

Lähtettäjä: [REDACTED]
Lähetetty: maanantai 22. helmikuuta 2021 9:55
Vastaanottaja: Kirjaamo Helsinki
Aihe: Helsingin kaupunginhallitukselle: Oikaisuvaatimus/hallintokantelu
Kaupunginhallituksen päätökseen 8.2.2021 ns. Kuorekarin tontinvarauksesta

Helsingin kaupunginhallitukselle

Asia: Oikaisuvaatimus/hallintokantelu
Viite: Kaupunginhallituksen päätös 8.2.2021 ns. Kuorekarin tontinvarauksesta

Kulosaarelaiset ry kunnioittaen esittää ensisijaisesti oikaisuvaatimuksena ja toissijaisesti hallintokanteluna seuraavan.

Kulosaarelaiset ry pyytää, että kaupunginhallitus oikaisuvaatimuksen johdosta kumoaa kaupunginhallituksen päätöksen siltä osin kuin kaupunginhallitus on 8.2.2021 pöytäkirjan asiakohdassa 19 päättänyt varata Kulosaaresta niin sanotun Kuorekarin alueen asuntotuotantoon. Päätösesityksen mukaan alue luovutetaan ”ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kumppanuuskaavoitukseen pääosin sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin”. Päätös on vesilain ja maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) säännösten vastainen.

Päätös kyseisen alueen luovuttamisesta asuntotuotantoon, jossa rakennusoikeutta olisi peräti 30.000 kerrosneliömetriä, on tullut yleiseen tietoisuuteen täytenä yllätyksenä. Kyseinen alue on sisällytetty tontinvarauslistaan, jossa muiden kiinteistöjen osalta on kysymys asemakaavoitetuista tonteista. Sekä vesilaki että MRL sisältää keskeiset säännökset rakennushankkeesta vesialueella sekä asukkaiden kuulemisesta ja osallistumisesta, mitkä nyt on kokonaan sivuutettu.

Päätös on vesilain säännösten vastainen

Päätöksen tarkoittama alue on lähes kokonaan vesialuetta eli merta, eikä alueesta oli mainintoja vuoden 2016 yleiskaavassa taikka Kulosaaren asemakaavoissa. Kyseisellä alueella ei ole voimassa kaupungin kaavoitusmonopoli, sillä kyseessä on vesilain 3 luvun 1 ja 2 §:ssä tarkoitettu vesialue ja vesitaloushanke, joka lain sanamuodon mukaisesti muuttaa vesistön asemaa, rantaa ja vesiympäristöä hyvin merkittävästi sekä melkoisesti vähentää luonnon kauneutta, ympäristön viihtyvyyttä ja kulttuuriarvoja.

Lupaviranomaisena vesitalousasioissa toimii aluehallintovirasto, ja päätöksenteko lupa-asioissa perustuu oikeudelliseen harkintaan. Kaupunki ei ole pannut vireille lupahakemusta, ja epätodennäköisenä voidaan pitää, että kaupunki tulisi saamaan aluehallintoviraston luvan ehdotuksen mukaiselle massiiviselle meren täytölle luonnonkauniilla alueella Kulosaaren ja Mustikkamaan kupeessa kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella. Rannat muutoin ovat luonnonvaraiset. Lupa voitaisiin myöntää vain, mikäli hanke ei sanottavasti loukkaa yleistä etua sekä muutoin laissa määritellyin tarkoin kriteerein.

Aluehallintoviraston on ennen luvan myöntämistä annettava hakemus tiedoksi julkisella kuulutuksella sekä varattava asianosaisille sekä muillekin tilaisuus ilmaista mielipiteensä hakemuksesta. Vesilakikin siis sisältää säännökset, jotka osoittavat, kuinka lähiseudun asukkaat voivat ottaa kantaa hankkeeseen. Nyt kaupunki pyrkii käynnistämään ja pitkälle myös toteuttamaan hankkeen julkisuudelta salassa.

Kaupunki ei voi ryhtyä toteuttamaan hanketta olettaen, että aluehallintovirasto hyväksyy massiivisen meren täytön rakennusmaaksi luonnonkauniilla ja kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella. Ei voida pitää myöskään korrektina, että kaupunki tosiasiaa saattaa rakennushankkeen siihen pisteeseen, että aluehallintoviranomaiselle ei jäisi päätösvaihtoehtoja.

Kaupunki ei voi tehdä päätöstä alueen luovuttamisesta asuntotuotantoon merialueella tilanteessa, jossa käsillä ei ole minkäänlaista tietoa siitä, että alueelle koskaan voitaisiin rakentaa mitään. Vielä vähemmän kaupunki voisi määritellä sen rakennusoikeuden määrän ja jopa rakennusten kerrosmäärän, joka alueella olisi mahdollista toteuttaa. Päätös on selvästi vesilain vastainen.

Päätös on MRL:n vastainen

MRL sisältää varsin yksityiskohtaiset säännökset siitä, millä tavoin rakennettavan alueen kaavoitus on aloitettava ja toteutettava. Nyt kyseistä aluetta varten ei ole olemassa minkäänlaista kaavaa, joten kyseisen alueen sisällyttäminen ”tontinvarausmuistioon” ei ole ollut asianmukaista. Kyseessä ei ole ollut tontti ja päätöksentekijä ei ole asianmukaisesti huomioinut sitä, että oikeudelliselta statukseltaan tämä alue (tai merialue) eroaa merkittävästi muista listaukseen sisältyvistä (oikeista) tonteista. Tämän alueen osalta käsittelyjärjestys on ollut selkeästi virheellinen.

Lain 9 §:n mukaisesti kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Sen ohella kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä eri toteuttamismuotojen ympäristövaikutukset sekä sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Lain 54 §:n mukaisesti rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

MRL:n 8. luku sisältää merkittävät säännökset siitä, kuinka kaava tulee laatia vuorovaikutuksessa asiaan osallisten kanssa ja ”kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista” (63 §). Kaavaehdotuksen valmistuttua se tulee asettaa julkisesti nähtäville ja varata kunnan asukkaille tilaisuus muistutusten tekoon. Kaavasta päättää kaupunginvaltuusto.

Nyt päätös sisältää sen, että alue ”luovutetaan” ”kumppanuuskaavoitukseen” kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin. Päätöksessä on kuitenkin vahvistettu, että asuinrakennusoikeus olisi noin 30.000 kerrosneliometriä ja asuntoja rakennettaisiin 375 kappaletta ja kerroslukumäärä rakennuksissa tulisi olemaan 12. Vaikka mitään MRL:ssä tarkoitettuja selvityksiä tai toimenpiteitä osallistumis- ja kuulemismenettelyä käyttäen kaavan laatimiseksi ei ole suoritettu tai edes aloitettu, vahvistetaan jo keskeiset kaavan sisältöasiat.

Päätösasiakirjoista ilmenee, että ”Kulosaaren Aurinkorantaan” liittyen hakemuksen on tehnyt eräs A-insinöörit Oy:n konserniin kuuluva yhtiö. Päätöskokonaisuudesta voidaan päätellä, että kyseisen yhtiön kanssa ryhdytään laatimaan asemakaavaa grynderiyhtiön toivomusten mukaan.

Edellä selvitetystä voidaan päätellä, että MRL:n periaatteet siitä, kuinka asemakaava on laadittava perusteellisten selvitysten jälkeen osallistumis- ja kuulemismenettelyä käyttäen, on sivuutettu. Päätös tosiasiallisesti on MRL:n menettelymääräysten vastainen. Korrektina ei voida pitää sitä, että alueen asukkaille ja muille asianosaisille tarjoillaan valmiina rakennusyhtymän kanssa viimeistelty kaavaehdotus.

Perusteet oikaisuvaatimukselle

Pöytäkirja kaupunginhallituksen päätöksistä 8.2.2021 ei ole ollut käytettävissä. Mitä ilmeisimmin pöytäkirjaan tullaan liittämään muutoksenhakuohjaus, jonka mukaan päätöksestä, joka olisi sisältänyt vain valmistelutoimia tai täytäntöönpanoa, ei saa erikseen valittaa tai tehdä oikaisuvaatimusta.

Asiakohdassa 19 käsiteltyjen varsinaisten asemakaavatonttien osalta muutoksenhakuohjaus on korrekti, mutta ei siltä osin kuin päätös on tehty Kuorekarin kaavoittamattomasta alueesta. Kaupunginhallitus on Kuorekarin

alueen osalta lopullisesti päättänyt, että alue luovutetaan kumppanuuskaavoitukseen, vaikka (meri)alueesta ei ole hankittu vesilain edellyttämää aluehallintoviraston lupaa ja vaikka mitään niistä selvityksistä, joita MRL heti aluksi kaavavalmistelussa edellyttää, ei ole hankittu. Kyseessä on lopullinen ja virheellinen päätös.

Edellä sanotuin perustein Kulosaarelaiset ry katsoo, että päätös ei ole sisällöltään vain valmistelua tai täytäntöönpanoa ja yhdistyksen oikaisuvaatimus tulee tutkia ja virheellinen päätös kumota.

Mikäli kaupunginhallitus katsoisi, että päätöksestä ei voida tehdä oikaisuvaatimusta, yhdistys pyytää, että tämä kirjoitus tutkitaan hallintokanteluna virheellisestä päätöksestä ja että edellä lausuttujen menettelyvirheiden johdosta kaupunginhallitus ottaa asian uudelleen käsiteltäväkseen ja poistaa aikaisemman päätöksen.

Helsingissä, helmikuun 22. päivänä 2021.

Kulosaarelaiset ry – Brändöborna rf

Satu Väkiparta, yhdistyksen hallituksen puheenjohtaja

██████████
██
██████████████████
██