



29.5.2017

Kaj/1

Päätöshistoria

Kaupunginkanslia Oikeuspalvelut 19.5.2017

HEL 2017-003403 T 03 01 01

Hallinto-oikeuden diaarinumero 01993/17/4103, 02435/17/4103, lausuntopyynnön päivämäärä 17.3.2017

Helsingin kaupunginvaltuusto on 1.2.2017 (§ 14) hyväksynyt 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori, Vattuniemi) venesata-ma-alueen ja 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori, Vattu-niemi) puisto-, satama-, venesatama-, pysäköinti-, vesi- ja katu-alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 4.12.2001 päivätyn sekä 22.3.2016 ja 11.10.2016 muutetun piirustuksen numero 11040 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi kortteli 31154. Valtuuston päätöksestä on tehty kaksi valitusta. Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan valitusten johdosta kaupunginvaltuuston lausunnon.

Valitusten keskeinen sisältö

Ensimmäisessä valituksessa valittaja Asunto Oy Helsingin Julia vaatii, että Lohiapajanlahden asemakaavaa ja sen muuttamista koskeva kaupunginvaltuuston päätös kumotaan.

Valittaja viittaa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 60 §:ään, jonka mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Asukkaiden vuorovaikutus ja osallisuus on jäänyt muodolliseksi. Suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen on jäänyt täyttymättä.

Kaavamuutoksen ympäristövaikutukset ovat ongelmallisia. Alueella on havaittu kohonneita metallipitoisuuksia. Merenpohjan näytteistä on löydetty merkittäviä pitoisuuksia orgaanisia tinayhdisteitä ja muita pitoisuuksia.



Vattuniemenkadulle ja –kujalle syntyvät katukuilut voimistavat sekä tuulen vaikutusta että liikenteen aiheuttamaa melua. Maansiirtotöiden vaikutuksista naapurikiinteistöille ei ole tehty tutkimusta. Maansiirtotyöt kasvattavat pienhiukkaspäästöjä ja rasittavat alueen katuverkkoa.

Tausta-aineisto on puutteellinen antaen suunnitelluista rakennusmassoista ja mahdollisista ympäristövaikutuksista virheellisen kuvan.

Toisessa valituksessa valittajat ***** vaativat, että valituksenalainen Helsingin kaupunginvaltuuston päätös kumotaan ja että Helsingin kaupunki veloitetaan korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut laillisine viivästyskorkoineen.

Valittajien mukaan asemakaava ja asemakaavan muutos eivät perustu riittäviin tutkimuksiin eivätkä selvityksiin. Ne eivät täytä MRL:ssä säädettyjä sisältövaatimuksia, eikä niitä ole muutoinkaan laadittu hyvän hallinnon oikeusperiaatteiden mukaisesti.

Päätöksen tiivistelmä ja perustelut eivät ole hyvän hallinnon mukaisia. Perusteluissa ei ole avattu väitteitä, joiden mukaan kaavaratkaisu olisi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista tai jonka mukaan kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Vuorovaikutuksessa esitetyt muistutukset ovat jääneet kokonaan huomiotta ilman asianmukaisia perusteluja.

Asemakaavan sisällön vähimmäisvaatimukset eivät täyty.

Asemakaava ei edistä lakisääteisiä kestävän kehityksen ja hyvän elinympäristön tavoitteita.

Kaavapäätöksessä on jätetty huomiotta Lauttasaassa vallitseva palveluvaje mm. päiväkotij- ja koulupaikkojen sekä terveydenhoidon suhteen.

Kaavapäätös ei luo edellytyksiä liikenteen järjestämiselle siten kuin laissa edellytetään.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 188 §:n 1 momentin mukaan muutosta kaavan 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.



29.5.2017

Kaj/1

Muutoksenhakijoiden kotipaikka on Helsinki, joten heillä on asiassa valitusoikeus.

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

Kaupunginvaltuuston 1.2.2017 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä 10.2.2017. Valitukset on toimitettu hallinto-oikeudelle 21.2.2017 ja 10.3.2017. Valitukset on toimitettu määräajassa.

Lausunto valituksen johdosta

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

Valituksen hylkääminen ja tutkimatta jättäminen

Kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitettävien perusteiden valitusten hylkäämistä. Kaupunginvaltuuston päätös ei ole syntynyt MRL:n asemakaavaa koskevien sisältövaatimusten tai menettelysäännösten vastaisesti. Kaava perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Päätös on muiltakin osin lain mukainen.

Kaupunginhallitus pyytää lisäksi valituksen tutkimatta jättämistä siltä osin, kun se kohdistuu päätöksen ja siihen sisältyvien kaavaratkaisujen tarkoituksenmukaisuuteen.

Perustelut valituksen hylkäämiselle

Lähtökohdat

Asemakaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys) mukainen, oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja kaupunginvaltuuston 26.10.2016 hyväksymän uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen (kaavaselostus s. 3-4).

Asemakaava edesauttaa kaupungin strategisen tavoitteen, täydennysrakentamisen, edistämistä ja toteuttamista AM-ohjelman (Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman) asuntotavoitteen mukaisesti.



29.5.2017

Kaj/1

Kaavaehdotus on laadittu asianmukaisesti tarkistetulle pohjakartalle ja sen liitemateriaali päivitetty. Suunnitteluratkaisu ei mahdollista olemassa olevien venesataman rakennusten säilymistä.

Vuorovaikutus

Asemakaavoituksen aikana järjestetty vuorovaikutusmenettely ilmenee kaavaselostuksesta ja vuorovaikutusraportista.

Kaavan laatimisvaiheissa on järjestetty keskustelutilaisuuksia ja nähtävilläoloaikana saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin on vastattu vuorovaikutusraportissa ja niiden pohjalta on tehty tarkistuksia kaavaan (kaavaselostus s. 23-29 ja s. 32). Muistutuksiin on vastattu vuorovaikutusraportissa aihepiireittäin ja mielipidekohtaisesti.

Asiassa järjestetty vuorovaikutus täyttää MRL:n ja MRA:n säännökset. Osallisilla on ollut lainmukaisesti mahdollisuus osallistua kaavoitukseen, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiassa. Lain mukainen vuorovaikutus ei edellytä, että suunnittelu tulisi johtaa kaikkien asiassa esitettyjen mielipiteiden huomioon ottamiseen, vaan kaavan laatimiseen liittyy erilaisten näkemysten yhteensovittamista kaavoituksen tavoitteiden ja kaavan sisältövaatimusten rajoissa.

Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään MRL 54 §:ssä. Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä säädetään. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Maaperä

Alueelta on todettu paikoin kohonneita metallipitoisuuksia ja jossain määrin rakennusjätteeseen viittaavia jakeita muutamien paikoin. Suurimman metallipitoisuudet todettiin Vattuniemenrantaan rajautuvalla, kaavan asuinrakentamiseen osoitetulla alueella. Meritaidon alueelta pilaantuneisuus on kunnostettu, mutta pilaantuneisuus jatkuu mahdollisesti Vattuniemenrannan katualueen alle. Alueelle on asennettu huomioverkko. Katua ei kunnostettu.

Koska tutkimusten jälkeen toiminta on jatkunut alueella liki 15 vuotta, on tutkimuksia syytä täydentää vielä kunnostamattomilta alueilta ja



mahdollinen kunnostustarve arvioida ja pilaantunut maa kunnostaa kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kaavamääräyksen mukaan maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja pilaantuneet maat kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Merenpohjaan kohdistuvat rakentamistoimet edellyttävät varautumista ruopattavien ainesten sijoittamiseen muualle, kuin meriläjitysalueille. Sedimenttien haitta-aineiden tutkimuksia on tarpeen täydentää rakennustöiden ympäristövaikutusten hallitsemiseksi ja ruoppausmassojen sopivan sijoittamisen varmistamiseksi. Toistaiseksi on todettu, että meren pintakerros on veneily- ja satamatoimintojen vahvasti kuormittama.

Kaavassa on annettu sedimenttien tutkimista koskeva kaavamääräys. Laiturialueella on merkitty erityisalue e-lm, jossa on sallittu sijoittaa alueelta peräisin olevia haitta-ainepitoisia maa- ja sedimenttiaineksia ympäristölupaehtojen mukaisesti. Määräyksellä on varauduttu sijoitettavaksi kelpaavien massojen hyödyntämiseen. Mahdollisesti sijoitettavat massat on erikseen osoitettava kelpoisiksi ja ne tarvitsevat ympäristöluvan. (Kaavaselostus s. 13-14)

Alueen maaperä kunnostetaan uuden maankäytön edellyttämään tasoon ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kaava luo hyvät edellytykset terveellisyydelle ja turvallisuudelle. Kaavatyö perustuu merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä on otettu huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. (Vuoro-vaikutusraportti s. 53)

Melu

Vattuniemenkadulla liikennemäärä on noin 9 700 ajoneuvoa arkivuorokaudessa ja Vattuniemenrannalla noin 1 200 ajon/vrk (syksy 2012). Vattuniemenkadun liikennemäärän on arvioitu olevan ennustetilanteessa vuonna 2035 noin 11 800 ajon/vrk. Länsimetron liityntälinjaston toteutuessa saattaa liikenne Vattuniemenkadulla kuitenkin vähentyä tulevaisuudessa. Melutilannetta ja rakennusten julkisivuille kohdistuvia melutasoja on tarkasteltu SoundPlan -melulaskentaohjelmalla vuoden 2035 liikenne-ennusteella. Raskaan liikenteen osuus on arvioitu olevan 4 %. Nopeusrajoitus alueella on 40 km/h.

Lähinnä Vattuniemenkatua sijaitsevan asuinrakennuksen kadun-puoleisille julkisivuille kohdistuu enimmillään 64 dB melutaso (LAeq). Kaavassa tähän seikkaan on kiinnitetty huomiota ja asetettu määräys rakennuksen ulkovaipan kokonaisäänieristävyyydestä. Asuinviihtyvyyden parantamiseksi näillä julkisivuilla tulee parvekkeet lasittaa niin, että niil-



29.5.2017

Kaj/1

lä saavutetaan melun ohjearvotaso 55 dB (LAeq 7-22). Tonteille muodostuu liikenteen melulta suojaisat oleskelupihat.(Kaavaselostus s. 14)

Maansiirtotöille haetaan töiden suunnitteluvaiheessa luvat, joissa määritetään ajoajat ja muut ympäristövaikutuksiin vaikuttavat ehdot.

Muinaisjäännökset

Kaavamääräyksissä on vedenalaisinventointia koskeva määräys.

Palvelurakenteen riittävyys

Väestönlisäys, noin 470 asukasta, osaltaan parantaa edellytyksiä Lauttasaaren palvelutason säilymiselle. Lisääntynyt asukasmäärä tuo palveluja ympärilleen. Suunnittelualueella on tehty varaus ravintolalle ja kioskille, jotka osaltaan tulevat tarjoamaan palveluita alueen asukkaille.

Väestönlisäys ja palvelurakenteen tasapaino ei valitettavasti aina kohtaa reaaliaikaisesti. Suunnittelualan väestönkasvu on huomioitu osoittamalla alueelle päiväkotivaraus. Erittäin tärkeän palveluvajeen, alueen koulu- ja päiväkotitilanteen ratkaisemiseksi kaupunki on ryhtynyt tarvittaviin toimenpiteisiin. Kaava-alueen läheisyydessä osoitteessa Vattuniemenkuja 4 on vireillä alakoulu ja lasten päiväkotihanke.

Liikenne

Kaava-alueen arvioidun asukasmäärän, noin 470 uutta asukasta, aiheuttama liikenne mahtuu Lauttasaaren katuverkkoon. Jalankulku ja pyöräteiden olosuhteiden parantaminen on liikennesuunnitteluosastolla jatkuvasti käynnissä ja niihin panostetaan kaupunkitasolla voimakkaasti. (vuorovaikutusraportti sivu 48).

Riittävät tutkimukset ja selvitykset

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että kaikkien kaavojen tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Erilaisissa kaavoitustilanteissa ja eri kaavamutojen kohdalla näiden selvitysten ja tutkimusten laajuus vaihtelee kuitenkin melkoisesti. Tutkimukset ja selvitykset varmistavat sen, että kaavoittajan tietoon tulevat laatimisen kannalta perustavanlaatuiset seikat. Riittävyyden suhteen ei siten ole olemassa mitään yleistä säännöstä, vaan tutkimusten ja selvitysten riittävyyttä tulee arvioida tapauskohtaisesti. (Ekroos-Majamaa: MRL 2015, s.51)

Asemakaavassa on tehty asianmukaiset selvitykset lähtökohdista ja kaavaratkaisun vaikutuksista. Lähtökohdat on selvitetty kaavaselostuksen sivuilla 3-7, asemakaavan muutoksen kuvaus sivuilla 8-15 ja toteuttamisen vaikutukset sivuilla 15-17.



29.5.2017

Kaj/1

Sisältövaatimusten mukaisuus

Kaavamuutos täyttää MRL 54 §:n vaatimukset.

Kunnallisvalitusmenettelyssä voi vedota vain kaavan lainvastaisuuteen. Kaavan tarkoituksenmukaisuuteen kuuluvat väitteet tulee siten jättää tutkimatta. Kunnalla on laaja harkintavalta kaavan tavoitteita ja sisältövaatimuksia koskevien säännösten puitteissa päättää kaavaratkaisujen vaihtoehtoista, rakentamisen sijoittumisesta ja kaupunkikuvallisista seikoista.

Valitusten tutkimatta jättäminen

Kaupunginhallitus pyytää valitusten tutkimatta jättämistä siltä osin kun ne kohdistuvat valtuuston päätöksen ja siihen sisältyvien kaavaratkaisujen tarkoituksen mukaisuuteen. Kunnallisvalitusta ei voi kuntalain 90 §:n 2 momentin mukaan tehdä päätöksen tarkoituksenmukaisuuteen liittyvillä perusteilla.

Yhteenveto

Valituksissa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella päätös tulisi kumota. Kaava täyttää MRL 54 §:n sisältövaatimukset ja perustuu lain edellyttämiin riittäviin selvityksiin. Kaavapäätös ei ole siten syntynyt kuntalain 90 §:n tarkoittamalla tavoin virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lain vastainen.

Lisätiedot

Saara Nirikko, lakimies, puhelin: 310 36610
saara.nirikko(a)hel.fi
