



## § 283

### Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunginvaltuuston asemakaavapäätöksestä tehdyistä valituksista (Laajasalon keskus, nro 11743)

HEL 2013-001486 T 03 01 01

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Helsingin hallinto-oikeuden Dnro:t 00036/13/4103 ja 00444/13/4103

Helsingin kaupunginvaltuusto on 12.12.2012 (§ 439) hyväksynyt Laajasalon kaupunginosan tonttien 49018/1, 8 -10 ja 12, tonttien 49029/1, 3 ja 4 sekä kortteleiden 49033 ja 49034 ym. alueiden (Laajasalon keskus) asemakaavan muuttamisen (piirustus nro 11743). Valtuuston päätöksestä on tehty kaksi valitusta. Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan valitusten johdosta kaupunginvaltuuston lausunnon.

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.

#### Valitusten keskeinen sisältö

Valtuuston päätöksestä on tehty kaksi valitusta.

Toisessa valituksessa on todettu, että uuden ostoskeskuksen rakentaminen ja käyttöön ottaminen ei suoranaisesti vaadi nykyisen ostoskeskuksen purkamista, vaan periaatteessa tämän toiminta voisi jatkua entisellään. Kaavamuutoksesta aiheutuu kaupungille yhdyskuntateknisestä rakentamisesta ilman arvonlisäveroa 6,25 miljoonan euron kustannukset.

Ostoskeskustonttien näin suuri rakennusoikeus ei ole asemakaavan varsinaisen tarkoituksen kannalta millään tavoin perusteltavissa. Valittaja pitää ilmeisenä, että osa ylimitoitetusta rakennusoikeudesta on Helsingin kaupungin tällä tavoin ostoskeskusyhtiöille antamaa korvausta ostoskeskuksen purkamisesta.

Asemakaavan muutoksen sallima runsaasti ylimitoitettu rakennusoikeus aiheuttaisi ostoskeskuksen lähiympäristön asukkaille MRL 54 §:ssä tarkoitettua ympäristön laadun merkityksellistä



heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Nykyisen ostoskeskuksen lisäksi jouduttaisiin purkamaan kaupungin omistamalla vuokratontilla sijaitseva yksityisessä omistuksessa oleva liikerakennus. Lisäksi jouduttaisiin purkamaan ja uudelleen rakentamaan yksityisessä omistuksessa oleva huoltoasema. Näistä toimenpiteistä aiheutuu kustannuksia kaupungille. Kaupunginvaltuuston päätöksen esityslistatekstistä ei ilmene, että nämä kustannukset olisi otettu huomioon kaavassa. Valittaja katsoo, että asemakaava on tältä osin MRL 9 §:n vastainen puutteellisin kustannus- ja vastuutietojen osalta.

Valittaja vaatii hallinto-oikeutta kumoamaan valtuuston päätöksen kaavan hyväksymisestä.

Toisessa valituksessa on puolestaan vedottu siihen, että asemakaava on lain vastainen heikentäessään asukkaiden elinolosuhteita sekä siihen, että asemakaavan laadinnassa on tehty menettelytapavirheitä.

Muurahaisenpolun muuttaminen kävelyalueesta ajoneuvoliikenteen kaduksi heikentää asukkaiden elinolosuhteita. Turvalliset yhteydet kirkon, ala-asteen, terveysaseman, Muurahaisenpolun palvelutalon sekä Palvelutalo Sofian väliä poistuvat, myös Laajasalon läntisten asuinalueiden turvallinen kevyen liikenteen yhteys kävelykeskustaan poistuu. Asukkaiden turvallisen ympäristön kannalta Muurahaisenpolun pysyminen rauhallisena ja turvallisena kevyen liikenteen raittina on välttämätön. Kaavan liikenne järjestelyt ylipäättään heikentävät asukkaiden elinolosuhteita.

Valittaja katsoo, että professori Olli Kivisen laatiman toimivan ja historiallisesti arvokkaan asemakaavan keskeiset periaatteet on asemakaavassa tuhottu tuomalla autoliikenne jalankulkualueille ja muuttamalla keskeinen Kiiltomadonpolun kevyen liikenteen yhteys liikerakennustontin kohdalla portaiden varassa toimivaksi.

Valittaja katsoo, että on tehty menettelytapavirhe muuttamalla Kiiltomadonpolun kevyen liikenteen yhteys esteelliseksi portaiden varaan toimivaksi kaavaehdotuksen nähtävillä pidon jälkeen, jolloin asukkailla ei ollut enää mahdollisuutta vaikuttaa asiaan.

Lisäksi valittaja pitää menettelytapavirheenä lopullisen kaavaehdotuksen olemista täydellisenä vastakohtana kaavoitusprosessin alussa asukkaille esitetyille teeseille.

Valittaja katsoo, että lain vaatimat rakennushistorialliset selvitykset ovat tekemättä. Alueen nykyinen asemakaava on edustava esimerkki arvostetun arkkitehtiprofessori Olli Kivisen asemakaavoista. Arvokkaat



asemakaavaympäristöt on suojeltava. Isosaarentien varressa on edustavia esimerkkejä rintamiestaloajan rakennuksista, joiden säilyttäminen on välttämätöntä.

Valittaja vetoaa siihen, että lain vaatimat luontoselvitykset on kaavavalmistelun yhteydessä jätetty tekemättä, kaava-aineistossa ei ole luontoselvityksiä.

#### Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

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

Muutoksenhakijoiden kotipaikka on Helsinki. Muutoksenhakijoilla 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 12.12.2012 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä 21.12.2012. Valitukset on toimitettu hallinto-oikeudelle 3.1.2013 ja 21.1.2013. Valitukset on toimitettu hallinto-oikeudelle määräajassa.

#### Lausunto valituksen johdosta

##### Ostoskeskus ja kaupalliset palvelut

Laajasalon nykyiset kaupalliset palvelut ovat keskittyneet ostoskeskukseen, joka on rakennettu vuosina 1972-1976. Ostoskeskus ei ulkoisen ilmeensä, mitoituksensa ja sisällön puolesta vastaa tämän päivän vaatimuksia. Se ei ole kaikilta osin enää toimiva eikä vetovoimainen eikä sen rakenne mahdollista ratkaisevia parannuksia ilman uusien alueiden käyttöönottoa ja liikenteen muutoksia. Ostoskeskukseen ei kaupunginmuseon selvityksen mukaan liity suojeluarvoja. Kaupallisten selvitysten tuloksena selvisi, että lähes puolet alueen päivittäistavaroiden ostovoimasta hakeutuu muualle. Syrjäytymisen syyksi on arvioitu ainakin osaksi ostoskeskuksen liikenteellisesti heikkoa saavutettavuutta, nykyisen palvelutarjonnan rajoittuneisuutta ja ympäristön laatutasoa. Väestön määrän kasvaessa



erityisesti Kruunuvuorenrannan alueella keskuksen kehittämisvaatimukset kasvavat entisestään.

Laajasalon nykyinen keskus on vaikutusalueensa kaupallinen pääkeskus. Myös uudistunut keskus tulee olemaan paikalliskeskus, joka palvelee alueen asukkaita ensisijaisesti arkituotteissa. Nykyisen keskuksen sijainti on puutteellinen liikenteellisesti, sillä keskus on syrjässä Laajasalontieltä, liittymät ovat kaukana keskukselta eikä se näy Laajasalontielle. Tärkeitä sijaintiin liittyviä tekijöitä ovat saavutettavuus (liittymät, katuverkko, sisäänajo pysäköinteihin) ja näkyvyys. Muutos vahvistaa Laajasalon paikallisuutta niin, että päivittäistavarakaupan ostovoima ei siirry nykyisessä määrin pois alueelta.

Kaupallisten palvelujen mitoitus, joka käy ilmi kaava-aineistosta, merkitsee, että vanhan ja uuden ostoskeskuksen samanaikainen olemassaolo ei ole mahdollista. Uusi ostoskeskus on sijoitettu uuteen paikkaan, jotta sen tavoitettavuus on parempi ja jotta vanha ostoskeskus voi toimia uuden rakentamisesta huolimatta. Tällöin alueen palvelutaso ei väliaikaisesti huonone. Asemakaava on hyvin tavanomainen kaupunginosan keskuksen kehittämissuunnitelma, jolla parannetaan alueen palvelutasoa ja tiivistetään kaupunkirakennetta. Laajasalon keskus on ollut kaupallisia palveluita lukuun ottamatta korkeatasoinen esikaupunkikeskus, johon on pääkaupunkiseudun asuntotarve huomioon ottaen erittäin perusteltua lisätä asuntoja. Tavoitteena on huolehtia siitä, että Laajasalon keskuksella on edellytyksiä kehittyä kaupunginosan toimivana ja viihtyisänä palvelujen tarjoajana. Öljysataman rakentaminen asuinalueeksi tuo merkittäviä muutoksia keskuksen väestöpohjaan ja asemaan. Uudet alueet tukeutuvat tärkeiden julkisten palvelujen osalta Laajasalon vanhaan keskukseseen, johon on rakennettu uusia korkeatasoisia julkisia rakennuksia.

Alueen toteuttaminen edellyttää huoltoaseman ja liikerakennuksen purkamista, koska niiden kohdalle on suunniteltu uusi liikekeskus ja sen itäpuolinen Yliskylän Puistotie. Kaupungille aiheutuu purkamisesta kustannuksia, jotka voidaan ottaa huomioon, kuten kaavaselostuksessa on todettu, kaupakeskuksesta tehtävissä sopimuksissa.

Asemakaava on laadittu MRL 9 §:n mukaisesti, jolloin riittävät selvitykset on tehty ja kaava täyttää tältä osin MRL 54 §:n mukaiset edellytykset.

Asuinkerrostalotonttien tehokkuudet

Asemakaavan tarkoituksena on kehittää Laajasalon keskusta ja sen osana lisätä asuntorakentamista. Asuntorakentaminen on tarpeen



pääkaupunkiseudun asuntotarve huomioon ottaen. Uudet asuintalokorttelit ovat nykyisiä tehokkaampia, mutta aivan Helsingin esikaupunkirakentamisen periaatteiden mukaisia. Tehokkuus ja rakennuskorkeus eivät ole poikkeuksellisia vaan tavanomaisia ja tarkoituksenmukaisia sekä ympäristön laatua myönteisesti kehittäviä. Vuosikymmeniä vanhat suunnitteluperiaatteet eivät aina ole sovellettavissa suoraan nykypäivän suunnitteluratkaisuihin. Rakentaminen ei aiheuta lähiympäristön asukkaille sellaista elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä, joka ei olisi perusteltua kaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Asuntojen täydennysrakentamisella keskeisesti sijaitsevilla rakentamattomilla tai rakentamisesta vapautuvilla lähialueilla pyritään edistämään keskuksen ja kaupunkirakenteen toimivuutta. Nykyisen ostoskeskuksen tonteille osoitetaan 4–7-kerroksisia asuintaloja niin, että rakennukset ovat pääosin 4-kerroksisia Kiiltomadonpolun pohjoispuolella ja kerrosluku kasvaa Yliskylän puistotienkadun varrella seitsemään Kiiltomadonpolulle tultaessa.

Liikekeskuksen alueen rakennusoikeutta ei ole syytä tavoitella vastaamaan aikaisempien vuosikymmenten ilmettä ja tehokkuuksia. Niihin nähden 2010-luvulla rakennettavissa kohteissa rakentamisen reunaehdot ovat muuttuneet. Vuosikymmeniä vanhojen suunnittelu- ja mitoituseriaatteiden soveltaminen alueella ei ole realistista, koska sellaiselle ei ole toteuttajaa eikä sellaiselle ole myöskään lain edellyttämiä perusteita. Laajasalon keskuksessa autopaikat sijoitetaan rakennusten ja pihakansien alle. Myös tämä mahdollistaa ja perustelee tehokkaampaa rakentamista.

Kaavoitettujen asuinkerrostalotonttien tehokkuudet eivät ole ylimitoitettuja eivätkä aiheuta MRL:ssä tarkoitettua ympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. Kaava täyttää MRL 54 §:n mukaiset sisältövaatimukset eikä aiheuta kenenkään elinympäristön sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Kaava on laadittu siten, että siinä luodaan MRL 54 §:n mukaisesti edellytykset palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

#### Liikennejärjestelyt

Kaavan katuverkko noudattelee tavanomaisia esikaupunkikeskusten liikennesuunnitteluperiaatteita. Liikennejärjestelyt on suunniteltu erityisesti myös kevyttä liikennettä ja jalankulkua varten.

Laajasalontien länsipuolella on professori Olli Kivisen suunnittelema ns. Yliskallion asuinkerrostaloalue. Sen asemakaava (nro 5677) on vuodelta 1965. Helsingin yleiskaavassa 2002 se on osoitettu



kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Laajasalon keskuksen asemakaavan muutos ei kuitenkaan koske sitä. Professori Kivinen laati vuonna 1971 Laajasalontien itäpuolelle nykyisen ostoskeskuksen ja sitä ympäröivien kortteleiden asemakaavan (nro 6420). Sen aluerajauksen sisältöä on kaavoitettu ja muutettu rakentamalla useita kertoja vuosien 1971–2001 välisenä aikana. Ostoskeskuksen (suunnittelija arkkitehti Erkki Karvinen, 1971) tai sen liikenneratkaisujen ei ole missään vaiheessa katsottu sisältävän erityisiä suojeluarvoja. Tämä todetaan ostoskeskuksen osalta kaupungin museon selvityksessä, joka on osa asemakaavaehdotuksen selvitysmateriaalia. Selvityksessä todetaan, että ostoskeskuksen arkkitehtoniset, ympäristö- tai säilyttäneisyysarvot eivät ole merkittäviä. Koska myöskään nykyisen ostoskeskuksen liikennejärjestelyitä ei ole suojeltu, Laajasalon keskuksen asemakaavassa esitetylle uudelle liikekeskukselle on mahdollista suunnitella uusia toimivampia liikennejärjestelyitä.

Yliskylän puistokatu ja sen osana nykyinen Muurahaisenpolku jäävät pääosin kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen tarpeisiin. Autoliikennettä ei ole kielletty, mutta koska kadulta ei ole liittyviä tonteille tai pysäköintialueille eikä katu ole ajoreittinä nopea, katu ei houkuttele turhaa liikennettä. Kevyen liikenteen väylä kulkee nykyisen Muurahaisenpolun kohdalla Yliskyläntien puistokadun itäreunassa. Länsireuna on varattu jalankululle. Taksiasema sijoittuu Yliskylän puistokadun eteläpään siten, että ajoyhteys on Reposalmentieltä.

Laajasalon läntisten asuinalueiden turvallinen kevyen liikenteen yhteys kävelykeskustaan on säilytetty. Tästä esimerkkinä on Kiiltomadonpolun linjauksen säilyminen ja sen yhteyden jatkuminen Laajasalontien ylittävällä, suoraan kauppakeskukseen liittyvällä sillalla. Yhteys jatkuu Laajasalontien ja Kuvernöörintien ylittävän sillan itäpuolella kauppakeskuksen katon tasossa. Yhteys tulee kaupungin toteutettavaksi ja ylläpidettäväksi. Kauppakeskuksen korttelialuetta koskevan määräyksen mukaan polun saa sivuilta ja yläpuolelta rajata korkeatasoisilla läpinäkyvillä rakenteilla katolle pääsyn estämiseksi. Yhteys käsittää loivan ulkoportaan luiskineen Yliskylän puistokadun länsipuolella. Katolta yhteys voidaan tuoda sillalla Yliskylän puistokadun yli. Pyörille mitoitettu, lastenkin käyttöön soveltuva pääosin läpinäkyvä hissi tulee rakentaa joko Yliskylän puistokadun itä- tai länsipuolelle. Kiiltomadonpolun kevyen liikenteen yhteys ei ole esteellinen, koska kaavamääräyksen ”y-1” mukaan Yliskylän puistokadun itä- tai länsipuolelle tulee olla esteetön yhteys ympäri vuorokauden auki olevalla hissillä. Muurahaisenpolku säilyy ennallaan, mutta on muutosalueella jatkossa Yliskylän puistokadun osa.



Kadun rakentamisesta tehdään myöhemmin MRL 85 §:n mukainen suunnitelma, jossa otetaan huomioon toimivuus, turvallisuus ja viihtyisyysvaatimukset.

Kaavan liikennejärjestelyt eivät heikennä asukkaiden elinolosuhteita ja kaava täyttää tältä osin MRL 54 §:n mukaiset sisältövaatimukset edellytysten luomisesta liikenteen järjestämiselle.

#### Rakennushistorialliset selvitykset

Alueella sijaitsevista rakennushistoriallisista kohteista Yliskylän talo on suojeltu ja sen puisto on edelleen merkitty puistoksi. Yksittäisiä rintamamiestaloja ei Helsingissä ole suojeltu ellei niillä ole poikkeuksellisen merkittävää kaupunkikuvallista asemaa. Kaava-alueella Isosaarentien varressa korttelissa 49029 sijaitsevat yksittäiset rintamamiestalot eivät muodosta tällaista suojeltavaa kohdetta. Näin ollen erillistä rakennussuojeluselvitystä ei ole tämän seikan osalta tarvittu.

Arkkitehti Olli Kivisen laatimaan Yliskylänkallion kaavaan ei ole kajottu eikä sen kaupunkikuvallista asemaa ole muutettu. Rakentaminen kaava-alueelle muuttaa lähikortteleiden näkyvyyttä mutta mahdollista haittavaikutusta ei voida pitää ympäristön laadun merkityksellisenä heikkenemisenä. Kaavassa ei ole myöskään puututtu ns. Kivisen kortteleiden liikenneverkkoon.

#### Luontoselvitykset

Luontoselvityksiä ei ole jätetty tekemättä, vaan ne on tehty kaupungin luontotietojärjestelmään perustuen. Luontotietojärjestelmä on ylläpidettävä palvelu, joka on laaja inventoitu tietokanta muun muassa luontotietokohteista sekä merkittävistä geologisista kohteista. Järjestelmän mukaan kaava-alueella ei ole arvokkaita luontokohteita, rauhoitettuja kohteita eikä perinnemaisemia. Alueella on yksi geologisesti tai geomorfologisesti merkittävä kohde, joka on otettu huomioon jo aiemmin (Laajasalon kirkon pihan siirtolohkare). Luontotietojärjestelmässä ei kaava-alueella ole inventoituja eläinhavaintoja.

Asemakaavassa viheralueeksi osoitettuja alueita ei ole poistettu, joskin liikennealueen muuttuessa niiden ympärillä oleva nk. liikenneviheralue jonkin verran supistuu ja pientalotontista kerrostalotontiksi aluetta muutettaessa myös pihojen vihreän määrä hieman muuttuu. Erillistä luontoselvitystä tästä syystä ei ole kuitenkaan pidettävä tarpeellisenä.

Kaava perustuu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisissa määrin selvitetty MRL 9 §:n mukaiset vaikutukset.



### Menettelytapavirheet

Kaavoitusprosessi on ollut avoin, keskustelutilaisuuksia on järjestetty kolme eri vaiheissa ja kaavoitusprosessin alussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa selostetut tavoitteet kaupallisista palveluista ja asuntorakentamisesta on toteutettu kaavassa. Asemakaava ei ole, kuten toinen valittajista valituksessaan toteaa, täydellinen vastakohta kaavoitusprosessin alussa asukkaille esitetyille teeseille, vaan kaava toteuttaa näitä teesejä.

Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus ovat tapahtuneet MRL:n mukaisesti. Kaavaehdotusta ei ole muutettu MRA 32 §:n tarkoittamalla tavalla olennaisesti sen jälkeen kun se on asetettu julkisesti nähtäville.

### Valituksen hylkääminen

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

### Valituksen 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.

### Kiireellinen käsittely

Kaupunginhallitus pyytää valitusten käsittelemistä kiireellisenä. Kysymys on MRL 188 §:n 2 momentissa tarkoitetusta asuntorakentamisen kannalta ja muuten yhteiskunnallisesti merkittäväksi katsottavasta asemakaavasta. Kaupunginhallitus pyytää hallinto-oikeutta ilmoittamaan arvion siitä, milloin hallinto-oikeus antaa päätöksen asiassa.

### Yhteenveto

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

Valitukset on jätettävä osin tutkimatta ja tutkituilta osin hylättävä.





Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Valitus 1  
2 Valitus 2

**Otteet**

**Ote**  
Oikeuspalvelut lausunnon  
hallinto-oikeudelle toimittamista  
varten

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättäne antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Helsingin hallinto-oikeuden Dnro:t 00036/13/4103 ja 00444/13/4103

Helsingin kaupunginvaltuusto on 12.12.2012 (§ 439) hyväksynyt Laajasalon kaupunginosan tonttien 49018/1, 8 -10 ja 12, tonttien 49029/1, 3 ja 4 sekä kortteleiden 49033 ja 49034 ym. alueiden (Laajasalon keskus) asemakaavan muuttamisen (piirustus nro 11743). Valtuuston päätöksestä on tehty kaksi valitusta. Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan valitusten johdosta kaupunginvaltuuston lausunnon.

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.

**Valitusten keskeinen sisältö**

Valtuuston päätöksestä on tehty kaksi valitusta.

Toisessa valituksessa on todettu, että uuden ostoskeskuksen rakentaminen ja käyttöön ottaminen ei suoranaisesti vaadi nykyisen ostoskeskuksen purkamista, vaan periaatteessa tämän toiminta voisi jatkua entisellään. Kaavamuutoksesta aiheutuu kaupungille yhdyskuntateknisestä rakentamisesta ilman arvonlisäveroa 6,25 miljoonan euron kustannukset.



Ostoskeskustonttien näin suuri rakennusoikeus ei ole asemakaavan varsinaisen tarkoituksen kannalta millään tavoin perusteltavissa. Valittaja pitää ilmeisenä, että osa ylimitoitetusta rakennusoikeudesta on Helsingin kaupungin tällä tavoin ostoskeskusyhtiöille antamaa korvausta ostoskeskuksen purkamisesta.

Asemakaavan muutoksen sallima runsaasti ylimitoitettu rakennusoikeus aiheuttaisi ostoskeskuksen lähiympäristön asukkaille MRL 54 §:ssä tarkoitettua ympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Nykyisen ostoskeskuksen lisäksi jouduttaisiin purkamaan kaupungin omistamalla vuokratontilla sijaitseva yksityisessä omistuksessa oleva liikerakennus. Lisäksi jouduttaisiin purkamaan ja uudelleen rakentamaan yksityisessä omistuksessa oleva huoltoasema. Näistä toimenpiteistä aiheutuu kustannuksia kaupungille. Kaupunginvaltuuston päätöksen esityslistatekstistä ei ilmene, että nämä kustannukset olisi otettu huomioon kaavassa. Valittaja katsoo, että asemakaava on tältä osin MRL 9 §:n vastainen puutteellisin kustannus- ja vastuutietojen osalta.

Valittaja vaatii hallinto-oikeutta kumoamaan valtuuston päätöksen kaavan hyväksymisestä.

Toisessa valituksessa on puolestaan vedottu siihen, että asemakaava on lain vastainen heikentäessään asukkaiden elinolosuhteita sekä siihen, että asemakaavan laadinnassa on tehty menettelytapavirheitä.

Muurahaisenpolun muuttaminen kävelyalueesta ajoneuvoliikenteen kaduksi heikentää asukkaiden elinolosuhteita. Turvalliset yhteydet kirkon, ala-asteen, terveysaseman, Muurahaisenpolun palvelutalon sekä Palvelutalo Sofian väliä poistuvat, myös Laajasalon läntisten asuinalueiden turvallinen kevyen liikenteen yhteys kävelykeskustaan poistuu. Asukkaiden turvallisen ympäristön kannalta Muurahaisenpolun pysyminen rauhallisena ja turvallisena kevyen liikenteen raittina on välttämätön. Kaavan liikenne järjestelyt ylipäättään heikentävät asukkaiden elinolosuhteita.

Valittaja katsoo, että professori Olli Kivisen laatiman toimivan ja historiallisesti arvokkaan asemakaavan keskeiset periaatteet on asemakaavassa tuhottu tuomalla autoliikenne jalankulkualueille ja muuttamalla keskeinen Kiiltomadonpolun kevyen liikenteen yhteys liikerakennustontin kohdalla portaiden varassa toimivaksi.

Valittaja katsoo, että on tehty menettelytapavirhe muuttamalla Kiiltomadonpolun kevyen liikenteen yhteys esteelliseksi portaiden



varaan toimivaksi kaavaehdotuksen nähtävillä pidon jälkeen, jolloin asukkailla ei ollut enää mahdollisuutta vaikuttaa asiaan.

Lisäksi valittaja pitää menettelytapavirheenä lopullisen kaavaehdotuksen olemista täydellisenä vastakohtana kaavoitusprosessin alussa asukkaille esitetyille teeseille.

Valittaja katsoo, että lain vaatimat rakennushistorialliset selvitykset ovat tekemättä. Alueen nykyinen asemakaava on edustava esimerkki arvostetun arkkitehtiprofessori Olli Kivisen asemakaavoista. Arvokkaat asemakaavaympäristöt on suojeltava. Isosaarentien varressa on edustavia esimerkkejä rintamiestaloajan rakennuksista, joiden säilyttäminen on välttämätöntä.

Valittaja vetoaa siihen, että lain vaatimat luontoselvitykset on kaavavalmistelun yhteydessä jätetty tekemättä, kaava-aineistossa ei ole luontoselvityksiä.

#### Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

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

Muutoksenhakijoiden kotipaikka on Helsinki. Muutoksenhakijoilla 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 12.12.2012 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä 21.12.2012. Valitukset on toimitettu hallinto-oikeudelle 3.1.2013 ja 21.1.2013. Valitukset on toimitettu hallinto-oikeudelle määräajassa.

#### Lausunto valituksen johdosta

##### Ostoskeskus ja kaupalliset palvelut

Laajasalon nykyiset kaupalliset palvelut ovat keskittyneet ostoskeskukseen, joka on rakennettu vuosina 1972-1976. Ostoskeskus ei ulkoisen ilmeensä, mitoituksensa ja sisällön puolesta vastaa tämän päivän vaatimuksia. Se ei ole kaikilta osin enää toimiva eikä



vetovoimainen eikä sen rakenne mahdollista ratkaisevia parannuksia ilman uusien alueiden käyttöönottoa ja liikenteen muutoksia. Ostoskeskukseen ei kaupunginmuseon selvityksen mukaan liity suojeluarvoja. Kaupallisten selvitysten tuloksena selvisi, että lähes puolet alueen päivittäistavaroiden ostovoimasta hakeutuu muualle. Syrjäytymisen syyksi on arvioitu ainakin osaksi ostoskeskuksen liikenteellisesti heikkoa saavutettavuutta, nykyisen palvelutarjonnan rajoittuneisuutta ja ympäristön laatutasoa. Väestön määrän kasvaessa erityisesti Kruunuvuorenrannan alueella keskuksen kehittämisvaatimukset kasvavat entisestään.

Laajasalon nykyinen keskus on vaikutusalueensa kaupallinen pääkeskus. Myös uudistunut keskus tulee olemaan paikalliskeskus, joka palvelee alueen asukkaita ensisijaisesti arkituotteissa. Nykyisen keskuksen sijainti on puutteellinen liikenteellisesti, sillä keskus on syrjässä Laajasalontieltä, liittymät ovat kaukana keskukselta eikä se näy Laajasalontielle. Tärkeitä sijaintiin liittyviä tekijöitä ovat saavutettavuus (liittymät, katuverkko, sisäänajo pysäköinteihin) ja näkyvyys. Muutos vahvistaa Laajasalon paikallisuutta niin, että päivittäistavarakaupan ostovoima ei siirry nykyisessä määrin pois alueelta.

Kaupallisten palvelujen mitoitus, joka käy ilmi kaava-aineistosta, merkitsee, että vanhan ja uuden ostoskeskuksen samanaikainen olemassaolo ei ole mahdollista. Uusi ostoskeskus on sijoitettu uuteen paikkaan, jotta sen tavoitettavuus on parempi ja jotta vanha ostoskeskus voi toimia uuden rakentamisesta huolimatta. Tällöin alueen palvelutaso ei väliaikaisesti huonone. Asemakaava on hyvin tavanomainen kaupunginosan keskuksen kehittämissuunnitelma, jolla parannetaan alueen palvelutasoa ja tiivistetään kaupunkirakennetta. Laajasalon keskus on ollut kaupallisia palveluita lukuun ottamatta korkeatasoinen esikaupunkikeskus, johon on pääkaupunkiseudun asuntotarve huomioon ottaen erittäin perusteltua lisätä asuntoja. Tavoitteena on huolehtia siitä, että Laajasalon keskuksella on edellytyksiä kehittyä kaupunginosan toimivana ja viihtyisänä palvelujen tarjoajana. Öljysataman rakentaminen asuinalueeksi tuo merkittäviä muutoksia keskuksen väestöpohjaan ja asemaan. Uudet alueet tukeutuvat tärkeiden julkisten palvelujen osalta Laajasalon vanhaan keskukseseen, johon on rakennettu uusia korkeatasoisia julkisia rakennuksia.

Alueen toteuttaminen edellyttää huoltoaseman ja liikerakennuksen purkamista, koska niiden kohdalle on suunniteltu uusi liikekeskus ja sen itäpuolinen Yliskylän Puistotie. Kaupungille aiheutuu purkamisesta kustannuksia, jotka voidaan ottaa huomioon, kuten kaavaselostuksessa on todettu, kauppakeskuksesta tehtävissä sopimuksissa.



Asemakaava on laadittu MRL 9 §:n mukaisesti, jolloin riittävät selvitykset on tehty ja kaava täyttää tältä osin MRL 54 §:n mukaiset edellytykset.

#### Asuinkerrostalotonttien tehokkuudet

Asemakaavan tarkoituksena on kehittää Laajasalon keskusta ja sen osana lisätä asuntorakentamista. Asuntorakentaminen on tarpeen pääkaupunkiseudun asuntotarve huomioon ottaen. Uudet asuintalokorttelit ovat nykyisiä tehokkaampia, mutta aivan Helsingin esikaupunkirakentamisen periaatteiden mukaisia. Tehokkuus ja rakennuskorkeus eivät ole poikkeuksellisia vaan tavanomaisia ja tarkoituksenmukaisia sekä ympäristön laatua myönteisesti kehittäviä. Vuosikymmeniä vanhat suunnitteluperiaatteet eivät aina ole sovellettavissa suoraan nykypäivän suunnitteluratkaisuihin. Rakentaminen ei aiheuta lähiympäristön asukkaille sellaista elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä, joka ei olisi perusteltua kaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Asuntojen täydennysrakentamisella keskeisesti sijaitsevilla rakentamattomilla tai rakentamisesta vapautuvilla lähialueilla pyritään edistämään keskuksen ja kaupunkirakenteen toimivuutta. Nykyisen ostoskeskuksen tonteille osoitetaan 4–7-kerroksisia asuintaloja niin, että rakennukset ovat pääosin 4-kerroksisia Kiiltomadonpolun pohjoispuolella ja kerrosluku kasvaa Yliskylän puistotienkadun varrella seitsemään Kiiltomadonpolulle tultaessa.

Liikekeskuksen alueen rakennusoikeutta ei ole syytä tavoitella vastaamaan aikaisempien vuosikymmenten ilmettä ja tehokkuuksia. Niihin nähden 2010-luvulla rakennettavissa kohteissa rakentamisen reunaehdot ovat muuttuneet. Vuosikymmeniä vanhojen suunnittelu- ja mitoitusperiaatteiden soveltaminen alueella ei ole realistista, koska sellaiselle ei ole toteuttajaa eikä sellaiselle ole myöskään lain edellyttämiä perusteita. Laajasalon keskuksessa autopaikat sijoitetaan rakennusten ja pihakansien alle. Myös tämä mahdollistaa ja perustelee tehokkaampaa rakentamista.

Kaavoitettujen asuinkerrostalotonttien tehokkuudet eivät ole ylimitoitettuja eivätkä aiheuta MRL:ssä tarkoitettua ympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. Kaava täyttää MRL 54 §:n mukaiset sisältövaatimukset eikä aiheuta kenenkään elinympäristön sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Kaava on laadittu siten, että siinä luodaan MRL 54 §:n mukaisesti edellytykset palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

#### Liikennejärjestelyt



Kaavan katuverkko noudattelee tavanomaisia esikaupunkikeskusten liikennesuunnitteluperiaatteita. Liikennejärjestelyt on suunniteltu erityisesti myös kevyttä liikennettä ja jalankulkua varten.

Laajasalontien länsipuolella on professori Olli Kivisen suunnittelema ns. Yliskallion asuinkerrostaloalue. Sen asemakaava (nro 5677) on vuodelta 1965. Helsingin yleiskaavassa 2002 se on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Laajasalon keskuksen asemakaavan muutos ei kuitenkaan koske sitä. Professori Kivinen laati vuonna 1971 Laajasalontien itäpuolelle nykyisen ostoskeskuksen ja sitä ympäröivien kortteleiden asemakaavan (nro 6420). Sen aluerajauksen sisältöä on kaavoitettu ja muutettu rakentamalla useita kertoja vuosien 1971–2001 välisenä aikana. Ostoskeskuksen (suunnittelija arkkitehti Erkki Karvinen, 1971) tai sen liikennejärjestelyjen ei ole missään vaiheessa katsottu sisältävän erityisiä suojeluarvoja. Tämä todetaan ostoskeskuksen osalta kaupunginmuseon selvityksessä, joka on osa asemakaavaehdotuksen selvitysmateriaalia. Selvityksessä todetaan, että ostoskeskuksen arkkitehtoniset, ympäristö- tai säilyttämisarvot eivät ole merkittäviä. Koska myöskään nykyisen ostoskeskuksen liikennejärjestelyitä ei ole suojeltu, Laajasalon keskuksen asemakaavassa esitetulle uudelle liikekeskukselle on mahdollista suunnitella uusia toimivampia liikennejärjestelyitä.

Yliskylän puistokatu ja sen osana nykyinen Muurahaisenpolku jäävät pääosin kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen tarpeisiin. Autoliikennettä ei ole kielletty, mutta koska kadulta ei ole liittymiä tonteille tai pysäköintialueille eikä katu ole ajoreittinä nopea, katu ei houkuttele turhaa liikennettä. Kevyen liikenteen väylä kulkee nykyisen Muurahaisenpolun kohdalla Yliskyläntien puistokadun itäreunassa. Länsireuna on varattu jalankululle. Taksiasema sijoittuu Yliskylän puistokadun eteläpään siten, että ajoyhteys on Reposalmentieltä.

Laajasalon läntisten asuinalueiden turvallinen kevyen liikenteen yhteys kävelykeskustaan on säilytetty. Tästä esimerkkinä on Kiiltomadonpolun linjauksen säilyminen ja sen yhteyden jatkuminen Laajasalontien ylittävällä, suoraan kauppakeskukseen liittyvällä sillalla. Yhteys jatkuu Laajasalontien ja Kuvernöörintien ylittävän sillan itäpuolella kauppakeskuksen katon tasossa. Yhteys tulee kaupungin toteutettavaksi ja ylläpidettäväksi. Kauppakeskuksen korttelialuetta koskevan määräyksen mukaan polun saa sivuilta ja yläpuolelta rajata korkeatasoisilla läpinäkyvillä rakenteilla katolle pääsyn estämiseksi. Yhteys käsittää loivan ulkoportaan luiskineen Yliskylän puistokadun länsipuolella. Katolta yhteys voidaan tuoda sillalla Yliskylän puistokadun yli. Pyörille mitoitettu, lastenkin käyttöön soveltuva pääosin läpinäkyvä hissi tulee rakentaa joko Yliskylän puistokadun itä- tai länsipuolelle. Kiiltomadonpolun kevyen liikenteen yhteys ei ole



esteellinen, koska kaavamääräyksen ”y-1” mukaan Yliskylän puistokadun itä- tai länsipuolelle tulee olla esteetön yhteys ympäri vuorokauden auki olevalla hissillä. Muurahaisenpolku säilyy ennallaan, mutta on muutosalueella jatkossa Yliskylän puistokadun osa.

Kadun rakentamisesta tehdään myöhemmin MRL 85 §:n mukainen suunnitelma, jossa otetaan huomioon toimivuus, turvallisuus ja viihtyisyysvaatimukset.

Kaavan liikennejärjestelyt eivät heikennä asukkaiden elinolosuhteita ja kaava täyttää tältä osin MRL 54 §:n mukaiset sisältövaatimukset edellytysten luomisesta liikenteen järjestämiselle.

#### Rakennushistorialliset selvitykset

Alueella sijaitsevista rakennushistoriallisista kohteista Yliskylän talo on suojeltu ja sen puisto on edelleen merkitty puistoksi. Yksittäisiä rintamamiestaloja ei Helsingissä ole suojeltu ellei niillä ole poikkeuksellisen merkittävää kaupunkikuvallista asemaa. Kaava-alueella Isosaarentien varressa korttelissa 49029 sijaitsevat yksittäiset rintamamiestalot eivät muodosta tällaista suojeltavaa kohdetta. Näin ollen erillistä rakennussuojeluselvitystä ei ole tämän seikan osalta tarvittu.

Arkkitehti Olli Kivisen laatimaan Yliskylänkallion kaavaan ei ole kajottu eikä sen kaupunkikuvallista asemaa ole muutettu. Rakentaminen kaava-alueelle muuttaa lähikortteleiden näkyvyyttä mutta mahdollista haittavaikutusta ei voida pitää ympäristön laadun merkityksellisenä heikkenemisenä. Kaavassa ei ole myöskään puututtu ns. Kivisen kortteleiden liikenneverkkoon.

#### Luontoselvitykset

Luontoselvityksiä ei ole jätetty tekemättä, vaan ne on tehty kaupungin luontotietojärjestelmään perustuen. Luontotietojärjestelmä on ylläpidettävä palvelu, joka on laaja inventoitu tietokanta muun muassa luontotietokohteista sekä merkittävistä geologisista kohteista. Järjestelmän mukaan kaava-alueella ei ole arvokkaita luontokohteita, rauhoitettuja kohteita eikä perinnemaisemia. Alueella on yksi geologisesti tai geomorfologisesti merkittävä kohde, joka on otettu huomioon jo aiemmin (Laajasalon kirkon pihan siirtolohkare). Luontotietojärjestelmässä ei kaava-alueella ole inventoituja eläinhavaintoja.

Asemakaavassa viheralueeksi osoitettuja alueita ei ole poistettu, joskin liikennealueen muuttuessa niiden ympärillä oleva nk. liikenneviheralue jonkin verran supistuu ja pientalotontista kerrostalotontiksi aluetta



muutettaessa myös pihojen vihreän määrä hieman muuttuu. Erillistä luontoselvitystä tästä syystä ei ole kuitenkaan pidettävä tarpeellisena.

Kaava perustuu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisissa määrin selvitetty MRL 9 §:n mukaiset vaikutukset.

#### Menettelytapavirheet

Kaavoitusprosessi on ollut avoin, keskustelutilaisuuksia on järjestetty kolme eri vaiheissa ja kaavoitusprosessin alussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa selostetut tavoitteet kaupallisista palveluista ja asuntorakentamisesta on toteutettu kaavassa. Asemakaava ei ole, kuten toinen valittajista valituksessaan toteaa, täydellinen vastakohta kaavoitusprosessin alussa asukkaille esitetyille teeseille, vaan kaava toteuttaa näitä teesejä.

Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus ovat tapahtuneet MRL:n mukaisesti. Kaavaehdotusta ei ole muutettu MRA 32 §:n tarkoittamalla tavalla olennaisesti sen jälkeen kun se on asetettu julkisesti nähtäville.

#### Valituksen hylkääminen

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

#### Valituksen 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.

#### Kiireellinen käsittely

Kaupunginhallitus pyytää valitusten käsittelemistä kiireellisenä. Kysymys on MRL 188 §:n 2 momentissa tarkoitettusta asuntorakentamisen kannalta ja muuten yhteiskunnallisesti merkittäväksi katsottavasta asemakaavasta. Kaupunginhallitus pyytää hallinto-oikeutta ilmoittamaan arvion siitä, milloin hallinto-oikeus antaa päätöksen asiassa.

#### Yhteenveto





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

Valitukset on jätettävä osin tutkimatta ja tutkituilta osin hylättävä.

## Esittelijä

Hallintokeskuksen oikeuspalvelut on laatinut lausunnon yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Esittelijän ehdotus on vähäisin, joitakin ilmaisuja koskevin korjauksin saadun lausunnon mukainen.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

### Lisätiedot

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

## Liitteet

1 Valitus 1  
2 Valitus 2

## Otteet

**Ote**  
Oikeuspalvelut lausunnon  
hallinto-oikeudelle toimittamista  
varten

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto

## Päätöshistoria

Hallintokeskus Oikeuspalvelut 1.3.2013

HEL 2013-001486 T 03 01 01

Viite Oike PK 20130455

Helsingin hallinto-oikeus Dnro 00036/13/4103 ja 00444/13/4103

Helsingin kaupunginvaltuusto on 12.12.2012 (§ 439) hyväksynyt  
Laajasalon kaupunginosan tonttien 49018/1, 8 -10 ja 12, tonttien



49029/1, 3 ja 4 sekä kortteleiden 49033 ja 49034 ym. alueiden (Laajasalon keskus) asemakaavan muuttaminen (nro 11743). Valtuuston päätöksestä on tehty kaksi valitusta. Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan valitusten johdosta kaupunginvaltuuston lausunnon.

#### Valitusten keskeinen sisältö

Toisessa valituksessa on todettu, että uuden ostoskeskuksen rakentaminen ja käyttöön ottaminen ei suoranaisesti vaadi nykyisen ostoskeskuksen purkamista, vaan periaatteessa tämän toiminta voisi jatkaa entisellään. Kaavamuutoksesta aiheutuu kaupungille yhdyskuntateknisestä rakentamisesta ilman arvonlisäveroa 6,25 miljoonan euron kustannukset.

Ostoskeskustonttien näin suuri rakennusoikeus ei ole asemakaavan varsinaisen tarkoituksen kannalta millään tavoin perusteltavissa. Valittaja pitää ilmeisenä, että osa ylimitoitetusta rakennusoikeudesta on Helsingin kaupungin tällä tavoin ostoskeskusyhtiöille antamaa korvausta ostoskeskuksen purkamisesta.

Asemakaavan muutoksen sallima runsaasti ylimitoitettu rakennusoikeus aiheuttaisi ostoskeskuksen lähiympäristön asukkaille MRL 54 §:ssä tarkoitettua ympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Nykyisen ostoskeskuksen lisäksi jouduttaisiin purkamaan kaupungin omistamalla vuokratontilla sijaitseva yksityisessä omistuksessa oleva liikerakennus. Lisäksi jouduttaisiin purkamaan ja uudelleen rakentamaan yksityisessä omistuksessa oleva huoltoasema. Näistä toimenpiteistä aiheutuu kustannuksia kaupungille. Kaupunginvaltuuston päätöksen esityslistatekstistä ei ilmene, että nämä kustannukset olisi otettu huomioon kaavassa. Valittaja katsoo, että asemakaava on tältä osin MRL 9 §:n vastainen puutteellisin kustannus- ja vastuutietojen osalta.

Valittaja vaatii hallinto-oikeutta kumoamaan valtuuston päätöksen kaavan hyväksymisestä.

Toisessa valituksessa on puolestaan vedottu siihen, että asemakaava on lain vastainen heikentäessään asukkaiden elinolosuhteita sekä siihen, että asemakaavan laadinnassa on tehty menettelytapavirheitä.

Muurahaisenpolun muuttaminen kävelyalueesta ajoneuvoliikenteen kaduksi heikentää asukkaiden elinolosuhteita. Turvalliset yhteydet kirkon, ala-asteen, terveysaseman, Muurahaisenpolun palvelutalon sekä Palvelutalo Sofian väliltä poistuvat, myös Laajasalon läntisten



asuinalueiden turvallinen kevyen liikenteen yhteys kävelykeskustaan poistuu. Asukkaiden turvallisen ympäristön kannalta Muurahaisenpolun pysyminen rauhallisena ja turvallisena kevyen liikenteen raittina on välttämätön. Kaavan liikenne järjestelyt ylipäätään heikentävät asukkaiden elinolosuhteita.

Valittaja katsoo, että professori Olli Kivisen laatiman toimivan ja historiallisesti arvokkaan asemakaavan keskeiset periaatteet on asemakaavassa tuhottu tuomalla autoliikenne jalankulkualueille ja muuttamalla keskeinen Kiiltomadonpolun kevyen liikenteen yhteys liikerakennustontin kohdalla portaiden varassa toimivaksi.

Valittaja katsoo, että on tehty menettelytapavirhe muuttamalla Kiiltomadonpolun kevyen liikenteen yhteys esteelliseksi portaiden varaan toimivaksi kaavaehdotuksen nähtävillä pidon jälkeen, jolloin asukkailla ei ollut enää mahdollisuutta vaikuttaa asiaan.

Lisäksi valittaja pitää menettelytapavirheenä lopullisen kaavaehdotuksen olemista täydellisenä vastakohtana kaavoitusprosessin alussa asukkaille esitetyille teeseille.

Valittaja katsoo, että lain vaatimat rakennushistorialliset selvitykset ovat tekemättä. Alueen nykyinen asemakaava on edustava esimerkki arvostetun arkkitehtiprofessori Olli Kivisen asemakaavoista. Arvokkaat asemakaavaympäristöt on suojeltava. Isosaarentien varressa on edustavia esimerkkejä rintamiestaloajan rakennuksista, joiden säilyttäminen on välttämätöntä.

Valittaja vetoaa siihen, että lain vaatimat luontoselvitykset on kaavavalmistelun yhteydessä jätetty tekemättä, kaava-aineistossa ei ole luontoselvityksiä.

#### Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

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

Muutoksenhakijoiden kotipaikka on Helsinki. Muutoksenhakijoilla 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 12.12.2012 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä 21.12.2012. Valitukset on toimitettu hallinto-oikeudelle 3.1.2013 ja 21.1.2013. Valitukset on toimitettu hallinto-oikeudelle määräajassa.

#### Lausunto valituksen johdosta

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

#### Ostoskeskus ja kaupalliset palvelut

Laajasalon nykyiset kaupalliset palvelut ovat keskittyneet ostoskeskukseen, joka on rakennettu vuosina 1972-1976. Ostoskeskus ei ulkoisen ilmeensä, mitoituksensa ja sisällön puolesta vastaa tämän päivän vaatimuksia. Se ei ole kaikilta osin enää toimiva eikä vetovoimainen eikä sen rakenne mahdollista ratkaisevia parannuksia ilman uusien alueiden käyttöönottoa ja liikenteen muutoksia. Ostoskeskukseen ei kaupunginmuseon selvityksen mukaan liity suojeluarvoja. Kaupallisten selvitysten tuloksena selvisi, että lähes puolet alueen päivittäistavaroiden ostovoimasta hakeutuu muualle. Syrjäytymisen syyksi on arvioitu ainakin osaksi ostoskeskuksen liikenteellisesti heikkoa saavutettavuutta, nykyisen palvelutarjonnan rajoittuneisuutta ja ympäristön laatutasoa. Väestön määrän kasvaessa erityisesti Kruunuvuorenrannan alueella keskuksen kehittämisvaatimukset kasvavat entisestään. Laajasalon nykyinen keskus on vaikutusalueensa kaupallinen pääkeskus. Myös uudistunut keskus tulee olemaan paikalliskeskus, joka palvelee alueen asukkaita ensisijaisesti arkituotteissa. Nykyisen keskuksen sijainti on puutteellinen liikenteellisesti, sillä keskus on syrjässä Laajasalontieltä, liittymät ovat kaukana keskukselta eikä se näy Laajasalontielle. Tärkeitä sijaintiin liittyviä tekijöitä ovat saavutettavuus (liittymät, katuverkko, sisäänajo pysäköinteihin) ja näkyvyys. Muutos vahvistaa Laajasalon paikallisuutta niin, että päivittäistavarakaupan ostovoima ei siirry nykyisessä määrin pois alueelta.

Kaupallisten palvelujen mitoitus, joka käy ilmi kaava-aineistosta, merkitsee että vanhan ja uuden ostoskeskuksen samanaikainen olemassaolo ei ole mahdollista. Uusi ostoskeskus on sijoitettu uuteen paikkaan, jotta sen tavoitettavuus on parempi ja jotta vanha ostoskeskus voi toimia uuden rakentamisesta huolimatta. Tällöin alueen palvelutaso ei väliaikaisestikaan huonone. Asemakaava on hyvin tavanomainen kaupunginosan keskuksen kehittämissuunnitelma, jolla parannetaan alueen palvelutasoa ja tiivistetään



kaupunkirakennetta. Laajasalon keskus on ollut kaupallisia palveluita lukuun ottamatta korkeatasoinen esikaupunkikeskus, johon on pääkaupunkiseudun asuntotarve huomioon ottaen erittäin perusteltua lisätä asuntoja. Tavoitteena on huolehtia siitä, että Laajasalon keskuksella on edellytyksiä kehittyä kaupunginosan toimivana ja viihtyisänä palvelujen tarjoajana. Öljysataman rakentaminen asuinalueeksi tuo merkittäviä muutoksia keskuksen väestöpohjaan ja asemaan. Uudet alueet tukeutuvat tärkeiden julkisten palvelujen osalta Laajasalon vanhaan keskukseseen, johon on rakennettu uusia korkeatasoisia julkisia rakennuksia.

Alueen toteuttaminen edellyttää huoltoaseman ja liikerakennuksen purkamista, koska niiden kohdalle on suunniteltu uusi liikekeskus ja sen itäpuolinen Yliskylän Puistotie. Kaupungille aiheutuu purkamisesta kustannuksia, jotka voidaan ottaa huomioon, kuten kaavaselostuksessa on todettu, kauppakeskuksesta tehtävissä sopimuksissa.

Asemakaava on laadittu MRL 9 §:n mukaisesti, jolloin riittävät selvitykset on tehty ja kaava täyttää tältä osin MRL 54 §:n mukaiset edellytykset.

#### Asuinkerrostalotonttien tehokkuudet

Asemakaavan tarkoituksena on kehittää Laajasalon keskusta ja sen osana lisätä asuntorakentamista. Asuntorakentaminen on tarpeen pääkaupunkiseudun asuntotarve huomioon ottaen. Uudet asuintalokorttelit ovat nykyisiä tehokkaampia, mutta aivan Helsingin esikaupunkirakentamisen periaatteiden mukaisia. Tehokkuus ja rakennuskorkeus eivät ole poikkeuksellisia vaan tavanomaisia. Asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien tehokkuudet ovat tavanomaisia ja tarkoituksenmukaisia sekä ympäristön laatua myönteisesti kehittäviä. Vuosikymmeniä vanhat suunnitteluperiaatteet eivät ole sovellettavissa nykypäivään. Rakentaminen ei aiheuta lähiympäristön asukkaille sellaista elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä, joka ei olisi perusteltua kaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Asuntojen täydennysrakentamisella keskeisesti sijaitsevilla rakentamattomilla tai vapautuvilla lähialueilla pyritään edistämään keskuksen ja kaupunkirakenteen toimivuutta. Nykyisen ostoskeskuksen tonteille osoitetaan 4–7-kerroksisia asuintaloja niin, että rakennukset ovat pääosin 4-kerroksisia Kiiltomadonpolun pohjoispuolella, kuitenkin niin, että kerrosluku kasvaa Yliskylän puistotienkadun varrella seitsemään Kiiltomadonpolulle tultaessa.

Liikekeskuksen alueen rakennusoikeutta ei ole syytä tavoitella vastaamaan aikaisempien vuosikymmenten ilmettä ja tehokkuuksia.



Niihin nähden 2010-luvulla rakennettavissa kohteissa rakentamisen reunaehdot ovat muuttuneet. Vuosikymmeniä vanhojen suunnittelu- ja mitoitusperiaatteiden soveltaminen alueella ei ole realistista, koska sellaiselle ei ole toteuttajaa. Laajasalon keskuksessa autopaikat sijoitetaan rakennusten ja pihakansien alle. Tämä mahdollistaa ja perustelee tehokkaampaa rakentamista.

Kaavoitettujen asuinkerrostalotonttien tehokkuudet eivät ole ylimitoitettuja eivätkä aiheuta MRL:ssa tarkoitettua ympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. Kaava täyttää MRL 54 §:n mukaiset sisältövaatimukset eikä aiheuta kenenkään elinympäristön sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Kaava on laadittu siten, että siinä luodaan MRL 54 §:n mukaisesti edellytykset palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

#### Liikennejärjestelyt

Kaavan katuverkko noudattelee tavanomaisia esikaupunkikeskusten liikennesuunnitteluperiaatteita. Liikennejärjestelyt on suunniteltu erityisesti myös kevyttä liikennettä ja jalankulkua varten.

Laajasalontien länsipuolella on professori Olli Kivisen suunnittelema ns. Yliskallion asuinkerrostaloalue. Sen asemakaava (nro 5677) on vuodelta 1965. Helsingin yleiskaavassa 2002 se on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Laajasalon keskuksen asemakaavan muutos ei kuitenkaan koske sitä. Professori Kivinen laati vuonna 1971 Laajasalontien itäpuolelle nykyisen ostoskeskuksen ja sitä ympäröivien kortteleiden asemakaavan (nro 6420). Sen aluerajauksen sisältöä on kaavoitettu ja muutettu rakentamalla useita kertoja vuosien 1971–2001 välisenä aikana. Kuitenkaan ostoskeskuksen (suunnittelija arkkitehti Erkki Karvinen, 1971) tai sen liikenne- ja palvelu- tai niiden asemakaavoihin ei ole missään vaiheessa osoitettu suojeluarvoja. Tämä todetaan ostoskeskuksen osalta kaupunginmuseon selvityksessä, joka on merkitty kaavaa koskeväksi materiaaliksi. Selvityksessä todetaan, että ostoskeskuksen arkkitehtoniset, ympäristö- tai säilyttäneisyysarvot eivät ole merkittäviä. Koska nykyisen ostoskeskuksen liikennejärjestelyitä ei ole suojeltu, Laajasalon keskuksen asemakaavassa esitetylle uudelle liikekeskukselle on mahdollista suunnitella uusia liikennejärjestelyitä.

Yliskylän puistokatu ja sen osana nykyinen Muurahaisenpolku jäävät pääosin kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen tarpeisiin. Autoliikennettä ei ole kielletty, mutta koska kadulta ei ole liittymiä tonteille tai pysäköintialueille eikä katu ole ajoreittinä nopea, katu ei houkuttele



turhaa liikennettä. Kevyen liikenteen väylä kulkee nykyisen Muurahaisenpolun kohdalla Yliskyläntien puistokadun itäreunassa. Länsireuna on varattu jalankululle. Taksiasema sijoittuu Yliskylän puistokadun eteläpään siten, että ajoyhteys on Reposalmentieltä.

Laajasalon läntisten asuinalueiden turvallinen kevyen liikenteen yhteys kävelykeskustaan on säilytetty. Tästä esimerkkinä on Kiiltomadonpolun linjauksen säilyminen ja sen yhteyden jatkuminen Laajasalontien ylittävällä, suoraan kauppakeskukseen liittyvällä sillalla. Yhteys jatkuu Laajasalontien ja Kuvernoörintien ylittävän sillan itäpuolella kauppakeskuksen katon tasossa. Yhteys tulee kaupungin toteutettavaksi ja ylläpidettäväksi. Kauppakeskuksen korttelialuetta koskevan määräyksen mukaan polun saa sivuilta ja yläpuolelta rajata korkeatasoisilla läpinäkyvillä rakenteilla katolle pääsyn estämiseksi. Yhteys käsittää loivan ulkoportaan luiskineen Yliskylän puistokadun länsipuolella. Katolta yhteys voidaan tuoda sillalla Yliskylän puistokadun yli. Pyörille mitoitettu, lastenkin käyttöön soveltuva pääosin läpinäkyvä hissi tulee rakentaa joko Yliskylän puistokadun itä- tai länsipuolelle. Kiiltomadonpolun kevyen liikenteen yhteys ei ole esteellinen, koska kaavamääräyksen ”y-1” mukaan Yliskylän puistokadun itä- tai länsipuolelle tulee olla esteetön yhteys ympäri vuorokauden auki olevalla hissillä. Muurahaisenpolku säilyy ennallaan, mutta on muutosalueella jatkossa Yliskylän puistokadun osa.

Kadun rakentamisesta tehdään myöhemmin MRL 85 §:n mukainen suunnitelma, jossa otetaan huomioon toimivuus, turvallisuus ja viihtyisyysvaatimukset.

Kaavan liikennejärjestelyt eivät heikennä asukkaiden elinolosuhteita ja kaava täyttää tältä osin MRL 54 §:n mukaiset sisältövaatimukset edellytysten luomisesta liikenteen järjestämiselle.

#### Rakennushistorialliset selvitykset

Alueella sijaitsevista rakennushistoriallisista kohteista, Yliskylän talo on suojeltu ja sen puisto on edelleen merkitty puistoksi. Yksittäisiä rintamamiestaloja ei Helsingissä ole suojeltu ellei niillä ole poikkeuksellisen merkittävää kaupunkikuvallista asemaa. Kaava-alueella Isosaarentien varressa korttelissa 49029 sijaitsevat yksittäiset rintamamiestalot eivät muodosta tällaista suojeltavaa kohdetta. Näin ollen erillistä rakennussuojeluselitystä ei ole tarvittu.

Arkkitehti Olli Kivisen laatimaan Yliskylänkallion kaavaan ei ole kajottu eikä sen kaupunkikuvallista asemaa ole muutettu. Rakentaminen kaava-alueelle muuttaa lähikortteleiden näkyvyyttä mutta mahdollista haittavaikutusta ei voida pitää ympäristön laadun merkityksellisenä heikkenemisenä. Kaavassa ei ole myöskään puututtu ns. Kivisen kortteleiden liikenneverkkoon.



## Luontoselvitykset

Luontoselvityksiä ei ole jätetty tekemättä, vaan ne on tehty kaupungin luontotietojärjestelmään perustuen. Luontotietojärjestelmä on ylläpidettävä palvelu, joka on laaja inventoitu tietokanta muun muassa luontotietokohteista sekä merkittävistä geologisista kohteista. Järjestelmän mukaan kaava-alueella ei ole arvokkaita luontokohteita, rauhoitettuja kohteita eikä perinnemaisemia. Alueella on yksi geologisesti tai geomorfologisesti merkittävä kohde, joka on otettu huomioon jo aiemmin (Laajasalon kirkon pihan siirtolohkare). Luontotietojärjestelmässä ei kaava-alueella ole inventoituja eläinhavaintoja.

Viheraluevyöhykettä ei ole poistettu, niin sanottu liikennevihreä muuttuu liikennealueen muuttuessa, ja pientalotontista kerrostalotontiksi aluetta muutettaessa myös villiintynyt pihavihreä supistuu. Erillistä luontoselvitystä ei ole tarvittu.

Kaava perustuu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisissa määrin selvitetty MRL 9 §:n mukaiset vaikutukset.

## Menettelytapavirheet

Kaavoitusprosessi on ollut avoin, keskustelutilaisuuksia on järjestetty kolme eri vaiheissa ja kaavoitusprosessin alussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa selostetut tavoitteet kaupallisista palveluista ja asuntorakentamisesta on toteutettu kaavassa. Asemakaava ei ole, kuten toinen valittajista valituksessaan toteaa, täydellinen vastakohta kaavoitusprosessin alussa asukkaille esitetyille teeseille, vaan kaava toteuttaa näitä teesejä.

Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus ovat tapahtuneet MRL:n mukaisesti. Kaavaehdotusta ei ole muutettu MKA 32 §:n tarkoittamalla tavalla olennaisesti sen jälkeen kun se on asetettu julkisesti nähtäville.

## Valituksen hylkääminen

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

## Valituksen 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.

#### Kiireellinen käsittely

Kaupunginhallitus pyytää valitusten käsittelemistä kiireellisenä. Kysymys on MRL 188 §:n 2 momentissa tarkoitettu asuntorakentamisen kannalta ja muuten yhteiskunnallisesti merkittäväksi katsottavasta asemakaavasta. Kaupunginhallitus pyytää hallinto-oikeutta ilmoittamaan arvion siitä, milloin hallinto-oikeus antaa päätöksen asiassa.

#### Yhteenveto

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

Valitukset on jätettävä osin tutkimatta ja tutkituilta osin hylättävä.

#### Lisätiedot

Timo Linden, kaupunginasiainmies, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi