



26.03.2012

Kaj/1

§ 308

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunginvaltuuston päätöksestä tehdyistä valituksista Laajasalon Borgströminmäen asemakaava-asiassa (nro 12000)

HEL 2011-001173 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2011 (258 §) 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti, Tulisaari, Yliskylä) kortteleiden nro 49040 - 49044 ja 49093 - 49096, korttelin nro 49057 osan ja virkistys- ja katualueiden asemakaavan sekä korttelin nro 49057 ja katualueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 2.12.2010 päivätyn ja 9.6.2011 ja 3.11.2011 muutetun piirustuksen nro 12000 mukaisena.

Laajasalo - Degerö Seura r.y. ja Bostads Ab Henrik Borgströmsvägen 5 ovat tehneet Helsingin hallinto-oikeudelle kunnallisvalitukset kaupunginvaltuuston päätöksestä.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Kuntalain 90 §:n mukaan muutosta kunnallisvalituksella haetaan hallinto-oikeudelta. Edelleen 92 §:n mukaan valitusoikeus on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsenellä.

Muutoksenhakijoina ovat yhdistys ja asunto-osakeyhtiö, joiden kotikunta on Helsinki.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 188 §:n mukaan valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen puolestaan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Viranomaisen 14.12.2011 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä 23.12.2011. Valitukset on toimitettu hallinto-oikeudelle 23.1.2012. Valitukset on toimitettu hallinto-oikeudelle määräajassa.

Lausunnon antaminen valituksista

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



26.03.2012

Kaj/1

Kaupunginhallitus toteaa seuraavaa:

Lausunnon antaja

Helsingin kaupunginhallitus

Kaupunginhallituksen johtosäännön 8 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan kaupunginhallitus antaa selityksen kaupunginvaltuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos kaupunginhallitus katsoo voivansa yhtyä valtuuston päätöksen lopputulokseen.

Muutoksenhakijat

Laajasalo - Degerö Seura r.y.

Bostads Ab Henrik Borgströmsvägen 5

Valitukset ja niiden käsittely

Helsingin kaupunki katsoo, että muutoksenhakijoiden valitukset tulisi käsitellä yhdessä, koska ne kohdistuvat samaan päätökseen ja asemakaavaan. Tässä lausunnossa lausutaan molemmista valituksista.

Laajasalo - Degerö Seura r.y, (jäljempänä Yhdistys) on vaatinut Helsingin hallinto-oikeutta kumoamaan kaupunginvaltuuston päätöksen. Bodstads Ab Henrik Borgströmsvägen 5 (jäljempänä Yhtiö) on niin ikään vaatinut Helsingin hallinto-oikeutta kumoamaan kaupunginvaltuuston päätöksen sekä lisäksi vaatinut, että kaupunki veloitetaan korvaamaan sen oikeudenkäyntikulut.

Valitusten keskeiset perusteet

Yhdistys on katsonut, että asemakaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen, koska siinä laaja vetovoimainen ja yhtenäinen luontoalue on tarpeettomasi pirstottu eikä hiljaisen alueen säilymistä ole edistetty, maakuntakaavan vastainen, koska se on maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen vastainen ja tuhoaa alueen luontoarvot, sekä yleiskaavan vastainen, koska yleiskaavassa ei ole osoitettu niin raskasta rakentamista Borgströminmäelle kuin valituksenalaisessa asemakaavassa.

Lisäksi Yhdistys on todennut, että asemakaava on sille asetettujen sisältövaatimusten vastainen, koska sitä laadittaessa maakuntakaavaa ei ole otettu huomioon, ei ole luotu edellytyksiä terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, eikä ole vaalittu luontoympäristöä ja hävitetään siihen liittyviä erityisiä arvoja.



Vielä Yhdistys on katsonut, että asemakaavan liikenne- ja luontoselvitykset ovat riittämättömät, Borgströminmäen asemakaavan vireilletulosta ei ole ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen edellyttämällä tavalla eikä kaavoitus ole perustunut vuorovaikutteiseen toimintatapaan.

Yhtiö on katsonut, että asemakaava on sille asetettujen sisältövaatimusten vastainen, koska sitä laadittaessa ei ole luotu edellytyksiä terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, eikä ole vaalittu luontoympäristöä ja hävitetään siihen liittyviä erityisiä arvoja. Lisäksi Yhtiön hallussa on parkkipaikkakäytössä nyt rakentamisaikaksi kaavoitettu tontti, joten ainakin korvaava autopaikoitus tulee osoittaa Yhtiölle. Vielä Yhtiö on katsonut, että sen rakennusta vastapäätä rakennettava talo pilaa maiseman, eikä ylipäänsä ole ollut tiedossa, että sen kerrosluvuksi tulisi viisi.

LAUSUNTO

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Yhdistyksen valituksen mukaan valituksenalaista Borgströminmäen asemakaavaa laadittaessa ei ole huolehdittu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Asemakaavassa laaja yhtenäinen luontoalue on tarpeettomasi pirstottu eikä hiljaisen alueen säilymistä ole edistetty.

MRL 24.2 §:n mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa. Tavoitteet ohjaavat pääasiassa maakuntakaavoitusta, mutta niillä voi olla heijastusvaikutuksia myös kuntakaavoitukseen. Tavoitteita ei ole asetettu tärkeysjärjestykseen, ja niiden yhteensovittaminen ja priorisointi tehdään kaavoituksessa tapauskohtaisesti. (Jääskeläinen, Lauri – Syrjänen, Olavi: Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen, Helsinki 2010, s. 208 - 209, 213).

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa Helsingin seudun erityistavoitteina on mainittu muun muassa riittävän asuntotuotannon turvaaminen varmistamalla tonttimaan riittävyys sekä merkittävän rakentamisen sijoittaminen joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Borgströminmäen asemakaava tukee näitä tavoitteita.

Borgströminmäki liittyy välittömästi Henrik Borgströmin tien itäpuolella olevaan Laajasalon alueeseen. Alue on suunniteltu mahdollisimman tehokkaaksi samalla huomioon ottaen säilytettävät kallioalueet ja yhtenäiset jalopuumetsiköt. Laajasaloon suunnitellun uuden raideliikenteen läheisyyteen on tarkoituksenmukaista suunnitella uutta asuinrakentamista.



Laajasalon virkistysalueilla, mukaan lukien Tahvonlahden alue ja Kaitalahdenkuru, hiljaisten alueiden säilyttäminen on mahdollista Borgströminmäen rakentamisesta huolimatta. Helsingin kaupunginhallituksen 17.11.2008 hyväksymään Helsingin kaupungin meluntorjuntasuunnitelmaan sisältyvän alustavan arvion mukaan hiljaisia alueita esiintyy pääsääntöisesti suurehkoilla virkistysalueilla, jotka sijaitsevat kauempana melulähteistä kuten teistä ja vilkasliikenteisistä kaduista. Borgströminmäen asuinalue ei tuota huomattavaa melua. Alue sijaitsee suhteellisen kaukana vilkasliikenteisestä kadusta.

Helsingin kaupunki katsoo, että Borgströminmäen asemakaava ei näin ollen ole valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen. Kaavassa on MRL:n mukaisesti sovitettu yhteen erilaisia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Hiljaisen alueen säilyttäminen ja laajan luonnonalueen säilyttäminen on mahdollista kaavan avulla.

Maakuntakaavoitus

Yhdistyksen valituksen mukaan asemakaavaa laadittaessa ei ole pidetty maakuntakaavaa ohjeena. Maakuntakaavassa on varattu taajamatoimintojen välinen Borgströminmäen sisältävä Tahvonlahti-Tullisaaren-vyöhyke virkistysalueeksi. Asemakaavoitus on maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen vastainen ja tuhoaa alueen luontoarvot. Kaupunki ei ole esittänyt perusteita hiljaiseksi luokitellun, luontoarvoiltaan merkittävän seudullisen virkistysalueen ottamista rakentamiseen.

Vastoin Yhdistyksen käsitystä aluetta ei ole maakuntakaavassa kaavoitettu vain virkistysalueeksi. Asemakaava-alue sijaitsee suurimmaksi osaksi taajamatoiminnoille merkityllä alueella, vain länsiosa on virkistysalueeksi merkityllä alueella. Maakuntakaavassa arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi merkitty kallioalue sijaitsee osittain taajamatoimintojen alueen kanssa päällekkäin. Lisäksi Yhdistyksen viittaaman maakuntakaavan liitekartan 19 mukaan Koirasaarentien ja Henrik Borgströmin tien kulma on maakuntakaavaa tehtäessä muutettu vanhan seutukaavan virkistysalueesta nyt taajamatoimintojen alueeksi.

MRL:n 54.1 §:n mukaan muun muassa maakuntakaava on otettava huomioon asemakaavaa laadittaessa. Kaavajärjestelmän luonteesta kuitenkin johtuu, että yleispiirteisemmässä kaavassa esitetty maankäyttöratkaisu täsmentyy ja jäsentyy tarkemmaksi kuntakaavoituksessa. Maakuntakaavan rajaukset ovat yleispiirteisiä. (mt., s. 249 - 250).

Maakuntakaavassa taajamatoiminnoille merkityt alueet ovat asemakaavassa alueen eteläosassa ja keskellä yhtenäisinä alueina



merkitty lähivirkistysalueiksi, joten alueiden pinta-alojen koko on säilynyt lähes samana, vaikka sijainti on muuttunut jonkin verran. Geologisen muodostelman suunnittelumääräyksen mukainen arviointi ja yhteen sovittaminen on tehty, ja kalliomuodostelmia säilytetään länsiosan virkistysalueella. Maakuntakaavan keskeiset ratkaisut ja tavoitteet eivät näin ole vaarantuneet tarkentuneessa asemakaavoituksessa.

Kruunuvuorenrannan rakentamisen jälkeen Laajasalon virkistysalueiden määrä asukasta kohden on keskimääräistä esikaupunkialueen luokkaa. Laskuperusteena on käytetty viheraluepinta-aloja ja asukaslukuja Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan toteuttamisen jälkeen ja tarkastusalueena on ollut koko Laajasalo. Kruunuvuorenrannan sisäiset puistot kasvattavat virkistysalueiden määrää, tuovat alueelle monipuolisia toimintapuistoja ja suuntaavat käyttöä. Borgströminmäki rajautuu laajaan virkistysalueeseen ja myös sen viereisiltä alueilta on jatkossakin hyvät yhteydet virkistysalueille. Borgströminmäen kaava-alueen kokonaispinta-ala on 22,8 ha, josta virkistysaluetta on noin 14,9 ha eli yli puolet.

Helsingin kaupunki katsoo näin ollen, ettei asemakaavoitus ole maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen vastainen tai tuhoa alueen luontoarvoja. Alueelle on maakuntakaavoituksessa kaavoitettu taajamatoimintojen aluetta. Maakuntakaava on otettu MRL:ssa edellytetyllä tavalla kaavoituksessa huomioon.

Yleiskaavoitus

Yhdistys on valituksessaan katsonut, että alueelle olisi pitänyt laatia osayleiskaava ennen asemakaavoitusta. Yleiskaava 2002:n suunnittelualue-merkintään liittyvän määräyksen toteuttamisen edellytyksenä on, että alueelle laaditaan osayleiskaava asemakaavoituksen perustaksi. Yleiskaava 2002 tulkinta on muuttunut mahdottomaksi, koska Kruunuvuorenrannan suunnittelualueella on muualla laadittu osayleiskaava. Lisäksi Yhdistys on katsonut, että Yleiskaava 2002:ssa ei ole alueelle suunniteltu näin raskasta rakentamista, ja että koko maankäyttöratkaisu on yleiskaavan vastainen, koska metron rakentamisesta alueelle on luovuttu.

Yleiskaava ja sen tulkinta

MRL 35.1 §:n mukaan yleiskaavan tarkoituksena on yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen. Kaavahierarkian mukaisesti määräykset tarkentuvat asemakaavassa.

Kruunuvuorenrannan suunnittelualue (noin 200 ha:n maa-ala) on jaettu kahteen osaan: osayleiskaava-alueeseen ja Laajasalon rakennettuihin



alueisiin liittyvään maankäyttösuunnitelma-alueeseen. Borgströminmäen alueella on voimassa Helsingin Yleiskaava 2002. Yleiskaavassa on Kruunuvuorenrantaa koskeva merkintä, jonka mukaan yleiskaava osoittaa suunnittelualueen maankäyttömuodot ja niiden väliset suhteet; sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella. Yksityiskohtainen kaavoitus voi tarkoittaa joko osayleiskaavaa tai asemakaavaa. Vastoin Yhdistyksen käsitystä mainittu merkintä mahdollistaa siten aluerajausten tarkistukset myös asemakaavassa ilman osayleiskaavaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 20.11.2008 hyväksynyt aluetta koskevan maankäyttösuunnitelman. Alue on erotettu osayleiskaava-alueesta, koska sen rakentamiseen öljysataman alasajo ei vaikuta. Tälle alueelle voidaan laatia asemakaavat suoraan Yleiskaava 2002:n ja maankäyttösuunnitelman pohjalta.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaava ja maankäyttösuunnitelma valmisteltiin yhtenä kokonaisuutena siten, että oli mahdollista saada kokonaiskuva koko suunnitelmasta. Myös ympäristöarviot laadittiin siten, että ne koskivat sekä osayleiskaava- että maankäyttösuunnitelma-alueita. Koko valmisteluaineisto oli nähtävillä mielipiteitä varten 2.1.2008 - 23.1.2008. Molemmat suunnitelmat esiteltiin samanaikaisesti kaupunkisuunnittelulautakunnalle 14.2.2008, jolloin kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 14.2.2008 Koirasaarentien varsia (Borgströminmäki ja Gunillankallio) koskevan maankäyttösuunnitelman.

Osallisilla on ollut mahdollisuus saada kokonaiskuva suunnitelmista ja lausua mielipiteensä niistä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei määritellä kaava-alueen suuruutta, vaan asia on kaavoittajan harkinnassa. Kaavan tulee muodostaa kokonaisuus, jonka puitteissa voidaan arvioida kaavan sisältövaatimusten täyttymistä. Asemakaava muodostaa MRL:n mukaisen tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

Helsingin kaupunki katsoo, että Yleiskaava 2002 ohjaa MRL 35 §:ssä tarkoitettulla tavalla alueen asemakaavoitusta, eikä osayleiskaavan laatimiselle ole ollut oikeudellista velvoitetta tai tarvetta.

Rakentamisen mitoitus

Yleiskaava 2002:n aluerajaukset ja mitoitus ovat olleet lähtökohtana asemakaavaehdotuksen suunnittelussa. Yleiskaavassa on Kruunuvuorenrantaa koskeva merkintä, jonka mukaan yleiskaava osoittaa suunnittelualueen maankäyttömuodot ja niiden väliset suhteet. Niiden sijainti ja rajaukset puolestaan ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella. Merkintä koskee myös Borgströminmäen aluetta. Yleiskaavassa Borgströminmäen alue on pääosin kerrostalovaltaista



asumista ja osittain virkistysaluetta. Maankäyttösuunnitelma noudattaa pääosin yleiskaavan maankäytön rajoituksia.

Yleiskaava 2002:ssa koko Kruunuvuorenrannan alueelle on arvioitu asumista 500 000 k-m², josta noin 125 000 k-m² sijoittuu Koirasaarentien varsille. Asemakaavassa Borgströminmäen rakentamistehokkuus on selvästi pienempi kuin öljysatama-alueen kerrostaloalueiden tehokkuudet.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaava ja maankäyttösuunnitelma, jonka alueella Borgströminmäki sijaitsee, valmisteltiin yhtenä kokonaisuutena siten, että oli mahdollista saada kokonaiskuva myös rakentamistehokkuuden ja väljyyden osalta. Rakentamisalueen vähentäminen ei tukisi yleiskaavassa esitettyjä Helsingin kehittämistavoitteita.

Helsingin kaupunki katsoo näin ollen, että oikeusvaikutteinen yleiskaava on MRL:ssä tarkoitetulla tavalla otettu huomioon asemakaavaa laadittaessa.

Metron merkitys

Kaavoitusjärjestelmään kuuluu, että maankäyttöratkaisut voivat poiketa tarkemmassa kaavassa yleispiirteisemmästä, mikäli ohjaavan kaavan tarkoitus kuitenkin toteutuu (mt. s. 321). Yleiskaava 2002:n voimaantumisen jälkeen liikennejärjestelymuutokset alueella on muuttunut, ja kaupunginvaltuusto on 12.11.2008 päättänyt hyväksyä Laajasalon joukkoliikenteen raideratkaisun jatkovalmistelun pohjaksi raitiotie- ja siltavaihtoehdon välillä Laajasalo–Korkeasaari–Sompasaari–Kruununhaka. Tämä raitiotieratkaisu vastaa metroratkaisua niin ympäristöystävällisyydeltään kuin nopeudeltaan, ja toteuttaa yleiskaavaselostuksessa mainitun nopean ja vaihdottoman rautatieyhteyden keskustaan.

Helsingin kaupunki katsoo, ettei tämä liikennejärjestelymuutos vaikuta Kruunuvuorenrannan maankäytön ratkaisuihin, eikä asemakaava tällä perusteella ole yleiskaavan vastainen. Yleiskaavan tarkoitus saavutetaan myös tehostetun raitiotien ratkaisulla. Lisäksi uuden raideliikenteen läheisyyteen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti perusteltua suunnitella uutta asuinrakentamista.

Asemakaavoitus

Yhdistyksen ja Yhtiön valitusten mukaan kaava on sille asetettujen sisältövaatimusten vastainen, koska ei ole luotu edellytyksiä terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle tai vaalittu luontoympäristöä, ja koska hävitetään siihen liittyviä erityisiä arvoja.



Yhdistys katsoo, että rakennusten suositusetaisyys Koirasaarentiestä liittuu alueella. Kaavaan laitettun virkistysreitit toteuttamiseksi joudutaan tekemään kallioleikkauksia valtakunnallisesti avokkaalla kallioalueella. Borgströminmäen alue on lisäksi yksi Helsingin hiljaisista alueista, ja luonnonympäristöön liittyviä erityisiä arvoja (hiljainen alue) ei saa hävittää. Lisäksi alueen jalopuumetsikköä ei ole suojeltu riittävästi.

Lisäksi Yhtiön valituksen mukaan rakentamisaikaksi on kaavoitettu heillä autopaikoiksi vuokralla ollut tontti, joten heille tulee ainakin osoittaa korvaavia autopaikkoja. Yhtiön mukaan sen rakennusta vastapäätä rakennettavaksi kaavoitettu viisikerroksinen rakennus, joka pilaa näkymät ja maiseman ja on lisäksi soveltumaton alueelle. Alueelle ei myöskään ylipäänsä olisi saanut kaavoittaa näin suurta rakentamista.

Rakennusten suositusetaisyys kadusta ja sen merkitys

MRL 54.2 §:n mukaan asemakaava on laadittava muun muassa siten, että luodaan edellytykset terveelliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) suojaetaisyysuudistuksen mukaan minimietaisyys väylästä, jolla liikkuu 14 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, kuten Koirasaarentiellä asemakaava-alueen kohdalla, on 9 - 10 metriä. Tämä etäisyys täyttyy. Etäisyys on tarkoitettu ohjeeksi, jolla pyritään ehkäisemään melun ja päästöjen leviäminen rakennuksiin. Tämän ehkäisemiseen on myös muita keinoja, kuten äänieristys ja ilmanvaihdon ohjaaminen.

Borgströminmäen asemakaavassa Koirasaarentien varteen suunniteltujen rakennusten tonteilla on merkintä, joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyuden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA. Lisäksi lähellä katua sijaitsevien asuinkortteleiden oleskelupihat ovat rakennusten muodostamassa melukatveessa.

Asemakaavamääräyksissä määrätään myös, että Koirasaarentiehen rajautuvilla asuntotonteilla ja paloasematontilla koneellisen tulo- ja poistoilmanvaihdon raittiin ilman sisäänoton tulee tapahtua sisäpihojen puolelta.

Näin ollen Helsingin kaupunki katsoo, että asemakaava tältä osin täyttää terveellisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Luonto

Kalliot



Alueen luoteisosassa Koirasaarentien ja Kaitalahden omakotialueen välimaastossa on maakuntakaavaan arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi merkitty kallioalue, jonka säilyminen on turvattu osoittamalla se pääosin virkistysalueeksi. Arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi merkitty kallioalue sijaitsee osittain taajamatoimintojen alueen kanssa päällekkäin.

Suomen ympäristökeskuksen raportissa Uudenmaan maakunnan luonnon- ja maisemasuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet kallioselänteen tärkeimmät arvot perustuvat kallioalueen geologiseen ja geomorfologiseen merkittävyyteen sekä siihen, että kalliossa on edustavia mineraaliesiintymiä sekä siihen, että alueella on vaateliasta kalliolajistoa ja lehtoa. Raportin mukaan valtakunnallisesti arvokkaita kallioalueita on Uudellamaalla 161, joista neljä on Helsingin alueella. Raportissa alueet on luokiteltu 7-luokkaisen arvoluokituksen mukaan (arvoluokka 1 on arvokkain). Kaitalahti on merkitty arvoluokkaan 4 (arvokas kallioalue). Mainittu selvitys ei ole suojeluohjelma, eikä sillä ole lakiin perustuvia oikeudellisia vaikutuksia.

Kaitalahdenkurua pitkin on linjattu pääulkoilureitti, joka nousee melko jyrkästi metsäiseen rinteeseen ja jatkuu virkistysyhteytenä pohjoiseen Tullisaareen päin. Virkistysreitti kulkee jyrkkäpiirteisessä kallioimaastossa. Nykyistä reittiä on uuden korttelirakenteen johdosta hieman muutettu. Virkistysreitti kulkee korttelirakenteiden kohdalla rakennusten ja kallioiden välistä. Uusi reitti on sovitettavissa maastoon vähäisten kallioleikkausten avulla, koska se tulee noudattamaan olemassa olevan reitin kallistuksia.

Hiljainen alue

Edellä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita käsittelevässä kappaleessa on todettu hiljaisen alueen säilyttämisen olevan mahdollista alueen rakentamisesta huolimatta. Borgströminmäen asuinalue ei tuota huomattavaa melua. Kalliomuodostelmat, suunnitellut rakennukset ja nopeusrajoitukset kaduilla suojaavat virkistysalueita melulta.

Jalopuumetsikkö

Kaava-alueella havaittiin vuonna 2009 jalopuumetsikkö, joka täytti luonnonsuojelulain tarkoittaman suojeltavan luontotyypin edellytykset. Alueella suoritettiin kaupungin ympäristökeskuksen ja rakennusviraston yhteistyönä tammien ja vaahteroiden inventaario. Helsingin kaupungin ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen välisissä neuvotteluissa todettiin, että kohteen rajauspäätös ei ole välttämättä tarpeen, mikäli alueen suunnittelussa otetaan huomioon kohteen arvot ja pyritään säilyttämään sen ominaispiirteet.



Tämän jalopuumetsikön aluerajauksen länsipuolelta löydettiin tämän jälkeen kattavampi ja yhtenäinen hehtaarin alue, jossa on 25 jalopuuta ja taimikkoa. Lisäksi löydettiin suunnittelualueen länsiosasta pienempi alue. Nämä molemmat alueet on kaavassa merkitty siten, että aluetta tulee hoitaa siten, että puiden elinolosuhteet säilyvät.

Lisäksi kaavoitetuilla tonteilla on yksittäisiä jalopuita. Tonteilla kasvavat tammet, jotka on mahdollista säilyttää, on merkitty asemakaavaan suojeltava puu -merkinnällä.

Kaavan laadinnassa on pyritty löytämään ratkaisu, joka säästää mahdollisimman yhtenäisen jalopuiden kasvualueen ja mahdollistaa myös joittenkin yksittäisten puitten säilymisen korttelialueilla. Tontinluovutusehtoihin tullaan lisäksi sisällyttämään ohjeet puiden säästämistä ja sanktiot suojeltavan puun kaatamisesta.

Helsingin kaupunki katsoo näin ollen, ettei kaavalla vaaranneta luonnonympäristöä tai hävitetä kallioihin, hiljaiseen alueeseen tai jalopuihin liittyviä erityisiä arvoja. Alueen merkitys hiljaisena alueena voidaan säilyttää. Kallioalue taas on pääosin kaavoitettu virkistyskäyttöön, korkeimmat kallioalueet jäävät rakentamisen ulkopuolelle maakuntakaavassa merkityin tavoin. Kallioalue ei kuulu mihinkään suojeluohjelmaan. Jalopuumetsiköt on kaavassa suojeltu asianmukaisella tavalla.

Autopaikoitus sekä rakentamisen paikka ja kerrosluku

MRL 54.3 §:n mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa aiheuttaa oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Pysäköintialueena aiemmin käytetyn tontin ottaminen rakennuspaikaksi on maankäytön tehokkuuden kannalta perusteltua. Kaupungin kiinteistölautakunnan 8.3.2011 tekemän päätöksen mukaisesti autopaikoiksi tontit vuokranneille vuokralaisille osoitetaan korvaavat autopaikat. Tontit näille on osoitettu asemakaavan muutoksella nro 11873.

Kaavassa on osoitettu Henrik Borgströmin tien varteen rakennuksia, joiden kerrosluku on neljä tai viisi. Ottaen huomioon kaavan tarkoitus asuntojen lisäämiseksi ja ympäröivä, jo rakennettu ympäristö ei Yhtiön rakennuksen maisemien pilaamista voida pitää MRL 54.3 §:ssä tarkoitettuna merkityksellisenä heikkenemisenä. Oikeuskirjallisuudessa ja -käytännössä on katsottu, ettei esimerkiksi näköalojen muuttuminen ole elinympäristön lainvastaista heikentämistä (mt., s. 360).



Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan ja maankäyttösuunnitelman mitoitus 500 000 k-m² asuntokerrosalaa noudattaa Yleiskaava 2002 toteuttamissuunnitelmassa esitettyä mitoitusta. Borgströminmäen alueen rakentamistehokkuus ja rakentamisen korkeus on pyritty sovittamaan ympäröivän alueen kerroslukuihin ja tehokkuuksiin. Borgströminmäen rakentamistehokkuus on huomattavasti pienempi kuin Kruunuvuoren osayleiskaava-alueen asuinkortteleiden tehokkuus.

Helsingin kaupunki katsoo näin ollen, ettei kaavalla aiheuteta kohtuutonta haittaa tai elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä.

Selvitykset

Yhdistyksen valituksen mukaan asemakaavaa varten tehdyt liikenne- ja luontoselvitykset ovat riittämättömät. Kaavoittaja aliarvioi Koirasaarentien ennusteliikennemääriä selvittämättä asiaa. Liikennemäärän aliarviointi johtaa virheellisiin ilmanlaatu- ja melutasoarvoihin. Lisäksi hiukkasselvitykset ovat tekemättä ja meluselvitys ei ole riittävä.

Yhdistyksen mukaan luontoselvitysten osalta kaupungin intranetissä oleva luontotietojärjestelmä ei ole käyttökelpoinen kaavoituksessa, koska se ei ole julkinen. Tieto alueen luontoarvoista ja ympäristön virkistysalueista olisi tullut koota erillisiksi selvityksiksi. Luontoselvityksestä puuttuu lisäksi kääpien, jäkälien ja sammalten kartoitus. Jalopuualueiden rajaukset on tehty virheellisesti, ja jalopuita koskevat selvitykset eivät ole olleet mukana vuorovaikutusmenettelyssä tai kaava-asiakirjoissa. Asemakaava ei näin perustu riittäviin selvityksiin.

Liikenne-, hiukkas- ja meluselvitykset

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisissa määrin selvitettävä suunnitelman vaikutukset ympäristöön.

Koirasaarentien arvioidut liikennemäärät perustuvat tilanteeseen, jossa koko Kruunuvuorenranta on rakennettu. Osayleiskaavan ja maankäyttösuunnitelman mitoituksen mukaan asukkaita tulee lisää noin 10 000 ja työpaikkoja noin 700 - 800. Näiden on arvioitu tuottavan liikennettä noin 15 000 moottoriajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemääräennusteet perustuvat Kruunuvuorenrannan ja muiden kaava-alueiden liikennetuotokseen sekä Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymän liikenne-ennustemalliin, jota käytetään laajasti koko pääkaupunkiseudulla.

Liikenneperäisten ilman epäpuhtauksien leviämistä on arvioitu katujen ennusteliikenteen perusteella. Ilmanlaadun heikkeneminen otetaan



kaavoissa huomioon riittäväillä suojaetäisyyksillä ja tarvittaessa koneellisen ilmanvaihdon sisäänottoaikoja koskevilla kaavamääräyksillä. Asemakaava täyttää liikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien osalta HSY:n suojaetäisyyssuosituksen.

Melun osalta kaavoituksen lähtökohtana pidetään valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista (päätös 993/1992). Alueen kaavoituksen yhteydessä on selvitetty Koirasaarentien liikennemelun leviämistä pohjoismaisella liikennemelun laskentamallilla ennusteliikenteen perusteella. Melun leviämislaskelma on tehty käyttäen sitä varten kehitettyä SoundPlan -tietokoneohjelmaa.

Raitioliikenne voi aiheuttaa ääni- ja värinähaittaa, mikäli rata on epätasainen tai muuten heikkokuntoinen, rata on perustettu suoraan kalliolle tai muulle ääntä hyvin johtavalle alustalle, nopeudet ovat suuria tai kalusto on viallista. Haittojen lieventäminen on tarkoituksenmukaisinta tehdä radan rakentamisen yhteydessä.

Suomessa ei ole toistaiseksi vahvistettuja maankäyttöön sovellettavia liikennetärinän ohjearvoja. Asuintiloille runkomelun suunnitteluarvona voidaan pitää rajaa LASmax = 35 dB ja tärinän LVSmax = 0,30 mm/s. Koirasaarentien asemakaavassa on määräys, jonka mukaan raitiotietä rakennettaessa tulee tarvittaessa toteuttaa raideliikenteen tärinän ja runkoäänien vaimennus siten, että tavoitteena pidettäviä äänenpaineen enimmäistasoja (LASmax) ja tärinän etenemisnopeuden enimmäistasoja (LVSmax) ei ylitetä.

Meluntorjunta muuten toteutetaan edellä suositusetaisyyttä ja sen merkitystä käsitellessä kohdassa mainitulla tavalla ääneneristävyys- ja melukatvemääräyksillä.

Helsingin kaupunki katsoo näin ollen, että liikenne-, hiukkas- ja meluselvitykset ovat olleet riittäviä. Tasot on mitattu ja arvioitu edellä kuvatulla tavalla standardeja käyttäen. Alueen rakentamisen ja muodon huomioon ottaen melumittaukset katujen varsien taloista ovat riittäviä. Raitioliikenteen melu ja värinä on otettu huomioon.

Luontoselvitykset

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaa ja maankäyttösuunnitelmaa laadittaessa on tehty vaikutusten arviointina 14.2.2008 päivätty selvitys "Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön".

Ympäristökeskus on vuodesta 1990 alkaen inventoinut eliöryhmittäin koko kaava-alueen kaupungin luontotietojärjestelmää varten ja päivittänyt alueen luontotietoja 2000-luvulla.

Kaupunkisuunnitteluviraston ja ympäristökeskuksen tilaamalla konsulttityöllä (Kruunuvuorenrannan osayleiskaava-alueen



luontoselvitys ja maankäytön luontovaikutusten arviointi, Enviro 2005) alueen luontotietoja on täydennetty osayleiskaavan laatimisen yhteydessä.

Kaavoituksen pohjana käytetään kaupungin ympäristökeskuksen edellä mainittua luontotietojärjestelmää, jonka tietosisältö on Suomen oloissa poikkeuksellisen laaja ja monipuolinen. Järjestelmän ensisijaisia käyttötarkoituksia on tarjota riittävät pohjatiedot kaavoitukselle ja luonnonhoidolle. Tärkeimmät luontotietojärjestelmän selvitykset, joita on tehty koko kaupungin ja siten myös kaava-alueelta, ovat muun muassa arvokkaat kasvillisuus- ja kasvistokohteet, linnustollisesti arvokkaat kohteet, lepakkokohdekartoitus, matelija- ja sammakkoeläinkohdekartoitus sekä geologisten kohteiden selvitys.

Luontotietojärjestelmä näkyy yleisölle internetissä siten, että luontotietojärjestelmän aineistoja on rajattu luonnonsuojelusyistä ja viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain perusteella, sekä järjestelmää on kevennetty, mistä on maininta järjestelmän kuvauksessa. Yleisölle avoimessa versiossa on Borgströminmäen osalta kuitenkin samat luontokohteet kuin viranomaiskäyttöön tarkoitettussa versiossa.

Luontotietojärjestelmässä on rajattu vain arvokkaat alueet. Se ei sisällä luonnoltaan tavanomaisten alueiden tietoja, mutta alueet on kuitenkin riittävällä tarkkuudella tutkittu edellä mainittujen järjestelmäinventointien yhteydessä ja kuvattu kaavaselvityksissä.

Uhanalaisten sammal- ja jäkälälajien tiedossa olevat kasvupaikat eivät ole luontotietojärjestelmässä, mutta ne on rekisteröity ympäristöhallinnon Oiva-järjestelmään. Oiva-järjestelmän tiedot uhanalaisista sammal- ja jäkälälajeista on kerätty tutkijoiden erikoistutkimuksissa tekemistä havainnoista. Tällaisia lajeja ei ole havaittu eikä myöskään pidetty todennäköisinä kaava-alueella muun muassa kallioperän ja maaston muiden ominaisuuksien perusteella.

Jalopuuinventointeja koskeva tulokset on esitetty asemakaavaselvityksen liitteenä, kuten Yhdistyksen valituksessa todetaan. Ne ovat täten olleet mukana asemakaava-asiakirjoissa ja vuorovaikutusmenettelyssä.

Helsingin kaupunki katsoo näin ollen, että alueella tehdyt luontoselvitykset ovat laissa tarkoitettulla tavalla riittäviä. Selvitykset perustuvat luontotietojärjestelmään, joka sisältää relevanttien luontoarvojen tarkastelut. Julkinen luontotietojärjestelmä vastaa tietosisällöltään kaava-alueella viranomaiskäytössä olevaa. Luontoselvitykset ovat olleet vuorovaikutusmenettelyssä mukana.

Vuorovaikutus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Yhdistyksen valituksen mukaan Borgströminmäen asemakaavan vireilletulosta ei ole ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen edellyttämällä tavalla. Kaavoitus ei ole perustunut vuorovaikutteiseen toimintatapaan.

Yhtiön valituksen mukaan sen rakennusta vastapäätä kaavoitetun rakennuksen kerrosluku ei ole ollut tiedossa ennen kaupunginvaltuuston päätöstä.

MRL 6 §:n mukaan kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. MRL 63.2 §:n mukaan kaavan vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaan tilaisuuden varaamisesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetulla, osallisten tiedonsaannin kannalta toimivalla tavalla. Jollei muuta tiedottamista pidetä asian laatu huomioon ottaen sopivana, asiasta on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Ilmoitus on kuitenkin aina julkaistava vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Tätä menettelyä noudatetaan soveltuvin osin myös kaavan vireilletulosta ilmoittamiseen, jollei vireilletulosta ilmoiteta kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

Borgströminmäen asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille, muun muassa Yhdistykselle ja Yhtiölle, kirjeitse osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla 14.3.2008. (Kruunuvuorenranta: Borgströmimäki, Gunillankallio, Koirasaarentie ja kortteli 49056). Borgströminmäen kaavahanke on ollut esillä vuoden 2008 kaavoituskatsauksessa. Asemakaava-alueista on käytäntönä ilmoittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla suunnittelun käynnistymisen myötä.

Borgströminmäen asemakaavan muutos- ja asemakaavaluonnos on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Laajasalon kirjastossa 6.–20.10.2008 ja kaupunkisuunnitteluviraston Internet-sivuilla. Yleisötilaisuus on pidetty 8.10.2010. Esittelyaineisto on ollut nähtävänä 6.10.2010 alkaen Laajasalon kirjastossa ja internetissä. Keskustelutilaisuus järjestettiin nähtävillä olon alkuun, jotta tilaisuudessa olisi mahdollista myös esitellä suunnitelma ja helpottaa siten asukkaiden perehtymistä suunnitelmaan. Asukastilaisuuksista ja nähtävillä oloista on tiedotettu viraston internet-sivujen lisäksi osallisille lähetetyillä kirjeillä ja Helsingin Uutisissa.



Mielipiteet ja muistutukset on pyritty mahdollisuuksien mukaan ottamaan huomioon kaavaa laadittaessa.

Borgströminmäki kuului Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 4.6.2003, jolloin osayleiskaavan vireilletulosta ilmoitettiin.

Borgströminmäen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kerrottu, että maankäyttösuunnitelmaehdotuksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä täydennetään tarvittaessa. Kaavoitusmenettelyn luonteeseen kuuluu, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjattuihin lähtökohtiin ja menettelyihin tulee muutoksia tehtävien selvitysten ja vuorovaikutusten vuoksi.

Kaavakartta nro 12000, josta ilmenee kaavoitettujen rakennusten kerrosluku, on valmistunut 2.12.2010, ja se on ollut muistutuksia varten nähtävänä 14.1. - 14.2.2011. Vastoin Yhtiön käsitystä kerrosluku on näin ollut suunnitelmassa jo ennen kaupunginvaltuuston valituksenalaista päätöstä.

Helsingin kaupunki katsoo näin ollen, että kaavoitusmenettely on tapahtunut MRL 8 luvun mukaisesti ja osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan nähtävillä pito on tapahtunut MRL 63 §:ssä edellytetyllä tavalla. Vireilletulosta on ilmoitettu lainmukaisesti.

Oikeudenkäyntikulut

Yhtiö on vaatinut, että kaupunki velvoitetaan korvaamaan sen oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa.

Hallintolainkäyttölain 74 §:n mukaan asianosainen on velvollinen korvaamaan toisen asianosaisen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan. Harkittaessa julkisen asianosaisen korvausvelvollisuutta on otettava erityisesti huomioon, onko oikeudenkäynti aiheutunut viranomaisen virheestä.

Helsingin kaupunki katsoo, ettei Yhtiön oikeudenkäyntikulujen korvaamiselle ole laissa tarkoitettua perustetta. Ottaen huomioon kulujen määrä ja se, ettei viranomaisen virhe ole antanut aiheutta oikeudenkäyntiin, ei voida katsoa olevan kohtuutonta, että Yhtiö pitää oikeudenkäyntikulut vahinkonaan.

Valituksen hylkääminen



Helsingin kaupunki toteaa yhteenvetona, että valituksissa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella asemakaavapäätös tulisi kumota.

Kaava täyttää MRL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset. Kaava luo edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle sekä liikenteen järjestämiselle. Asemakaavalla ei aiheuteta kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä.

Asemakaava ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan tai yleiskaavan kanssa. MRL:ssa edellytettyä vuorovaikutusta on noudatettu, ja kaava perustuu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Kaavapäätös ei ole syntynyt kuntalain 90 §:n tarkoittamalla tavalla virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen.

Yhtiön oikeudenkäyntikuluvaatimus on niin ikään perusteeton.

Helsingin kaupunki katsoo täten, että valitukset tulee hylätä. Tarkoituksenmukaisuuskysymyksistä tehdyt vaatimukset tulee jättää tutkimatta.

Viitaten MRL:n 188 §:n 2 momenttiin kaupunginhallitus pyytää hallinto-oikeutta käsittelemään valitukset kiireellisinä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Laajasalo-Degerö Seura r.y:n valitus
- 2 Henrik Borgströmsvägen 5 Bostads Ab:n valitus

Otteet

Ote
Oikeuspalvelut lausunnon
hallinto-oikeudelle toimittamista
varten

Otteen liitteet

Päätösehdotus



Kaupunginhallitus päättäneen antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2011 (258 §) 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti, Tulisaari, Yliskylä) kortteleiden nro 49040 - 49044 ja 49093 - 49096, korttelin nro 49057 osan ja virkistys- ja katualueiden asemakaavan sekä korttelin nro 49057 ja katualueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 2.12.2010 päivätyn ja 9.6.2011 ja 3.11.2011 muutetun piirustuksen nro 12000 mukaisena.

Laajasalo - Degerö Seura r.y. ja Bostads Ab Henrik Borgströmsvägen 5 ovat tehneet Helsingin hallinto-oikeudelle kunnallisvalitukset kaupunginvaltuuston päätöksestä.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Kuntalain 90 §:n mukaan muutosta kunnallisvalituksella haetaan hallinto-oikeudelta. Edelleen 92 §:n mukaan valitusoikeus on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsenellä.

Muutoksenhakijoina ovat yhdistys ja asunto-osakeyhtiö, joiden kotikunta on Helsinki.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 188 §:n mukaan valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen puolestaan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Viranomaisen 14.12.2011 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä 23.12.2011. Valitukset on toimitettu hallinto-oikeudelle 23.1.2012. Valitukset on toimitettu hallinto-oikeudelle määräajassa.

Lausunnon antaminen valituksista

Kaupunginhallitus toteaa seuraavaa:

Lausunnon antaja

Helsingin kaupunginhallitus

Kaupunginhallituksen johtosäännön 8 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan kaupunginhallitus antaa selityksen kaupunginvaltuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos kaupunginhallitus katsoo voivansa yhtyä valtuuston päätöksen lopputulokseen.



26.03.2012

Kaj/1

Muutoksenhakijat

Laajasalo - Degerö Seura r.y.

Bostads Ab Henrik Borgströmsvägen 5

Valitukset ja niiden käsittely

Helsingin kaupunki katsoo, että muutoksenhakijoiden valitukset tulisi käsitellä yhdessä, koska ne kohdistuvat samaan päätökseen ja asemakaavaan. Tässä lausunnossa lausutaan molemmista valituksista.

Laajasalo - Degerö Seura r.y. (jäljempänä Yhdistys) on vaatinut Helsingin hallinto-oikeutta kumoamaan kaupunginvaltuuston päätöksen. Bodstads Ab Henrik Borgströmsvägen 5 (jäljempänä Yhtiö) on niin ikään vaatinut Helsingin hallinto-oikeutta kumoamaan kaupunginvaltuuston päätöksen sekä lisäksi vaatinut, että kaupunki veloitetaan korvaamaan sen oikeudenkäyntikulut.

Valitusten keskeiset perusteet

Yhdistys on katsonut, että asemakaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen, koska siinä laaja vetovoimainen ja yhtenäinen luontoalue on tarpeettomasti pirstottu eikä hiljaisen alueen säilymistä ole edistetty, maakuntakaavan vastainen, koska se on maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen vastainen ja tuhoaa alueen luontoarvot, sekä yleiskaavan vastainen, koska yleiskaavassa ei ole osoitettu niin raskasta rakentamista Borgströminmäelle kuin valituksenalaisessa asemakaavassa.

Lisäksi Yhdistys on todennut, että asemakaava on sille asetettujen sisältövaatimusten vastainen, koska sitä laadittaessa maakuntakaavaa ei ole otettu huomioon, ei ole luotu edellytyksiä terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, eikä ole vaalittu luontoympäristöä ja hävitetään siihen liittyviä erityisiä arvoja.

Vielä Yhdistys on katsonut, että asemakaavan liikenne- ja luontoselvitykset ovat riittämättömät, Borgströminmäen asemakaavan vireilletulosta ei ole ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen edellyttämällä tavalla eikä kaavoitus ole perustunut vuorovaikutteiseen toimintatapaan.

Yhtiö on katsonut, että asemakaava on sille asetettujen sisältövaatimusten vastainen, koska sitä laadittaessa ei ole luotu edellytyksiä terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, eikä ole vaalittu luontoympäristöä ja hävitetään siihen liittyviä erityisiä



arvoja. Lisäksi Yhtiön hallussa on parkkipaikkakäytössä nyt rakentamisaikaksi kaavoitettu tontti, joten ainakin korvaava autopaikotus tulee osoittaa Yhtiölle. Vielä Yhtiö on katsonut, että sen rakennusta vastapäätä rakennettava talo pilaa maiseman, eikä ylipäänsä ole ollut tiedossa, että sen kerrosluvuksi tulisi viisi.

LAUSUNTO

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Yhdistyksen valituksen mukaan valituksenalaista Borgströminmäen asemakaavaa laadittaessa ei ole huolehdittu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Asemakaavassa laaja yhtenäinen luontoalue on tarpeettomasi pirstottu eikä hiljaisen alueen säilymistä ole edistetty.

MRL 24.2 §:n mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa. Tavoitteet ohjaavat pääasiassa maakuntakaavoitusta, mutta niillä voi olla heijastusvaikutuksia myös kuntakaavoitukseen. Tavoitteita ei ole asetettu tärkeysjärjestykseen, ja niiden yhteensovittaminen ja priorisointi tehdään kaavoituksessa tapauskohtaisesti. (Jääskeläinen, Lauri – Syrjänen, Olavi: Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen, Helsinki 2010, s. 208 - 209, 213).

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa Helsingin seudun erityistavoitteina on mainittu muun muassa riittävän asuntotuotannon turvaaminen varmistamalla tonttimaan riittävyys sekä merkittävän rakentamisen sijoittaminen joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Borgströminmäen asemakaava tukee näitä tavoitteita.

Borgströminmäki liittyy välittömästi Henrik Borgströmin tien itäpuolella olevaan Laajasalon alueeseen. Alue on suunniteltu mahdollisimman tehokkaaksi samalla huomioon ottaen säilytettävät kallioalueet ja yhtenäiset jalopuumetsiköt. Laajasaloon suunnitellun uuden raideliikenteen läheisyyteen on tarkoituksenmukaista suunnitella uutta asuinrakentamista.

Laajasalon virkistysalueilla, mukaan lukien Tahvonlahden alue ja Kaitalahdenkuru, hiljaisten alueiden säilyttäminen on mahdollista Borgströminmäen rakentamisesta huolimatta. Helsingin kaupunginhallituksen 17.11.2008 hyväksymään Helsingin kaupungin meluntorjuntasuunnitelmaan sisältyvän alustavan arvion mukaan hiljaisia alueita esiintyy pääsääntöisesti suurehkoilla virkistysalueilla, jotka sijaitsevat kauempana melulähteistä kuten teistä ja vilkasliikenteisistä kaduista. Borgströminmäen asuinalue ei tuota huomattavaa melua. Alue sijaitsee suhteellisen kaukana vilkasliikenteisestä kadusta.



Helsingin kaupunki katsoo, että Borgströminmäen asemakaava ei näin ollen ole valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen. Kaavassa on MRL:n mukaisesti sovitettu yhteen erilaisia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Hiljaisen alueen säilyttäminen ja laajan luonnonalueen säilyttäminen on mahdollista kaavan avulla.

Maakuntakaavoitus

Yhdistyksen valituksen mukaan asemakaavaa laadittaessa ei ole pidetty maakuntakaavaa ohjeena. Maakuntakaavassa on varattu taajamatoimintojen välinen Borgströminmäen sisältävä Tahvonlahti-Tullisaaren-vyöhyke virkistysalueeksi. Asemakaavoitus on maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen vastainen ja tuhoaa alueen luontoarvot. Kaupunki ei ole esittänyt perusteita hiljaiseksi luokitellun, luontoarvoiltaan merkittävän seudullisen virkistysalueen ottamista rakentamiseen.

Vastoin Yhdistyksen käsitystä aluetta ei ole maakuntakaavassa kaavoitettu vain virkistysalueeksi. Asemakaava-alue sijaitsee suurimmaksi osaksi taajamatoiminnoille merkityllä alueella, vain länsiosa on virkistysalueeksi merkityllä alueella. Maakuntakaavassa arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi merkitty kallioalue sijaitsee osittain taajamatoimintojen alueen kanssa päällekkäin. Lisäksi Yhdistyksen viittaaman maakuntakaavan liitekartan 19 mukaan Koirasaarentien ja Henrik Borgströmin tien kulma on maakuntakaavaa tehtäessä muutettu vanhan seutukaavan virkistysalueesta nyt taajamatoimintojen alueeksi.

MRL:n 54.1 §:n mukaan muun muassa maakuntakaava on otettava huomioon asemakaavaa laadittaessa. Kaavajärjestelmän luonteesta kuitenkin johtuu, että yleispiirteisemmässä kaavassa esitetty maankäyttöratkaisu täsmentyy ja jäsenyyt tarkemmaksi kuntakaavoituksessa. Maakuntakaavan rajaukset ovat yleispiirteisiä. (mt., s. 249 - 250).

Maakuntakaavassa taajamatoiminnoille merkityt alueet ovat asemakaavassa alueen eteläosassa ja keskellä yhtenäisinä alueina merkitty lähivirkistysalueiksi, joten alueiden pinta-alojen koko on säilynyt lähes samana, vaikka sijainti on muuttunut jonkin verran. Geologisen muodostelman suunnittelumääräyksen mukainen arviointi ja yhteen sovittaminen on tehty, ja kalliomuodostelmia säilytetään länsiosan virkistysalueella. Maakuntakaavan keskeiset ratkaisut ja tavoitteet eivät näin ole vaarantuneet tarkentuneessa asemakaavoituksessa.

Kruunuvuorenrannan rakentamisen jälkeen Laajasalon virkistysalueiden määrä asukasta kohden on keskimääräistä esikaupunkialueen luokkaa. Laskuperusteena on käytetty



viheraluepinta-aloja ja asukaslujuja Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan toteuttamisen jälkeen ja tarkastusalueena on ollut koko Laajasalo. Kruunuvuorenrannan sisäiset puistot kasvattavat virkistysalueiden määrää, tuovat alueelle monipuolisia toimintapuistoja ja suuntaavat käyttöä. Borgströminmäki rajautuu laajaan virkistysalueeseen ja myös sen viereisiltä alueilta on jatkossakin hyvät yhteydet virkistysalueille. Borgströminmäen kaava-alueen kokonaispinta-ala on 22,8 ha, josta virkistysaluetta on noin 14,9 ha eli yli puolet.

Helsingin kaupunki katsoo näin ollen, ettei asemakaavoitus ole maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen vastainen tai tuhoa alueen luontoarvoja. Alueelle on maakuntakaavoituksessa kaavoitettu taajamatoimintojen aluetta. Maakuntakaava on otettu MRL:ssa edellytetyllä tavalla kaavoituksessa huomioon.

Yleiskaavoitus

Yhdistys on valituksessaan katsonut, että alueelle olisi pitänyt laatia osayleiskaava ennen asemakaavoitusta. Yleiskaava 2002:n suunnittelualue-merkintään liittyvän määräyksen toteuttamisen edellytyksenä on, että alueelle laaditaan osayleiskaava asemakaavoituksen perustaksi. Yleiskaava 2002 tulkinta on muuttunut mahdottomaksi, koska Kruunuvuorenrannan suunnittelualueella on muualla laadittu osayleiskaava. Lisäksi Yhdistys on katsonut, että Yleiskaava 2002:ssa ei ole alueelle suunniteltu näin raskasta rakentamista, ja että koko maankäyttöratkaisu on yleiskaavan vastainen, koska metron rakentamisesta alueelle on luovuttu.

Yleiskaava ja sen tulkinta

MRL 35.1 §:n mukaan yleiskaavan tarkoituksena on yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen. Kaavahierarkian mukaisesti määräykset tarkentuvat asemakaavassa.

Kruunuvuorenrannan suunnittelualue (noin 200 ha:n maa-ala) on jaettu kahteen osaan: osayleiskaava-alueeseen ja Laajasalon rakennettuihin alueisiin liittyvään maankäyttösuunnitelma-alueeseen. Borgströminmäen alueella on voimassa Helsingin Yleiskaava 2002. Yleiskaavassa on Kruunuvuorenrantaa koskeva merkintä, jonka mukaan yleiskaava osoittaa suunnittelualueen maankäyttömuodot ja niiden väliset suhteet; sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella. Yksityiskohtainen kaavoitus voi tarkoittaa joko osayleiskaavaa tai asemakaavaa. Vastoin Yhdistyksen käsitystä mainittu merkintä mahdollistaa siten aluerajausten tarkistukset myös asemakaavassa ilman osayleiskaavaa.



Kaupunkisuunnittelulautakunta on 20.11.2008 hyväksynyt aluetta koskevan maankäyttösuunnitelman. Alue on erotettu osayleiskaava-alueesta, koska sen rakentamiseen öljysataman alasajo ei vaikuta. Tälle alueelle voidaan laatia asemakaavat suoraan Yleiskaava 2002:n ja maankäyttösuunnitelman pohjalta.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaava ja maankäyttösuunnitelma valmisteltiin yhtenä kokonaisuutena siten, että oli mahdollista saada kokonaiskuva koko suunnitelmasta. Myös ympäristöarviot laadittiin siten, että ne koskivat sekä osayleiskaava- että maankäyttösuunnitelma-alueita. Koko valmisteluaineisto oli nähtävillä mielipiteitä varten 2.1.2008 - 23.1.2008. Molemmat suunnitelmat esiteltiin samanaikaisesti kaupunkisuunnittelulautakunnalle 14.2.2008, jolloin kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 14.2.2008 Koirasaarentien varsia (Borgströminmäki ja Gunillankallio) koskevan maankäyttösuunnitelman.

Osallisilla on ollut mahdollisuus saada kokonaiskuva suunnitelmista ja lausua mielipiteensä niistä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei määritellä kaava-alueen suuruutta, vaan asia on kaavoittajan harkinnassa. Kaavan tulee muodostaa kokonaisuus, jonka puitteissa voidaan arvioida kaavan sisältövaatimusten täyttymistä. Asemakaava muodostaa MRL:n mukaisen tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

Helsingin kaupunki katsoo, että Yleiskaava 2002 ohjaa MRL 35 §:ssä tarkoitettulla tavalla alueen asemakaavoitusta, eikä osayleiskaavan laatimiselle ole ollut oikeudellista velvoitetta tai tarvetta.

Rakentamisen mitoitus

Yleiskaava 2002:n aluerajaukset ja mitoitus ovat olleet lähtökohtana asemakaavaehdotuksen suunnittelussa. Yleiskaavassa on Kruunuvuorenrantaa koskeva merkintä, jonka mukaan yleiskaava osoittaa suunnittelualueen maankäyttömuodot ja niiden väliset suhteet. Niiden sijainti ja rajaukset puolestaan ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella. Merkintä koskee myös Borgströminmäen aluetta. Yleiskaavassa Borgströminmäen alue on pääosin kerrostalovaltaista asumista ja osittain virkistysaluetta. Maankäyttösuunnitelma noudattaa pääosin yleiskaavan maankäytön rajoituksia.

Yleiskaava 2002:ssa koko Kruunuvuorenrannan alueelle on arvioitu asumista 500 000 k-m², josta noin 125 000 k-m² sijoittuu Koirasaarentien varsille. Asemakaavassa Borgströminmäen rakentamistehokkuus on selvästi pienempi kuin öljysatama-alueen kerrostaloalueiden tehokkuudet.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaava ja maankäyttösuunnitelma, jonka alueella Borgströminmäki sijaitsee, valmisteltiin yhtenä kokonaisuutena



siten, että oli mahdollista saada kokonaiskuva myös rakentamistehokkuuden ja väljyyden osalta. Rakentamisalueen vähentäminen ei tukisi yleiskaavassa esitettyjä Helsingin kehittämistavoitteita.

Helsingin kaupunki katsoo näin ollen, että oikeusvaikutteinen yleiskaava on MRL:ssä tarkoitetulla tavalla otettu huomioon asemakaavaa laadittaessa.

Metron merkitys

Kaavoitusjärjelmään kuuluu, että maankäyttöratkaisut voivat poiketa tarkemmassa kaavassa yleispiirteisemmästä, mikäli ohjaavan kaavan tarkoitus kuitenkin toteutuu (mt. s. 321). Yleiskaava 2002:n voimaantumisen jälkeen liikennetarkaisu alueella on muuttunut, ja kaupunginvaltuusto on 12.11.2008 päättänyt hyväksyä Laajasalon joukkoliikenteen raideratkaisun jatkovalmistelun pohjaksi raitiotie- ja siltavaihtoehdon välillä Laajasalo–Korkeasaari–Sompasaari–Kruununhaka. Tämä raitiotietarkaisu vastaa metroratkaisua niin ympäristöystävällisyydeltään kuin nopeudeltaan, ja toteuttaa yleiskaavaselostuksessa mainitun nopean ja vaihdottoman rautatieyhteyden keskustaan.

Helsingin kaupunki katsoo, ettei tämä liikennejärjestelymuutos vaikuta Kruunuvuorenrannan maankäytön ratkaisuihin, eikä asemakaava tällä perusteella ole yleiskaavan vastainen. Yleiskaavan tarkoitus saavutetaan myös tehostetun raitiotien ratkaisulla. Lisäksi uuden raideliikenteen läheisyyteen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti perusteltua suunnitella uutta asuinrakentamista.

Asemakaavoitus

Yhdistyksen ja Yhtiön valitusten mukaan kaava on sille asetettujen sisältövaatimusten vastainen, koska ei ole luotu edellytyksiä terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle tai vaalittu luontoympäristöä, ja koska hävitetään siihen liittyviä erityisiä arvoja.

Yhdistys katsoo, että rakennusten suositusetaisyys Koirasaarentiestä alittuu alueella. Kaavaan laitettun virkistysreitit toteuttamiseksi joudutaan tekemään kallioleikkauksia valtakunnallisesti avokkaalla kallioalueella. Borgströminmäen alue on lisäksi yksi Helsingin hiljaisista alueista, ja luonnonympäristöön liittyviä erityisiä arvoja (hiljainen alue) ei saa hävittää. Lisäksi alueen jalopuumetsikköä ei ole suojeltu riittävästi.

Lisäksi Yhtiön valituksen mukaan rakentamispaikaksi on kaavoitettu heillä autopaikoiksi vuokralla ollut tontti, joten heille tulee ainakin



osoittaa korvaavia autopaikkoja. Yhtiön mukaan sen rakennusta vastapäätä rakennettavaksi kaavoitettu viisikerroksinen rakennus, joka pilaa näkymät ja maiseman ja on lisäksi soveltumaton alueelle. Alueelle ei myöskään ylipäänsä olisi saanut kaavoittaa näin suurta rakentamista.

Rakennusten suositusetaisyys kadusta ja sen merkitys

MRL 54.2 §:n mukaan asemakaava on laadittava muun muassa siten, että luodaan edellytykset terveelliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY)suojaetäisyysuosituksen mukaan minimietäisyys väylästä, jolla liikkuu 14 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, kuten Koirasaarentiellä asemakaava-alueen kohdalla, on 9 - 10 metriä. Tämä etäisyys täyttyy. Etäisyys on tarkoitettu ohjeeksi, jolla pyritään ehkäisemään melun ja päästöjen leviäminen rakennuksiin. Tämän ehkäisemiseen on myös muita keinoja, kuten äänieristys ja ilmanvaihdon ohjaaminen.

Borgströminmäen asemakaavassa Koirasaarentien varteen suunniteltujen rakennusten tonteilla on merkintä, joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyuden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA. Lisäksi lähellä katua sijaitsevien asuinkortteleiden oleskelupihat ovat rakennusten muodostamassa melukatveessa.

Asemakaavamääräyksissä määrätään myös, että Koirasaarentiehen rajautuvilla asuntotonteilla ja paloasematontilla koneellisen tulo- ja poistoilmanvaihdon raittiin ilman sisäänoton tulee tapahtua sisäpihojen puolelta.

Näin ollen Helsingin kaupunki katsoo, että asemakaava tältä osin täyttää terveellisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Luonto

Kalliot

Alueen luoteisosassa Koirasaarentien ja Kaitalahden omakotialueen välimaastossa on maakuntakaavaan arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi merkitty kallioalue, jonka säilyminen on turvattu osoittamalla se pääosin virkistysalueeksi. Arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi merkitty kallioalue sijaitsee osittain taajamatoimintojen alueen kanssa päällekkäin.

Suomen ympäristökeskuksen raportissa Uudenmaan maakunnan luonnon- ja maisemasuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet kallioselänten tärkeimmät arvot perustuvat kallioalueen geologiseen ja



geomorfologiseen merkittävyyteen sekä siihen, että kalliossa on edustavia mineraaliesiintymiä sekä siihen, että alueella on vaatealiasta kalliolajistoa ja lehtoa. Raportin mukaan valtakunnallisesti arvokkaita kallioalueita on Uudellamaalla 161, joista neljä on Helsingin alueella. Raportissa alueet on luokiteltu 7-luokkaisen arvoluokituksen mukaan (arvoluokka 1 on arvokkain). Kaitalahti on merkitty arvoluokkaan 4 (arvokas kallioalue). Mainittu selvitys ei ole suojeleohjelma, eikä sillä ole lakiin perustuvia oikeudellisia vaikutuksia.

Kaitalahdenkurua pitkin on linjattu pääulkoilureitti, joka nousee melko jyrkästi metsäiseen rinteeseen ja jatkuu virkistysyhteytenä pohjoiseen Tullisaareen päin. Virkistysreitti kulkee jyrkkäpiirteisessä kalliomaastossa. Nykyistä reittiä on uuden korttelirakenteen johdosta hieman muutettu. Virkistysreitti kulkee korttelirakenteiden kohdalla rakennusten ja kallioiden välistä. Uusi reitti on sovitettavissa maastoon vähäisten kallioleikkausten avulla, koska se tulee noudattamaan olemassa olevan reitin kallistuksia.

Hiljainen alue

Edellä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita käsittelevässä kappaleessa on todettu hiljaisen alueen säilyttämisen olevan mahdollista alueen rakentamisesta huolimatta. Borgströminmäen asuinalue ei tuota huomattavaa melua. Kalliomuodostelmat, suunnitellut rakennukset ja nopeusrajoitukset kaduilla suojaavat virkistysalueita melulta.

Jalopuumetsikkö

Kaava-alueella havaittiin vuonna 2009 jalopuumetsikkö, joka täytti luonnonsuojelulain tarkoittaman suojeltavan luontotyypin edellytykset. Alueella suoritettiin kaupungin ympäristökeskuksen ja rakennusviraston yhteistyönä tammien ja vaahteroiden inventaario. Helsingin kaupungin ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen välisissä neuvotteluissa todettiin, että kohteen rajauspäättös ei ole välttämättä tarpeen, mikäli alueen suunnittelussa otetaan huomioon kohteen arvot ja pyritään säilyttämään sen ominaispiirteet.

Tämän jalopuumetsikön aluerajauksen länsipuolelta löydettiin tämän jälkeen kattavampi ja yhtenäinen hehtaarin alue, jossa on 25 jalopuuta ja taimikkoa. Lisäksi löydettiin suunnittelualueen länsiosasta pienempi alue. Nämä molemmat alueet on kaavassa merkitty siten, että aluetta tulee hoitaa siten, että puiden elinolosuhteet säilyvät.

Lisäksi kaavoitetuilla tonteilla on yksittäisiä jalopuita. Tonteilla kasvavat tammet, jotka on mahdollista säilyttää, on merkitty asemakaavaan suojeltava puu -merkinnällä.



Kaavan laadinnassa on pyritty löytämään ratkaisu, joka säästää mahdollisimman yhtenäisen jalopuiden kasvualueen ja mahdollistaa myös joittenkin yksittäisten puitten säilymisen korttelialueilla. Tontinluovutusehtoihin tullaan lisäksi sisällyttämään ohjeet puiden säästämistä ja sanktiot suojeltavan puun kaatamisesta.

Helsingin kaupunki katsoo näin ollen, ettei kaavalla vaaranneta luonnonympäristöä tai hävitetä kallioihin, hiljaiseen alueeseen tai jalopuihin liittyviä erityisiä arvoja. Alueen merkitys hiljaisena alueena voidaan säilyttää. Kallioalue taas on pääosin kaavoitettu virkistyskäyttöön, korkeimmat kallioalueet jäävät rakentamisen ulkopuolelle maakuntakaavassa merkityin tavoin. Kallioalue ei kuulu mihinkään suojeluohjelmaan. Jalopuumetsiköt on kaavassa suojeltu asianmukaisella tavalla.

Autopaikoitus sekä rakentamisen paikka ja kerrosluku

MRL 54.3 §:n mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa aiheuttaa oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Pysäköintialueena aiemmin käytetyn tontin ottaminen rakennuspaikaksi on maankäytön tehokkuuden kannalta perusteltua. Kaupungin kiinteistölautakunnan 8.3.2011 tekemän päätöksen mukaisesti autopaikoiksi tontit vuokranneille vuokralaisille osoitetaan korvaavat autopaikat. Tontit näille on osoitettu asemakaavan muutoksella nro 11873.

Kaavassa on osoitettu Henrik Borgströmin tien varteen rakennuksia, joiden kerrosluku on neljä tai viisi. Ottaen huomioon kaavan tarkoitus asuntojen lisäämiseksi ja ympäröivä, jo rakennettu ympäristö ei Yhtiön rakennuksen maisemien pilaamista voida pitää MRL 54.3 §:ssä tarkoitettuna merkityksellisenä heikkenemisenä. Oikeuskirjallisuudessa ja -käytännössä on katsottu, ettei esimerkiksi näköalojen muuttuminen ole elinympäristön lainvastaista heikentämistä (mt., s. 360).

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan ja maankäyttösuunnitelman mitoitus 500 000 k-m² asuntokerrosalaa noudattaa Yleiskaava 2002 toteuttamissuunnitelmassa esitettyä mitoitusta. Borgströminmäen alueen rakentamistehokkuus ja rakentamisen korkeus on pyritty sovittamaan ympäröivän alueen kerroslukuihin ja tehokkuuksiin. Borgströminmäen rakentamistehokkuus on huomattavasti pienempi kuin Kruunuvuoren osayleiskaava-alueen asuinkortteleiden tehokkuus.



Helsingin kaupunki katsoo näin ollen, ettei kaavalla aiheuteta kohtuutonta haittaa tai elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä.

Selvitykset

Yhdistyksen valituksen mukaan asemakaavaa varten tehdyt liikenne- ja luontoselvitykset ovat riittämättömät. Kaavoittaja aliarvioi Koirasaarentien ennusteliikennemääriä selvittämättä asiaa. Liikennemäärän aliarviointi johtaa virheellisiin ilmanlaatu- ja melutasoarvoihin. Lisäksi hiukkasselvitykset ovat tekemättä ja meluselvitys ei ole riittävä.

Yhdistyksen mukaan luontoselvitysten osalta kaupungin intranetissä oleva luontotietojärjestelmä ei ole käyttökelpoinen kaavoituksessa, koska se ei ole julkinen. Tieto alueen luontoarvoista ja ympäristön virkistysalueista olisi tullut koota erillisiksi selvityksiksi. Luontoselvityksestä puuttuu lisäksi kääpien, jäkälien ja sammalten kartoitus. Jalopuualueiden rajaukset on tehty virheellisesti, ja jalopuita koskevat selvitykset eivät ole olleet mukana vuorovaikutusmenettelyssä tai kaava-asiakirjoissa. Asemakaava ei näin perustu riittäviin selvityksiin.

Liikenne-, hiukkas- ja meluselvitykset

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisissa määrin selvitettävä suunnitelman vaikutukset ympäristöön.

Koirasaarentien arvioidut liikennemäärät perustuvat tilanteeseen, jossa koko Kruunuvuorenranta on rakennettu. Osayleiskaavan ja maankäyttösuunnitelman mitoituksen mukaan asukkaita tulee lisää noin 10 000 ja työpaikkoja noin 700 - 800. Näiden on arvioitu tuottavan liikennettä noin 15 000 moottoriajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemääräennusteet perustuvat Kruunuvuorenrannan ja muiden kaava-alueiden liikennetuotokseen sekä Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymän liikenne-ennustemalliin, jota käytetään laajasti koko pääkaupunkiseudulla.

Liikenneperäisten ilman epäpuhtauksien leviämistä on arvioitu katujen ennusteliikenteen perusteella. Ilmanlaadun heikkeneminen otetaan kaavoissa huomioon riittävillä suojaetäisyyksillä ja tarvittaessa koneellisen ilmanvaihdon sisäänottopaikkoja koskevilla kaavamääräyksillä. Asemakaava täyttää liikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien osalta HSY:n suojaetäisyys-suosituksen.

Melun osalta kaavoituksen lähtökohtana pidetään valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista (päätös 993/1992). Alueen kaavoituksen yhteydessä on selvitetty Koirasaarentien liikennemelun



leviämistä pohjoismaisella liikennemelun laskentamallilla ennusteliikenteen perusteella. Melun leviämislaskelma on tehty käyttäen sitä varten kehitettyä SoundPlan -tietokoneohjelmaa.

Raitioliikenne voi aiheuttaa ääni- ja värinähaittaa, mikäli rata on epätasainen tai muuten heikkokuntoinen, rata on perustettu suoraan kalliolle tai muulle ääntä hyvin johtavalle alustalle, nopeudet ovat suuria tai kalusto on viallista. Haittojen lieventäminen on tarkoituksenmukaisinta tehdä radan rakentamisen yhteydessä.

Suomessa ei ole toistaiseksi vahvistettuja maankäyttöön sovellettavia liikennetärinän ohjearvoja. Asuintiloille runkomelun suunnitteluarvona voidaan pitää rajaa LASmax = 35 dB ja tärinän LVSmax = 0,30 mm/s. Koirasaarentien asemakaavassa on määräys, jonka mukaan raitiotietä rakennettaessa tulee tarvittaessa toteuttaa raideliikenteen tärinän ja runkoäänien vaimennus siten, että tavoitteena pidettäviä äänenpaineen enimmäistasoja (LASmax) ja tärinän etenemisnopeuden enimmäistasoja (LVSmax) ei ylitetä.

Meluntorjunta muuten toteutetaan edellä suositusetaisyttä ja sen merkitystä käsitelleessä kohdassa mainitulla tavalla ääneneristävyys- ja melukatvemääräyksillä.

Helsingin kaupunki katsoo näin ollen, että liikenne-, hiukkas- ja meluselvitykset ovat olleet riittäviä. Tasot on mitattu ja arvioitu edellä kuvatulla tavalla standardeja käyttäen. Alueen rakentamisen ja muodon huomioon ottaen melumittaukset katujen varsien taloista ovat riittäviä. Raitioliikenteen melu ja värinä on otettu huomioon.

Luontoselvitykset

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaa ja maankäyttösuunnitelmaa laadittaessa on tehty vaikutusten arviointina 14.2.2008 päivätty selvitys "Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön".

Ympäristökeskus on vuodesta 1990 alkaen inventoinut eliöryhmittäin koko kaava-alueen kaupungin luontotietojärjestelmää varten ja päivittänyt alueen luontotietoja 2000-luvulla. Kaupunkisuunnitteluviraston ja ympäristökeskuksen tilaamalla konsulttityöllä (Kruunuvuorenrannan osayleiskaava-alueen luontoselvitys ja maankäytön luontovaikutusten arviointi, Enviro 2005) alueen luontotietoja on täydennetty osayleiskaavan laatimisen yhteydessä.

Kaavoituksen pohjana käytetään kaupungin ympäristökeskuksen edellä mainittua luontotietojärjestelmää, jonka tietosisältö on Suomen oloissa poikkeuksellisen laaja ja monipuolinen. Järjestelmän ensisijaisia käyttötarkoituksia on tarjota riittävät pohjatiedot kaavoitukselle ja



luonnonhoidolle. Tärkeimmät luontotietojärjestelmän selvitykset, joita on tehty koko kaupungin ja siten myös kaava-alueelta, ovat muun muassa arvokkaat kasvillisuus- ja kasvistokohteet, linnustollisesti arvokkaat kohteet, lepakkokohdekartoitus, matelija- ja sammakkoeläinkohdekartoitus sekä geologisten kohteiden selvitys.

Luontotietojärjestelmä näkyy yleisölle internetissä siten, että luontotietojärjestelmän aineistoja on rajattu luonnonsuojelusyistä ja viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain perusteella, sekä järjestelmää on kevennetty, mistä on maininta järjestelmän kuvauksessa. Yleisölle avoimessa versiossa on Borgströminmäen osalta kuitenkin samat luontokohteet kuin viranomaiskäyttöön tarkoitettussa versiossa.

Luontotietojärjestelmässä on rajattu vain arvokkaat alueet. Se ei sisällä luonnoltaan tavanomaisten alueiden tietoja, mutta alueet on kuitenkin riittävällä tarkkuudella tutkittu edellä mainittujen järjestelmäinventointien yhteydessä ja kuvattu kaavaselvityksissä.

Uhanalaisten sammal- ja jäkälälajien tiedossa olevat kasvupaikat eivät ole luontotietojärjestelmässä, mutta ne on rekisteröity ympäristöhallinnon Oiva-järjestelmään. Oiva-järjestelmän tiedot uhanalaisista sammal- ja jäkälälajeista on kerätty tutkijoiden erikoistutkimuksissa tekemistä havainnoista. Tällaisia lajeja ei ole havaittu eikä myöskään pidetty todennäköisinä kaava-alueella muun muassa kallioperän ja maaston muiden ominaisuuksien perusteella.

Jalopuuinventointeja koskeva tulokset on esitetty asemakaavaselvityksen liitteenä, kuten Yhdistyksen valituksessa todetaan. Ne ovat täten olleet mukana asemakaava-asiakirjoissa ja vuorovaikutusmenettelyssä.

Helsingin kaupunki katsoo näin ollen, että alueella tehdyt luontoselvitykset ovat laissa tarkoitettulla tavalla riittäviä. Selvitykset perustuvat luontotietojärjestelmään, joka sisältää relevanttien luontoarvojen tarkastelut. Julkinen luontotietojärjestelmä vastaa tietosisällöltään kaava-alueella viranomaiskäytössä olevaa. Luontoselvitykset ovat olleet vuorovaikutusmenettelyssä mukana.

Vuorovaikutus

Yhdistyksen valituksen mukaan Borgströminmäen asemakaavan vireilletulosta ei ole ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen edellyttämällä tavalla. Kaavoitus ei ole perustunut vuorovaikutteiseen toimintatapaan.



Yhtiön valituksen mukaan sen rakennusta vastapäätä kaavoitetun rakennuksen kerrosluku ei ole ollut tiedossa ennen kaupunginvaltuuston päätöstä.

MRL 6 §:n mukaan kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. MRL 63.2 §:n mukaan kaavan vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaan tilaisuuden varaamisesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetulla, osallisten tiedonsaannin kannalta toimivalla tavalla. Jollei muuta tiedottamista pidetä asian laatu huomioon ottaen sopivana, asiasta on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Ilmoitus on kuitenkin aina julkaistava vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Tätä menettelyä noudatetaan soveltuvin osin myös kaavan vireilletulosta ilmoittamiseen, jollei vireilletulosta ilmoiteta kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

Borgströminmäen asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille, muun muassa Yhdistykselle ja Yhtiölle, kirjeitse osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla 14.3.2008. (Kruunuvuorenranta: Borgströmimäki, Gunillankallio, Koirasaarentie ja kortteli 49056). Borgströminmäen kaavahanke on ollut esillä vuoden 2008 kaavoituskatsauksessa. Asemakaava-alueista on käytäntönä ilmoittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla suunnittelun käynnistymisen myötä.

Borgströminmäen asemakaavan muutos- ja asemakaavaluonnos on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Laajasalon kirjastossa 6.–20.10.2008 ja kaupunkisuunnitteluviraston Internet-sivuilla. Yleisötilaisuus on pidetty 8.10.2010. Esittelyaineisto on ollut nähtävänä 6.10.2010 alkaen Laajasalon kirjastossa ja internetissä. Keskustelutilaisuus järjestettiin nähtävillä olon alkuun, jotta tilaisuudessa olisi mahdollista myös esitellä suunnitelma ja helpottaa siten asukkaiden perehtymistä suunnitelmaan. Asukastilaisuuksista ja nähtävillä oloista on tiedotettu viraston internet-sivujen lisäksi osallisille lähetetyillä kirjeillä ja Helsingin Uutisissa.

Mielipiteet ja muistutukset on pyritty mahdollisuuksien mukaan ottamaan huomioon kaavaa laadittaessa.

Borgströminmäki kuului Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 4.6.2003, jolloin osayleiskaavan vireilletulosta ilmoitettiin.



Borgströminmäen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kerrottu, että maankäyttösuunnitelmaehdotuksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä täydennetään tarvittaessa. Kaavoitusmenettelyn luonteeseen kuuluu, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjattuihin lähtökohtiin ja menettelyihin tulee muutoksia tehtävien selvitysten ja vuorovaikutusten vuoksi.

Kaavakartta nro 12000, josta ilmenee kaavoitettujen rakennusten kerrosluku, on valmistunut 2.12.2010, ja se on ollut muistutuksia varten nähtävänä 14.1. - 14.2.2011. Vastoin Yhtiön käsitystä kerrosluku on näin ollut suunnitelmassa jo ennen kaupunginvaltuuston valituksenalaista päätöstä.

Helsingin kaupunki katsoo näin ollen, että kaavoitusmenettely on tapahtunut MRL 8 luvun mukaisesti ja osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan nähtävillä pito on tapahtunut MRL 63 §:ssä edellytetyllä tavalla. Vireilletulosta on ilmoitettu lainmukaisesti.

Oikeudenkäyntikulut

Yhtiö on vaatinut, että kaupunki velvoitetaan korvaamaan sen oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa.

Hallintolainkäyttölain 74 §:n mukaan asianosainen on velvollinen korvaamaan toisen asianosaisen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan. Harkittaessa julkisen asianosaisen korvausvelvollisuutta on otettava erityisesti huomioon, onko oikeudenkäynti aiheutunut viranomaisen virheestä.

Helsingin kaupunki katsoo, ettei Yhtiön oikeudenkäyntikulujen korvaamiselle ole laissa tarkoitettua perustetta. Ottaen huomioon kulujen määrä ja se, ettei viranomaisen virhe ole antanut aiheutta oikeudenkäyntiin, ei voida katsoa olevan kohtuutonta, että Yhtiö pitää oikeudenkäyntikulut vahinkonaan.

Valituksen hylkääminen

Helsingin kaupunki toteaa yhteenvetona, että valituksissa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella asemakaavapäätös tulisi kumota.

Kaava täyttää MRL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset. Kaava luo edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle sekä liikenteen järjestämiselle. Asemakaavalla ei



aiheuteta kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä.

Asemakaava ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan tai yleiskaavan kanssa. MRL:ssa edellytettyä vuorovaikutusta on noudatettu, ja kaava perustuu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Kaavapäätös ei ole syntynyt kuntalain 90 §:n tarkoittamalla tavalla virheellisessä järjestyksessä, viranomainen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen.

Yhtiön oikeudenkäyntikuluvaatimus on niin ikään perusteeton.

Helsingin kaupunki katsoo täten, että valitukset tulee hylätä. Tarkoituksenmukaisuuskysymyksistä tehdyt vaatimukset tulee jättää tutkimatta.

Viitaten MRL:n 188 §:n 2 momenttiin kaupunginhallitus pyytää hallinto-oikeutta käsittelemään valitukset kiireellisinä.

Esittelijä

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2011 (258 §) 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti, Tulisaari, Yliskylä) kortteleiden nro 49040 - 49044 ja 49093 - 49096, korttelin nro 49057 osan ja virkistys- ja katualueiden asemakaavan sekä korttelin nro 49057 ja katualueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 2.12.2010 päivätyn ja 9.6.2011 ja 3.11.2011 muutetun piirustuksen nro 12000 mukaisena.

Laajasalo - Degerö Seura r.y. ja Bostads Ab Henrik Borgströmsvägen 5 ovat valittaneet kaupunginvaltuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Helsingin hallinto-oikeus pyytää 27.1.2012 kaupunginhallitusta hankkimaan kaupunginvaltuuston lausunnon valituksen johdosta.

Hallintokeskuksen oikeuspalvelut on laatinut lausunnon yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

Esittelijän ehdotus on saadun lausunnon mukainen.

Valitukset ovat kokonaisuudessaan esityslistan tämän asian liitteinä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024



26.03.2012

Kaj/1

tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Laajasalo-Degerö Seura r.y:n valitus
- 2 Henrik Borgströmsvägen 5 Bostads Ab:n valitus

Otteet

Ote

Oikeuspalvelut lausunnon
hallinto-oikeudelle toimittamista
varten

Otteen liitteet

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Päätöshistoria

Kaupunginlakimies 16.3.2012

HEL 2011-001173 T 10 03 03

Helsingin hallinto-oikeus, dnrot 00526/12/4103 ja 00537/12/4103

Laajasalo - Degerö Seura r.y. ja Bostads Ab Henrik Borgströmsvägen 5 ovat tehneet hallinto-oikeudelle kunnallisvalitukset kaupunginvaltuuston päätöksestä 14.12.2011, 258 §.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Kuntalain 90 §:n mukaan muutosta kunnallisvalituksella haetaan hallinto-oikeudelta. Edelleen 92 §:n mukaan valitusoikeus on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsenellä.

Muutoksenhakijoina ovat yhdistys ja asunto-osakeyhtiö, joiden kotikunta on Helsinki.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 188 §:n mukaan valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen puolestaan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.



Viranomaisen 14.12.2011 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä 23.12.2011. Valitukset on toimitettu hallinto-oikeudelle 23.1.2012. Valitukset on toimitettu hallinto-oikeudelle määräajassa.

Lausunnon antaminen valituksista

Oikeuspalvelut toteaa, että kaupunginhallituksen tulisi antaa hallinto-oikeudelle seuraava lausunto.

Lausunnon antaja

Helsingin kaupunginhallitus

Kaupunginhallituksen johtosäännön 8 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan kaupunginhallitus antaa selityksen kaupunginvaltuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos kaupunginhallitus katsoo voivansa yhtyä valtuuston päätöksen lopputulokseen.

Muutoksenhakijat

Laajasalo - Degerö Seura r.y.

Bostads Ab Henrik Borgströmsvägen 5

Valitukset ja niiden käsittely

Helsingin kaupunki katsoo, että muutoksenhakijoiden valitukset tulisi käsitellä yhdessä, koska ne kohdistuvat samaan päätökseen ja asemakaavaan. Tässä lausunnossa lausutaan molemmista valituksista.

Laajasalo - Degerö Seura r.y, (jäljempänä Yhdistys) on vaatinut Helsingin hallinto-oikeutta kumoamaan kaupunginvaltuuston päätöksen. Bodstads Ab Henrik Borgströmsvägen 5 (jäljempänä Yhtiö) on niin ikään vaatinut Helsingin hallinto-oikeutta kumoamaan kaupunginvaltuuston päätöksen sekä lisäksi vaatinut, että kaupunki veloitetaan korvaamaan sen oikeudenkäyntikulut.

Valitusten keskeiset perusteet

Yhdistys on katsonut, että asemakaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen, koska siinä laaja vetovoimainen ja yhtenäinen luontoalue on tarpeettomasi pirstottu eikä hiljaisen alueen säilymistä ole edistetty, maakuntakaavan vastainen, koska se on maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen vastainen ja tuhoaa alueen luontoarvot, sekä yleiskaavan vastainen, koska yleiskaavassa ei ole osoitettu niin raskasta rakentamista Borgströminmäelle kuin valituksenalaisessa asemakaavassa.



Lisäksi Yhdistys on todennut, että asemakaava on sille asetettujen sisältövaatimusten vastainen, koska sitä laadittaessa maakuntakaavaa ei ole otettu huomioon, ei ole luotu edellytyksiä terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, eikä ole vaalittu luontoympäristöä ja hävitetään siihen liittyviä erityisiä arvoja.

Vielä Yhdistys on katsonut, että asemakaavan liikenne- ja luontoselvitykset ovat riittämättömät, Borgströminmäen asemakaavan vireilletulosta ei ole ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen edellyttämällä tavalla eikä kaavoitus ole perustunut vuorovaikutteiseen toimintatapaan.

Yhtiö on katsonut, että asemakaava on sille asetettujen sisältövaatimusten vastainen, koska sitä laadittaessa ei ole luotu edellytyksiä terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, eikä ole vaalittu luontoympäristöä ja hävitetään siihen liittyviä erityisiä arvoja. Lisäksi yhtiön hallussa on parkkipaikkakäytössä nyt rakentamisaikaksi kaavoitettu tontti, joten ainakin korvaava autopaikoitus tulee osoittaa yhtiölle. Vielä yhtiö on katsonut, että sen rakennusta vastapäätä rakennettava talo pilaa maiseman, eikä ylipäänsä ole ollut tiedossa, että sen kerrosluvuksi tulisi viisi.

LAUSUNTO

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Yhdistyksen valituksen mukaan valituksenalaista Borgströminmäen asemakaavaa laadittaessa ei ole huolehdittu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Asemakaavassa laaja yhtenäinen luontoalue on tarpeettomasi pirstottu eikä hiljaisen alueen säilymistä ole edistetty.

MRL 24.2 §:n mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa. Tavoitteet ohjaavat pääasiassa maakuntakaavoitusta, mutta niillä voi olla heijastusvaikutuksia myös kuntakaavoitukseen. Tavoitteita ei ole asetettu tärkeysjärjestykseen, ja niiden yhteensovittaminen ja priorisointi tehdään kaavoituksessa tapauskohtaisesti. (Jääskeläinen, Lauri – Syrjänen, Olavi: Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen, Helsinki 2010, s. 208-209, 213).

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa Helsingin seudun erityistavoitteina on mainittu muun muassa riittävän asuntotuotannon turvaaminen varmistamalla tonttimaan riittävyys sekä merkittävän rakentamisen sijoittaminen joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Borgströminmäen asemakaava tukee näitä tavoitteita.



Borgströminmäki liittyy välittömästi Henrik Borgströmin tien itäpuolella olevaan Laajasalon alueeseen. Alue on suunniteltu mahdollisimman tehokkaaksi samalla huomioon ottaen säilytettävät kallioalueet ja yhtenäiset jalopuumetsiköt. Laajasaloon suunnitellun uuden raideliikenteen läheisyyteen on tarkoituksenmukaista suunnitella uutta asuinrakentamista.

Laajasalon virkistysalueilla, mukaan lukien Tahvonlahden alue ja Kaitalahdenkuru, hiljaisten alueiden säilyttäminen on mahdollista Borgströminmäen rakentamisesta huolimatta. Helsingin kaupunginhallituksen 17.11.2008 hyväksymään Helsingin kaupungin meluntorjuntasuunnitelmaan sisältyvän alustavan arvion mukaan hiljaisia alueita esiintyy pääsääntöisesti suurehkoilla virkistysalueilla, jotka sijaitsevat kauempana melulähteistä kuten teistä ja vilkasliikenteisistä kaduista. Borgströminmäen asuinalue ei tuota huomattavaa melua. Alue sijaitsee suhteellisen kaukana vilkasliikenteisestä kadusta.

Helsingin kaupunki katsoo, että Borgströminmäen asemakaava ei näin ollen ole valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen. Kaavassa on MRL:n mukaisesti sovitettu yhteen erilaisia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Hiljaisen alueen säilyttäminen ja laajan luonnonalueen säilyttäminen on mahdollista kaavan avulla.

Maakuntakaavoitus

Yhdistyksen valituksen mukaan asemakaavaa laadittaessa ei ole pidetty maakuntakaavaa ohjeena. Maakuntakaavassa on varattu taajamatoimintojen välinen Borgströminmäen sisältävä Tahvonlahti-Tullisaaren-vyöhyke virkistysalueeksi. Asemakaavoitus on maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen vastainen ja tuhoaa alueen luontoarvot. Kaupunki ei ole esittänyt perusteita hiljaiseksi luokitellun, luontoarvoiltaan merkittävän seudullisen virkistysalueen ottamista rakentamiseen.

Vastoin Yhdistyksen käsitystä aluetta ei ole maakuntakaavassa kaavoitettu vain virkistysalueeksi. Asemakaava-alue sijaitsee suurimmaksi osaksi taajamatoiminnoille merkityllä alueella, vain länsiosa on virkistysalueeksi merkityllä alueella. Maakuntakaavassa arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi merkitty kallioalue sijaitsee osittain taajamatoimintojen alueen kanssa päällekkäin. Lisäksi Yhdistyksen viittaaman maakuntakaavan liitekartan 19 mukaan Koirasaarentien ja Henrik Borgströmin tien kulma on maakuntakaavaa tehtäessä muutettu vanhan seutukaavan virkistysalueesta nyt taajamatoimintojen alueeksi.

MRL:n 54.1 §:n mukaan muun muassa maakuntakaava on otettava huomioon asemakaavaa laadittaessa. Kaavajärjestelmän luonteesta



kuitenkin johtuu, että yleispiirteisemmässä kaavassa esitetty maankäyttöratkaisu täsmentyy ja jäsenyyt tarkemmaksi kuntakaavoituksessa. Maakuntakaavan rajaukset ovat yleispiirteisiä. (mt., s. 249-250).

Maakuntakaavassa taajamatoiminnoille merkityt alueet ovat asemakaavassa alueen eteläosassa ja keskellä yhtenäisinä alueina merkitty lähivirkistysalueiksi, joten alueiden pinta-alojen koko on säilynyt lähes samana vaikka sijainti on muuttunut jonkin verran. Geologisen muodostelman suunnittelumääräyksen mukainen arviointi ja yhteen sovittaminen on tehty, ja kalliomuodostelmia säilytetään länsiosan virkistysalueella. Maakuntakaavan keskeiset ratkaisut ja tavoitteet eivät näin ole vaarantuneet tarkentuneessa asemakaavoituksessa.

Kruunuvuorenrannan rakentamisen jälkeen Laajasalon virkistysalueiden määrä asukasta kohden on keskimääräistä esikaupunkialueen luokkaa. Laskuperusteena on käytetty viheraluepinta-aloja ja asukaslukuja Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan toteuttamisen jälkeen ja tarkastusalueena on ollut koko Laajasalo. Kruunuvuorenrannan sisäiset puistot kasvattavat virkistysalueiden määrää, tuovat alueelle monipuolisia toimintapuistoja ja suuntaavat käyttöä. Borgströminmäki rajautuu laajaan virkistysalueeseen ja myös sen viereisiltä alueilta on jatkossakin hyvät yhteydet virkistysalueille. Borgströminmäen kaava-alueen kokonaispinta-ala on 22,8 ha, josta virkistysaluetta on noin 14,9 ha eli yli puolet.

Helsingin kaupunki katsoo näin ollen, ettei asemakaavoitus ole maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen vastainen tai tuhoa alueen luontoarvoja. Alueelle on maakuntakaavoituksessa kaavoitettu taajamatoimintojen aluetta. Maakuntakaava on otettu MRL:ssa edellytetyllä tavalla kaavoituksessa huomioon.

Yleiskaavoitus

Yhdistys on valituksessaan katsonut, että alueelle olisi pitänyt laatia osayleiskaava ennen asemakaavoitusta. Yleiskaava 2002:n suunnittelualue-merkintään liittyvän määräyksen toteuttamisen edellytyksenä on, että alueelle laaditaan osayleiskaava asemakaavoituksen perustaksi. Yleiskaava 2002 tulkinta on muuttunut mahdottomaksi, koska Kruunuvuorenrannan suunnittelualueella on muualla laadittu osayleiskaava. Lisäksi yhdistys on katsonut, että Yleiskaava 2002:ssa ei ole alueelle suunniteltu näin raskasta rakentamista, ja että koko maankäyttöratkaisu on yleiskaavan vastainen, koska metron rakentamisesta alueelle on luovuttu.

Yleiskaava ja sen tulkinta

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



MRL 35.1 §:n mukaan yleiskaavan tarkoituksena on yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen. Kaavahierarkian mukaisesti määräykset tarkentuvat asemakaavassa.

Kruunuvuorenrannan suunnittelualue (noin 200 ha:n maa-ala) on jaettu kahteen osaan: osayleiskaava-alueeseen ja Laajasalon rakennettuihin alueisiin liittyvään maankäyttösuunnitelma-alueeseen. Borgströminmäen alueella on voimassa Helsingin Yleiskaava 2002. Yleiskaavassa on Kruunuvuorenrantaa koskeva merkintä, jonka mukaan yleiskaava osoittaa suunnittelualueen maankäyttömuodot ja niiden väliset suhteet; sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella. Yksityiskohtainen kaavoitus voi tarkoittaa joko osayleiskaavaa tai asemakaavaa. Vastoin Yhdistyksen käsitystä mainittu merkintä mahdollistaa siten aluerajausten tarkistukset myös asemakaavassa ilman osayleiskaavaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 20.11.2008 hyväksynyt aluetta koskevan maankäyttösuunnitelman. Alue on erotettu osayleiskaava-alueesta, koska sen rakentamiseen öljysataman alasajo ei vaikuta. Tälle alueelle voidaan laatia asemakaavat suoraan Yleiskaava 2002:n ja maankäyttösuunnitelman pohjalta.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaava ja maankäyttösuunnitelma valmisteltiin yhtenä kokonaisuutena siten, että oli mahdollista saada kokonaiskuva koko suunnitelmasta. Myös ympäristöarviot laadittiin siten, että ne koskivat sekä osayleiskaava- että maankäyttösuunnitelma-alueita. Koko valmisteluaineisto oli nähtävillä mielipiteitä varten 2.1.2008 - 23.1.2008. Molemmat suunnitelmat esiteltiin samanaikaisesti kaupunkisuunnittelulautakunnalle 14.2.2008, jolloin kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 14.2.2008 Koirasaarentien varsia (Borgströminmäki ja Gunillankallio) koskevan maankäyttösuunnitelman.

Osallisilla on ollut mahdollisuus saada kokonaiskuva suunnitelmista ja lausua mielipiteensä niistä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei määritellä kaava-alueen suuruutta, vaan asia on kaavoittajan harkinnassa. Kaavan tulee muodostaa kokonaisuus, jonka puitteissa voidaan arvioida kaavan sisältövaatimusten täyttymistä. Asemakaava muodostaa MRL:n mukaisen tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

Helsingin kaupunki katsoo, että Yleiskaava 2002 ohjaa MRL 35 §:ssä tarkoitettulla tavalla alueen asemakaavoitusta, eikä osayleis-kaavan laatimiselle ole ollut oikeudellista velvoitetta tai tarvetta.

Rakentamisen mitoitus

Yleiskaava 2002:n aluerajaukset ja mitoitus ovat olleet lähtökohtana asemakaavaehdotuksen suunnittelussa. Yleiskaavassa on



Kruunuvuorenrantaa koskeva merkintä, jonka mukaan yleiskaava osoittaa suunnittelualueen maankäyttömuodot ja niiden väliset suhteet. Niiden sijainti ja rajaukset puolestaan ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella. Merkintä koskee myös Borgströminmäen aluetta. Yleiskaavassa Borgströminmäen alue on pääosin kerrostalovaltaista asumista ja osittain virkistysaluetta. Maankäyttösuunnitelma noudattaa pääosin yleiskaavan maankäytön rajoituksia.

Yleiskaava 2002:ssa koko Kruunuvuorenrannan alueelle on arvioitu asumista 500 000 k-m², josta noin 125 000 k-m² sijoittuu Koirasaarentien varsille. Asemakaavassa Borgströminmäen rakentamistehokkuus on selvästi pienempi kuin öljysatama-alueen kerrostaloalueiden tehokkuudet.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaava ja maankäyttösuunnitelma, jonka alueella Borgströminmäki sijaitsee, valmisteltiin yhtenä kokonaisuutena siten, että oli mahdollista saada kokonaiskuva myös rakentamistehokkuuden ja väljyyden osalta. Rakentamisalueen vähentäminen ei tukisi yleiskaavassa esitettyjä Helsingin kehittämistavoitteita.

Helsingin kaupunki katsoo näin ollen, että oikeusvaikutteinen yleiskaava on MRL:ssä tarkoitetulla tavalla otettu huomioon asemakaavaa laadittaessa.

Metron merkitys

Kaavoitusjärjestelmään kuuluu, että maankäyttöratkaisut voivat poiketa tarkemmassa kaavassa yleispiirteisemmästä, mikäli ohjaavan kaavan tarkoitus kuitenkin toteutuu (mt. s. 321). Yleiskaava 2002:n voimaantulon jälkeen liikeneratkaisu alueella on muuttunut, ja kaupunginvaltuusto on 12.11.2008 päättänyt hyväksyä Laajasalon joukkoliikenteen raideratkaisun jatkovalmistelun pohjaksi raitiotie- ja siltavaihtoehdon välillä Laajasalo–Korkeasaari–Sompasaari–Kruununhaka. Tämä raitiotieratkaisu vastaa metroratkaisua niin ympäristöystävällisyydeltään kuin nopeudeltaan, ja toteuttaa yleiskaavaselostuksessa mainitun nopean ja vaihdottoman rautatieyhteyden keskustaan.

Helsingin kaupunki katsoo, ettei tämä liikennejärjestelymuutos vaikuta Kruunuvuorenrannan maankäytön ratkaisuihin, eikä asemakaava tällä perusteella ole yleiskaavan vastainen. Yleiskaavan tarkoitus saavutetaan myös tehostetun raitiotien ratkaisulla. Lisäksi uuden raideliikenteen läheisyyteen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suunnitella uutta asuinrakentamista.

Asemakaavoitus



Yhdistyksen ja Yhtiön valitusten mukaan kaava on sille asetettujen sisältövaatimusten vastainen, koska ei ole luotu edellytyksiä terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle tai vaalittu luontoympäristöä, ja koska hävitetään siihen liittyviä erityisiä arvoja.

Yhdistys katsoo, että rakennusten suositusetaisyys Koirasaarentiestä alittuu alueella. Kaavaan laitettun virkistysreitin toteuttamiseksi joudutaan tekemään kallioleikkauksia valtakunnallisesti avokkaalla kallioalueella. Borgströminmäen alue on lisäksi yksi Helsingin hiljaisista alueista, ja luonnonympäristöön liittyviä erityisiä arvoja (hiljainen alue) ei saa hävittää. Lisäksi alueen jalopuumetsikköä ei ole suojeltu riittävästi.

Lisäksi Yhtiön valituksen mukaan rakentamispaikaksi on kaavoitettu heillä autopaikoiksi vuokralla ollut tontti, joten heille tulee ainakin osoittaa korvaavia autopaikkoja. Yhtiön mukaan sen rakennusta vastapäätä rakennettavaksi kaavoitettu viisikerroksinen rakennus, joka pilaa näkymät ja maiseman ja on lisäksi soveltumaton alueelle. Alueelle ei myöskään ylipäänsä olisi saanut kaavoittaa näin suurta rakentamista.

Rakennusten suositusetaisyys kadusta ja sen merkitys

MRL 54.2 §:n mukaan asemakaava on laadittava muun muassa siten, että luodaan edellytykset terveelliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymän (HSY)

suojaetaisyysuusiituksen mukaan minimietaisyys väylästä, jolla liikkuu 14 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, kuten Koirasaarentiellä asemakaava-alueen kohdalla, on 9-10 metriä. Tämä etaisyys täyttyy. Etaisyys on tarkoitettu ohjeeksi, jolla pyritään ehkäisemään melun ja päästöjen leviäminen rakennuksiin. Tämän ehkäisemiseen on myös muita keinoja, kuten äänieristys ja ilmanvaihdon ohjaaminen.

Borgströminmäen asemakaavaehdotuksessa Koirasaarentien varteen suunniteltujen rakennusten tonteilla on merkintä, joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyuden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA. Lisäksi lähellä katua sijaitsevien asuinkortteleiden oleskelupihat ovat rakennusten muodostamassa melukatveessa.

Asemakaavamääräyksissä määrätään myös, että Koirasaarentiehen rajautuvilla asuntotonteilla ja paloasematontilla koneellisen tulo- ja poistoilmanvaihdon raittiin ilman sisäänotto tulee tapahtua sisäpihojen puolelta.



Näin ollen Helsingin kaupunki katsoo, että asemakaava tältä osin täyttää terveellisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Luonto

Kalliot

Alueen luoteisosassa Koirasaarentien ja Kaitalahden omakotialueen välimaastossa on maakuntakaavaan arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi merkitty kallioalue, jonka säilyminen on turvattu osoittamalla se pääosin virkistysalueeksi. Arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi merkitty kallioalue sijaitsee osittain taajamatoimintojen alueen kanssa päällekkäin.

Suomen ympäristökeskuksen raportissa Uudenmaan maakunnan luonnon- ja maisemasuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet kallioselänteen tärkeimmät arvot perustuvat kallioalueen geologiseen ja geomorfologiseen merkittävyyteen sekä siihen, että kalliossa on edustavia mineraaliesiintymiä sekä siihen, että alueella on vaatealiasta kalliolajistoa ja lehtoa. Raportin mukaan valtakunnallisesti arvokkaita kallioalueita on Uudellamaalla 161, joista neljä on Helsingin alueella. Raportissa alueet on luokiteltu 7-luokkaisen arvoluokituksen mukaan (arvoluokka 1 on arvokkain). Kaitalahti on merkitty arvoluokkaan 4 (arvokas kallioalue). Mainittu selvitys ei ole suojeluohjelma, eikä sillä ole lakiin perustuvia oikeudellisia vaikutuksia.

Kaitalahdenkurua pitkin on linjattu pääulkoilureitti, joka nousee melko jyrkästi metsäiseen rinteeseen ja jatkuu virkistysyhteytenä pohjoiseen Tullisaareen päin. Virkistysreitti kulkee jyrkkäpiirteisessä kallioimaastossa. Nykyistä reittiä on uuden korttelirakenteen johdosta hieman muutettu. Virkistysreitti kulkee korttelirakenteiden kohdalla rakennusten ja kallioiden välistä. Uusi reitti on sovitettavissa maastoon vähäisten kallioleikkausten avulla, koska se tulee noudattamaan olemassa olevan reitin kallistuksia.

Hiljainen alue

Edellä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita käsittelevässä kappaleessa on todettu hiljaisen alueen säilyttämisen olevan mahdollista alueen rakentamisesta huolimatta. Borgströminmäen asuinalue ei tuota huomattavaa melua. Kalliomuodostelmat, suunnitellut rakennukset ja nopeusrajoitukset kaduilla suojaavat virkistysalueita melulta.

Jalopuumetsikkö

Kaava-alueella havaittiin vuonna 2009 jalopuumetsikkö, joka täytti luonnonsuojelulain tarkoittaman suojeltavan luontotyypin edellytykset.



Alueella suoritettiin kaupungin ympäristökeskuksen ja rakennusviraston yhteistyönä tammien ja vaahteroiden inventaario. Helsingin kaupungin ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen välisissä neuvotteluissa todettiin, että kohteen rajauspäättös ei ole välttämättä tarpeen, mikäli alueen suunnittelussa otetaan huomioon kohteen arvot ja pyritään säilyttämään sen ominaispiirteet.

Tämän jalopuumetsikön aluerajauksen länsipuolelta löydettiin tämän jälkeen kattavampi ja yhtenäinen hehtaarin alue, jossa on 25 jalopuuta ja taimikkoa. Lisäksi löydettiin suunnittelualueen länsiosasta pienempi alue. Nämä molemmat alueet on kaavassa merkitty siten, että aluetta tulee hoitaa siten, että puiden elinolosuhteet säilyvät.

Lisäksi kaavoitetuilla tonteilla on yksittäisiä jalopuita. Tonteilla kasvavat tammet, jotka on mahdollista säilyttää, on merkitty asemakaavaan suojeltava puu -merkinnällä.

Kaavan laadinnassa on pyritty löytämään ratkaisu, joka säästää mahdollisimman yhtenäisen jalopuiden kasvualueen ja mahdollistaa myös joittenkin yksittäisten puitten säilymisen korttelialueilla. Tontinluovutusehtoihin tullaan lisäksi sisällyttämään ohjeet puiden säästämisestä ja sanktiot suojeltavan puun kaatamisesta.

Helsingin kaupunki katsoo näin ollen, ettei kaavalla vaaranneta luonnonympäristöä tai hävitetä kallioihin, hiljaiseen alueeseen tai jalopuihin liittyviä erityisiä arvoja. Alueen merkitys hiljaisena alueena voidaan säilyttää. Kallioalue taas on pääosin kaavoitettu virkistyskäyttöön, korkeimmat kallioalueet jäävät rakentamisen ulkopuolelle maakuntakaavassa merkityin tavoin. Kallioalue ei kuulu mihinkään suojeluohjelmaan. Jalopuumetsiköt on kaavassa suojeltu asianmukaisella tavalla.

Autopaikoitus sekä rakentamisen paikka ja kerrosluku

MRL 54.3 §:n mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa aiheuttaa oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Pysäköintialueena aiemmin käytetyn tontin ottaminen rakennuspaikaksi on maankäytön tehokkuuden kannalta perusteltua. Kaupungin kiinteistölautakunnan 8.3.2011 tekemän päätöksen mukaisesti autopaikoiksi tontit vuokranneille vuokralaisille osoitetaan korvaavat autopaikat. Tontit näille on osoitettu asemakaavan muutoksella 11873.



Kaavassa on osoitettu Henrik Borgströmin tien varteen rakennuksia, joiden kerrosluku on neljä tai viisi. Ottaen huomioon kaavan tarkoitus asuntojen lisäämiseksi ja ympäröivä, jo rakennettu ympäristö ei Yhtiön rakennuksen maisemien pilaamista voida pitää MRL 54.3 §:ssä tarkoitettuna merkityksellisenä heikkenemisenä. Oikeuskirjallisuudessa ja –käytännössä on katsottu, ettei esimerkiksi näköalojen muuttuminen ole elinympäristön lainvastaista heikentämistä (mt., s. 360).

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan ja maankäyttösuunnitelman mitoitus 500 000 k-m² asuntokerrosalaa noudattaa Yleiskaava 2002 toteuttamissuunnitelmassa esitettyä mitoitusta. Borgströminmäen alueen rakentamistehokkuus ja rakentamisen korkeus on pyritty sovittamaan ympäröivän alueen kerroslukuihin ja tehokkuuksiin. Borgströminmäen rakentamistehokkuus on huomattavasti pienempi kuin Kruunuvuoren osayleiskaava-alueen asuinkortteleiden tehokkuus.

Helsingin kaupunki katsoo näin ollen, ettei kaavalla aiheuteta kohtuutonta haittaa tai elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä.

Selvitykset

Yhdistyksen valituksen mukaan asemakaavaa varten tehdyt liikenne- ja luontoselvitykset ovat riittämättömät. Kaavoittaja aliarvioi Koirasaarentien ennusteliikennemääriä selvittämättä asiaa. Liikennemäärän aliarviointi johtaa virheellisiin ilmanlaatu- ja melutasoarvoihin. Lisäksi hiukkasselvitykset ovat tekemättä ja meluselvitys ei ole riittävä.

Yhdistyksen mukaan luontoselvitysten osalta kaupungin intranetissä oleva luontotietojärjestelmä ei ole käyttökelpoinen kaavoituksessa, koska se ei ole julkinen. Tieto alueen luontoarvoista ja ympäristön virkistysalueista olisi tullut koota erillisiksi selvityksiksi. Luontoselvityksestä puuttuu lisäksi kääpien, jäkälien ja sammalten kartoitus. Jalopuualueiden rajaukset on tehty virheellisesti, ja jalopuita koskevat selvitykset eivät ole olleet mukana vuorovaikutusmenettelyssä tai kaava-asiakirjoissa. Asemakaava ei näin perustu riittäviin selvityksiin.

Liikenne-, hiukkas- ja meluselvitykset

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisissa määrin selvitettävä suunnitelman vaikutukset ympäristöön.

Koirasaarentien arvioidut liikennemäärät perustuvat tilanteeseen, jossa koko Kruunuvuorenranta on rakennettu. Osayleiskaavan ja maankäyttösuunnitelman mitoituksen mukaan asukkaita tulee lisää noin 10 000 ja työpaikkoja noin 700-800. Näiden on arvioitu tuottavan



liikennettä noin 15 000 moottoriajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemääräennusteet perustuvat Kruunuvuorenrannan ja muiden kaava-alueiden liikennetuotokseen sekä Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymän liikenne-ennustemalliin, jota käytetään laajasti koko pääkaupunkiseudulla.

Liikenneperäisten ilman epäpuhtauksien leviämistä on arvioitu katujen ennusteliikenteen perusteella. Ilmanlaadun heikkeneminen otetaan kaavoissa huomioon riittävillä suojaetäisyyksillä ja tarvittaessa koneellisen ilmanvaihdon sisäänottoaikoja koskevilla kaavamääräyksillä. Asemakaava täyttää liikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien osalta HSY:n suojaetäisyysuudistuksen.

Melun osalta kaavoituksen lähtökohtana pidetään valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista (päätös 993/1992). Alueen kaavoituksen yhteydessä on selvitetty Koirasaarentien liikennemelun leviämistä pohjoismaisella liikennemelun laskentamallilla ennusteliikenteen perusteella. Melun leviämislaskelma on tehty käyttäen sitä varten kehitettyä SoundPlan –tietokoneohjelmaa.

Raitioliikenne voi aiheuttaa ääni- ja värinähaittaa, mikäli rata on epätasainen tai muuten heikkokuntoinen, rata on perustettu suoraan kalliolle tai muulle ääntä hyvin johtavalle alustalle, nopeudet ovat suuria tai kalusto on viallista. Haittojen lieventäminen on tarkoituksenmukaisinta tehdä radan rakentamisen yhteydessä.

Suomessa ei ole toistaiseksi vahvistettuja maankäyttöön sovellettavia liikennetärinän ohjearvoja. Asuintiloille runkomelun suunnitteluarvona voidaan pitää rajaa LASmax= 35 dB ja värinän LVSmax= 0,30 mm/s. Koirasaarentien asemakaavassa on määräys, jonka mukaan raitiotietä rakennettaessa tulee tarvittaessa toteuttaa raideliikenteen värinän ja runkoäänen vaimennus siten, että tavoitteena pidettäviä äänenpaineen enimmäistasoja (LASmax) ja värinän etenemisnopeuden enimmäistasoja (LVSmax) ei ylitetä.

Meluntorjunta muuten toteutetaan edellä suositusetaisyyttä ja sen merkitystä käsitellessä kohdassa mainitulla tavalla ääneneristävyys- ja melukatvemääräyksillä.

Helsingin kaupunki katsoo näin ollen, että liikenne-, hiukkas- ja meluselvitykset ovat olleet riittäviä. Tasot on mitattu ja arvioitu edellä kuvatulla tavalla standardeja käyttäen. Alueen rakentamisen ja muodon huomioon ottaen melumittaukset katujen varsien taloista ovat riittäviä. Raitioliikenteen melu ja värinä on otettu huomioon.

Luontoselvitykset

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaa ja maankäyttösuunnitelmaa laadittaessa on tehty vaikutusten arviointina 14.2.2008 päivätty selvitys "Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön".

Ympäristökeskus on vuodesta 1990 alkaen inventoinut eliöryhmittäin koko kaava-alueen kaupungin luontotietojärjestelmää varten ja päivittänyt alueen luontotietoja 2000-luvulla. Kaupunkisuunnitteluviraston ja ympäristökeskuksen tilaamalla konsulttityöllä (Kruunuvuorenrannan osayleiskaava-alueen luontoselvitys ja maankäytön luontovaikutusten arviointi, Enviro 2005) alueen luontotietoja on täydennetty osayleiskaavan laatimisen yhteydessä.

Kaavoituksen pohjana käytetään kaupungin ympäristökeskuksen edellä mainittua luontotietojärjestelmää, jonka tietosisältö on Suomen oloissa poikkeuksellisen laaja ja monipuolinen. Järjestelmän ensisijaisia käyttötarkoituksia on tarjota riittävät pohjatiedot kaavoitukselle ja luonnonhoidolle. Tärkeimmät luontotietojärjestelmän selvitykset, joita on tehty koko kaupungin ja siten myös kaava-alueelta ovat muun muassa arvokkaat kasvillisuus- ja kasvistokohteet, linnustollisesti arvokkaat kohteet, lepakkokohdekartoitus, matelija- ja sammakkoeläinkohdekartoitus sekä geologisten kohteiden selvitys.

Luontotietojärjestelmä näkyy yleisölle internetissä siten, että luontotietojärjestelmän aineistoja on rajattu luonnonsuojelusyistä ja viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain perusteella, sekä järjestelmää on kevennetty, mistä on maininta järjestelmän kuvauksessa. Yleisölle avoimessa versiossa on Borgströminmäen osalta kuitenkin samat luontokohteet kuin viranomaiskäyttöön tarkoitettu versiossa.

Luontotietojärjestelmässä on rajattu vain arvokkaat alueet. Se ei sisällä luonnoltaan tavanomaisten alueiden tietoja, mutta alueet on kuitenkin riittävällä tarkkuudella tutkittu edellä mainittujen järjestelmäinventointien yhteydessä ja kuvattu kaavaselvityksissä.

Uhanalaisten sammal- ja jäkälälajien tiedossa olevat kasvupaikat eivät ole luontotietojärjestelmässä, mutta ne on rekisteröity ympäristöhallinnon Oiva-järjestelmään. Oiva-järjestelmän tiedot uhanalaisista sammal- ja jäkälälajeista on kerätty tutkijoiden erikoistutkimuksissa tekemistä havainnoista. Tällaisia lajeja ei ole havaittu eikä myöskään pidetty todennäköisinä kaava-alueella muun muassa kallioperän ja maaston muiden ominaisuuksien perusteella.

Jalopuuinventointeja koskeva tulokset on esitetty asemakaavaselostuksen liitteenä, kuten Yhdistyksen valituksessa todetaan. Ne ovat täten olleet mukana asemakaava-asiakirjoissa ja vuoro-vaikutusmenettelyssä.



Helsingin kaupunki katsoo näin ollen, että alueella tehdyt luontoselvitykset ovat laissa tarkoitettulla tavalla riittäviä. Selvitykset perustuvat luontotietojärjestelmään, joka sisältää relevanttien luontoarvojen tarkastelut. Julkinen luontotietojärjestelmä vastaa tietosisällöltään kaava-alueella viranomaiskäytössä olevaa. Luontoselvitykset ovat olleet vuorovaikutusmenettelyssä mukana.

Vuorovaikutus

Yhdistyksen valituksen mukaan Borgströminmäen asemakaavan vireilletulosta ei ole ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen edellyttämällä tavalla. Kaavoitus ei ole perustunut vuorovaikutteeseen toimintatapaan

Yhtiön valituksen mukaan sen rakennusta vastapäätä kaavoitetun rakennuksen kerrosluku ei ole ollut tiedossa ennen kaupunginvaltuuston päätöstä.

MRL 6 §:n mukaan kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. MRL 63.2 §:n mukaan kaavan vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaan tilaisuuden varaamisesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetulla, osallisten tiedonsaannin kannalta toimivalla tavalla. Jollei muuta tiedottamista pidetä asian laatu huomioon ottaen sopivana, asiasta on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Ilmoitus on kuitenkin aina julkaistava vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Tätä menettelyä noudatetaan soveltuvin osin myös kaavan vireilletulosta ilmoittamiseen, jollei vireilletulosta ilmoiteta kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

Borgströminmäen asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille, muun muassa Yhdistykselle ja Yhtiölle, kirjeitse osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla 14.3.2008. (Kruunuvuorenranta: Borgströmmäki, Gunillankallio, Koirasaarentie ja kortteli 49056). Borgströminmäen kaavahanke on ollut esillä vuoden 2008 kaavoituskatsauksessa. Asemakaava-alueista on käytäntönä ilmoittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla suunnittelun käynnistymisen myötä.

Borgströminmäen asemakaavan muutos- ja asemakaavaluonnos on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Laajasalon kirjastossa 6.–20.10.2008 ja kaupunkisuunnitteluviraston Internet-sivuilla.



Yleisötilaisuus on pidetty 8.10.2010. Esittelyaineisto on ollut nähtävänä 6.10.2010 alkaen Laajasalon kirjastossa ja internetissä. Keskustelutilaisuus järjestettiin nähtävillä olon alkuun, jotta tilaisuudessa olisi mahdollista myös esitellä suunnitelma ja helpottaa siten asukkaiden perehtymistä suunnitelmaan. Asukastilaisuuksista ja nähtävillä oloista on tiedotettu viraston internet-sivujen lisäksi osallisille lähetetyillä kirjeillä ja Helsingin Uutisissa.

Mielipiteet ja muistutukset on pyritty mahdollisuuksien mukaan ottamaan huomioon kaavaa laadittaessa.

Borgströminmäki kuului Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 4.6.2003, jolloin osayleiskaavan vireilletulosta ilmoitettiin.

Borgströminmäen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kerrottu, että maankäyttösuunnitelmaehdotuksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä täydennetään tarvittaessa. Kaavoitusmenettelyn luonteeseen kuuluu, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjattuihin lähtökohtiin ja menettelyihin tulee muutoksia tehtävien selvitysten ja vuorovaikutusten vuoksi.

Kaavakartta 12000, josta ilmenee kaavoitettujen rakennusten kerrosluku, on valmistunut 2.12.2010, ja se on ollut muistutuksia varten nähtävänä 14.1.-14.2.2011. Vastoin Yhtiön käsitystä kerrosluku on näin ollut suunnitelmassa jo ennen kaupunginvaltuuston valituksenalaista päätöstä.

Helsingin kaupunki katsoo näin ollen, että kaavoitusmenettely on tapahtunut MRL 8 luvun mukaisesti ja osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan nähtävillä pito on tapahtunut MRL 63 §:ssä edellytetyllä tavalla. Vireilletulosta on ilmoitettu lainmukaisesti.

Oikeudenkäyntikulut

Yhtiö on vaatinut, että kaupunki veloitetaan korvaamaan sen oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa.

Hallintolainkäyttölain 74 §:n mukaan asianosainen on velvollinen korvaamaan toisen asianosaisen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan. Harkittaessa julkisen asianosaisen korvausvelvollisuutta on otettava erityisesti huomioon, onko oikeudenkäynti aiheutunut viranomaisen virheestä.



Helsingin kaupunki katsoo, ettei Yhtiön oikeudenkäyntikulujen korvaamiselle ole laissa tarkoitettu perustetta. Ottaen huomioon kulujen määrä ja se, ettei viranomaisen virhe ole antanut aiheutta oikeudenkäyntiin, ei voida katsoa olevan kohtuutonta, että Yhtiö pitää oikeudenkäyntikulut vahinkonaan.

Valituksen hylkääminen

Helsingin kaupunki toteaa yhteenvetona, että valituksissa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella asemakaavapäätös tulisi kumota.

Kaava täyttää MRL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset. Kaava luo edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle sekä liikenteen järjestämiselle. Asemakaavalla ei aiheuteta kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä.

Asemakaava ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan tai yleiskaavan kanssa. MRL:ssa edellytettyä vuorovaikutusta on noudatettu, ja kaava perustuu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Kaavapäätös ei ole syntynyt kuntalain 90 §:n tarkoittamalla tavalla virheellisessä järjestyksessä, viranomainen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen.

Yhtiön oikeudenkäyntikuluvaatimus on niin ikään perusteeton.

Helsingin kaupunki katsoo täten, että valitukset tulee hylätä. Tarkoituksenmukaisuuskysymyksistä tehdyt vaatimukset tulee jättää tutkimatta.

Lisätiedot

Peltonen Antti, kaupunginasiainmies, puhelin: 310 78865
antti.peltonen(a)hel.fi

Kaupunginvaltuusto 14.12.2011 § 258

HEL 2011-001173 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti, Tullisaari, Yliskylä) kortteleiden nro 49040–49044 ja 49093–49096, korttelin nro 49057 osan ja virkistys- ja katualueiden asemakaavan sekä korttelin nro 49057 ja katualueen asemakaavan muutoksen



kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 2.12.2010 päivätyn ja 9.6.2011 ja 3.11.2011 muutetun piirustuksen nro 12000 mukaisena.

Käsittely

14.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Kun asiassa oli käyty keskustelua, puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa oli tehty kannatettu ehdotus, jonka hyväksyminen olisi merkinnyt asian käsittelyn keskeyttämistä, minkä vuoksi puheenjohtaja kehotti seuraavia puhujia rajoittamaan puheenvuoronsa kysymykseen asian palauttamisesta kaupunginhallitukselle. Samalla oli tehtävä mahdolliset muut palautusehdotukset tämän keskustelun aikana.

Julistettuaan keskustelun asian palauttamisesta päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakanen valtuutettu Kimmo Helistön kannattamana ehdottanut, että valtuusto palauttaa asemakaavan uudelleen valmisteltavaksi niin, että rakentamiseen kaavoitettavaa aluetta supistetaan.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken haluaa jatkaa asian käsittelyä, äänestää jaa; jos ei voittaa, on valtuutettu Yrjö Hakasen palautusehdotus hyväksytty.

39. Äänestys

JAA-ehdotus: Jatko

EI-ehdotus: Valtuusto palauttaa asemakaavan uudelleen valmisteltavaksi niin, että rakentamiseen kaavoitettavaa aluetta supistetaan.

Jaa-äännet: 74

Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Sirpa Asko-Seljavaara, Jorma Bergholm, Maria Björnberg-Enckell, Harry Bogomoloff, Arto Bryggare, Mika Ebeling, Heidi Ekholm-Talas, Matti Enroth, Sture Gadd, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Sanna Hellström, Rakel Hiltunen, Mari Holopainen, Sirkku Ingervo, Tarja Kantola, Jessica Karhu, Emma Kari, Heikki Karu, Mari Kiviniemi, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Essi Kuikka, Pauli Leppä-aho, Päivi Lipponen, Jyrki Lohi, Hannele Luukkainen, Terhi Mäki, Elina Moisio, Seija Muurinen, Sari Näre, Jarmo Nieminen, Outi Ojala, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Kati Peltola, Sanna Perkiö, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari,



Heli Puura, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Juho Romakkaniemi, Sari Sarkomaa, Lea Saukkonen, Hanna-Kaisa Siimes, Anni Sinnemäki, Riitta Snäll, Osmo Soininvaara, Johanna Sumuvuori, Nina Suomalainen, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Tarja Tenkula, Astrid Thors, Nils Torvalds, Ulla-Marja Urho, Mirka Vainikka, Olli Valtonen, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Tea Vikstedt, Antti Vuorela, Markku Vuorinen, Ville Ylikahri

Ei-äännet: 5

Yrjö Hakanen, Kimmo Helistö, Nina Huru, Seppo Kanerva, Olli Sademies

Tyhjät: 4

Zahra Abdulla, Lilli Autti, Silvia Modig, Tuomo Valokainen

Poissa: 2

Tuija Brax, Reiska Laine

Kaupunginvaltuusto oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 28.11.2011 § 1074

Pöydälle 21.11.2011

HEL 2011-001173 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Tahvonlahti, Tullisaari, Yliskylä) kortteleiden nro 49040–49044 ja 49093–49096, korttelin nro 49057 osan ja virkistys- ja katualueiden asemakaavan sekä korttelin nro 49057 ja katualueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 2.12.2010 päivätyn ja 9.6.2011 ja 3.11.2011 muutetun piirustuksen nro 12000 mukaisena.

21.11.2011 Pöydälle

Esittelijä



26.03.2012

Kaj/1

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Vartiainen Paula, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566