

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

**VALITUS**  
23.12.2006

## Korkein hallinto-oikeus

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

Saapunut 27. 12. 2006

Liitteitä 2 No 3724/1106

4103 *Aluejärjestyksen*

*PS 24.11.06*

### ASIA

Valitus Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä (24.11.2006, 06/1122/5), joka koskee Asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen valitusta Helsingin kaupunginvaltuuston asemakaavapäätöksestä.

*27.12-26.12*  
*Julen*  
*aj.*

### VAATIMUKSET

Hallinto-oikeuden päätös on kumottava. Asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen valitus on hyväksyttävä ja asemakaavaan no11316 merkittyä kokonaisrakennusoikeutta on pienennettävä 3640 k-m<sup>2</sup>:iin ja kaava on lisäksi kumottava Purjepolun osalta kokonaan lain vastaisena.

### PERUSTELUT

Asunto-osakeyhtiö Säästöpurje on valittanut Helsingin hallinto-oikeuteen (HHO) Helsingin kaupungin Vuosaaren kaupunginosan korttelin 54050 tontin 5 (Merikorttitie 9) asemakaavamuutoksesta. Asemakaavalla on muutettu tontin käyttö yleisten rakennusten tontista asuinkerrostalojen tontiksi. Lisäksi kaavassa on liitetty Purjepolku niminen toteutumaton kevyen liikenteen reitti tonttiin no 5 muodostaen siitä uusi tontti no 7.

Purjepolun osalta asunto-osakeyhtiö Säästöpurje on valittanut sen johdosta, että kaavaan merkitty toimenpide tarpeettomana aiheuttaa pysyväisluontoista haittaa ja rasitusta yhtiölle ja sen asukkaille. Kokonaisrakennusoikeutta on vaadittu pienennettäväksi vastaamaan kahta ympäröivää Säästöpurjeen pistetaloa. Kaavan valmistelun yhteydessä on annettu ymmärtää mm. kaavaselostuksessa - että tontille sen sijainti, ympäristö, maasto ja alueen asemakaavasommitelma huomioon ottaen sopeutuu kaksi Säästöpurjeen pistetalon tyyppiä ja kokoista pistetaloa. Tätä linjaa ovat edustaneet myös valituksessa mainitut puutteelliset varjotarkastelut, jotka sisältävät havainnollistuksen talojen massasta. Tontin käyttötarkoituksen muutoksen

myötä rakentamisen vertailukohtana ovat ympäristön asuinkerrostalotontit eikä automaattisesti yleisten rakennusten tontilta periytyvä rakennusoikeus. Asunto-osakeyhtiö Säästöpurje onkin katsonut niin kaavaehdotuksesta tekemässään muistutuksessa kuin valituksessaankin, että asiassa on ilmeinen ristiriita kokonaisrakennusoikeuden ja kaavavalmistelun aikaisten esitysten sekä havainnollistusten välillä. Vastaselityksessään asunto-osakeyhtiö Säästöpurje ei ole esittänyt, hallinto-oikeuden tulkinnasta poiketen, mitään erityisiä uusia yllä mainituista poikkeavia valitusperusteita. Listausta siitä, mitä Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) pykälä yllä mainitut asemakaavan olennaiset virheet mahdollisesti rikkovat, ei voi pitää sinänsä uusien valitusperusteiden esittämisenä.

HHO on päätöksessään keskittynyt tarkastelemaan kaavamuutoksen yleisiä edellytyksiä ja perusteluita, joista asunto-osakeyhtiö Säästöpurje ei ole valittanut. Edelleen hallinto-oikeus on lähtenyt päätöstään perustellessaan yksipuolisesti kaupungin esittämistä kaava-aluetta koskevista virheellisistä tiedoista, jotka ovat Säästöpurjeen valituksen kohteena. Päätöksestä ei käy ilmi, että HHO olisi tutkinut Purjepolun osalta kaavassa esitettyjen tietojen todenperäisyyttä tai tarkastellut sitä, onko tontin rakennusoikeus kaavan valmistelussa esitettyjen perusteluiden mukainen. Asunto-osakeyhtiö Säästöpurje katsookin, että MRL 9§ mukaiset selvitykset ovat olleet puutteelliset ja niitä ei ole tarkistettu yhtiön esittämästä muistutuksesta huolimatta. Säästöpurje on valittanut ja vaatinut korjausta niihin ongelmiin, joita näistä virheistä on seurannut sille ja sen asukkaille.

Purjepolun liittäminen tonttiin no 5 on tarpeeton toimenpide. Tontin no 5 liikenne on ongelmitta järjestettävissä huomattavasti vähemmällä rakentamisella olemassa olevan katuyhteyden kautta Merikorttitieltä. Tapauksessa on nimen omaan kysymys HHO:n perusteluiden alussa mainitusta MRL 54§ 3. momentin tarkoittamasta ja kielletystä elinympäristön laadun heikennyksestä, rasitteesta ja haitasta, jonka aiheuttaminen voidaan kokonaan välttää ilman, että toimenpiteellä olisi mitään todellista vaikutusta tontin 5 uuden asemakaavan mukaisen rakentamisen toteuttamiselle. On ironista, että tarpeettomana toteuttamatta jääneen Purjepolun vuoden 1970 asemakaavassa Säästöpurjeen tontista erotettua aluetta, ollaan nyt aiheettomasti liittämässä tonttiin 5 ja siten aiheuttamassa pysyvää uutta haittaa ja rasitetta Säästöpurjeelle ja sen asukkaille.

Helsingin kaupunki on antamassaan selityksessä ja kaavan käsittelyn aikana väittänyt, että tontille 5 osoitetut talot vastaavat kooltaan Säästöpurjeen taloja. Kaupunki on todennut, että kerrosalan laskentasääntöjen muututtua Säästöpurjeen viisi asuinkerrosta ja maantasokerroksen sisältävät pistetalot ovat kaavaan nykysääntöjen mukaan merkittyjen kuusikerroksisten talojen kokoisia. Lisäkerros vastaisi täten kaavan mukaista noin 20% lisäystä kokonaisrakennusalueen lopputuloksen pysyessä samana. Edelleen kaupunki on vastineessaan todennut, että asemakaavoihin - myös käsiteltävänä olevaan - on uusien laskentasääntöjen voimaantulon jälkeen otettu maantasokerrosta

kompensoivia rakennusalan ylityksen sallivia määräyksiä. Kaupunki on siis käytännössä myöntänyt "hyvittäneensä" laskentasääntöjen muutoksen kahteen kertaan. Asunto-osakeyhtiö Säästöpurje katsoo yhden kompensaation riittäväksi ja on vaatinut kokonaisrakennusoikeuden pienentämistä. Kaupungin selityksessään esittämät virheelliset väittämät on käyty Säästöpurjeen vastaselityksessä yksityiskohtaisesti läpi ja osoitettu vääriksi, mikä on HHO:lta valitettavasti jäänyt huomioimatta.

Yhteenvedona asunto-osakeyhtiö Säästöpurje siis edelleen vaati, että kaava kumotaan Purjepolun osalta kokonaan ja kokonaisrakennusoikeus pienennetään 2x1820 m<sup>2</sup>:iin, jonka kaupunkikin on käytännössä myöntänyt vastineessaan mitoituksen lähtökohdaksi uutta rakentamista kaavoituksen aikana ympäristöön sopeutettaessa. Muilta osin asunto-osakeyhtiö Säästöpurje ei ole valittanut kaavasta.

Kunnioitavasti

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

✓ ~~Markku~~ Laaksonen  
hallituksen puheenjohtaja  
Asunto-osakeyhtiö Säästöpurje