

**HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS**

PL 120, Ratapihantie 9

00521 HELSINKI

p. 010 36 42000, f. 010 36 42079

s-posti helsinki.hao@om.fi

**PÄÄTÖS**

06/1123/5

24.11.2006

09895/05/4103

**ASIA**

Asemakaavan muutosta koskeva valitus

**MUUTOKSENHAKIJA** Asunto Oy Säästöpurje

c/o Talohallinta Oy

Isännöitsijä Markku Luukkanen

Kauppakartanonkatu 14

00930 HELSINKI

Khs dnro	2005-332/523
Strn dnr	
Saap./Anl.	28-11-2006
K5	

**PÄÄTÖS, JOHON ON HAETTU MUUTOSTA***Helsingin kaupunginvaltuuston päätös 12.10.2005 § 225*

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) asemakaavan muutoksen, piirustus numero 11381. Asemakaavan muutos käsittää korttelin 54050 tontin numero 3 (Merikorttitie 3).

**VAATIMUKSET HALLINTO-OIKEUDESSA**

Kaupunginvaltuuston päätös on kumottava. Kaavamuuotos on tullut vireille tontin omistavan rakennusliikkeen aloitteesta ja hakemuksen ainoana perusteena on, ettei rakennushanke ole hakijan mielestä riittävän kannattava voimassa olevan kaavan mukaisena. Kaavamuuotos on tehty tilaustyönä, joka suosii tontin omistajaa naapureiden ja ympäristön asukkaiden edut ohittamalla. Tontilla voimassa oleva asemakaava numero 10908 (v. 2003) on niin ikään tullut aikoinaan käsittelyyn tontinomistajan aloitteesta. Muutoksen tavoitteena oli tuolloin, että tontille voitiin rakentaa asuinkerrostalo. Asunto Oy Säästöpurjeen sekä ympäristön vastustuksesta huolimatta tontille hyväksyttiin asemakaava, jossa myönnetty rakennusoikeus oli noin 2,5ertainen ympäröiviin tontteihin verrattuna. Kaavassa tontilla säilytettiin ympäristön vaatimuksen johdosta myymälä. Kaavassa oli ylisuurta rakennusoikeutta kompensoitu osoittamalla tontin pysäköintitilat maan alle ja osoittamalla noin 1/3 tontista istutettavaksi alueeksi. Kaavaratkaisut ja niiden asianmukaisuus on aikoinaan käsitelty Helsingin hallinto-oikeudessa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa ja kaavan ympäristöä huomioon ottavia määräyksiä on käytetty perusteluina kaavan puolesta.

Rakennusliike on esittänyt, ettei 250 m<sup>2</sup>:n liiketilalle löydy ostajaa. Paikalla nyt olevassa rakennuksessa toimi Ruokavarasto-ketjun myymälä ja asiamiesposti, kunnes ne hädettiin rakentamisen tieltä. Korvaavia palveluita ei alueelle ole saatu eikä niitä valitettavasti ole edes tulossa. Väitteet liiketöiminnan kannattamattomuudesta ovat yksinomaan rakennuttajan esittämiä. Ruokavaraston myymälä joutui siirtymään pienempiin ja huonompiin tiloihin Etelä-Vuosaaren. Mitään perusteita tai selvityksiä myymälätöiminnan

Kuultettu Helsingin kaupungin ilmoitustaululla /  
Kungöret på Helsingfors stads anslagstavla

XXXX  
XXXX  
XXXX  
XXXX  
XXXX  
XXXX  
XXXX  
XXXX  
XXXX  
XXXX  
XXXX  
XXXX

Ilmoitustaulun hoitaja / Anslagstavlans föreståndare

28.11.2006

kannattamattomuudelle ei ole esitetty. Maankäyttö- ja rakennuslain 9 § edellyttää, että kaavan on perustuttava riittäviin selvityksiin. Ei ole esitetty selvitystä, jonka perusteella voitaisiin katsoa myymälätarpeen pienentyneen. Alueella tapahtuva kaavoitus ja lisärakentaminen huomioon ottaen on perusteltua katsoa myymälätilatarpeen alueella lisääntyneen ja muuttuneen ajankohtaisemmaksi. Kaupungin kaavoittajat ovat lisäksi julkisesti kertoneet, että Lidl-ketjun päivittäistavaramyymälä etsii alueelta tiloja myymälälleen. Tämäkin osoittaa, että kiinnostusta myymälätoimintaan on alueella olemassa. Tontti tulisikin kaavoittaa takaisin liiketontiksi ja suunniteltua liiketilaa 250 m<sup>2</sup> tulisi suurentaa, jotta saadaan riittävästi tilaa liiketoiminnan harjoittamiseen.

Voimassa olevassa kaavassa pysäköinti on osoitettu maanalaiseen tilaan. Syynä tähän oli, että saatiin vapautettua merkittävä osa tontista istutettavaksi alueeksi siten, että lopputulos sopeutui paremmin alueen oloihin. Voimassa olevan kaavan valitusprosessin aikana kaavaa oli perusteltu sen ympäristöratkaisuilla.

Kaavamuutosluonnoksessa annetaan virheellisesti ja tarkoituksenhakuisesti kuva, jonka mukaan istutettava ala pienenee vähän. Todellisuudessa vähenys on kuitenkin noin puolet aiemmin istutettavaksi merkitystä tontin takaosasta (noin 1/3 tontin pinta-alasta). Edelleen esitetään, että koska alueella vallitsevana pysäköintijärjestelynä ovat maanpäälliset autopaidat tonteilla, ei ratkaisu poikkea ympäristöstä. Valitettavasti asiassa jätetään kertomatta, että tontin rakennusoikeus on 2,5-kertainen naapuritontteihin verrattuna ja rakentaminen ulottuu siten nyt kaavamuutoksessa rajasta rajaan. Tällainen ratkaisu on ainutlaatuinen koko vanhassa Vuosaaressa. Naapuritalojen pysäköinti on järjestetty maantasokerroksen autotalleihin, autokatoksiin sekä avoimiin päällystettyihin pysäköintipaikkoihin siten, että väliin jää huomattavasti luonnontilaista aluetta.

Kaavassa merkitystä maanpäällisestä pysäköintijärjestelystä seuraa myös, että Helsingin pelastuslaitoksen nostokoriauton H16 liikkumismahdollisuudet kiinteistöillä ovat rajoitetut, eikä mahdollista pelastustoimintaa voida kaikilta osin suorittaa vaatimusten ja määräysten mukaisesti.

## VASTINEET, SELITYKSET JA LAUSUNNOT

**Helsingin kaupunginhallitus** on antamassaan lausunnossa todennut muun ohessa, että voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 54050/3 on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa kuusikerroksisen asuinrakennuksen. Tontin rakennusoikeus on 1 750 k-m<sup>2</sup>, josta on käytettävä vähintään 250 k-m<sup>2</sup> myymälätilana. Autopaikat on kaavan mukaan sijoitettava maanalaiseen pysäköintikellariin lukuun ottamatta myymälän asiakaspysäköintiä. Muu osa tontista on istutettava. Kaava on jäänyt toteuttamatta.

Tontin omistajan mukaan asemakaavan mukaisen myymälän ja maanalaisen pysäköintikellarin rakentamisvelvoite yhdistettynä hankkeen kokoon ja suhteutettuna alueen asuntojen hintatasoon tekee asemakaavasta liian kalliin

toteuttaa. Tontin omistajan hakemuksesta asemakaavaa on muutettu siten, että asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti muutetaan asuinkerrostalojen tontiksi.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena Keski-Vuosaassa on muun muassa kaupallisten palvelujen riittävä saatavuus. Asemakaavalla on mahdollista edistää kaupan sijoittumista tietylle alueelle, mutta kaavalla ei voida velvoittaa myymälätoiminnan harjoittamiseen. Viime vuosina tapahtunut päivittäistavarakaupan muutos pienistä korttelikaupoista suurempiin yksiköihin ja aluekeskuksiin on ollut yleistä koko Helsingissä. Vuosaaren eteläosaan rakennettu uusi kauppakeskus ja metroyhteyden päässä sijaitseva Itäkeskus ovat vieneet vetovoimaa Keski-Vuosaaren korttelikaupoilta. Pääosa Keski-Vuosaaren jäljellä olevista kaupallisista palveluista sijoittuu Mustalahdentien ostoskeskukseen, jossa on liiketilaa yhteensä noin 3 250 k-m<sup>2</sup>. Keskus sijaitsee noin 600 metrin etäisyydellä tontista 54050/3. Keskuksessa toimii yksi noin 1 600 k-m<sup>2</sup>:n kokoinen päivittäistavarakauppa, kioski, ravintoloita sekä muuta liike- ja toimistotilaa. Osa tiloista on muussa kuin liiketilakäytössä, muun muassa asukastilana. Muualla Keski-Vuosaassa sijaitsee useita pieniä korttelimyymälätontteja, joissa päivittäistavarakauppa on loppunut. Osalle tonteista on tullut muun muassa keskiolutravintoloita ja osa tonteista on muutettu asuinkäyttöön. Kalvikintien ja Rastilantien risteyksessä 500 metrin etäisyydellä tontista 54050/3 sijaitsevalla rakentamattomalla myymälätontilla on ollut käyttämätöntä rakennusoikeutta 500 k-m<sup>2</sup> hyvien liikenneyhteyksien varrella vuodesta 1984 lähtien. Halukkaita yrittäjiä tämän kokoisen hankkeen toteuttajiksi ei ole löytynyt. Vuonna 2004 Lidl Suomi Ky on esittänyt yhdessä Oy Shell Ab:n kanssa hakemuksen liiketontin ja viereisen huoltoasematontin asemakaavan muuttamisesta. Hankkeen tavoitteena on rakentaa huoltamo- ja liiketilaa yhteensä noin 1 500 - 2 000 k-m<sup>2</sup>. Tämä vastaa myös tavoitetta edistää kaupallisten palvelujen sijoittumista Keski-Vuosaaren julkisten liikenneyhteyksien varrelle. Kaavamutoksen laatuun ja merkittävyyteen nähden kaavamutosta on valmisteltu ja sen vaikutuksia tutkittu riittävästi. Kaupallisten palvelujen saatavuus alueella on edellä esitetyn mukaisesti turvattu.

Voimassa olevan asemakaavan laadinnan aikana kaupungin tavoitteena yhdessä tontin omistajan kanssa oli ollut liikerakennuksessa toimivan päivittäistavarakaupan toiminnan jatkuminen tontilla kaavamutoksen jälkeen ns. kivijalkamyymälänä. Tämä oli ollut myös alueen asukkaiden toivomus. Tontin säilyttämiseksi kauppapaikkana tontin omistaja oli jatkanut tappiollista vuokrasopimusta yrittäjän kanssa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen 9.5.2001. Asunto Oy Säästöpurje teki valituksen päätöksestä. Kaavaratkaisu oli pitkittynyt ja lopulta tontin omistaja vaihtui.

Kaupunki on ryhtynyt vuoden 2004 vaihteessa neuvottelemaan tontin nykyisen omistajan kanssa toteuttamiskelpoisen rakentamisratkaisun löytämiseksi. Tällöin on tutkittu kahta vaihtoehtoa. Ensimmäinen vaihtoehto on ollut toteuttaa hanke kaavaehdotuksen mukaisesti eli pienentää liiketila 100 k-m<sup>2</sup>:iin kokonaisrakennusoikeuden 1 750 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluvun säilyessä. Toinen vaihtoehto on ollut rakentaa 1 500 k-m<sup>2</sup>:n kokoinen viisikerroksinen asuinrakennus ja jättää liiketila kokonaan rakentamatta. Kummassakin

vaihtoehdossa pysäköinti on osoitettu maanpäällisenä. Kaupunki on pitänyt 100 k-m<sup>2</sup>:n liiketilan rakentamista edellä mainittujen seikkojen vuoksi edelleen tärkeänä.

Muutos tontin 54050/3 liiketilan koossa ei ole kaavam muutoksen johdosta merkittävä. Keski-Vuosaaren kaupalliset palvelut on edellä esitetyn mukaisesti turvattu, vaikka 250 k-m<sup>2</sup>:n kokoisen myymälätilan rakentamisen sijaan Merikorttitielle rakennettaisiin 100 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistotilaa. Kaupungin näkemyksen mukaan 250 k-m<sup>2</sup>:n myymälätilan rakentamisvelvollisuus kyseiselle tontille on edellä mainituin tavoin osoittautunut epärealistiseksi.

Kaupungin tavoitteena on ollut säilyttää liiketiloja Merikorttitiien alueella toiminnallisen monipuolisuuden turvaamiseksi. Kaavaehdotuksessa on muun muassa määräys, joka sallii liiketilan liittymisen yläpuoliseen tai viereiseen asuntoon. Uudenmaan ympäristökeskus pitää asiassa antamassaan lausunnossa tätä määräystä ansiokkaana, sillä sen voi odottaa rohkaisevan pienimuotoisen yrittäjätoiminnan sijoittumista korttelialueelle.

Tontti 54050/3 on nykyisin lähes kokonaan rakennuksen tai asfaltin peittämä. Myymälätilan pienentyessä myös huoltoliikenteen ja asiakaspysäköinnin vaatima tila tontilla pienenee. Pysäköintikellarin ajorampin vaatima tila poistuu. Rakennuksen kokonaiskerrosalan ja kerrosluvun säilyessä ennallaan tontille tulee mainittujen muutosten kautta sen verran väljyyttä, että pysäköintiratkaisua voidaan muuttaa. Tontille mahtuu sekä asukaspysäköinti (17 autopaikkaa) että liike- ja toimistotilojen pysäköinti (2 autopaikkaa). Maanpäällinen pysäköinti tulee kaavam muutoksen mukaan toteuttaa pääosin autokatoksissa, vain liiketilan kaksi pysäköintipaikkaa saavat olla avoimia. Näin autoista aiheutuva mahdollinen visuaalinen haitta peittyy autokatosten suojiin. Istutettavaksi alueeksi jää noin 450 m<sup>2</sup>, mikä on noin 7 prosenttia vähemmän kuin voimassa olevan kaavan mukainen istutusalue.

Merikorttitiien alueella asukaspysäköinti on toteutettu pääosin maanpäällisenä autokatoksissa tai avoimina paikkoina, osa autopaikoista on sijoitettu autotalleihin rakennusten runkoon. Kaavaehdotuksen mukainen maanpäällinen pysäköintiratkaisu ei siten poikkea ympäristöstään, vaan sopeutuu siihen, eikä tältä osin huononna ympäristön laatua voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

Pelastusteiden toteutettavuus tontilla on selvitetty asemakaavan edellyttämällä tarkkuudella. Toteutuksen yksityiskohdat esitetään ja käsitellään rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

**Asunto Oy Säästöpurje** on antamassaan vastaselityksessä todennut muun ohessa, että tontilla voimassa oleva asemakaava on varsin tuore, eikä ole pystytty esittämään, mikä ympäristön olosuhteissa on muuttunut. Tontilla on toiminut nykyisessä 595 m<sup>2</sup>:n rakennuksessa kauppa ja kaupungin toteamukset myymälätilan epätarkoituksenmukaisesta sijainnista keskellä asuinkorttelia ovat Asunto Oy Säästöpurjeen käytännön kokemusten perusteella perättömiä. Käsiteltävänä olevan tyyppiseen kaavam muutokseen ryhtymistä ei myöskään voida perustella lain 51 §:n nojalla, sillä kyseisellä asemakaavam muutoksella ei ole mitään merkitystä kunnan tasolla.

Kaupunki on jättänyt pysäköintipaikkalaskelmansa puolitiehen. Voimassa olevassa kaavassa on tontilla 5 autopaikkaa ja ajoluiska. Tätä on verrattava kaavan esitettyihin 19 autopaikkaan. Maantason autopaikat lisääntyvät 280 prosentilla. Tämä lisäys siihen liittyvine liikenneväylineen muodosta olennaisesti suuremman maisemahaitan kuin maanpinnasta alaspäin suuntautuva ajoluiska, joka voidaan sijoittaa myös rakennuksen seinien rajaamalle alueelle. Tontin ylisuuri kokonaisrakennusoikeus ei ole muuttunut, joten muilta osin olosuhteet säilyvät ennallaan. Kaupunki ei ole myöskään selvittänyt, miten esitetty 7 prosentin pienennys istutettavaan alueeseen on laskettu ja mikä on tässä tapauksessa vertailuluku. Tontilla voimassa olevan asemakaavan selostuksen mukaan noin kolmannes tontista (575 m<sup>2</sup>) istutetaan. Kaupunki on esittänyt, että istutettavaksi merkitty alue olisi noin 450 m<sup>2</sup>. Kyseisestä kaavasta mitattuna istutettavan alueen koko on noin 425 m<sup>2</sup>, sikäli kuin edes se toteutuu. Ympäröiviin tontteihin verrattuna viheralueen määrä on huomattavan pieni, eikä lisävähennystä voida pitää merkityksettömänä. Tontin täyttäminen rajasta rajaan rakentamisella on alueella ainutlaatuista, eikä kaupunki ole edes yrittänyt kiistää tätä.

## HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISU

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

### Perustelut

#### *Sovellettavia säännöksiä*

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

#### *Nykytilanne*

Kaava-alue sijaitsee Keski-Vuosaassa ja sen pinta-ala on 1 724 m<sup>2</sup>. Vuonna 2001 hyväksytyn ja vuonna 2003 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan mukaan tontti 54050/3 on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa kuusikerroksisen asuinrakennuksen. Tontin rakennusoikeus on 1 750 k-m<sup>2</sup>, josta on käytettävä vähintään 250 k-m<sup>2</sup>

myymälätilana. Autopaikat on kaavan mukaan sijoitettava maanalaiseen pysäköintikellariin lukuun ottamatta myymälän asiakaspysäköintiä. Muu osa tontista on istutettava.

*Asemakaavan muutoksen sisältö ja sen oikeudellinen arviointi*

Voimassa oleva asemakaava vuodelta 2001 on jäänyt toteuttamatta. Tontin omistajan mukaan asemakaavan mukaisen myymälän ja maanalaisen pysäköintikellarin rakentamisvelvoite yhdistettynä hankkeen kokoon ja suhteutettuna alueen asuntojen hintatasoon tekee asemakaavasta liian kalliin toteuttaa. Asemakaavaa on muutettu siten, että asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin kerrosluku ja kokonaisrakennusoikeus 1 750 k-m<sup>2</sup> säilyvät ennallaan ja myymälätilan rakentamisvelvoite muuttuu vähintään 100 k-m<sup>2</sup>:n myymälä-, liike- tai toimistotilojen rakentamisvelvoitteeksi. Tontille tulee rakentaa vähintään 17 asukkaiden autopaikkaa. Liike- ja toimistotilaa varten tarvitaan tontilla kaksi autopaikkaa. Vieraspysäköintipaikat sijaitsevat katualueella. Maanalaisen pysäköinnin rakentamisvelvoite muuttuu autokatoksen rakentamisvelvoitteeksi ja muu osa tontista istutetaan. Tontilla nykyisin sijaitseva vuonna 1971 rakennettu yksikerroksinen 595 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen liikerakennus puretaan. Muutosalueen tonttitehokkuus on 1,02. Uudisrakentamisessa tulee rakennusten julkisivut, kattomuoto ja pihajärjestelyt sovittaa korttelissa vallitsevaan tyyliin.

Asemakaavamääräysten mukaan saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa yhteensä enintään 15 prosenttia sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia askartelu-, kerho-, sauna- yms. yhteistiloja, varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja rakennuksen kaikkiin kerroksiin. Lisäksi saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autotalleja, -halleja ja -katoksia sekä rakentaa hissikuilun ja porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä.

Voimassa olevan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen mukaisesti nykyinen matala myymälärakennus voidaan purkaa ja tilalle voidaan rakentaa kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Valituksenalaisessa kaavamuutoksessa tontin kokonaisrakennusoikeus on pysynyt samana, mutta 250 k-m<sup>2</sup>:n myymälätila on poistettu ja tilalle on osoitettu vähintään 100 k-m<sup>2</sup>:n myymälä-, liike- tai toimistotilan rakentaminen. Tämän seurauksena asuintilojen rakennusoikeus on noussut enintään 1 500 k-m<sup>2</sup>:stä 1 650 k-m<sup>2</sup>:iin. Rakennuksen rakennusala tai kerrosluku eivät ole muuttuneet.

Kaavassa esitetyn myymälätilan korvaaminen pienemmällä myymälä-, liike- tai toimistotilalla ei ole niin merkittävä muutos aikaisempaan kaavaan nähden, että se olisi edellyttänyt, kun otetaan huomioon Helsingin kaupunginhallituksen lausunnossaan tältä osin esitetyt seikat ja vuonna 2001 hyväksytyyn asemakaavan yhteydessä laaditut selvitykset, asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä tehtyjä selvityksiä laajempia selvityksiä.

Kaavamuutoksella on asemakaavaa muutettu edellä olevan lisäksi siten, että aikaisemmassa kaavassa pysäköintikellariin sijoitetut autopaikat (16 autopaikkaa) sijoitetaan nyt maanpäälle rakennettavaan autokatokseen (17 autopaikkaa). Lisäksi aikaisemmin tontin alueelle sijoitetut vieraspysäköintipaikat (2) sijoitetaan katualueelle. Myymälä-, liike- ja toimistotilaa varten tontille varataan kaksi autopaikkaa. Vuonna 2001 hyväksytyn asemakaavan muutoksen selostuksessa on todettu nykyisin lähes kokonaan rakennuksen tai asfaltin peittämästä tontista (1 724 m<sup>2</sup>) istutettavaksi alueeksi jäävän noin kolmannes (n. 575 m<sup>2</sup>). Kaavamuutoksen johdosta tontilla oleva istutettava alue pienenee kaupunginhallituksen lausunnon mukaan 450 m<sup>2</sup>:iin. Asemakaavan muutos ei ole tältäkin osin niin merkittävä, ettei se täyittäisi tältä osin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia vaatimuksia.

Kun otetaan huomioon edellä mainitut muutokset voimassa olevaan asemakaavaan, saatu selvitys alueen myymäläpalvelujen saatavuudesta, suunnittelun rakennuksen sijoittelu tontille sekä tontin pysäköintijärjestelyt, ei kaavamuutoksella, vaikka kaava sallii edelleen muihin alueen rakennettuihin tontteihin nähden tehokkaamman rakentamisen, aiheuteta muutoksenhakijan elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavan voidaan katsoa luovan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle sekä liikenteen järjestämiselle. Kaavamuutos ei aiheuta naapuriyhtiölle kohtuutonta haittaa.

Edellä todetut seikat huomioon ottaen asiassa ei ole ilmennyt perusteita katsoa, että hyväksytty asemakaavan muutos olisi maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten vastainen Asunto Oy Säästöpurjeen valituksessa esitetyillä perusteilla.

Päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, valtuusto ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen. Kaupunginvaltuuston päätöstä ei ole syytä valituksen johdosta kumota.

**Sovelletut oikeusohjeet** Perusteluissa mainitut ja  
Maankäyttö- ja rakennuslaki 39 §, 54 § 4 mom ja 204 §  
Kuntalaki 90 §

**MUUTOKSENHAKU** Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valituskirjelmä on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (kunnallisvalitus 07.05).

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Esittelijäjäsen

Olli Kurkela

Päätöksen tekemiseen ovat ottaneet osaa hallinto-oikeuden jäsenet Mauri Hyvönen, Markku Setälä (t) ja Olli Kurkela.

## JAKELU JA OIKEUDENKÄYNTIMAKSU

- Päätös** muutoksenhakijalle saantitodistuksin; oikeudenkäyntimaksu 80 euroa (100)
- Jäljennös maksutta** Helsingin kaupunginhallitukselle, jonka tulee ilmoittaa päätöksestä kuntalain 97 §:n mukaisesti.
- Uudenmaan ympäristökeskus
- Hallinto-oikeuden kirjaamo
- Tiedoksi tilastollista seuranta varten (EV 248/1998 vp - HE 101/1998 vp):
- oikeusministeriö/Eija Siitari-Vanne
  - ympäristöministeriö/Helena Korhonen

IR



## VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella.

Valitusaika Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuunottamatta.

Jos päätöksestä valitetaan kunnan jäsenelle taikka kuntayhtymän jäsenkunnalle tai sen jäsenelle kuuluvan valitusoikeuden nojalla, valitusaika lasketaan siitä päivästä, jolloin ilmoitus päätöksestä on julkaistu kunnan, kuntayhtymän tai asianomaisten kuntien ilmoitustaululla.

Jos päätös on annettu asianomaiselle erikseen tiedoksi, valitusaika luetaan kuitenkin tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivän osoittaa tiedoksianto- tai saantitodistus. Sijaistiedoksiannossa päätös katsotaan tiedoksisaaduksi, ellei muuta näytetä, kolmantena päivänä todistuksen osoittamasta päivästä. Virkakirjeen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon saapumispäivänään.

### Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

### Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

### Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

### Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:	Käyntiosoite:
PL 180	Unioninkatu 16
00131 HELSINKI	Helsinki
Faksi: 010 36 40382	
Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@om.fi	