



tarkoita sitä, että voimassa oleva kaava on menettänyt merkityksensä tai käynyt tarpeettomaksi.

XXXXXXXX ja 35 muuta alueen asukasta ovat kaupunkisuunnitteluvirastolle osoittamassaan kirjelmässä esittäneet mielipiteensä kaavamutoksesta. Kirjelmä näyttää unohtuneen valtuustokäsittelyyn toimitetusta materiaalista. Kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteenveto osallistumis- ja arviointivaiheessa annetuista mielipiteistä oli ympäröivä. Asukkaiden oikeuksien suojaaminen sekä perustuslaissa että maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetulla tavalla on osoittautunut pelkäksi sanahelinäksi.

Asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot tyrmäsivät kaavamutoksen täysin. Muutosta vastaan oli 55 ja sen puolesta vain 9 henkilöä. Asukkaista yksikään ei puoltanut Tukkisillanpolun ja sen puiston kaavamutosehdotusta. Malmi-seuran ja omakotiyhdistyksen kannanotot olivat myös ensisijaisesti kaavamutosta vastustavia. Päätöksentekijältä tulisi edellyttää uskallusta puuttua havaittuihin epäkohtiin ja kykyä nähdä, mikä kokonaisuuden kannalta on tarkoituksenmukaista ja järkevää. Kaupungin asiakirjat ovat tarkoitushakuisia ja niissä annetaan päätöksentekijöille tietoisesti kaunisteltu ja totuudenvastainen vaikutelma. Muutoksenhakijoiden kirjallisia mielipiteitä, kommentteja ja muistutusta on jatkuvasti yleistetty, painotettu väärin, tulkittu täysin väärin tai jopa vesitetty. Kaupunkisuunnitteluvirasto on teetättänyt vuonna 1971 selvitystyön "Malmi/virkistys- ja viheralueet" ja vuonna 1973 "Malmin Kotitien erityistutkimus". Viimeksi mainitussa selvityksessä erityistä painoarvoa asetettiin varsinaisen viherväylän luomiseen, sen virikkeisyyteen, viihtyisyyteen ja ohjaamiseen Tukkisillanpolun ja sen jatkeen Tukkisillanpolun kautta Malmin asemalta ja aluekeskuksesta pohjoiselle asuinalueelle ja ulkoilureitille. Malmin aluekeskusprojektin laatima "Asemakaavan muutoksen selostus/Malmi, korttelit 38112, 38113 ja 38114" vuodelta 1976 liittyy alueen voimassa olevaan asemakaavaan nro 7485. Liikennesuunnittelun tavoitteena oli muun muassa kevyen liikenteen raitistuksen muodostaminen kaavarunkosuunnitelman mukaisesti. Kaavarungossa pohjoisen asuntoalueen tärkeimmäksi kevyen liikenteen reitiksi määritetyn Tukkisillanpolun varteen muodostetaan kaksi pientä puistikkoa, jotka kaupunki ympäristöinventointikartan mukaisesti tulee lunastamaan kyseiseen tarkoitukseensa. Rakennusviraston johdolla laaditun "Ylä-Malmin- Pukinmäen luonnonhoitosuunnitelman 1998-2007" tavoitteina on muun muassa viihtyisän ja elämyksellisen virkistys- ja asuinympäristön kehittäminen, paikallisen maiseman ja luonnon erityispiirteiden huomioon ottaminen sekä vuorovaikutuksen lisääminen asukkaiden ja viranomaisten kesken. Tavoitteena on säilyttää Tukkisillanpolkuun rajautuva puistikko puoliavoimena alueena ja hoidon piirissä.

Kaavoituksen tulee perustua tehtyihin selvityksiin. Kaupunkisuunnitteluvirasto ei ole tutustunut alueelta teettämiinsä edellä mainittuihin selvityksiin. Niistä olisi selvinnyt, mikä merkitys viherreitille puistikkoineen oli asetettu kokonaisuuden toimivuuden kannalta. Kaavaselostuksen liitekartoista olisi selvinnyt, miksi juuri alueen alavimmat alueet ovat voimassa olevassa kaavassa merkitty puistoiksi. Alueet on todettu vesihaittojensa vuoksi muuhun käyttöön soveltumattomiksi. Molemmat alueet oli vuoden 1953 vahvistetussa kaavassa osoitettu rakennustonteiksi mutta jääneet juuri edellä mainitusta syystä rakentamattomiksi. Kaupunginhallitus toteaa kuitenkin 2.3.2005, että kaavamutosehdotuksesta on tehty maankäyttö- ja

rakennuslain mukaiset riittävät selvitykset, joiden mukaan Tukkisillanpolun varren puistikko sopii rakennusmaaksi. Alueen maaperäolosuhteet eivät oleellisesti poikkea lähiympäristön rakennettujen tonttien maaperäolosuhteista. Asemakaavaselostuksen muun lähdemateriaalin maaperätiedot ovat "hatusta vedettyjä" niin savikerroksen paksuuden kuin perustamistapojenkin suhteen. Pohjavesipinnan korkeudesta ei ole esitetty edes arvailuja. Maaperän teknisestä sopivuudesta rakentamiseen voidaan todeta 14.11.1977 vahvistetun asemakaavan selostuksen perusteella, että pohjaveden korkeus savialueilla on tasossa noin +15.2 mikä puistoalueilla merkitsee lähellä maanpintaa tai jopa näkyvissä. Alueella on tehty painokairauksia. Tukkisillan tien puistikossa tutkimuspisteessä kova pohja on noin seitsemän metrin syvyydessä ja Tukkisillanpolun puistossa vastaavasti noin 11 metrin syvyydessä maanpinnasta. Pohjaveden korkeusasemasta johtuen alueilla ei ole kantavaa kuorikerrosta. Rakennukset on perustettava paaluille.

Kaavamuutosesitys on tavoiteasettelultaan ja toteutettavuudeltaan yhteensovittamaton. Lähivirkistysalue (Tukkisillanpolun tiealue) on tarkoitus kaavaselostuksen mukaan säilyttää luonnonmukaisena. Rakennusvirasto lausunnossaan huomauttaa, että kapeana polkuna puistokaistaleella kulkevalle Tukkisillanpolulle ei voida järjestää talvikunnossapitoa. Uudisrakennusten rakentaminen uudelle tontille on mahdollista ainoastaan edellä mainitun lähivirkistysalueen kautta. Kyseisellä savialueella pohjavesipinnan taso on lähellä maan pintaa ja lietty helposti. Rakentaminen toisi alueelle raskasta liikennettä muun muassa maansiirto-, betonipumppu- ja nosturiautot. Rakennusten liittäminen kunnallistekniikkaan on mahdollista vain samaisen lähivirkistysalueen kautta joko Tukkisillantielle tai Vainiotielle. Sekä lähivirkistysalueella että uudella rakennustontilla on jo nykyisellään sekä maakaapeleita että paaluttamattomia vesi- ja viemäriinjoja, joiden rakentamisessa ei ole osattu varautua edellä mainitun kaltaiseen raskaaseen liikenteeseen. Kaavassa määrätyn enimmäisrakennusoikeuden lisäksi tontille saa rakentaa erillisiä autokatoksia, varasto- ja vihertiloja. Tontin ahtaudesta johtuen autokatokset joudutaan rakentamaan viemäriinjojen päälle hyvän rakennustavan vastaisesti. Nykyisenlaista tilannetta ei olisi lainkaan syntynyt, mikäli kaupunki olisi aikanaan hoitanut yleisiä alueita koskevat velvollisuutensa lain edellyttämällä tavalla. Kaupungin olisi tullut luopua Tukkisillanpolun ja sen puistoalueen asemakaavan muutoshankkeesta sen jälkeen, kun oli käynyt ilmi hankkeen olevan perusteluiltaan täysin kestämaton.

## VASTINEET, SELITYKSET JA LAUSUNNOT

**Helsingin kaupunginhallitus** on antanut lausunnon.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX on antanut vastaselityksen.

## HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISU

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

## *Kaavoitusmenettely*

### *Vuorovaikutus ja osallistuminen*

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n 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, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n 1 momentin mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Saman pykälän 2 momentin mukaan kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla.

Vuorovaikutusmenettelyistä ja kaavan vaikutusten arvioinneista on laadittu 2.7.2003 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on esitetty muun muassa kaavamuutoksen valmistelussa noudatettavat vuorovaikutuksen käytännön menettelytavat. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty sanotun suunnitelman mukaisesti. Suunnitelma lähtötietoineen ja tavoitteineen on lähetetty osallisille. Valmisteluaineisto ja kaavaehdotus ovat olleet nähtävänä ja niistä on varattu tilaisuus ilmoittaa mielipiteensä ja tehdä muistutus.

Vuorovaikutusta koskevalla sääntelyllä ei rajoiteta valtuuston toimivaltaa päättää kaavan sisällöstä maankäyttö- ja rakennuslain ja muiden lakien rajoissa. Menettelyllä ei myöskään sidota kaavan sisältöä kuulemisen yhteydessä esitettyihin mielipiteisiin, vaan turvataan maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:n 2 momentissa tarkoitettu tavoite jokaisen osallistumismahdollisuudesta asioiden käsittelyyn. Näin ollen se, ettäXXXXXXXX ja asiakumppanien mielipiteitä ei ole otettu huomioon, ei merkitse virheellisyyttä vuorovaikutuksen järjestämisessä. Hallinto-oikeus katsoo, että vuorovaikutusmenettely ja tiedottaminen on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyllä tavalla.

XXXXXXXX ja hänen asiakumppaniensa mielipiteissä esitetyt kaavamuutokseen liittyvät oleelliset näkökohdat on referoitu kaupunkisuunnittelautakunnan esityslistalla. Muistutuksista ja mielipiteistä on jaettu lautakunnan jäsenille kopiot. Asiakirjojen mukaan muistutukset ovat olleet alkuperäisinä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käytössä. Hallinto-oikeus katsoo, että valtuustolla on ollut käytettävissään tarpeelliset tiedot asian ratkaisemiseksi.

### *Selvitykset*

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n (132/1999) mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävät suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut

vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kaavaselostuksesta käy ilmi, että tontti 38113/59 eli nyt puheena oleva tontti sijaitsee ohuella pehmeiköllä, jossa savikerroksen paksuus tontin eteläosassa on noin 1-3 metriä ja pohjoisosassa noin viisi metriä. Pohjavesipinta on keskimäärin noin 1-1,5 metriä maanpinnan alapuolella.

Alueesta on tehty kaavan laatimisen yhteydessä maaperään, johtoihin sekä Tukkisillanpolun parantamiseen liittyvät teknistaloudelliset selvitykset. Asiaa valmisteltaessa on arvioitu kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan, liikenteeseen, luonnonympäristöön ja ympäristön asumisolosuhteisiin. Kaavaehdotuksesta on pyydetty kiinteistöviraston, ympäristökeskuksen, rakennusviraston ja Helsingin Veden lausunnot, joissa ei ole esitetty huomautuksia kaavaehdotuksesta. Erillisiä maaperätutkimuksia ei ole tehty kaavamuutosta varten. Kaupunginhallituksen lausunnon mukaan alueen maaperäolosuhteet eivät oleellisesti poikkea lähiympäristön rakennettujen tonttien olosuhteista. Kun otetaan huomioon, että asemakaavan muutos koskee vain kahta omakotitonttia ja se, että yksittäisten rakennusten lopulliset perustamistavat ratkaistaan rakennussuunnitteluvaiheessa tehtävän tontti-kohtaisen pohjatutkimuksen perusteella, ei kaavamuutos ole edellyttänyt erikseen tehtävää maaperätutkimusta rakennuspaikkojen sopivuuden arvioimiseksi.

Selvitykset ovat olleet riittävät kaavapäätöksen tekemistä varten.

### ***Kaavamuutoksen sisältö***

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan 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. Saman pykälän 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Kaupungin tavoitteena on täydentää ja tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Täydennysrakentaminen on Helsingin yleiskaava 2002:n mukainen kehittämisperiaate. Asemakaavan muutosehdotuksen tavoitteena on rakentamattoman ja hoitamattoman pienen puiston muuttaminen pientalotonteiksi. Kyseessä oleva kaava-alue on yleiskaavassa asumiseen tarkoitettua pientalovaltaista aluetta.

Muutosalue kuuluu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Kotitien alueeseen. Suuri osa korttelin rakennuksista on komeita vanhoja omakotitaloja eri vuosikymmeniltä. Kortteli on vehreää ja paikoin jyrkkääkin. Puistoalueet ovat rakentamattomia ja hoitamattomia. Tukkisillanpolku on rakentamaton

katualue, jossa kulkee kapea polku. Tukkisillanpolkua ei ole rakennettu kevyen liikenteen kaduksi, vaan se on mutkittleva polku kasvillisuuden lomassa.

Poistuvan kaavan mukainen Tukkisillanpolun alue on muutettu lähivirkistysalueeksi, johon nykyinen omenapuiden lomassa mutkittleva polku on merkitty yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuksi likimääräiseksi alueen osaksi. Tukkisillanpolun virkistysalueen eteläreunaan on merkitty ajoyhteys uudelle tontille. Tukkisillanpolku on oleellinen osa 1970 luvulla vahvistettuun asemakaavaan merkittyä kevyen liikenteen reittiä. Tukkisillanpolun muuttaminen lähivirkistysalueeksi, jolle on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa, ja Tukkisillanpolun itäpuolella olevan pienen puistikon häviäminen eivät katkaise viheryhteyttä Malmin asemalta pohjoiselle asuntoalueelle. Puistikko on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jolle saa rakentaa kaksi omakotitaloa. Rakentamistehokkuus on  $e=0.25$ , mikä vastaa lähialueen omakotikortteleiden rakentamistehokkuutta.

Kun otetaan huomioon poistuvan puistoalueen pieni koko ja merkitys virkistysalueena, ei puistoalueen muuttamisella asuinrakentamiseen osoitetuksi alueeksi aiheuteta muutoksenhakijoiden tai kenenkään muunkaan elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaava luo edellytykset viihtyisälle elinympäristölle.

Hallinto-oikeus katsoo edellä mainitut seikat huomioon ottaen, että asemakaava täyttää sisällöltään sille asetetut vaatimukset.

### Lopputulos

Muilta kuin edellä käsitellyiltä osin valitus koskee kaavapäätöksen tarkoituksenmukaisuutta, jonka tutkiminen ei kuulu hallinto-oikeuden toimivaltaan. Hallinto-oikeus tutkii päätöksen lainmukaisuuden siltä osin kun siitä on valitettu.

Kaupunginvaltuusto on voinut päättää asiasta harkintansa mukaan. Päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, valtuusto ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös muutoinkaan ole lainvastainen. Kaupunginvaltuuston päätöstä ei ole syytä valituksen johdosta kumota.

**Sovelletut oikeusohjeet** Perusteluissa mainittujen lisäksi  
Kuntalaki 90 §  
Maankäyttö- ja rakennuslaki 116 § 1 mom

**MUUTOKSENHAKU** Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (kunnallisvalitus 07.05).

Esittelijäjäsen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Helena Asikainen

Päätöksen tekemiseen ovat ottaneet osaa hallinto-oikeuden jäsenet Seppo Naulapää, Anja Sahla (t) ja Helena Asikainen.

## JAKELU JA OIKEUDENKÄYNTIMAKSU

- Päätös** muutoksenhakijalle saantitodistuksin; oikeudenkäyntimaksu 80 euroa (100)
- Hallintolain 56 §:n 2 momentin ja 68 §:n 1 momentin mukaan on asianosaisten yhdyshenkilöksi ilmoitetun XXXXXXXXXXXXXXXX tämän päätöksen tiedoksi saatuaan ilmoitettava siitä valituskirjelmän muille allekirjoittajille. Jos hän tämän laiminlyö, hän on velvollinen korvaamaan ilmoittamatta jättämisestä tai sen viivästymisestä aiheutuneen vahingon, sikäli kuin se laiminlyönnin laatuun ja muihin olosuhteisiin nähden harkitaan kohtuulliseksi.
- Jäljennös** Helsingin kaupunginhallitukselle, jonka tulee ilmoittaa päätöksestä kuntalain 97 §:n mukaisesti
- Uudenmaan ympäristökeskus
- Hallinto-oikeuden kirjaamo
- Tiedoksi tilastollista seurantaa varten (EV 248/1998 vp - HE 101/1998 vp):  
-oikeusministeriö/ Eija Siitari-Vanne  
-ympäristöministeriö/ Helena Korhonen

KAH