näkemysten yhteensovittamista, ei vuorovaikutus voi tämän vuoksi aina johtaa kaikkien esitettyjen mielipiteiden huomioon ottamiseen.

Virkistysalue

Tontinumeron 49080/5 eteläosa ei ole voimassa olevan asemakaavan nro 10126 määräyksessä viheraluetta eikä puistometsää, vaan istutettava tai luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa säilytettävä alueen osa.

Kyseisen tontin eteläosalla voi halutessaan nähdä maisemallisen merkityksen. Nykyisen liikerakennuksen takapihalla ei kuitenkaan ole selvästi osoitettavaa varsinaista virkistyskäyttöä, sen varsinaisessa merkityksessä. Tontin kallioista eteläosaa ei ole kaavassa osoitettu kokonaan rakentamiseen.



Tonttien 49080/12 ja 13 suurkortteleiden keskeiset väljät, puistomaiset ja kallioiset pihat säilyvät ennallaan. Tontin 49080/11 etelä-, länsi- ja itärajojen tuntumaan sekä tontin 49076/16 itärajalle ja tontin 49080/13 pysäköintilaitoksen itäpuolelle kadun varteen on kaavamääräykset puin ja pensain istutettavista alueista. Lisäksi asemakaavamuutosalueen läheisyydessä on Aake Pesosen puisto. Kaava täyttää siten MRL 54 §:n vaatimuksen riittävästä puistoista ja lähivirkistysalueista kaava-alueella ja sen lähiympäristössä.

Kohtuuttomuus

MRL 54 §: n 2 ja 3 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Kaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Asemakaavaehdotus ei aiheuta MRL 54 §:ssä mainittua kohtuutonta rajoitusta tai kohtuutonta haittaa. Asemakaavan voi nähdä toteuttavan valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteita ja kaupungin asettamia tavoitteita luoda edellytyksiä täydennysrakentamiselle hyvien palveluiden, virkistysalueiden ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

Suunnitelmalla ei myöskään heikennetä MRL 54 §:ssä tarkoitettulla tavalla kenenkään elinympäristöä. Asemakaavaehdotus ei ole ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa. Katuosoitteessa Gunillantie 2 sijaitsevat rakennukset eivät ole kaavassa määrätyn tontin 49080/11 etelä-osan rakennuksen suhteen hankalassa läheisyydessä. Tontilla 49080/11 eteläisimmän uudisrakennuspaikan etäisyys sen etelän puoliseen naapurirakennuksen ulkoseinään katuosoitteessa Gunillankuja 2 on yli 30 metriä. Vastaava etäisyys tontin 49080/12 nyt olemassa olevan läntisimmän asuinkerrostalon eteläpäädyssä sen etelän puoliseen naapurirakennukseen katuosoitteessa Gunillankuja 2 on vähemmän, eli alle 20 metrin päässä. Eteläisimmän pistetalon tontilla 49080/11 etäisyyttä voi pitää kohtuullisena eikä hankalana, sillä se on suunniteltu mahdollisimman kauas tontin etelärajasta, eikä vastaavalle etäisyydelle kuin olemassa oleva rakennus. Gunillantien-



Reiherintien välissä olevalla tontilla 49076/16 muutettiin asemakaavaluonnoksesta asemakaavaehdotukseen suunniteltuja rakennusten kerroslukuja myös esitettyjen mielipiteiden vuoksi. Kyseisen tontin rakentamisen määrää muutettiin myös pysäköintiratkaisun mitoituksen tarkennettujen laskelmien perusteella.

Maansiirto-, louhinta- ja räjäytystyöt ovat luvanvaraista toimintaa. Rakentamiseen ryhtyvän tulee varmistua siitä, että työt voidaan suorittaa turvallisesti ja että ympäröiviin rakennuksiin ei tule vaurioita louhinnan yhteydessä. Maansiirto-, louhinta- ja räjäytystyöt tulee toteuttaa turvallisesti ja oikein, niitä sääntelevien lakien ja määräysten mukaisesti.

Asuntojen, rakennusten ja kiinteistöjen hinnan ja arvon muodostuminen ei ole millään perusteella täysin luotettavasti ennustettavissa. Toisaalta voidaan arvioida asuntojen arvon liittyvän paikoin ja osin jossain määrin myös alueen palvelutasoon, esimerkiksi joukkoliikenteen kehittymiseen jollakin tietyllä aikavälillä. Täydennys- ja lisärakentaminen luo tarpeiden kasvun myötä siis myös syitä kehittää alueen palvelutasoa. Sillä perusteella voidaan arvioida täydennys- ja lisärakentamisen alueella olevan todennäköisesti jopa asunnon arvon nousuun vaikuttava tekijä. Asemakaavamuutoksen suunnittelijoilla oli lähtötietoina Laajasalon merellinen luonne, arvot ja niiden merkitykset. Tavoitteina on ollut muun muassa alueen arvon ja viihtyvyyden nostaminen sekä liikenneyhteyksien parantaminen. Kaavalliset ratkaisut ovat kunnan harkinnassa kaavan lainmukaisten tavoitteiden ja sisältövaatimusten puitteissa.

Ake Pesosen puisto

Aake Pesosen puistoon liittyvät suojelukysymykset ratkaistiin aikoinaan asemakaavassa nro 10126 vuodelta 1993. Sen rajaukseen kuului myös nykyinen asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontti 49080/6 valituksen alaisen asemakaavan nro 12228 länsipuolella. Kaavan perusteella kyseiselle tontille 49080/6 rakennettiin kaksi kaksikerroksista asuinkerrostaloa. Valittaja viitanee valituksessaan asemakaavan nro 10126 käsittelyn vaiheeseen, jossa kiinteistölautakunta otti lausunnoissaan kantaa kaavaehdotuksesta nro 10126 tontin 49080/6 verrattain vaatimattomaan kerrosalaan ja sitä kautta kerroslukujen määrän lisäykseen. (Kaupunkisuunnittelulautakunta esityslista 18.11.1993, s.3). On huomattavaa, että mainitut kaavan nro 10126 tontin 49080/6 rakentamisen ratkaisut eivät ole suoraan verrattavissa nyt kyseessä olevan kaavan nro 12228 tontin 49080/11 ratkaisuihin.



Aake Pesosen puiston kalliolla sijaitseva suojeltu toisen maailmansodan aikainen ilmatorjunta-asema on suojeltu kaavassa sen rakenteiden osalta. Kaavamerkinnän mukaan "Alueella olevat II maailmansodan aikaiset ilmatorjunta-aseman rakenteet on säilytettävä." Maisemaa ei kaavassa ole suojeltu.

Täydennysrakentaminen ei tule heikentämään ilmatorjunta-aseman suojeluarvoa. Suunniteltu pistetalo sijoittuu noin 0,1 kilometrin päähän suojellusta tulasemasta. Etelään suuntautuvat näkymät säilyvät kuitenkin edelleen kohtuullisina rakennuksen sivuitse ja yli katsottuna. Nykyiselle tontille 49080/3 suunniteltu eniten lännessä oleva pistetalo on kerroksen matalampi kuin tontin 49080/11 pohjois-osaan suunniteltu pistetalo.

Helsingin ilmapuolustuksen tapahtumien historiallista ja kulttuurista arvoa ei siten tulla täydennysrakentamisella heikentämään. Näkymä etelään merelle säilyy edelleen kohtuullisina noin sadan metrin päässä olevien kolmen pistemäisen rakennuksen sivuitse ja ylitse. Näkymien voi todeta säilyvän edelleen vapaina, vuoden 1993 asemakaavan sanamuodon mukaisesti. Kaava ei siten edellä todetun perusteella hävitä rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja.

Kaupunkikuvalliset seikat ovat kaavoittajan harkinnassa lain mukaisten sisältövaatimusten puitteissa. Kaavalliset ratkaisut ovat kaavoittajan/kunnan harkinnassa kaavan lainmukaisten tavoitteiden ja sisältövaatimusten puitteissa.

Asemakaavan laatimistarve

MRL 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Asemakaavan laatiminen on tarpeen, silloin kun kunnan kehitys sitä vaatii. Toisin sanoen asemakaavat ovat voimassa toistaiseksi. Niiden sisältöjä tulee pitää ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Muutos ympäristössä ei ole kohtuuton, koska Laajasalossa on edelleen, myös valittajan kiinteistön läheisyydessä, luonnonmukaisia alueita. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on edelleen riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei aiheuteta elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Asemakaavamuutoksen laatiminen

Kun täydennysrakentamista kunnassa ryhdytään suunnittelemaan, voidaan tehdä vaihtoehtoisia tarkasteluja, mikäli sellaiselle on



edellytyksiä. Useissa tapauksissa luonnosvaiheessa tutkitaan erilaisista näkökulmista lähtöisin olevia erilaisia ratkaisuja, joista sitten vain yksi johtaa varsinaiseen vuorovaikutettavaan kaavaluonnokseen. Toisissa tapauksissa koetaan mahdolliseksi ja tarpeelliseksi vuoro vaikuttaa useita erilaisia luonnoksia. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto tutkii kaavahankkeita aina tapauskohtaisesti. Asemakaavaratkaisu perustuu muun muassa yleiskaavaan ja on sen mukainen sekä sen luomia edellytyksiä toteuttava. Asemakaavan valmistelun yhteydessä sosiaaliset, kulttuuriset ja ympäristövaikutukset on tutkittu MRL:n asemakaavoitukselle asettamien vaatimusten mukaisessa laajuudessa sekä valtakunnallisten alueiden käytön tavoitteiden mukaan.

Asemakaavaehdotus ei aiheuta MRL 54 §:ssä mainittua kohtuutonta haittaa. Kaavan toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteita sekä kaupungin asettamia tavoitteita. Muulla tavalla kaavalle asetettavat tavoitteet ja vaatimukset voi periaatteessa nähdä syrjäytyvän. Siltä osin kuin valituksessa on vedottu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ään, se koskee asemakaavan sisältövaatimuksia. Suunnitelma ei heikennä elinympäristöä. Kaavaehdotus ei ole ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa.

Yhteenveto

Kaupunginhallitus toteaa, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella asemakaavapäätös tulisi kumota. Kaava täyttää MRL 54 §:n vaatimukset rakennetun ympäristön vaalimisesta ja suojelemisesta ja perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavapäätös ei ole siten syntynyt kuntalain 90 §:n tarkoittamalla virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lain vastainen. Hallinto-oikeudelle annettavassa selityksessä tulisi siten pyytää valituksen hylkäämistä perusteettomana.

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginasiainmies, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi