

27.8.2021

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Hallinto-oikeuden diaarinumerot 20971/03.04.04.04.16/2021, 21003/03.04.04.04.16/2021, 22030/03.04.04.04.16/2021, 22051/03.04.04.04.16/2021, 22054/03.04.04.04.16/2021, Lausuntopyyntö 11.5.2021, T2, ELV,

Lausunnon antaminen valituksiin Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksestä 17.2.2021, § 33 hyväksyä Laajasalon Koirasaarentien ja Ilomäentien alueiden asema-kaavan muuttaminen (nro 12548)

Lausunnon antaja Helsingin kaupunki, Y-tunnus 0201256-6

Helsingin kaupungin hallintosäännön 12 luvun 5 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunginhallitus yksittäistapauksessa toisin päättää tai ellei kaupunginlakimies ole määrännyt tehtävää muulle viranhaltijalle, kaupunginlakimies käyttää kaupungin puhevaltaa hallintoa koskevissa muutoksenhakuasioissa, mikäli hän yhtyy muutoksenhaun kohteena olevaan kaupungin viranomaisen tekemään päätökseen.

Asiamies Kaupunginasiames (OTK) Taina Lehtinen
Helsingin kaupungin kaupunginkanslia
Oikeuspalvelut
PL 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
puh. (09) 310 36552, faksi (09) 310 36173, taina.lehtinen@hel.fi

Valittajat Anne Heikkilä
Kari Sinivuori
Asunto Oy Rudolfinkuja 3, Terttu Villikka
Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry
Laajasalo Degerö Seura ry
Sanni Kairavuo
Harri Kairavuo

27.8.2021

Lausunto

Helsingin kaupunki toimittaa hallinto-oikeudelle oheiset asiaan liittyvät asiakirjat ja esittää lausuntonaan seuraavaa. Kaupunki pyytää jäljempänä esitettävien perusteiden, kaupunginvaltuuston päätöksestä 17.2.2021 § 33 ilmenevien perusteiden sekä muiden valmisteluasiakirjoista ilmenevien seikkojen perusteella valitusten hylkäämistä. Kaupunginvaltuuston valituksenalainen päätös ei ole syntynyt maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) asemakaavaa koskevien sisältövaatimusten tai menettelysäännösten vastaisesti. Päätös on muillakin osin lain mukainen. Lisäksi kaupunki viittaa kaavaselostukseen, jossa on maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:n 3 momentin mukaisesti esitetty asemakaavan perusteet.

Kaupunki pyytää valituksen tutkimatta jättämistä siltä osin kuin se kohdistuu kaupunginvaltuuston em. päätöksen ja siihen sisältyvien kaavaratkaisujen tarkoituksenmukaisuuteen.

Lisäksi kaupunki pyytää valituksen tutkimatta jättämistä jäljempänä esitettävien perusteiden siltä osin kuin se kohdistuu valtuuston em. päätökseen liikennesuunnitelmista (piir.nro 6995 ja nro 6996).

Valitusten keskeinen sisältö ja perusteet

Laajasalo-Degerö Seura

Laajasalo-Degerö Seura on vaatinut kaupunginvaltuuston päätöksen kumoamista maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena. Päätös tulee kumota vähintään siltä osin kuin se koskee kaavakartan osan 1/3 sisältämää Reposalmentielle päättyvää Ollinraitien ja Ilomäentien kautta kulkevaa raitiotielinjausta.

Valittaja perustelee vaatimustaan muun ohella sillä, että luonto- ja vaihtoehtoisia raidelinjauksi koskevat selvitykset ovat riittämättömiä, eikä vaikutuksia ole arvioitu riittävästi. Esimerkkinä tärkeäksi luokan II lepakkoalueeksi määritelty Reposalmentien alue, johon kaavaratkaisun vaikutuksia ei ole selvitetty lainkaan. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ei ole huomioitu riittävästi. Vuorovaikutus ei ole toteutunut MRL 6.2 §:n, 65.2 §:n, 55.3 §:n ja MRA 1 §:n 25.1-2 §:n edellyttämällä tavalla. Osallisilla ei ole ollut käytettävissä riittäviä tietoja mm. arvioiduista matkustajamääristä luotettavasti arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia ja sen vaihtoehtoja.

27.8.2021

Asunto Oy Rudolfinkuja 3

Asunto Oy Rudolfinkuja 3 vaatii päätöksen ja kaavan kumoamista siltä osin kuin se koskee korttelia 49072 Koirasaarentien ja Reihertintien kulmassa. Kortteli on säilytettävä puistona ja pientalotonttina. Kaava-alueella on toimitettava katselmus. Yhtiön rakennukset sijaitsevat kaava-alueen viereisellä tontilla 49072/13.

Valittajan mukaan asuinympäristö heikkenee merkittävästi. Asuinviihtyvyys vähenee ja muutos aiheuttaa yhtiön osakkeiden arvon alenemista. Viherysteys ei toteudu. Kerrostalon rakentaminen pientaloalueelle ei ole Helsingin yleiskaavan 2016 mukaista. Vuorovaikutusraportin ja kaavaselostuksen tiedot ovat ristiriitaisia. Asemakaavan muutos ei täytä laissa asetettuja edellytyksiä kaupunkikuvan, maiseman, rakennetun ympäristön, luonnonympäristön vaalimisen eikä elinympäristön osalta. Alueella elää luonnonvaraisia eläimiä. Kerrostalon rakentaminen hävittää luonnontilaisen puiston. Luonnonympäristö köyhtyy ja pirstaloituu.

Kaavaratkaisu aiheuttaa kohtuutonta haittaa ja loukkaa alueen rivitaloyhtiöiden ja pientaloalueen maanomistajien yhdenvertaisuutta muiden Laajasalon pientalojen omistajien kanssa. Kaavamuutos loukkaa omaisuuden suojaa. Valituksen mukaan kaavaratkaisu ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain edellytyksiä eikä kaupungin omia tavoitteita.

Sanni Kairavuo, Harri Kairavuo

Valittajat hakevat muutosta päätökseen erityisesti kortteleiden 49059, 49063, 49072 (Koirasaarentiellä) osalta. Kaavaratkaisu aiheuttavaa huomattavaa haittaa naapurikiinteistöille arvonalentumisenä ja heikentää elinympäristöä. Puisto/metsäalue häviää. Kaava-alueella on luontodirektiivin mukaan suojeltavia eläinlajeja, mm. siilejä ja lepakoita. Koirasaarentien eteläpuolella Laajasalon kalliometsät (M72/13) sisältää metsäluonnon monimuotoisuusohjelman kriteeriluokan II kuvioita kaava-alueella.¹ Valituksessa oletetaan, että Helsingin kaupungin päätöksenteko perustuu tasa-puoliseen ja oikeudenmukaiseen toimintatapaan. Kerrostalosta on suora näkyvyys pientalojen piha-alueille, ja kerrostalot vähentävät valomäärää pientaloalueella. Selostuksen luonnoskuvat ovat harhaanjohtavia. Selostuksessa uudisrakentamisen sovittamisesta ympäristöön todettu ei pidä paikkaansa, sillä rakennuskorkeus tulisi olla selkeästi vähemmän kuin 6 kerrosta. Kaavaratkaisu on ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

¹ Ympäristökeskus vuorovaikutusraportissa, 29.1.2019, s. 5

27.8.2021

Laajasalon pienkiinteistöyhdistys

Valittaja pyytää päätöksen kumoamista. Päätös on maankäyttö- ja rakennuslain 1.1 §, 1.3 §:n ja 1.5 §:n, 50 §:n, 54 §:n vastainen. Koirasaarentien pohjoispuolinen alue on valtakunnallisesti merkittävä alue, joka on merkitty sr-2 –suojelumerkinnällä. Kaavaratkaisu on ristiriidassa alueen kanssa, rakennusmassojen korkeus on liian suuri. Kaupunkikuva olisi sekava. Korkeiden rakennusten rakentaminen lähelle pientaloja on vastoin hyvää ja tasapainoista kaupunkikuvaa. Rakentaminen korttelissa 49003 on ristiriidassa ympäristönsä kanssa. Kortteleissa 49014 ja 49091 rakentaminen puistoalueille ja kerrosluku poikkeaa täysin ympäristöstä eikä synnytä hyvää kaupunki- ja maisemakuvaa eikä viihtyisää ja terveellistä ympäristöä. Kaavaan ei liitty riittäviä kaupunkikuvallisia selvityksiä eikä maantasonäkymiä tai tutkielmia eikä vaikutusten arviointia. Korkeat kerrostalot pimentävät pientaloaluetta. Viistoilmakuvasovitukset eivät anna todellista kuvaa muodostuvista ongelmista ja heikennyksistä asukkaiden elinympäristöön ja viihtyvyyteen. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin on selvittämättä. Reposalmentien alueen lepakkoselvitys 2018 osoittaa Reposalmentien alueen tärkeäksi vesisiippojen ja pohjanlepakoiden saalistusalueeksi. Liikennesuunnitelman mukainen päätepysäkki johtaisi avohakkuisiin ja keinovalaistukseen, mikä heikentäisi lepakoiden elinolosuhteita.

Anne Heikkiliä, Kari Sinivuori

Valituksen mukaan kaavaesitys vaikuttaa merkittävästi Lauri Mikonpojantie 3 a kiinteistöön ja sen asumisviihtyvyyteen. Kerrostalot poikkeavat merkittävästi alueen rakennuskannasta ja rikkovat yhtenäisen Koirasaarentien eteläpuolisen pientaloalueen. Valittajien kiinteistö jää kerrostalojen takapihalle ja rakennusten varjoon. Suurin haitta tulee olemaan pientaloalueen luonteen muuttuminen kerrostaloaluemaiseksi ja siitä johtuva valittajien kiinteistön ja tontin arvon pysyvä aleneminen. Asemakaava muuttaa lopullisesti sekä alueen alkuperäistä luonnetta että lisää liikennettä. Rakentaminen vaikuttaa kielteisesti valittajien asumiseen, viihtyvyyteen. Rakentamisen haitoista tulevat kärsimään Lauri Mikonpojan tien 2, 3 ja 4 kiinteistöt sekä niiden asukkaat, mikä on täysin kohtuutonta.

27.8.2021

Perustelut valituksen hylkäämiselle

Asemakaava-alue ja asemakaavan tavoite²

Asemakaavan muutos koskee Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin 49003 tonttia 11, korttelin 49020 tonttia 5, korttelin 49029 tontteja 5 ja 6, korttelin 49033 tonttia 2, korttelin 49036 tonttia 5, korttelin 49037 tonttia 1, korttelin 49051 tontteja 3 ja 18, korttelin 49056 tontteja 12 ja 13, korttelin 49059 tontteja 1 ja 2, korttelin 49072 tonttia 1 sekä puisto- lähivirkistys- ja katualueita (muodostuu uudet korttelit 49091, 49097 ja 49098).

Suunnittelualueiden välissä oleva osuus raitiotiestä on jo kaavoitettu Laajasalon ”Eteläinen Kuvernöörinkuja 6 ja Laajasalontien katualue” asemakaavassa (piir. nro 12652).

Suunnittelualueen pinta-ala on 170 867 m². Uutta asuntokerrosalaa on 61 760 k-m², josta 42 100 k-m² sijoittuu Koirasaarentien alueelle ja 19 660 k-m² Ilomäentien alueelle. Asukasmäärän lisäys on noin 1 400. Liiketiloja on osoitettu 650 k-m² Koirasaarentien varteen ja 150 k-m² Ollinraition ja Marunapolun risteykseen. Asuntotonttien tehokkuudet vaihtelevat välillä e=0,36 (AP) – e=1,30 (AK).

Koirasaarentien ja Ilomäentien alueiden kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa Kruunusiltaja pitkin kulkevan pikaraitiotien rakentaminen edelleen Yliskylään Helsingin yleiskaavan 2016 mukaisesti, liikkumismahdollisuuksien monipuolistaminen, pikaraitiotien varren täydennysrakentaminen. Kaavaratkaisulla luodaan tiivistä, elävää ja katupuin istutettua katu ympäristöä Koirasaarentien ja Ilomäentien alueille

MAL 2019 -suunnitelmassa eli pääkaupunkiseudun 14 kunnan maankäytön, asumisen ja liikenteen strategisessa suunnitelmassa, joka hyväksyttiin keväällä 2019 määritettiin mm. Helsingin seudun asuntotuotannon tavoitetasoksi 16 500 asuntoa vuodessa vuosina 2020–2023. Helsingin osuus tästä on 6 600 asuntoa vuodessa.

Helsingin kaupungin uusi AM-ohjelma eli Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020 linjaa, että Helsingissä ra-

² Kaavaselostus, s. 1, 7-8

27.8.2021

kennetaan uudistuotantona ja käyttötarkoituksen muutoksilla vuosittain vähintään 7 000 asuntoa ja vuodesta 2023 alkaen vähintään 8 000 asuntoa.

Helsingin kaupunkistrategiassa 2017-2021 (Maailman toimivin kaupunki), joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 27.9.2017, kaupungin kasvun haasteisiin vastataan toimivilla asuntomarkkinoilla. Asuntotuotantotavoitetta nostettiin kaupunkistrategiassa 6 000 asunnon tavoitteesta 7 000 asuntoon valtuustokauden jälkipuoliskolla 2019-2021. Myös asuinkerrosalan kaavoitustavoitteelle asetettiin nostamispaineita.

Helsingissä oli 653 835 asukasta vuoden 2019 lopussa. Nopean kasvun ennusteessa, jota on käytetty mm. Helsingin yleiskaavan 2016 suunnittelussa, Helsingin väestön arvioidaan ylittävän 700 000 vuonna 2025.³

Kaavaratkaisu toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita siten, että Helsinkiä kehitetään raideliikenteen verkostokaupunkina, täydennysrakentamista, asuntotuotantoa ja liikkumisen sujuvuutta ja kestävien kulkumuotojen käyttöä edistetään, esikaupungit ja asuinalueet säilyttävät vetovoimansa asukkaiden ja elinkeinoelämän toimijoiden näkökulmasta.

Helsingin ympäristöpolitiikka ja Asumisen ja maankäytön toteutusohjelma nostavat keskiöön yhdyskuntarakenteen tiivistämisen, raideverkkoon tukeutumisen sekä joukkoliikenneyhteyksien kehittämisen.

Kaavamuutoksen pääasiallinen sisältö⁴

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) on jaettu kahteen kokonaisuuteen Koirasaarentien ja Ilomäentien alueille, joten alue on mahdollista toteuttaa useassa eri vaiheessa. Kaavaratkaisun mukaiset uudet asuntokorttelit sijaitsevat pääsääntöisesti pikaraitiotielinjan varrella, raitiotie- ja bussipysäkkien sekä puistoalueiden lähetyvillä ja asuntoja on mahdollista avata edullisiin ilmansuuntiin. Alueen palvelut kuten koulut, päiväkodit, kaupat, kirjasto, terveysasema, urheilukentät ja kirkko sijaitsevat kaikki kävelyetäisyydellä kortteleista.

³ Vuori, Kaasila, Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2019-2050

⁴ Kaavaselostus, s. 11-16

27.8.2021

Koirasaarentien pohjoispuolelle on muodostettu uudet 6-7 -kerroksiset asuinkerrostalotontit 49051/21 (5 300 k-m² + 50 k-m² liiketilaa) ja 49056/15 (7 900 k-m² +100 k-m² liiketilaa).

Koirasaarentien ja Laajasalontien risteuksen välittömään läheisyyteen on muodostettu kaksi uutta asuintonttia. Tontilla 49029/10 on asuinkerrosalaa 5 500 k-m² + 200 k-m² liiketilaa. Rakennukset ovat 6-, 7- ja 8-kerroksisia ja asemakaava mahdollistaa niiden toteuttamisen yhtenäisenä lamellirivistönä tai pistetaloratkaisuna.

Koirasaarentien eteläpuolelle on muodostettu 6-kerroksiset asuintontit 49059/3 (4 450 k-m²) ja 49059/4 (3 700 k-m²), 49063/13 (6 400 k-m²) ja 49072/26 (3 050 k-m² + 300 k-m² liiketilaa) ja 27 (3 250 k-m²). Tonttien 49059/3 ja 4 ja 49072/27 kaavamuutoksessa on ollut mukana tulevan korttelialueen osana olevia yksityisiä pientalokiinteistöjä. Kerrostalot sijoittuvat Koirasaarentien varteen mahdollisimman etäälle eteläpuolelle jäävistä pientaloista.

Korttelissa 49072 Koirasaarentien ja Reiherintien risteyksessä, jossa viereiset pientalotontit ovat lähimpänä, uusi rakennusmassa sijaitsee pientaloalueen pohjoispuolella mahdollisimman lähellä katua (vrt. auringon tavanomainen ilmaantuvuusuuunta) ja porrastuu kuusikerroksisesta viisikerroksiseen olevien pientalojen puolella, jotta uusien rakennusten korkeuden vaikutus olisi pienempi. Pysäköinti on maantasossa yhtenä rivinä istutuksin jäsennehtynä sekä autotalleissa rakennuksen rungossa Tämä mahdollistaa pientalotontteihin liittyvien kortteleiden eteläreunan käsittelyn viherpuskurivyöhykkeen omaisesti puu- ja pensasistutuksina tai alueen jättämisen mahdollisuuksien mukaan luonnontilaiseksi, sekä olevien puiden säilyttämisen huomioiden rakentamisen vaikutukset puustoon. Kortteleiden keskelle jää alueita, joissa ei ole pysäköintiä ja jonne leikkipaikat luontevasti sijoittuvat. Kerrostalojen porrashuoneesta on yhteys läpi talon, mikä tuo elävyyttä sekä katutilaan että pihan puolelle.

Koirasaarentien eteläpuolella puistossa (VP) kulkevaa Reiherinpolkua on linjattu suunnitteilla olevan puistoreitin mukaiseksi.

Ilomäentien alueelle on muodostettu kaksi uutta 6-kerroksista asuinkerrostalotonttia 49014/3, 49014/4 ja yksi 6-kerroksinen asuinkerrostalokortteli 49091, jotka sijoittuvat pääosin nykyisen asemakaavan mukaiselle puistoalueelle (VP) Ollinraitien varrelle. Nykyisen yksityisomisteisen asuinkerrostalon paikoitusalueelle on muodostettu asuinkerrostalotontti 49020/6.

27.8.2021

Ollinraition pohjoispuolella sijaitsevan asuinkerrostalotontin 49014/4 ja Ollinraition ja Marunapolun kulmauksessa sijaitsevan asuintontin 49014/3 pysäköinnit ovat maantasossa istutuksin jäsenneltynä sekä autotalleissa rakennuksen rungossa. Kortteleihin jää alueita, jonne leikkipaikat luontevasti sijoittuvat. Tontin olemassaoleva pensasaita säilytetään tai tarvittaessa uudistetaan. Etanapolku kulkee tontin 49014/4 kahden kerroksen korkuisen aukon läpi, ja kaava mahdollistaa tässä korttelissa pohjoisjulkisivulle sijoittuvan luhtikäytävällisen ratkaisun, jossa pelastus toimii rakennuksen molemmista päädyistä.

Ollinraition ja Marunapolun mutkassa Kiiltomadonpuistossa sijaitsevan L-muotoisen asuinkorttelin 49091 kulmauksessa on pieni kaupunkiaukio, jonka ääressä on liiketilaa. Raitiovaunupysäkki on korttelin kohdalla Ilomäentien puolella. Pysäkin kohdalta nousee rakennuksen läpi kulkevat pihaportaat kerrosta korkeammalle pihalle, joka on Kiiltomadonpuiston tasolla ja toiminnallisesti ja visuaalisesti osa puistoa. Myös kerrostalon itäpäädyssä on pihaportaat Ollinraition jalkakäytävältä rakennuksen pihalle. Autopaikat ovat pihan alla, ja niihin ajetaan Ilomäentien puolelta. Tältä puolelta toimii myös pelastus- ja huoltoliikenne.

Humalniementien ja Yliskylänkaaren risteykseen on muodostettu nykyiselle puistoalueelle (VP) 4-kerroksinen asuinkerrostalotontti 49003/13 (850 k-m²). Uusi rakennusmassa sijaitsee pientaloalueen pohjoispuolella mahdollisimman lähellä katua.

Vastapäätä Humalniementien toisella puolella on 3-kerroksisia kerrostaloja, joissa on maanpäällinen kellarikerros, mikä tekee niistä 4-kerroksisia. Uudella AK-korttelialueella on määräys, että rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Kaupunkiympäristön toimialan ympäristöohjelmassa on yhtenä tavoitteena, että kaupunki lisää puurakentamista kaavoituksessa ja omissa hankkeissa. Puurakenteinen pienkerrostalo täydentää kokonaisuutta, jonka tämä ja asuinkerrostalotontin vieressä olevan puurakenteinen rivitalo muodostavat. Tavoitteena on säilyttää alueen vehreä luonne. Kaavaan on merkitty tontin säilytettäviä puita sekä istutettavia alueita.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet⁵

Kaupunki toteaa, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet toteutuvat maakuntakaavassa, jonka kautta tavoitteet on otettu huo-

⁵ Kaavaselostus, s. 37

27.8.2021

mioon kaikilla kaavatasoilla (ks. kaavaselostus s.37 alueidenkäyttötavoitteista todettu). Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Kaavallinen tilanne⁶

Yleiskaavat

Kaupunki toteaa, että Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alueet ovat pääosin liike- ja palvelukeskustaa C1 ja asuntovaltaista aluetta A2 ja A3.

C1-merkinnän mukaan alue on palvelu-, liike- ja toimitilapainoitteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kauppan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainoitteinen. Alue erottuu ympäristöstään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

A2-merkinnän mukaan aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähialueiden käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0 – 2,0. Perustellusti korttelitehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta **toimitilaa**. **Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.**

A3-merkinnän mukaan aluetta kehitetään asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähialueiden käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4 – 1,2. Perustellusti korttelitehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Helsingin yleiskaavan 2016 tavoitteiden keskeinen ajatus asumisen osalta on, että asumiseen voi yhdistyä kaupunkimaiseen tapaan myös muuta toimintaa. Yleiskaavamerkintä ”Asuntovaltainen alue” kuvaa tätä tavoitetta. Yhtälaillla jakoa pien- ja kerrostalovaiheen alueeseen ei enää määritetä kaavamääräyksissä. Kaavassa

⁶ Kaavaselostus, s. 37-38

27.8.2021

määritelty korttelirakenteen tehokkuus määrittää rakennustapaa tietyissä puitteissa. Uuden yleiskaavan keskeinen ohjauskeino onkin mitoitus. Sen avulla voidaan arvioida paremmin kaavan todellisia vaikutuksia ja mitoittaa palveluja sekä tukea joukkoliikenneinvestointeja.⁷

Yleiskaavan liikennejärjestelmä luo edellytykset kaupunkikehitykselle ja tiivistämiselle. Vastaavasti kaupunkirakenteen tiivistäminen lisää kestävien kulkutapojen kilpailukykyä, joten kaupungin tiivistäminen ja liikennejärjestelmän tehokkuuden nosto tukevat toisiaan.⁸

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupunkialueiden pintakallioaluetta, jonka soveltuvuus maanalaiseen rakentamiseen ja käyttötarkoitus tutkitaan jatkosuunnittelussa. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi 16.6.2021 § 194 Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 (nro 12704), joka on lainvoimainen.

Asemakaavat

Kaava-alueilla on voimassa 11 eri asemakaavaa vuosilta 1969–2010.

Koirasaarentien alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- Kaavassa nro 7090 (voim. 1975) alue on katualuetta, Koirasaarentien molemmin puolin puistoaluetta (P) tai omakotirakennusten korttelialuetta (AO) Koirasaarentien eteläpuolella.
- Kaavassa nro 5677 (voim. 1965) on Köökarinkujan katualuetta.
- Kaavassa nro 6203 (vahv. 1969) Köökarinkujan itäpuolella on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) tai autopaikkojen korttelialuetta (AP).
- Kaavassa nro 6569 (vahv. 1971) Isosaarentie on katualuetta.
- Kaavassa nro 11873 (voim. 2010) alue Henrik Borgströmintien itäpuolella on merkitty paikallishistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti

⁷ Helsingin yleiskaavan 2016 selostus

⁸ Helsingin yleiskaava 2016, s. 52

27.8.2021

ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AK/s) tai autopaikkojen korttelialueeksi (LPA)

-Kaavassa nro 9638 (voim. 1990) alue Isosaarentien ja Laajasalontien välisessä korttelissa on asuinpientalojen korttelialuetta (AP), puistoaluetta (VP) tai katualuetta.

- Kaavassa nro 9189 (voim. 1986) alue on jalankululle ja pyöräilylle varattua katua (pp/t) Koirasaarentien ja Svanströmintien välissä.

Ilomäentien alueelle ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- Kaavassa nro 6420 (voim. 1971) on Ollinraiton tai Kiiltomadonpolun suuntaista puistoaluetta (P) tai yleiselle jalankululle varattua aluetta Etanapolun pohjoispäässä tai Kiiltomadonpolun keski-osassa, Ilomäentien, Marunapolun tai Reposalmentien katualuetta, Ilomäentien itäpuolella asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK) tai yleiselle jalankululle varattua katualuetta.

- Kaavassa nro 8794 (voim. 1984) Humalniementien pohjoispuolella on puistoaluetta (P), asuinpientalojen korttelialuetta (AP) tai Kanavamäen pohjoispuolella puistoaluetta (VP).

- Kaavassa nro 11297 (voim. 2005) alue on Kiiltomadonpuistossa puistoaluetta (VP) tai Kiiltomadonpolun pohjoispuolella julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), katualuetta tai yleistä pysäköintialuetta (LP).

- Kaavassa nro 8825 (voim. 1984) Reposalmentie on katualuetta.

Menettelyä koskevat valitusperusteet

Kaupunki toteaa, että valmistelussa on kysymys muun ohella asian selvittämisestä sen varmistamiseksi, että päätöksentekijöillä on riittävästi tietoa ratkaistavasta asiasta. Päätöksentekijät ratkaisevat lähtökohtaisesti itse, minkälaisia selvityksiä he katsovat päätöksenteon pohjaksi tarvitsevänsä. Kaupunginvaltuuston käytettävissä on asiaa ratkaistaessa ollut kaavaselostus liitteineen sekä lisäksi selostuksen sivulla 6 sekä s. 57-133 esitetty aineisto kuten myös tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot sekä pyydetty lisäselvitykset.

Asemakaavan muodostavat kaavakartta sekä kaavamerkinnot ja -määräykset. Kaavaselostus ja muu kaava-aineisto kuten erilaiset selvitykset, kuvat, viitesuunnitelmat yms. eivät ole osa kaavaa eikä tämä aineisto näin ollen voi itsessään olla muutoksenhaun kohteena. Maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:n 3 momentin perusteella kaavaselostuksessa on esitettävä kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden

27.8.2021

arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. Kaavaselostuksessa ja sen liitteissä esitetyillä tiedoilla on siten merkitystä arvioitaessa muun ohella sitä, onko kaavoitusmenettelyyn liittyvä vuorovaikutus järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä edellytetyllä tavalla. Kaupungin näkemyksen mukaan kaavaselostuksen ei voida katsoa sisältävän sellaisia virheitä tai puutteita, ettei kaavan ratkaisujen riittävä arviointi sen perusteella olisi mahdollista.

Viistoilmakuvasovitus ja viitesuunnitelmat on tehty kaupungin 3D-kaupunkimalliin ja ne vastaavat hyvinkin tarkkaa olemassa olevaa ja syntyvää kaupunkia. Kaupungin näkemyksen mukaan ei ole perusteita katsoa, että ne antaisivat virheellisen tai totuudenvastaisen kuvan maisemallisista vaikutuksista. Ne ovat kokeneiden ja pätevien asemakaavasunnittelijoiden ja arkkitehtikonsulttien laattimia ja kaupungin arkkitehtiasiantuntijoiden näkemyksen mukaan oikein ja asiallisesti laadittuja.

Kaupungin näkemyksen mukaan valituksissa ei ole tuotu esiin sellaisia seikkoja, joiden perusteella päätöksen olisi katsottava syntyneen valmistelussa olleiden puutteiden johdosta virheellisessä järjestyksessä tai olevan muutoin lainvastainen. Valtuusto on voinut harkintansa mukaan ratkaista asian käytettävissään olleiden selvitysten ja muiden tietojen perusteella.

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa (MRL 9 §)⁹

Kaupunki viittaa lain esitöihin (HE 334/2014), jonka mukaan aikaisempaan 9 §:ään sisältyneet "riittävät selvitykset" käsitteenä on aiheuttanut tulkintaongelmia ja monissa tilanteissa johtanut tekemään varmuuden vuoksi liian yksityiskohtaisia selvityksiä kaavalaajiin ja kaavan tarkoitukseen nähden. Muutetun 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Tavoitteena on selkiyttää vaikutusten selvitysvelvollisuuden kohdistumista kaavan merkittäviin vaikutuksiin ja vaikutusten kautta esiin nouseviin tutkimus- ja selvitystarpeisiin.

Maankäyttö- ja rakennuslakia koskevan alkuperäisen hallituksen esityksen (HE 101/1998 vp, s. 63) mukaan tarpeellisiin tutkimuksiin ja selvityksiin kuuluu mm. kaavoitettavan alueen ja sen lähiympäristön luonnonoloja, rakennettua ja muuta kulttuuriympäristöä, väestön oloja, ympäristön tilaa, olevia ja suunniteltuja toimintoja, alueen kehitysnäkymiä ja muita kaavoituksessa tehtäviin ratkaisuihin vaikuttavia asioita koskevia tutkimuksia ja selvityksiä.

⁹ Kaavaselostus, s. 9-10

27.8.2021

Kysymys on siis ns. perusselvityksistä, jotka antavat perustaa kaavoituksen tavoitteiden ja eri vaihtoehtojen asettamiselle.

Oikeuskirjallisuudessa¹⁰ todetaan, että ympäristövaikutusten piiriin, johon kuuluvat erityisesti ekologiset ja terveydelliset sekä viihtyisyyteen, vesistöön, maaperään, ilmaan ja ilmastoon liittyvät vaikutukset, katsotaan säännöksessä kuuluvan myös yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset. Kunnan tulee lähtökohtaisesti itse arvioida selvitysten riittävyys.

Eri kaavalajit ja laajuudeltaan erilaiset kaavat edellyttävät eritasoisia selvityksiä. Koirasaarentien ja Ilomäentien alueiden asemakaavan muuttaminen perustuu lain edellyttämiin kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä on otettu huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavamutosta varten on laadittu Liikennemeluselvitys, Akukon Oy, 180625-2, 12.11.2018, Liikennemeluselvityksen lisätarkastelu, Akukon Oy, 180625-3, 9.9.2019, Laajasalon kaava-alueet, yhdyskuntatekninen yleissuunnitelma ja rakentamisen vaiheistus, Hki, Kymp / Ramboll Finland Oy, 8/2018 sekä Laajasalon kaupallinen selvitys, WSP 17.4.2019.

Selvitykset osoittavat, että asemakaavan sisältövaatimukset täyttyvät. Selvitykset on tehty koko siltä alueelta, jolla kaavalla on arvioitu olevan olennaisia vaikutuksia. Kaupunki viittaa laadittujen tutkimusten ja tehtyjen selvitysten sekä käytetyn lähdemateriaalin osalta kaavaselostuksessa s. 6 ja 62-133 lueteltuun ja esitettyyn aineistoon. Kaavan vaikutukset on esitetty kaavaselostuksessa s. 31-36.

Kaupunki toteaa, että aluetta on suunniteltu kokonaisuutena ja kaavojen vaikutusta on arvioitu myös suhteesta tulevaan tavoitteeseen.

Kaavan sisältövaatimukset, rakennetun ympäristön vaaliminen (MRL 54.2 §)¹¹

Kaupunki toteaa, että kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää kaupunkirakennetta ympäröivää kaupunkirakennetta huomioiden. Rakennusten sijoittelulla ja rakentamista koskevilla määräyksillä luodaan edellytykset hyvälle asuinolosuhteille. Uudisrakennukset ja uusi raitiotielinjaus muuttavat ympäristöä ja asuntojen näköaloja

¹⁰ Ekroos, Majamaa, Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2018, s. 45

¹¹ Kaavaselostus, s. 22-24

27.8.2021

kaupunkimaisemmiksi sekä Koirasaarentien että Ilomäentien alueilla. Ratkaisussa on otettu huomioon suunnittelualueiden ympäristön ominaisuus.

Rakentaminen sovitetaan nykyiseen rakenteeseen ja se muodostaa uuden ja näkyvän ajallisen kerrostuman Laajasalon Yliskylässä. Kerroskorkeuksien ja rakennusmassojen osalta uudisrakentamista on sopeutettu ympäristöönsä siten, että muutos suhteessa olemassa olevaan kaupunkimiljööseen olisi kohtuullisen maltillinen.

Muutosalueen läheisyydessä säilyy edelleen yhtenäisiä puistoalueita ja kävelyn ja pyöräilyn reittejä.

Yliskylän länsipuolen kerrostaloalueen kokonaisuus sekä Ilomäentien ja Marunakujan itäpuolen kerrostalokortteleihin liittyy rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, ja nämä ehjät, ympäröivään maisemaan huolellisesti sommitellut torni- ja lamellitalojen kokonaisuudet säilyvät. Uudisrakentaminen on pyritty sovittamaan materiaaleiltaan, muodoltaan, mittakaavaltaan ja tonteille sijoittelun osalta lähiympäristöön, jotta rakentaminen ei heikennä alkuperäisen rakennuskannan kaupunkikuvallisia ja ympäristöllisiä arvoja.¹²

Uudet asunnot sijoittuvat yhdyskuntateknisen huollon ja julkisen liikenteen piiriin sekä palvelujen ja virkistysalueiden lähelle. Täydennysrakentaminen hyvien julkisten liikenneyhteyksien varteen ja monipuolisten palvelujen lähelle on tarkoituksenmukaista maankäyttöä. Rakennusten sijoittelulla ja rakentamista koskevilla määräyksillä luodaan edellytykset hyvälle asuinolosuhteille.¹³

Elinympäristön laatu, näkyvyys, varjostavuus

Kaupunki toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten (MRL 54 §) elinympäristön laatua koskevat säännökset on kirjoitettu joustavaan muotoon. Elinympäristön heikentämiskiellon tarkoituksena on, että mikä tahansa heikennys ei ole esteenä asemakaavan hyväksymiselle, vaan kiellettyä on sellainen elinympäristön laadun merkityksellinen heikentäminen, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Lain perustelujen (HE 101/1998, s.79) mukaan säännös mahdollistaa sellaisen asemakaavan laatimisen, jolla vähäisen henkilöryhmän elinympäristö jossain määrin heikkenee, jos se on asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen perusteltua. Tällainen tilanne voisi lain perusteluiden

¹² Kaavaselostus, s.23

¹³ Kaavaselostus, s. 34

27.8.2021

mukaan olla käsillä esimerkiksi täydennysrakentamisen tapauksessa tai silloin kun esimerkiksi liikenneväylä tai muu häiriötä aiheuttava toiminto on välttämättä sijoitettava jonnekin.

Koirasaarentien eteläpuoleisten kortteleiden 6-kerroksiset asuintontit 49059/3, 49059/4, 49063/13 ja 49072/26 rajaavat Koirasaarentietä. Kortteleiden piha-alueet ja eteläpuoleiset pientalotontit jäävät pitkien kerrostalolamellien suojaan liikennemelulta. Uudet kerrostalot sijaitsevat pientalojen pohjoispuolella, joten niiden varjostusvaikutus jää vähäiseksi.

Näkymät valittajien kiinteistöiltä muuttuvat kaavaratkaisun mahdollistaman täydennysrakentamisen myötä jossain määrin ja varjostavuus lisääntyy. Kaupunkialueen tiivistyvän rakentamisen aiheuttama jonkinasteinen varjostuminen ja maiseman muuttuminen eivät kuitenkaan ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä, johon ei olisi maankäytöllisiä perusteita. Oikeuskäytännössä (KHO 10.3.2017 taltio 1058) maiseman muuttumista ei ole pidetty maankäyttö- ja rakennuslain 54.3 §:ssä tarkoitettuna kohtuuttomana haittana tai elinympäristön laadun merkittävänä muuttumisena, joka ei olisi perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Asemakaavan muutos ei ole lainvastainen myöskään yksinomaan sillä perusteella, että rakennusoikeutta lisätään.

Myöskään maisemaan ja kaupunkikuvaan liittyvät seikat eivät sellaisenaan edellytä, että uudessa kaavassa osoitettaisiin maankäytön perusteiden muuttuessa edelleen samanlaista maankäyttöä nykyistä kaavaa vastaavalla rakennusoikeudella.

Kaavaratkaisu tehostaa maankäyttöä, mikä on välttämätöntä kaupungin kasvun kannalta. Tältä osin kaupunki viittaa edellä kohdassa kaavan tavoitteet (s. 7-8) todettuun.

Kun otetaan huomioon kaavaratkaisussa osoitettu rakentaminen ja rakentamisen enimmäiskorkeudet, kaavassa annetut kaupunkikuvaa ja rakentamista koskevat kaavamääräykset sekä kaavamuutosalueen ja sen ympäristön luonteesta esitetty selvitys, kaavaratkaisua on kaupungin näkemyksen mukaan rakennetun ympäristön vaalimista koskevan sisältövaatimuksen mukainen.

Siltä osin kuin valituksissa on viitattu rakentamisesta valittajien kiinteistöille aiheutuviin haittoihin ja vaurioriskeihin, kaupunki to-

27.8.2021

teaa, että kaavan mukaisesta rakennustyön suorittamisesta aiheutuu yleensä tilapäistä haittaa ympäristölle ja sen asukkaille, mutta tällainen haitta ei tee kaavasta sisällöltään lainvastaista. Rakentamiseen ryhtyvän tulee kuitenkin varmistua siitä, että luvanvaraiset maansiirto-, louhinta- ja räjäytystyöt toteutetaan turvallisesti ja niitä säätelevien lakien ja määräysten mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten mukaisuus (MRL 54.2 §), luonnonympäristön vaaliminen¹⁴

Kaupunki toteaa, että asemakaavatyö tukeutuu pääosin kaupungin luontotietojärjestelmän tietoihin. Selvitystarpeita on arvioitu kaavoitustyön aikana yhteistyössä ympäristökeskuksen asiantuntijakohdetta. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelukohteita. Kaava-alueella on arvokkaita luontokohteita. (Helsingin luontotietojärjestelmä 12.11.2018)

Lepakkoselvitys 2018 koskee toista kaava-aluetta eli Helsingin Laajasalon itärannan asemakaavaaluetta, hybridikorttelia ja Reposalmen aluetta.¹⁵ Kaupungin näkemyksen mukaan valituksenalaisella asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia em. toiselle kaava-alueelle (Laajasalon itärannan ym. kaava-alueelle).

Kaavaselostuksen mukaan ”kaava muuttaa ympäristöä siten, että nykyisiä metsäisiä alueita muuttuu asuinkorttelialueeksi Koirasaa- rantien varressa. Osa näistä metsistä on todettu Helsingin uhanalaisten luontotyyppien inventoinnissa uhanalaisiksi luontotyypeiksi, mutta ne ovat edustavuudeltaan heikkoja tai kohtalaisia sekä luonnontilaisuudeltaan heikentyneitä. Vaikka nämä lehtolai- kut (0,25 ha ja 0,56 ha) menetetään, niin tämä on perusteltua kes- tävän kaupunkisuunnittelun ja kaupungin strategian näkökul- masta, koska uudet asuinkorttelit sijoittuvat uuden raideyhteyden välittömään läheisyyteen. Kaava-alueen länsipään arvokkaasta metsäkohteesta eli osittain myös yllämainittuihin luontotyyppeihin kuuluvasta alueesta, muuttuu asuinkortteliksi noin 1,1 hehtaarin kokoinen alue, josta 0,6 hehtaaria on metsoluokiteltua ja 0,5 hehtaaria aluetta, joka ei täytä metsokriteereitä. Koko metsäkohde on 13,64 hehtaarin suuruinen, joten rakennettava osa voidaan katsoa

¹⁵ Laajasalon itärannan selvitysalueeseen kuuluu pohjoisessa Reposalmentien alue ja niin sanottu hybridikortteli, sekä Iso Sarvaston ympärillä sijaitsevat ranta-alueet (kartta 1). Selvitysalue on maapinta-alaltaan noin 96 hehtaaria. Alue rajoittuu pohjoisessa Reposalmentien pohjoispuolella sijaitsevaan asuntoalueeseen ja etelässä Jollaksentien eteläpuolei- seen asuntoalueeseen. Idässä rajana on Hepokalliontien asuntoalue ja lännessä raja seuraa Sarvastonkaaren asuntoalu- eita. Yliskylän urheilualueet jäävät osittain rajauksen ulkopuolelle.

27.8.2021

vähäiseksi muutokseksi. Kaava-alueen itäosassa kaava-alue sivuaa neljää arvokasta luontokohdetta; kaavan vaikutus näihin on pieni. Linnustoalueilla lähinnä rakentamisaikainen melu voisi olla häiritsevää ja tätä voi välttää rakennustöiden ajoituksella. Ollinraitiolla ja Ilomäentien varrella uusi raitiotie sijoittuu osin puustoiseen ja osin rakennettuun puistoon. Vaikutus luonnonympäristöön on vähäinen. Kaavassa osoitetaan nykyistä puustoa ja yksittäisiä puita säästettäväksi. Tämä tulee toteuttaa mahdollisuuksien mukaan huomioiden rakentamisen vaikutukset puustoon.”¹⁶

Kaupunki toteaa, että Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan kaava-alueella ei ole tärkeitä lepakkokohteita. Kaava-alueella lähimmät tärkeät lepakkoalueet ovat luontotietojärjestelmän tietojen mukaan Tiiliruukinlahti ja Porolahti (30/03), ja Tullisaari (20/03). Kaava-alueella ei ole todettu suoraan luonnonsuojelulain 49 §:n¹⁷ nojalla suojeltavia lepakoiden lisääntymis- ja levähdysalueita.

Virkistys- ja viheralueista

Kaupungin näkemyksen mukaan nykyisin virkistyskäytössä oleville alueille rakentamisen arvioinnissa on huomioitava Helsingin erityispiirteet, kuten tiivis ja jo suurelta osin rakentunut kaupunkirakenne sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden ja viheralueverkoston jatkuvuuden turvaamisen ohella edellyttävät myös yhdyskuntarakenteen tiivistämistä.

Kokonaisuutena arvioiden yleiskaavan voi katsoa riittävällä tavalla turvaavan maakuntakaavassa osoitettujen viheralueiden säilymisen ja jatkuvuuden. Tältä osin kaupunki viittaa korkeimman hallinto-oikeuden Helsingin yleiskaavaa 2016 koskevaan päätökseen 8.11.2018 (KHO 2018:151), s. 186 ja katsoo, että kaavaratkaisu turvaa luonnonympäristön vaalimista koskevan sisältövaatimuksen. Kaavaratkaisu on myös Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueella sovelletaan Helsingin viherkerrointa¹⁸ työkaluna riittävän vihertehokkuuden ja urbaanin resilienssin määrittelemiseksi. Viherkerroin on suhdeluku tontin painotetun viherpinta-alan ja tontin

¹⁶ Kaavaselostus, s. 21-22

¹⁷ Luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

¹⁸ Viherkerroimen avulla pyritään varmistamaan riittävän viherpinta-alan säilyminen tonteilla ja samalla ehkäisemään hulevesitulvia. Viherkerroin kuvaa, kuinka paljon tontilla on kasvillisuutta ja vettä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan.

27.8.2021

kokonaispinta-alan välillä. Painotettu viherpinta-ala koostuu erilaisten viherkerroinelementtien yhteenlasketuista painotetuista pinta-aloista. Laskennassa käytettävät elementtien painotukset on määritetty ekologisuuden, toiminnallisuuden, maisema-arvon ja kunnossapidon näkökulmasta, huomioiden kaupungin maankäytön asiantuntijoiden näkemykset.

Laajasalo on yksi Helsingin vehreimmistä kaupunginosista. Laajasalossa on viheralueita yhteensä 423 hehtaaria. Laajasalon viheralueista virkistysmetsää on 361 hehtaaria ja puistoa 62 hehtaaria. Helsingissä on keskimäärin kaupungin hallinnoimaa viheraluetta 111 m² asukasta kohden, kun Laajasalossa tämä luku on 249 m² asukasta kohden vuoden 2013 tietojen mukaan.

Laajasalon täydennysrakentaminen sijoittuu pääosin entisen öljysataman alueelle Kruunuvuorenrantaan sekä nykyisten liikennealueiden välittömään läheisyyteen. Täydennysrakentaminen lisää saaren asukasmäärää, mutta ottaen huomioon Laajasalon muuhun kaupunkiin verrattuna huomattavasti laajemmat viheralueet, tulee viheraluemäärä tulevaisuudessakin ylittämään kaupungin keskiarvon.

Maankäytön muutoksen merkittäviä vaikutuksia luontoon ja alueella todettuihin luontoarvoihin on arvioitu selostuksessa esitetyllä tavalla. Alueen luontoarvot on otettu huomioon suunnittelussa riittävällä tavalla. Alueen ominaispiirteet ja ympäristö on pyritty säilyttämään siinä määrin kuin se on tarkoituksenmukaista ja kokonaisuuden kannalta merkityksellistä.

Kaupunki katsoo, että asemakaava on laadittu siten, että on luotu edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittu, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja ole hävitetty. Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä on riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Kaavan sisältövaatimukset, liikenteen järjestäminen (MRL 54.2 §)¹⁹

Kaupunki toteaa, että kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelmat (piir. nro 6995 ja 6996), jotka ovat asemakaavan liitteenä. Asemakaavamuutos mahdollistaa Kruunusillat-hankkeen mukaisen raitiotien rakentamisen sekä tukee raitioliikenteen linjaston edelleen kehittämistä alueella. Uudisrakentamisen arvioidaan lisäävän liikennettä ympäröivään katuverkkoon keskimäärin

¹⁹ Kaavaselostus, s. 17-19

27.8.2021

1 200 ajoneuvolla vuorokaudessa. Liikenne lisääntyy Koirasaarentiellä arviolta 950 ja Ilomäentiellä 250 ajoneuvolla vuorokaudessa. Joukkoliikenteen kysyntä kasvaa noin 1 500 matkalla vuorokaudessa, mikä osaltaan tukee myös joukkoliikenteen järjestämisen edellytyksiä. Jalankulku ja pyöräliikenne lisääntyvät myös uusien asukkaiden sekä parantuvien liikennejärjestelyiden myötä. Koirasaarentielle mm. rakennetaan yhtenäinen korkeatasoinen pyöräliikenneyhteys. Kruunusillat tulee parantamaan pyöräreittejä merkittävästi tarjoten uuden sujuvan baanatasoisen pyöräily-yhteyden Kalasatamaan, Hakaniemeen ja sieltä keskustaan.²⁰ Jalankulku lisääntyy noin 850 ja pyöräliikenne 750 matkalla vuorokaudessa.

Koirasaarentien tasaus muuttuu suhteessa Isosaarentiehen merkittävästi raiteen rakentamisesta johtuen. Ajoneuvoyhteyttä ei voida jatkossa järjestää Koirasaarentieltä Isosaarentielle. Isosaarentiellä autoliikenteen liikennemäärä pienenee erittäin merkittävästi. Jalankulun yhteydet täydentyvät nykyisestään mm. Koirasaarentie - Laajasalontie -yhteys tulee mahdolliseksi yhdessä Laajasalontielle tehtävien muutosten myötä. Koirasaarentielle toteutetaan yhtenäinen baanatasoinen yksisuuntainen pyöräliikenteen järjestely Laajasalontiestä länteen. Jalankulun yhteydet paranevat myös, kun puistoalueelta rakennetaan uusia yhteyksiä korttelialueille sekä verkostomaisesti läpi alueen. Marunapolku avataan kaikelle liikenteelle.

Kaupunki toteaa, että asemakaavalla ei ole ratkaistu yksityiskohdaisesti ja sitovasti valituksessa esitettyjä liikenteen järjestämiseen ja katualueiden kokoon ja sijoitteluun liittyviä kysymyksiä. Liikennesuunnitelmaan ei sisälly valituskelpoista ratkaisua. Liikennesuunnitelmaa voidaan kuitenkin käyttää alustavana selvityksenä arvioitaessa kaavaratkaisun vaikutuksia.

Liikennesuunnitelman osalta kyse on asian valmistelusta. Liikennesuunnitelmaan sisältyvät samaan aikaan hyväksytyä asemakaavaa tarkemmat liikennejärjestelyt ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain 85 §:n mukaisen katusuunnitelman hyväksymisen yhteydessä. Liikennesuunnitelma on asemakaavan toteutusta ohjaava ja havainnollistava suunnitelma kaavan mahdollistamista liikennejärjestelyistä.

Asemakaava on laadittu siten, että luotu edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ja liikenteen järjestämiselle.

²⁰ Laajasalon alueelliset kävelyn ja pyöräilyn reitit ja Laajasalon rantareitin tarveselvitys, Luonnos asukasvuorovaikutusta varten 13.11.2020, s. 18

27.8.2021

Raitiotieliikenteelle on varattu viherraitiotienä rakennettava katualueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen. Ollinraitioilla ja Ilomäentiellä raitiotie tulee rakentaa nurmiratana. Koirasaarentien viherraitiotiemerkintä on ohjeellinen (r).

Vaihtoehtoisten liikennemallien selvittäminen

Kaupunki toteaa, että pääkaupunkiseudun kunnat hoitavat yhteistoiminnassa liikennejärjestelmän ja joukkoliikenteen suunnittelun²¹, jolloin tärkeitä työkaluja ovat liikennetutkimukset ja liikenneennustemallit. Tutkimuksissa kootaan edustavat havaintoaineistot, joiden avulla tuotetaan perustunnusluvut ihmisten liikkumisesta ja tavaroiden kuljettamisesta. Perustunnuslukuja ovat muun muassa liikkumisen ja kuljetusten kokonaismäärät sekä eri kulku- ja kuljetusmuotojen keskinäiset osuudet seudulla. Havaintoaineistoja käytetään myös liikenneennustemallien lähtötietoina. Liikenneennustemalleja tarvitaan maankäytön ja liikennejärjestelmän kehittämisen liikenteellisten vaikutusten arviointiin, esimerkiksi liikennemäärien muutosten ja niiden seurausten ennakointiin liikenneverkon eri kohdissa. Tutkimuksissa tehdyt raportit, tiivistelmät, rekisteriselosteet ja muut dokumentit löytyvät Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman Julkaisut-sivulta <https://www.hsl.fi/hsl/julkaisut/>

Helsingin seudun voimassa oleva liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015 on pitkän aikavälin strateginen suunnitelma, joka kuvaa Helsingin seudun 14 kunnan yhteisen tahtotilan tulevaisuuden liikennejärjestelmästä, sen kehittämisestä ja käytöstä. Suunnitelma on valmisteltu kiinteässä vuorovaikutuksessa seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) yhteistyön sekä seudun yhteisen maankäyttösuunnitelman (MASU) valmistelun kanssa. Helsingin seutua kehitetään yhtenäisenä metropolialueena, jossa on eheä ja ekotehokas yhdyskuntarakenne.

Laajasalon raitiotien vaikutuksia on arvioitu muun ohella Kaupunkitutkimus TA Oy:n ja Strafica Oy:n ”Raide-Jokerin ja Laajasalon raitiotieyhteyden kaupunkitaloudellinen arviointi” (Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 11/2015), jossa kummallekin hankkeelle on määritelty ensisijainen vaikutusvyöhyke.

Helsingin seudun voimassa olevassa liikennejärjestelmäsuunnitelmassa HLJ 2015 infrastruktuurin kehittämishankkeisiin sisältyy

²¹ Laki pääkaupunkiseudun kuntien jätehuoltoa ja joukkoliikennettä koskevasta yhteistoiminnasta (L829/2009)

27.8.2021

Laajasalon pikaraitiotieyhteys vuosina 2026 - 2040 toteutettavana raideinvestointina.²²

Tutkitut vaihtoehtoiset linjaukset

Kaupunki toteaa, että vaihtoehtoisia linjauksia sekä liikenne- ja matkustajamääriä on tutkittu ja selvitetty Kruunuvuoren joukkoliikenneyhteyden asemakaavan nro 12305 (Kvsto 4.11.2015 § 284) ja Kruunusiltojen liikennesuunnitelman (Kvsto 4.11.2015 § 283) valmistelun yhteydessä. Myös Helsingin yleiskaavan 2016 valmistelun yhteydessä on tutkittu eri linjausvaihtoehtoja ja matkustaja- ja liikennemääriä.

Kaupunki on tarkastellut vaihtoehtoisia liikennemalleja Kruunusillat-hankkeen hankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä (Kvsto 31.8.2016 § 219) mm. seuraavissa selvityksissä:

- Laajasalon joukkoliikenneyhteydestä on laadittu vuodesta 1999 alkaen useita suunnitelma- ja järjestelmätarkasteluja sekä Helsingin yleiskaavaa 2002 valmisteltaessa että sen jälkeen.
- Laajasalon raidevaihtoehtojen järjestelmätarkastelu 2008, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2008:10, HKL:n julkaisusarja D:5/2008
- Kruunuvuorenrannan osayleiskaavoituksen suunnitteluohjelma, Kaupunkisuunnitteluvirasto 2.6.2005
- Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2011, HSL 2011
- Selvitys lauttaan perustuvasta Laajasalon joukkoliikenneyhteydestä, 19.6.2012 Destia Oy
- Helsingin kantakaupungin autoliikenteen kehittyminen, Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.3.2013
- Liikenteen pitkän aikajänteen kehittämismahdollisuuksia - Osa B. Laajasalo-Herttoniemi -alueen tarkastelut, Strafica Oy, 31.12.2013
- Laajasalon raideliikenteen vaihtoehdot, ympäristövaikutusten arviointiohjelma 2010 ja ympäristövaikutusten arviointiselostus, Kaupunkisuunnitteluvirasto 2014
- Helsingin liikkumisen kehittämisohjelma, Kaupunginhallitus 12.1.2015 § 50
- Raide-Jokerin ja Laajasalon raitiotieyhteyden kaupunkitaloudellinen arviointi, Kaupunkisuunnitteluvirasto, Kaupunkitutkimus TA Oy, Strafica Oy, Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 11/2015
- Vartiosaaren osayleiskaavapäätöksen liikennejärjestelmäliite, Kaupunginvaltuusto 26.10.2016 § 273

²² HLJ 2015, s. 47 ja 74-75

27.8.2021

-Helsingin yleiskaava 2016, kaupunginvaltuusto 26.10.2016 § 272, raideliikenteen verkkoselvitys uuden yleiskaavan taustaselvitykseksi.

Kaupunki katsoo, että selvitysten perusteella on tarpeellisessa määrin arvioitavissa asemakaavaratkaisun vaikutukset ja että selvitykset osoittavat asemakaavan sisältövaatimusten täyttyvän.

Maanomistajien yhdenvertaisuus

Kaupunki viittaa edellä kohdassa Kaavan sisäötövaatimukset, rakennetun ympäristön vaaliminen, todettuun ja toteaa, että kaavaratkaisu ei ole yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen yksinomaan sillä perusteella, että kaava-alueen rakennusoikeus poikkeaa pientaloalueiden rakennusoikeudesta.

Vuorovaikutus

Kaupunki toteaa, että osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti. Vi-reilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksilla Helsingin uutisissa. Päivitetyn OAS:in ja valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/ksv ja www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksilla Helsingin uutisissa.

Asemakaavaa valmistellaan useiden lähtökohtien, tavoitteiden ja reunaehtojen pohjalta, ja kaavan laatimiseen liittyy erilaisten näkemysten yhteensovittamista kaavoituksen tavoitteiden ja kaavan sisältövaatimusten rajoissa. Suunnittelun etenemisestä ja vuorovaikutusmahdollisuuksista ja –tilaisuuksista on tiedotettu tavanomaiseen tapaan.

Matkustajamäärien osalta kaupunki viittaa edellä kohdassa Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa (MRL 9 §) ja kohdassa Kaavan sisältövaatimukset, liikenteen järjestäminen todettuun.

Kaupunki katsoo, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden vuoksi asemakaavamuutosta laadittaessa noudatettu menettely ei täyttäisi maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämiä vuorovaikutusta kokevia vaatimuksia.

27.8.2021

Yhteenveto

Kaupunki toteaa, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella päätös tulisi kumota. Kaavapäätös ei ole syntynyt kuntalain 135 §:n tarkoittamalla tavalla virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen.

Kaupunki pyytää valituksen hylkäämistä perusteettomana ja sen jättämistä tutkimatta päätöksen tarkoituksenmukaisuuteen kohdistuvilta osin.

Lausunto on valmisteltu yhteistyössä Kaupunkiympäristön toimialan kanssa.

Helsingissä 27. päivänä elokuuta 2021

Taina Lehtinen
kaupunginasiainjohtaja, OTK

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
Kaavaselostus
Kaavaan liittyvä mitoitustaulukko tilojen rakennusoikeudesta
Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot
Vuorovaikutusraportti