

03443/08 / 4/103

1.

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS	
12-06-2008	
Jätti.....	LÄHETÄ
Liitt.....	Valtak.....

## Helsingin hallinto-oikeudelle

Asia Valitus.

Valituksenalainen päätös

Helsingin kaupunginvaltuuston 7.5.2008 tekemä päätös hyväksyä Vuosaaren kortteleiden nro 54080 ja 54084 ym. alueiden asemakaavan muutos piirustuksen nro 11672 mukaisena.

Valittaja Asunto-Oy Säästöniemi  
Helsinki

Prosessiosoite

Asunto-Oy Säästöniemi  
Hallituksen puheenjohtaja Jari Salminen  
Ulappasaarentie 1 F 96, 00980 Helsinki  
Puhelin 050-390 0266  
E-mail [jari.salminen@yit.fi](mailto:jari.salminen@yit.fi)

Laatija Ympäristöoikeuden professori Vesa Majamaa  
Yksityisoikeuden laitos  
JP 4  
00014 Helsingin yliopisto  
E-mail [vesa.majamaa@helsinki.fi](mailto:vesa.majamaa@helsinki.fi)

Vaatimukset Valittaja vaatii, että Helsingin hallinto-oikeus kumoaa Helsingin kaupunginvaltuuston 7.5.2008 tekemän päätöksen hyväksyä Vuosaaren

kortteleiden nro 54080 ja 54084 ym. alueiden asemakaavan muutos piirustuksen nro 11672 mukaisena.

Valittaja vaatii vielä valituksen tässä vaiheessa, että Helsingin kaupunki veloitetaan hallintolainkäyttölain 74 §:n nojalla korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen. Tarkempi, yksilöity kulukorvausvaatimus tullaan esittämään vastineen antovaiheessa.

Perustelut Asemakaavan muutos ja sen toteuttaminen sellaisena kuin millaisena Helsingin kaupunginvaltuusto on sen hyväksynyt, tuottaa yhtiöllemme AsOy Säästöniemelle voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin 54084 tontin nro 1 omistajana kohtuutonta haittaa. Asemakaavan muutokseen liittyvä jalkakäytävän poistaminen Ulappasaarentien varrelta ja sen paikalle sr-merkinnällä varustettujen asuinrakennustemme julkisivun eteen sijoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA) on ratkaisu, joka ei täytä liikenneturvallisuudelle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle kohtuudella asetettavia vaatimuksia ja nyt tehtävänä ratkaisuna aivan perusteettomasti aiheuttaa elinympäristömme laadun merkityksellistä heikkenemistä. Asemakaava ei siten täytä asemakaavalle laissa asetettuja sisältövaatimuksia ja asemakaavan hyväksymistä koskeva kaupunginvaltuuston päätös tulee hylätä.

Vaatimuksemme perusteena esitämme lisäksi kunnioittavasti seuraavan.

#### **Asemakaavalla aiheutettava kohtuuton haitta**

Asemakaavan keskeisiin sisältövaatimuksiin kuuluu, ettei sillä saa aiheuttaa maanomistajalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita syrjäyttämättä voidaan välttää. Kysymykseen, joka koskee kohtuuttomuuden välttämistä, palataan jäljempänä.

Kun laissa puhutaan asemakaavalla aiheutettavasta kohtuuttomasta rajoituksesta tai haitasta, niin tällä tarkoitetaan sekä sellaista rajoitusta tai haittaa, joka ilmenee asemakaavaa toteutettaessa yksityisen ja yleisen intressin välisessä suhteessa, että

sellaista rasisuutta ja haittaa, joka ilmenee yksittäisten maanomistajien välisessä suhteessa.

Kun kaupunki kaavoittaessaan käyttää julkista valtaa, niin kaupungin tulee kiinnittää huomiota myös kiinteistönomistajien keskinäisiin suhteisiin. Kaupunki ei voi jättää esimerkiksi viereisten tonttien omistajien välisiä oikeus- ja sopimussuhteita huomiotta sillä perusteella, että niitä koskevien kysymysten ratkaiseminen ja/tai järjestäminen on näiden yksityisten välinen asia, joka ei kuulu lainkaan kaupungille. Asemakaavan keskeinen merkitys on nimittäin siinä, että asemakaava luo **perustan**, jonka pohjalta yksityisten väliset omistussuhteet ja muut varallisuuspitoiset suhteet muotoillaan. On itsestään selvää, että kaavan laatijana kaupungin tulee kiinnittää huomioita myös siihen, mitä asemakaavan toteuttaminen tulee vaikuttamaan viereisten tontinomistajien välisiin suhteisiin.

Yleensä ollaan vielä sitä mieltä, että kaavamuutostilanteissa kohtuuttomuuskysymys voi ylittyä helpommin kuin kokonaan uuden kaavan kohdalla (näin esim. Hallberg et alia, Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2006, s. 272). Kohtuuttoman haitan aiheuttamisen kieltoa lieventää kieltoa koskevan virkkeen viimeinen sivulause, joka koskee haitan välttämisen mahdollisuutta. Tämä säännös on nähty ilmentävän asemakaavan sosiaalifunktiota, jonka mukaan asemakaavaa laadittaessa on ensi sijassa kiinnitettävä huomiota näkökohtiin, jotka ovat tärkeitä yhteiskunnan menestyksen ja sen jäsenten hyvinvoinnin kannalta ja vasta toisessa sijassa huomiota on kiinnitettävä maanomistusoloihin, asemakaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin sekä asemakaavasta yksityiselle maanomistajalle koituviin rajoituksiin (asemakaavan sosiaalifunktiosta ks. Pietilä, Tonttorekisterikiinteistön muodostaminen Suomen voimassa olevan oikeuden mukaan, Vammala 1969, s. 91ss ja Hallberg, emt. s. 272 ja Jääskeläinen – Syrjänen, Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen, Hämeenlinna 2003, s. 285).

Nyt esillä olevassa tapauksessa tämän kohtuuttoman haitan aiheuttamisen kieltoa koskeva lieventävä varaus ei tule edes kysymykseen, koska intressiristiriita – kuten jäljempänä lähemmin esitetään – esiintyy kahden vierekkäisen tontinomistajan välillä eikä lainkaan taloyhtiömme ja Helsingin kaupungin

välisessä suhteessa. Siltä osin kuin eturistiriidan katsottaisiin olevan myös taloyhtiömme ja yhteiskunnan menestystä ja yhteiskunnan jäsenten etua edustavan kaupungin välisessä suhteessa niin toteamme jo tässä yhteydessä, että mahdollinen ristiriita on luonteeltaan yksinomaan ja puhtaasti taloudellista. Kaupunki, joka katsoo kaavamuutoksen korottavan Kiinteistö Oy Satamasaarentie 3:n omistaman tontin 4 arvoa merkittävästi, tulee erikseen tehtävällä maankäytösopimuksella vaatimaan tästä arvonnoususta osan itselleen. Olennainen osa tontin 4 arvonnoususta on nimittäin peräisin kaavamuutoksen yhtiöllemme aiheuttamasta kohtuuttomuudesta.

Kysymykseen, olisiko autopaikka-asiamme ollut ratkaistavissa toisin ja yhtiöllemme sanottavaa haittaa tuottamatta, palataan erikseen jäljempänä.

### **Autopaikkoja koskeva ratkaisu asemakaavassa**

#### Nykytilanne

Voimassa olevan asemakaavan mukaan AsOy Säästöniemen rakennusluvan edellyttämistä autopaikoista suurin osa eli 168 autopaikkaa on asemakaavamääräyksen edellyttämällä tavalla sijoitettu Kiinteistö Oy Satamasaarentie 3:n tontille nro 2. Tämän kaavamääräyksen edellyttämällä tavalla ja tontin nro 2 omistajan kanssa tehtyjen sopimusten mukaisesti on asianmukaisesti perustettu autopaikkarasitteet.

Yhtiöiden välillä 19.6.1973 ja 17.7.1973 rasitteiden perustamisesta tehdyn hakemuksen ja hakemusta täydentävän lisäsopimuksen mukaan rasitteiden kunnossapidosta ja mahdollisen lakkaamisen aiheuttamista toimenpiteistä huolehtii korttelin 54084 omistaja Kiinteistö Oy Vuosaaren Lämpö, nykyiseltä nimeltään Kiinteistö Oy Satamasaarentie 3.

Yhtiömme AsOy Säästöniemi on alun alkaen omistanut kokonaan myös sen maa-alueen, josta sittemmin on yhtiömme ja Kiinteistö Oy Vuosaaren Lämmön kesken 2.10.1968 tehdyllä sopimuksella muodostettu tuolle yhtiölle voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti nro 2.

Tuossa sopimuksessa Kiinteistö Oy Vuosaaren Lämpö sitoutui varaamaan yhtiötämme varten 168 autopaikkaa. Rasitteiden perustamisen aikaan voimassa ollut Helsingin kaupungin rakennusjärjestys (vuoden 1963 RJ 45 §) edellytti, että autopaikkarasitteita perustettaessa osapuolet ovat myös sopineet autopaikkojen rakentamiseen ja kunnossapitoon sekä lakkauttamiseen liittyvistä seikoista. Maistraattiin, joka tuohon aikaan huolehti rasitteiden perustamisesta, 19.6.1973 jätettyä rasitteiden perustamista koskevaa hakemusta täydennettiin AsOy Säästöniemen ja Kiinteistö Oy Vuosaaren Lämmön 17.7.1973 allekirjoittamalla sopimuksella, jonka mukaan ”19 päivänä kesäkuuta 1973 päivätyn rasitehakemuksen tarkoittamien rasitteiden kunnossapidosta ja mahdollisen lakkaamisen aiheuttamista toimenpiteistä huolehtii korttelin 54084 tontin n:o 2 omistaja”.

Autopaikkojemme sijaitseminen tontilla nro 2 selittyy sillä, että autopaikkojen sijoittaminen ja autopaikkojen kunnossapito ovat olleet olennainen osa alueluovutusta. Varsinaista tontille sittemmin rakennettua lämpökeskusta ja siihen liittyvää toimintaa varten olisi riittänyt huomattavasti tonttia nro 2 pienempi alue ja yhtiömme olisi voinut toteuttaa rakennusluvan edellyttämän autopaikkatarpeensa omalla tontillaankin rasitepaikkojen nykyisellä paikalla.

Asiakirjoista saatavan selvityksen mukaan asemakaavan muutos on käynnistynyt Kiinteistö Oy Satamasaarentie 3 (entinen Kiinteistö Oy Vuosaaren Lämpö) hakemuksesta. Hakemuksen tavoitteena on ollut saada rakentaa asuinkerrostalo yhtiön omistamalle tontille ja poistaa kaavamuutoksen avulla tontilta AsOy Säästöniemen autopaikkarasitteet.

Kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaavan toteuttaminen merkitsee käytännössä sitä, että voimassa olevan asemakaavan mukaisella tontilla nro 2 olevat, rasitteina turvatut 168 autopaikkaa tultaisiin lakkauttamaan. Voimassa olevassa asemakaavassa oleva määräys autopaikkojemme sijoittamisesta tontille nro 2 on poistettu. Kaupunginvaltuuston hyväksymässä asemakaavassa tontilla nro 2 olleita autopaikkoja korvaavina autopaikkoina on esitetty kaksi autopaikkojen korttelialuetta (LPA) Mainitut korttelit sijoittuvat Ulappasaarentien

varten, toinen Kiinteistö Oy Satamasaarentie 3:n , numeroltaan vielä ohjeellisen tontin nro 4 ja toinen meidän yhtiömme omistamamme, ohjeellisen tontin nro 3 kohdalle. Meidän yhtiömme kohdalla LPA –korttelialue on kaavaselostuksen mukaan muodostettu siten, että kadun varressa oleva jalkakäytävä ensinnäkin poistetaan ja Ulappasaarentiestä erotetaan kortteliin 1,50 metrin levyinen alue ja meidän omistamastamme tontista 3,5 metrin levyinen alue.

Asemakaavan muutos sisältää myös autopaikkojen lukumäärän mitoitusta koskevan muutoksen. Voimassa olevan asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee olla yksi (1) autopaikka/huoneisto. Valtuuston hyväksymän asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee olla yksi (1) autopaikka/95 k-m<sup>2</sup> (1 ap/95 k-m<sup>2</sup>). Yhtiömme kannalta tämä merkitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisen autopaikkavaatimuksen alenemista 208 autopaikasta 155 autopaikkaan. Tällä ratkaisulla kaupunki on varmistanut sen, ettei rasitepaikkoina poistuvia autopaikkoja voida enää lukumääränsä puolesta sijoittaa taloyhtiömme rakennusten läheisyyteen. Samalla poistetaan rasitteiden lakkauttamiselle rasitelainsäädännön mukainen ehdoton este. Asemakaavan edellyttämien autopaikkojen pienentämisellä saadaan aikaan tilanne, jossa rasite voidaan sanoa lakkautettavan tarpeettomana.

Asemakaavassa synnytetäisiin toisaalta tilanne, jossa tontillemme ei enää voitaisi sijoittaa lukumääränsä puolesta niitä autopaikkoja, joita yhtiömme saamat rakennusluvut edellyttävät.

### **Vaihtoehtoisen järjestelyn mahdollisuus**

Taloyhtiömme on jo asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon yhteydessä esittänyt, että kaupunki osoittaisi yhtiötämme varten autopaikkoja siihen maanalaiseen paikoitustilaan, joka tulee rakennettavaksi tontille 4 rakennettavaksi esitetyn asuintalon yhteyteen. Siltä varalta, ettei rakennusteknisesti olisi mahdollista mahduttaa kaikkia tontilla nro 2 olevia 144 autopaikkaa tontille rakennettavaksi tulevaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen olemme esittäneet, että Ulappasaarentien ja Vuosaarentien kulmaukseen asemakaavaehdotuksessa esitetty uusi paikoitusalue varustetaan merkinnälle, jonka mukaan alueelle saa rakentaa

pysäköintilaitoksen, jossa on yksi maanalainen kerros. Olemme ehdottomasti sitä mieltä, että asemakaavan muutoksella ei saa synnyttää ratkaisua, joka tekee mahdolliseksi taloyhtiömme olemassa olevien autopaikkojen sijoittamisen talojemme välittömään läheisyyteen.

### **Asemakaavan muiden kuin kohtuullisuutta koskevien sisältövaatimusten toteutumisesta**

Asemakaavan muutoksessa on yhtiömme Ulappasaarentien varressa olevat kaksi taloa varustettu merkinnällä sr-2. Suojelumerkintää koskeva kaavamääräys kuuluu seuraavasti:

”Rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen paikallishistoriallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Muutos- ja korjaustyöt tulee toteuttaa rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.”

Taloyhtiömme ei vastusta rakennuksiamme koskevia suojelumerkintöjä, me ymmärrämme hyvin rakennuksiimme liittyvät arvot. Katsomme kuitenkin, että autopaikkojen korttelialueen sijoittaminen rakennusten välittömään yhteyteen ja näiden rakennusten julkisivun puolelle ja eteen, joihin rakennusten suojelulliset arvot perustuvat, on pahoin ristiriidassa asemakaavalla tavoitellun suojelun kanssa. Ratkaisu on pahoin ristiriidassa sen asemakaavalle asetetun sisältövaatimuksen kanssa, joka koskee rakennettuun kaupunkikuvaan liittyvien arvojen ja rakennetun ympäristön vaalimista.

Autopaikkojen korttelialueen muodostaminen tonttimme ja Ulappasaarentien väliin merkitsee nykyisen jalkakäytävän poistamista Ulappasaarentien tonttimme puoleiselta sivulta ja sellaista kaavaratkaisua, jossa jalkakäytävää ei enää ole lainkaan olemassa. Liikenneturvallisuuden kannalta jalankulkuyhteyden hävittäminen merkitsee olennaista heikennystä nykytilaan verrattuna. Asemakaavassa osoitettu pysäköintiratkaisu, jossa auto pysäköintipaikalta

lähdetessä peruutetaan katualueelle, ei ole myöskään liikenneturvallisuudelle nykyisin asetettujen vaatimusten mukainen.

Autopaikkojen korttelialueen sijoittaminen terassitalojen julkisivun eteen 3,5 metrin osuudelta voimassa olevan asemakaavan mukaan istutettavan alueen osalta, merkitsee Ulappasaarentiehen rajoittuvien rakennusten asukkaiden kohdalla elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, jota ei voida perustella asemakaavallisilla näkökohdilla. Kun nyt esillä olevassa tilanteessa heikentämistä ei voida perustella yleisillä yhteiskunnallisilla näkökohdilla, on kielto varsin ehdoton (näin esim. Hallberg et. Alia, emt. s. 270). Nyt kaavassa esitetyllä ratkaisulla haetaan vain KML 161 §:ssä ja MRL 160 §:ssä tarkoitettua perustetta tontilla nro 2 olevien autopaikkarasitteiden lakkauttamiselle ja siihen liittyvänä järjestelynä toteuttaa osa rakennuspaikkamme edellyttämistä autopaikoista jossain muualla.

### **Tiivistelmä**

Asemakaavamuutoksen kohtuuttomuus aiheutuu siitä, että kaupunki ei ole muutosta tehdessään osoittanut autopaikkojen osalta sellaista ratkaisua, jossa lukumääränsä puolesta olemassa olevan asemakaavan edellyttämät autopaikat voitaisiin sijoittaa turvallisella ja tyydyttävällä tavalla tontillemme tai sen välittömään läheisyyteen. Autopaikkamäärän vähentäminen heikentää taloyhtiömme huoneistojen käytettävyyttä nykytilaan verrattuna ja vähentää asukasviihtyvyyttä merkittäväällä tavalla.

Pientämällä autopaikkojen voimassa olevan asemakaavan edellyttämää lukumäärää 208 autopaikasta 155 autopaikkaan kaupunki samalla valmistelee ratkaisua, jossa rasitetun tontin nro 2 omistaja voidaan vapauttaa rasitteista ilman, että rasitetun tontin omistajalle syntyisi velvollisuutta järjestää poistuvia autopaikkoja lukumäärältään vastaavia pysäköintipaikkoja muualla. Tällainen kaavaratkaisu, jolla estetään korvaavien autopaikkojen syntyminen, tuottaa yhtiöllemme kohtuutonta haittaa.



Korvaavien autopaikkojen rakentaminen ei toisaalla voisi merkitä nykyisen asemakaavan mukaisen tontin nro 2 omistajalle mitään sellaista rasitusta tai taloudellista uhrausta, johon tuon tontin omistaja ei olisi jo rasitesopimusta tehdessään sitoutunut.

Kaupunki perustelee autopaikkojen lukumäärän pienentämistä 1 autopaikka/asuntoa vastaavasta 208 autopaikasta 1 autopaikkaan/95 k-m<sup>2</sup> eli 155 autopaikkaan sillä, että kysymys olisi vain autopaikkavaatimuksen ajanmukaistamisesta. Taloyhtiömme kohdalla on kysymys autopaikkojen lukumäärän nykyisestä ja todellisesta tarpeesta eikä sitä voida mitätöidä kaupungin esittämällä tavalla eikä varsinkaan tilanteessa, jossa vähentämisestä koituu taloyhtiöllemme merkittävää haittaa rakennustemme käyttömukavuudessa, liikenneturvallisuuden heikkenemistä ja elinympäristömme laadun merkityksellistä heikkenemistä ja toisaalla näiden menetysten vastakohtana puhtaasti luonteeltaan yksityistä ja taloudellista hyötyä rasitetun tontin omistajalle ja tuon rasitetun tontin merkittävän arvonnousun leikkaamisen myötä myös kaupungille itselleen.

Edellä esitetyillä perustella katsomme, että Helsingin kaupunginvaltuuston asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös tulee lainvastaisena kumota.

Päiväys Helsingissä 10. kesäkuuta 2008

Asunto-Oy Säästöniemi

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Jari Salminen  
 hallituksen puheenjohtaja

Laati: Vesa Majamaa,  
 ympäristöoikeuden professori Helsingin kaupungista