



19.1.2006

---

2005-332/523 K4

LAUSUNTO VALITUKSEN JOHDOSTA ASEMAKAAVAN MUUTTAMISESTA KOSKEVASSA ASIASSA, DIAARINUMERO 09895/05.

#### LAUSUNNON ANTAJA

Helsingin kaupunginhallitus

Helsingin kaupunginhallituksen johtosäännön 8 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan kaupunginhallitus antaa selityksen kaupunginvaltuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos hallitus katsoo voivansa yhtyä valtuuston päätöksen lopputulokseen.

#### ASIAMIES

Kaisu Syrjäläinen  
kaupunginasiames, varatuomari

Helsingin kaupunginkanslia, oikeuspalvelut  
PL 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
puh. (09) 169 3686  
fax (09) 169 2366

#### MUUTOKSENHAKIJA

Asunto Oy Säästöpurje

#### MUUTOKSENHAUN KOHTEENA OLEVA PÄÄTÖS

Helsingin kaupunginvaltuuston 12.10.2005 antama päätös (225 §) Helsingin Vuosaaren kaupunginosan tontin 54050/3 (Merikorttitie 3) asemakaavan muuttamisesta (nro 11381).

#### LAUSUNTO

Helsingin kaupunginhallitus toimittaa hallinto-oikeudelle oheiset asiaan liittyvät asiakirjat ja esittää lausuntonaan seuraavaa.

---

<b>Postiosoite</b>	<b>Käyntiosoite</b>	<b>Puhelin</b>	<b>Faksi</b>	<b>Tilinro</b>	<b>Y-tunnus</b>
PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI etunimi.sukunimi@hel.fi	Alksanterinkatu 24 Helsinki 17 <a href="http://www.hel.fi/kkansl">http://www.hel.fi/kkansl</a>	+358 9 1691	+358 9 169 3575	800010-70396362	0201256-6 Alv.nro FI02012566



19.1.2006

## Valituksen pääasiallinen sisältö

Valittaja on vaatinut kaavapäätöksen kumoamista lainvastaisena ja yksipuoliseen valmisteluun pohjautuvana. Valittajan mukaan voimassa olevan kaavan mukaisen myymälätilan pienentämiselle ja pysäköintiratkaisun muuttamiselle ei ole esitetty päteviä perusteita. Kaavamuutos on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta, jonka perusteluna on ollut rakennushankkeen kannattamattomuus. Kaavoittajan tehtävänä ei ole huolehtia tontin omistajan taloudellisesta tuloksesta. Kaavamuutos suosii tontin omistajaa naapureiden ja ympäristön asukkaiden edun ohittamalla. Kaavoittaja ei ole myöskään esittänyt selvityksiä mm. myymälätarpeen pienentymisestä. Valittajan mukaan pysäköintiä ja istutettavia alueita koskevat kaavamääräykset on pidettävä ennallaan.

## Lausunto valituksen johdosta

Kaupunginhallitus viittaa asiassa valtuuston kaavapäätöksessä ja kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksissä kaupunginhallitukselle 27.1.2005 ja 18.8.2005 lausuttuun ja pyytää valituksen hylkäämistä jäljempänä mainituin perustein. Kaavapäätös on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja -asetuksen (MRA) mukainen.

## Asemakaavan muutosehdotus

Voimassa oleva asemakaava vuodelta 2001 on jäänyt toteutumatta. 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.

Tontin omistajan Kiinteistö Oy Merikorttitie 3:n 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. Tontin kerrosluku ja kokonaisrakennusoikeus 1 750 k-m<sup>2</sup> säilyvät ennallaan ja myymälätilan rakentamisvelvoite muuttuu 100 k-m<sup>2</sup>:n liike- tai toimistotilan rakentamisvelvoitteeksi. Maanalaisen pysäköinnin rakentamisvelvoite muuttuu autokatoksen rakentamisvelvoitteeksi ja muu osa tontista istutetaan. Tontilla sijaitseva yksikerroksinen liikerakennus puretaan.



19.1.2006

Uudisrakentamisen on noudatettava alueella vallitsevaa rakentamistyyliä.

#### Myymäläpalveluiden saatavuus ja myymälätilan pienentäminen

Valituksen mukaan myymälätilan pienentämiselle ja rakennushankkeen kannattamattomuudelle ei ole esitetty päteviä perusteita. Tontinomistaja on esittänyt, ettei 250 m<sup>2</sup>:n liiketilalle löydy ostajaa. Paikalla olevassa rakennuksessa on aikaisemmin toiminut Ruokavarasto-ketjun myymälä ja asiamiesposti. Korvaavia palveluita ei ole alueelle saatu. Asiassa ei ole valittajan mukaan esitetty myöskään riittävää selvitystä myymälätarpeen pienentymisestä. Alueen palvelutarve kasvaa lisärakentamisen johdosta. Kaavoittajan esitystä alueen palvelurakenteen monipuolistumisesta valittajaa pitää myös perusteettomana. Alueella on riittävästi kioskipalveluita.

#### Päivittäistavarakauppa Keski-Vuosaassa

Kaupunginhallitus toteaa, että kaupunkisuunnittelun tavoitteena Keski-Vuosaassa on mm. kaupallisten palvelujen riittävä saatavuus. Asemakaavalla on mahdollista edistää kaupan sijoittumista tietyille 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 mm. 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 mm. asukastilana.

Muulla Keski-Vuosaassa sijaitsee useita pieniä korttelimyymälätontteja, joissa päivittäistavarakauppa on loppunut. Osalle tonteista on tullut mm. keskiolutravintoloita ja osa tonteista on muutettu asuinkäyttöön.

Kallvikintien 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 toteuttajaksi ei ole löytynyt. Vuonna 2004 Lidl Suomi Ky on esittänyt yh-



19.1.2006

dessä Oy Shell Ab:n kanssa hakemuksen liiketontin ja viereisen huolto-  
asematontin asemakaavan muuttamisesta. Hakijan 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 Kes-  
ki-Vuosaareen julkisten liikenneyhteyksien varrelle.

Mainittu huoltamo- ja liiketilahanke ei ole kokonsa puolesta verrattavis-  
sa tontin 54050/3 nykyisen asemakaavan mukaiseen myymälätilaan  
(250 k-m<sup>2</sup>) eivätkä tilat siten kilpaile keskenään. Vastaavaa myymäläti-  
laa keskelle asuinkorttelia ei ole edes tarkoituksenmukaista toteuttaa  
mm. liikenteestä aiheutuvien haittojen vuoksi.

Kaavamuutoksen laatuun ja merkittävyyteen nähden kaavamuutosta  
on valmisteltu ja sen vaikutuksia tutkittu riittävästi. Kaupallisten palvelu-  
jen saatavuus alueella on edellä esitetyn mukaisesti turvattu. Kaava-  
muutoksen hakijan esittämä vaikeus löytää tiloihin myymäläyrittäjä on  
kaupan yleisen kehityksen mukaista. Kaavoittajan tehtävänä on  
MRL 51 §:n mukaan ryhtyä kaavan muuttamiseen kunnan kehityksen  
ja maankäytön sitä edellyttäessä.

#### Myymälätilan pienentäminen

Voimassa olevan asemakaavan laadinnan aikana kaupungin tavoitteen-  
na yhdessä tontin omistajan kanssa on ollut liikerakennuksessa toimi-  
van päivittäistavarakaupan toiminnan jatkuminen tontilla kaavamuutok-  
sen jälkeen ns. kivijalkamyymälänä. Tämä on ollut myös alueen asuk-  
kaiden toivomus. Tontin säilyttämiseksi kauppapaikkana tontin omistaja  
on jatkanut tappiollista vuokrasopimusta yrittäjän kanssa. Kaupungin-  
valtuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 9.5.2001. Valittaja  
on tehnyt valituksen päätöksestä. Kaavaratkaisu on pitkittynyt ja lopulta  
tontin omistaja on vaihtunut.

Kaupunki on ryhtynyt vuoden 2004 vaihteessa neuvottelemaan tontin  
nykyisen omistajan kanssa toteuttamiskelpoisen rakentamisratkaisun  
löytämiseksi. Tällöin on tutkittu kahta vaihtoehtoa. Ensimmäinen vaih-  
toehto on ollut toteuttaa hanke kaavaehdotuksen mukaisesti eli pienen-  
tää liiketila 100 k-m<sup>2</sup>:iin kokonaisrakennusoikeuden 1 750 k-m<sup>2</sup> ja ker-  
rosluvun säilyessä. Toinen vaihtoehto on ollut rakentaa 1 500 k-m<sup>2</sup>:n  
kokoinen viisikerroksinen asuinrakennus ja jättää liiketila kokonaan ra-  
kentamatta. Kummassakin vaihtoehdossa pysäköinti on osoitettu  
maanpäällisenä. Kaupunki on pitänyt 100 k-m<sup>2</sup>:n liiketilan rakentamista  
edellä mainittujen seikkojen vuoksi edelleen tärkeänä.



19.1.2006

Neuvotteluissa on päätetty, että hakija jättää kaupungille asemakaavaa koskevan poikkeamishakemuksen liiketilan ja maanalaisen pysäköinnin osalta ensimmäisen vaihtoehdon mukaisesti.

Myöhemmin on kuitenkin todettu, että hanke vaatii asemakaavan muutoksen. Tontin omistaja on jättänyt kaavamuutoshakemuksen ja irtisanonut tappiollisen vuokrasopimuksen myymäläyrittäjän kanssa. Myymälätoiminta on loppunut kesällä 2004.

Muutos tontin 54050/3 liiketilan koossa ei ole kaavamuutoksen 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 Merikorttietien alueella toiminnallisen monipuolisuuden turvaamiseksi. Kaavaehdotuksessa on mm. 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.

Voimassa olevaan kaavaan verrattuna muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen rakennettuun ympäristöön. Tontin rakennusoikeus, kerrosluku ja sijainti säilyvät samana ja niiden vaikutukset on arvioitu voimassa olevan kaavan laatimisen yhteydessä.

#### Yhteenveto

Kaavamuutos perustuu siten MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämiin riittäviin selvityksiin alueen palvelurakenteesta ja täyttää MRL 54 §:n 1 momentin kaavan sisältövaatimuksen edellytysten luomisesta palvelujen alueelliselle saatavuudelle.

#### Maanalaisen pysäköintiratkaisun muuttaminen maanpäälliseksi

Valittaja on vastustanut aikaisemmassa kaavassa maanalaiseen kellarin osoitetun asukaspysäköinnin siirtämistä kaavamuutoksessa maantasoon. Valittajan mukaan aikaisempaa kaavaratkaisua on perusteltu tontin alueiden vapautumisella istutettavaksi ympäristöön sopeutuvalla tavalla. Istutettava alue pienentyi nyt noin puolet aiemmin kaavassa merkitystä. Lisäksi alueen tonteilla rakennukset ja pysäköinti on sijoitettu siten, että suurin osa tonttien alueesta on luonnontilaista. Kyseisen

**Postiosoite**  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
etunimi.sukunimi@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Aksanterinkatu 24  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kkansl>

**Puhelin** +358 9 1691  
**Faksi** +358 9 169 3575  
**Tilinumero** 800010-70396362

**Y-tunnus**  
0201256-6  
**Alv.nro**  
FI02012566



19.1.2006

tontin rakennusoikeus on 2,5-kertainen naapuritontteihin verrattuna ja rakentaminen ulottuu siten rajasta rajaan.

Kaupunginhallitus toteaa, että tontti 54050/3 on nykyisin lähes kokonaan rakennuksen tai asfaltin peittämä. Voimassa olevan asemakaavan mukaan asukaspysäköinti (16 autopaikkaa) tulee sijoittaa maanalaiseen autokellariin ja maan päälle saa sijoittaa vain asiakaspysäköinnin (5 autopaikkaa) ja kellarin ajorampin. Muu osa tontista autokannen ulkopuolella tulee kaavan mukaan istuttaa. Maanalaisella pysäköintiratkaisulla on haluttu turvata tontin asukkaille riittävän kokoinen istutettava oleskelupiha.

Kaavaehdotuksessa 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 kaavaehdotuksen mukaan toteuttaa pääosin autokatoksissa, vain liiketilan kaksi pysäköintipaikkaa saavat olla avoimia. Näin autoista aiheutuva mahdollinen visuaalinen haitta peittyi autokatosten suojiin. Istutettavaksi alueeksi jää noin 450 m<sup>2</sup>, mikä on noin 7 % 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.

Valituksen mukaan maanpäällisestä pysäköintijärjestelyistä seuraa lisäksi se, että Helsingin pelastuslaitoksen nostokoriauton liikkumismahdollisuudet kiinteistöllä ovat rajoitetut.

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

Kaavamuutos on siten myös edellä mainituilta osin lain vaatimusten mukainen ja perustuu asianmukaiseen valmisteluun ja riittäviin selvityksiin. Kaava täyttää lain vaatimuksen edellytysten luomisesta hyvälle elinympäristölle.



19.1.2006

Kaavapäätöstä koskevassa kunnallisvalituksessa ei voida vedota kaavaratkaisujen mahdolliseen epätarkoituksenmukaisuuteen.

#### Yhteenveto

Kaupunginhallitus toteaa, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden vuoksi kaavapäätös olisi kumottava. Kaavamuutos perustuu lain edellyttämiin riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin sekä täyttää lain sisältövaatimukset. Kaavamuutos luo edellytykset palvelujen alueelliselle saatavuudelle. Kaavalla ei myöskään aiheuteta laissa tarkoitettua elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä tai kohtuutonta haittaa.

Kaupunginhallitus pyytää siten valituksen hylkäämistä aiheettomana ja perusteettomana.

Kaupunginhallitus pyytää lisäksi valituksen käsittelemistä MRL 188 §:n 2 momentin perusteella asuntorakentamisen kannalta merkittävänä ja siten kiireellisenä.

Helsingissä 18. päivänä tammikuuta 2006

HELSINGIN KAUPUNGINHALLITUS

Kaisu Syrjäläinen  
kaupunginasiainmies, varatuomari

#### LIITTEET

- Liite 1 kaavaselostus liitteineen, osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Liite 2 värillinen kaavakartta sekä kaavamerkinnot ja määräykset  
Liite 3 valtakirja



19.1.2006

---

Kirje: 2006 Oike 19

Vastaanottajat:

Helsingin hallinto-oikeus  
PL 120 (Ratapihantie 9)  
00521 HELSINKI