

As. Oy Säästöpurje
Vuosaari, Helsinki
c/o Talohallinta Oy Itäkeskus
isännöitsijä Markku Luukkanen
Kauppakartanonkatu 14
00930 Helsinki
p. 09-5658 250

VALITUS
22.12.2006

Korkein hallinto-oikeus

Saapunut 27. 12. 2006

Liitteitä2.... No 3725/1106

4103 *Alueinjantaja*

Korkein hallinto-oikeus
PL 130 (Unioninkatu 16)
00131 Helsinki

PS 24.11.0.

KHO 27.12.

*24-26.12
joulu
aj.*

ASIA

Valitus Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä (24.11.2006, 06/1123/5), joka koskee Asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen valitusta Helsingin kaupunginvaltuuston asemakaavapäätöksestä.

VAATIMUKSET

Hallinto-oikeuden päätös on kumottava. Asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen valitus on hyväksyttävä ja Helsingin kaupungin asemakaavaa 11381 koskeva hyväksymispäätös on kumottava.

PERUSTELUT

Asunto-osakeyhtiö Säästöpurje on valittanut Helsingin kaupungin Vuosaaren kaupunginosan korttelin 54050 tontin 3 (Merikorttitie 3) asemakaavamuutoksesta sen yksipuolisuuden vuoksi. Kaavamuutos palvelee vain sitä hakeneen rakennusliikkeen etua, eikä se ota huomioon hyväksyttävällä tavalla ympäristön asukkaiden viihtyvyyttä tai alueen palvelurakenteen turvaamista ja asukkaiden toiveita alueen palveluiden kehittämisestä. Valituksen alaisessa kaavassa on kaksi olennaista muutosta aiempaan kaavamuutokseen verrattuna: ensinnäkin liiketilaa on pienennetty ja toiseksi tontin pysäköintijärjestelyjä on muutettu siten, että rakentaminen sopeutuu ympäristöön entistäkin huonommin.

Käsiteltävänä oleva asemakaava on muutos aiempaan tuoreeseen asemakaavaan, jolla tontin käyttö muutettiin alkuperäisestä liikerakentamisesta asuinrakentamiseen. Samalla tontille myönnettiin, naapureiden vastustuksesta huolimatta, ympäristöön verrattuna noin 2,5 kertaa suurempi rakennusoikeus, jotta hanke olisi kannattava rakennusliikkeelle. Kyseinen rakennusliike on myynyt tontin rakennusoikeuksineen myöhemmin toiselle yhtiölle, joka on

hakenut valituksen alaista kaavamuutosta edelleen vedoten liian pieneen taloudelliseen katteeseen. Alueen asukkaat ovat pitäneet jo aiemman kaavamuutoksen aikana ensisijaisena palveluiden säilyttämistä alueella ja uutta asuntorakentamista puolestaan tarpeettomana. Tämän vuoksi kaavaan oli sisällytetty **vähintään** 250 m² liiketilan rakentamisvelvoite, joka olisi mahdollistanut riittävän kokoisen päivittäistavara-kaupan jatkamisen tontilla. Kaavamuutosta hakeneen uuden rakennusliikkeen toimesta kiinteistöistä on häädetty toimiva kauppa ja alueen asiamiesposti asukkaiden harmiksi.

Hallinto-oikeuden tulkinnasta poiketen valituksen alaisen kaavamuutoksen pienennetty 100 m² liiketila on merkittävä muutos, eivätkä alueen asukkaat ole missään vaiheessa esittäneet tarvitsevansa kioskityyppisiä palveluita tai muutakaan yksittäistä pienissä tiloissa tapahtuvaa erikoistuneempaa palvelutoimintaa, jolla ei olisi yksinään erityisempiä menestymisen edellytyksiä alueen liian pienen asiakaspohjan vuoksi. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, että kaavamuutosta varten olisi tehty mitään Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 9§ mukaisia selvityksiä isomman kaupan tarpeettomuudesta saati pienemmän liiketilan menestymisen edellytyksistä. Ainoat perustelut ovat rakennusliikkeen väittämät asiasta, joita on verrattava asukkaiden kannanottoihin asiassa.

Asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen hallituksen jäsenet ovat varsin pienellä vaivalla onnistuneet löytämään periaatteellista kiinnostusta liiketoimintaan kyseisellä tontilla kaupan keskusliikkeiden joukosta. Lisäksi on alkuperäisen valituksen jättämisen jälkeen käynyt ilmi, että alueella on selvää tarvetta eri kokoisten yritysten toimitilojen suhteen ja näille kyseisen tontin sijainti ei olisi ongelma. Lisäksi yhtiöllämme on tiedossa alueen erään yrityksen välitön tarve löytää noin 400 - 500 m² toimitilaa juuri tältä alueelta. Asunto-osakeyhtiö Säästöpurje katsookin, että kyseinen kaavamuutos on lähtökohdiltaan tarpeeton ja ilmi tulleiden seikkojen johdosta myös aiempi liiketontin muuttaminen asuinkerrostalojen tontiksi on ollut tarpeeton ja alueen palvelurakenteen kehityksen kannalta vahingollinen toimenpide. Kaavoittajan laissa säädetty tehtävä on huolehtia alueiden palvelurakenteesta (MRL 50§, 54§ 2. mom.). Laissa ei kaavoituksen tavoitteista puhuttaessa mainita mitään rakennusliikkeiden taloudellisen edun varmistamisesta toistuvilla kaavamuutoksilla. Hallinto-oikeus on nojautunut kaupungin esittämiin, osittain jälkikäteisiin, listauksiin alueen palveluista, mitä ei voida pitää MRL 9§ mukaisena kaavan laadinnan kannalta riittävänä selvityksenä.

Helsingin hallinto-oikeus sivuuttaa päätöksessään myös sen tosiseikan, että kyseessä on tuoreen kaavan muuttaminen jälleen pelkästään rakennusliikkeen etujen mukaisesti. Liiketontti on muutettu asuinkerrostalojen tontiksi, jolloin tontin rakentamisen on sopeuduttava ympäristön olemassa olevien asuinkerrostalojen tyyliin ja sommitteluun. Tontin ylläpidon on yritetty lieventää aiemmassa kaavassa muun muassa pysäköintijärjestelyjä koskevilla määräyksillä. Tässä kaavamuutoksessa näistä rajoitteista tingitään rakennusliikkeen pyynnöstä. Jo ennestään ympäristöön verrattuna pientä istutettavan alueen osuutta pienennetään edelleen ja pysäköinti osoitetaan

tontille se täyttäen niin, että lopputulos on kutakuinkin ainutlaatuinen koko Pohjois-Vuosaassa. Alueen väljyys on tämän jälkeen naapureiden tonteilla, mistä tontti 3 nauttii mitään olennaista itse asiaan panostamatta. Hallinto-oikeus nojautuu päätöksessään yksipuolisesti vertailuun pelkästään kyseisen kaavamuutoksen ja aiemman "toteutumatta jääneen" kaavamuutoksen välillä. Asunto-osakeyhtiö Säästöpurje katsoo, että asiassa on tarkasteltava kokonaisvaikutusta huomioiden, että tontin käyttötarkoitusta on muutettu. Ei voida pitää hyväksyttävänä sitä, että perättäisessä kaavoituksessa vedotaan toistuvasti vähäiseen muutokseen siten, että yhteisvaikutus kuitenkin on merkittävä lähtötilanteeseen verrattuna. Hallinto-oikeus nojautuu myöskin kaupungin valituksessamme ja vastaselityksessämme virheellisiksi osoitettuihin esityksiin istutettavista aloista ja rakentamisen todellisesta vaikutuksesta ympäristöön.

Yhteenvedona Asunto-osakeyhtiö Säästöpurje katsoo ensinnäkin, että liiketilan pienentämiselle ei ole esitetty riittäviä kaavoituksellisia perusteita, varsinkin kun alueen todellinen tilanne puhuu liiketilojen määrän lisäämisen puolesta. Toiseksi Asunto-osakeyhtiö Säästöpurje paheksuu alueensa asuin ympäristön edelleen heikentämistä alueelle sopeutumattoman ylisuuren rakentamisen vuoksi ja vastustaa tilannetta edes vähän helpottaneiden kaavamääräysten aiheutonta karsimista asemakaavasta. Asemakaavamuutos on hylättävä MRL vastaisena.

Kunnioittavasti

XX
XX
XX

✓ Markku Laaksonen
hallituksen puheenjohtaja
Asunto-osakeyhtiö Säästöpurje