



## § 701

### Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunginvaltuuston päätöksestä tehdystä valituksesta Vuosaaren kortteleiden nro 54340 - 54346 ja korttelin nro 54202 osan ym. alueiden (Kallahdenniemi) asemakaava-asiassa (nro 11970)

HEL 2011-002119 T 10 03 03

## Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 15.2.2012 (37 §) 54. kaupunginosan (Vuosaari, Kallahti) kortteleiden nro 54340–54346 ja korttelin nro 54202 osan sekä liikenne-, virkistys-, luonnonsuojelu- ja vesialueiden asemakaavan sekä korttelin nro 54202 ja puistoalueen sekä venesataman osan asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 27.5.2010 päivätyn ja 4.10.2011 sekä 30.1.2012 muutetun piirustuksen nro 11970 mukaisena.

Hallinto-oikeudelle on tehty yksi kunnallisvalitus kaupunginvaltuuston päätöksestä 15.2.2012, 37 §.

## Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Kuntalain 90 §:n mukaan muutosta kunnallisvalituksella haetaan hallinto-oikeudelta. Edelleen, 92 §:n mukaan valitusoikeus on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsenellä.

Muutoksenhakijana on luonnollinen henkilö, jonka kotikunta on Helsinki.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 188 §:n mukaan valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisten katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen puolestaan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Viranomaisen 15.2.2012 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä 24.2.2012. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle 23.3.2012. Valitus on toimitettu määräajassa.

## Lausunnon antaja

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

### Käyntiosoite

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

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

F10680001200062637

### Alv.nro

F102012566



Helsingin kaupunginhallitus

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

Valitus ja sen keskeiset perusteet

Valittaja on vaatinut Helsingin hallinto-oikeutta kumoamaan kaupunginvaltuuston päätöksen siltä osin, kun siinä ei anneta rakennusoikeutta tilalle 91-435-2-171, maankäyttö- ja rakennuslain, hallintolain yhdenvertaisuusperiaatteen sekä ilmoitettujen suunnitteluperusteiden vastaisena.

Muutoksenhakija on katsonut, että päätös on vastoin oikeusvaikutteista yleiskaavaa, koska siinä asumiseen kaavoitetulle alueelle ei ole annettu rakennusoikeutta. Kaava on myös vastoin MRL:n kieltoa aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa sekä vastoin ilmoitettuja suunnitteluperusteita, koska hänen tontilleen ei ole annettu ilmoitettua, vähintään 200 kerrosneliömetrin rakennusoikeutta.

Muutoksenhakija on vielä katsonut, että hallinnon oikeusperiaatteiden mukaista yhdenvertaisuutta ei ole noudatettu, koska hänen rakennuspaikalleen ei ole kaavoitettu lainkaan rakennusoikeutta toisin kuin muille.

LAUSUNTO

Yleiskaava

Muutoksenhakija on katsonut, että valituksenalainen päätös on vastoin oikeusvaikutteista yleiskaavaa, koska siinä ei ole kaavoitettu rakennusoikeutta hänen tilalleen, vaikka kaavoitettava alue on yleiskaava 2002:ssa merkitty pientalovaltaiseksi, asumiseen tarkoitetuksi alueeksi.

MRL 54.1 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Tarkentuvan suunnittelun periaatteen mukaan yleiskaava ohjaa yleispiirteisesti asemakaavaa, ja asemakaavan tulee säilyttää yleiskaavassa määritetty pääasiallinen käyttötarkoitus. Muutoksia aluevarauksiin ja mitoituksiin voi kuitenkin tulla. (Mm. Jääskeläinen-Syrjänen: Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen. Rakennustieto Oy. Helsinki 2010. s. 320 - 321, 367 ja Hallberg-Haapanala-Koljonen-Ranta: Maankäyttö- ja rakennuslaki. Talentum Media Oy. Helsinki 2006. s. 249). Yleiskaavassa ei käsitellä yksittäisiä rakennuspaikkoja, vaan nämä määritetään asemakaavoituksessa.



Muutoksenhakijan tila sijaitsee Helsingin yleiskaava 2002:ssa pientalovaltaisen asumisen alueella ja lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maiseman kannalta merkittävällä alueella. Yleiskaavassa pientalovaltainen asuminen on määritelty tarkemmin alueeksi, jota kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen käyttöön sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maiseman kannalta merkittävä alue on määritelty yleiskaavassa kehitettäväksi alueen arvot ja ominaisuudet säilyttäen.

Vastaavasti asemakaavassa muutoksenhakijan tila sijaitsee erillispientalojen ja virkistyspalveluiden korttelialueella, jolla on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Täten asemakaavassa määritetty käyttötarkoitus on täsmälleen yleiskaavassa määritetyn käyttötarkoituksen mukainen.

Näin ollen Helsingin kaupunki katsoo, että asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaava ei voi olla yleiskaavan vastainen vain sillä perusteella, että asumiseen yleiskaavassa määrätyllä alueella on kohtia, joihin ei ole kaavoitettu rakennusoikeutta. Rakennuspaikat määritetään ylipäänsä vasta asemakaavoituksessa, ei yleiskaavoituksen yhteydessä.

#### Kaavaselostus

Muutoksenhakija on katsonut, että valituksenalainen päätös on vastoin ilmoitettuja suunnitteluperusteita, koska valittajan tilalle ei ole kaava-aineistossa ilmoitetun mukaisesti kaavoitettu rakennusoikeutta.

MRL 188.1 §:n mukaisesti asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta siten kuin kuntalaissa säädetään. Kuntalain 90.2 §:n mukaan kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen. MRL 55 §:n 1 ja 2 momenttien mukaan asemakaavaa koostuu asemakaavakartasta, -määräyksistä ja -merkinnöistä. Selostus ei MRL 55.3 §:n mukaan ole osa asemakaavaa.

Helsingin kaupunki katsoo näin ollen, ettei valitusperusteena voi käyttää sitä, että kaavaratkaisu olisi kaavaselostuksen vastainen. Kaavaselostus on ainoastaan asemakaavan sisältöä selventävä asiakirja. Valitus tällä perusteella tulisi jättää tutkimatta.

Kaupunki toteaa toissijaisesti, mikäli hallinto-oikeus katsoo, että valitus voidaan tällä perusteella tutkia, ettei kaavaratkaisu ole aiemmin ilmoitettujen kaavoitusperusteiden vastainen.



Muutoksenhakija omistaa Kallahdenniemen tilan 435:2:171. Kyseisestä tilasta ja tilasta 435:2:169 sekä vesijättömaasta on asemakaavassa muodostettu tontti 54340/2. Asemakaavaselostuksessa on mainittu ja kaavoituksen lähtökohtana on pidetty, että jokaiselle tontille osoitettu rakennusoikeus on vähintään 200 k-m<sup>2</sup>. Kyseiselle tontille 54340/2 osoitettu rakennusoikeus 445 k-m<sup>2</sup> on näin ollen asemakaavaselostuksen mukainen.

#### Yhdenvertaisuusperiaate ja kohtuullisuus

Muutoksenhakija on katsonut, että valituksenalainen päätös on yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen, ja että sillä aiheutetaan kohtuutonta haittaa, koska muutoksenhakijan omistamalle tilalle ei ole kaavoitettu rakentamista, toisin kuin alueen muiden maanomistajien alueille.

Hallintolain 6 §:n mukaan hallinnossa asioivia on kohdeltava tasapuolisesti ja viranomaisen toimien oltava puolueettomia. Viranomaisen tulee soveltaa lakia tekemättä tapausten välille muuta eroa kuin laista ilmenee. Olennaista on, voidaanko erottelu perustella hyväksyttävällä tavalla (Hallituksen esitys 72/2002 vp hallintolain säätämiseksi, s. 54).

MRL 54.3 §:n mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa maanomistajalle sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Arvioinnissa vastakkain ovat tietyn kaavan tavoitteet ja vaatimukset sekä maanomistajalle aiheutuva haitta.

Muutoksenhakijan tilasta, viereisestä tilasta ja vesijättömaasta on muodostettu tontti. Tälle tontille 54340/2 on osoitettu rakennusoikeutta vastaavien perusteiden mukaan kuin muillekin tonteille, itse asiassa kyseisellä tontilla tonttitehokkuus on huomattavasti muita alueen tontteja suurempi.

Asemakaavan tavoitteena on ollut, että Kallahdenniemen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja pihapiirit säilytetään ja tilat kaavoitetaan pääasiassa asumisen ja virkistyspalveluiden käyttöön, ja että alue suunnitellaan luonnon, maiseman ja kulttuurihistorian kannalta arvokkaaksi ympäristöksi.

Kaavaratkaisussa sallitaan maltillinen lisärakentaminen, joka mahdollistaa muun muassa asuttavuuden ja virkistyspalveluiden kehittämisen, mutta ei muuta oleellisesti alueen luonnetta. Pientalojen korttelialueella olemassa olevat rakennukset säilytetään ja niitä saa laajentaa maltillisesti (40 k-m<sup>2</sup>). Kaavassa sallitaan kahden kokonaan uuden huvilan rakentaminen. Huvilat on kuitenkin sovitettu olemassa olevien rakennusten välimatkoihin ja mittakaavaan, eivätkä ole



ristiriidassa alueen luonteen kanssa, vaan täydentävät nykyisten rakennusten sarjaa.

Muutoksenhakijan tilasta tontin muodostaminen yksin ei olisi ollut perusteltua ottaen huomioon asemakaavan tavoitteet. Tonttitehokkuus alueen muilla vastaavilla pientalotonteilla on 0,02 -0,03 ja yhdellä 0,06. Nyt muodostetulla tontilla 54340/2 tehokkuus on selvästi suurempi, 0,1. Muutoksenhakijan vaatimalla tavalla toteutettuna tehokkuus muutoksenhakijan tilalla olisi noussut alueen keskiarvoon suhteutettuna nelin-viisinkertaiseksi (0,16). Tämä olisi rikkonut maltillisen lisärakentamisen sekä rakennusten mittakaavan ja välimatkojen säilyttämisen tavoitteen.

Lisäksi muutoksenhakijan tila sijaitsee luonnonsuojelualueen vieressä maisemallisesti näkyvällä ja muutoksille aralla alueella. Tila on luonnonsuojelualueeseen verrattavassa tilassa ja luonnonsuojelun kannalta arvokasta aluetta.

Näin ollen ottaen huomioon asemakaavan tavoitteet alueen ilmeen säilyttämiseksi ja luonnon suojelemiseksi sekä tonttitehokkuuden Helsingin kaupunki katsoo, että asemakaava ei ole yhdenvertaisuusperiaatteen tai asemakaavan laissa asetettujen sisältövaatimusten vastainen, vaan maanomistajan kokema haitta on asemakaavan tavoitteet huomioon ottaen hyväksyttävä eikä muutoksenhakijaa perusteetta ole asetettu eriarvoiseen asemaan.

Vielä kaupunki toteaa, että muutoksenhakijan tilan viereisen tilan 435:2:169, josta yhdessä muutoksenhakijan tilan ja vesijättömaan kanssa on muodostettu tontti, omistaa Kiinteistö Oy Kallvikintie 42. Muutoksenhakijan tilan on hänelle luovuttanut juuri kyseessä oleva yhtiö, jonka toimitusjohtajana muutoksenhakija itse on ollut. Lainhuuto muutoksenhakijalle on myönnetty 4.12.2009. Tätä ennen yhtiö on esittänyt mielipiteen kaavaluonnoksesta sen nähtävilläolon aikana 14.9. - 2.10.2009. Asemakaavaluonnos ja rakennusoikeuden myöntämättä jättäminen on siis ollut muutoksenhakijan tiedossa hänen hankkiessaan tilan.

## Valituksen hylkääminen

Helsingin kaupunki toteaa yhteenvetona, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella asemakaavapäätös tulisi kumota.

Kaava täyttää MRL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset. Se on yleiskaavan ja kaavaselostuksesta ilmenevien suunnitteluperusteiden mukainen. Asemakaavalla ei aiheuteta kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä tai kohtuutonta haittaa taikka aseteta ketään eriarvoiseen asemaan.



Kaavapäätös ei ole syntynyt kuntalain 90 §:ssä tarkoitettulla tavalla virheellisessä järjestyksessä, viranomainen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen.

Helsingin kaupunki katsoo täten, että valitus tulee kaavaselostuksenvastaisuutta koskevalta osin jättää tutkimatta ja muilta osin hylätä.

Valitus kohdistuu valittajan omistamaan tilaan. Kaupunginhallitus toteaaakin, että se tulee käyttämään maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaista mahdollisuutta määrätä asemakaava tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman kaava-alueen siltä osalta, johon valituksen ei voida katsoa kohdistuvan.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö Eija Korjulan valitus, Kvsto 15.2.2012 § 37
- 2 Hallintokeskuksen oikeuspalveluiden lausunto 9.5.2012

**Otteet**

**Ote**

**Otteen liitteet**

Oikeuspalvelut lausunnon  
hallinto-oikeudelle toimittamista  
varten

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättäne antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 15.2.2012 (37 §) 54. kaupunginosan (Vuosaari, Kallahti) kortteleiden nro 54340–54346 ja korttelin nro 54202 osan sekä liikenne-, virkistys-, luonnonsuojelu- ja vesialueiden asemakaavan sekä korttelin nro 54202 ja puistoalueen sekä venesataman osan asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 27.5.2010 päivätyn ja 4.10.2011 sekä 30.1.2012 muutetun piirustuksen nro 11970 mukaisena.

Hallinto-oikeudelle on tehty yksi kunnallisvalitus kaupunginvaltuuston päätöksestä 15.2.2012, 37 §.



## Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Kuntalain 90 §:n mukaan muutosta kunnallisvalituksella haetaan hallinto-oikeudelta. Edelleen, 92 §:n mukaan valitusoikeus on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsenellä.

Muutoksenhakijana on luonnollinen henkilö, jonka kotikunta on Helsinki.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 188 §:n mukaan valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen puolestaan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Viranomaisen 15.2.2012 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä 24.2.2012. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle 23.3.2012. Valitus on toimitettu määräajassa.

## Lausunnon antaja

Helsingin kaupunginhallitus

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

## Valitus ja sen keskeiset perusteet

Valittaja on vaatinut Helsingin hallinto-oikeutta kumoamaan kaupunginvaltuuston päätöksen siltä osin, kun siinä ei anneta rakennusoikeutta tilalle 91-435-2-171, maankäyttö- ja rakennuslain, hallintolain yhdenvertaisuusperiaatteen sekä ilmoitettujen suunnitteluperusteiden vastaisena.

Muutoksenhakija on katsonut, että päätös on vastoin oikeusvaikutteista yleiskaavaa, koska siinä asumiseen kaavoitetulle alueelle ei ole annettu rakennusoikeutta. Kaava on myös vastoin MRL:n kieltoa aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa sekä vastoin ilmoitettuja suunnitteluperusteita, koska hänen tontilleen ei ole annettu ilmoitettua, vähintään 200 kerrosneliömetrin rakennusoikeutta.

Muutoksenhakija on vielä katsonut, että hallinnon oikeusperiaatteiden mukaista yhdenvertaisuutta ei ole noudatettu, koska hänen



rakennuspaikalleen ei ole kaavoitettu lainkaan rakennusoikeutta toisin kuin muille.

## LAUSUNTO

### Yleiskaava

Muutoksenhakija on katsonut, että valituksenalainen päätös on vastoin oikeusvaikutteista yleiskaavaa, koska siinä ei ole kaavoitettu rakennusoikeutta hänen tilalleen, vaikka kaavoitettava alue on yleiskaava 2002:ssa merkitty pientalovaltaiseksi, asumiseen tarkoitetuksi alueeksi.

MRL 54.1 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Tarkentuvan suunnittelun periaatteen mukaan yleiskaava ohjaa yleispiirteisesti asemakaavaa, ja asemakaavan tulee säilyttää yleiskaavassa määritetty pääasiallinen käyttötarkoitus. Muutoksia aluevarauksiin ja mitoituksiin voi kuitenkin tulla. (Mm. Jääskeläinen-Syrjänen: Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen. Rakennustieto Oy. Helsinki 2010. s. 320 - 321, 367 ja Hallberg-Haapanala-Koljonen-Ranta: Maankäyttö- ja rakennuslaki. Talentum Media Oy. Helsinki 2006. s. 249). Yleiskaavassa ei käsitellä yksittäisiä rakennuspaikkoja, vaan nämä määritetään asemakaavoituksessa.

Muutoksenhakijan tila sijaitsee Helsingin yleiskaava 2002:ssa pientalovaltaisen asumisen alueella ja lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maiseman kannalta merkittävällä alueella. Yleiskaavassa pientalovaltainen asuminen on määritelty tarkemmin alueeksi, jota kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen käyttöön sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maiseman kannalta merkittävä alue on määritelty yleiskaavassa kehitettäväksi alueen arvot ja ominaisuudet säilyttäen.

Vastaavasti asemakaavassa muutoksenhakijan tila sijaitsee erillispientalojen ja virkistyspalveluiden korttelialueella, jolla on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Täten asemakaavassa määritetty käyttötarkoitus on täsmälleen yleiskaavassa määritetyn käyttötarkoituksen mukainen.

Näin ollen Helsingin kaupunki katsoo, että asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaava ei voi olla yleiskaavan vastainen vain sillä perusteella, että asumiseen yleiskaavassa määrättyllä alueella on kohtia, joihin ei ole kaavoitettu rakennusoikeutta. Rakennuspaikat määritetään ylipäänsä vasta asemakaavoituksessa, ei yleiskaavoituksen yhteydessä.





## Kaavaselostus

Muutoksenhakija on katsonut, että valituksenalainen päätös on vastoin ilmoitettuja suunnitteluperusteita, koska valittajan tilalle ei ole kaava-aineistossa ilmoitetun mukaisesti kaavoitettu rakennusoikeutta.

MRL 188.1 §:n mukaisesti asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta siten kuin kuntalaissa säädetään. Kuntalain 90.2 §:n mukaan kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen. MRL 55 §:n 1 ja 2 momenttien mukaan asemakaavaa koostuu asemakaavakartasta, -määräyksistä ja -merkinnöistä. Selostus ei MRL 55.3 §:n mukaan ole osa asemakaavaa.

Helsingin kaupunki katsoo näin ollen, ettei valitusperusteena voi käyttää sitä, että kaavaratkaisu olisi kaavaselostuksen vastainen. Kaavaselostus on ainoastaan asemakaavan sisältöä selventävä asiakirja. Valitus tällä perusteella tulisi jättää tutkimatta.

Kaupunki toteaa toissijaisesti, mikäli hallinto-oikeus katsoo, että valitus voidaan tällä perusteella tutkia, ettei kaavaratkaisu ole aiemmin ilmoitettujen kaavoitusperusteiden vastainen.

Muutoksenhakija omistaa Kallahdenniemen tilan 435:2:171. Kyseisestä tilasta ja tilasta 435:2:169 sekä vesijättömaasta on asemakaavassa muodostettu tontti 54340/2. Asemakaavaselostuksessa on mainittu ja kaavoituksen lähtökohtana on pidetty, että jokaiselle tontille osoitettu rakennusoikeus on vähintään 200 k-m<sup>2</sup>. Kyseiselle tontille 54340/2 osoitettu rakennusoikeus 445 k-m<sup>2</sup> on näin ollen asemakaavaselostuksen mukainen.

## Yhdenvertaisuusperiaate ja kohtuullisuus

Muutoksenhakija on katsonut, että valituksenalainen päätös on yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen, ja että sillä aiheutetaan kohtuutonta haittaa, koska muutoksenhakijan omistamalle tilalle ei ole kaavoitettu rakentamista, toisin kuin alueen muiden maanomistajien alueille.

Hallintolain 6 §:n mukaan hallinnossa asioivia on kohdeltava tasapuolisesti ja viranomaisen toimien oltava puolueettomia. Viranomaisen tulee soveltaa lakia tekemättä tapausten välille muuta eroa kuin laista ilmenee. Olennaista on, voidaanko erottelu perustella hyväksyttävällä tavalla (Hallituksen esitys 72/2002 vp hallintolain säätämiseksi, s. 54).



MRL 54.3 §:n mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa maanomistajalle sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Arvioinnissa vastakkain ovat tietyn kaavan tavoitteet ja vaatimukset sekä maanomistajalle aiheutuva haitta.

Muutoksenhakijan tilasta, viereisestä tilasta ja vesijättömaasta on muodostettu tontti. Tälle tontille 54340/2 on osoitettu rakennusoikeutta vastaavien perusteiden mukaan kuin muillekin tonteille, itse asiassa kyseisellä tontilla tonttitehokkuus on huomattavasti muita alueen tontteja suurempi.

Asemakaavan tavoitteena on ollut, että Kallahdenniemen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja pihapiirit säilytetään ja tilat kaavoitetaan pääasiassa asumisen ja virkistyspalveluiden käyttöön, ja että alue suunnitellaan luonnon, maiseman ja kulttuurihistorian kannalta arvokkaaksi ympäristöksi.

Kaavaratkaisussa sallitaan maltillinen lisärakentaminen, joka mahdollistaa muun muassa asuttavuuden ja virkistyspalveluiden kehittämisen, mutta ei muuta oleellisesti alueen luonnetta. Pientalojen korttelialueella olemassa olevat rakennukset säilytetään ja niitä saa laajentaa maltillisesti (40 k-m<sup>2</sup>). Kaavassa sallitaan kahden kokonaan uuden huvilan rakentaminen. Huvilat on kuitenkin sovitettu olemassa olevien rakennusten välimatkoihin ja mittakaavaan, eivätkä ole ristiriidassa alueen luonteen kanssa, vaan täydentävät nykyisten rakennusten sarjaa.

Muutoksenhakijan tilasta tontin muodostaminen yksin ei olisi ollut perusteltua ottaen huomioon asemakaavan tavoitteet. Tonttitehokkuus alueen muilla vastaavilla pientalotonteilla on 0,02 -0,03 ja yhdellä 0,06. Nyt muodostetulla tontilla 54340/2 tehokkuus on selvästi suurempi, 0,1. Muutoksenhakijan vaatimalla tavalla toteutettuna tehokkuus muutoksenhakijan tilalla olisi noussut alueen keskiarvoon suhteutettuna nelin-viisinkertaiseksi (0,16). Tämä olisi rikkonut maltillisen lisärakentamisen sekä rakennusten mittakaavan ja välimatkojen säilyttämisen tavoitteen.

Lisäksi muutoksenhakijan tila sijaitsee luonnonsuojelualueen vieressä maisemallisesti näkyvällä ja muutoksille aralla alueella. Tila on luonnonsuojelualueeseen verrattavassa tilassa ja luonnonsuojelun kannalta arvokasta aluetta.

Näin ollen ottaen huomioon asemakaavan tavoitteet alueen ilmeen säilyttämiseksi ja luonnon suojelemiseksi sekä tonttitehokkuuden Helsingin kaupunki katsoo, että asemakaava ei ole yhdenvertaisuusperiaatteen tai asemakaavan laissa asetettujen sisältövaatimusten vastainen, vaan maanomistajan kokema haitta on



asemakaavan tavoitteet huomioon ottaen hyväksyttävä eikä muutoksenhakijaa perusteetta ole asetettu eriarvoiseen asemaan.

Vielä kaupunki toteaa, että muutoksenhakijan tilan viereisen tilan 435:2:169, josta yhdessä muutoksenhakijan tilan ja vesijättömaan kanssa on muodostettu tontti, omistaa Kiinteistö Oy Kallvikintie 42. Muutoksenhakijan tilan on hänelle luovuttanut juuri kyseessä oleva yhtiö, jonka toimitusjohtajana muutoksenhakija itse on ollut. Lainhuuto muutoksenhakijalle on myönnetty 4.12.2009. Tätä ennen yhtiö on esittänyt mielipiteen kaavaluonnoksesta sen nähtävilläolon aikana 14.9. - 2.10.2009. Asemakaavaluonnos ja rakennusoikeuden myöntämättä jättäminen on siis ollut muutoksenhakijan tiedossa hänen hankkiessaan tilan.

### Valituksen hylkääminen

Helsingin kaupunki toteaa yhteenvetona, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella asemakaavapäätös tulisi kumota.

Kaava täyttää MRL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset. Se on yleiskaavan ja kaavaselostuksesta ilmenevien suunnitteluperusteiden mukainen. Asemakaavalla ei aiheuteta kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä tai kohtuutonta haittaa taikka aseteta ketään eriarvoiseen asemaan.

Kaavapäätös ei ole syntynyt kuntalain 90 §:ssä tarkoitetulla tavalla virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen.

Helsingin kaupunki katsoo täten, että valitus tulee kaavaselostuksenvastaisuutta koskevalta osin jättää tutkimatta ja muilta osin hylätä.

Valitus kohdistuu valittajan omistamaan tilaan. Kaupunginhallitus toteaaakin, että se tulee käyttämään maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaista mahdollisuutta määrätä asemakaava tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman kaava-alueen siltä osalta, johon valituksen ei voida katsoa kohdistuvan.

### Esittelijä

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 15.2.2012 (37 §) 54. kaupunginosan (Vuosaari, Kallahti) kortteleiden nro 54340–54346 ja korttelin nro 54202 osan sekä liikenne-, virkistys-, luonnonsuojelu- ja vesialueiden asemakaavan sekä korttelin nro 54202 ja puistoalueen sekä venesataman osan asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 27.5.2010 päivätyn ja



04.06.2012

Kaj/2

4.10.2011 sekä 30.1.2012 muutetun piirustuksen nro 11970 mukaisena.

Valtuuston päätöksestä on tehty yksi valitus. Helsingin hallinto-oikeus pyytää (30.3.2012) kaupunginhallituksen lausuntoa valituksen johdosta.

Hallintokeskuksen oikeuspalvelut on laatinut lausunnon yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

Esittelijä yhtyy päätösehdotuksessa esitettyyn.

Valitus on kokonaisuudessaan esityslistan tämän asian liitteenä.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö Eija Korjulan valitus, Kvsto 15.2.2012 § 37
- 2 Hallintokeskuksen oikeuspalveluiden lausunto 9.5.2012

**Otteet**

**Ote**

Oikeuspalvelut lausunnon  
hallinto-oikeudelle toimittamista  
varten

**Otteen liitteet**

**Tiedoksi**

Kaupunkisuunnitteluvirasto

**Päätöshistoria**

Kaupunginvaltuusto 15.02.2012 § 37

HEL 2011-002119 T 10 03 03

**Päätös**

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 54. kaupunginosan (Vuosaari, Kallahti) kortteleiden nro 54340–54346 ja korttelin nro 54202 osan sekä liikenne-, virkistys-, luonnonsuojelu- ja vesialueiden asemakaavan sekä korttelin nro 54202 ja puistoalueen sekä venesataman osan asemakaavan muutoksen



kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 27.5.2010 päivätyn ja 4.10.2011 sekä 30.1.2012 muutetun piirustuksen nro 11970 mukaisena.

## Käsittely

15.02.2012 Ehdotuksen mukaan

Kun asiassa oli käyty keskustelua, puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa oli tehty kannatettu ehdotus, jonka hyväksyminen olisi merkinnyt asian käsittelyn keskeyttämistä, minkä vuoksi puheenjohtaja kehotti seuraavia puhujia rajoittamaan puheenvuoronsa kysymykseen asian palauttamisesta kaupunginhallitukselle. Samalla oli tehtävä mahdolliset muut palautusehdotukset tämän keskustelun aikana.

Julistettuaan keskustelun asian palauttamisesta päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Tatu Rauhamäki valtuutettu Lasse Männistön kannattamana ehdottanut, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että AO-1/s-korttelia 54202/2 ei pienennetä vaan tontti jää kokonaisuudessaan asuinkäyttöön. Perusteluna on, että virkistysalueen laajennus ei tuo merkittävää parannusta alueelle ja tulee liian kalliiksi kaupungin veronmaksajille hyötyyn nähden. Lisäksi alueen luonto säilyisi monimuotoisempana nykytilassa.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken haluaa jatkaa asian käsittelyä äänestää jaa; jos ei voittaa on valtuutettu Tatu Rauhamäen palautusehdotus hyväksytty.

## 2. Äänestys

JAA-ehdotus: Jatko

EI-ehdotus: Palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että AO-1/s-korttelia 54202/2 ei pienennetä vaan tontti jää kokonaisuudessaan asuinkäyttöön. Perusteluna on, että virkistysalueen laajennus ei tuo merkittävää parannusta alueelle ja tulee liian kalliiksi kaupungin veronmaksajille hyötyyn nähden. Lisäksi alueen luonto säilyisi monimuotoisempana nykytilassa.

Jaa-äännet: 48

Outi Alanko-Kahiluoto, Annika Andersson, Maija Anttila, Lilli Autti, Jorma Bergholm, Tuija Brax, Arto Bryggare, Yrjö Hakanen, Eero Heinäluoma, Kimmo Helistö, Sanna Hellström, Mari Holopainen, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Tarja Kantola, Emma Kari, Laura Kolbe, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Essi Kuikka, Eeva Kuuskoski, Otto Lehtipuu,



Päivi Lipponen, Jyrki Lohi, Eija Loukoila, Terhi Mäki, Silvia Modig, Sari Näre, Outi Ojala, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Kati Peltola, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Tuomas Rantanen, Pekka Saarnio, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Johanna Sumuvuori, Ilkka Taipale, Tarja Tenkula, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Tea Vikstedt, Julia Virkkunen, Thomas Wallgren, Ville Ylikahri

Ei-äännet: 35

Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Mika Ebeling, Matti Enroth, Sture Gadd, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Seppo Kanerva, Arja Karhuvaara, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Jere Lahti, Pauli Leppä-aho, Hannele Luukkainen, Lasse Männistö, Seija Muurinen, Jarmo Nieminen, Jan D Oker-Blom, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Sari Sarkomaa, Lea Saukkonen, Riitta Snäll, Nina Suomalainen, Johanna Sydänmaa, Astrid Thors, Nils Torvalds, Ulla-Marja Urho, Antti Valpas, Olli Valtonen, Jan Vapaavuori, Markku Vuorinen

Poissa: 2

Maria Björnberg-Enckell, Antti Vuorela

Kaupunginvaltuusto oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 30.01.2012 § 95

HEL 2011-002119 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti poistaa asemakaavaehdotuksesta Kuningattaren niemen uuden venelaiturin rakentamisen mahdollistavan kaavamerkinnän lv-1 ja sitä koskevan kaavamääräyksen sekä laiturille johtavan veneväylän merkinnän.

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 54. kaupunginosan (Vuosaari, Kallahti) kortteleiden nro 54340–54346 ja korttelin nro 54202 osan sekä liikenne-, virkistys-, luonnonsuojelu- ja vesialueiden asemakaavan sekä korttelin nro 54202 ja puistoalueen sekä venesataman osan asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston



04.06.2012

Kaj/2

asemakaavaosaston 27.5.2010 päivätyn ja 4.10.2011 sekä 30.1.2012 muutetun piirustuksen nro 11970 mukaisena.

#### Käsittely

30.01.2012 Ehdotuksen mukaan

Palautusehdotus:

Tatu Rauhamäki: Palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että AO-1/s-korttelia 54202/2 ei pienennetä vaan tontti jää kokonaisuudessaan asuinkäyttöön. Perusteluna on, että virkistysalueen laajennus ei tuo merkittävää parannusta alueelle ja tulee liian kalliiksi kaupungin veronmaksajille hyötyyn nähden. Lisäksi alueen luonto säilyisi monimuotoisempana nykytilassa.

Kannattajat: Laura Rissanen

#### 1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että AO-1/s-korttelia 54202/2 ei pienennetä vaan tontti jää kokonaisuudessaan asuinkäyttöön. Perusteluna on, että virkistysalueen laajennus ei tuo merkittävää parannusta alueelle ja tulee liian kalliiksi kaupungin veronmaksajille hyötyyn nähden. Lisäksi alueen luonto säilyisi monimuotoisempana nykytilassa.

Jaa-äännet: 8

Arto Bryggare, Kimmo Helistö, Sanna Hellström, Timo Kontio, Outi Ojala, Osku Pajamäki, Johanna Sumuvuori, Ville Ylikahri

Ei-äännet: 7

Sirpa Asko-Seljavaara, Maria Björnberg-Enckell, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 0

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.10.2011 § 319

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



HEL 2011-002119 T 10 03 03

Ksv 0595\_1, Kslk 2001-866

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 27.5.2010 päivätyn ja 4.10.2011 muutetun 54. kaupunginosan (Vuosaari, Kallahti) kortteleiden 54340–54346, osan korttelia 54202 ja liikenne-, virkistys-, luonnonsuojelu- sekä vesialueiden asemakaava- ja korttelin 54202, puistoalueen ja venesataman asemakaavan muutosehdotuksen nro 11970 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheutta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

### Muistutusten ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Kuningattaren laituria koskevaa kaavamääräystä (lv-1) on muutettu siten, että laituri ei palvele vuoroveneliikennettä eikä yleistä virkistyskäyttöä, vaan ainoastaan Kuningattaren virkistyspalvelujen alueita (V-1/s). Lisäksi laiturin kiinteä osa saa olla enintään 28 m pitkä.
- Riveliniemen laiturille johtava rantakaistale on muutettu lähivirkistysalueeksi (VL/s). Näin on mahdollistettu laiturin ottaminen liikuntaviraston hallintaan, ja laituri voi palvella mm. Kallahdenniemen uimarannalle suuntautuvaa vesiliikennettä.
- Venereittiä koskeva kaavamääräys on muutettu muotoon "Veneväylä, jonka sijainti on likimääräinen. Rakentamisessa tulee välttää luontoon kohdistuvaa haittaa." Maininta vuoroveneestä on poistettu.
- Jätevesien käsittelyyn liittyvä kaavamääräys on poistettu.
- Leppäniemen virkistysalueella ulkoilupolku on siirretty pois rakennuksen välittömästä läheisyydestä.
- Natura-alueen kaavamääräystä (-nat) on muutettu niin, että vähäinen ruovikon koneellinen niitto luontoarvot huomioiden on mahdollista. Määräystä on lisäksi täsmennetty ja täydennetty.
- Kallahdenharjun luonnonsuojelualueelle on lisätty ulkoilupolun merkinnät.
- Kaavakarttaan on merkitty kahdelle muuntamolle rakennusalat (et).
- Kaavaselostuksessa esitetyt yhdyskuntataloudelliset kustannukset on tarkistettu lausunnoissa esitetyn mukaisesti.

### Muut muutokset

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566





- Rakennusjärjestyksen 21 § ja 22 §:stä poiketen jäteaitauksille, -katoksille tai -suojille, piharakennelmille ja laitureille on haettava toimenpidelupa.
- Tonttien 54202/3 ja 4 välistä rajaa on siirretty muutama metri pohjoiseen, Y/s-korttelialueelle on lisätty pysäköintialueen merkintä ja korttelialueen käyttötarkoitukseen on lisätty mahdollisuus järjestää hoivapalvelua ja sijoittaa hoivapalvelua edellyttävää asumista suojeltuihin (sr-2) rakennuksiin.

Lisäksi kaavakarttaan on tehty teknisluonteisia tarkistuksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli \*\*\*\*\*

#### Käsittely

04.10.2011 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä Veltheim Olavi: Esityksen muutos: Päätösehdotuksen kohdassa Muistutusten ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset ensimmäisen alakohdan viimeisessä virkkeessä tulee lukea 28 m 2 m:n sijasta, jolloin virke kuuluu seuraavasti: "Lisäksi laiturin kiinteä osa saa olla enintään 28 m pitkä."

Palautusehdotus:

Palmroth-Leino Elina: Palautusehdotus: Palautetaan Kallahdenniemen asemakaava uudelleen valmisteltavaksi siten, että AO-1/s-korttelia 54202/2 ei pienennetä vaan tontti jää kokonaisuudessaan asuinkäyttöön. Perusteluna on, että virkistysalueen laajennus ei tuo merkittävää parannusta alueelle ja tulee liian kalliiksi kaupungin veronmaksajille hyötyyn nähden. Lisäksi alueen luonto säilyisi monimuotoisempana nykytilassa.

Kannattajat: Johansson Stefan

#### 1. Äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Palautusehdotus: Palautetaan Kallahdenniemen



asemakaava uudelleen valmisteltavaksi siten, että AO-1/s-korttelia 54202/2 ei pienennetä vaan tontti jää kokonaisuudessaan asuinkäyttöön. Perusteluna on, että virkistysalueen laajennus ei tuo merkittävää parannusta alueelle ja tulee liian kalliiksi kaupungin veronmaksajille hyötyyn nähden. Lisäksi alueen luonto säilyisi monimuotoisempina nykytilassa.

Jaa-äännet: 5

Mari Holopainen, Matti Niemi, Heli Puura, Osmo Soininvaara, Sampo Villanen

Ei-äännet: 4

Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Elina Palmroth-Leino

Tyhjä-äännet: 0

Poissa: 0

Suoritettussa äänestyksessä lautakunta päätti äänin 5-4 jatkaa asian käsittelyä. Lautakunta päätti hyväksyä esittelijän muuttaman ehdotuksen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Keiko Yoshizaki-Tyrkkö, arkkitehti, puhelin: 310 37166  
keiko.yoshizaki(a)hel.fi

Kiljunen-Siirola Raisa, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37209  
raisa.kiljunen(a)hel.fi

Montonen Sakari, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134  
sakari.montonen(a)hel.fi

Salonen Peik, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi