



18.05.2015

Kaj/2

§ 548

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunginvaltuuston päätöksestä tehdyistä valituksista Koivusaaren ja sitä ympäröivän vesialueen osayleiskaavan hyväksymistä koskevassa asiassa (nro 12180)

HEL 2015-002863 T 03 01 01

Helsingin hallinto-oikeus Dnrot 00917/15/4102 ja 01233/15/4102.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunginvaltuusto on 14.1.2015 (§ 18) hyväksynyt 31. kaupunginosan (Lauttasaari) Koivusaarta ja sitä ympäröivää vesialuetta koskevan osayleiskaavaehdotuksen 11.12.2012 päivätyn ja 8.4.2014 sekä 28.10.2014 muutetun piirustuksen numero 12180 mukaisena ja osayleiskaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Lauttasaari-Seura ry on 17.2.2015 ja ***** 4.3.2015 tehnyt valituksen kaupunginvaltuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan valitusten johdosta kaupunginvaltuuston lausunnon.

Valitusten keskeinen sisältö

Lauttasaari-seura ry:n tekemässä valituksessa vaaditaan, että kaupunginvaltuuston päätös tulee kumota ja Koivusaaren osayleiskaava tulee ensisijaisesti hylätä ja toissijaisesti palauttaa uuteen valmisteluun.

Valittajan mukaan valtuuston päätös on lainvastainen, koska se ei täytä MRL 39:2 §:n mukaisia yleiskaavan sisältövaatimuksia. MRL 39:3 §:n mukaan 39:2 §:ssä tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Kaupunginvaltuuston päätös hyväksyä Koivusaaren osayleiskaava perustuu kaupunginhallituksen päätösehdotukseen. Päätösehdotuksen sisältö on osa päätöstä. Siten kaupunginhallituksen päätöksessä oleva lausuma ”Koivusaaren alueen toteuttamisen edistämiseksi tulee alueen asemakaavoituksen yhteydessä selvittää mahdollisuudet Länsiväylän muuttamiseksi kaduksi ja siitä aiheutuvat kustannukset ja velvoitteet.” on osa hyväksyttyä yleiskaavaa.



Koivusaaren osayleiskaavan valmistelussa Koivusaaren läpi kulkevaa Länsiväylää ja sen vaikutuksia on tarkasteltu moottoritienä. Kaavaselostuksessa todetaan, että Länsiväylä on jatkossakin moottoritie (kaavaseloste sivu 35, kohta 7.9.1), nopeusrajoitus säilyy ennallaan 80 km tunnissa ja väylällä on varauduttu 3 + 3 kaistaan sekä moottoritien edellyttämiin eritasoliittymiin.

Valtuuston päätöksessä todettu Länsiväylän muuttaminen kaduksi poikkeaa oleellisesti osayleiskaavan moottoritiestä. Sillä, kulkeeko Koivusaaren läpi moottoritie tai tavallinen katu, on erittäin oleellinen merkitys kaavan sisällölle, vaikutuksille ja kustannuksille. Katuvaihtoehtoa ei ole selvitetty MRL 39 §:n mukaisesti ja eikä siitä ole tiedotettu MRL 6 §:n vaatimalla tavalla osayleiskaavan laatimisen yhteydessä.

Lauttasaari-seura on Lauttasaarta edustava rekisteröity asukas- ja kaupunginosayhdistys. Sen kotipaikka on Helsinki. Sillä on kuntalain mukainen oikeus tehdä kunnallisvalitus kunnan jäsenenä sekä kunnan alueella toimivana paikallisena rekisteröitynä yhteisönä.

Yksityishenkilön tekemässä valituksessa vaaditaan, että Helsingin kaupungin kaupunginvaltuuston yllä mainittu päätös ja Koivusaaren osayleiskaava kumotaan ja että Helsingin kaupunki veloitetaan korvaamaan hänelle muutoksenhausta aiheutuvat oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen.

Koivusaaren osayleiskaavan suunnittelualue ulottuu valittajan kiinteistön edustalle. Valittajan mukaan kaavan tavoitteena on rakentaminen, joka mitoitukseltaan ja tehokkuudeltaan poikkeaa räikeästi Lauttasaaren länsirannan matalasta ja väljästä rakennustavasta. Kaava heikentäisi ranta-alueen ympäristöolosuhteita, mikä heijastuisi merkittäväällä tavalla alueen kiinteistöjen arvoon.

Kaavan toteuttaminen edellyttää mittavia vesi- ja maanrakennustöitä, jotka muuttavat alueen ympäristöä ja maisemaa poikkeuksellisella tavalla. Maisemavaikutukset kohdistuvat erityisen voimakkaina Katajaharjuntien länsipuolisiin asuinkortteleihin, joiden merinäkymä menetettäisiin.

Kaavan ympäristövaikutukset kohdistuvat myös vesistöön, ilmanlaatuun, kasvillisuuteen, kalastoon ja pohjaeläimistöön.

Yhdessä nämä ympäristö- ja maisemavaikutukset kohdistuisivat merkittäväällä tavalla varsinkin rantakiinteistöjen käyttö- ja vaihdanta-arvoon.



Valittajan mukaan osayleiskaava ei täytä MRL 39 §:n sisältövaatimuksia ja on samalla pykälän kohtuuttomuuskiellon vastainen.

Kaavan vaikutukset kohdistuvat poikkeuksellisen voimakkaasti myös suunnittelualueen itäpuolella olevaan rakennettuun ympäristöön suunnittelualueen ulottuessa kohtuuttoman lähelle Lauttasaaren länsirantaa.

Kaavan vaikutuksia ranta-alueen kiinteistöihin ei ole selvitetty riittävästi, jotta suunnittelussa olisi kyetty ottamaan huomioon riittävällä tavalla yleiskaavan sisältövaatimuksia. Näillä perustein valittaja katsoo, että kaava aiheuttaisi MRL 39 §:n vastaisesti varsinkin lähimpien rantakiinteistöjen omistajille kohtuutonta haittaa ja johtaisi maanomistajien epätasa-arvoiseen kohteluun. Kaavan haitalliset vaikutukset jäisivät merkittävällä tavalla Lauttasaaren länsirannan kiinteistönomistajien kannettavaksi. Näin osayleiskaava johtaisi valittajan kiinteistön arvon olennaiseen alenemiseen. Kiinteistöön kohdistuva huomattava haitta muodostuisi haitallisten maisema- ja ympäristömuutosten muodostamasta kokonaisuudesta.

Koivusaaren kaavatavoitteiden ja suunnittelualueen ylityksen ja kohtuuttomien vaikutusten osalta valituksessa viitataan myös valittajan Koivusaaren kaavoituksesta aiemmin antamaan muistutukseen (22.6.2014).

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 188 §:n 1 momentin mukaan muutosta yleiskaavan 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. MRL 191 § 2 momentin mukaan myös rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan on oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Muutoksenhakijoiden kotipaikka on Helsinki, joten heillä on asiassa valitusoikeus.

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



Kaupunginvaltuuston 14.1.2015 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä 29.1.2015. Valitukset on toimitettu hallinto-oikeudelle 17.2.2015 ja 4.3.2015. Valitukset on toimitettu määräajassa.

Valituksen hylkääminen ja tutkimatta jättäminen

Kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitettävien perustein valituksen hylkäämistä. Kaupunginvaltuuston päätös ei ole syntynyt MRL:n yleiskaavaa 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. Kunnallisvalitusta ei voi kuntalain 90 §:n 2 momentin mukaan tehdä päätöksen tarkoituksenmukaisuuteen liittyvillä perusteilla.

Perustelut valituksen hylkäämiselle

Kaupunginhallitus viittaa asiassa kaupunginvaltuuston päätöksen 14.1.2015 § 18 perusteluihin ja muihin valmisteluasiakirjoista ilmeneviin seikkoihin sekä jäljempänä mainittuihin perusteisiin. Lisäksi kaupunginhallitus viittaa kaavaselostukseen, jossa on MRL 40 §:n 2 momentin mukaan esitetty osayleiskaavan perusteet.

Yleiskaavan sisältövaatimusten mukaisuus ja selvitysten riittävyys

Kummankin valituksen osalta kaupunginhallitus haluaa perusteluinaan valitusten hylkäämiseksi todeta, että valituksenalainen kaava on yleiskaava. Yleiskaava on kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Siinä esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja se ohjaa alueen asemakaavojen laatimista ja toimii muun suunnittelun ja rakentamisen perustana. MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Yleiskaavan sisältövaatimukset on ilmaistu MRL 39 §:n erityissäännöksessä. MRL 39.3 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa huomioon otettavat seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Sisältövaatimukset voivat olla ristiriidassa keskenään. Yleiskaavan tehtävä on näiden vaatimusten yhteensovittaminen.

Asemakaavoituksella tullaan järjestämään Koivusaaren osayleiskaava-alueen maankäyttö ja rakentaminen osayleiskaavan ohjausvaikutukseen perustuen, mutta osayleiskaavaa yksityiskohtaisemmin. Asemakaavoitus perustuu Koivusaaren



osayleiskaavoitusta tarkempiin selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin. Asemakaavoituksessa osoitetaan ja selvitetään tarkemmin mm. asemakaavan eri osa-alueiden rajat, rakentamisen määrä ja sijoitus, virkistysalueet ja luontokohteet sekä selvitetään vielä tarkemmin luonto- ja ympäristövaikutukset ja vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan. Asemakaavan pohjalta laadittavissa mm. liikenne-, katu- ja puisto- ja virkistysreittisuunnitelmissa kehitetään edelleen liikennejärjestelyjä ja alueiden käyttöä.

Maankäytön erilaisista vaihtoehdoista ja järjestelyistä, rakentamisen tarpeellisuudesta ja sijoittumisesta sekä kaupunkikuvallisista seikoista päättäminen kuuluvat kaavoituksen tavoitteita, sisältövaatimuksia ja hallinnon oikeusperiaatteita koskevien säännösten rajoissa kunnan päätäntävaltaan. Näitä koskeviin, valituksissa esitettyihin tarkoituksenmukaisuusharkintaan kuuluviin seikkoihin ei siten voida vedota kunnallisvalitusmenettelyssä muutoksenhaun perusteina ja ne tulee jättää tutkimatta.

Koivusaaren osayleiskaavan sisältövaatimukset on selvitetty ja otettu huomioon MRL:n 9 §:ssä, MRA 1 §:ssä ja MRL 39 §:ssä tarkoitettulla tavalla siinä määrin kuin yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Osayleiskaavan laatimiseen liittyvät selvitykset on lueteltu selostuksen sivuilla 84–85. Kuten jäljempänä ilmenee, voidaan selvitysten katsoa kohdentuvan nimenomaan osayleiskaavan vaikutuksiin ja erityisesti muuttuviin alueisiin ja näin niiden on katsottava olevan osayleiskaavatasolla riittäviä ja oikein kohdennettuja. Osayleiskaavan valmistelu on tehty yhteistyössä kaupungin asiantuntijavirastojen ja liikelaitosten sekä muiden viranomaistahojen kesken. Asiassa on järjestetty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen eri vaiheissa on saatu kannanottoja ja lausuntoja eri viranomaistahoilta.

Liikenteen järjestämistä koskevat sisältövaatimukset

Länsiväylä on tällä hetkellä liikenneviraston hallinnoima moottoritie. Tätä tosiseikkaa ei suunnittelun lähtökohtana voida sivuuttaa.

Länsiväylän muuttamista tulevaisuudessa moottoritiestä bulevardimaiseksi kaduksi on alustavasti tutkittu osana vireillä olevaa koko Helsinkiä koskevaa uuden yleiskaavan suunnitteluprosessia. Uuden yleiskaavan valmistelua on tehty rinnan Koivusaaren osayleiskaavatyön kanssa. Kaupunkibulevardien suunnittelua jatketaan edelleen yhteistyössä mm. Espoon kaupungin kanssa yleiskaavaan liittyen. Koivusaaren osayleiskaavan selostuksessa on sivulla 78 todettu, että Koivusaaren osayleiskaava ei ole ristiriidassa Länsiväylän



katumaiselle toteuttamiselle. Väylän erilaiset toteuttamistavat ovat siten mahdollisia tulevaisuudessa.

Koko Helsinkiä kattava yleiskaavan valmistelutyö on edelleen käynnissä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi yleiskaavan vision 3.12.2013. Lautakunta päätti 16.12.2014 asettaa nähtäville 25.11.2015 päivätyn Helsingin yleiskaavaluonnoksen. Lisäksi lautakunta hyväksyi tuolloin (16.12.2014) seuraavat vastaehdotukset:

- yleiskaavan toteutusohjelman valmistelun yhteydessä selvitetään kaupunkibulevardien teknistaloudellinen toteuttamisaikataulu ja kustannukset.

- yleiskaavan toteutusohjelman valmistelun yhteydessä selvitetään se, miten kaupunkibulevardit vaikuttavat katuverkon välityskykyyn ja toimivuuteen.

Asemakaavoituksella järjestetään alueen maankäyttö ja rakentaminen osayleiskaavan ohjausvaikutukseen perustuen, mutta osayleiskaava yksityiskohtaisemmin. Asemakaavoitus perustuu osayleiskaavoitusta tarkempiin selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin.

Valittajan väite siitä, että kaupunginhallituksen päätöksessä oleva lausuma ”Koivusaaren alueen toteuttamisen edistämiseksi tulee alueen asemakaavoituksen yhteydessä selvittää mahdollisuudet Länsiväylän muuttamiseksi kaduksi ja siitä aiheutuvat kustannukset ja velvoitteet.” olisi vastoin maankäyttö- ja rakennuslakia, on perusteeton. Kuten edellä lausuttu huomioon ottaen voidaan todeta, niin Länsiväylän muuttamista katualueeksi on tarkasteltu Koivusaaren osayleiskaavaa laadittaessa ja asia on myös tarkasteltavana vireillä olevassa Helsingin yleiskaavatyössä. Päätöksenteon yhteydessä esitetty kehoitus tukeutuu osayleiskaavan tavoitteeseen ja tarkoitukseen. Kehotuksella ei ole oikeudellista vaikutusta osayleiskaavan sisältöön, vaan se on myöhempään asemakaavojen laadintaan kohdistuva valmisteluohje. Kehotuksella ei ole oikeudellista sitovuutta myöhemmässä päätöksenteossa. Kaupunki on ottanut MRL:n 39 §:n mukaiset sisältövaatimukset huomioon siinä määrin kuin ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Ympäristö- ja maisemavaikutukset

Mitoitus ja tehokkuus

Yksityishenkilön valituksen mukaan kaavan tavoitteena on rakentaminen, joka mitoitukseltaan ja tehokkuudeltaan poikkeaa räikeästi Lauttasaaren länsirannan matalasta ja väljästä rakennustavasta.



Kaupunginhallitus toteaa, että Koivusaaren kaupunkirakenteen tehokkuus on korkeampi kuin Lauttasaarella, koska kysymyksessä on uusi kaupunginosa, jonka rakentamisen keskeisenä perusteena on metroaseman läheisyys ja uuden joukkoliikenneyhteyden tehokas hyödyntäminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan tavoitteena on luoda Koivusaarelle tunnistettava luonne hienojen saaristonäkymien ja sisääntuloväylien äärellä. (s. 3) Koivusaari muodostaa saarena oman kokonaisuutensa, joka ei ole Lauttasaaren täydennysrakentamista. Siksi Koivusaarella voi olla omanlaisensa rakentamistapa ja ilme kuten Lauttasaarellakin on verrattuna muihin kaupunginosiin. (Kaavaselostus s. 21-22., 68-69, vuorovaikutusraportti s. 199-200)

Rakentaminen kaupunkirakennetta sisältä päin tiivistäen tehokkaaseen raidejoukkoliikenneyhteyteen tukeutuen on ympäristön ja ilmastonmuutoksen torjunnan kannalta perusteltua sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Maisema

Yksityishenkilö on valituksessaan myös vedonnut siihen, että kaavan vaikutuksia Katajajarjun ranta-alueen kiinteistöihin ei ole selvitetty riittävästi ja osayleiskaavan ympäristö- ja maisemavaikutukset johtaisivat valittajan kiinteistön arvon olennaiseen alenemiseen.

Näin lähellä pääkaupungin keskustaa on jo nykyisin pääosin rakennettua kaupunkiympäristöä. Näkymät kyseiseltä paikalta eivät avaudu koskemattomaan luontoon, vaan Länsiväylän moottoritieympäristöön.

Koivusaaren rakentamisen vaikutusta alueen merelliseen maisemaan on käsitelty selostuksen sivulla 66 ja vuorovaikutusraportin sivuilla 206-207. Nykyinen merinäkökatajajarjun länsipuolisista asuinkortteleista muuttuu rajatummaxi merinäkökymäksi, jonka taustalla näkyy rakennettu Koivusaaren rantajulkisivu. Koivusaaren rakentamisen korkeudet on pyritty pitämään kohtuullisen matalana, niin että muodostuva uusi kaupunkisilhuetti on ulkopuolelta tarkasteltuna horisontaalinen. Sen polveileva muoto pehmentää rakentamisen suhdetta maisemaan. Koivusaaren keskusta erottuu hieman muuta rakennetta korkeampana.

Valittajan kiinteistö ja siihen liittyvä vesialue sijoittuvat Lauttasaaren Katajajarjun länsirannalle osayleiskaava-alueen ulkopuolelle.

Etäisyys valittajan kiinteistön rantaviivasta Koivusaaren uuteen rantaviivaan on n. 140 metriä. Osayleiskaavan havainnekuviissa esitetty



4-5-kerroksisten rakennusten rintama on istutettavan vihervyöhykkeen takana n. 170 metrin päässä samasta Katajaharjun rantaviivasta. Koivusaaren ja Lauttasaaren välinen vesialue laajenee tästä pohjoiseen päin mentäessä niin, että näkymä avartuu. Koivusaaren ja Katajaharjuniemen väliin syntyy salmi.

Osayleiskaavan valmistelun yhteydessä on arvioitu kaavan toteuttamisen edellyttämien täyttöjen vaikutuksia Koivusaaren ja Lauttasaaren välisen sekä muun Koivusaarta ympäröivän vesialueen virkistyskäyttöön arvioimalla vaikutuksia veden virtauksiin ja laatuun (Kaavaselostuksen luku 9 Vaikutusten arviointi, kohdat 9.5 Vaikutukset luontoon ja 9.6 Vaikutukset veden virtauksiin ja vaihtuvuuteen) sekä vaikutuksia kasvillisuuteen, kalastoon ja pohjaeläimistöön. Vaikutusten arvioidaan olevan merkittävimpiä Koivusaaren pohjoispuolisella merialueella, mutta jäävän kuitenkin vähäisiksi. Meriveden laadun ei myöskään arvioida merkittävästi heikentyvän ja virtaamiin voidaan vaikuttaa parantavasti esimerkiksi Länsiväylän kannaksen alittavalla kanaalilla Vaskilahdessa ja Koivusaaren länsipuolella. Vaskilahden kohdalla alittava yhteys palvelee myös virkistyskäyttöä.

Edellä olevaan viitaten kaupunginhallitus katsoo, että kaavan vaikutuksia Katajaharjun ranta-alueen kiinteistöihin on selvitetty riittävästi eikä osayleiskaavan toteuttaminen vaikuta olennaisesti Katajaharjun rantakiinteistöjen ja niiden edustalla olevien yksityisten vesialueiden käyttömahdollisuuksiin.

Yleiskaavassa ei osoiteta rakennusoikeutta ja täyttöjen tarkkaa sijaintia, vaan ne määräytyvät asemakaavoituksessa ja myöhemmässä vesilupamenettelyssä. Rakennusoikeudet, rakennusten korkeudet, sijainti ja massoittelu osoitetaan asemakaavoissa. Kaupunkikuvallisia ja maisemallisia vaikutuksia arvioidaan näiden ratkaisujen pohjalta tarkemmin asemakaavan valmistelun ja rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Valittajan kiinteistö ei sijaitse yleiskaava-alueella. Maiseman muutos ja tähän liittyvä kaava-alueen ulkopuolella olevan kiinteistön mahdollinen käyttö- ja vaihdanta-arvon aleneminen eivät ole sellaisia seikkoja, jotka aiheuttaisivat yleiskaavoituksessa MRL 39 §:n mukaista kohtuutonta haittaa. (Vuorovaikutusraportti s. 200)

Oikeuskäytännössä (mm KHO 2013:184) ei ole katsottu MRL 39 §:ssä tarkoitetuksi kohtuuttomaksi haitaksi pelkästään sitä, että maisemavaikutukset voisivat vaikuttaa kiinteistöjen arvoon, kun maankäytöllä ei ollut kiinteistön käyttöä rajoittavia vaikutuksia.

Osayleiskaavan toteuttamisella ei arvioida olevan olennaista merkitystä lähialueiden kiinteistöjen tontinarvoon. Osayleiskaava-alueen



rakentamisella ja kehittämisellä ja metroyhteydellä tulee todennäköisesti olemaan Katajajarjun alueen tontinarvoja ylläpitävä vaikutus. (Vuorovaikutusraportti s. 200.)

Valituksessa aiempaan muistutukseen esitetyn viittauksen osalta kaupunginhallitus viittaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.10.2014 muistutukseen antamaan kunnan perusteltuun kannanottoon vuorovaikutusraportin sivuilla 198 – 200. Kaupunginhallitus toteaa lisäksi, että Katajajarjun alueen maankäytön kehittämisen periaatteista tullaan päättämään valmisteilla olevan koko kaupunkia koskevan uuden yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä.

Melu, ilmanlaatu, vesistö, kasvillisuus, kalasto ja pohjaeläimistö

Melun ja ilmansaasteiden vaikutusta on käsitelty kaavaselostukseen kuuluvassa meluselvityksessä sivuilla 47 ja 52-59 sekä vuorovaikutusraportin sivuilla 174-175 ja 204. Meluselvityksen mukaan Länsiväylän päälle rakennettava kansi, suunnitellut rakennusmassat sekä melusteet parantavat nykyisten asuinkorttelien melutilannetta. Lauttasaaren nykyisten asuinalueiden ilmanlaatuun vaikuttaa eniten Länsiväylän moottoriajoneuvoliikenteen aiheuttamat päästöt. Koivusaaren rakentaminen ei heikennä ilmanlaatua nykyisillä asuntoalueilla. Asemakaavoituksessa tehdään melun ja ilmanlaadun osalta tarkemmat selvitykset ja asemakaavassa annetaan haittojen torjumiseksi tarpeelliset määräykset.

Ruopattaviksi suunnitelluilla merialueilla on osayleiskaavan laatimisen aikana selvitetty sedimenttien haitta-ainepitoisuuksia. Tiedot haitta-aineista ovat tarpeen arvioitaessa ruoppausmassojen läjityskelpoisuutta, massojen käsittelyn aiheuttamia kustannuksia ja työnaikaisia ympäristövaikutuksia. Periaatteena on, ettei meriympäristöön palauteta sieltä ruoppaamalla poistettuja massoja, joiden haitta-ainepitoisuudesta arvioidaan olevan haittaa läjitysalueen vesiympäristössä. Haitallisiksi arvioidut massat on tarvittaessa tuotava maalle käsiteltäväksi ja sijoitettavaksi hyväksyttävällä tavalla. Koivusaaren osayleiskaavaehdotuksen mukainen vesirakentaminen ei siten lisäisi, vaan vähentäisi alueen merenpohjassa olevien haitta-aineiden kokonaismäärää. Koivusaaren sedimenttien haitta-aineet ovat Helsingin olosuhteissa tyypillisesti esiintyviä, eikä kohde erotu kemialliselta laadultaan huonompana verrattuna Helsingin muihin rantarakentamisalueisiin. (Kaavaselostus s. 15-17, 45-47 ja 69, Vuorovaikutusraportti s. 217-220)

Ruoppauksen yhteydessä poistetaan merenpohjan haitta-ainepitoinen sedimentti. Haitallisiksi arvioidut, meriläjitykseen kelpaamattomat massat toimitetaan asianmukaiseen paikkaan. Läjitysalueiden



ympäristövaikutuksia on arvioitu omissa prosesseissaan, kuten niitä koskevassa ympäristövaikutusten arviointimenettelyssä (Helsingin Satama, Ruoppausmassojen meriläjitäysalue Helsingin edustalla, Ympäristövaikutusten arviointiselostus, Ramboll Finland Oy, 27.12.2012) ja vesilain mukaisten lupien hakemisen yhteydessä. Myös vesirakentamiskohteessa tarvitaan vesilainmukainen lupa ruoppauksiin, massojen läjitykseen ja meritäyttöihin. Lupaehdoissa annetaan tarpeelliset määräykset myös ruoppausten työnaikaisten ympäristöhaittojen torjunnasta.

Kaava-alueella tehtävien täyttöjen ja ruoppausten mahdolliset vaikutukset veden vaihtuvuuteen ja viipymiin on tunnistettu kaavoitusprosessissa ja niitä on tutkittu erillisillä simuloinneilla (Suomen Ympäristövaikutusten Arviointikeskus Oy, 2010 ja 2014). Simulointia ja tuloksia on käsitelty selostuksen sivuilla 69-71 kohdassa 9.6. Simuloinnit pohjautuvat matemaattiseen virtaus- ja kulkeutumismalliin sekä alueella tehtyihin luotauksiin. Koivusaaren lähialue on kuvattu mallissa 10 metrin erotustarkkuudella ja sisälahtien kattama tutkimusalue 50 metrin erotustarkkuudella. Simuloinnin yksinkertaistuksien ja epävarmuustekijöiden vaikutus tutkimustulosten luotettavuuteen on asiantuntijaraportissa nähty pienenä.

Lintujen pesimäalueille ei tehtyjen selvitysten mukaan aiheudu merkittävää pysyvää haittaa, kun huolehditaan, että lähimmille pesimäluodoille ei ole kulkuyhteyttä ja etäisyys korttelirakenteeseen on riittävä. Alueella esiintyville lepakoille suunnitelman polveileva rantaviiva tarjoaa hyviä saalistusympäristöjä ja rantarakenteet levähdyspaikkoja.

Valitusten tutkimatta jättäminen

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

Yhteenveto

Valituksissa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella osayleiskaavapäätös tulisi kumota. Kaava täyttää MRL 39 §:n sisältövaatimukset ja perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavapäätös ei ole siten syntynyt kuntalain 90 §:n tarkoittamalla tavoin virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lain vastainen.



18.05.2015

Kaj/2

Valitukset on jätettävä osin tutkimatta ja tutkituilta osin hylättävä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi
Saara Nirkko, lakimies, puhelin: 310 366 68
saara.nirkko(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 5.3.2015_Lauttasaari-Seura
- 2 Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 5.3.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunginvaltuusto on 14.1.2015 (§ 18) hyväksynyt 31. kaupunginosan (Lauttasaari) Koivusaarta ja sitä ympäröivää vesialuetta koskevan osayleiskaavaehdotuksen 11.12.2012 päivätyn ja 8.4.2014 sekä 28.10.2014 muutetun piirustuksen numero 12180 mukaisena ja osayleiskaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä on tehty Helsingin hallinto-oikeuteen kaksi valitusta, diaarinumerot 00917/15/4102 ja 01233/15/4102.

Hallinto-oikeus on (8.3.2015) pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan valitusten johdosta kaupunginvaltuuston lausunnon.

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

Esittelijä toteaa, että lausuntoehdotus perustuu kaupunginkanslian oikeuspalveluiden yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa laatimaan lausuntoon.

Esittelijä yhtyy päätösehdotuksessa esitettyyn.

Esittelijä



18.05.2015

Kaj/2

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi
Saara Nirkko, lakimies, puhelin: 310 366 68
saara.nirkko(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 5.3.2015_Lauttasaari-Seura
- 2 Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 5.3.2015

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Päätöshistoria

Kaupunginkanslia Oikeuspalvelut 8.5.2015

HEL 2015-002863 T 03 01 01

Helsingin hallinto-oikeus Dnro 00917/15/4102, 01233/15/4102

Helsingin kaupunginvaltuusto on 14.1.2015 (§ 18) hyväksynyt 31. kaupunginosan (Lauttasaari) Koivusaarta ja sitä ympäröivää vesialuetta koskevan osayleiskaavaehdotuksen 11.12.2012 päivätyn ja 8.4.2014 sekä 28.10.2014 muutetun piirustuksen numero 12180 mukaisena ja osayleiskaavaselistuksesta ilmenevin perustein. Valtuuston päätöksestä on tehty kaksi valitusta. Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan valitusten johdosta kaupunginvaltuuston lausunnon.

Valitusten keskeinen sisältö

Lauttasaari-seura ry:n tekemässä valituksessa vaaditaan, että kaupunginvaltuuston päätös tulee kumota ja Koivusaaren osayleiskaava tulee ensisijaisesti hylätä ja toissijaisesti palauttaa uuteen valmisteluun.

Valittajan mukaan valtuuston päätös on lainvastainen, koska se ei täytä MRL 39:2 §:n mukaisia yleiskaavan sisältövaatimuksia. MRL 39:3 §:n mukaan 39:2 §:ssä tarkoitettut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.



Kaupunginvaltuuston päätös hyväksyä Koivusaaren osayleiskaava perustuu kaupunginhallituksen päätösehdotukseen. Päätösehdotuksen sisältö on osa päätöstä. Siten kaupunginhallituksen päätöksessä oleva lausuma ”Koivusaaren alueen toteuttamisen edistämiseksi tulee alueen asemakaavoituksen yhteydessä selvittää mahdollisuudet Länsiväylän muuttamiseksi kaduksi ja siitä aiheutuvat kustannukset ja velvoitteet.” on osa hyväksyttyä yleiskaavaa.

Koivusaaren osayleiskaavan valmistelussa Koivusaaren läpi kulkevaa Länsiväylää ja sen vaikutuksia on tarkasteltu moottoritienä. Kaavaselostuksessa todetaan, että Länsiväylä on jatkossakin moottoritie (kaavaseloste sivu 35, kohta 7.9.1), nopeusrajoitus säilyy ennallaan 80 km tunnissa ja väylällä on varauduttu 3 + 3 kaistaan sekä moottoritien edellyttämiin eritasoliittymiin.

Valtuuston päätöksessä todettu Länsiväylän muuttaminen kaduksi poikkeaa oleellisesti osayleiskaavan moottoritiestä. Sillä, kulkeeko Koivusaaren läpi moottoritie tai tavallinen katu, on erittäin oleellinen merkitys kaavan sisällölle, vaikutuksille ja kustannuksille. Katuvaihtoehtoa ei ole selvitetty MRL 39 §:n mukaisesti ja eikä siitä ole tiedotettu MRL 6 §:n vaatimalla tavalla osayleiskaavan laatimisen yhteydessä.

Lauttasaari-seura on Lauttasaarta edustava rekisteröity asukas- ja kaupunginosayhdistys. Sen kotipaikka on Helsinki. Sillä on kuntalain mukainen oikeus tehdä kunnallisvalitus kunnan jäsenenä sekä kunnan alueella toimivana paikallisena rekisteröitynä yhteisönä.

Yksityishenkilön tekemässä valituksessa vaaditaan, että Helsingin kaupungin kaupunginvaltuuston yllä mainittu päätös ja Koivusaaren osayleiskaava kumotaan ja että Helsingin kaupunki veloitetaan korvaamaan hänelle muutoksenhausta aiheutuvat oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen.

Koivusaaren osayleiskaavan suunnittelualue ulottuu valittajan kiinteistön edustalle. Valittajan mukaan kaavan tavoitteena on rakentaminen, joka mitoitukseltaan ja tehokkuudeltaan poikkeaa räikeästi Lauttasaaren länsirannan matalasta ja väljästä rakennustavasta. Kaava heikentäisi ranta-alueen ympäristöolosuhteita, mikä heijastuisi merkittäväällä tavalla alueen kiinteistöjen arvoon.

Kaavan toteuttaminen edellyttää mittavia vesi- ja maanrakennustöitä, jotka muuttavat alueen ympäristöä ja maisemaa poikkeuksellisella tavalla. Maisemavaikutukset kohdistuvat erityisen voimakkaina Katajaharjuntien länsipuolisiin asuinkortteleihin, joiden merinäkymä menetettäisiin.



Kaavan ympäristövaikutukset kohdistuvat myös vesistöön, ilmanlaatuun, kasvillisuuteen, kalastoon ja pohjaeläimistöön.

Yhdessä nämä ympäristö- ja maisemavaikutukset kohdistuisivat merkittävällä tavalla varsinkin rantakiinteistöjen käyttö- ja vaihdanta-arvoon.

Valittajan mukaan osayleiskaava ei täytä MRL 39 §:n sisältövaatimuksia ja on samalla pykälän kohtuuttomuuskiellon vastainen.

Kaavan vaikutukset kohdistuvat poikkeuksellisen voimakkaasti myös suunnittelualueen itäpuolella olevaan rakennettuun ympäristöön suunnittelualueen ulottuessa kohtuuttoman lähelle Lauttasaaren länsirantaa.

Kaavan vaikutuksia ranta-alueen kiinteistöihin ei ole selvitetty riittävästi, jotta suunnittelussa olisi kyetty ottamaan huomioon riittäväällä tavalla yleiskaavan sisältövaatimuksia. Näillä perustein valittaja katsoo, että kaava aiheuttaisi MRL 39 §:n vastaisesti varsinkin lähimpien rantakiinteistöjen omistajille kohtuutonta haittaa ja johtaisi maanomistajien epätasa-arvoiseen kohteluun. Kaavan haitalliset vaikutukset jäisivät merkittävällä tavalla Lauttasaaren länsirannan kiinteistönomistajien kannettavaksi. Näin osayleiskaava johtaisi valittajan kiinteistön arvon olennaiseen alenemiseen. Kiinteistöön kohdistuva huomattava haitta muodostuisi haitallisten maisema- ja ympäristömuutosten muodostamasta kokonaisuudesta.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 188 §:n 1 momentin mukaan muutosta yleiskaavan 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 jäsenenä. MRL 191 § 2 momentin mukaan myös rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan on oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Muutoksenhakijoiden kotipaikka on Helsinki, joten heillä on asiassa valitusoikeus.

Kuntalain 93 §:n mukaan valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. MRL 188 §:n 5 momentin mukaan kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen



asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 63 §:n mukaisesti asetettu yleisesti nähtäville.

Kaupunginvaltuuston 14.1.2015 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä 29.1.2015. Valitukset on toimitettu hallinto-oikeudelle 17.2.2015 ja 4.3.2015. 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 valituksen hylkäämistä. Kaupunginvaltuuston päätös ei ole syntynyt MRL:n yleiskaavaa koskevien sisältövaatimusten tai menettelysäännösten vastaisesti. Kaava perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Päätös on muillakin osin lain mukainen.

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

Perustelut valituksen hylkäämiselle

Yleiskaavan sisältövaatimusten mukaisuus ja selvitysten riittävyys

Kummankin valituksen osalta kaupunginhallitus haluaa perusteluinaan valitusten hylkäämiseksi todeta, että valituksenalainen kaava on yleiskaava. Yleiskaava on kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Siinä esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja se ohjaa alueen asemakaavojen laatimista ja toimii muun suunnittelun ja rakentamisen perustana. MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Yleiskaavan sisältövaatimukset on ilmaistu MRL 39 §:n erityissäännöksessä. MRL 39.3 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa huomioon otettavat seikat on selvitettävä otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Sisältövaatimukset voivat olla ristiriidassa keskenään. Yleiskaavan tehtävä on näiden vaatimusten yhteensovittaminen.

Asemakaavoituksella tullaan järjestämään Koivusaaren osayleiskaava-alueen maankäyttö ja rakentaminen osayleiskaavan ohjausvaikutukseen perustuen, mutta osayleiskaavaa yksityiskohtaisemmin. Asemakaavoitus perustuu Koivusaaren



osayleiskaavoitusta tarkempiin selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin. Asemaakaavoituksessa osoitetaan ja selvitetään tarkemmin mm. asemakaavan eri osa-alueiden rajat, rakentamisen määrä ja sijoitus, virkistysalueet ja luontokohteet sekä selvitetään vielä tarkemmin luonto- ja ympäristövaikutukset ja vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan. Asemakaavan pohjalta laadittavissa mm. liikenne-, katu- ja puisto- ja virkistysreittisuunnitelmissa kehitetään edelleen liikennejärjestelyjä ja alueiden käyttöä.

Maankäytön erilaisista vaihtoehdoista ja järjestelyistä, rakentamisen tarpeellisuudesta ja sijoittumisesta sekä kaupunkikuvallisista seikoista päättäminen kuuluvat kaavoituksen tavoitteita, sisältövaatimuksia ja hallinnon oikeusperiaatteita koskevien säännösten rajoissa kunnan päätäntävaltaan. Näitä koskeviin, valituksissa esitettyihin tarkoituksenmukaisuusharkintaan kuuluviin seikkoihin ei siten voida vedota kunnallisvalitusmenettelyssä muutoksenhaun perusteina ja ne tulee jättää tutkimatta.

Koivusaaren osayleiskaavan sisältövaatimukset on selvitetty ja otettu huomioon MRL:n 9 §:ssä, MRA 1 §:ssä ja MRL 39 §:ssä tarkoitettulla tavalla siinä määrin kuin yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Osayleiskaavan laatimiseen liittyvät selvitykset on lueteltu selostuksen sivuilla 84–85. Kuten jäljempänä ilmenee, voidaan selvitysten katsoa kohdentuvan nimenomaan osayleiskaavan vaikutuksiin ja erityisesti muuttuviin alueisiin ja näin niiden on katsottava olevan osayleiskaavatasolla riittäviä ja oikein kohdennettuja. Osayleiskaavan valmistelu on tehty yhteistyössä kaupungin asiantuntijavirastojen ja liikelaitosten sekä muiden viranomaistahojen kesken. Asiassa on järjestetty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen eri vaiheissa on saatu kannanottoja ja lausuntoja eri viranomaistahoilta.

Liikenteen järjestämistä koskevat sisältövaatimukset

Länsiväylä on tällä hetkellä liikenneviraston hallinnoima moottoritie. Tätä tosiseikkaa ei suunnittelun lähtökohtana voida sivuuttaa.

Länsiväylän muuttamista tulevaisuudessa moottoritiestä bulevardimaiseksi kaduksi on alustavasti tutkittu osana vireillä olevaa koko Helsinkiä koskevaa uuden yleiskaavan suunnitteluprosessia. Uuden yleiskaavan valmistelua on tehty rinnan Koivusaaren osayleiskaavatyön kanssa. Kaupunkibulevardien suunnittelua jatketaan edelleen yhteistyössä mm. Espoon kaupungin kanssa yleiskaavaan liittyen. Koivusaaren osayleiskaavan selostuksessa on sivulla 78 todettu, että Koivusaaren osayleiskaava ei ole ristiriidassa Länsiväylän



katumaiselle toteuttamiselle. Väylän erilaiset toteuttamistavat ovat siten mahdollisia tulevaisuudessa.

Koko Helsinkiä kattava yleiskaavan valmistelutyö on edelleen käynnissä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi yleiskaavan vision 3.12.2013, 16.12.2014 lautakunta päätti asettaa nähtäville 25.11.2015 päivätyn Helsingin yleiskaavaluonnoksen. Lisäksi lautakunta hyväksyi seuraavat vastaehdotukset:

- yleiskaavan toteutusohjelman valmistelun yhteydessä selvitetään kaupunkibulevardien teknistaloudellinen toteuttamisaikataulu ja kustannukset.
- yleiskaavan toteutusohjelman valmistelun yhteydessä selvitetään se, miten kaupunkibulevardit vaikuttavat katuverkon välityskykyyn ja toimivuuteen.

Asemakaavoituksella järjestetään alueen maankäyttö ja rakentaminen osayleiskaavan ohjausvaikutukseen perustuen, mutta osayleiskaava yksityiskohtaisemmin. Asemakaavoitus perustuu osayleiskaavoitusta tarkempiin selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin.

Valittajan väite siitä, että kaupunginhallituksen päätöksessä oleva lausuma ”Koivusaaren alueen toteuttamisen edistämiseksi tulee alueen asemakaavoituksen yhteydessä selvittää mahdollisuudet Länsiväylän muuttamiseksi kaduksi ja siitä aiheutuvat kustannukset ja velvoitteet.” olisi vastoin maankäyttö- ja rakennuslakia, on perusteeton. Kuten edellä lausuttu huomioon ottaen voidaan todeta, niin Länsiväylän muuttamista katualueeksi on tarkasteltu Koivusaaren osayleiskaavaa laadittaessa ja asia on myös tarkasteltavana vireillä olevassa Helsingin yleiskaavatyössä. Päätöksenteon yhteydessä esitetty kehoitus tukeutuu osayleiskaavan tavoitteeseen ja tarkoitukseen. Kehotuksella ei ole oikeudellista vaikutusta osayleiskaavan sisältöön, vaan se on myöhempään asemakaavojen laadintaan kohdistuva valmisteluohje. Kehotuksella ei ole oikeudellista sitovuutta myöhemmässä päätöksenteossa. Kaupunki on ottanut MRL:n 39 §:n mukaiset sisältövaatimukset huomioon siinä määrin kuin ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Ympäristö- ja maisemavaikutukset

Mitoitus ja tehokkuus

Yksityishenkilön valituksen mukaan kaavan tavoitteena on rakentaminen, joka mitoitukseltaan ja tehokkuudeltaan poikkeaa räikeästi Lauttasaaren länsirannan matalasta ja väljästä rakennustavasta.



Kaupunginhallitus toteaa, että Koivusaaren kaupunkirakenteen tehokkuus on korkeampi kuin Lauttasaaressa, koska kysymyksessä on uusi kaupunginosa, jonka rakentamisen keskeisenä perusteena on metroaseman läheisyys ja uuden joukkoliikenneyhteyden tehokas hyödyntäminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan tavoitteena on luoda Koivusaarelle tunnistettava luonne hienojen saaristonäkymien ja sisääntuloväylien äärellä. (s. 3) Koivusaari muodostaa saarena oman kokonaisuutensa, joka ei ole Lauttasaaren täydennysrakentamista. Siksi Koivusaarella voi olla omanlaisensa rakentamistapa ja ilme kuten Lauttasaarellakin on verrattuna muihin kaupunginosiin. (Kaavaselostus s. 21-22., 68-69, vuorovaikutusraportti s. 199-200)

Rakentaminen kaupunkirakennetta sisältä päin tiivistäen tehokkaaseen raidejoukkoliikenneyhteyteen tukeutuen on ympäristön ja ilmastonmuutoksen torjunnan kannalta perusteltua sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Maisema

Yksityishenkilö on valituksessaan myös vedonnut siihen, että kaavan vaikutuksia ranta-alueen kiinteistöihin ei ole selvitetty riittävästi ja osayleiskaavan ympäristö- ja maisemavaikutukset johtaisivat valittajan kiinteistön arvon olennaiseen alenemiseen.

Näin lähellä pääkaupungin keskustaa on jo nykyisin pääosin rakennettua kaupunkiympäristöä. Näkymät kyseiseltä paikalta eivät avaudu koskemattomaan luontoon, vaan Länsiväylän moottoritieympäristöön.

Koivusaaren rakentamisen vaikutusta alueen merelliseen maisemaan on käsitelty selostuksen sivulla 66 ja vuorovaikutusraportin sivuilla 206-207. Nykyinen merinäkömä Katajajarjun länsipuolisista asuinkortteleista muuttuu rajatummaxi merinäkömäksi, jonka taustalla näkyy rakennettu Koivusaaren rantajulkisivu. Koivusaaren rakentamisen korkeudet on pyritty pitämään kohtuullisen matalana, niin että muodostuva uusi kaupunkisilhuetti on ulkopuolelta tarkasteltuna horisontaalinen. Sen polveileva muoto pehmentää rakentamisen suhdetta maisemaan. Koivusaaren keskusta erottuu hieman muuta rakennetta korkeampana.

Etäisyys valittajan kiinteistön rantaviivasta Koivusaaren uuteen rantaviivaan on n. 140 metriä ja 4-5-kerroksisten rakennusten rintama on istutettavan vihervyöhykkeen takana n. 170 metrin päässä samasta Katajajarjun rantaviivasta. Koivusaaren ja Lauttasaaren välinen vesialue laajenee tästä pohjoiseen päin mentäessä niin, että näkömä avartuu. Koivusaaren ja Katajajarjuniemen väliin syntyy salmi,



Katajaharjun länsireunan rantaviivaan tai yksityisten tonttien vesialueisiin ei kosketa. Yleiskaavassa ei osoiteta rakennusoikeutta ja täyttöjen tarkkaa sijaintia, vaan ne määräytyvät asemakaavoituksessa ja myöhemmässä vesilupamenettelyssä. Rakennusoikeudet, rakennusten korkeudet, sijainti ja massoittelu osoitetaan asemakaavoissa. Kaupunkikuvallisia ja maisemallisia vaikutuksia arvioidaan näiden ratkaisujen pohjalta tarkemmin asemakaavan valmistelun ja rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Valittajan kiinteistö ei sijaitse yleiskaava-alueella. Maiseman muutos ja tähän liittyvä kaava-alueen ulkopuolella olevan kiinteistön mahdollinen arvon aleneminen ja rakennusoikeus eivät ole sellaisia seikkoja, jotka aiheuttaisivat yleiskaavoituksessa MRL 39 §:n mukaista kohtuutonta haittaa. (Vuorovaikutusraportti s. 200)

Koivusaaren uudella metroasemalla on todennäköisesti myös Lauttasaaren aseman lähellä olevien kiinteistöjen arvoa kohottava vaikutus. Metroliikenneyhteys ja tiivistyvä kaupunkiympäristö tuo alueen sijainniltaan nykyistä keskeisemmäksi seudullisessa kaupunkirakenteessa. Helsingissä keskeisen sijainnin ja yhteyksien tuomien etujen voidaan arvioida kohottavan merkittävästi kiinteistöjen arvoa.

Melu, ilmanlaatu, vesistö, kasvillisuus, kalasto ja pohjaeläimistö

Melun ja ilmansaasteiden vaikutusta on käsitelty kaavaselostukseen kuuluvassa meluselvityksessä sivuilla 47 ja 52-59 sekä vuorovaikutusraportin sivuilla 174-175 ja 204. Länsiväylän päälle rakennettava kansi, suunnitellut rakennusmassat sekä meluesteet parantavat nykyisten asuinkorttelien melutilannetta, kun Koivusaaren rakentaminen toteutetaan. Lauttasaaren nykyisten asuinalueiden ilmanlaatuun vaikuttaa eniten Länsiväylän moottoriajoneuvoliikenteen aiheuttamat päästöt. Koivusaaren rakentaminen ei heikennä ilmanlaatua nykyisillä asuntoalueilla. Asemakaavoituksessa tehdään melun ja ilmanlaadun osalta tarkemmat selvitykset ja annetaan haittojen torjumiseksi tarpeelliset määräykset asemaakaavassa.

Ruopattaviksi suunnitelluilla merialueilla on osayleiskaavan laatimisen aikana selvitetty sedimenttien haitta-ainepitoisuuksia. Tiedot haitta-aineista ovat tarpeen arvioitaessa ruoppausmassojen läjityskelpoisuutta, massojen käsittelyn aiheuttamia kustannuksia ja työnaikaisia ympäristövaikutuksia. Periaatteena on, ettei meriympäristöön palauteta sieltä ruoppaamalla poistettuja massoja, joiden haitta-ainepitoisuudesta arvioidaan olevan haittaa läjitysalueen vesiympäristössä. Haitallisiksi arvioidut massat on tarvittaessa tuotava maalle käsiteltäväksi ja sijoitettavaksi hyväksyttävällä tavalla. Koivusaaren osayleiskaavaehdotuksen mukainen vesirakentaminen ei



siten lisäksi, vaan vähentäisi alueen merenpohjassa olevien haitta-aineiden kokonaismäärää. Koivusaaren sedimenttien haitta-aineet ovat Helsingin olosuhteissa tyypillisesti esiintyviä, eikä kohde erotu kemialliselta laadultaan huonompana verrattuna Helsingin muihin rantarakentamisalueisiin. (Kaavaselostus s. 15-17, 45-47 ja 69, Vuorovaikutusraportti s. 217-220)

Ruoppauksen yhteydessä poistetaan merenpohjan haitta-ainepitoinen sedimentti. Haitallisiksi arvioidut, meriläjitykseen kelpaamattomat massat toimitetaan asianmukaiseen paikkaan. Läjitysalueiden ympäristövaikutuksia on arvioitu omissa prosesseissaan, kuten YVA:ssa ja vesilainmukaisten lupien hakemisen yhteydessä. Ruoppaukset, massojen läjitykset ja meritäytöt edellyttävät vesilainmukaista lupaa. Lupaehdoissa annetaan tarpeelliset määräykset myös ruoppausten työnaikaisten ympäristöhaittojen torjunnasta.

Kaava-alueella tehtävien täyttöjen ja ruoppausten mahdolliset vaikutukset veden vaihtuvuuteen ja viipymiin on tunnistettu kaavoitusprosessissa ja niitä on tutkittu erillisillä simuloinneilla (Suomen Ympäristövaikutusten Arviointikeskus Oy, 2010 ja 2014). Simulointia ja tuloksia on käsitelty selostuksen sivuilla 69-71 kohdassa 9.6. Simuloinnit pohjautuvat matemaattiseen virtaus- ja kulkeutumismalliin sekä alueella tehtyihin luotauksiin. Koivusaaren lähialue on kuvattu mallissa 10 metrin erotustarkkuudella ja sisälahtien kattama tutkimusalue 50 metrin erotustarkkuudella. Simuloinnin yksinkertaistuksien ja epävarmuustekijöiden vaikutus tutkimustulosten luotettavuuteen on asiantuntijaraportissa nähty pienenä.

Lintujen pesimäalueille ei tehtyjen selvitysten mukaan aiheudu merkittävää pysyvää haittaa, kun huolehditaan, että lähimmät pesimäluodoille ei ole kulkuyhteyttä ja etäisyys korttelirakenteeseen on riittävä. Alueella esiintyville lepakoille suunnitelman polveileva rantaviiva tarjoaa hyviä saalistusympäristöjä ja rantarakenteet levähdyspaikkoja.

Valitusten tutkimatta jättäminen

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

Yhteenveto



18.05.2015

Valituksissa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella osayleiskaavapäätös tulisi kumota. Kaava täyttää MRL 39 §:n sisältövaatimukset ja perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavapäätös ei ole siten syntynyt kuntalain 90 §:n tarkoittamalla tavoin virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lain vastainen.

Valitukset on jätettävä osin tutkimatta ja tutkituilta osin hylättävä.

Lisätiedot

Saara Nirikko, lakimies, puhelin: 310 366 68
saara.nirikko(a)hel.fi