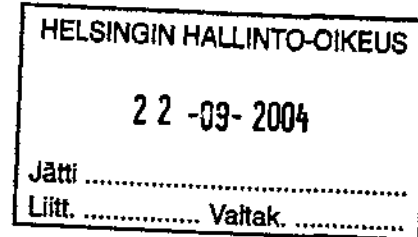




21.9.2004

05140/04/3050
(4103)

VAA



HELSINGIN HALLINTO-OIKEUELLE

ASIA

Lausunto valituksen johdosta asemaakaavan muuttamista koskevassa asiassa, diaarinumero 05140/04/3050.

LAUSUNNON ANTAJA

Helsingin kaupunginhallitus

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

ASIAMIES

Kaisu Syrjäläinen
asiamies, varatuomari

Helsingin kaupunginkanslia, lainopillinen osasto
PL 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
puh. (09) 169 3686
fax (09) 169 3575

MUUTOKSENHAKIJA

XXXXXXXXXXXXX kuolinpesä

MUUTOKSENHAUN KOHTEENA OLEVA PÄÄTÖS

Kaupunginvaltuuston päätös 23.6.2004 (170 §) Kulosaaren huvila-alueen uudemman rakennuskannan suojelukohteiden asemakaavan muuttamisesta (nro 11155).



21.9.2004

LAUSUNTO

Helsingin kaupunginhallitus toimittaa hallinto-oikeudelle oheiset asiaan liittyvät asiakirjat ja esittää lausuntonaan seuraavaa.

Valituksen pääasiallinen sisältö

Valittaja on vaatinut päätöksen kumoamista kuolinpesän omistamaa tonttia 42031/5 (Vähäniityntie 13) koskevalta osalta ja kaupungin velvoittamista korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut korkoineen. Valittajan mukaan päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, kaupunginvaltuusto on ylittänyt toimivaltansa ja päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan mukaan kaavamuutoksen valmistelussa ei ole riittävästi selvitetty suojelukohteiden valintaperusteita eikä vertailtu kohteissa käyttämättä olevien rakennusoikeuksien määriä eikä suojelumääräysten tontikohtaisia vaikutuksia ja niiden tasapuolisuutta. Lisäksi maapohjan korkeuseroista valittajan tontille johtuvia haittoja ei ole otettu huomioon.

Päätöksessä on lisäksi loukattu maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta. Kaavaluonnoksesta on poistettu kaksi tonttia päätöstä perustelematta, vaikka tontit on arvostettu valittajan tonttia tärkeämmiksi suojelukohteiksi.

Edelleen kaavamuutos on valituksen mukaan perusteiltaan lain vastainen. Voimassaoleva kaava ei ole vanhentunut eivätkä rakennussuojelun periaatteet ole muuttuneet. Lisäksi valittajan rakennuksella ei ole suojeluarvoa ja suojelumääräys on valittajalle kohtuuton. Rakentamisrajoituksen ja taloudellis-teknisten ongelmien lisäksi määräys vaikeuttaa kuolinpesän selvittämistä ja perinnönjakoa.

Lausunto valituksessa esitettyihin seikkoihin

Kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitetyin perustein valituksen hylkäämistä aiheettomana ja perusteettomana.

Valituksen laillisuus ja valitusoikeus

Kuntalain mukaan valtuuston päätöksestä on valitettava hallinto-oikeudelle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kaupunginvaltuuston pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäville 2.7.2004. Valitus on jätetty hallinto-oikeuteen 28.7.2004. Valitus on siten tehty määräajassa ja oikealle viranomaiselle. Kuolinpesällä on asiassa lain mukaan valitusoikeus.



21.9.2004

Asiassa tehdyt päätökset ja annetut lausunnot

Kaupunginhallitus viittaa asiassa kaupunginvaltuuston ja kaupunkisuunnittelulautakunnan esityslistateksteissä sekä lautakunnan ja kaupunkisuunnitteluviraston lausunnoissa esitettyyn selvitykseen. Kaupunginvaltuusto on asianmukaisesti valmistellun selvityksen perusteella hyväksynyt kaavan lain ja hallinto-oikeudellisten periaatteiden mukaisesti ja tehnyt asiassa oikean ja perustellun päätöksen.

Kaavan vaikutusten selvittäminen ja arviointi*Maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset*

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 5 ja 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin. Kaavan vaikutukset on selvitettävä tarpeellisessa määrin. Selvitysten riittävyttä arvioitaessa lähtökohdaksi voidaan asettaa lain 54 ja 57.2 §:ssä mainitut kaavan sisältövaatimukset. Kaavassa tulee 54 §:n mukaan mm. vaalia rakennettua ympäristöä eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja tule hävittää. Kaavalla ei saa aiheuttaa ympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä eikä kenellekään kohtuutonta haittaa.

Jos rakennusta on 57.2 §:ssä mainittujen erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, voidaan lainkohdan nojalla antaa tarpeellisia suojelumääräyksiä. Määräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Suojelukohteiden valintaperusteiden selvittäminen

Valituksen mukaan kaavan muutoksen valmistelussa ei ole riittävästi selvitetty suojelukohteiden valintaperusteita. Valittajan rakennuksen pääasiallisena valintaperusteena on ollut Irma ja Matti Aaltosen suunnittelema rakennus. Aaltosten suunnittelemissa rakennuksissa on ollut arvioinnissa yhteensä 14 kappaletta, joista on esitetty suojeltavaksi vain kuusi.

Kaupunginhallitus toteaa, että MRL 57.2 § asettaa alueen tai rakennuksen suojelun edellytykseksi, että suojelukohteella on maisemaan, luonnonarvoihin, rakennettuun ympäristöön tai kulttuurihistoriaan liittyviä tai muita suojeltavia erityisiä ympäristöarvoja.

Kulosaaren huvila-alueella on vuonna 2002 suoritettu inventointi alueen uudemman rakennuskannan arvojen selvittämiseksi. Inventointi on käsitellyt 1940-1960-luvuilla rakennetut pientalot ja rivitalot. Rakennukset on inventointiin pohjautuen arvioitu ja jaettu luokkiin a-d arkkitehtonisen laadun sekä kaupunkikuvallisen ja rakennushistoriallisen merkityksen perusteella. Luokitus ja mainittujen kriteerien tarkempi sisältö on esitet-



21.9.2004

ty Kulosaaren huvila-alueen uudemman rakennuskannan arvoista laaditussa selvityksessä, kaupunkisuunnitteluvirasto 10.9.2002. Myös rakennuksen tekninen kunto on otettu kohteiden valinnassa huomioon.

Inventoinnin, arvioinnin ja luokituksen perusteella tarkasteltavista kohteista on valittu yhtenäisin perustein 23 suojeltaviksi esitettävää kohdetta. Tavoitteena on ollut suojella edellä mainittujen kriteerien perusteella arvokkaimmat rakennukset. Valinnan perusteena on ollut säilyttää kuva alueen rakennuskannan monipuolisuudesta ja ajanmukaisesta kerroksellisuudesta. Valitut kohteet ilmentävät alueen arkkitehtuurin erityispiirteitä, perinteistä rakentamistapaa ja asemakaavallista periaatetta.

Kaupunginmuseo on toiminut inventoinnissa ja kaavan valmistelussa yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Museo on pitänyt esitettyä suojeltavien kohteiden luetteloa monipuolisena ja perusteltuna. Kaavaehdotuksesta on lisäksi pyydetty Uudenmaan ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon, kiinteistölautakunnan ja rakennusvalvontaviraston lausunnot.

Kuten jäljempänä tarkemmin todetaan, valittajan rakennuksen suojeluarvo liittyy rakennuksen arkkitehtoniseen laatuun ja sen rakennushistorialliseen ja kaupunkikuvalliseen merkitykseen. Rakennus kuuluu Irma ja Matti Aaltosen alueelle suunnittelemissa rakennuksista parhaimmiston. Aaltoset ovat suunnitelleet suuren määrän 1950-luvulla valmistuneita kulosaarelaisia omakotitaloja. Rakennusten suunnittelijoina on ollut myös lukuisia muita maineikkaita arkkitehteja. Suojelukohteiden valintaa ei ole kuitenkaan suoritettu sillä perusteella, että yksittäisten arkkitehtien koko tuotanto saadaan sisällytetyksi suojeltavien kohteiden joukkoon, vaan kaikkia rakennuksia on tarkasteltu tasavertaisina edellä luetelluin kriteerein.

Suojelukohteiden valintaperusteet on siten selvitetty riittävästi ja kohteet täyttävät lain mukaiset suojelun edellytykset. Kohteiden arvostus ja valinta on perustunut riittävään arviointiin.

Suojelumääräysten vaikutusten tonttikohtainen selvittäminen

Valittajan mukaan kaavan valmistelussa on suojelumääräysten kohtuullisuus ja tasapuolisuus jäänyt selvittämättä ja vertaamatta. Valmistelussa ei ole vertailtu suojelukohteissa käytettävissä olevan rakennusoikeyden määrää eikä määräysten vaikutuksia oikeuden käyttämiseen. Tonttien erilaisiin olosuhteisiin ei ole kiinnitetty huomiota. Riittävänä selvityksenä ei ole pidettävä tehtyjä virkamiesselvityksiä irtotehtikansioissa.

21.9.2004

Kaupunginhallitus toteaa, että suojelukohteiden pääasiallisena valintaperusteena on ollut kohteiden arkkitehtoninen laatu sekä niiden kaupunkikuvallinen ja rakennushistoriallinen merkitys. Näiden kriteereiden perusteella kohteet on valmistelussa arvioitu ja valittu tasapuolisesti.

Suojelumääräysten MRL 57 §:n mukaista kohtuullisuutta arvioidaan kokonaisuutena vertaamalla määräyksen rasisusta kaavan antamaan hyötyyn. Rakennuksen suojelu kaavamerkinnällä sr-2 merkitsee sitä, että rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä korjaus-, lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai paikallishistoriallista arvoa. Määräys ei estä muutos- ja lisärakentamista, mikäli se toteutetaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Kaavamuutoksen lähtökohdat ovat olleet kaikille tontinomistajille yhdenmukaiset. Kaavaa on muutettu vain niillä tonteilla, joille on ehdotettu suojelukohteita ja muutoksessa on noudatettu voimassa olevien suojelukaavojen periaatteita. Muutettavia tontteja ei ole haluttu asettaa eriarvoiseen asemaan naapurikiinteistöihin verrattuna. Tämän vuoksi useimmat yleiset kaavamääräykset ovat samoja kuin voimassa olevassa kaavassa. Kaavassa tonttien rakennusoikeudet ja tonttitehokkuus $e=0.3$ on säilytetty ennallaan. Tonteilla ei ole tasavertaisuuden huomioidmiseksi vähennetty rakennusoikeutta, vaikka tällainen ratkaisu voisi-kin johtaa kaupunkikuvan kannalta parempaan ratkaisuun.

Lisäksi tonttien rakennusaloja on sijoitettu suojelutavoitteiden mukaisesti siten, että käyttämättömän rakennusoikeuden sijoittaminen tontille on mahdollista. Tonteilla on paikoin sallittu rakentaminen kiinni tontin rajaan, jos lisärakentamisen sijoittaminen tontille järkevästi ei ole muutoin mahdollista.

Kaavamuutos ei johda minkään tontin kohdalla väitettyyn kohtuuttomaan rakentamisrajoitukseen. Kaavan vaikutuksia on selvitetty erittäin perusteellisesti. Kaavan valmistelussa on kaikkien suojelukohteiden tonttiedot mukaan lukien rakennusoikeustiedot selvitetty. Jäljellä olevan rakennusoikeuden sijoitusmahdollisuuksia on tarvittaessa tutkittu tonttikohtaisesti. Tietoina on käytetty rekisteritietoja, rakennuslupakuvia, katselmuksia sekä tontinomistajilta saatuja mahdollisia lisätietoja. Tiedot on koottu asianmukaisesti kansioihin, mutta niistä ei ole ollut tarpeellista koota erillistä kirjallista vertailevaa selvitystä.

Yllä mainittuja selvityksiä ja vaikutusten arviointia on näin ollen pidettävä riittävänä ja tasapuolisena sekä suojelumääräyksiä kohtuullisina.

21.9.2004

Tontin ja kadun korkeuserojen vaikutusten selvittäminen

Valittaja on katsonut, että kadun ja valittajan tontin maapohjan suurista korkeuseroista johtuvien haittojen merkitystä ei ole otettu kaavaa valmisteltaessa asianmukaisesti huomioon. Katualueelta valuvista sade- ja sulamisvesistä aiheutuu tontille huomattavaa haittaa. Kaavaehdotuksesta ei ole pyydetty katualueiden kunnossapidosta vastaavan rakennusviraston lausuntoa.

Kaupunginhallitus toteaa, että katualueen pintavedet tulisi johtaa katuviemäriin niin, ettei ne tuottaisi tonteille haittaa. Kadun sadevesiviemäriin liittyvät ongelmat ratkaistaan kuitenkin katusuunnitelmassa eivätkä ne kuulu kaavoitukseen. Katusuunnitelma on kaavan puitteissa ongelmitta laadittavissa siten, että haitta poistuu. Lausunnon pyytäminen rakennusvirastolta ei ole tästä syystä ollut tarpeen. Tontinomistajilla on mahdollisuus esittää näkemyksensä rakennusvirastolle katusuunnitelman laatimisen yhteydessä.

Johtopäätös

Kaavan vaikutukset on edellä mainituin perustein selvitetty MRL 9 §:n edellyttämällä tavalla riittävästi ja tarpeellisessa määrin. Kaava ja sen suojelumääräykset täyttävät lain 54 § ja 57.2 §:n mukaiset edellytykset. Suojelumääräykset ovat maanomistajille kohtuullisia. Kaavan vaikutusten arviointia on siten pidettävä riittävänä.

Tontinomistajien tasapuolinen kohtelu päätöksenteossa

Valituksen mukaan kaupunginvaltuusto on ylittänyt toimivaltansa käyttämällä harkintavaltansa väärin. Kaavapäätöksellä on loukattu maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta. Tontit 42024/5 ja 42013/9 on päätöstä perustelematta poistettu suojelukohteista, vaikka ne ovat kaupunkisuunnitteluviraston selvityksessä 10.9.2002 arvotettu valittajan tonttia tärkeämmiksi kohteiksi. Kaupunginhallitus ei voi valittajan mukaan oikaista päätöstä kehottamalla käynnistämään uudelleen kaavan muuttaminen kyseisten tonttien osalta, vaan valtuuston olisi tulut palauttaa asia hallituksen ja edelleen lautakunnan uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunginhallitus toteaa, että kaavan muutosluonnos on alun perin sisältänyt myös valittajan viittaamat tontit. Kaavaehdotus on perustunut huolelliseen rakennetun ympäristön arvojen inventointiin. Selvitysten mukaan myös kyseisillä tonteilla sijaitsevilla rakennuksilla on sellaisia arkkitehtonisia, rakennushistoriallisia ja kaupunkikuvaan liittyviä arvoja, että ne tulisi suojella. Kaupunkisuunnittelulautakunta on kuitenkin esit-



21.9.2004

telijän ehdotuksesta poiketen äänestyksen (5-3) jälkeen rajannut tontit kaavamuutoksen ulkopuolelle.

Kaupunginmuseo ja Uudenmaan ympäristökeskus ovat lausunnoissaan katsoneet, että mainituille tonteille tulisi palauttaa suojelumerkinnot. Lautakunta on käsitelleessään 18.9.2003 mainittuja lausuntoja ja tehtyjä muistutuksia äänestänyt uudelleen asiasta päätöksen jäädessä ennalleen.

Kaupunginhallitus ja -valtuusto ovat päätöksenteossaan ottaneet huomioon, että kyseiset tontit on poistettu kaavaehdotuksesta ja todeneet, että koska lautakunnan päätös ei ole perustunut uuteen selvitykseen rakennusten kulttuurihistoriallisista arvoista, tulisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi laatia kyseisille tonteille rakennusten suojeluarvot huomioon ottava kaavamuutos.

Valtuusto on hyväksynyt kaavamuutoksen hallituksen esityksen mukaisesti. Päätöksen taustalla on ollut esitys siitä, että kyseisten tonttien rakennukset suojellaan, mikäli suojelulle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset edellytykset ja lakiin perustuvia hyväksyttäviä syitä rakennusten sulkemiselle suojelun ulkopuolelle ei ole. Tämä ilmenee valtuuston päätöksen 23.6.2004 esityslistatekstistä s. 83-85.

Hallitus on 28.6.2004 kehottanut kaupunkisuunnittelulautakuntaa voimassa olevan rakennuskiellon aikana käynnistämään kaavamuutoksen kyseisten tonttien osalta ja selvittämään suojelun edellytykset. Lautakunta on 9.9.2004 tehnyt hallitukselle esityksen rakennuskiellon jatkamisesta, jotta kaavamuutos voitaisiin käynnistää. Hallitus on 20.9.2004 päättänyt pidentää rakennuskieltoa 15.10.2005 saakka.

Suojelumerkintöjen palauttaminen kyseisille tonteille ei ole ollut mahdollista valtuuston päätöksellä, koska tontit on rajattu muutosehdotuksen ulkopuolelle. Asiassa ei ole ollut myöskään perusteltua palauttaa koko huvila-alueen kaavaa uudelleen valmisteltavaksi, koska uusi tarkastelu on täysin mahdollista tehdä vain kyseiset tontit sisältävänä.

Valtuuston on siten katsottava ottaneen päätöksenteossaan huomioon maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun. Kysymys ei ole harkintavallan väärinkäytöstä eikä toimivallan ylittämisestä.

Valittajan oikeudet eivät ole myöskään päätöksen vuoksi vaarantuneet. Valittajan rakennuksen suojelulle on edelleen olemassa jäljempänä mainitut lain mukaiset edellytykset ja valittajaa on kohdeltu tasavertaisesti yhtäläisin valintaperustein muiden kaavassa suojeltujen rakennusten omistajien kanssa. Koko kaavan palauttamisella uudelleen valmis-



21.9.2004

teltavaksi ei ole siten vaikutusta valittajan rakennuksen suojelun edellytyksiin.

Lisäksi kaavoituskäytännössä on yleistä, että osa kaavasta saatetaan joutua eri syistä valmistelemaan uudelleen ja kaava hyväksytään osaluottain. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutuminen huomioidaan tällöin koko kaavoitettavan alueen osalta.

Valittaja on lisäksi todennut, että kaavoituksesta poistettujen tonttien omistajien voimakas vastustaminen on vaikuttanut päätöksiin. Valittajan vastustamisesta on valittajan mukaan tehty merkintä vasta kaavaselostukseen huomautuksen jälkeen.

Kaupunginhallitus toteaa, että lautakunta ei ole esittänyt päätökselleen perusteluja. Kaavaa valmisteltaessa ei ole poistettu suojelukohteita kaavaluonnoksesta omistajien vastustuksen perusteella. Muun muassa tontilla 42013/7 olevaa rakennusta ei ole esitetty suojeltavaksi, koska lisärakentamisen katsottiin vähentäneen talon arvoa. Tontti 42035/13 on poistettu ehdotuksesta, koska kaavoituksesta tiedottaminen ei ole saavuttanut omistajaa ajoissa. Kohteen suojelua tullaan esittämään myöhemmin laadittavassa kaavamuutoksessa. Tonttien 42031/5 ja 42032/13 omistajat ovat muistutuksissaan vastustaneet rakennustensa suojelua. Kumpaakaan kohdetta ei ole poistettu muutosehdotuksesta.

Valittajan vastustaminen on valmistelussa ja päätöksenteossa otettu huomioon. Valittajan tekemä muistutus ja laatimat kirjelmät on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa, kaupunginhallituksessa ja -valtuustossa. Kaavaselostuksen tekstiosaa on valittajan esityksen mukaan muutettu niin, että siihen on lisätty maininta tehdyistä muistutuksista.

Päätöksen muu lainmukaisuus

Kaavamuutoksen perusteiden lainmukaisuus

Valittajan mukaan kaavan muutoshanke on perusteiltaan lainvastainen. Voimassa oleva, suhteellisen uusi asemakaava (1985) ei ole MRL 51 ja 60 §:ssä tarkoitetulla tavalla vanhentunut ja pääosin toteutumatta, koska se ei edellytä rakennusten suojelua. Rakennussuojelun periaatteet eivät ole myöskään muuttuneet, vaan kysymys on henkilötasolla tapahtuneista muutoksista. Kaavamuutos on loukannut valittajan nykyiseen kaavaan perustunutta luottamuksensuojaa.

Kaupunginhallitus toteaa, että MRL 51 §:n mukaan asemakaava on pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttävät. Lain 60 § velvoittaa kuntaa arvioimaan kaavojen ajanmukaisuutta ja ryhtymään toimenpiteisiin vanhentuneiden



21.9.2004

kaavojen uudistamiseksi. Tältä osin laki ei edellytä kaavan olevan pääosin toteutumatta. Velvoite koskee myös muista kunnan kehitykseen ja maankäyttöön liittyvistä syistä, kuten rakennussuojelun näkökulmasta ja suunnitteluperiaatteiden muuttumisen vuoksi, vanhentuneita kaavoja.

Rakennussuojelun periaatteet ja sen asema kaavoituksessa ovat kahden vuosikymmenen aikana vahvasti muuttuneet. Vuosina 1985 ja 1986 vahvistettujen asemakaavojen pohjaksi laadittiin vuonna 1981 huvila-alueen inventointi "Kulosaaren huvila-alue. Lähtötiedot ja yleiskaavojen aluekohtaiset ohjeet ja suositukset". Inventointi koski ennen vuotta 1940 syntyneitä rakennuskantaa. Tämän jälkeen tätä nuoremman rakennuskannan arvot ovat yleisesti nousseet voimakkaasti esille ja suojeluharkinnan piiriin. Tällä hetkellä 1940-1960-luvun rakennettu ympäristö ymmärretään selvästi osana kulttuurihistoriallista perintöä ja rakennussuojelullinen tarkastelu ulotetaan jo 1970-luvulle saakka.

On myös huomattava, että rakennussuojelulaki ja rakennussuojelun kaavoitukseen ulottuva rakennuslain muutos tulivat voimaan 1.7.1985. Edellä mainittujen Kulosaaren aiempien kaavojen valmistelu ja vahvistaminen ovat tapahtuneet pääosin ennen lainmuutosten voimaantuloa.

Kansainvälisten rakennussuojelujärjestöjen piirissä hyvänä tarkasteluperspektiivinä pidetään noin 25 vuotta. Erityisesti Suomessa nimenomaisesti tämän modernin rakennusperinnön arvot ovat tärkeitä, sillä maamme koko rakennuskanta on varsin nuorta.

Mainitusta syystä myös käsiteltävänä olevan kaavan tarkistaminen on tullut ajankohtaiseksi. Alueen rakennukset ovat osa kaupungin kulttuuriperintöä ja kertovat eri aikakausien elämästä, kauneusarvoista sekä esiteollisen rakentamisen osaamisesta ja materiaalituntemuksesta.

Tarve kaavan tarkistamiseen on käytännössä noussut esiin tontin 42009/16 purkulupahakemuksen käsittelyn yhteydessä kesällä 2001. Rakennuksen purkamiselle ei ollut kaavassa estettä. Kaupunginmuseo ei kuitenkaan puoltanut purkamista rakennuksen merkittävien arvojen vuoksi. Viranomaisneuvottelujen tuloksena päätettiin, että alueen kaavan suojeluperiaatteet tulee ottaa uuteen tarkasteluun. Alue määrättiin rakennuskieltoon suojelutarpeen huomioon ottamiseksi.

Myös Uudenmaan ympäristökeskus on lausunnossaan 23.5.2003 pitänyt suojelun laajentamista myös uudempaan rakennuskantaan erittäin tärkeänä. Kaavaa valmisteltaessa on ilmennyt, että alueen rakennusten suojeleminen on saanut laajaa kannatusta myös Kulosaaren asukkaiden keskuudessa.



21.9.2004

Lisäksi MRL 54 § edellyttää yleiskaavan huomioon ottamista kaavaa laadittaessa. Yleiskaava 1992:ssa huvila-alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alueella tapahtuvat muutokset tulee tehdä niin, että alueen kulttuurihistoriallisia, rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä ei turmella. Lisäksi valtakunnallisten alueiden käytön tavoitteiden mukaan kyseinen kaupunginosa kuuluu valtakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten ympäristöjen luetteloon.

Kaavan tarkistaminen on siten ollut lain mukainen eikä luottamuksen suojan soveltaminen tule asiassa kysymykseen.

Valittajan rakennuksen suojeluarvo

Valituksessa on katsottu, ettei valittajan rakennuksella ole suojeluarvoa. Vain rakennuksen pohjoinen pääty on katutilassa näkyvä kaupunkikuvallinen elementti. Lisäksi rakennuksen kaupunkikuvallisuus mereltä katsottuna tulisi lisärakentamisen johdosta menettämään merkityksensä. Myös tontin olosuhteet, erityisesti maapohjan korkeuserot ja tontin viettäminen rantaan päin, eivät valittajan mukaan puolla rakennuksen suojelua.

Kaupunginhallitus toteaa, että valittajan talo on rakennuskannan arvoista tehdyssä selvityksessä (s. 84) arvioitu sijoittuvaksi luokkaan a erityisen korkealaatuista arkkitehtuuria edustavana kohteena. Rakennus ilmentää laadukkaasti 1950-luvun omakotitaloarkkitehtuuria ja suunnitellijoidensa luonteenomaista tyyliä. Se on huolellisesti yksityiskohtiaan myöten suunniteltu ja siinä on käytetty aikakaudelle tyypillisiä korkeatasoisia materiaaleja.

Rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti rakennus sijoittuu luokkaan b. Se soveltuu hyvin alueen miljööseen ja on myös hyvin säilynyt alkuperäisessä asussaan. Rakennuksen pohjoinen pääty on kaupunkikuvassa näkyvä elementti.

Kaupunginmuseo on edellä mainitun lisäksi todennut, että rakennus on sijoitettu tontille maaston muotoja hyödyntäen ja kunnioittaen. Ympäristön huomioimisesta ja suunnittelun korkeatasoisuudesta kertovat myös rakennuksen matala, pienimittakaavainen perushahmo ja luontoon sopeutuvat laadukkaat materiaalit. Museo on korostanut myös kohteen säilyneisyyttä ja merkitystä samalla tiellä sijaitsevan Aaltosten suunnitteleman omakotitalon parina.

Rakennusten inventoinnin yhteydessä ei ole tehty rakennusten tarkempaa tarkastelua meren suunnasta. Valittajan rakennuksen on kuitenkin arvioitu myös näkyvän meren suuntaan, minkä vuoksi sen kohdalla on



21.9.2004

merkintä m. Kaavan valmistelussa on otettu huomioon, että rakennusoikeuden toteutuessa näkymä meren suuntaan muuttuu, mutta tätä ei ole pidetty rakennuksen arvoa merkittävästi heikentävänä tekijänä. Uudessa tilanteessa rakennuksen muut erityiset arvot säilyvät ennallaan.

Tontin erityiset olosuhteet saattavat joissain kaavoitustilanteissa olla sellaiset, että niillä on merkitystä suojeluratkaisun kannalta. Tällaisia tekijöitä ei ole kuitenkaan käsillä olevassa tapauksessa tullut esiin. Kuten jäljempänä ilmenee, tontin olosuhteet on kaavan valmistelussa selvitetty poikkeuksellisen perusteellisesti.

Valittajan rakennuksen suojelu täyttää näin ollen MRL 57 §:n 2 momentissa säädetyt edellytykset. Rakennusta on sen erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava.

Suojelumääräyksen vaikutusten arviointi ja sen kohtuullisuus

Valituksen mukaan suojelumääräys on valittajan kannalta rakentamisrajoituksen sekä rakennuksen käytettävyyteen ja kunnossapitoon liittyvien teknis-taloudellisen ongelmien vuoksi kohtuuton. Lisäksi määräys vaikeuttaisi kuolinpesän selvittämistä ja perinnönjakoa. XXXXXXXX
XXXXXviimeisenä tahtona on ollut, että hänen kolme poikaansa rakentavat kukin asuntonsa tontille. Rakennuksen jakaminen kahdeksi asunnoksi on myös mahdotonta. Edelleen tontin omistajan perusteltu käsitys tulisi ottaa vuorovaikutteisessa suunnittelussa huomioon.

Kuten edellä on todettu, suojelumääräyksen kohtuullisuutta arvioidaan kokonaisuutena vertaamalla määräyksen rasisusta kaavan maanomistajalle antamaan hyötyyn. Kohtuullisetkin määräykset vaikuttavat maanomistajan mahdollisuuksiin rakentaa tontilla. Suojelumerkintä ei estä rakennuksen kunnostamista tai lisärakentamista, mutta edellyttää rakentamisen toteutettavan rakennuksen tyyliin soveltavalla tavalla. Valittajan tontin rakennusoikeus säilyy ennallaan.

Kaavan muutoksen vaikutuksia on valittajan tontin kohdalla arvioitu erityisen yksityiskohtaisesti mm. tutkimalla lisärakentamisen sijoittamista tontille. Lisäksi jo luonnosvaiheessa on suurennettu tontin rakennus-alaa siten, että koko rakennusoikeuden käyttö olisi tontilla mahdollista. Kaavassa on kavennettu rannanpuoleista istutettavaa aluetta n. 10 metrillä. Edelleen kaavan muutosehdotusta on muutettu valittajan esityksen johdosta suurentamalla tontin enimmäispeittoalaa sekä pienentämällä kadunpuoleista istutettavaa aluetta noudattamaan valittajan tonttikaaviossa esitetyn tukimuurin ja autokatoksen rajaviivaa.

Tontin rakentaminen koko rakennusoikeutta käyttäen rantaan viettävällä tontilla on vaikea tehtävä, mutta se on taitavalla suunnittelulla mah-



21.9.2004

dollista. Luontevin tapa käyttää rakennusoikeus on rakentaa rannanpuolelle kaksi kapearunkoista asuinrakennusta, jolloin uudisrakennukset ja suojeltu rakennus muodostaisivat rantaan avautuvan pihapiirin.

MRL 62 §:n mukaan vuorovaikutteisuus kaavaa laadittaessa edellyttää, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Laki ei kuitenkaan edellytä osallisten kaikkien mielipiteiden ehdotonta huomiointamista. Kaavan valmistelu on erilaisten näkökohtien ja mielipiteiden yhteensovittamista. Kaavan valmistelussa on kaavaselostuksesta ilmenevällä tavalla noudatettu lain edellyttämää vuorovaikutteista menettelyä. Lisäksi valittajan edustajan kanssa on neuvoteltu virastossa ja puhelimitse sekä käyty katselmuksella valittajan tontilla.

Vaikka kaavaa laadittaessa otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon maanomistajan näkemys, ei tontinomistajan henkilökohtaisia olosuhteita voida pitää MRL:n mukaan suojeluratkaisun perusteena. Tässä tapauksessa tontille on kuitenkin mahdollista rakentaa toivotut kolme asuntoa esimerkiksi niin, että yksi asunto sijaitsee suojeltavassa rakennuksessa ja kaksi muuta uudisrakennuksessa. Kaavassa ei säädetä asuntojen lukumäärää tontilla. Näin ollen kaava ei kohtuuttomasti estä Portrykuksen tahdon toteutumista eikä vaikeuta kuolinpesän jakoa.

Kaava ei myöskään estä vaihtoehtoisia ratkaisuja kuten lisärakentamista yhtenä rakennusmassana olemassa olevaan rakennukseen kiinni. Kaavassa on tätä varten merkintä, mikä mahdollistaa rakentamisen osin tontin etelärajaan kiinni. Lisäksi rakennuksen asunto voidaan kaavan estämättä jakaa.

Kaava perustuu siten yllä mainituin perustein riittävään vaikutusten arviointiin ja suojelumääräys on MRL 57 §:n 2 momentin tarkoittamalla tavalla maanomistajalle kohtuullinen. Valituksessa ole tullut esille mitään seikkoja, joiden perusteella suojeluratkaisua tulisi muuttaa.

Oikeudenkäyntikulut

Kaupunginhallitus toteaa, että hallintolainkäyttölain 74 §:n mukaan päätöksen tehnyt hallintoviranomainen voidaan velvoittaa korvamaan asianosaisen oikeudenkäyntikulut vain, jos asian ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu pitämään kulut vahinkonaan. Korvausvelvollisuutta harkittaessa on otettava huomioon, onko oikeudenkäynti aiheutunut viranomaisen virheestä.

Asiassa ei ole esitetty selvitystä, että oikeudenkäyntikuluista vastaaminen olisi valittajalle kohtuutonta. Kuten edellä on todettu, käsiteltävässä asiassa ei ole ollut kysymys viranomaisen tekemästä virheestä.



21.9.2004

Yhteenveto

Kaupunginhallitus näin ollen toteaa, että valtuuston päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, valtuusto ei ole ylittänyt toimivaltansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen. Kaavamuuotos ja sen suojelumääräykset täyttävät lain asettamat vaatimukset ja päätöksenteossa on otettu huomioon maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Valituksessa ei ole myöskään esitetty sellaisia seikkoja, joiden vuoksi päätös olisi valittajan tonttia koskevalta osalta kumottava tai sitä muutettava.

Kaupunginhallitus pyytää siten valituksen ja oikeudenkäyntikuluvaatimuksen hylkäämistä aiheettomana ja perusteettomana.

Helsingissä 21. päivänä syyskuuta 2004

HELSINGIN KAUPUNGINHALLITUS

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

LAATI

Kaisu Syffäläinen
asiamies, varatuomari

LIITTEET

- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma;
- 2) värillinen kaavakartta määräyksineen, osakartat A-D;
- 3) kaavaselostus;
- 4) ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon, kiinteistölautakunnan ja rakennusvalvontaviraston lausunnot;
- 5) inventointiselvitys Kulosaaren huvila-alueen uudemman rakennuskannan arvoista;
- 6) kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 18.9.2003;
- 7) kaupunkisuunnitteluviraston lausunnot;
- 8) ote kaupunginhallituksen esityslistasta 28.6.2004;
- 9) ote hallituksen esityslistasta 20.9.2004,
- 10) valtakirja.