



04.06.2012

Kaj/1

§ 700

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunginvaltuuston päätöksestä tehdystä valituksesta Oulunkylän tonttien 28303/6, 7, 11 ja 21 sekä kortteleiden 28309 ja 28301 ym. alueiden (Hirsipadontien alue) asemakaava-asiassa (nro 12045)

HEL 2011-001142 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 15.2.2012 (36 §) 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin nro 28312 osan asemakaavan sekä korttelin nro 28303 tonttien nro 6, 7, 11 ja 21, kortteleiden nro 28309 ja 28310 sekä puisto- ja katualueiden ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 14.4.2011 päivätyn ja 1.11.2011 muutetun piirustuksen nro 12045 mukaisena.

Asunto Oy Oppipojantie 15 on tehnyt hallinto-oikeudelle kunnallisvalituksen kaupunginvaltuuston päätöksestä.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Kuntalain 90 §:n mukaan muutosta haetaan kunnallisvalituksella 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.

Muutoksenhakijana on asunto-osakeyhtiö, jonka 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 15.2.2012 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä 24.2.2012. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle 20.3.2012. Valitus on toimitettu määräajassa.

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.

Muutoksenhakija

Asunto Oy Oppipojantie 15

Valitus ja sen keskeiset perusteet

Asunto Oy Oppipojantie 15 (jäljempänä Yhtiö) on vaatinut Helsingin hallinto-oikeutta kumoamaan kaupunginvaltuuston päätöksen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) sekä Suomen perustuslain (PL) vastaisena.

Yhtiö on katsonut, että päätöksellä hyväksytty asemakaava ei täytä MRL:n 54 §:ssä asetettuja asemakaavan sisältövaatimuksia siltä osin, kun asuinympäristön turvallisuus ja viihtyisyys vähenee liikenteen ja melun lisääntyessä, jalankulku muuttuu turvattomaksi ja puistoalueet supistuvat, sekä siltä osin, kun rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä ei vaalita uusien omakotitalojen rakentamisen sallimisen ja puistoalueiden supistamisen myötä.

Vielä yhtiö on katsonut, että päätös on PL 15 §:ssä säädetyn omaisuudensuojan vastainen, koska rakennettavaksi kaavoitetun alueen ali kulkee yhtiön teleliikennekaapeli eikä tätä koskevaa yksityisoikeudellista sopimusta ole otettu kaavassa huomioon.

LAUSUNTO

Elinympäristön turvallisuus

Yhtiö on katsonut, että elinympäristön turvallisuus vähenee, kun alueen liikennemäärä kasvaa. Liikenteen ja melun määrän kasvua ei ole otettu huomioon kaavapäätöksessä. Lisäksi Hirsipadontien kaventaminen kaavoitettujen uusien omakotitonttien kohdalla poistaa kadulta jalkakäytävän, mikä vaarantaa jalankulkijoiden turvallisuutta.

MRL 54.2 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Kaava-alueen liikennesuunnitelman toimenpiteet parantavat liikenneturvallisuutta tai säilyttävät sen nykyisellä tasollaan liikennemäärän lisääntymisestä huolimatta. Ajonopeudet pienenevät tärkeissä kadun kohdissa ja jalankulkijoiden kadun ylittäminen muuttuu nykyistä turvallisemmaksi. Kadunvarsipysäköinti kaventaa ajoradan



ajotilaa, minkä seurauksena ajonopeudet alenevat ja liikenneturvallisuus paranee.

Asemakaavassa Hirsipadontie 5:tä vastapäätä esitettyjen uusien tonttien kohdalla ajorataa kavennetaan kahdella metrillä, jolloin ajoradan leveydeksi jää 6 metriä. Hirsipadontie on ollut liikennemäärään suhteutettuna tarpeettoman leveä. Kadun eteläreunan jalkakäytävää ei katkaista, vaan jalkakäytävän leveydeksi jää ajoradan kaventamisen jälkeen 2,5 metriä, mikä on tavallinen jalkakäytävän leveys. Pohjoisreunan jalkakäytävä jää ennalleen. Kadun kaventamisen seurauksena ei synny kadun ylimääräistä ylittämistarvetta. Vastoin muutoksenhakijan käsitystä jalkakäytävää ei siis ole katkaistu.

Kaavaratkaisujen on arvioitu lisäävän Hirsipadontien liikennemäärää noin 300 ajoneuvolla vuorokaudessa, mikä ei vastoin muutoksenhakijan käsitystä merkittävästi lisää melua. Liikenneratkaisujen ansiosta ajonopeudet alenevat, jolloin melu vähenee ja turvallisuus lisääntyy.

Näin ollen Helsingin kaupunki katsoo, että asemakaava täyttää sille asetetut edellytykset liikenneturvallisuuden sekä terveellisen ja turvallisen elinympäristön osalta.

Puisto- ja viheralueen supistaminen ja rakennetun ympäristön vaalimisvelvoite

Yhtiö on katsonut, että kaavamuutoksella supistetaan lainvastaisesti puistoalueita, koska Hirsipadontien laidalta muutetaan viheraluetta tonteiksi viheraluekokonaisuus katkaisten. Tämä heikentää elinympäristöä eikä luo edellytyksiä elinympäristön viihtyisyydelle. Rakentaminen uusille omakotitonteille lisäksi rikkoo pientalojen korttelin maiseman ja kaupunkikuvan ja rikkoo siten rakennetun ympäristön vaalimisvelvoitetta.

MRL 54 §:n mukaan asemakaavalla tulee luoda edellytykset terveelliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, ja kaavoitettavalla alueella tai lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Puistojen supistamiselle ei MRL:n mukaan tarvitse esittää erityistä syytä. Oikeuskirjallisuuden ja -käytännön mukaan puistojen suunniteltuun supistamiseen on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota. Merkitystä on muun muassa sillä, kuinka suurta aluetta ollaan muuttamassa, millaiset ovat lähellä olevat virkistysalueet ja käytetäänkö aluetta tosiasiallisesti virkistysalueena (Jääskeläinen-



Syrjänen: Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen. Rakennustieto Oy. Helsinki 2010. s. 352 - 353 ja mm. KHO 1.9.1998 t 1430 ja KHO 21.4.1999 t 881).

Asemakaavan muutoksella muutetaan Hirsipadontien varren puistokaistale kolmeksi omakotitalotontiksi. Viheralueen supistaminen ei ole alueen virkistysalueet huomioon ottaen merkittävä. Vehreys ei oleellisesti vähene alueella, sillä kävelyetäisyydellä on erittäin laaja kaupunginosia yhdistävä viheralue ulkoilureitteineen ja alueen kerrostalokortteleissa pihat ovat isoja ja vehreitä. Puistokaistaleella ei ole yleistä virkistyskäyttöä.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen; kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun katu ympäristön, palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta. Kaava-alue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä rautatien ja Jokeri-linjan palvelualueella. Yleiskaava 2002:n mukaan Hirsipadontien ja Oppipojantien välinen vyöhyke on pientalovaltaista aluetta, joten asemakaavan muutos on yleiskaava 2002:n mukainen. Katujen varsien puistokaistaleita pyritään ylipäänsä Helsingissä muuttamaan tonttimaaksi, jos niillä ei ole yleistä virkistyskäyttöä ja ne kaupunkikuvan kannalta ovat mahdollisia rakentaa. Tämä on kestävän kehityksen ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Kaupunkikuvan ja rakennetun ympäristön vaalimisen kannalta Hirsipadontien varren uusi rakentaminen ja kadun kaventaminen jäsentää varsin pitkää Hirsipadontien vartta. Kaavamerkinnöin ja -määräyksin on pyritty varmistamaan, että tuleva rakentaminen luo yhtenäistä ja viihtyisää kaupunkikuvaa. Talot on rakennettava ympäristöönsä sopiviksi. Pientaloalueen erillisuus kerrostaloalueesta säilyy edelleen.

Näin ollen Helsingin kaupunki katsoo, että viheralueiden ja rakennetun ympäristön vaalimisen osalta asemakaava täyttää laissa sille asetetut vaatimukset.

Perustuslainvastaisuus

Yhtiö on katsonut, että kaavamuutos on Suomen perustuslain omaisuudensuojasäännöksen vastainen, koska kaavoitetun alueen ali kulkee sen ja palveluntarjoajan välisen sopimuksen mukaisesti tietoliikennekaapeli, joka ei Yhtiön käsityksen mukaan voi olla kaavoitetulle alueelle rakennettaessa enää paikallaan, vaan täytyy poistaa. Kaavapäätöksellä puututaan näin yksityiseen varallisuusosoikeudelliseen sopimukseen PL 15 §:n vastaisesti.



Asemakaavapäätöksessä ei ole otettu kantaa tietoliikennekaapeliin. Asia ei kuulu asemakaavoitukseen. Kaavapäätöksessä ei vastoin muutoksenhakijan käsitystä ole kaavoitettu kaapelia poistettavaksi, eikä kaapelia tosiasiasakaan tarvitse poistaa.

Kaapeli voidaan ottaa jatkosuunnittelussa huomioon. Sen kulku voidaan turvata kiinteistönmuodostamislain 154 §:n mukaisella rasiiteella taikka ottaa huomioon tonttien luovutus- tai vuokrausehdoissa.

Helsingin kaupunki katsoo näin ollen ensisijaisesti, että muutoksenhakijan valitus tietoliikennekaapelin osalta tulisi jättää tutkimatta, koska asiaa ei ole valituksenalaisessa päätöksessä lainkaan ratkaistu. Mikäli hallinto-oikeus toteaa, että asia on päätöksessä ratkaistu, Helsingin kaupunki katsoo toissijaisesti, ettei päätös edellä mainitulla perusteella ole vastoin perustuslakia, koska Yhtiön ja palveluntarjoajan välistä sopimusta ei tarvitse muuttaa.

Valituksen hylkääminen

Helsingin kaupunki toteaa yhteenvedona, että valituksessa 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.

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

Helsingin kaupunki katsoo täten, että valitus tulee perustuslainvastaisuusperusteen osalta jättää tutkimatta ja muilta osin hylätä. Tarkoituksenmukaisuuskysymyksistä tehdyt vaatimukset tulee jättää tutkimatta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hgin HAOn lausuntopyyntö Asunto Oy Oppipojantie 15 valituksen



04.06.2012

Kaj/1

johdosta

Otteet

Ote

Oikeuspalvelut lausunnon
hallinto-oikeudelle toimittamista
varten

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 15.2.2012 (36 §) 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin nro 28312 osan asemakaavan sekä korttelin nro 28303 tonttien nro 6, 7, 11 ja 21, kortteleiden nro 28309 ja 28310 sekä puisto- ja katualueiden ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 14.4.2011 päivätyn ja 1.11.2011 muutetun piirustuksen nro 12045 mukaisena.

Asunto Oy Oppipojantie 15 on tehnyt hallinto-oikeudelle kunnallisvalituksen kaupunginvaltuuston päätöksestä.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Kuntalain 90 §:n mukaan muutosta haetaan kunnallisvalituksella 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.

Muutoksenhakijana on asunto-osakeyhtiö, jonka 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 15.2.2012 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä 24.2.2012. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle 20.3.2012. Valitus on toimitettu määräajassa.

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.

Muutoksenhakija

Asunto Oy Oppipojantie 15

Valitus ja sen keskeiset perusteet

Asunto Oy Oppipojantie 15 (jäljempänä Yhtiö) on vaatinut Helsingin hallinto-oikeutta kumoamaan kaupunginvaltuuston päätöksen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) sekä Suomen perustuslain (PL) vastaisena.

Yhtiö on katsonut, että päätöksellä hyväksytty asemakaava ei täytä MRL:n 54 §:ssä asetettuja asemakaavan sisältövaatimuksia siltä osin, kun asuinympäristön turvallisuus ja viihtyisyys vähenee liikenteen ja melun lisääntyessä, jalankulku muuttuu turvattomaksi ja puistoalueet supistuvat, sekä siltä osin, kun rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä ei vaalita uusien omakotitalojen rakentamisen sallimisen ja puistoalueiden supistamisen myötä.

Vielä yhtiö on katsonut, että päätös on PL 15 §:ssä säädetyn omaisuudensuojan vastainen, koska rakennettavaksi kaavoitetun alueen ali kulkee yhtiön teleliikennekaapeli eikä tätä koskevaa yksityisoikeudellista sopimusta ole otettu kaavassa huomioon.

LAUSUNTO

Elinympäristön turvallisuus

Yhtiö on katsonut, että elinympäristön turvallisuus vähenee, kun alueen liikennemäärä kasvaa. Liikenteen ja melun määrän kasvua ei ole otettu huomioon kaavapäätöksessä. Lisäksi Hirsipadontien kaventaminen kaavoitettujen uusien omakotitonttien kohdalla poistaa kadulta jalkakäytävän, mikä vaarantaa jalankulkijoiden turvallisuutta.

MRL 54.2 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Kaava-alueen liikennesuunnitelman toimenpiteet parantavat liikenneturvallisuutta tai säilyttävät sen nykyisellä tasolla liikennemäärän lisääntymisestä huolimatta. Ajonopeudet pienenevät tärkeissä kadun kohdissa ja jalankulkijoiden kadun ylittäminen muuttuu nykyistä turvallisemmaksi. Kadunvarsipysäköinti kaventaa ajoradan



ajotilaa, minkä seurauksena ajonopeudet alenevat ja liikenneturvallisuus paranee.

Asemakaavassa Hirsipadontie 5:tä vastapäätä esitettyjen uusien tonttien kohdalla ajorataa kavennetaan kahdella metrillä, jolloin ajoradan leveydeksi jää 6 metriä. Hirsipadontie on ollut liikennemäärään suhteutettuna tarpeettoman leveä. Kadun eteläreunan jalkakäytävää ei katkaista, vaan jalkakäytävän leveydeksi jää ajoradan kaventamisen jälkeen 2,5 metriä, mikä on tavallinen jalkakäytävän leveys. Pohjoisreunan jalkakäytävä jää ennalleen. Kadun kaventamisen seurauksena ei synny kadun ylimääräistä ylittämistarvetta. Vastoin muutoksenhakijan käsitystä jalkakäytävää ei siis ole katkaistu.

Kaavaratkaisujen on arvioitu lisäävän Hirsipadontien liikennemäärää noin 300 ajoneuvolla vuorokaudessa, mikä ei vastoin muutoksenhakijan käsitystä merkittävästi lisää melua. Liikenneratkoisujen ansiosta ajonopeudet alenevat, jolloin melu vähenee ja turvallisuus lisääntyy.

Näin ollen Helsingin kaupunki katsoo, että asemakaava täyttää sille asetetut edellytykset liikenneturvallisuuden sekä terveellisen ja turvallisen elinympäristön osalta.

Puisto- ja viheralueen supistaminen ja rakennetun ympäristön vaalimisvelvoite

Yhtiö on katsonut, että kaavamuutoksella supistetaan lainvastaisesti puistoalueita, koska Hirsipadontien laidalta muutetaan viheraluetta tonteiksi viheraluekokonaisuus katkaisten. Tämä heikentää elinympäristöä eikä luo edellytyksiä elinympäristön viihtyisyydelle. Rakentaminen uusille omakotitonteille lisäksi rikkoo pientalojen korttelin maiseman ja kaupunkikuvan ja rikkoo siten rakennetun ympäristön vaalimisvelvoitetta.

MRL 54 §:n mukaan asemakaavalla tulee luoda edellytykset terveelliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, ja kaavoitettavalla alueella tai lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Puistojen supistamiselle ei MRL:n mukaan tarvitse esittää erityistä syytä. Oikeuskirjallisuuden ja -käytännön mukaan puistojen suunniteltuun supistamiseen on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota. Merkitystä on muun muassa sillä, kuinka suurta aluetta ollaan muuttamassa, millaiset ovat lähellä olevat virkistysalueet ja käytetäänkö aluetta tosiasiallisesti virkistysalueena (Jääskeläinen-



Syrjänen: Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen. Rakennustieto Oy. Helsinki 2010. s. 352 - 353 ja mm. KHO 1.9.1998 t 1430 ja KHO 21.4.1999 t 881).

Asemakaavan muutoksella muutetaan Hirsipadontien varren puistokaistale kolmeksi omakotitalotontiksi. Viheralueen supistaminen ei ole alueen virkistysalueet huomioon ottaen merkittävä. Vehreys ei oleellisesti vähene alueella, sillä kävelyetäisyydellä on erittäin laaja kaupunginosia yhdistävä viheralue ulkoilureitteineen ja alueen kerrostalokortteleissa pihat ovat isoja ja vehreitä. Puistokaistaleella ei ole yleistä virkistyskäyttöä.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen; kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun katu ympäristön, palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta. Kaava-alue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä rautatien ja Jokeri-linjan palvelualueella. Yleiskaava 2002:n mukaan Hirsipadontien ja Oppipojantien välinen vyöhyke on pientalovaltaista aluetta, joten asemakaavan muutos on yleiskaava 2002:n mukainen. Katujen varsien puistokaistaleita pyritään ylipäänsä Helsingissä muuttamaan tonttimaaksi, jos niillä ei ole yleistä virkistyskäyttöä ja ne kaupunkikuvan kannalta ovat mahdollisia rakentaa. Tämä on kestävän kehityksen ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Kaupunkikuvan ja rakennetun ympäristön vaalimisen kannalta Hirsipadontien varren uusi rakentaminen ja kadun kaventaminen jäsentää varsin pitkää Hirsipadontien vartta. Kaavamerkinnöin ja -määräyksin on pyritty varmistamaan, että tuleva rakentaminen luo yhtenäistä ja viihtyisää kaupunkikuvaa. Talot on rakennettava ympäristöönsä sopiviksi. Pientaloalueen erillisuus kerrostaloalueesta säilyy edelleen.

Näin ollen Helsingin kaupunki katsoo, että viheralueiden ja rakennetun ympäristön vaalimisen osalta asemakaava täyttää laissa sille asetetut vaatimukset.

Perustuslainvastaisuus

Yhtiö on katsonut, että kaavamuutos on Suomen perustuslain omaisuudensuojasäännöksen vastainen, koska kaavoitetun alueen ali kulkee sen ja palveluntarjoajan välisen sopimuksen mukaisesti tietoliikennekaapeli, joka ei Yhtiön käsityksen mukaan voi olla kaavoitetulle alueelle rakennettaessa enää paikallaan, vaan täytyy poistaa. Kaavapäätöksellä puututaan näin yksityiseen varallisuusosoikeudelliseen sopimukseen PL 15 §:n vastaisesti.



Asemakaavapäätöksessä ei ole otettu kantaa tietoliikennekaapeliin. Asia ei kuulu asemakaavoitukseen. Kaavapäätöksessä ei vastoin muutoksenhakijan käsitystä ole kaavoitettu kaapelia poistettavaksi, eikä kaapelia tosiasiasakaan tarvitse poistaa.

Kaapeli voidaan ottaa jatkosuunnittelussa huomioon. Sen kulku voidaan turvata kiinteistönmuodostamislain 154 §:n mukaisella rasiiteella taikka ottaa huomioon tonttien luovutus- tai vuokrausehdoissa.

Helsingin kaupunki katsoo näin ollen ensisijaisesti, että muutoksenhakijan valitus tietoliikennekaapelin osalta tulisi jättää tutkimatta, koska asiaa ei ole valituksenalaisessa päätöksessä lainkaan ratkaistu. Mikäli hallinto-oikeus toteaa, että asia on päätöksessä ratkaistu, Helsingin kaupunki katsoo toissijaisesti, ettei päätös edellä mainitulla perusteella ole vastoin perustuslakia, koska Yhtiön ja palveluntarjoajan välistä sopimusta ei tarvitse muuttaa.

Valituksen hylkääminen

Helsingin kaupunki toteaa yhteenvedona, että valituksessa 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.

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

Helsingin kaupunki katsoo täten, että valitus tulee perustuslainvastaisuusperusteen osalta jättää tutkimatta ja muilta osin hylätä. Tarkoituksenmukaisuuskysymyksistä tehdyt vaatimukset tulee jättää tutkimatta.

Esittelijä

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 15.2.2012 (36 §) 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin nro 28312 osan asemakaavan sekä korttelin nro 28303 tonttien nro 6, 7, 11 ja 21, kortteleiden nro 28309 ja 28310 sekä puisto- ja katualueiden ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 14.4.2011 päivätyn ja 1.11.2011 muutetun piirustuksen nro 12045 mukaisena.



04.06.2012

Kaj/1

Asunto Oy Oppipojantie 15 on valittanut kaupunginvaltuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Helsingin hallinto-oikeus pyytää (27.3.2012) kaupunginhallitusta hankkimaan kaupunginvaltuuston lausunnon valituksen johdosta.

Hallintokeskuksen oikeuspalvelut on laatinut lausunnon yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

Esittelijä yhtyy päätösehdotuksessa esitettyyn.

Valitus on kokonaisuudessaan esityslistan tämän asian liitteenä.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hgin HAOn lausuntopyyntö Asunto Oy Oppipojantie 15 valituksen johdosta

Otteet

Ote

Oikeuspalvelut lausunnon hallinto-oikeudelle toimittamista varten

Otteen liitteet

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Päätöshistoria

Hallintokeskus Oikeuspalvelut 10.5.2012

HEL 2011-001142 T 10 03 03

Helsingin hallinto-oikeus, dnro 1887/12/4103

Asunto Oy Oppipojantie 15 on tehnyt hallinto-oikeudelle kunnallisvalituksen kaupunginvaltuuston päätöksestä 15.2.2012, 36 §.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Kuntalain 90 §:n mukaan muutosta kunnallisvalituksella haetaan hallinto-oikeudelta. Edelleen 92 §:n mukaan valitusoikeus on sillä,

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



johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsenellä.

Muutoksenhakijana on asunto-osakeyhtiö, jonka 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 15.2.2012 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä 24.2.2012. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle 20.3.2012. Valitus on toimitettu 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.

Muutoksenhakija

Asunto Oy Oppipojantie 15

Valitus ja sen keskeiset perusteet

Asunto Oy Oppipojantie 15 (jäljempänä Yhtiö) on vaatinut Helsingin hallinto-oikeutta kumoamaan kaupunginvaltuuston päätöksen maankäyttö- ja rakennuslain sekä Suomen perustuslain (PL) vastaisena.

Yhtiö on katsonut, että päätöksellä hyväksytty asemakaava ei täytä MRL:n 54 §:ssä asetettuja asemakaavan sisältövaatimuksia siltä osin, kun asuinympäristön turvallisuus ja viihtyisyys vähenee liikenteen ja melun lisääntyessä, jalankulku muuttuu turvattomaksi ja puistoalueet supistuvat, sekä siltä osin, kun rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä ei vaalita uusien omakotitalojen rakentamisen sallimisen ja puistoalueiden supistamisen myötä.



Vielä yhtiö on katsonut, että päätös on PL 15 §:ssä säädetyn omaisuudensuojan vastainen, koska rakennettavaksi kaavoitetun alueen ali kulkee yhtiön teleliikennekaapeli eikä tätä koskevaa yksityisoikeudellista sopimusta ole otettu kaavassa huomioon.

LAUSUNTO

Elinympäristön turvallisuus

Yhtiö on katsonut, että elinympäristön turvallisuus vähenee, kun alueen liikennemäärä kasvaa. Liikenteen ja melun määrän kasvua ei ole otettu huomioon kaavapäätöksessä. Lisäksi Hirsipadontien kaventaminen kaavoitettujen uusien omakotitonttien kohdalla poistaa kadulta jalkakäytävän, mikä vaarantaa jalankulkijoiden turvallisuutta.

MRL 54.2 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Kaava-alueen liikennesuunnitelman toimenpiteet parantavat liikenneturvallisuutta tai säilyttävät sen nykyisellä tasollaan liikennemäärän lisääntymisestä huolimatta. Ajonopeudet pienenevät tärkeissä kadun kohdissa ja jalankulkijoiden kadun ylittäminen muuttuu nykyistä turvallisemmaksi. Kadunvarsipysäköinti kaventaa ajoradan ajotilaa, minkä seurauksena ajonopeudet alenevat ja liikenneturvallisuus paranee.

Asemakaavassa Hirsipadontie 5:tä vastapäätä esitettyjen uusien tonttien kohdalla ajorataa kavennetaan kahdella metrillä, jolloin ajoradan leveydeksi jää 6 metriä. Hirsipadontie on ollut liikennemäärään suhteutettuna tarpeettoman leveä. Kadun eteläreunan jalkakäytävää ei katkaista, vaan jalkakäytävän leveydeksi jää ajoradan kaventamisen jälkeen 2,5 metriä, mikä on tavallinen jalkakäytävän leveys. Pohjoisreunan jalkakäytävä jää ennalleen. Kadun kaventamisen seurauksena ei synny kadun ylimääräistä ylittämistarvetta. Vastoin muutoksenhakijan käsitystä jalkakäytävää ei siis ole katkaistu.

Kaavaratkaisujen on arvioitu lisäävän Hirsipadontien liikennemäärää noin 300 ajoneuvolla vuorokaudessa, mikä ei vastoin muutoksenhakijan käsitystä merkittävästi lisää melua. Liikenneratkaisujen ansiosta ajonopeudet alenevat, jolloin melu vähenee ja turvallisuus lisääntyy.

Näin ollen Helsingin kaupunki katsoo, että asemakaava täyttää sille asetetut edellytykset liikenneturvallisuuden sekä terveellisen ja turvallisen elinympäristön osalta.



Puisto- ja viheralueen supistaminen ja rakennetun ympäristön vaalimisvelvoite

Yhtiö on katsonut, että kaavamuutoksella supistetaan lainvastaisesti puistoalueita, koska Hirsipadontien laidalta muutetaan viheraluetta tonteiksi viheraluekokonaisuus katkaisten. Tämä heikentää elinympäristöä eikä luo edellytyksiä elinympäristön viihtyisyydelle. Rakentaminen uusille omakotitonteille lisäksi rikkoo pientalojen korttelin maiseman ja kaupunkikuvan ja rikkoo siten rakennetun ympäristön vaalimisvelvoitetta.

MRL 54 §:n mukaan asemakaavalla tulee luoda edellytykset terveelliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, ja kaavoitettavalla alueella tai lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Puistojen supistamiselle ei MRL:n mukaan tarvitse esittää erityistä syytä. Oikeuskirjallisuuden ja -käytännön mukaan puistojen suunniteltuun supistamiseen on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota. Merkitystä on muun muassa sillä, kuinka suurta aluetta ollaan muuttamassa, millaiset ovat lähellä olevat virkistysalueet ja käytetäänkö aluetta tosiasiallisesti virkistysalueena (Jääskeläinen-Syrjänen: Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen. Rakennustieto Oy. Helsinki 2010. s. 352-353 ja mm. KHO 1.9.1998 t 1430 ja KHO 21.4.1999 t 881).

Asemakaavan muutoksella muutetaan Hirsipadontien varren puistokaistale kolmeksi omakotitalotontiksi. Viheralueen supistaminen ei ole alueen virkistysalueet huomioon ottaen merkittävä. Vehreys ei oleellisesti vähene alueella, sillä kävelyetäisyydellä on erittäin laaja kaupunginosia yhdistävä viheralue ulkoilureitteineen ja alueen kerrostalokortteleissa pihat ovat isoja ja vehreitä. Puistokaistaleella ei ole yleistä virkistyskäyttöä.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen; kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun katu ympäristön, palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta. Kaava-alue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä rautatien ja Jokeri-linjan palvelualueella. Yleiskaava 2002:n mukaan Hirsipadontien ja Oppipojantien välinen vyöhyke on pientalovaltaista aluetta, joten asemakaavan muutos on yleiskaava 2002:n mukainen. Katujen varsien puistokaistaleita pyritään ylipäänsä Helsingissä muuttamaan tonttimaaksi, jos niillä ei ole yleistä virkistyskäyttöä ja ne



kaupunkikuvan kannalta ovat mahdollisia rakentaa. Tämä on kestävän kehityksen ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Kaupunkikuvan ja rakennetun ympäristön vaalimisen kannalta Hirsipadontien varren uusi rakentaminen ja kadun kaventaminen jäsentää varsin pitkää Hirsipadontien vartta. Kaavamerkinnöin ja -määräyksin on pyritty varmistamaan, että tuleva rakentaminen luo yhtenäistä ja viihtyisää kaupunkikuvaa. Talot on rakennettava ympäristöönsä sopiviksi. Pientaloalueen erillisuus kerrostaloalueesta säilyy edelleen.

Näin ollen Helsingin kaupunki katsoo, että viheralueiden ja rakennetun ympäristön vaalimisen osalta asemakaava täyttää laissa sille asetetut vaatimukset.

Perustuslainvastaisuus

Yhtiö on katsonut, että kaavamuutos on Suomen perustuslain omaisuudensuojasäännöksen vastainen, koska kaavoitetun alueen ali kulkee sen ja palveluntarjoajan välisen sopimuksen mukaisesti tietoliikennekaapeli, joka ei Yhtiön käsityksen mukaan voi olla kaavoitetulle alueelle rakennettaessa enää paikallaan, vaan täytyy poistaa. Kaavapäätöksellä puututaan näin yksityiseen varallisuusuoikeudelliseen sopimukseen PL 15 §:n vastaisesti.

Asemakaavapäätöksessä ei ole otettu kantaa tietoliikennekaapeliin. Asia ei kuulu asemakaavoitukseen. Kaavapäätöksessä ei vastoin muutoksenhakijan käsitystä ole kaavoitettu kaapelia poistettavaksi, eikä kaapelia tosiasiaakaan tarvitse poistaa.

Kaapeli voidaan ottaa jatkosuunnittelussa huomioon. Sen kulku voidaan turvata kiinteistönmuodostamislain 154 §:n mukaisella rasitteella taikka ottaa huomioon tonttien luovutus- tai vuokrausehdoissa.

Helsingin kaupunki katsoo näin ollen ensisijaisesti, että muutoksenhakijan valitus tietoliikennekaapelin osalta tulisi jättää tutkimatta, koska asiaa ei ole valituksenalaisessa päätöksessä lainkaan ratkaistu. Mikäli hallinto-oikeus toteaa, että asia on päätöksessä ratkaistu, Helsingin kaupunki katsoo toissijaisesti, ettei päätös edellä mainitulla perusteella ole vastoin perustuslakia, koska Yhtiön ja palveluntarjoajan välistä sopimusta ei tarvitse muuttaa.

Valituksen hylkääminen

Helsingin kaupunki toteaa yhteenvetona, että valituksessa 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.

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

Helsingin kaupunki katsoo täten, että valitus tulee perustuslainvastaisuusperusteen osalta jättää tutkimatta ja muilta osin hylätä. Tarkoituksenmukaisuuskysymyksistä tehdyt vaatimukset tulee jättää tutkimatta.

Lisätiedot

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

Kaupunginvaltuusto 15.02.2012 § 36

HEL 2011-001142 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin nro 28312 osan asemakaavan sekä korttelin nro 28303 tonttien nro 6, 7, 11 ja 21, kortteleiden nro 28309 ja 28310 sekä puisto- ja katualueiden ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 14.4.2011 päivätyn ja 1.11.2011 muutetun piirustuksen nro 12045 mukaisena.

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 06.02.2012 § 134

HEL 2011-001142 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

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



Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin nro 28312 osan asemakaavan sekä korttelin nro 28303 tonttien nro 6, 7, 11 ja 21, kortteleiden nro 28309 ja 28310 sekä puisto- ja katualueiden ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 14.4.2011 päivätyn ja 1.11.2011 muutetun piirustuksen nro 12045 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.11.2011 § 347

HEL 2011-001142 T 10 03 03

Ksv 0578_1, Hirsipadontien ja Hirsipadonkujan varsi, karttaruutu H6

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 14.4.2011 päivätyn ja 1.11.2011 muutetun 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28312 osan asemakaavaehdotuksen ja korttelin 28303 tonttien 6, 7, 11 ja 21, kortteleiden 28309 ja 28310 sekä puisto-, katu- ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12045 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Muistutuksen ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Kaavakarttaan on merkitty johtokuja tontin 28303/19 viemärielle,
- kaavaan on lisätty määräys: Hirsipadontien puoleisille asuinrakennuksille on ajo järjestettävä Hirsipadontieltä,
- selostukseen on lisätty katu- ja puistorakentamiskustannukset sekä tarkistettu jätevesiviemäriin siirtokustannus.

Muut muutokset



- kaavakarttaan on lisätty uusi pientalon rakennusala kasvaneelle tontille 28303/27,
- kaavakartasta on poistettu ajoyhteysmerkintä Hirsipadontieltä tontille 28303/28 tarpeettomana,
- lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyyn muistutukseen.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ruotsalainen(a)hel.fi
Tenkanen Kari, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 09.08.2011 § 396

HEL 2011-001142 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Oulunkylä, Hirsipadontien alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12045 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavan muutostyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Kaava-alueen omakotitontit ovat yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa muun suunnittelualueen ja alueen asuin- ym. tontit, jotka on vuokrattu Kiinteistö Oy Maunulan Asunnoille pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Kaavamuutoksen tavoitteena on alueen täydennysrakentaminen. Muutos tuo alueelle mm. rivitaloja, joita siellä ei ole, sekä hissillisiä kerrostaloja. Lisäksi muutos mahdollistaa kolmiryhmäisen päiväkodin ja



pienempien sosiaalipalvelutilojen sijoittumisen kerrostaloihin sekä nykyistä suuremman päivittäistavarakaupan rakentamisen Käskynhaltijantien varteen.

Uutta asuinkerrosalaa tulee yhteensä 8 533 k-m² ja liikekerrosalaa 1900 k-m², josta suunniteltu päivittäistavaramyymälä saa olla enintään 1 500 k-m².

Asemakaavoittamattomalle alueelle Hirsipadonkujan itäpuolen kulmaukseen on osoitettu rivitalojen ja yhden kerrostalon uusi kortteli (AKR) 28312, jonka yhteenlaskettu kerrosala on 3 900 k-m².

Rakennettu asuinkerrostalojen (AK) tontti 28309/3 on jaettu kaavamuutoksella kahdeksi tontiksi 4 ja 5. Tontteihin on liitetty viereistä puistoaluetta. Kummallekin tontille on merkitty kahden uuden kerrostalon rakennusalat, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 3 900 k-m². Tontille 28309/5 saa rakentaa myös päiväkodin, jota varten yhteen kerrostaloon on merkitty vähintään 200 k-m² ja enintään 800 k-m² liike- ja/tai sosiaalipalvelun tilaa.

Hirsipadontien ja Oppipojantien tonttien välinen puistokaistale on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteliin on muodostettu kaksi uutta omakotitonttia sekä liitetty lisäalue yhteen rakennettuun yksityiseen omakotitonttiin.

Käskynhaltijantien, Hirsipadontien ja Kisällinkujan väliselle alueelle on merkitty liikerakennusten (KL) tontti 28310/3 ja pysäköintitontti (LPA) 28310/4.

Kaavamuutoksen toteuttaminen täydennysrakentamisen osalta edellyttää Kiinteistö Oy Maunulan Asunnoille vuokrattujen AK-tonttien pitkäaikaisten vuokrasopimusten muuttamista ja mahdollisten korvausinvestointien sekä täydennysrakentamiskorvausten suorittamista vuokralaiselle sen jälkeen, kun kaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi. Lisäksi alueelta on mahdollista varata AKR-tontti asuntotuotantoon, kaksi AO-tonttia omatoimiseen hartiapankkirakentamiseen ja KL-tontti uuden päivittäistavarakaupan rakentamista varten. Näistä asioista tullaan tekemään myöhemmin erilliset esitykset kiinteistölautakunnalle ja kaupunginhallitukselle.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi