



25.01.2016

Kaj/5

§ 82

Lausunnon antaminen Helsingin Hallinto-oikeudelle kaupunginvaltuuston päätöksestä 26.8.2015 § 195 tehdyistä valituksista asemakaava-asiassa (Jätkäsaaren Terassikortteli, nro 12272)

HEL 2015-011361 T 03 01 01

Helsingin hallinto-oikeus Dnro 06246/15/4103 ja 06248/15/4103

Päätös

Kaupunginvaltuusto on 26.8.2015 päättänyt hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin nro 20017 tonttien nro 12 ja 14, korttelin nro 20026, korttelin nro 20027 osan tonttia 1 sekä satama- ja katualueiden asemakaavan muutoksen 20.10.2014 päivätyn ja 9.6.2015 muutetun asemakaavapiirustuksen nro 12272 mukaisena. Asunto-osakeyhtiö Helsingin Messipuisto ja ***** ovat valittaneet valtuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginvaltuustolta lausuntoa valitusten johdosta.

Valituksissa esitetyt vaatimukset ja niiden keskeiset perusteet

Valituksissa on muun muassa vaadittu, että hallinto-oikeus muuttaa kaavapäätöstä siten, että uusien rakennusten kerroslukumäärä ei ylitä olemassa olevaa kaavaa. Messipojankujaa ei kaavassa tule kaventaa, vaan se tulee jättää nykyiseen leveyteensä. Valittajat ovat myös vaatineet, että olemassa oleva puurivistö säilytetään ennallaan ja että pysäköinti tulee järjestää Länsisatamankadun ja Välimerenkadun puolelta. Lisäksi autopaikkoja on varattava riittävästi kadunvarsille. Asunto-osakeyhtiö Messipuisto on vaatinut asiassa selvitystä, josta ilmenee Messipojankujalle suuntautuvan lisäliikenteen vaikutus melutasoon sekä asuntojen ilmanlaatuun sekä selvitystä pysäköintihallin korotuksen kustannusjaosta.

Valitusten perusteina valittajat ovat muun muassa todenneet, että asunto-osakeyhtiön asukkaille oli aikanaan annettu ymmärtää, ettei taloyhtiön talon edustalle rakenneta mitään massiivista ja että näkymä puistoalueelle tulisi säilymään. Nykyiseen voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakennusala tulee kolminkertaistumaan. Varjostustutkielman mukaan uudet talot varjostavat Messipojankuja 14:n asuntoja, mikä vaikuttaa asuinviihtyvyyteen sekä asuntojen myyntihintoihin. Uusi kaava poikkeaa käyttötarkoitukseltaan vanhasta, mikä lisää liikenteen määrää alueella. Lisäksi kavennettu katu johtaa muihin ongelmiin kuten melun ja saasteiden lisääntymiseen. Asuntojen korvausilma otetaan Messipojankujan puolelta. Liikenteen kasvun myötä huoneistojen korvausilman laatu tulee heikentymään. Kaavamutoksella on asunnon omistajille



suuri taloudellinen merkitys, kun asuntojen jälleenmyyntiarvo alenee huomattavasti.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

MRL 188 §:n 1 momentin mukaan muutosta asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan siten kuin kuntalaissa säädetään. Kuntalain 92 §:n mukaan valitusoikeus on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsenellä. Muutoksenhakijoiden kotipaikka on Helsinki. Muutoksenhakijoilla on siten 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 5.10.2015. Valitukset on siten tehty määräajassa.

Valitusten hylkääminen ja tutkimatta jättäminen

Kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitettävien perusteiden sekä kaupunginvaltuuston päätöksestä 26.8.2015 § 195 ilmenevien perusteiden valitusten hylkäämistä. Kaupunginvaltuuston päätös ei ole syntynyt maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavaa koskevien sisältövaatimusten tai menettelysäännösten vastaisesti. Kaava perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Päätös on muiltakin osin lain mukainen.

Kaupunginhallitus pyytää, että ***** valitus jätetään tutkimatta jäljempänä esitettävien perusteiden siltä osin, kun valituksessa on vaadittu kaupungin tuomitsemista vahingonkorvaukseen sekä sakkorangaistukseen.

Perusteet

Kaavamuutoksen tavoite

Asemakaavamuutoksen selostuksen mukaan Terassitalokorttelin suunnittelun tavoitteena on ollut tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta tukeutuen julkiseen raideliikenteeseen. Jätkäsaassa on tavoitteena tarjota monipuolisia asumismuotoja eri-ikäisille asukkaille kaikkiin eri elämäntilanteisiin. Asemakaavan muutoksen tavoitteeksi on asetettu viihtyisä, elävä ja ekologisesti kestävä osa kantakaupunkia, jossa



työ, palvelut, asuminen, vapaa-aika ja virkistys lomittuvat toisiinsa. Kaavamuutoksen kaupunkikuvallisena tavoitteena on rajata korkeatasoinen aukiotila kahvila- ja ravintolapalveluineen Välimerenkadun varrelle. Aukio säilyttää Kalevankadun suuntaisen näkymäakselin rakentamiselta vapaana, joka mahdollistaa kaukonäkymien avautumisen keskustasta kohti Lauttasaarta sekä kaava-alueelta kohti keskustan maamerkkirakennuksia. Tavoitteena on lisäksi muodostaa Saukonpuiston päätteeksi Jätkäsaaren kaupunginosan uusi tunnistettava maamerkkirakennus.

Kaavamuutosalueella on useita kaupunkikuvallisia tavoitteita. Saukonpuiston päätteeksi suunniteltu maamerkkirakennus, Terassitalokortteli, täydentää Ruoholahden kanavan kaupunkijulkisivua. Laivopojanaukion laajentaminen Välimerenkadun suuntaisesti mahdollistaa Kalevankadun näkymäakselin säilymisen. Kaava-muutosalue rajautuu Messipojankujan itäpuolella olemassa olevaan 90-luvulla rakennettuun asuinkerrostalokortteliin ja Länsisatamankadun länsipuolella 2014 valmistuneihin asuinkerrostalokortteleihin. Tiiviin ja tehokkaan uudisrakentamisen sijoittelussa on otettu huomioon sen varjostavuus suhteessa olemassa olevaan rakennuskantaan siten, että Messipojankujan puolelle on sijoitettu piha-alueita ja Jätkäsaarelle tyypillistä seitsemää kerrosta matalampia kolme kerrosta korkeita rakennuksia.

Varjostavuus

Valituksissa on todettu kaavan varjostavan Messipojankuja 14:n asuntoja, mikä vaikuttaa valittajien mukaan heikentävästi asuinviihtyvyyteen.

Olemassa olevassa kaavassa oleva koulurakennukselle merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO -korttelialue) on kaavaehdotuksessa muutettu asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen korttelialueeksi (AL-1), koska opetusvirasto on ilmoittanut ettei sillä ole jatkossa alueelle suunnitteilla kouluhanketta. Voimassa olevan kaavan kerrosluku opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (4) on perustunut kaavan käyttötarkoituksen mukaiseen koulurakennuksen tyypilliseen kerroslukumäärään (3-4).

Jätkäsaarella toimitila- ja asuntorakentamisen tyypillinen kerroskorkeus on 7-8 -kerrosta. Messipojankujan varrella rakentamisen korkeutta on kuitenkin huomattavasti madallettu suhteessa Jätkäsaaren toimitila- ja asuntorakentamisen tyypillisen 7-8 -kerrosta korkeaan rakentamiseen. Kaavamuutosalueen rakentaminen tulee olemaan kerrosluvultaan Messipojankujan varrella merkittävästi matalampaa kuin jo rakennetulla Messipojankujan itäpuolella, jossa rakennukset ovat toteutuneet seitsemän kerrosta korkeina. Messipojankujaan rajautuva palvelurakennusten korttelialue (P) on kolme kerrosta korkea. Toimitilarakenta-



misen korttelialue (KL-1) rajautuu Messipojankujalle viisi kerrosta korkeana. Asuin-, liike ja toimitilarakentamisen (AL-1) korttelialueen kerrosluku nousee Messipojankujan varrella vastapuolella sijaitsevien nykyisten asuinkerrostalojen kohdalla viidestä kahdeksaan kerrokseen.

Kaupunginhallitus toteaa, että alueen rakennusten varjostavuutta on tutkittu suhteessa olemassa olevaan rakennuskantaan. Varjostavuutta koskeva tutkielma on asemakaavaselostuksen liitteenä. Kuten selostuksesta ilmenee, on varjostavuus otettu huomioon. Vaikutukset on otettu huomioon siten, että Messipojankujaa rajaamaan on sijoitettu pihahälytysalue, yleiselle jalankululle varattuja alueita sekä Messipojankujan nykyistä rakentamista kerrosluvultaan matalampaa rakentamista vähentämään varjostavuutta.

Pysäköinti ja liikenne

Valituksissa on vaadittu, että uusien rakennusten pysäköintiin ajo järjestetään Länsisatamankadun ja Välimerenkadun puolelta. Lisäksi valituksissa on esitetty huoli lyhytaikaisten pysäköintipaikkojen saatavuudesta alueella, kun kadunvarsipysäköintipaikkojen määrä vähenee.

Pysäköinnin osalta asemakaava muutoksessa on todettu, että pysäköinti tulee sijoittaa tontille yhteen tai kahteen maanalaiseen kellarikerrokseen, joiden ajoyhteys sijaitsee Messipojankujan puolella. Korttelin sisäpihan kannen korko on noin + 6,5 tasolla. Pelastusreitti kannen päälle kulkee tontilla sijaitsevan Helvi Leiviskän kujan kautta.

AL-1-, KL-1- ja P-kortteleiden ajoyhteydet järjestetään Messipojankujan kautta liikenneturvallisuuden varmistamiseksi. Valituksissa vaadittua suoraa ajoyhteyttä korttelialueille alueellisilta kokoojakaduilta Länsisatamankadulta tai Välimerenkadulta ei edellä mainituista syistä osoiteta. KL-1-korttelin rakennuksen ja Välimerenkadun väliin jäävälle aukiolle sallitaan saattoliikenne. Messityönkujan kautta on ajoyhteys LPA-1-kortteliin ja erityisasumisen korttelialueelle (AKS). Laivapojanaukiolle sallitaan huoltoliikenne aukiolla sijaitsevalle rakennukselle.

Messipojankujan katualuetta kavennetaan Messityönkadun ja Välimerenkadun välillä. Kadun länsireunan kohtisuorat pysäköintipaikat muutetaan kadun suuntaisiksi pysäköintipaikoiksi ja kadulta poistetaan puut. Messipojankujan katualueen leveys kapenee 22 metristä 16 metriin. Vastaavat tonttikadut ovat Jätkäsaarella tyypillisesti 14,5 metriä leveitä. Näin ollen Messipojankujan katualueen mitoitus on tyypillistä käyttötarkoituksen mukaista Jätkäsaaren katualuemitoitusta väljempi. Laivapojanaukion kohdalla Messipojankuja suunnitellaan aukion jatkeeksi. Pyöräily on Messipojankujalla ajoradalla. AKS-korttelin muodostamisen seurauksena LPA-1 tontti kaventuu ja maanpäällisiä paikkoja poistuu.



Pysäköintipaikat ovat Ruoholahden Pysäköinti Oy:n hallinnoimia. Poistuville autopaikoille osoitetaan hankkeen toteutuksen yhteydessä korvaavat autopaikat. Päätösvalta nykyisen pysäköintilaitoksen mahdollisesta korottamisesta ja kustannusten jaosta omistajien kesken kuuluu pysäköintilaitoksen omistajalle Ruoholahden Pysäköinti Oy:lle.

Messipojankujan kadunvarsipaikat vähenevät nykyisestä. Kadunvarsipaikkoja on kuitenkin lähialueella vähintään 1 vieraspaikka / 1 000 k-m², mikä noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymää asuntojen autopaikkamäärien laskentaohjetta.

Ilmanlaatu ja melutaso

Valituksissa on esitetty liikenteen määrän kasvun aiheuttavan ongelmia muun muassa ilmanlaadun heikkenemisenä ja melutason nousemisena. Puurivistön poistaminen Messipojankujalta vaikuttaa oleellisesti asuntojen melutasoon. Valittajien mukaan asunto-osakeyhtiö Helsingin Messipuiston useiden asuntojen korvausilma otetaan Messipojankadun puolelta, näin ollen huoneistojen korvausilman laatu tulee heikkenevään.

Kaava-alueen AL-1-, KL-1- ja AKS-kortteleiden toimintojen arvioidaan tuottavan liikennettä yhteensä noin 500–1500 ajon./vrk Messipojankujalle riippuen KL1- ja AL-1- kortteliin sijoittuvista toiminnoista. Melun ja ilmanlaadun kannalta Messipojankujan liikennemäärät ovat merkitykseltään vähäisiä. Ympäröivien kortteleiden ilmanotto voidaan järjestää Messipojankujalta.

Asunto-osakeyhtiö Messipuisto on vaatinut sen rakennusten saattamista nykyvaatimusten tasolle ilman ja meluhaittojen vähentämiseksi. Kaupunginhallitus toteaa, että kaavaehdotuksen mukaiset uudisrakennukset suojaavat toteutuessaan nykyistä kaavaa paremmin Messipojankujan varrella sijaitsevia olemassa olevia rakennuksia Länsisatamankadun ja Välimerenkadun liikennemelun ja päästöjen vaikutuksilta. Suunnitelmalla ei ole suurta vaikutusta alueen ekologiaan. Puurivistön poistaminen ei siten myöskään vaikuta merkittävästi asunto-osakeyhtiön asuntojen melutasoon. Katupuiden lukumäärä vähenee, mutta AL-1-korttelin pihojen istutukset ja KL-1 ja P-korttelialueiden kaavan edellyttämät viherkattoalueet lisäävät alueen viherpinta-alaa.

Tehdyt selvitykset

Asunto-osakeyhtiö Messipuiston valituksessa on vaadittu lisäselvitystä, josta ilmenee Messipojankujalle suuntautuvan lisäliikenteen vaikutus melutason sekä asuntojen ilmanlaatuun sekä selvitystä pysäköintihallin korotuksen kustannusjaosta.



Kaupunginhallitus toteaa että MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Säännös on varmistamassa sitä, että kaavoittajan tietoon tulevat kaavan laatimisen kannalta perustavanlaatuiset seikat. Riittävyyden suhteen ei ole olemassa mitään yleistä säännöstä, vaan riittävyys tulee arvioida tapauskohtaisesti.

Liikennemelua on tarkasteltu mallintamalla kaavaehdotuksen viite-suunnitelman mukainen tilanne ennustettu liikenteen kasvu huomioon ottaen. Sekä Länsisatamankadulle että Välimerenkadulle on oletettu liikennettä 10 000 ajoneuvoa/vrk sekä yksi raitiotielinja. Kaava-alueen AL-1-, KL-1- ja AKS-kortteleiden toimintojen arvioidaan tuottavan liikennettä yhteensä noin 500–1500 ajon./vrk Messipojankujalle riippuen KL1- ja AL-1- kortteliin sijoittuvista toiminnoista. Messipojankujan liikennemäärät ovat merkitykseltään vähäisiä melun ja ilmanlaadun kannalta ja ympäröivien kortteleiden ilmanotto voidaan järjestää Messipojankujalta.

Kuten edellä on jo todettu nykyisen pysäköintilaitoksen omistaa Ruoholahden Pysäköinti Oy. Päätösvalta pysäköintilaitoksen mahdollisesta korottamisesta sekä kustannusten jaosta kuuluu pysäköintilaitoksen omistajalle. Kaavan mahdollistama pysäköintilaitoksen mahdollinen korottaminen olisi toteutuessaan Ruoholahden Pysäköinti Oy:n hanke eikä sitä ole otettu kaavatalouslaskelmissa huomioon kaupungin kustannuksena.

Kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan kaavan valmistelu on perustunut riittäville selvityksille, eikä valittajan esittämille lisäselvityksille ole tarvetta.

Asuinviihtyvyys

Valittajien mukaan kaavamutoksen johdosta aiheutuva liikenteen, melun ja saasteiden lisääntyminen, sekä asuntojen varjostavuus ja näköalan muuttuminen vaikuttavat asuinviihtyvyyttä alentavasti.

Valittajien käsityksen mukaan kaavan tavoitteissa kaupunkikuvalliset näkökohdat ovat syrjäyttäneet asumisviihtyvyyteen, terveyteen ja turvallisuuteen liittyvät tavoitteet. Kaupunginhallitus toteaa, ettei näin ole menetelty. Jätkäsaaren alueen suunnittelun tavoitteena on osayleiskaavan mukaisesti suunnitella aluetta maankäytöltään tehokkaasti rakennettavana toimitila- ja asuinalueena. Asumisviihtyvyys, terveellisyys ja turvallisuus on otettu suunnittelussa kaikilta osin huomioon.



Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (VAT) on erityisesti Helsingin seudulle asetettu alueidenkäytön suunnittelussa muun muassa vaatimukseksi, että merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Kuten edellä on jo todettu, on Terassikorttelin suunnittelun tavoitteena ollut tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta tukeutuen julkiseen raideliikenteeseen. Asemakaavan muutoksen tavoitteeksi on asetettu viihtyisä, elävä ja ekologisesti kestävä osa kantakaupunkia, jossa työ, palvelut, asuminen, vapaa-aika ja virkistys lomittuvat toisiinsa.

Kaavamuutoksen tavoitteet, perustelut sekä arvioidut vaikutukset on tuotu esille kaavaselostuksessa. Kaavan laatiminen on kokonaisharkintaa, jossa punnitaan suunnitellun maankäytön etuja ja haittoja niin kaava-alueen kuin sen ympäristönkin osalta. Oikeuskäytännössä on katsottu, että elinympäristön heikkenemisestä ei ole kyse silloin, kun asuntoaluetta laajennetaan ja siitä aiheutuu esimerkiksi näköalojen muuttamista. Myöskään sellaisen kaavamuutoksen, jolla lisätään alueen katu- ja tieverkostoa ei ole katsottu aiheuttavan elinympäristön heikkenemistä (KHO 2.8.2002 t 1826; KHO 22.12.2003 t 3355 ja KHO 8.4.2003 t 882).

Kaavasta tiedottaminen

***** on valituksessaan esittänyt, että kaupunki ei ole tiedottanut päätöksestä valittajalle, asunto-osakeyhtiölle eikä isännöitsijälle ja näin ollen kaupunki on laiminlyönyt sille MRL 67 §:n sekä 133 §:n kuuluvan tiedottamisvelvollisuuden.

Kaupunginhallitus toteaa että MRL 133 § koskee rakennuslupaa koskevan hakemuksen tiedottamista, eikä sillä ole vaikutusta käsillä olevassa asiassa. MRL 67 §:n mukaan kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Kaupunginvaltuuston kaavamuutoksen hyväksymistä koskeva päätös on kuulutettu säädetyllä tavalla, joten tieto on ollut osallisten saatavilla. Kaavamuutos on ollut nähtävillä 14.11.2014-15.12.2014. ***** on ennen kaavamuutoksen nähtävillä oloa jättänyt asiassa 17.9.2014 päivätyn kirjallisen mielipiteen. Asunto-osakeyhtiö Helsingin Messipuisto on jättänyt asiassa 1.10.2014 päivätyn kirjallisen mielipiteen. Valittajat eivät ole kaavan nähtävillä oloaikana kirjallisesti pyytäneet saada tietoa kaavan hyväksymisestä. Asunto-osakeyhtiön isännöitsijänä toimiva yhtiö ei ole tehnyt asiassa muistutusta eikä se ole kaavan nähtävillä oloaikana kirjallisesti pyytänyt saada tietoa kaavan hyväksymisestä.



Kaupunginhallitus toteaa, että kaupunki ei ole laiminlyönyt sille MRL:n mukaisesti kuuluvaa tiedottamisvelvollisuutta. Asiassa ei siten ole menetely virheellisesti vaikka edellä mainituille tahoille ei ole erikseen annettu tietoa kaavan hyväksymisestä.

Muiden valituksissa esitettyjen vaatimusten ja väitteiden tutkimatta jättäminen

***** on vaatinut Helsingin kaupungin velvoittamista korvaamaan asunnon arvonalennuksena aiheutuneen vahingon sekä oikeudenkäyntimaksun. Lisäksi ***** on vaatinut hallinto-oikeutta arvioimaan, onko Helsingin kaupunki tuomittava asiassa sakkorangaistuksen tai muuhun vastaavaan sanktioon.

Kaava-asioissa muutoksenhakukeinona on kunnallisvalitus. Kuntalain 90 §:n mukaan kunnallisvalituksen muutoksenhakuperusteet ovat:

- 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- 2) päätöksen tehnyt viranomaisena on ylittänyt toimivaltansa tai
- 3) päätös on muuten lainvastainen.

Kaupunginhallitus toteaa, että hallinto-oikeus voi kunnallisvalitusasiassa tutkia vain onko päätöksessä edellä mainittuja virheellisyyksiä siltä osin kuin päätöksestä on valitettu. Hallinto-oikeus voi pitää voimassa valtuuston päätöksen tai kumota sen ja palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi. Hallinto-oikeus ei voi tehdä kaavaan MRL 203 §:n nojalla muita muutoksia kuin oikaisuluonteisia korjauksia tai kunnan suostumuksella vähäisiä tarkistuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole säännöstä, jonka nojalla asianomainen voisi saada korvausta elinympäristönsä heikentymisestä. Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu valittajan asunnon arvonalentumista koskevan vahingonkorvausvaatimuksen tutkiminen. Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei myöskään kuulu sakkorangaistuksen määrääminen. Edellä mainituilla valituksessa esitetyillä vaatimuksilla ja väitteillä ei ole merkitystä kaavapäätöksen laillisuutta arvioitaessa.

Yhteenveto

Kaupunginhallitus toteaa, että valituksissa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella asemakaavapäätös tulisi kumota. Kaava täyttää MRL 54 § asettamat edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Kaavamuutos perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavapäätös ei ole siten syntynyt kuntalain 90 §:n tarkoittamalla virheellisessä järjestyksessä, viranomaisena ei ole ylittänyt toimivaltansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen.

Kaupunginhallitus päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.



25.01.2016

Kaj/5

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi
Maria Nelskylä, kaupunginasiamies, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Lausuntopyyntö 15.10.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Oikeuspalvelut lausunnon hallinto-oikeudelle toimittamista var-
ten

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginvaltuusto on 26.8.2015 päättänyt hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin nro 20017 tonttien nro 12 ja 14, korttelin nro 20026, korttelin nro 20027 osan tonttia 1 sekä satama- ja katualueiden asemakaavan muutoksen 20.10.2014 päivätyn ja 9.6.2015 muutetun asemakaavapiirustuksen nro 12272 mukaisena.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä on tehty Helsingin hallinto-oikeudelle kaksi valitusta.

Helsingin hallinto-oikeus pyytää (15.10.2015) kaupunginhallitusta hankkimaan kaupunginvaltuuston lausunnon valitusten johdosta viimeistään 27.11.2015. Hallinto-oikeus on pidentänyt määräaikaan 29.1.2016 asti.

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

Lausuntoehdotus on kaupunginkanslian oikeuspalveluitten yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa laatiman lausunnon mukainen.



25.01.2016

Kaj/5

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi
Maria Nelskylä, kaupunginasiamies, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Lausuntopyyntö 15.10.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Oikeuspalvelut lausunnon hallinto-oikeudelle toimittamista varten

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunginkanslia Oikeuspalvelut 12.1.2016

HEL 2015-011361 T 03 01 01

Helsingin hallinto-oikeus Dnro 06246/15/4103 ja 06248/15/4103

Kaupunginvaltuusto on 26.8.2015 päättänyt hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin nro 20017 tonttien nro 12 ja 14, korttelin nro 20026, korttelin nro 20027 osan tonttia 1 sekä satama- ja katualueiden asemakaavan muutoksen 20.10.2014 päivätyn ja 9.6.2015 muutetun asemakaavapiirustuksen nro 12272 mukaisena. Asunto-osakeyhtiö Helsingin Messipuisto ja ***** ovat valittaneet valtuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginvaltuustolta lausuntoa valitusten johdosta.

Valituksissa esitetyt vaatimukset ja niiden keskeiset perusteet

Valituksissa on muun muassa vaadittu, että hallinto-oikeus muuttaa kaavapäätöstä siten, että uusien rakennusten kerroslukumäärä ei ylitä olemassa olevaa kaavaa. Messipojankujaa ei kaavassa tule kaventaa,



vaan se tulee jättää nykyiseen leveyteensä. Valittajat ovat myös vaatineet, että olemassa oleva puurivistö säilytetään ennallaan ja että pysäköinti tulee järjestää Länsisatamankadun ja Välimerenkadun puolelta. Lisäksi autopaikkoja on varattava riittävästi kadunvarsille. Asunto-osakeyhtiö Messipuisto on vaatinut asiassa selvitystä, josta ilmenee Messipojankujalle suuntautuvan lisäliikenteen vaikutus melutasoon sekä asuntojen ilmanlaatuun sekä selvitystä pysäköintihallin korotuksen kustannusjaosta.

Valitusten perusteina valittajat ovat muun muassa todenneet, että asunto-osakeyhtiön asukkaille oli aikanaan annettu ymmärtää, ettei taloyhtiön talon edustalle rakenneta mitään massiivista ja että näkymä puistoalueelle tulisi säilymään. Nykyiseen voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakennusala tulee kolminkertaistumaan. Varjostututkielman mukaan uudet talot varjostavat Messipojankuja 14:n asuntoja, mikä vaikuttaa asuinviihtyvyyteen sekä asuntojen myyntihintoihin. Uusi kaava poikkeaa käyttötarkoitukseltaan vanhasta, mikä lisää liikenteen määrää alueella. Lisäksi kavennettu katu johtaa muihin ongelmiin kuten melun ja saasteiden lisääntymiseen. Asuntojen korvausilma otetaan Messipojankujan puolelta. Liikenteen kasvun myötä huoneistojen korvausilman laatu tulee heikentymään. Kaavamuutoksella on asunnon omistajille suuri taloudellinen merkitys, kun asuntojen jälleenmyyntiarvo alenee huomattavasti.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

MRL 188 §:n 1 momentin mukaan muutosta asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan siten kuin kuntalaissa säädetään. Kuntalain 92 §:n mukaan valitusoikeus on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsenellä. Muutoksenhakijoiden kotipaikka on Helsinki. Muutoksenhakijoilla on siten 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 5.10.2015. Valitukset on siten tehty määräajassa.

Lausunto valitusten johdosta



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

Valitusten hylkääminen ja tutkimatta jättäminen

Kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitettävin perustein sekä kaupunginvaltuuston päätöksestä 26.8.2015 § 195 ilmenevin perustein valitusten hylkäämistä. Kaupunginvaltuuston päätös ei ole syntynyt maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavaa koskevien sisältövaatimusten tai menettelysäännösten vastaisesti. Kaava perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Päätös on muiltakin osin lain mukainen.

Kaupunginhallitus pyytää, että ***** valitus jätetään tutkimatta jäljempänä esitettävin perustein siltä osin, kun valituksessa on vaadittu kaupungin tuomitsemista vahingonkorvaukseen sekä sakkorangaistukseen.

Perusteet

Kaavamuutoksen tavoite

Asemakaavamuutoksen selostuksen mukaan Terassitalokorttelin suunnittelun tavoitteena on ollut tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta tukeutuen julkiseen raideliikenteeseen. Jätkäsaassa on tavoitteena tarjota monipuolisia asumismuotoja eri-ikäisille asukkaille kaikkiin eri elämäntilanteisiin. Asemakaavan muutoksen tavoitteeksi on asetettu viihtyisä, elävä ja ekologisesti kestävä osa kantakaupunkia, jossa työ, palvelut, asuminen, vapaa-aika ja virkistys lomittuvat toisiinsa. Kaavamuutoksen kaupunkikuvallisena tavoitteena on rajata korkeatasoinen aukiotila kahvila- ja ravintolapalveluineen Välimerenkadun varrelle. Aukio säilyttää Kalevankadun suuntaisen näkymäakselin rakentamiselta vapaana, joka mahdollistaa kaukonäkymien avautumisen keskustasta kohti Lauttasaarta sekä kaava-alueelta kohti keskustan maamerkkirakennuksia. Tavoitteena on lisäksi muodostaa Saukonpuiston päätteeksi Jätkäsaaren kaupunginosan uusi tunnistettava maamerkkirakennus.

Kaavamuutosalueella on useita kaupunkikuvallisia tavoitteita. Saukonpuiston päätteeksi suunniteltu maamerkkirakennus, Terassitalokortteli, täydentää Ruoholahden kanavan kaupunkijulkisivua. Laivapojanaukion laajentaminen Välimerenkadun suuntaisesti mahdollistaa Ka-



levankadun näkymäkselin säilymisen. Kaava-muutosalue rajautuu Messipojankujan itäpuolella olemassa olevaan 90-luvulla rakennettuun asuinkerrostalokortteliin ja Länsisatamankadun länsipuolella 2014 valmistuneihin asuinkerrostalokortteleihin. Tiiviin ja tehokkaan uudisrakentamisen sijoittelussa on otettu huomioon sen varjostavuus suhteessa olemassa olevaan rakennuskantaan siten, että Messipojankujan puolelle on sijoitettu piha-alueita ja Jätkäsaarelle tyypillistä seitsemää kerrosta matalampia kolme kerrosta korkeita rakennuksia.

Varjostavuus

Valituksissa on todettu kaavan varjostavan Messipojankuja 14:n asuntoja, mikä vaikuttaa valittajien mukaan heikentävästi asuinviihtyvyyteen.

Olemassa olevassa kaavassa oleva koulurakennukselle merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO -korttelialue) on kaavaehdotuksessa muutettu asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen korttelialueeksi (AL-1), koska opetusvirasto on ilmoittanut ettei sillä ole jatkossa alueelle suunnitteilla kouluhanketta. Voimassa olevan kaavan kerrosluku opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (4) on perustunut kaavan käyttötarkoituksen mukaiseen koulurakennuksen tyypilliseen kerroslukumäärään (3-4).

Jätkäsaarella toimitila- ja asuntorakentamisen tyypillinen kerroskorkeus on 7-8 -kerrosta. Messipojankujan varrella rakentamisen korkeutta on kuitenkin huomattavasti madallettu suhteessa Jätkäsaaren toimitila- ja asuntorakentamisen tyypillisen 7-8 -kerrosta korkeaan rakentamiseen. Kaavamuutosalueen rakentaminen tulee olemaan kerrosluvultaan Messipojankujan varrella merkittävästi matalampaa kuin jo rakennetulla Messipojankujan itäpuolella, jossa rakennukset ovat toteutuneet seitsemän kerrosta korkeina. Messipojankujaan rajautuva palvelurakennusten korttelialue (P) on kolme kerrosta korkea. Toimitilarakentamisen korttelialue (KL-1) rajautuu Messipojankujalle viisi kerrosta korkeana. Asuin-, liike ja toimitilarakentamisen (AL-1) korttelialueen kerrosluku nousee Messipojankujan varrella vastapuolella sijaitsevien nykyisten asuinkerrostalojen kohdalla viidestä kahdeksaan kerrokseen.

Kaupunginhallitus toteaa, että alueen rakennusten varjostavuutta on tutkittu suhteessa olemassa olevaan rakennuskantaan. Varjostavuutta koskeva tutkielma on asemakaavaselvityksen liitteenä. Kuten selvityksestä ilmenee, on varjostavuus otettu huomioon. Vaikutukset on otettu huomioon siten, että Messipojankujaa rajaamaan on sijoitettu piha-alue, yleiselle jalankululle varattuja alueita sekä Messipojankujan nykyistä rakentamista kerrosluvultaan matalampaa rakentamista vähentämään varjostavuutta.

Pysäköinti ja liikenne

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



Valituksissa on vaadittu, että uusien rakennusten pysäköintiin ajo järjestetään Länsisatamankadun ja Välimerenkadun puolelta. Lisäksi valituksissa on esitetty huoli lyhytaikaisten pysäköintipaikkojen saatavuudesta alueella, kun kadunvarsipysäköintipaikkojen määrä vähenee.

Pysäköinnin osalta asemakaava muutoksessa on todettu, että pysäköinti tulee sijoittaa tontille yhteen tai kahteen maanalaiseen kellarikerrokseen, joiden ajoyhteys sijaitsee Messipojankujan puolella. Korttelin sisäpihan kannen korko on noin + 6,5 tasolla. Pelustusreitti kannen päälle kulkee tontilla sijaitsevan Helvi Leiviskän kujan kautta.

AL-1-, KL-1- ja P-kortteleiden ajoyhteydet järjestetään Messipojankujan kautta liikenneturvallisuuden varmistamiseksi. Valituksissa vaadittua suoraa ajoyhteyttä korttelialueille alueellisilta kokoojakaduilta Länsisatamankadulta tai Välimerenkadulta ei edellä mainituista syistä osoiteta. KL-1-korttelin rakennuksen ja Välimerenkadun väliin jäävälle aukiolle sallitaan saattoliikenne. Messitytönkujan kautta on ajoyhteys LPA-1-kortteliin ja erityisasumisen korttelialueelle (AKS). Laivapojanaukiolle sallitaan huoltoliikenne aukiolla sijaitsevalle rakennukselle.

Messipojankujan katualuetta kavennetaan Messitytönkadun ja Välimerenkadun välillä. Kadun länsireunan kohtisuorat pysäköintipaikat muutetaan kadun suuntaisiksi pysäköintipaikoiksi ja kadulta poistetaan puut. Messipojankujan katualueen leveys kapenee 22 metristä 16 metriin. Vastaavat tonttikadut ovat Jätkäsaarella tyypillisesti 14,5 metriä leveitä. Näin ollen Messipojankujan katualueen mitoitus on tyypillistä käyttötarkoituksen mukaista Jätkäsaaren katualuemitoitusta väljempi. Laivapojanaukion kohdalla Messipojankuja suunnitellaan aukion jatkeeksi. Pyöräily on Messipojankujalla ajoradalla. AKS-korttelin muodostamisen seurauksena LPA-1 tontti kaventuu ja maanpäällisiä paikkoja poistuu.

Pysäköintipaikat ovat Ruoholahden Pysäköinti Oy:n hallinnoimia. Poistuville autopaikoille osoitetaan hankkeen toteutuksen yhteydessä korvaavat autopaikat. Päätösvalta nykyisen pysäköintilaitoksen mahdollisesta korottamisesta ja kustannusten jaosta omistajien kesken kuuluu pysäköintilaitoksen omistajalle Ruoholahden Pysäköinti Oy:lle.

Messipojankujan kadunvarsipaikat vähenevät nykyisestä. Kadunvarsipaikkoja on kuitenkin lähialueella vähintään 1 vieraspaikka / 1 000 k-m², mikä noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymää asuntojen autopaikkamäärien laskentaohjetta.

Ilmanlaatu ja melutaso

Valituksissa on esitetty liikenteen määrän kasvun aiheuttavan ongelmia muun muassa ilmanlaadun heikkenemisenä ja melutason nousemise-



na. Puurivistön poistaminen Messipojankujalta vaikuttaa oleellisesti asuntojen melutasoon. Valittajien mukaan asunto-osakeyhtiö Helsingin Messipuiston useiden asuntojen korvausilma otetaan Messipojankadun puolelta, näin ollen huoneistojen korvausilman laatu tulee heikkenevämmäksi.

Kaava-alueen AL-1-, KL-1- ja AKS-kortteleiden toimintojen arvioidaan tuottavan liikennettä yhteensä noin 500–1500 ajon./vrk Messipojankujalle riippuen KL1- ja AL-1- kortteliin sijoittuvista toiminnoista. Melun ja ilmanlaadun kannalta Messipojankujan liikennemäärät ovat merkityksellään vähäisiä. Ympäröivien kortteleiden ilmanotto voidaan järjestää Messipojankujalta.

Asunto-osakeyhtiö Messipuisto on vaatinut sen rakennusten saattamista nykyvaatimusten tasolle ilman ja meluhaittojen vähentämiseksi. Kaupunginhallitus toteaa, että kaavaehdotuksen mukaiset uudisrakennukset suojaavat toteutuessaan nykyistä kaavaa paremmin Messipojankujan varrella sijaitsevia olemassa olevia rakennuksia Länsisatamankadun ja Välimerenkadun liikennemelun ja päästöjen vaikutuksilta. Suunnitelmalla ei ole suurta vaikutusta alueen ekologiaan. Puurivistön poistaminen ei siten myöskään vaikuta merkittävästi asunto-osakeyhtiön asuntojen melutasoon. Katupuiden lukumäärä vähenee, mutta AL-1-korttelin pihojen istutukset ja KL-1 ja P-korttelialueiden kaavan edellyttämät viherkattoalueet lisäävät alueen viherpinta-alaa.

Tehdyt selvitykset

Asunto-osakeyhtiö Messipuiston valituksessa on vaadittu lisäselvitystä, josta ilmenee Messipojankujalle suuntautuvan lisäliikenteen vaikutus melutason sekä asuntojen ilmanlaatuun sekä selvitystä pysäköintihallinnon korotuksen kustannusjaosta.

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Säännös on varmistamassa sitä, että kaavoittajan tietoon tulevat kaavan laatimisen kannalta perustavanlaatuiset seikat. Riittävyys suhteen ei ole olemassa mitään yleistä säännöstä, vaan riittävyys tulee arvioida tapauskohtaisesti.

Liikennemelua on tarkasteltu mallintamalla kaavaehdotuksen viite-suunnitelman mukainen tilanne ennustettu liikenteen kasvu huomioon ottaen. Sekä Länsisatamankadulle että Välimerenkadulle on oletettu liikennettä 10 000 ajoneuvoa/vrk sekä yksi raitiotielinja. Kaava-alueen AL-1-, KL-1- ja AKS-kortteleiden toimintojen arvioidaan tuottavan liikennettä yhteensä noin 500–1500 ajon./vrk Messipojankujalle riippuen



KL1- ja AL-1- kortteliin sijoittuvista toiminnoista. Messipojankujan liikennemäärät ovat merkitykseltään vähäisiä melun ja ilmanlaadun kannalta ja ympäröivien kortteleiden ilmanotto voidaan järjestää Messipojankujalta.

Kuten edellä on jo todettu nykyisen pysäköintilaitoksen omistaa Ruoholahden Pysäköinti Oy. Päätösvalta pysäköintilaitoksen mahdollisesta korottamisesta sekä kustannusten jaosta kuuluu pysäköintilaitoksen omistajalle. Kaavan mahdollistama pysäköintilaitoksen mahdollinen korottaminen olisi toteutuessaan Ruoholahden Pysäköinti Oy:n hanke eikä sitä ole otettu kaavatalouslaskelmissa huomioon kaupungin kustannuksena.

Kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan kaavan valmistelu on perustunut riittäville selvityksille, eikä valittajan esittämille lisäselvityksille ole tarvetta.

Asuinviihtyvyys

Valittajien mukaan kaavamuutoksen johdosta aiheutuva liikenteen, melun ja saasteiden lisääntyminen, sekä asuntojen varjostavuus ja näköalan muuttuminen vaikuttavat asuinviihtyvyyttä alentavasti.

Valittajien käsityksen mukaan kaavan tavoitteissa kaupunkikuvalliset näkökohdat ovat syrjäyttäneet asumisviihtyvyyteen, terveyteen ja turvallisuuteen liittyvät tavoitteet. Kaupunginhallitus toteaa, ettei näin ole menetelty. Jätkäsaaren alueen suunnittelun tavoitteena on osayleiskaavan mukaisesti suunnitella aluetta maankäytöltään tehokkaasti rakennettavana toimitila- ja asuinalueena. Asumisviihtyvyys, terveellisyys ja turvallisuus on otettu suunnittelussa kaikilta osin huomioon.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (VAT) on erityisesti Helsingin seudulle asetettu alueidenkäytön suunnittelussa muun muassa vaatimukseksi, että merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Kuten edellä on jo todettu, on Terassikorttelin suunnittelun tavoitteena ollut tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta tukeutuen julkiseen raideliikenteeseen. Asemakaavan muutoksen tavoitteeksi on asetettu viihtyisä, elävä ja ekologisesti kestävä osa kantakaupunkia, jossa työ, palvelut, asuminen, vapaa-aika ja virkistys lomittuvat toisiinsa.

Kaavamuutoksen tavoitteet, perustelut sekä arvioidut vaikutukset on tuotu esille kaavaselostuksessa. Kaavan laatiminen on kokonaisharkintaa, jossa punnitaan suunnitellun maankäytön etuja ja haittoja niin kaava-alueen kuin sen ympäristönkin osalta. Oikeuskäytännössä on kat-



sottu, että elinympäristön heikkenemisestä ei ole kyse silloin, kun asuntoaluetta laajennetaan ja siitä aiheutuu esimerkiksi näköalojen muuttamista. Myöskään sellaisen kaavamuutoksen, jolla lisätään alueen katuja tai tieverkostoa ei ole katsottu aiheuttavan elinympäristön heikkenemistä (KHO 2.8.2002 t 1826; KHO 22.12.2003 t 3355 ja KHO 8.4.2003 t 882).

Kaavasta tiedottaminen

***** on valituksessaan esittänyt, että kaupunki ei ole tiedottanut päätöksestä valittajalle, asunto-osakeyhtiölle eikä isännöitsijälle ja näin ollen kaupunki on laiminlyönyt sille MRL 67 §:n sekä 133 §:n kuuluvan tiedottamisvelvollisuuden.

MRL 133 § koskee rakennuslupaa koskevan hakemuksen tiedottamista, eikä sillä ole vaikutusta käsillä olevassa asiassa. MRL 67 §:n mukaan kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Kaupunginvaltuuston kaavamuutoksen hyväksymistä koskeva päätös on kuulutettu säädetyllä tavalla, joten tieto on ollut osallisten saatavilla. Kaavamuutos on ollut nähtävillä 14.11.2014-15.12.2014. ***** on ennen kaavamuutoksen nähtävillä oloa jättänyt asiassa 17.9.2014 päivätyn kirjallisen mielipiteen. Asunto-osakeyhtiö Helsingin Messipuisto on jättänyt asiassa 1.10.2014 päivätyn kirjallisen mielipiteen. Valittajat eivät ole kaavan nähtävillä oloaikana kirjallisesti pyytäneet saada tietoa kaavan hyväksymisestä. Asunto-osakeyhtiön isännöitsijänä toimiva yhtiö ei ole tehnyt asiassa muistutusta eikä se ole kaavan nähtävillä oloaikana kirjallisesti pyytänyt saada tietoa kaavan hyväksymisestä.

Kaupunginhallitus toteaa, että kaupunki ei ole laiminlyönyt sille MRL:n mukaisesti kuuluvaa tiedottamisvelvollisuutta. Asiassa ei siten ole menetelty virheellisesti vaikka edellä mainituille tahoille ei ole erikseen annettu tietoa kaavan hyväksymisestä.

Muiden valituksissa esitettyjen vaatimusten ja väitteiden tutkimatta jättäminen

***** on vaatinut Helsingin kaupungin velvoittamista korvaamaan asunnon arvonalennuksena aiheutuneen vahingon sekä oikeudenkäyntimaksun. Lisäksi ***** on vaatinut hallinto-oikeutta arvioimaan, onko Helsingin kaupunki tuomittava asiassa sakkorangaistuksen tai muuhun vastaavaan sanktioon.

Kaava-asioissa muutoksenhakukeinona on kunnallisvalitus. Kuntalain 90 §:n mukaan kunnallisvalituksen muutoksenhakuperusteet ovat:



- 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- 3) päätös on muuten lainvastainen.

Kaupunginhallitus toteaa, että hallinto-oikeus voi kunnallisvalitusasiassa tutkia vain onko päätöksessä edellä mainittuja virheellisyyksiä siltä osin kuin päätöksestä on valitettu. Hallinto-oikeus voi pitää voimassa valtuuston päätöksen tai kumota sen ja palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi. Hallinto-oikeus ei voi tehdä kaavaan MRL 203 §:n nojalla muita muutoksia kuin oikaisuluonteisia korjauksia tai kunnan suostumuksella vähäisiä tarkistuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole säännöstä, jonka nojalla asianomainen voisi saada korvausta elinympäristönsä heikentymisestä. Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu valittajan asunnon arvonalentumista koskevan vahingonkorvausvaatimuksen tutkiminen. Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei myöskään kuulu sakkorangaistuksen määrääminen. Edellä mainituilla valituksessa esitetyillä vaatimuksilla ja väitteillä ei ole merkitystä kaavapäätöksen laillisuutta arvioitaessa.

Yhteenveto

Kaupunginhallitus toteaa, että valituksissa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella asemakaavapäätös tulisi kumota. Kaava täyttää MRL 54 § asettamat edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Kaavamuutos perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavapäätös ei ole siten syntynyt kuntalain 90 §:n tarkoittamalla virheellisessä järjestyksessä, viranomainen ei ole ylittänyt toimivaltansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen.

Lisätiedot

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