



07.12.2015

Kaj/1

## § 1192

### Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunginvaltuuston päätöksestä tehdyistä valituksista asemakaava-asiassa (piirustus nro 12309, Töölönkatu 28)

HEL 2015-011028 T 03 01 01

Helsingin hallinto-oikeus Dnro 05866/15, 05954/15, 055955/15, 06077/15 ja 06184/15.

## Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunginvaltuusto on 26.8.2015 päättänyt hyväksyä kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti, 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 463 tontin 28 asemakaavan muutoksen, 4.11.2014 päivätyn ja 9.6.2015 muutetun piirustuksen nro 12309, mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Hallintolain 51 §:n perusteella korjattu virhe hallinto-oikeudelle valittaneissa, LSM, 10.12.2015

~~Taloyhtiö As Oy Töölöntori, As Oy Töölönkatu 26, Töölönkatu 24/Pohjoinen Hesperiankatu 5, Pohjoinen Hesperiankatu 7, Pohjoinen Hesperiankatu 9, Pohjoinen Hesperiankatu 11, Pohjoinen Hesperiankatu 13, Töölöntorinkatu 1 B, Töölöntorinkatu 3, Töölöntorinkatu 5, sekä kolme asuntoyhtiöiden osakasta ovat tehneet 21.9.2015, 23.9.2015, 28.9.2015 ja 30.9.2015 valitukset Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan kaupunginvaltuuston lausunnon.~~

Asunto-osakeyhtiö Töölöntori, asunto-osakeyhtiö Töölönkatu 26 ja kolme asunto-osakeyhtiön osakasta ovat tehneet 21.9.2015, 23.9.2015, 28.9.2015 ja 30.9.2015 valitukset Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan kaupunginvaltuuston lausunnon.

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

Helsingin hallinto-oikeudelle toimitettujen valitusten diaarinumerot ovat 05866/15, 05954/15, 055955/15, 06077/15 ja 06184/15. Koska valituksissa käsitellään samaa asiaa, Helsingin kaupunki käsittelee niitä vastauksessaan yhtenä valituksena.

## Valituksen keskeinen sisältö

### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

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

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

F10680001200062637

### Alv.nro

F102012566



Valituksissa on vastustettu tontin rakennusoikeuden lisäämistä ja suunniteltua uudisrakennusta. Valittajat ovat vaatineet täytäntönpäntöä keskeyttämistä ja kieltämistä uudisrakennuksen osalta. Lisäksi on vaadittu asemakaavan kumoamista ja palauttamista uudelleen valmisteltavaksi.

Valittajat ovat katsoneet, että valmistelussa on olennainen muotovirhe, sillä oikaisuvaatimuksissa esitettyjä näkökohtia ei ole huomioitu eikä niiden sivuuttamiselle ole esitetty perusteluja. Päätöstä on pidetty lainvastaisena ja epätasapuolisena kuntalain 90 § 3 – kohdan perusteella.

Valituksissa on todettu, että laajennusosa rikkoo nykyisen kulttuurihistoriallisen korttelialueen kokonaisuuden kiinteistön sijaitessa kaava-alueella joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). Lisäksi laajennusosan rakentaminen muuttaisi viereisten tonttien varjostusolosuhteet ja viime kädessä valoisuuden puuttuminen on terveyshaitta. Valittajien mukaan uudisosa varjostaa noin 300 töölöläisasunnon asuinympäristön.

Lisäksi lisäsiipeä vastustetaan, sillä se katkaisee valittajien käsityksen mukaan pitkät pihanäkymät, tuhoaa alueen kokonaisilmeen ja on erityisen haitallinen asukkaiden asumisviihtyvyydelle.

#### Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

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

Valittajat ilmoittavat valituksissaan kotipaikakseen Helsingin, joten valittajilla on asiassa valitusoikeus.

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

Kaupunginvaltuuston 26.8.2015 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä 4.9.2015. Valitukset on toimitettu hallinto-oikeudelle 21.9.2015, 23.9.2015 ja 28.9.2015 sekä 30.9.2015. Valitukset on siten tehty määräajassa.

#### Valituksen hylkääminen ja tutkimatta jättäminen

Kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitettävien perusteiden valitusten hylkäämistä. Kaupunginvaltuuston päätöksellä 26.8.2015 § 193 hyväksyt-



sytty asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12309 ei ole syntynyt maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavaa koskevien sisältövaatimusten tai menettelysääntöjen vastaisesti. Asemakaava ja asemakaavan muutos perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Päätös on muiltakin osin lain mukainen.

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

Täytäntöönpanon keskeyttämistä koskevan vaatimuksen osalta kaupunginhallitus katsoo, että kun kaavaa ei ole kuulutettu MRL 200 §:n mukaisesti voimaan, vaatimusta ei voida ottaa huomioon.

#### Valitusperusteiden oikeudellinen arviointi

Kaupunginhallitus viittaa asiassa kaupunginvaltuuston päätöksen 26.8.2015 § 193 perusteluihin ja muihin valmisteluasiakirjoista ilmeneviin seikkoihin sekä jäljempänä mainittuihin perusteisiin. Lisäksi kaupunginhallitus viittaa kaavaselostukseen, jossa on MRL 55 §:n 2 momentin mukaan esitetty asemakaavan perusteet.

#### Yleistä asemakaavan muutoksesta

Asemakaavan muutos mahdollistaa Sibelius-Akatemian käytössä olevan koulurakennuksen muuttamisen asuinkäyttöön ja lisärakentamisen muutostyön yhteydessä.

Tontilla oleva rakennus suojellaan. Uudisosa täydentää kaavamuuotosaluetta ympäröivää, pääosin 1930 –luvulta peräisin olevaa yhtenäistä asuinkerrostalokokonaisuutta. Uudisosan sijainti, koko ja ulkoasu on sovitettu suojeltavaan rakennukseen ja ympäröivään korttelipihaan.

Tontin käyttötarkoitus muuttuu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO) asuinkerrostalojen korttelialueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas (AK/s). Muutosalueen pinta-ala on 3 268m<sup>2</sup>. Kaavamuuotuksessa on rakennusoikeutta 8 140k-m<sup>2</sup>, josta 6 050 k-m<sup>2</sup> on olemassa olevaa kerrosalaa ja 2 090 k-m<sup>2</sup> uutta kerrosalaa. Käyttötarkoituksen muutoksen myötä suojeltavan rakennuksen kellarikerros lasketaan kerrosalaan, joten kaava mahdollistaa varsinaista lisärakentamista 1480 k-m<sup>2</sup>. Suojeltavan rakennuksen rakennusala ja kerrosten lukumäärä pysyvät ennallaan.

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Valtakunnallisten Helsingin seu-



dun erityiskysymyksiä koskevien alueidenkäyttötavoitteiden mukaan tavoitteena on mm. riittävän asuntotuotannon turvaaminen joukkoliikenteen palvelualueella. Alueidenkäytössä on lisäksi varmistettava, että merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät.

Asemakaava on laadittu siten, että on luotu edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saata- vuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Asemakaava ei aiheuta kenellekään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaava ei aiheuta kohtuutonta haittaa maanomistajalle eikä muulle oikeudenhaltijalle (MRL 54 §).

Kaavaa valmisteltaessa kaavoitusmenettely on järjestetty ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa on tiedotettu niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on ollut mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Kaava perustuu kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunniteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä on otettu huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on myös tarpeellisessa määrin selvitetty suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehty koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia (MRL 9 §).

## Rakennusoikeuden lisääminen ja uudisrakennus

Valittajien mukaan sisäpihan laajennusosan rakentamisen salliminen ei toteuta suunnittelun lähtökohtia vaan tuhoaa arvokkaat kulttuurihistorialliset arvot. Asuntolisäsiipi katkaisee pitkät pihanäkymät. Lisäksi korotetut kerrosluvut ovat perusteettomia, rakennuksista tulisi valittajien mukaan Töölön korkein tornitalo keskelle perinteistä rakennusmassaa.

Kaupunginhallitus toteaa, että suunnittelun lähtökohtana ovat olleet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja ylempiasteinen kaavoitus sekä kaupungin strategiset tavoitteet.

Oikeusvaikutteisessa Yleiskaava 2002:ssa kaava-alue on kerrostalovaltaista aluetta. Kaavamääräysten mukaan aluetta kehitetään mm. asumisen, kaupan, julkisten palvelujen, virkistykseen käyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön. Alueella on kulttuuri-



historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaan alueen lisämerkintä. Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Kaavaselostuksen mukaan alue sijaitsee kantakaupungin kaupunkirakenteessa. Nykyisellään korttelikokonaisuus on tyyllisesti yhtenäistä 1930-luvun rakentamista, josta poikkeuksena kaavamuutosalueen naapurissa sijaitseva aikakautensa tyyliä voimakkaasti edustava vuonna 1975 valmistunut rakennus.

Kaupunkisuunnitteluviraston 9.6.2015 täydennetyin vuorovaikutusraportin mukaan Töölö on kauttaaltaan kantakaupunkimaisesti rakennettua aluetta. Taka-Töölön kaupunkirakenne on luonteeltaan urbaani ja koostuu tiivistä, pääasiassa asuinrakennusten muodostamasta umpikorttelirakenteesta.

Selostuksen (kaavan toteuttamisen vaikutusten arviointi) mukaan kaavan toteutuminen tiivistää kaupunkirakennetta kantakaupungissa hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrella.

Sisäpihan avoin luonne väistämättä kärsii jonkin verran täydennysrakentamisen yhteydessä, mutta hankkeen toteuttamisen positiiviset vaikutukset on katsottu negatiivisia suuremmiksi. Asemakaava mahdollistaa 1480 k-m2 suuruisen lisärakentamisen tontille.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on säilyttää ja turvata alueen kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja suojelemalla olemassa oleva rakennus. Uudisosan on tarkoitus täydentää arvokasta kokonaisuutta siten, että alueen asemakaavalliset ja kaupunkikuvalliset ominaispiirteet säilyvät.

Asemakaavan muutoksessa uudisosan sijoitus, koko ja materiaali-maailma on kaavamerkinnöin ja -määräyksiin sovitettu tontilla sijaitsevaan rakennukseen ja tonttia ympäröivän korttelipihan rakennuksiin.

Kaupunkisuunnitteluviraston 9.6.2015 täydennetyin vuorovaikutusraportin mukaan ehdotetun uudisosan korkeus vaihtelee korttelipihan ja naapuritonttien valaistusolosuhteiden optimoimiseksi. Uudisosa on esitetty koostuvaksi kahdesta erityyppisestä osasta: nykyisen rakennuksen vierustalla sijaitseva osa noudattaa olemassa olevan rakennuksen räystäslinjaa ja lähempänä etelänaapurin sijaitseva osa on tätä kolme kerrosta matalampi. Matalampi osa on korttelin eteläosien räystäslinjaa (+33.95) korkeampi, mutta eteläpuolisen naapurin, Pohjoisen Hesperiankatu 9:n, ullakkorakennetta (+36.9) matalampi. Rakennusten räystäskorot on tarkistettu mittauspiirustusten ja uuden korkojärjestelmän mukaisiksi.



Asemakaavan muutoksen mukainen uudisosa ei siis ole miltään osin korkeampi kuin olemassa oleva rakennus. Olemassa olevaa rakennusta ei asemakaavan muutoksessa myöskään koroteta miltään osin. Asemakaavan valmistelun luonnosvaiheessa rakennuksen iv-konehuoneen paikalle esitetystä rakentamismahdollisuudesta on ehdotuksen valmistelun aikana luovuttu. Myös tämä osa oli suunniteltu nykyistä rakennetta matalammaksi.

Valituksessa viitattujen kulttuurihistoriallisten arvojen tuhoamisen, pihanäkymien katkaisun ja korotettujen kerroslukujen osalta lausutaan tarkemmin seuraavissa kohdissa.

#### Varjostusvaikutus ja vaikutukset näkymiin

Valittajien mukaan suunniteltu lisärakennus varjostaa pihojen oleskelutiloja, tuottaen 300 asunnolle varjostumis- ja asumisviihtyvyyden huomattavan heikennyksen. Riittävän valoisuuden puuttuminen on terveyshaitta. Valittajat vetoavat kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjaan 11.11.2014, jonka mukaan kaupunkikuvalliset muutokset liittyvät sisäpihan laajennusosaan ja muuttavat viereisten tonttien näkymiä ja valaistusolosuhteita. Valittajat katsovat, että tämä on vastoin rakennuslain periaatteita ja korttelin asukkaiden tasapuolista kohtelua.

Kaupunginhallitus toteaa että asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä. Koska kaavamuuotos täyttää mainitun lainsäädännön asemakaavalle asetettavat sisältövaatimukset, ei muutosta voi pitää lain periaatteiden vastaisena tai asukkaiden epätasapuolisena kohteluna. Esimerkiksi pelkkä asuinrakentamiseen tarkoitettujen korttelien lisääminen ja siitä aiheutuva näköalojen muutos ei yleensä voi merkitä elinympäristön merkityksellistä heikkene mistä lainkohdassa tarkoitettulla tavalla (KHO 22.12.2003 T 3355).

Asemakaavan muutoksen selostuksen mukaan mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon tutkimalla korttelipihan varjostusolosuhteita ja muutoksia uudisosan ulkomuotoon, tarkistamalla suojeltavan rakennuksen sisä- ja pihatilojen järjestelyjä sekä säilyttämällä kyseisen rakennuksen vesikatto nykyisellään.

Kaupunkisuunnitteluviraston 9.6.2015 laatiman vuorovaikutusraportin mukaan ehdotetun uudisosan korkeus vaihtelee korttelipihan ja naapuritonttien valaistusolosuhteiden optimoimiseksi. Konsultin 9.7.2014 laatimilla varjostustutkielmilla on selvitetty uudisosan vaikutusta korttelin valaistusolosuhteisiin eikä vaikutusta voida pitää merkittävänä kiinteistön omaa eteläjulkisivua ja eteläistä pihaa lukuun ottamatta. Eteläjulkisivun poistumistierakennelma, rakennusrungon ulkopuolelle rakennettu porrashuone, varjostaa jo nykyisellään itäpuolisen naapurikiinteistön julkisivuja iltapäiväaikaan eikä uudisosa muuta tilannetta olennaisesti.



Itäpuolisen kiinteistön pihatiloja uudisosa varjostaa nykytilannetta merkittävästi enemmän muutamia viikkoja vuodessa keskikesän valoispainaan aikaan. Varjostustutkielmien yhteydessä tutkittiin uudisosan maldaltamista, mutta tällä ei ollut olennaista vaikutusta korttelin valaistusolosuhteisiin. Liitteenä on A-Konsultit Oy:n varjostustutkielma 9.7.2014.

Varjostustutkielmassa esitetty kaavaluonnoksen vaihtoehto vastaa kaa-vaehdotuksen mukaista ratkaisua. Luonnoksessa rakennuksen iv-konehuoneen paikalle esitetystä rakentamismahdollisuudesta on kaa-vaehdotuksen valmistelussa kuitenkin luovuttu.

Kaupunginhallitus toteaa, että uudisosan sijoittuminen, muoto, koko ja korkeus on suunniteltu ympäröivän korttelin valaistusolosuhteet huomioiden. Varjostustutkielmassa asumisolosuhteiden kannalta oleellista muutosta korttelin eteläosan valaistusolosuhteisiin ei ole todettu.

Muutos suorassa luonnonvalossa naapurikiinteistöjen huoneistoissa koskee pääasiassa itäpuolisen naapuriyhtiön läpitalonasunnoissa pihan puolella sijaitsevia makuutiloja. Varjojen aika ajoittuu iltapäivään.

Pihatilojen osalta iltapäivän varjostusvaikutus koskee itäpuolisen naapurikiinteistön koristeistutus- ja asfalttialuetta, mutta pihaan jää edelleen kohtuullisesti käyttöaluetta myös suorassa auringonvalossa. Länsi-, etelä tai pohjoispuolisia naapureita uudisosa ei varjosta mihinkään vuoden- tai kellonaikaan.

Uudisosa sijoittuu mahdollisimman etäälle viereisistä rakennuksista, mikä takaa kohtuullisen pitkien näkymien säilymisen. Uudisosan etäisyys länsinaapurista ja siten myös näkymien pituus on lähes 50 metriä. Vastaavasti esimerkiksi Töölönkadun leveys ja siten myös kadulle avautuvien asuntojen suorien näkymien pituus on 17 metriä. Eteläpuoliseen kiinteistöön etäisyys on pienimmillään 20 metriä, minkä lisäksi asuntojen lattiapinnat sijaitsevat eri tasossa suhteessa etelänaapuriin. Uudisrakentamisen yhteydessä vaadittu vapaa tila asuinhuoneiston pääikkunoiden edustalla on minimissään kahdeksan metriä.

#### Mielipiteen käsitteleminen yhtenä

Valituksissa on kiinnitetty huomiota siihen, että 9 taloyhtiön mielipide on käsitelty yhtenä, jolloin lautakunnan jäsenille ei ole voinut muodostua oikeaa käsitystä tyytymättömyyden laajuudesta. Valittajien näkemyksen mukaan perusteltuja näkökulmia ja oikaisuvaatimuksia on sivuutettu huomiotta, vastoin hyvää hallintotapaa ja hallintolakia.

Kaupunginhallitus toteaa, että korttelin asukkaita ja muita osallisia on kohdeltu tasapuolisesti ja lainmukaisesti kaavaprosessin aikana.



Kyseisessä 9 taloyhtiön yhteisesti allekirjoittamassa mielipiteessä esitetyt näkökohdat on käsitelty ja niihin on annettu vastineet aihepiireittäin vuorovaikutusraportissa. Vuorovaikutusraportista käy ilmi, että kyseisen mielipiteen allekirjoittajia on ollut useita ja allekirjoittajat on eritelty kaupunkisuunnittelulautakunnan esityslistan liitteenä oleviin Mielipidekirjeiden lähettäjät - ja Mielipidekirjeiden ja muistutusten lähettäjät -dokumentteihin. Mielipiteet (kslk 4. ja 11.11.2014) ja muistutukset (kslk 9.6.2015) ovat olleet sellaisinaan kaupunkisuunnittelulautakunnan esityslistojen liitteinä ja siten lautakunnan käytettävissä. Muistutukset ja mielipiteet ovat olleet myös valtuuston käytettävissä päätöstä tehdessä, sillä valtuuston esityslistan päätöshistoriasta löytyvät lautakunnan päätösten liitteet, joissa ovat kaikki muistutukset ja mielipiteet.

Muistutusten tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettu kunnan perusteltu kannanotto (vuorovaikutusraportti) MRL 65 §:n mukaisesti. Lisäksi niille mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on lähetetty vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Vuorovaikutusmenettely on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti ja menettely on ollut muiltakin osin lainmukainen. Näin ollen osallisilla on ollut maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla mahdollisuus osallistua kaavoitukseen ja arvioida sen vaikutuksia.

#### Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Valittajat huomauttavat, että alue on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009, Taka-Töölön kerrostaloalue) rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaassa kaupunkirakenteessa. Tällaiseen ympäristöön ei valittajien mukaan sopeudu kaavassa esitetty uudisosa. Tontin tehokkuusluvun kasvattaminen rikkoo nykyisen kulttuurihistoriallisen korttelialueen kokonaisuuden ja se koetaan epätasa-arvoiseksi kohteluksi.

Kaupunginhallitus toteaa, että valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. MRL 24 §:n mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista. Alueen luokittelu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi ei siten estä muutoksia alueella. Ympäristöministeriö on 23.12.2009 antanut muistion valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja rakennettu kulttuuriympäristö. Muistiossa todetaan, että tavoitteena on valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ra-





kenteen, kylä- ja kaupunkikuvan sekä alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön säilymisen turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Säilyttämisen ja muutosten laajuus ja sisältö ratkaistaan kaavoituksen kautta. Yleiskaavan mukaan aluetta tulee kehittää siten, että alueen arvot ja ominaisuuden säilyvät. Yleiskaava on ollut ohjeena kaavamuutosta laadittaessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettu huomioon asemakaavan muutoksen suunnittelun lähtökohtina.

Asemakaavan muutoksen selostuksen mukaan asemakaavan muutosta koskee yksi erityistavoite: valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttäminen. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueiden käytön suunnittelun lähtökohtina. Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Arvokkaan ympäristön ominaispiirteiden säilyttäminen on otettu suunnittelun lähtökohdaksi. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Taka-Töölön kerrostaloalue on määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi. Alueen tiivistäminen ympäristöön soveltuvalla tavalla on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaista. Kaava-alueella sijaitseva rakennus suojellaan asemakaavalla. Suojeltavan rakennuksen ulkoiset muutokset ovat alkuperäisen tyylin palauttavia ja uudisrakentaminen on sovitettu ympäristön arvokkaisuuteen ominaispiirteisiin.

Asemakaavamerkinnoissä ja –määräyksissä edellä mainitut on otettu huomioon seuraavasti: Tontilla sijaitseva rakennus on osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-1: Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Lisäksi kaavassa on annettu säilyttämistä ja korjaamista koskevia yksityiskohtaisia määräyksiä.

Suojeltavan rakennuksen korottamista ei ole sallittu miltään osin. Rakennuksen ilmanvaihtokonehuoneen paikalle luonnosvaiheessa esitetty, nykyistä rakennetta matalampi rakennusosa, on jätetty ehdotusvaiheessa pois.

Uudisrakentamista ohjataan mm. seuraavin määräyksin: Uudisosa tulee arkkitehtuuriltaan sopeuttaa alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskantaan. Seinäpintojen aukotuksen tulee olla muurimaisista ja sopeutua suojeltavaan rakennukseen. Uudisosan toteutuksen tulee olla korkeatasoista. Lisäksi on määrätty, että piha-alueet on kun-



nostettava leikki- ja ulkoilualueiksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttäen. Alkuperäiset tukimuurit tulee säilyttää korjaten. Autopaikat ja jätehuollon laitteet on kielletty pihamaalla.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 5.12.2014–12.1.2015. Muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, ympäristökeskuksen, rakennusvalvontaviraston, kaupunkikuvaosaston, pelastuslautakunnan, museoviraston, Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymän ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoi asemakaavan muutosehdotuksessa antamassaan lausunnossa (14.1.2015), että asemakaavan muutos noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia ja ottaa huomioon rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön sille asettamat tavoitteet.

Museovirasto toteaa asemakaavan muutosehdotuksesta antamassaan lausunnossa (26.1.2015), että se on antanut aiemmin lausunnot kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta pitäen käyttötarkoituksen muutosta sekä uudisrakennusosaa lähökohdiltaan mahdollisina.

Museovirasto katsoo, että rakennusta koskeva sr-1 -määräys on perusteellinen ja luonnosvaiheesta selkeytynyt, mutta vaatii edelleen korjaamista palauttamista koskevan vaatimuksen osalta. Lausunnon mukaan rakennuksen arvokkaat sisätilat ovat alkuperäisiltä osiltaan kuitenkin varsin hyvin säilyneet, joten kaavamääräyksessä on parempi edellyttää niiden säilyttämistä palauttamisen sijaan.

Uudisrakentamista ja piha-alueita koskevilta osin museovirasto toteaa lausunnossaan seuraavaa:

Uudisosan soveltuvuutta ympäröivään arvokkaaseen rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön todetaan kaavaselostuksen mukaan ohjattavan kaupunkikuvaan vaikuttavin määräyksin siten, että uudisosan tulee muodoltaan, materiaaleiltaan ja julkisivujäsentelyltään muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Tätä sisältöä ei ole viety uudisosaa koskeviin kaavamääräyksiin ja se tulisi sinne lisätä.

Kaavaselostuksessa todetaan pihasta: ”Pihalueet tulee rakentaa tai kunnostaa oleskelu- ja leikkitiloiksi ympäristöön ja alueen kulttuurihistoriaan sopivia materiaaleja, istutuksia ja pihakalusteita käyttäen. Olemassa oleva kasvillisuus ja puusto, erityisesti eteläisen piha-alueen sy-



reeni-aidanne, pyritään säilyttämään. Alkuperäiset tukimuurit pyritään säilyttämään ja korjaamaan säilyttäen.” Tavoitteiden toteutumiseksi mainitut suojelutavoitteet on hyvä viedä myös pihaa koskevaan kaavamääräykseen.

Museovirasto puolsi kaavaehdotuksen hyväksymistä edellä mainituin korjauksin.

Kaupunginhallitus toteaa, että asemakaavan kaavamääräyksiä on tarkistettu Museoviraston edellyttämällä tavalla kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.6.2015, että asemakaavan muutosehdotusta tarkistetaan lausuntojen ja muistutusten johdosta siten, että kaava-alueelle lisättiin merkintä /s osoittamaan tavoite rakennusten ja muun ympäristön säilyttämisestä ja uuden rakennusosan sopeuttamisesta ympäristöön. Sisätiloja koskeva suojelumääräys muokattiin edellyttämään palauttamisen sijaan säilyttämistä. Pihatilojen järjestelyä koskeva määräys tarkennettiin kulttuurihistoriallisen ympäristön huomioon ottavaksi. Uudisosan sopeuttamisesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan määrättiin, samoin kuin sen julkisivujen aukotuksesta sekä parvekkeiden tyypistä ja ilmeestä. Kaavaehdotuksen räystäskorot tarkistettiin mittapiirustusten ja uuden korkojärjestelmän mukaiseksi.

Kaavamääräyksiä tarkistettiin lisäksi Helen Sähköverkko Oy:n lausunnon johdosta (muuntamotilojen sijoittaminen). Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselistukseen tehtiin joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuttaneet ehdotuksen sisältöä.

Valituksessa on viitattu maakuntakaavaan. Toisin kuin yleiskaava, maakuntakaava ei kuitenkaan ole oikeudellisesti ohjeena asemakaavaa laadittaessa.

Asemakaava, ottaen huomioon siihen sisältyvät kaavamääräykset, vaalii siten MRL 54 §:n edellyttämällä tavalla rakennettua kulttuuriympäristöä eikä hävitä siihen liittyviä erityisiä arvoja. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on MRL 24 §:n mukaisesti otettu huomioon asemakaavan valmistelussa ja asemakaava edistää niiden toteutumista.

#### Oikaisuvaatimukset ja kuntalain 90 §

Valituksessa on lisäksi viitattu tehtyihin oikaisuvaatimuksiin ja kuntalain 90 §:ään. Valittajat katsovat, että valmistelussa on olennainen muotovirhe, sillä oikaisuvaatimuksissa esitettyjä näkökohtia ei ole huomioitu eikä niiden huomiotta jättämistä ole perusteltu.



Kaupunginhallitus toteaa, että valittajat eivät ole tehneet asiassa oikaisuvaatimuksia vaan antaneet kaavaluonnoksesta- ja ehdotuksesta mielipiteitä ja muistutuksia. Mielipiteissä ja muistutuksissa esitetyt näkökohdat on huomioitu kaavan valmistelussa ja kaupunkisuunnittelulautakunta on antanut vastineet mielipiteisiin ja muistutuksiin aihepiireittäin vuorovaikutusraportissa. Kaupunkisuunnittelulautakunnan antamat vastaukset mielipiteisiin ja kunnan perustellut kannanotot muistutuksiin on toimitettu niille mielipiteen ja muistutuksen esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

MRL:n mukaan asiassa ei voi tehdä oikaisuvaatimuksia, sillä kysymys on ollut kaavoitukseen liittyvästä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä eli mahdollisuudesta esittää mielipiteitä kaavaluonnokseen ja muistutuksia kaavaehdotukseen. MRL 188 § mukaan kuntalaissa säädettyä oikaisumenettelyä ei sovelleta asemakaavan hyväksymistä koskevissa asioissa.

MRL 62 § mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiassa. Toisin sanoen MRL:n mukaan riittää, että osallisilla on ollut mahdollisuus osallistua kaavoitukseen ja arvioida vaikutuksia.

Kuntalain 90 § mukaan valituksen voi tehdä vain sillä perusteella, että päätös on lainvastainen, ei niiden seikkojen perusteella, jotka kuuluvat kunnan päätäntävaltaan ja ovat siten tarkoituksenmukaisuusseikkoja.

KHO on 2004, taltiossa 702 käsitellyt vastaavanlaista tapausta, jossa oli kysymys asemakaavan muutoksesta, jossa Mannerheimintien varrelle muodostui uusi kulttuuri- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli. KHO toteaa ratkaisussaan kaupunkikuvallisten vaatimusten suhteen, että ”arvioitaessa maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavalle asetettuja kaupunkikuvallisia vaatimuksia on myös otettava huomioon, että asemakaavassa on osoitettava tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten, joita kaupungin kehitys vaatii... ja, että maankäytön järjestely mukaan lukien kaupunkikuvalliset seikat kuuluu laissa säädettyissä rajoissa kunnan päätäntävaltaan”. Näin ollen nyt käsillä olevassa tapauksessa Helsingin kaupungin päätäntävaltaan kuuluu kaupunkikuvallisista seikoista päättäminen. Kaavaselostuksen mukaan kaupunkikuvalliset vaikutukset liittyvät lähinnä sisäpihan laajennusosaan, jonka vaikutukset eivät ulotu laajalle.



Kaavan valmistelussa ei ole osoitettavissa sellaista muoto- tai menettelytapavirhettä, jonka perusteella voitaisiin katsoa valmistelu lainvastaiseksi. Kaava säilyttää näkymän olennaisin kohdin eikä maisemanmuutoksella ole olennaista merkitystä kaupunkikuvan säilymisen kannalta.

Kysymys on täydennysrakentamisesta Helsingin kaupungin keskustassa. KHO on 29.9.2015, taltio 2626, Asunto Oy Siltarantaa koskevassa ratkaisussaan antanut painoarvoa Helsingin kaupungin tavoitteelle kaupunkirakenteen tiivistämisestä. Nyt käsillä olevassa tapauksessa on myös annettava merkitystä Helsingin kaupungin strategiselle tavoitteelle kaupungin täydennysrakentamisesta: Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelmassa Helsinki asettaa tavoitteekseen, että 30 prosenttia asuinrakentamisesta toteutetaan täydennysrakentamisena. Täydennysrakentamista pidetään kestäväenä ratkaisuna moniin kaupunkiympäristöön liittyviin ongelmiin ja sillä on hyötyjä useista eri näkökulmista ympäristön, talouden ja asumisviihtyvyyden kannalta.

#### Yhteenveto

Edellä lausuttu huomioon ottaen todetaan, että valituksissa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella asemakaavaa tulisi muuttaa valittajien vaatimin tavoin.

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12309 täyttää MRL 54 §:n sisältövaatimukset ja perustuu lain edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavapäätöksen ei voi katsoa kuntalain perusteella olevan lain vastainen.

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

Kaupunginhallitus päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi  
Päivi Kuusjärvi, johtava kaupunginasiainmies, puhelin: 310 36556  
paivi.kuusjarvi(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 6.10.2015
- 2 Liitteet Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntöön 6.10.2015
- 3 Varjostustutkielma 9.7.2014

#### Muutoksenhaku

**Postiosoite**  
PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

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

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Oikeuspalvelut (lausunnon hallinto-oikeudelle toimittamista varten)

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Helsingin kaupunginvaltuusto on 26.8.2015 päättänyt hyväksyä kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti, 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 463 tontin 28 asemakaavan muutoksen, 4.11.2014 päivätyn ja 9.6.2015 muutetun piirustuksen nro 12309, mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Taloyhtiö As Oy Töölöntori, As Oy Töölönkatu 26, Töölönkatu 24/Pohjoinen Hesperiankatu 5, Pohjoinen Hesperiankatu 7, Pohjoinen Hesperiankatu 9, Pohjoinen Hesperiankatu 11, Pohjoinen Hesperiankatu 13, Töölöntorinkatu 1 B, Töölöntorinkatu 3, Töölöntorinkatu 5, sekä kolme asuntoyhtiöiden osakasta ovat tehneet 21.9.2015, 23.9.2015, 28.9.2015 ja 30.9.2015 valitukset Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeus on 8.10.2015 pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan kaupunginvaltuuston lausunnon viimeistään 18.11.2015. Lausunnon antamiselle on saatu lisää aikaa 10.12.2015 asti.

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

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

Esittelijä yhtyy päätösehdotuksessa esitettyyn.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

**Lisätiedot**

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi



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

## Liitteet

- 1 Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 6.10.2015
- 2 Liitteet Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntöön 6.10.2015
- 3 Varjostustutkielma 9.7.2014

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Oikeuspalvelut (lausunnon hallinto-oikeudelle toimittamista varten)

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätöshistoria

Kaupunginkanslia Oikeuspalvelut 30.11.2015

HEL 2015-011028 T 03 01 01

Helsingin hallinto-oikeus diaarinumerot 05866/15, 05954/15, 055955/15, 06077/15 ja 06184/15

Helsingin kaupunginvaltuusto on 26.8.2015 päättänyt hyväksyä kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti, 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 463 tontin 28 asemakaavan muutoksen, 4.11.2014 päivätyn ja 9.6.2015 muutetun piirustuksen nro 12309, mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Taloyhtiö As Oy Töölöntori, As Oy Töölönkatu 26, Töölönkatu 24/Pohjoinen Hesperiankatu 5, Pohjoinen Hesperiankatu 7, Pohjoinen Hesperiankatu 9, Pohjoinen Hesperiankatu 11, Pohjoinen Hesperiankatu 13, Töölöntorinkatu 1 B, Töölöntorinkatu 3, Töölöntorinkatu 5, sekä kolme asuntoyhtiöiden osakasta ovat tehneet 21.9.2015, 23.9.2015, 28.9.2015 ja 30.9.2015 valitukset Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan kaupunginvaltuuston lausunnon.

Helsingin hallinto-oikeudelle toimitettujen valitusten diaarinumerot ovat 05866/15, 05954/15, 055955/15, 06077/15 ja 06184/15. Koska valituk-



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

#### Valituksen keskeinen sisältö

Valituksissa on vastustettu tontin rakennusoikeuden lisäämistä ja suunniteltua uudisrakennusta. Valittajat ovat vaatineet täytäntöönpanon keskeyttämistä ja kieltämistä uudissiiven osalta. Lisäksi on vaadittu asemakaavan kumoamista ja palauttamista uudelleen valmisteltavaksi.

Valittajat ovat katsoneet, että valmistelussa on olennainen muotovirhe, sillä oikaisuvaatimuksissa esitettyjä näkökohtia ei ole huomioitu eikä niiden sivuuttamiselle ole esitetty perusteluja. Päätöstä on pidetty lainvastaisena ja epätasapuolisena kuntalain 90 § 3 – kohdan perusteella.

Valituksissa on todettu, että laajennusosa rikkoo nykyisen kulttuurihistoriallisen korttelialueen kokonaisuuden kiinteistön sijaitessa kaava-alueella joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). Lisäksi laajennusosan rakentaminen muuttaisi viereisten tonttien varjostusolosuhteet ja viime kädessä valoisuuden puuttuminen on terveyshaitta. Valittajien mukaan uudisosa varjostaa noin 300 töölöläisasunnon asuinympäristön.

Lisäksi lisäsiipeä vastustetaan, sillä se katkaisee valittajien käsityksen mukaan pitkät pihanäkymät, sillä uudisosa tuhoaa alueen kokonaisuuteen ja on erityisen haitallinen asukkaiden asumisviihtyvyydelle.

#### Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

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

Valittajat ilmoittavat valituksissaan kotipaikakseen Helsingin, joten valittajilla on asiassa valitusoikeus.

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

Kaupunginvaltuuston 26.8.2015 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä 4.9.2015. Valitukset on toimitettu hallinto-oikeudelle 21.9.2015, 23.9.2015 ja 28.9.2015 sekä 30.9.2015. Valitukset on siten tehty määräajassa.





## Lausunto valitusten johdosta

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

## Valituksen hylkääminen ja tutkimatta jättäminen

Kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitettävien perusteiden valitusten hylkäämistä. Kaupunginvaltuuston päätöksellä 26.8.2015 § 193 hyväksytty asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12309 ei ole syntynyt maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavaa koskevien sisältövaatimusten tai menettelysääntöjen vastaisesti. Asemakaava ja asemakaavan muutos perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Päätös on muiltakin osin lain mukainen.

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

Täytäntöönpanon keskeyttämistä koskevan vaatimuksen osalta kaupunginhallitus katsoo, että kun kaavaa ei ole kuulutettu MRL 200 §:n mukaisesti voimaan, vaatimusta ei voida ottaa huomioon.

## Valitusperusteiden oikeudellinen arviointi

Kaupunginhallitus viittaa asiassa kaupunginvaltuuston päätöksen 26.8.2015 § 193 perusteluihin ja muihin valmisteluasiakirjoista ilmeneviin seikkoihin sekä jäljempänä mainittuihin perusteisiin. Lisäksi kaupunginhallitus viittaa kaavaselostukseen, jossa on MRL 55 §:n 2 momentin mukaan esitetty asemakaavan perusteet.

## Yleistä asemakaavan muutoksesta

Asemakaavan muutos mahdollistaa Sibeliuksen Akatemian käytössä olevan koulurakennuksen muuttamisen asuinkäyttöön ja lisärakentamisen muutostyön yhteydessä.

Tontilla oleva rakennus suojellaan. Uudisosa täydentää kaavamuuotosaluetta ympäröivää, pääosin 1930 –luvulta peräisin olevaa yhtenäistä asuinkerrostalokokonaisuutta. Uudisosan sijainti, koko ja ulkoasu on sovitettu suojeltavaan rakennukseen ja ympäröivään korttelipihaan.

Tontin käyttötarkoitus muuttuu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO) asuinkerrostalojen korttelialueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas (AK/s). Muutosalueen pinta-ala on 3 268m<sup>2</sup>. Kaavamuuotuksessa on rakennusoikeutta 8 140k-m<sup>2</sup>, josta 6



050 k-m<sup>2</sup> on olemassa olevaa kerrosalaa ja 2 090 k-m<sup>2</sup> uutta kerrosalaa.

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten - alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Valtakunnallisten Helsingin seudun erityiskysymyksiä koskevien alueidenkäyttötavoitteiden mukaan tavoitteena on mm. riittävän asuntotuotannon turvaaminen joukkoliikenteen palvelualueella. Alueidenkäytössä on lisäksi varmistettava, että merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät.

Asemakaava on laadittu siten, että siten, että on luotu edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Asemakaava ei aiheuta kenellekään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaava ei aiheuta kohtuutonta haittaa maanomistajalle eikä muulle oikeudenhaltijalle (MRL 54 §).

Kaavaa valmisteltaessa kaavoitusmenettely on järjestetty ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa on tiedotettu niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on ollut mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Kaava perustuu kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä on otettu huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on myös tarpeellisessa määrin selvitetty suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehty koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia (MRL 9 §).

## Rakennusoikeuden lisääminen ja uudisrakennus

Valittajien mukaan sisäpihan laajennusosan rakentamisen salliminen ei toteuta suunnittelun lähtökohtia vaan tuhoaa arvokkaat kulttuurihistorialliset arvot. Asuntolisäsiipi katkaisee pitkät pihanäkymät. Lisäksi korotetut kerrosluvut ovat perusteettomia, rakennuksista tulisi valittajien mukaan Töölön korkein tornitalo keskelle perinteistä rakennusmassaa.



Suunnittelun lähtökohtana ovat olleet valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet ja ylempiasteinen kaavoitus ja kaupungin strategiset tavoitteet.

Oikeusvaikutteisessa Yleiskaava 2002:ssa kaava-alue on kerrostalovaltaista aluetta. Kaavamääräysten mukaan aluetta kehitetään mm. asumisen, kaupan, julkisten palvelujen, virkistyksen käyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön. Alueella on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaan alueen lisämerkintä. Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Kaavaselostuksen mukaan alue sijaitsee kantakaupungin kaupunkirakenteessa. Nykyisellään korttelikokonaisuus on tyyllisesti yhtenäistä 1930-luvun rakentamista, josta poikkeuksena kaavamuutosalueen naapurissa sijaitseva aikakautensa tyyliä voimakkaasti edustava vuonna 1975 valmistunut rakennus.

Kaupunkisuunnitteluviraston 9.6.2015 täydennetyin vuorovaikutusraportin mukaan Töölö on kauttaaltaan kantakaupunkimaisesti rakennuttua aluetta. Taka-Töölön kaupunkirakenne on luonteeltaan urbaani ja koostuu tiiviistä, pääasiassa asuinrakennusten muodostamasta umpikorttelirakenteesta.

Selostuksen (kaavan toteuttamisen vaikutusten arviointi) mukaan kaavan toteutuminen tiivistää kaupunkirakennetta kantakaupungissa hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrella.

Sisäpihan avoin luonne väistämättä kärsii jonkin verran täydennysrakentamisen yhteydessä, mutta hankkeen toteuttamisen positiiviset vaikutukset on katsottu negatiivisia suuremmiksi. Varsinaista uutta kerrosalaa tontille on tulossa 2090k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on säilyttää ja turvata alueen kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja suojelemalla olemassa oleva rakennus. Uudisosan korkeus, koko ja materiaalimaailma on sovitettu tontilla sijaitsevaan rakennukseen ja tonttia ympäröivän korttelipihan rakennuksiin. Uudisosa täydentää arvokasta kokonaisuutta siten, että alueen asemakaavalliset ja kaupunkikuvalliset ominaispiirteet säilyvät.

Valituksessa viitattujen kulttuurihistoriallisten arvojen tuhoamisen, pihänäköymien katkaisun, korotettujen kerroslukujen osalta lausutaan tarkemmin seuraavissa kohdissa.

## Varjostusvaikutus



Valittajien mukaan suunniteltu lisärakennus varjostaa pihojen oleskelutiloja, tuottaen 300 asunnolle varjostumis- ja asumisviihtyvyyden huomattavan heikennyksen. Riittävän valoisuuden puuttuminen on terveyshaitta. Valittajat vetoavat kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjaan 11.11.2014, jonka mukaan kaupunkikuvalliset muutokset liittyvät sisäpihan laajennusosaan ja muuttavat viereisten tonttien näkymiä ja valaistusolosuhteita. Valittajat katsovat, että tämä on vastoin rakennuslain periaatteita ja korttelin asukkaiden tasapuolista kohtelua.

Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä. Koska kaavamuuotos täyttää mainitun lainsäädännön asemakaavalle asetettavat sisältövaatimukset, ei muutosta voi pitää lain periaatteiden vastaisena tai asukkaiden epätasapuolisena kohteluna. Esimerkiksi pelkkä asuinrakentamiseen tarkoitettujen korttelien lisääminen ja siitä aiheutuva näköalojen muutos ei yleensä voi merkitä elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä lainkohdassa tarkoitetulla tavalla (KHO 22.12.2003 T 3355).

Asemakaavan muutoksen selostuksen mukaan mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon tutkimalla korttelipihan varjostusolosuhteita ja muutoksia uudisosan ulkomuotoon, tarkistamalla suojeltavan rakennuksen sisä- ja pihatilojen järjestelyjä sekä säilyttämällä vesikatto nykyisellään.

Kaupunkisuunnitteluviraston 9.6.2015 laatiman vuorovaikutusraportin mukaan ehdotetun uudisosan korkeus vaihtelee korttelipihan ja naapuritonttien valaistusolosuhteiden optimoimiseksi. Konsultin 9.7.2014 laatimilla varjostustutkielmilla on selvitetty uudisosan vaikutusta korttelin valaistusolosuhteisiin eikä vaikutusta voida pitää merkittävänä kiinteistön omaa eteläjulkisivua ja eteläistä pihaa lukuun ottamatta. Eteläjulkisivun poistumistierakennelma varjostaa jo nykyisellään itäpuolisen naapurikiinteistön julkisivuja iltaapäiväaikaan eikä uudisosa muuta tilannetta olennaisesti. Itäpuolisen kiinteistön pihatiloja uudisosa varjostaa nykytilannetta merkittävästi enemmän muutamia viikkoja vuodessa keskikesän valoisimpaan aikaan. Varjostustutkielmien yhteydessä tutkittiin uudisosan madaltamista, mutta tällä ei ollut olennaista vaikutusta korttelin valaistusolosuhteisiin. Liitteenä on A-Konsultit Oy:n varjostustutkielma 9.7.2014.

Uudisosan sijoittuminen, muoto, koko ja korkeus on suunniteltu ympäröivän korttelin valaistusolosuhteet huomioiden. Varjostustutkielmassa asumisolosuhteiden kannalta oleellista muutosta korttelin eteläosan valaistusolosuhteisiin ei ole todettu.



Muutos suorassa luonnonvalossa naapurikiinteistöjen huoneistoissa koskee pääasiassa itäpuolisen naapuriyhtiön läpitalonasunnoissa pihan puolella sijaitsevia makuutiloja. Varjainen aika ajoittuu iltapäivään.

Pihatilojen osalta iltapäivän varjostusvaikutus koskee itäpuolisen naapurikiinteistön koristeistutus- ja asfalttialuetta, mutta pihaan jää edelleen kohtuullisesti käyttöaluetta myös suorassa auringonvalossa. Länsi-, etelä tai pohjoispuolisia naapureita uudisosa ei varjosta mihinkään vuoden- tai kellonaikaan.

Uudisosa sijoittuu mahdollisimman etäälle viereisistä rakennuksista, mikä takaa kohtuullisen pitkien näkymien säilymisen. Uudisosan etäisyys länsinaapurista ja siten myös näkymien pituus on lähes 50 metriä. Vastaavasti esimerkiksi Töölönkadun leveys ja siten myös kadulle avautuvien asuntojen suorien näkymien pituus on 17 metriä. Eteläpuoliseen kiinteistöön etäisyys on pienimmillään 20 metriä, minkä lisäksi asuntojen lattiapinnat sijaitsevat eri tasossa suhteessa etelänaapuriin. Uudisrakentamisen yhteydessä vaadittu vapaa tila asuinhuoneiston pääikkunoiden edustalla on minimissään kahdeksan metriä.

#### Muistutusten käsitteleminen yhtenä

Valituksissa on kiinnitetty huomiota siihen, että 9 taloyhtiön mielipide on käsitelty yhtenä. Valittajien näkemyksen mukaan perusteltuja näkökulmia ja oikaisuvaatimuksia on sivuutettu huomiotta, vastoin hyvää hallintotapaa ja hallintolakia.

Korttelin asukkaita on pyritty kohtelevaan tasapuolisesti ja lainmukaisesti kaavaprosessin aikana.

Oikaisuvaatimuksissa esitetyt näkökohdat on käsitelty esitettyjen muistutusten ja mielipiteiden käsittelyn yhteydessä ja niihin on annettu vastineet aihepiireittäin. Vuorovaikutusraportista käy ilmi, että mielipiteen allekirjoittajia on ollut useita ja allekirjoittajat on eritelty Mielipidekirjeiden lähettäjät -dokumenttiin. Mielipiteet (kslk 4. ja 11.2014) ja muistutukset (kslk 9.6.2014) ovat olleet sellaisinaan kaupunkisuunnittelulautakunnan esityslistojen liitteinä ja siten lautakunnan käytettävissä. Muistutukset ja mielipiteet ovat olleet myös valtuuston käytettävissä päätöstä tehdessä, sillä valtuuston esityslistan päätöshistoriasta löytyvät lautakunnan päätösten liitteet, joissa ovat kaikki muistutukset ja mielipiteet.

Muistutusten tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa on, ilmoitettu kunnan perusteltu kannanotto (vuorovaikutusraportti) MRL 65 §:n mukaisesti.

Vuorovaikutusmenettely on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti ja menettely on ollut muiltakin osin lainmukainen. Näin



ollen osallisilla on ollut maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla mahdollisuus osallistua kaavoitukseen ja arvioida sen vaikutuksia.

#### Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Valittajat huomauttavat, että alue on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009, Taka-Töölön kerrostaloalue) rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaassa kaupunkirakenteessa. Tällaiseen ympäristöön ei valittajien mukaan sopeudu kaavassa esitetty uudisosa. Tontin tehokkuusluvun kasvattaminen rikkoo nykyisen kulttuurihistoriallisen korttelialueen kokonaisuuden ja se koetaan epätasa-arvoiseksi kohteluksi.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. MRL 24 §:n mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista. Alueen luokittelu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi ei siten estä muutoksia alueella. Ympäristöministeriö on 23.12.2009 antanut muistion valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja rakennettu kulttuuriympäristö. Muistiossa todetaan, että tavoitteena on valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan sekä alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristönsäilymisen turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisuuteen ja erityispiirteisiin. Säilyttämisen ja muutosten laajuus ja sisältö ratkaistaan kaavoituksen kautta. Yleiskaavan mukaan aluetta tulee kehittää siten, että alueen arvot ja ominaisuuden säilyvät. Yleiskaava on ollut ohjeena kaavamuutosta laadittaessa.

Asemakaavan muutoksen selostuksen mukaan asemakaavan muutosta koskee yksi erityistavoite: valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttäminen. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueiden käytön suunnittelun lähtökohtina. Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Arvokkaan ympäristön ominaispiirteiden säilyttäminen on otettu suunnittelun lähtökohdaksi. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Taka-Töölön kerrostaloalue on määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi. Alueen tiivistäminen ympäristöön soveltuvalla tavalla on VAT:in ja kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mu-



kaista. Kaava-alueella sijaitseva rakennus suojellaan asemakaavalla. Suojeltavan rakennuksen ulkoiset muutokset ovat alkuperäisen tyylin palauttavia.

Luonnosvaiheessa ilmanvaihtokonehuoneen paikalle esitetty nykyistä rakennetta matalampi rakennusosa on jätetty ehdotusvaiheessa pois. Rakennusta ei ole tarkoitus korottaa miltään osin.

Asemakaavamerkinnöissä ja –määräyksissä edellä mainitut on otettu huomioon seuraavasti: Tontilla sijaitseva rakennus on osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-1: Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Lisäksi kaavassa on annettu säilyttämistä ja korjaamista koskevia yksityiskohtaisia määräyksiä. Uudisrakentamista ohjataan mm. seuraavin määräyksin: Uudisosa tulee arkkitehtuuriltaan sopeuttaa alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan. Seinäpintojen aukotuksen tulee olla muuri- maista ja sopeutua suojeltavaan rakennukseen. Uudisosan toteutuksen tulee olla korkeatasoista. Lisäksi on määrätty, että piha-alueet on kunnostettava leikki- ja ulkoilualueiksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttäen. Alkuperäiset tukimuurit tulee säilyttää korjaten. Autopaikat ja jätehuollon laitteet on kielletty pihamaalla.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 5.12.2014–12.1.2015. Muutosehdotuksesta saatiin kiinteistönlautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, ympäristökeskuksen, rakennusvalvontaviraston, kaupunkikuvaosaston, pelastuslautakunnan, museoviraston, Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymän ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoi asemakaavan muutosehdotuksessa antamassaan lausunnossa (14.1.2015), että asemakaavan muutos noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia ja ottaa huomioon rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön sille asettamat tavoitteet.

Museovirasto toteaa asemakaavan muutosehdotuksesta antamassaan lausunnossa (26.1.2015), että se on antanut aiemmin lausunnot kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta pitäen käyttötarkoituksen muutosta sekä uudisrakennusosaa lähökohdiltaan mahdollisina.

Museovirasto katsoo, että rakennusta koskeva sr-1 -määräys on perusteellinen ja luonnosvaiheesta selkeytynyt, mutta vaatii edelleen korjaamista palauttamista koskevan vaatimuksen osalta. Lausunnon mukaan rakennuksen arvokkaat sisätilat ovat alkuperäisiltä osiltaan kuitenkin



varsin hyvin säilyneet, joten kaavamääräyksessä on parempi edellyttää niiden säilyttämistä palauttamisen sijaan.

Uudisrakentamista ja piha-alueita koskevilta osin museovirasto toteaa lausunnossaan seuraavaa:

Uudisosan soveltuvuutta ympäröivään arvokkaaseen rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön todetaan kaavaselostuksen mukaan ohjattavan kaupunkikuvaan vaikuttavin määräyksin siten, että uudisosan tulee muodoltaan, materiaaleiltaan ja julkisivujäsentelyltään muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuus. Tämä on viety uudisosaa koskeviin kaavamääräyksiin.

Kaavaselostuksessa todetaan pihasta: ”Piha-alueet tulee rakentaa tai kunnostaa oleskelu- ja leikkitiloiksi ympäristöön ja alueen kulttuurihistoriaan sopivia materiaaleja, istutuksia ja pihakalusteita käyttäen. Olemassa oleva kasvillisuus ja puusto, erityisesti eteläisen piha-alueen syreeni-aidanne, pyritään säilyttämään. Alkuperäiset tukimuurit pyritään säilyttämään ja korjaamaan säilyttäen.”

Museovirasto puolsi kaavaehdotuksen hyväksymistä edellä mainituin korjauksin. Kaavamääräyksiä on tarkistettu ehdotusvaiheessa Museoviraston edellyttämällä tavalla kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.6.2015, että asemakaavan muutosehdotusta tarkistetaan lausuntojen ja muistutusten johdosta siten, että kaava-alueelle lisättiin merkintä /s osoittamaan tavoite rakennusten ja muun ympäristön säilyttämisestä ja uuden rakennusosan sopeuttamisesta ympäristöön. Sisätiloja koskeva suojelumääräys muokattiin edellyttämään palauttamisen sijaan säilyttämistä. Pihatilojen järjestelyä koskeva määräys tarkennettiin kulttuurihistoriallisen ympäristön huomioon ottavaksi. Uudisosan sopeuttamisesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan määrättiin, samoin kuin sen julkisivujen aukotuksesta sekä parvekkeiden tyypistä ja ilmeestä. Kaavaehdotuksen räystäskorot tarkistettiin mittapiirustusten ja uuden korkojärjestelmän mukaiseksi. Muuntamotilojen sijoittamisesta rakennuksiin määrättiin. Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen tehtiin joitakin teknisiä tarkistuksia, jotka eivät muuttaneet ehdotuksen sisältöä.

Valituksessa on viitattu maakuntakaavaan. Toisin kuin yleiskaava, maakuntakaava ei kuitenkaan ole oikeudellisesti ohjeena asemakaavaa laadittaessa.





Asemakaava, ottaen huomioon siihen sisältyvät kaavamääräykset, vaalii siten MRL 54 §:n edellyttämällä tavalla rakennettua kulttuuriympäristöä ja eikä hävitä siihen liittyviä erityisiä arvoja.

#### Oikaisuvaatimukset ja kuntalain 90 §

Valituksessa on lisäksi viitattu tehtyihin oikaisuvaatimukseen ja kuntalain 90 §:ään. Valittajat katsovat, että valmistelussa on olennainen muotovirhe, sillä oikaisuvaatimuksissa esitettyjä näkökohtia ei ole huomioitu eikä niiden huomiotta jättämistä ole perusteltu.

Toisin kuin valittajat toteavat, oikaisuvaatimuksissa esitetyt näkökohdat on käsitelty, samoin kuin mielipiteet ja muistutukset, joihin kaupunkisuunnittelulautakunta on antanut vastineet aihepiireittäin vuorovaikutusraportissa.

MRL:n mukaan asiassa ei voi tehdä oikaisuvaatimuksia, sillä kysymys on ollut kaavoitukseen liittyvästä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä eli mahdollisuudesta esittää mielipiteitä kaavaluonnokseen ja muistutuksia kaavaehdotukseen. MRL 188 § mukaan kuntalaissa säädettyä oikaisumenettelyä ei sovelleta asemakaavan hyväksymistä koskevissa asioissa.

MRL 62 § mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiassa. Toisin sanoen MRL:n mukaan riittää, että osallisilla on ollut mahdollisuus osallistua kaavoitukseen ja arvioida vaikutuksia.

Kuntalain 90 § mukaan valituksen voi tehdä vain sillä perusteella, että päätös on lainvastainen, ei niiden seikkojen perusteella, jotka kuuluvat kunnan päätäntävaltaan ja ovat siten tarkoituksenmukaisuusseikkoja.

KHO on 2004, taltiossa 702 käsitellyt vastaavanlaista tapausta, jossa oli kysymys asemakaavan muutoksesta, jossa Mannerheimintien varrelle muodostui uusi kulttuuri- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli. KHO toteaa ratkaisussaan kaupunkikuvallisten vaatimusten suhteen, että ”arvioitaessa maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavalle asetettuja kaupunkikuvallisia vaatimuksia on myös otettava huomioon, että asemakaavassa on osoitettava tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten, joita kaupungin kehitys vaatii... ja, että maankäytön järjestely mukaan lukien kaupunkikuvalliset seikat kuuluu laissa säädettyissä rajoissa kunnan päätäntävaltaan”. Näin ollen nyt käsillä olevassa



tapauksessa Helsingin kaupungin päätäntävaltaan kuuluu kaupunkikuvallisista seikoista päättäminen. Kaavaselostuksen mukaan kaupunkikuvalliset vaikutukset liittyvät lähinnä sisäpihan laajennusosaan, jonka vaikutukset eivät ulotu laajalle.

Kaavan valmistelussa ei ole osoitettavissa sellaista muoto- tai menettelytapavirhettä, jonka perusteella voitaisiin katsoa valmistelu lainvastaiseksi. Kaava säilyttää näkymän olennaisin kohdin eikä maisemanmuutoksella ole olennaista merkitystä kaupunkikuvan säilymisen kannalta.

Kysymys on täydennysrakentamisesta Helsingin kaupungin keskustassa. KHO on 29.9.2015, taltio 2626, Asunto Oy Siltarantaa koskevassa ratkaisussaan antanut painoarvoa Helsingin kaupungin tavoitteelle kaupunkirakenteen tiivistämisestä. Nyt käsillä olevassa tapauksessa on myös annettava merkitystä Helsingin kaupungin strategiselle tavoitteelle kaupungin täydennysrakentamisesta: Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelmassa Helsinki asettaa tavoitteekseen, että 30 prosenttia asuinrakentamisesta toteutetaan täydennysrakentamisena. Täydennysrakentamista pidetään kestäväenä ratkaisuna moniin kaupunkiympäristöön liittyviin ongelmiin ja sillä on hyötyjä useista eri näkökulmista ympäristön, talouden ja asumisviihtyvyyden kannalta.

#### Yhteenveto

Edellä lausuttu huomioon ottaen todetaan, että valituksissa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden perusteella asemakaavaa tulisi muuttaa valittajien vaatimin tavoin.

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12309 täyttää MRL 54 §:n sisältövaatimukset ja perustuu lain edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavapäätöksen ei voi katsoa kuntalain perusteella olevan lain vastainen.

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

#### Lisätiedot

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