



## **Muutoksenhakuoikeus**

Muutoksenhakuohjauksessa on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 5 momentin mukaisesta muutoksenhakurajoituksesta. Päätöksen perusteissa todetaan, että vuonna 1976 hyväksytty "Asemakaava ja asemakaavan muutos vastaavat Helsingin yleiskaavassa 2002 osoitettuja aluevarauksia". Valitus koskee "erillistä pientä puistoaluetta", joka sijaitsee nykyisin Aurinkokujan suorana jatkeena olevan jalankulku- ja kevyen liikenteen väylän länsipuolella (jäljempänä sitä nimitetään myös P:ksi). Kyseessä on niin pieni alue, ettei sen käyttöä ole yleiskaavan tarkkuustaso huomioon ottaen voitu ratkaista oikeusvaikutuksessa yleiskaavassa. Hallituksen esityksessä 81/2006 maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta todetaan, että jatko-valituskielto ei "eri kaavatasojen erilaisten tehtävien vuoksi olisi kovin laaja". Jatkovalitus on säilytetty esimerkiksi katujen ja lähipuistojen sijoituksesta, joita ei ole lopullisesti ratkaistu yleiskaavassa. Nyt kyseessä olevan pienen puistoalue (kuten viereinen Y-tontti) on muutettu asuinrakentamisen alueeksi vasta asemakaavoitusvaiheessa. Yleiskaavassa on tämä erillinen puisto määritelty puistoalueeksi, joten voidaan paremminkin väittää, ettei vahvistettu asemakaava tältä osin ole yleiskaavan mukainen.

## **Vaatimukset**

Valittajat vaativat korkeinta hallinto-oikeutta kumoamaan Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen, jolla se on hylännyt Asunto-osakeyhtiö Päiväperhontie 9:n ja Veinoloiden valitukset Helsingin kaupunginvaltuuston 26.3.2008 §:n 88 kohdalla tekemän päätöksen kumoamisesta siltä osin, kun voimassaolevassa asemakaavassa oleva puisto (P) on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi. Valittajat vaativat Helsingin kaupungin velvoittamista korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut KHO:ssa (tähänastiset 1.037 € alveineen) laillisine korkoineen alkaen kuukauden kuluttua päätöksen antamispäivästä. Lisäksi Veinolot vaativat erikseen, että Helsingin kaupunki veloitetaan korvaamaan heidän oikeudenkäyntikulunsa hallinto-oikeudessa 275 eurolla laillisine korkoineen alkaen kuukauden kuluttua hallinto-oikeuden päätöksen antamisesta.

## Perustelut

Valittajat ovat hallinto-oikeudessa vedonneet siihen, että asunto-osakeyhtiö on vuonna 1994 tehdyllä kaupalla myynyt P-alueeseen sisältyvän noin 700 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan Helsingin kaupungille nimenomaan puistoa varten. Hallinto-oikeus on katsonut, ilman mitään perusteluja, että edellä mainittu asia ei ole este alueen käyttötarkoituksen muuttamiselle.

Valittajat katsovat, että kaupungin menettely asettaa kaupungin uskottavuuden kauppakumppanina ja oikeustoimen laillisuuden kyseenalaiseksi. Asunto-osakeyhtiö Päiväperhontie 9 harkitseekin vaatimusten esittämistä kaupungille, mikäli P-alue todella lainvoimaisesti muuttuu asuinrakennusalueeksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) kannalta edellä mainitulla kaupalla on merkitystä, koska se korostaa sitä, että kaupunki on kaupan myötä vahvistanut taloyhtiöön ja muihin lähialueen kiinteistönomistajiin/asukkaisiin nähden asemakaavassa ottamansa veloitteen pitää ko. alue puistona. Tällä seikalla on vaikutusta siihen, miten asemakaavan katsotaan nimenomaan tältä osin täyttävän MRL:n 54 §:n mukaiset sisältövaatimukset.

Asunto-osakeyhtiö Päiväperhontie 9 on todella halunnut, että asemakaavassa erilliseksi puistoalueeksi merkitty alue sellaisena myös säilyy. Taloyhtiö ei olisi tehnyt kauppvoja, jos yhtiö olisi tiennyt, että kaupunki aikoo muuttaa P-alueen asuinrakennusalueeksi ja, vaikka kaupunki olisi tarjonnut tämän mukaan määräytyvää, selvästi korkeampaa, kauppahintaa. P-alueella on ollut ja on yhtiölle/sen osakkaille kuten muillekin ko. alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille ja lähialueen asukkaille laajemminkin suuri merkitys sen maisemallisten ja luonnonarvojen sekä virkistysalueena käytön kannalta. Näihin P-alueen puistoluonteesta johdettuihin ja käytännössä todettuihin arvoihin on erikseen vedottu Veinoloiden valituksessa hallinto-oikeudelle. Asunto-osakeyhtiö Päiväperhontie 9 on yhtynyt ja yhtyy Veinoloiden näkemykseen.

Valittajille on syntynyt vahva käsitys, että Helsingin kaupunki on kiinteistökauppaa tiennyt tai sen olisi ainakin pitänyt tietää, että P-alue, aiotaan muuttaa asuinrakennusalueeksi. Myyjällä taas oli vahvat kauppaa tehdessään perusteet käsittää, että P-alue säilyy puistona vuosikymmeniä. Vahvistettu asemakaava oli vuodelta 1976 ja kiinteistökauppa tehtiin vasta lähes kaksikymmentä vuotta myöhemmin. Tämä oli selvä signaali siitä, että kaupunki oli tehnyt päivitetyn arvion, jonka mukaan P-alue tulee säilymään sellaisena kauan. Y-tontille ei ollut rakennettu päiväkotia ko. aikana, joten tarvetta ei näyttänyt syntyneen huolimatta siitä, että Puistolalan alueen asukasmäärä oli huomattavasti lisääntynyt 1980-luvun lopulla tonttien isohkojen<sup>1</sup> pilkkomisen ja huomattavan rakentamisen seurauksena. Aurinkotietä ei ollut rakennettu kaavavarauksen mukaisesti ja kaupunki varmasti jo tuolloin tiesi, ettei tien rakentamiselle ollut edellytyksiä johtuen sen alla ja vieressä olevasta luonnon-suojelullisesti merkittävästä puistoalueesta. Aurinkotie olisi johtanut Puistolaan lännestä ja Malmilta tulevan liikenteen siirtymiseen radanvarresta eli Suurmet-säntie – Alankotie – reitiltä kulkemaan Aurinkotietä, mikä olisi tiennyt mm. van-han maatilamiljöön ja arvokkaan puistoalueen tuhoutumista.

Siitä, että valituksen kohteena oleva puistoalue olisi ollut kaavassa varattuna päiväkodin lähivirkistysalueeksi ei kaupunki ole esittänyt mitään näyttöä. Kaava-arkkitehti on ilmoittanut Veinoloille, että tällaista olisi joskus puhuttu kahvipöydässä pystymättä yksilöimään millään tavalla edes tällaista heive-riöstä väitettään. Hallinto-oikeuden päätöksessä väite on kuitenkin hyväksytty faktana. Mahdollinen päiväkotisiitä paitsi olisi tarvinnut tällaista aluetta hyvin vähän jos ollenkaan, koska päiväkotitoiminta tapahtuu lähes täysin oman aidatun pihan sisäpuolella. Mahdollisia luontoretkeä varten olisi idänpuoleinen suurempi lehto- ja sekametsäalue ollut huomattavasti parempi kohde kuin valituksenalainen puistoalue. Valittajien näkemyksen mukaan ko. puistoalue on kaavoitettu puistoksi, koska se on ollut kiinteä osa Aurinkomäen puistoa ja, koska ko. alue on muodostunut ympäröivien kiinteistöjen asukkaille ja useasta

<sup>1</sup> Vanhat tontit Puistolassa olivat 2000 – 3000 m<sup>2</sup>:n suuruisia.

eri suunnasta (Kennotie, Mehiläistie, Aurinkomäentie/Aurinkokuja, Päiväperhonpolku, Aurinkomäen puisto) kulkeville ihmisille merkitykselliseksi risteyspaikaksi ja virkistysalueeksi. Puistoalue oli ja on ollut edelleen myös lapsille tärkeä leikkipaikka ja lähialueen koiranomistajille ulkoilutuspaikka. Polun itäisen puolen lähimaasto on ollut ja on huomattavasti synkempää ja vetisempää, joten siellä oleskelu liikkuminen on ollut suuren osan vuotta paljon hankalampaa ja vähäisempääkin.

### Kaavan lainmukaisuus

MRL 54 §:n mukaan asemakaavalla täytyy luoda edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Toisaalta asemakaavan perusvaatimuksena on, ettei muutoksella saa heikentää terveellisyyteen, turvallisuuteen tai viihtyisyyteen liittyviä tekijöitä (HE rakennuslainsäädännön uudistamiseksi 101/1998). Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa asemakaavalla hävittää. Lisäksi on huolehdittava siitä, että kaava-alueella on riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

54 §:n 3 momenttiin otettiin vielä uudentyyppinen säännös, jonka mukaan kaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Kyseisen säännöksen lähtökohtana oli hallituksen esityksen mukaan se, ettei ihmisten elinympäristöä asemakaavalla heikennetä. Näin toteutettiin hallitusmuodon 14 a §:n perusoikeussäännöstöä. Hallituksen esityksen mukaan säännös kuitenkin mahdollistaa sellaisen asemakaavan laatimisen, jolla vähäisen henkilöryhmän elinympäristö jossakin määrin heikkenee, jos se asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen on perusteltua. Esimerkkinä mainitaan täydennysrakentaminen tai häiritsevä/elinympäristöä heikentävä välttämätön liikenneväylän sijoittaminen. Ratkaisun tulee lain esitöiden mukaan tällöin olla sellainen, että toiminto sijoitetaan vähiten elinympäristöä

heikentävällä tavalla ja sellaiseen paikkaan, jossa mahdollisimman vähäisen henkilömäärän elinympäristö heikkenee. 3. momentin toisessa virkkeessä on vielä kielletty kohtuuttomien rajoitusten tai haitan aiheuttaminen kaavalla maanomistajalle.

Valittajat katsovat, että vahvistettu asemakaavan muutos, jossa valituksen kohteena oleva puistoalue on muutettu asuinrakennusalueeksi, heikentää terveellisyttä ja viihtyisyyttä lähialueella. Kaava ei tältä osin vaali ympäristöä ja luonnonympäristöä ja hävittää niihin liittyviä erityisiä arvoja. P-alue on tärkeä ei vain ympäristön kiinteistön omistajille ja asukkaille vaan laajemminkin puistolalaisille, jotka ovat tottuneet liikkumaan alueen sivuitse/läpi sinne syntyneitä/tehtyjä erilaisia polkuja pitkin. Kaikki tämä vakiintunut käyttö ja siihen liittyvät arvot on unohdettu lain "vaalimisehtoa" rikkoen. Kyseistä puistoa eivät valittajille korvaa Aurinkomäen puiston muut alueet, joiden käyttö on heille ja lähellä asuville huomattavasti vähäisempää kuin ko. puiston. Sillä on myös paitsi erityisiä käyttöarvoja myös luonnonarvoja. Ko. alueella kasvaa kaunis koivumetsä ja siellä on huomattava valkovuokkoesiintymä kuten liitteenä olevista valokuvista voi nähdä. Puistoalue on huomattavan kaunis. Vanhan Y-tontin alueella kasvaa synkkää kuusimetsää ja siitä länteen Aurinkomäen puistossa on sekametsää. On huomattava, että valituksen kohteena olevan puistoalueen vieressä olevilla asuntotonteilla olevat puut on kaavamääräyksellä määrätty säilytettäväksi, kun taas ko. puistoalueelta aiotaan kaupungin antaman ilmoituksen mukaan hakata kaikki puut pois.

Kyseessä olevan asemakaavan tarkoitus on muun muassa mahdollistaa täydennysrakentamista alueelle ja vahvistaa uuden liikenneväylän, Aurinkotien sijoituspaikka. Valittajat eivät vastusta kumpaakaan asiaa. He katsovat kuitenkin, että heidän, valituksen kohteena olevan puistoalueen muiden viereisten ja läheisten kiinteistöjen ja laajemmankin alueen asukkaiden elinympäristö merkityksellisesti heikkenee siten, ettei se ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Kyseessä olevaan kortteliin tulisi viisi

omakotitaloa. Näin pienen määrän taloja rakentamatta jättäminen ei muuta kaavan tarkoitusta eikä vähennä täydennysrakentamista merkittävästi. Intressivertailussa puistoalueen säilyttäminen on huomattavasti tärkeämpi asia kuin muutaman omakotitontin vähentäminen kaavasta.

Valittajat katsovat, että vakiintuneen puistoalueen poistuminen on heille kohtuuton haitta, josta poikkeaminen edellyttäisi erityisiä syitä, joita ei ole esitetty.

Sekä intressivertailua että kohtuutonta haittaa arvioitaessa tulee vielä ottaa huomioon se, että Asunto-osakeyhtiö Päivöläntie 9 kohdalla huoneisto 9 C osalta entinen maisema, jonka säilymiseen taloyhtiö v. 1994 kauppaa tehdessään luotti, huoneiston olohuoneesta ja keittiöstä peittyä täysin, koska kaavassa esitetty rakennus tulisi 9 C –huoneiston eteen. Sen oleskelutiloista ei tulisi näkymään muuta kuin tontille 41038/17 suunnitellun talon seinä ja ~~estakatos~~ estakatos ja mahdollinen huoltopiha pyykinkuivaustelineineen ja muine mahdollisine varastotarvikkeineen. Huoneistoon tulisi auringonvalo enää vain keskikesällä ja silloinkin rajoitetusti. Muina aikoina aurinko jäisi kaavassa olevan korkean talon taakse. Auringonvalon puute aiheuttaisi merkittävän muutoksen myös taloyhtiön huoneiston C piha-alueelle ja taloyhtiön viheralueelle, joiden kasvillisuus on rakennettu vuosien työllä huomioiden nimenomaan ko. suunnasta tulevan auringonvalon määrä. Mainituilla seikoilla on huomattava vaikutus asukkaiden viihtyvyyteen ja terveyteen sekä myös omaisuuden (asuntojen) arvoon.

On vielä todettava, että P-alueen poistaminen johtaa kaiken alueelle tulevan täydennysrakentamisen myötä Aurinkomäen puiston kasvavaan käyttöön, mikä voi vaikuttaa haitallisesti puistossa esiintyvän ihmisaran harajuuren selviytymismahdollisuuksiin.

Valittajat toteavat, että he hyväksyvät sen, että Aurinkotien kääntöpaikkaa varten voidaan ottaa pieni alue ko. puistosta.

Liitteet 1. Helsingin hallinto-oikeuden päätös

2. Valokuvia (5 kpl) valituksen kohteena olevasta puistoalueesta.

Todistusteema: Puistoalueen erityiset arvot.

3. Lähikiinteistöjen omistajien 14.3.2007 päivätty kirjelmä puistoalueen säilyttämisen puolesta

Todistusteema: Osoittaa, että puiston säilymistä on vaatinut ja vaatii suuri joukko lähikiinteistöjen omistajia, jotka kuitenkin väärinkäsityksen vuoksi eivät ole itse valittaneet kaavapäätöksestä. Kiinteistöjen omistajat käsittivät, että Veinolat valitus on tehty "kaikkien puolesta".

4. Luettelo P-alueen poistamista moittineista kiinteistöjen omistajista/kiinteistöistä

Teema: Puistoalueen lähellä olevien P-alueen poistamista vastustavien kiinteistön omistajien nimet ja määrä.

5. Ote Aurinkomäenkujaa koskevasta asemakaavasta ja asemakaavamerkinnoistä ja – määräyksistä

Todistusteema: P-alueen merkitys. Siihen rajoittuvilla tonteilla (7 ja 8) on määrätty puita säilytettäväksi. Uudelleenistutusvelvollisuus luvanvaraisen kaadon jälkeen. P-alueen puiden hävittämisen perusteettomuus edelliseen verrattuna.

6. Ote Hgin kaupungin kiinteistöviraston kiinteään omaisuuteen liittyviä ostoja, myyntejä ja rasitteita koskevasta päätösluettelosta 2.5.1994



Teema: Määräalan kauppa asemakaavan nro 7406 mukaista puistoa varten.

Helsingissä 12 päivänä tammikuuta 2009

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Juhani Viilo

asianajaja, varatuomari

Helsinki