



12.03.2024

Asia/8

§ 153

Oikaisuvaatimus maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimin päällikön päätöksestä 2.11.2023 (226 §) vuokrata asuntotontti lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten

HEL 2023-012832 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimin päällikön päätöksestä 2.11.2023 (226 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 22.11.2023
- 2 Oikaisuvaatimuksen 22.11.2023 liite, Helsingin Stansvikin perhosselvitys
- 3 Oikaisuvaatimuksen 22.11.2023 liite, uhanalaisarviointissa luokkiin CR ja EN arvioitujen Stansvikista vuonna 2023 tavattujen perhoslajien potentiaaliset elinympäristöt Stansvikin alueella
- 4 Ilmakuva tontista 49339/3
- 5 Asuntotontit-tiimin päällikön päätös 2.11.2023 (226 §)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimin päällikkö on päätöksellään 2.11.2023 (226 §) päättänyt vuokrata Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) korttelin 49339 asuntotontin 3 (AK, 5 400 k-m²) osoitteessa Koirasaarentie 38 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten päätöksen liitteenä olevin vuokrausehdoin ajalle 1.11.2023 - 31.10.2024. Tontille on tarkoitus toteuttaa valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja. Vuokrausehtoihin on sisällytetty Kruunuvuorenrannan alueella tavanomaisesti noudatettavat lisäehdot, jotka koskevat mm. Kruunuvuorenrannan rakentamisen logistista ohjausta, jätteiden putkikeräysjärjestelmää ja maaperän puhdistamista. Lisäksi vuokralainen on velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset muiden korttelin 49339 tonttien kanssa.

Päätöksen perustelujen pääkohtien mukaan kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (446 §) varata tontin 49339/3 Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka päätöksestä ilmenevin varausehdoin. Tonttipäällikkö päätti 21.1.2022 (6 §) ja 27.1.2023 (7 §) jatkaa varausaikaa ja varaus on ollut voimassa 31.12.2023 saakka. Kaupungin kanssa yhteistyössä on järjestetty korttelia 49339 koskeva arkkitehtuurikutsukilpailu korttelin tonteille rakennettavien asuinkerrostalojen, korttelipihan ja pihakannen alaisen pysäköintihallin suunnittelusta.

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokramäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet. Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tukemilla tonteilla enintään sen hyväksymään enimmäishintaan.

(A1149-719)

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat asuntotontit-tiimin päällikön päätöksen 2.11.2023 (226 §) kumoamista.



Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätös tulee kumota, koska oikaisuvaatimuksen kohteena oleva kortteli 49339 sisältyy Stansvikinkallion katusuunnitelman alueella tehtyyn rikosilmoitukseen metsän hakuista ja luontoarvojen tuhoamisesta sekä ELY-keskukselle tehtyyn hallintopakkohakemukseen. Hallintopakkohakemuksen täydennyksessä vaaditaan, että ELY-keskus rajaa erityisesti suojeltavien ja uhana-laisten perhosten elinympäristöt. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan viereisellä asemakaava-alueella katutyöt keskeytettäneen ja noron valuma-alueen määrittely aiheuttaa oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan muutoksia myös Stansvikinkallion ja Kruunuvuorenrannan keskuskortteleiden asemakaavoihin. Noron aiheuttama kaavojen ja katusuunnitelmien arviointi on kesken, eikä vaadittavien kaavamuutosten laajuutta vielä tiedetä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätös tulee kumota, koska päätös on valtuuston hyväksymän Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 vastainen. Kaupunkistrategian mukaan Stansvikinkallion asemakaava arvioidaan uudelleen metsäluonnon arvojen näkökulmasta ja uudelleen arviointi on kesken. Vuokrauspäätös on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunkistrategian vastainen myös siten, että päätös aktiivisen suojelemisen ja vaalimisen sijaan tuhoaa monimuotoista luontoa sekä heikentää metsäistä verkostoa. Vuokrauspäätös mahdollistaa oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan talon rakentamisen paikkaan, jossa muun muassa läheisen päiväkodin ryhmä viettää päiväkotipäiviään, kun taas kaupunkistrategia lupaa huolehtia siitä, että kaikilla helsinkiläisillä on vastaisuudessaakin lyhyt matka lähiluontoon. Päätös ei oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan toteuta Helsingin luonnon monimuotoisuuden turvaamisen toimintaohjelmaa, vaikka kaupunkistrategiassa on päätetty toisin. Luonnonsuojeluohjelman 2015-2024 mukaan Helsingin arvokkaimmat alueet tulisi suojella.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokrauspäätös on myös valtuuston kolmeen valtuutetun aloitteeseen (aloitteet Stansvikinkallion asemakaavan nro 12410 muuttamisesta) antaman päätöksen 2.3.2022 (56 §) vastainen. Päätöksen mukaan kaupunki jatkaa alueella myös voimassa olevan asemakaavan mukaista katusuunnittelua ja edistää päätöksentekoa niiden osuuksien osalta, jotka ovat jo varattujen tonttien sekä viereisen Kruunuvuorenrannan keskuskortteleiden kaava-alueen kaupallisen keskuskorttelin ja koulun, päiväkodin sekä liikuntahallin toteutuksen kannalta välttämättömiä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sittemmin useat alueen tonttivarauksista olisivat purkautuneet ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tällä hetkellä varattuna on vain kaksi kortteliä Asuntotuotannolle ja yksi PEAB:ille. Katusuunnittelun edistämistä perusteltiin valtuutetuille kaupungin asemalla luotettavana, johdonmukaisena ja ennakoitavana yhteistyökumppanina. Tonttien varaustilanteen muututtua rakentajista johtuvista syistä lojali-



teettivelvoite ei oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan enää sido kaupunkia, eikä uusien tonttivarauksen myöntäminen olisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunkistrategian eikä valtuuston päätöksen 2.3.2022 (56 §) mukaista. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva tontti ei ole missään vaiheessa ollut kaupallisen keskuskorttelin, koulun, päiväkodin tai liikuntahallin toteutuksen kannalta välttämätön.

Oikaisuvaatimuksen tekijät tuovat esiin, että Stansvikinkallion asemakaavan uudelleen arviointi on kesken. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla tontilla on METSO I -kriteeriluokan hyvin monimuotoista luonnonmetsää. Luontotietoa on tuotettu Stansvikinkallion asemakaavan poliittisen hyväksymisen jälkeen, eikä asemakaavan mukaisen rakentamisen vaikutuksia kaavan hyväksymisen jälkeen tunnistettuihin luontoarvoihin ole oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan selvitetty.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan esimerkiksi Stansvikinkallion asemakaavan pohjoisosan korttelien ja katujen rakentamisen vaikutuksia äärimmäisen uhanalaiseen (CR) tammirullakääriäiseen ei ole koskaan suunnittelun kuluessa selvitetty ja sama vaikutusarvioinnin puute koskee asemakaava-alueen kallioalueella havaittua kalliolahokoita (EN), viheryökköstä (EN) ja lattamaayökköstä (EN). Stansvikista on löytynyt myös useita (muuta) uhanalaisia perhoslajeja. Kortteli AK 49339 on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan äärimmäisen uhanalaisen (CR) ja kahden erittäin uhanalaisen (EN) perhoslajin elinympäristöä. Äärimmäisen uhanalaisen tammirullakääriäisen elinympäristö ulottuu oikaisuvaatimuksen alaisen korttelin AK 49339 tontin 3 alueelle. Viheryökköselle sopivaa ympäristöä on Stansvikin kartanon alueella mutta myös Stansvikinkallion pohjoiseen avautuvan rinteiden alaosassa, jota oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös koskee. Lattamaayökkönen viihtyy Stansvikinkallion lakialueella sekä pohjoisrinteessä mukaan lukien korttelin 49339 alue. Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan tontin rakentamisen vaikutus perhosten elinoloihin on selvittämättä, mutta oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan on selvää, että esimerkiksi olennaisen kasvillisuuden poistuminen tai valaistusolosuhteiden muutokset vaikuttavat perhosten elinoloihin myös lähialueilla. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva tontti tai sen lähialue on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tärkeä perhoslajeille kalliokiitokoi ja suolaheinäkaitakoi (uhanalaisuusarvioinnissa määritetty vaarantuneiksi VU) sekä viheryökkönen ja hietamittari (uhanalaisarvioinnissa määritelty erittäin uhanalaisiksi EN). Lisäksi oikaisuvaatimuksen kohteena oleva tontti tai sen lähialue on tärkeä jo hävinneeksi luullulle äärimmäisen uhanalaiselle tammirullakääriäiselle (Faunatica 2023 ja kartat potentiaalisista elinympäristöistä).



Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tontin rakentaminen vaikuttaisi lisäksi luonnonsuojelulailla rauhoitetun ja luontodirektiivin 2 liitteen lahokaviosammaleen esiintymisaluetta heikentävästi (Laajasalon alueen lahokaviosammalselvitys vuonna 2021). Korttelin 49339 alueella on tehty Lepakkotieteellisen yhdistyksen ohjeiden mukainen esiselvitys lepakoiden päiväpiiloista (Metsänen) ja löydetty potentiaalisia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, jotka ovat luonnonsuojelulain ja luontodirektiivin mukaan suoraan tiukasti suojeltuja.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki ei ole selvittänyt selkärangattomien pääjaksojen lajistoa Stansvikinkallion asemakaava-alueella eikä korttelin 49339 alueella. Stansvikin alueella on tehty havainto myös liito-oravasta, minkä perusteella Helsingin kaupunki on aikeissa selvittää niiden elinpiirit keväällä 2024.

Asianosaisen kuuleminen

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle on varattu tilaisuus esittää mielipide ja antaa selitys oikaisuvaatimuksen johdosta. Erillistä mielipidettä tai selitystä ei ole annettu. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n mukaan oikaisuvaatimusta ei tule hyväksyä.

Vastaus oikaisuvaatimukseen perusteluineen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotontit-tiimin päällikön päätöksessä 2.11.2023 (226 §) on ollut kyse tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten. Asuntotontit-tiimin päällikön päätöksellä ei ole päätetty tontin rakentamisesta. Tontin lyhytaikaisessa vuokrauksessa on kysymys yksityisoikeudellisen oikeustoimen tekemisestä kaupungin ja vuokralaisen välillä. Lyhytaikaisella vuokrauksella ei tehdä päätöksiä esimerkiksi kohteen luontoarvoja koskien.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään siitä, että päätös tulisi kumota, koska kortteli 49339 sisältyy Stansvikinkallion katusuunnitelman alueella tehtyyn rikosilmoitukseen luontoarvojen tuhoamisesta ja ELY-keskukselle tehtyyn hallintopakkohakemukseen, jossa ELY-keskusta on vaadittu rajaamaan erityisesti suojeltavien ja uhanalaisten perhosten elinympäristöt, sekä että noron valuma-alueen määrittely aiheuttaa muutoksia Stansvikinkallion ja Kruunuvuorenrannan keskuskortteleiden asemakaavoihin, on todettava ensinnäkin, että rikosilmoituksesta ei ole johdettavissa vaikutuksia tontin lyhytaikaiseen vuokraukseen rakennusluvan hakemista varten. Oikaisuvaatimuksessa viitattu noro sijaitsee Stansvikinrannan alueella, eikä se siten sijaitse lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten vuokratun tontin lähellä, eikä myöskään tästä ole johdettavissa vaikutuksia tontin lyhytaikaiseen vuokraukseen rakennusluvan hakemista varten. Noron valuma-alue sijaitsee pääasias-



sa Kruunuvuorenrannan palvelukorttelin alueella, joka on entistä sata-
ma-alueita. Valuma-alue ei ole suojeltu. Vesilain (587/2011) 2 luvun
11 §:n mukaan muualla kuin Lapin maakunnassa sijaitsevan noron tai
enintään yhden hehtaarin suuruisen lammen tai järven luonnontilan
vaarantaminen on kielletty. Edellä todettu ei vaikuta kauempana noros-
ta tehtäviin toimenpiteisiin eikä myöskään oikaisuvaatimuksen kohtee-
na olevasta tontista tehtyyn lyhytaikaiseen vuokraukseen rakennuslu-
van hakemista varten. Vesilain 2 luvun 11 §:n mukaan lupaviranomai-
nen voi lisäksi yksittäistapauksessa hakemuksesta myöntää poikkeuk-
sen edellä mainitusta kiellosta, jos momentissa mainittujen vesiluonto-
tyyppien suojelutavoitteet eivät huomattavasti vaarannu.

ELY-keskus on ratkaissut oikaisuvaatimuksessa viitatus Stansvikin kylä-
yhdistys ry:n ja Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry:n tekemän alu-
een katusuunnitelmia koskevan hallintopakkohakemuksen päätöksel-
lään 27.11.2023. Luonnonsuojelulain 77 §:n mukaan ELY-keskus voi
päättää suojella erityisesti suojeltavan lajin (kuten perhosten) säilymi-
selle tärkeän esiintymispaikan. Päätöksen 27.11.2023 mukaan ELY-
keskus ei ole tehnyt eikä se ole tekemässä alueelle luonnonsuojelulain
77 §:n mukaisia päätöksiä. Katusuunnitelmat eivät ELY-keskuksen mu-
kaan ole erityisesti suojeltavien eliölajien esiintymispaikkojen suojelua
koskevien säännösten vastaisia, eikä niiden toimeenpanon kieltämi-
seen luonnonsuojelulain 126 §:n nojalla ole päätöksen mukaan perus-
tetta. Hallintopakkohakemus on ELY-keskuksen mukaan aiheeton.
ELY-keskuksen päätös ei ole vielä lainvoimainen.

Stansvikin kyläyhdistys ry ja Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry ovat
hakeneet myös aluehallintovirastolta katusuunnitelmien toimeenpanon
kieltämistä, koska suunnitelma olisi vesilain vastainen ja sen täytän-
töönpano johtaisi alueella olevan noron luonnontilan vaarantumiseen
huomattavalla tavalla. Aluehallintovirastossa hakemuksen käsittely on
kesken.

Helsingin kaupunki keskeytti Kruunuvuorenrannan eteläosan katu- ja
esirakentamistyöt marraskuun 2023 alussa. Hallinto-oikeus antoi
2.1.2024 välipäätöksen katusuunnitelmien toimeenpanosta. Mainituilla
keskeneräisillä valitusasioilla ei ole vaikutusta nyt oikaisuvaatimuksen
kohteena olevaan asuntotontit-tiimin päällikön päätökseen tontin lyhy-
taikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään siitä, että päätös olisi val-
tuuston hyväksymän Helsingin kaupunkistrategian 2021-2025 vastai-
nen, koska kaupunkistrategian mukaan Stansvikinkallion asemakaava
arvioidaan uudelleen metsäluonnon arvojen näkökulmasta ja uudelleen
arviointi on kesken tilanteessa, että oikaisuvaatimuksen kohteena oleva
päätös muun muassa tuhoaisi monimuotoista lähiluontoa, on todettava,



että Stansvikinkallion asuinalueen asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 18.11.2020 ja oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla tontilla on voimassa oleva asemakaava. Kaupungin toimintamallin mukaisesti ja asuntotuotantotavoitteiden täyttämiseksi tonttien sekä julkisten alueiden suunnittelua on ryhdytty tämän jälkeen viipymättä edistämään.

Syksyllä 2021 hyväksytyssä Helsingin kaupunkistrategiassa 2021–2025 linjattiin, että Kruunuvuorenrannan alueella oleva Stansvikinkallion asemakaava arvioidaan uudelleen metsäluonnon arvojen näkökulmasta. Kaupunki arvioi uudelleen asemakaavaa omasta aloitteestaan. Kaupunkiympäristön toimiala on käynnistänyt asemakaavan uudelleen arvioinnin strategian mukaisesti Stansvikinkallion asemakaavan alueilta, joiden tontteja ei ole vielä varattu tai luovutettu rakennuttajille.

Uudelleen arvioinnin kohteena on Stansvikinkallion asemakaavan itä- ja eteläosa. Näillä alueilla arvioidaan rakentamattoman metsäluonnon riittävyttä ja tehdään tarvittaessa asemakaavan muutos, jossa lisätään säilyvien viheralueiden määrää sekä muutetaan korttelirakennetta tarvittavilta osin. Suunnitteluratkaisuun vaikuttaa myös se, miten muutokset vaikuttaisivat Stansvikinkallion ja koko Kruunuvuorenrannan kaupunkirakenteelliseen kokonaisuuteen, kaupunginvaltuuston asettamiin asuntotuotantotavoitteisiin ja alueellisiin rahoitus- ja hallintamuotoihin sekä muihin aluetta koskeviin suunnitelmiin ja sitoumuksiin.

Nyt oikaisuvaatimuksen kohteena oleva tontti ei kuulu alueeseen, jossa kaupunki omasta aloitteestaan arvioi uudelleen asemakaavaa. Rakennettavat kadut ja tontit sijaitsevat uudelleen arvioitavan alueen ulkopuolella.

Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 mukaan (s. 34) kestävä kasvu perustuu pitkäjänteiseen kaavoitukseen ja kaupunkisuunnitteluun. Kunnianhimoisen kaupunkirakentamisen, uusien asuinalueiden ja täydennysrakentamisen tulee olla tasapainossa lähiluonnon kanssa. Tavoitteena on asuntotuotannon kasvun nopeutuminen AM-ohjelman mukaisesti, asumiskustannusten nousun hillintä, tasapainoisten kaupunginosien luominen ja asumistiheyden nousu.

Kaikkialta Kruunuvuorenrannasta on korkeintaan muutaman sadan metrin matka merenrantaa kiertäville ulkoilureiteille tai luontopoluille. Kaupungin kasvu ja luontoarvot yhteensovitetaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat myös esittäneet, että oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös olisi valtuuston kolmeen valtuutetun aloitteeseen 2.3.2022 (56 §) antaman päätöksen vastainen. Valtuuston aloitteisiin antaman päätöksen mukaan kaupunki jatkaa alueella myös voimassa olevan asemakaavan mukaista katusuunnittelua ja edistää päätöksentekoa niiden osuuksien osalta, jotka ovat jo varattujen tont-



tien sekä viereisen Kruunuvuorenrannan keskuskortteleiden kaava-alueen kaupallisen keskuskorttelin ja koulun, päiväkodin sekä liikuntahallin toteutuksen kannalta välttämättömiä. Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät useiden alueen tonttivarauksen purkautuneen eikä tonttien varustilanteen muututtua rakentajista johtuvista syistä lojaliteettivelvoite oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan enää sitoisi kaupunkia. Oikaisuvaatimuksen tekijät tuovat esiin, että Stansvikinkallion asemakaavan uudelleen arviointi on edelleen kesken.

Edellä esitettyyn on todettava, että nyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä on kysymys varatusta ja sittemmin rakennusluvan hakemista varten vuokratusta tontista, ja tontin vuokraaminen on kaupunginvaltuuston kolmeen aloitteeseen 2.3.2022 (56 §) antaman päätöksen mukaista. Kaupunginvaltuuston kolmeen aloitteeseen 2.3.2022 (56 §) antaman päätöksen liitteenä olleen tonttivarauksetilakartan mukaisten tonttien varauksia on jatkettu, tontteja on jo lyhytaikaisesti vuokrattu tai tontti varataan uudelleen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden viittaaman karttapalvelun tiedot eivät ole kaikilta osin ajan tasalla.

Lyhyesti kaupunginvaltuuston päätöksestä 2.3.2022 (56 §) todettakoon lisäksi, että Stansvikinkallion alueen uudelleen kaavoittamisesta tehtiin syksyllä 2021 kolme pääosin saman sisältöistä valtuustoaloitetta. Kaupunginvaltuusto päätti 2.3.2022 (56 §) katsoa aloitteet loppuun käsitellyiksi hyväksyen samalla ponnin rakentamattoman metsäluonnon riittävyyden varmistamisesta alueella siten, että sen luontoarvoista tehdään uusi ja päivitetty selvitys.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 2.3.2022 (56 §) mukaan kaupunki edistää osaltaan jo varattujen tonttien toteutusta ja tontinluovutuksessa edellytettävien arkkitehtuurikilpailuiden järjestämistä. Varatut tontit sijaitsevat Stansvikinkallion kaava-alueen pohjoisosassa, lähimpänä tulevaa pikaraitotiepysäkkiä ja ovat suurelta osin entistä jo kertaalleen rakennettua öljysatama-aluetta. Edellä mainittua pidettiin tärkeänä kaupungin asuntotuotantotavoitteiden ja jo tehtyjen sitoumusten vuoksi. Kaupunginvaltuuston päätöksen 2.3.2022 (56 §) mukaan kaupunki jatkaa alueella myös voimassa olevan asemakaavan mukaista katusuunnittelua ja edistää päätöksentekoa niiden osuuksien osalta, jotka ovat jo varattujen tonttien ja viereisen Kruunuvuorenrannan keskuskortteleiden kaava-alueen kaupallisen keskuskorttelin, koulun, päiväkodin ja liikuntahallin toteutuksen kannalta välttämättömiä.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 2.3.2022 (56 §) mukaan, mikäli asemakaavaa on arvioinnin perusteella syytä muuttaa, lautakunta tekee siitä esityksen ja asiasta päättää kaupunginvaltuusto.



Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla tontilla on METSO I -kriteeriluokan hyvin monimuotoista luonnonmetsää. Luontotietoa on tuotettu Stansvikinkallion asemakaavan poliittisen hyväksymisen jälkeen eikä asemakaavan mukaisen rakentamisen vaikutuksia kaavan hyväksymisen jälkeen tunnistettuihin luontoarvoihin olisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan selvitetty.

Kuten jo edellä on todettu, alueella on voimassa oleva asemakaava. Kaupungin oma-aloitteinen asemakaavan uudelleen tarkastelu ei koske nyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa tonttia. Kruunuvuoren alueella on laadittu useita lepakko-, luonto- ja lahojaviosammalselvityksiä, joita on käytetty hyväksi eri asemakaavojen laadinnan yhteydessä. Tietoja on täydennetty lisäselvitystarpeiden ja uusien havaintojen mukaan. Lisäksi on käytetty mm. Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmän tietoja. Stansvikinkallion ja Stansvikin alueella luontoarvot on poikkeuksellisen kattavasti selvitetty eri lajien näkökulmasta. Arvokkaimmat luonto- ja maisema-alueet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Stansvikinkallion alueella tehdyissä luontoselvityksissä ei ole löydetty sellaisia lajeja, jotka tulisi lain mukaan säilyttää alueella sellaisinaan tai jotka estäisivät asemakaavan mukaisen rakentamisen. Tällaisia lajeja ei ole löytynyt myöskään asemakaavoituksen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan tontin ilmakuva on tämän esitystekstin liitteenä nro 4. Tontti rajautuu Koirasaarentiehen ja tontin läpi kulkee tie/polku. Lisäksi on todettava, että METSO-ohjelman kriteerit täyttävät metsät eivät ole suoraan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja. Alueella ei ole luonnonsuojelulain 64 §:ssä tarkoitettuja suojeltuja luontotyyppiäsiintymiä tai muitakaan luonnonsuojeluviranomaisen päätöksellä suojeltuja kohteita.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, että Stansvikinkallion asemakaavan pohjoisosan kortteleiden ja katujen rakentamisen vaikutuksia äärimmäisen uhanalaiseen (CR) tammirullakääriäiseen ei ole koskaan suunnittelun kuluessa selvitetty ja sama koskee asemakaava-alueen kallioalueella havaittua kalliolahokoita (EN), viheryökköstä (EN) ja lattamaayökköstä (EN). Kortteli AK 49339 on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan äärimmäisen uhanalaisen (CR) ja kahden erittäin uhanalaisen (EN) perhoslajin elinympäristöä, ja äärimmäisen uhanalaisen tammirullakääriäisen elinympäristö ulottuu oikaisuvaatimuksen alaisen korttelin 49339 tontin 3 alueelle. Alueella olisi myös viheryökköselle sopivaa ympäristöä. Olennaisen kasvillisuuden poistuminen tai valaistusolosuhteiden muutokset vaikuttavat oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan perhosten elinoloihin myös lähialueilla. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan lattamaayökkönen viihtyy Stansvikinkallion lakialueella ja pohjoisrinteessä korttelin 49339 alueella. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva tontti tai sen lähialue on oikaisuvaatimuksen tekijöiden



mukaan tärkeä mm. perhoslajeille kalliokiitokoi, suolaheinäkaitakoi, viheryökkönen ja hietamittari.

Edellä esitettyyn on todettava, että muutoksenhaun kohteena olevalla asuntotontit-tiimin päällikön päätöksellä 2.11.2023 (226 §) ei ole päätetty tontin rakentamisesta. Oikaisuvaatimuksen liitteenä toimitetussa Helsingin Stansvikin perhosselvityksessä 2023 on lueteltu Stansvikin selvitysalueelta esimerkiksi pyydyksistä havaittuja perhoslajeja. Oikaisuvaatimuksen liitteenä toimitetun muistion mukaan ”muistiossa on arvioitu Stansvikin alueella vuonna 2023 tavattujen CR ja EN - luokiteltujen perhoslajien potentiaalisten elinympäristöjen sijaintia Stansvikissa. Tämä ei siis tarkoita sitä, että lajit eläisivät koko arvioidulla alueella vaan sitä, että lajit voisivat elää rajatuilla alueilla silloin kun muut olosuhteet soveltuvat lajille”. Asiassa on todettava, että uhanalaisuusluokitus tai uhanalaiseksi eliölajiksi säätäminen ei tarkoita, että laji olisi luonnonsuojelulain nojalla suojeltu. Luonnonsuojelulain 77 §:n mukaan ELY-keskus voi päättää suojella erityisesti suojeltavan lajin, kuten perhosen, säilymiselle tärkeän esiintymispaikan. ELY-keskus otti päätöksessään 27.11.23 kantaa alueen perhosiin. Päätös koski laajaa katusuunnitelma-alueita, katusuunnitelman kadut ympäröivät oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa tonttia ja ulottuvat laajalle alueelle sen ympäristöön. ELY-keskuksen päätöksen mukaan se, että alueella on havaittu erityisesti suojeltavien lajien yksilöitä, ei tarkoita, että siellä olisi lajien säilymiselle tärkeä esiintymispaikka. ELY-keskus ei ole päätöksensä 27.11.23 mukaan tehnyt eikä se ole tekemässä alueelle luonnonsuojelulain 77 §:n mukaisia päätöksiä. ELY-keskus ei pitänyt alueen katusuunnitelmia erityisesti suojeltavien eliölajien esiintymispaikkojen suojelua koskevien säännösten vastaisina, eikä niiden toimeenpanton kieltämiseen luonnonsuojelulain 126 §:n nojalla ollut ELY-keskuksen mukaan perustetta. ELY-keskus totesi myös, että hallintopakkomenettelyllä ei voi velvoittaa viranomaista tekemään harkinnanvaraisia suojelupäätöksiä eikä hallintopakkoa myöskään voi käyttää lainvoimaisen kaavan sisältövaatimusten täyttymisen uudelleenarviointiin. ELY-keskuksen päätöksen mukaan hallintopakkohakemus oli aiheeton. ELY-keskuksen ratkaisu ei ole vielä lainvoimainen. Potentiaalinen elinympäristö ei ole sama asia kuin lajien säilymiselle tärkeä esiintymispaikka.

Kuten edellä on todettu, kaupunki on oma-aloitteisesti arvioimassa Stansvikinkallion asemakaavaa. Uudelleen arvioinnin kohteena on Stansvikinkallion asemakaavan itä- ja eteläosa. Näillä alueilla arvioidaan rakentamattoman metsäluonnon riittävyttä ja tehdään tarvittaessa asemakaavan muutos, jossa lisätään säilyvien viheralueiden määrää sekä muutetaan korttelirakennetta tarvittavilta osin.



Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tontin rakentaminen vaikuttaisi lisäksi luonnonsuojelulla rauhoitetun ja luontodirektiivin liitteen II mukaisen lahokaviosammaleen esiintymisaluetta heikentävästi (Laajasalon alueen lahokaviosammalselvitys vuonna 2021). Tähän on kuitenkin todettava, että Laajasalon alueen lahokaviosammalselvityksen 2021 johtopäätöksenä on todettu, että lahokaviosammalsen säilyminen Laajasalossa ei ole kokonaisuutena uhattuna suunnitelluista maakäytön muutoksista huolimatta, sillä laji tulee säilymään pääosalla parhaista esiintymistään sekä Laajasalon luonnonsuojelualueilla.

Luonnonsuojelulain 74 §:n mukaan rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Luonnonsuojelulain 82 §:n mukaan poiketen siitä, mitä 70 ja 74 §:ssä säädetään, aluetta saa käyttää maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan ja rakennuksia sekä laitteita tarkoituksensa mukaisesti. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamista tai häiritsemistä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkuksannuksia. Lain esitöissä (HE 76/2022 vp) on todettu, että rauhoitussäännökset eivät estä mm. rakennuksen tai tien rakentamista. Lahokaviosammal on luontodirektiivin liitteen II mukainen laji. ELY-keskus voi päättää suojella luontodirektiivin liitteessä II mainitun eliölajin suotuisan suojelutason saavuttamisen tai säilyttämisen kannalta merkittävän esiintymispaikan. Em. suojelu on voimassa vain siinä tapauksessa, että ELY-keskus on rajannut esiintymän ja antanut rajauksen tiedoksi maanomistajalle. ELY-keskus on päätöksessään 27.11.2023 s. 25 todennut, että rakennustoimintaan sovelletaan edellä mainittua luonnonsuojelulain 82 §:ssä tarkoitettua yleispoikkeusta rauhoitussäännöksistä, jolloin erillistä päätöstä lahokaviosammaleen rauhoitussäännöksistä poikkeamisesta ei tarvita. Rauhoitussäännökset eivät siten estä rakennusten rakentamista.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan korttelin 49339 alueella on tehty Lepakkotieteellisen yhdistyksen ohjeiden mukainen esiselvitys lepakoiden päiväpiiloista ja löydetty potentiaalisia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, jotka olisivat luonnonsuojelulain ja luontodirektiivin mukaan suoraan tiukasti suojeltuja. Tähän on kuitenkin todettava, että Stansvikinkalliossa tavataan lepakkoja, joiden tiedossa olevat suojeltavat lisääntymisyhdyskunnat sijaitsevat alueen ulkopuolella. Lepakot on otettu huomioon alueen suunnittelussa. Selvitysten perusteella asemakaava-alueella ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, joita asemakaavassa osoitettu rakentaminen heikentäisi tai hävittäisi. Myös ELY-keskuksen ratkaisun s. 24 mukaan (ei vielä lainvoimainen) hallintopakkohakemuksen kohteena olevat katusuunnitelma-alueet eivät selvitysten mukaan sijoitu lepakoiden tunnettujen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen läheisyyteen, siirtymäreiteille tai tärkeille lepakkoalueille.



Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan Stansvikin alueella on tehty havainto myös liito-oravasta, jonka perusteella Helsingin kaupunki on ai-keissa selvittää niiden elinpiirit keväällä 2024. Tähän on kuitenkin to-dettava, että alueet, joilla on tehty liito-oravan näköhavaintoja tai ha-vaittu koiran löytämiä papanoita, sijaitsevat Stansvikin kartanon pihapii-rissä satojen metrien päässä oikaisuvaatimuksen kohteena olevasta tontista. Oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla alueella ei sijaitse liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Myös ELY-keskuksen pää-töksen 27.11.2023 s. 24 mukaan liito-oravahavainnot sijoittuvat Stans-vikintien itäpuolelle satojen metrien päähän katusuunnitelma-alueista (jotka ympäröivät oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa tonttia). Kallio-männiköt eivät ole liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Liito-oravan tyypillinen elinympäristö on varttunut kuusivaltainen sekametsä. ELY-keskuksen päätöksen mukaan liito-oravan esiintyminen katusuunnitel-ma-alueilla, saati lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sijoittuminen niille, on siten erittäin epätodennäköistä. ELY-keskuksen päätöksen pe-rustelujen mukaan sille ei ole edes esitetty, että hallintopakkohakemuk-sen kohdealueella olisi liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja tai että siellä olisi ylipäätään havaittu liito-oravaa.

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva tontti ei sijoitu lepakoiden eikä lii-to-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikoille. Luonnonsuojelulain 83 §:n mukaan ELY-keskus voisi myös myöntää luvan poiketa 78 §:ssä sää-detystä luontodirektiivin liitteessä IV mainittujen lajien (kuten liito-oravat ja lepakot) lisääntymis- tai levähdyspaikkojen hävittämisen ja heikentä-miskiellosta, jos siitä ei ole haittaa eliölajin suotuisan suojelutason säi-lyttämiselle tai sen saavuttamiselle mainitusta pykälästä ilmenevin tar-kemmin edellytyksin.

Esitetyillä perusteilla oikaisuvaatimus tulee hylätä. Käsiteltävänä ole- vassa oikaisuvaatimuksessa ei esitetä sellaisia uusia seikkoja, jotka antaisivat aihetta asian uudelleen käsittelyyn tai muihin toimenpiteisiin.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole myöskään esitetty sellaisia tarkoituksen- mukaisuusperusteita, jotka eivät päätöstä tehtäessä olisi olleet asunto- tontit-tiimin päällikön tiedossa ja jotka antaisivat aihetta edellä mainitun päätöksen muuttamiseen.

Muutoksenhakuoikeus

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomai-sen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaati-mus tehdään lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä asian-omaiselle lautakunnalle. Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jon-ka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa



(asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen ovat tehneet kunnan jäsenet.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiantoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta, ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta. Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdasta tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Kuntalain 140 §:n mukaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Päätös on ollut nähtävänä yleisessä tietoverkossa 2.11.2023.

Päätöksestä 2.11.2023 (226 §) tehty käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 22.11.2023 ja se on saapunut määräajassa.

Siltä osin kuin asiassa on kyse yksityisoikeudellisesta riita-asiasta, se käsitellään hallintotuomioistuimen sijaan oikeudenkäymiskaaren mukaisessa yleisessä tuomioistuimessa. Hallintotuomioistuimilla ei ole toimivaltaa ratkaista yksityisoikeudellisia seikkoja.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 22.11.2023
- 2 Oikaisuvaatimuksen 22.11.2023 liite, Helsingin Stansvikin perhosselvitys
- 3 Oikaisuvaatimuksen 22.11.2023 liite, uhanalaisarviointissa luokkiin CR ja EN arvioitujen Stansvikista vuonna 2023 tavattujen perhoslajien potentiaaliset elinympäristöt Stansvikin alueella



12.03.2024

Asia/8

- 4 Ilmakuva tontista 49339/3
5 Asuntotontit-tiimin päällikön päätös 2.11.2023 (226 §)

Oheismateriaali

- 1 Oikaisuvaatimus 22.11.2023
2 Oikaisuvaatimus 22.11.2023, liite, Helsingin Stansvikin perhosselvitys 2023
3 ELY-keskuksen päätös 27.11.2023

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Kaupunginkanslia