

**HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS**

Ratapihantie 9

00520 HELSINKI

Puhelin 010 36 42000

Faksi 010 36 42079

Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

**PÄÄTÖS**

08/0615/5

Diaarinumero

03231/07/4103

03362/07/4103

03395/07/4103

03404/07/4103

Antopäivä 19.6.2008

ASIA

Asemakaavaa koskeva valitus

VALITTAJAT

Asunto Oy Pakilantie 9

Pakila-Seura ry, Matti Enroth ja Tapio Suomi

Suursuon Ostoskeskus Oy

Pro Maunula ry

Khs dnro	2004-1897/523
Stn dn	
Saap./Anl.	24-06-2008
K12	

**PÄÄTÖS, JOSTA VALITETAAN****Helsingin kaupunginvaltuuston päätös 25.4.2007 § 109**

Kaupunginvaltuusto on päättänyt hyväksyä Helsingin 28. kaupunginosan korttelin nro 28211 tontin nro 1, korttelin nro 28238 tontin nro 4, korttelin nro 28319 tontin nro 5 ja korttelin nro 28320 tontin nro 11 sekä puisto-, katu- ja pysäköintialueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 19.8.2004 päivätyn ja 12.5.2005 ja 20.6.2005 muutetun piirustuksen nro 11326 mukaisena.

**VALITUKSISSA ESITETYT VAATIMUKSET**

**Asunto Oy Pakilantie 9** on vaatinut, että päätös kumotaan siltä osin kuin Pakilantie yhtiön tontin puolelta kavennetaan kolmikaistaisesta yksikaistaiseksi.

Yhtiö hallitsee korttelin 28321 tonttia 1. Tontilla sijaitsee yhtiön 24 huoneisto-  
toa käsittävä rakennus, joka on valmistunut vuonna 1963. Yhtiön tontti on  
viimeinen Tuusulantieltä tultaessa ennen Suonotkontietä. Suonotkontien  
toisella puolella on Suursuon ostoskeskus ja Pakilantien toiselta puolelta  
vastapäätä Suonotkontietä alkaa Rajametsäntie. Yhtiön tontti on siten osa  
risteysaluetta. Tontin kohdalla Pakilantie on kolmikaistainen, joista yksi on  
bussikaista, yksi keskikaista muulle liikenteelle ja ulommainen ryhmitys-  
kaista. Ryhmityskaista alkaa Pakilantien 7:n ja 9:n rajalta ja ohjaa liikenteen  
Rajametsäntielle ja edelleen Pasilaan ja vanhan Maunulan suuntaan.

Kaavoitusasiakirjoissa on mainittu vain Pakilantien kaksikaistaisen (2+2)  
ajoradan muuttaminen yksikaistaiseksi (1+1), mutta unohdettu kokonaan  
yhtiön tontin kohdalla oleva ryhmityskaista. Kaupunkisuunnittelulauta-  
kunnan lausunnosta käy selville, että nykyisen 4-haaraliittymän jakaminen  
kahdeksi T-liittymäksi ei lisää Suursuon alueen liikennettä eikä muuta

ajoreittejä. Lausunto jättää kuitenkin tulkintamahdollisuudet. Noin 50 metrin päässä yhtiön tontista, ostoskeskuksen kohdalla, on bussipysäkki, jota käyttää 10 bussilinjaa. Pysäkki on bussilinjojen solmukohta. Noin 50 metrin päässä ryhmityskaistan alkupäästä on 40 km/h nopeusrajoitus, mistä syystä autot tulevat ryhmitysalueelle suunnilleen sillä nopeudella, joka niillä on ennen nopeusrajoitusmerkkiä. Autot siis tulevat kovalla vauhdilla huolimatta nopeusrajoituksesta. Yhtiön tontilla on 24 autopaikkaa ja kaksi ajouraa Pakilantielle. Ruuhka-aikaan jo nykyisin, vaikka käytössä on kolme ajokais-  
taa, tontilta on vaikea päästä Pakilantielle, koska liikenne jonoutuu jo ennen yhtiön tonttia. Tilannetta vaikeuttaa lähellä tonttia oleva bussipysäkki. Ainoa mahdollisuus onkin ajaa pyörätietä ja jalkakäytävää pitkin Suonotkontielle ja sieltä valojen avulla Pakilantielle, mikä ei kuitenkaan ole hyväksyttävää. Näistä syistä ja koska ryhmityskaistan kohtalosta ei toistaiseksi ole tietoa, tuottaa kaavan liikenneratkaisu ylivoimaisia vaikeuksia ajolle yhtiön tontilta Pakilantielle. Yhtiö on selvittänyt useissa eri yhteyksissä näkemystään asiassa, mutta sitä ei ole kaavassa otettu huomioon.

Ylivoimaisesti suurin osa autoliikenteestä tulee Pakilantielle Tuusulantieltä ja Oulunkylästä Käskynhaltijantietä pitkin. Tämä liikenne jakautuu yhtiön tontin kohdalla siten, että arviolta noin 40 % jatkaa ryhmityskaistaa myöten Metsäpurontielle Pasilaan ja vanhaan Maunulaan ja loppuosa jatkaa Pakilantietä Pirjontielle ja Kehä I:lle. Ryhmityskaista on tärkeä ja se pitää säilyttää, koska se jakaa liikennettä ja helpottaa yhtiön tontilta pääsyä Pakilantielle. Ilman ryhmityskaistaa kaavassa ei ole otettu riittävästi huomioon yhtiön oikeuksia tontin haltijana eikä kaava täytä tarkoituksenmukaisen kaupunkisuunnittelun vaatimuksia. Ilman ryhmityskaistaa kaava loukkaa myös yhdenmukaisuusperiaatetta, koska se liikenteellisesti asettaa yhtiön muita huonompaan asemaan.

**Pakila-Seura ry, Enroth ja Suomi** ovat vaatineet, että päätös kumotaan siltä osin kuin Pakilantien ajokaistojen määrää asemakaavan muutoksella vähennetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mieltäpiteensä asiasta. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 28 §:n mukaan asemakaavaehdotuksesta on pyydettävä lausunto tarpeen mukaan asemakaavan kannalta keskeisiltä yhteisöiltä.

Maunulan keskustan kaavaprosessissa ei ole kuultu asianosaisena Pakila-Seura ry:tä, vaikka kaavan liikennejärjestelyt haittaavat olennaisesti liikennöintiä Pakilasta ja Paloheinästä Maunulan keskustaan ja edelleen Maunulan keskustan kautta Tuusulanväylälle ja Pasilaan. Pakilantie on nimensä mukaisesti ollut aina väylä, jota pitkin Maunulan naapurikaupunginosan Pakilan ja sen pohjoispuolella olevan Paloheinän asukkaat ovat liikkuneet naapurikaupunginosiin ja etelään Tuusulanväylälle ja sitä pitkin kohti Helsingin keskustaa.

Maunulan keskustan asemakaavamuutoksessa nykyinen nelikaistainen Pakilantie on muutettu sellaiseksi, että kumpaankin suuntaan Pakilantietä on yksi kaista bussitaskuille matkustajien ottamista ja jättämistä varten ja varsinaista ajamista varten jää vain yksi kaista etelään ja yksi pohjoiseen. Muutos

ruuhkauttaa Pakilantietä entisestäänkin ja olennaisesti vaikeuttaa Maunulan pohjoispuolella olevien kaupunginosien asukkaiden liikkumista. Tämän vuoksi Pakila-Seura ry on kaava-asiassa osallinen ja siltä olisi tullut pyytää asiasta lausunto. Näin ollen kaupunginvaltuuston päätös on syntynyt maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen vastaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää muun muassa liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä. Maunulan keskustan asemakaavan Pakilantien osan liikennejärjestelyt perustuvat virheellisiin tietoihin liikenteen nykyisestä ruuhkaisuudesta sekä uudessa kaavassa esitettyjen liikennejärjestelyjen riittävydestä. Pakilantien muuttaminen kaksikaistaiseksi ruuhkauttaa sitä entisestään ja olennaisesti vaikeuttaa Maunulan pohjoispuolella olevien kaupunginosien asukkaiden liikkumista. Muutos vaikeuttaa liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä ja erityisesti työmatkaliikenteen, joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä. Näin ollen kaupunginvaltuuston päätös on ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n liikenteen toimintaedellytyksiä koskevan suunnitteluvaihtoehdon kanssa.

**Suursuon Ostoskeskus Oy** on vaatinut, että päätös kumotaan. Hallinto-oikeuden on toimitettava asiassa suullinen käsittely 2-3:n Suursuon Ostoskeskus Oy:n yrittäjän ja 1-2:n asiantuntijan tai tutkijan kuulemiseksi.

Liiketilojen sijoittelu asemakaavan muutoksessa ei vastaa asemakaavalle asetettuja rakentamisen ja muun maankäytön ohjaustavoitteita erityisesti rakentamisen paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan sekä olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen osalta. Kaavaratkaisu on tämän vuoksi sekä aineellisesti että muodollisesti virheellinen. Se on Suursuon Ostoskeskus Oy:tä ja sen nykyisiä yrittäjiä syrjivä ja HOK-Elantoa suosiva.

Liiketilojen mitoitus on riittämätön. Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetään Suursuon ostoskeskus purettavaksi, jolloin kaavoitettavalta alueelta poistuu rakennusoikeutta 2600 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle Pakilantien länsipuolelle liikerakennuksille on varattu korvaavia liiketiloja 2600 k-m<sup>2</sup>, mistä pieniä liiketiloja olisi 400 k-m<sup>2</sup>. Ehdotuksessa katsotaan alueen palvelutarjonnan kokonaisuutena paranevan, koska Pakilantien itäpuolelle ostoskeskuksen tilalle rakennettaviin asuinkerrostaloihin varataan alakerrokseen liike- ja toimistotilatarkoituksiin 600 k-m<sup>2</sup> eli koko alueelle yhteensä 3200 k-m<sup>2</sup>. Johtopäätös on väärä.

Palveluiden tarjonnan riittävyys neliömetrein arvioituna antaa virheellisen kuvan palvelujen riittävydestä alueen asukkaille. Kaavamuutoksen hyväksyminen yksipuolistaisi palvelujen tarjontaa alueella, koska yksittäinen päivittäistavaraketju HOK-Elanto saisi määräävän markkina-aseman eikä pääsisi syntymään kilpailua. Rakennusoikeuden keskittäminen yhdelle toimijalle johtaisi vastoin kaupunginvaltuuston hyväksymää pontta pienyrittäjien syrjimiseen. Suursuon Ostoskeskus Oy:n nykyiseen palvelutarjontaan verrattuna tarjonta heikkenisi, vaikka kerrosala lisääntyisikin. Asemakaavaehdotuksessa HOK-Elannolle on varattu aikaisemman 770 k-m<sup>2</sup> sijaan ylimitoitettusti 2200 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksen hyväksyminen tältä osin johtaa siihen,

että palvelutarjonta yksipuolistuu liiketilojen kokonaismäärään nähden liiallisen päivittäistavarakaupan määrän vuoksi. Maunulan asukkaiden etu ei ole, että valtaosa päivittäistavarakaupan tarjonnasta on vain yhden kauppaketjun varassa. Alueen muille yrittäjille ei vastoin valtuuston pontta jäisi tarpeeksi toimintaedellytyksiä. Parempi vaihtoehto olisikin, että Pakilantien itäpuolelle osoitetaan tilat pienelle, myös viikonloppuisin avoinna olevalle alle 400 k-m<sup>2</sup>:n kilpailevalle päivittäistavarakaupalle, ja että HOK-Elannon tilavarausta vastaavasti vähennetään.

Kaupunki on koko ajan eri yhteyksissä perustellut ratkaisuaan osoittaa ilman kilpailuttamista HOK-Elannolle 2200 k-m<sup>2</sup> liiketiloja sillä, että HOK-Elannolla on vuoteen 2035 ulottuva vuokrasopimus, tontilla on rakennusoikeutta 900 k-m<sup>2</sup> ja tontilla sijaitsee ennestään HOK-Elannon omistama S-Market, jonka myymäläala on noin 770 k-m<sup>2</sup>. Perustelut ovat kestävämmät ja Suursuon Ostoskeskus Oy:n yhdenvertaisuutta loukkaavat. Suursuon Ostoskeskus Oy:n osakkeenomistajat itse omistavat - kuten HOK-Elanto - vuokraamalla sijaitsevat rakennukset. HOK-Elannon pidempiaikainen maanvuokrasopimus ei yksin olisi oikeuttanut kaupunkia osoittamaan pienyrittäjille korvaavia tiloja ainoastaan siltä osin kuin päivittäistavaraliike ei niitä tarvitsisi. HOK-Elannolle olisi sitä perusteetta suosimatta voinut varata kaavassa etuoikeutta liiketiloihin korkeintaan siltä osin kuin se olisi vastannut HOK-Elannon nykyisin omistamien rakennusten neliömäärää tai rakennusoikeutta.

Kuudessa Suursuon ostoskeskusta suuruusluokaltaan vastaavassa ostoskeskuksessa HOK-Elanto on suurin tai lähes suurin omistaja. Siten pienyrittäjiä syrjitään ja HOK-Elannolla on kilpailua vääristävä määrävä markkina-asema Helsingin kaupungin lähiöiden ostoskeskuksissa.

Päätöksenteko on suosinut myös HOK-Elantoa tavalla, joka on vastoin asemakaavan tavoitteita. Sidoksella HOK-Elantoon on voinut olla vaikutusta kaava-asian ratkaisussa. HOK-Elannon edustajiston ja hallintoneuvoston jäsenet ovat olleet päättämässä asemakaavaan liittyvissä asioissa paitsi valtuustossa 25.4.2007 niin myös muun ohella kaupunkisuunnittelulautakunnassa 26.8.2004 ja 12.5.2005, jolloin lautakunnan puheenjohtajana toimi Maija Anttila, joka oli samaan aikaan HOK-Elannon edustajiston jäsen.

Pakilantien itäpuolella asuu huomattava määrä vanhusväestöä, jolle kaksikaistaisenkin Pakilantien ylittäminen on turvallisuusriski. Pakilantie tulisi säilyttää nelikaistaisena siten, että tien yli varataan kauttakulku hisseineen.

**Pro Maunula ry** on vaatinut, että päätös kumotaan.

Menettely on ollut virheellistä. Kaupunginvaltuuston kokoukseen on osallistunut valtuutettuja, jotka ovat myös HOK-Elannon edustajiston tai hallintoneuvoston jäseniä. He ovat olleet esteellisiä päättämään asiasta, koska päätös on HOK-Elannon edun mukainen. HOK-Elannon edustajiston jäseniä ovat valtuutetut Anttila Maija, Asko-Seljavaara Sirpa, Bogomoloff Harry, Gadd Sture, Haatainen Tuula, Hakanen Yrjö, Hakola Juha, Hiltunen Raakel, Ingervo Sirkku, Lahti Jere, Molander Sole, Sari Näre, Ojala Outi, Rihtniemi

Suvi, Saarnio Pekka, Sademies Olli, Saksala Harri, Sarkomaa Sari, Saukkonen Lea, Soininvaara Osmo ja Tenkula Tarja. HOK-Elannon hallintoneuvoston jäseniä ovat Arto Bryggare, joka oli myös aloitteentekijä vuonna 2000 Maunulan keskustan tonttien yhdistämisasiassa HOK-Elannon eduksi, sekä Tatu Rauhamäki ja Ben Zyskowitz.

Vuorovaikutteisuus ei ole toteutunut asemakaavamuutoksen valmistelussa, koska Maunulan alueen iäkästä vanhusväestöä ei ole kuultu. Vanhusväestö edustaa neljäsosaa alueen asukkaista. Kaupunginhallitus on saanut virheellisen kuvan Maunulan iäkkään enemmistön mielipiteestä. Maunulaseuran tekemä tutkimus muun muassa Maunulan netissä on antanut puutteellisia tietoja, sillä sinne ei ole kirjautunut yhtään myönteistä lausuntoa Suursuon ostoskeskuksesta "teknisen vian" vuoksi. Iäkkäällä väestönosalla tuskin on edes mahdollisuutta ja intressiä käydä netissä täyttämässä kyselyjä. Maunulassa tehdyn, mielikuviin perustuva turvallisuuskysely on ollut harhaanjohtava, sillä myönteisiin vastauksiin ei ole annettu siinä edes mahdollisuutta. Maunulan nettisivujen ylläpitäjä on kyennyt luomaan kielteistä kuvaa ostoskeskuksesta sallimalla ostoskeskusta ja sen yrittäjiä herjaavien perättömien mielipiteiden julkaisun.

Pro Maunula ry perustettiin asukkaiden toimesta vastustamaan HOK-Elannon määräävää markkina-asemaa ja puolustamaan Maunulan palvelujen säilymistä sekä kehittämistä. Noin 700 maunulalaista ja lähiseudun asukasta allekirjoitti vastineen, jossa vaaditaan Maunulan palvelujen säilyttämistä ja HOK-Elannon määräävän markkina-aseman estämistä. Ostoskeskuksessa vuosikymmeniä toimineen fysikaalisen hoitolaitoksen, kupparin, kauneudenhoitolan ja kampaamojen palvelujen poistuessa ei iäkkäällä väestönosalla ole vastaavia palveluita lähellään. HOK-Elanto lakkautti Spar-päivittäistavara-kaupan ostoskeskuksesta heti, kun sai määräysvallan siihen. Ymmärrettävästi HOK-Elanto ei halua kilpailevaa päivittäistavarakauppaa lähialueelle, mutta sitä on vaikea ymmärtää, että kaupunki tukee tällaista asukkaille kielteistä määräävän markkina-aseman muodostamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteet eivät toteudu tehdyssä päätöksessä. Maunulan keskus ei muodostu vetovoimaiseksi ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi, monipuoliseksi palvelukeskukseksi. Päinvastoin sen palvelut vähenevät, koska pienliiketilojen määrä supistuu 600 m<sup>2</sup>:llä. Lisäneliöt on sijoitettu HOK-Elannon päivittäistavara-kaupan laajennukseen. Paloheinässä ja Pakilassa on molemmissa paikoissa jo toimivat suuret S-marketit. Tästä syystä liikekeskus ei palvele lainkaan Pakilan ja Paloheinän asukkaita, koska uuteen liikekeskukseen ei ole tulossa HOK-Elannon päivittäistavara-kaupan lisäksi kuin 400 m<sup>2</sup> HOK-Elannon hallinnoimaa pienliiketilaa.

Alueen liikenne ruuhkautuu. Yksikaistaisuus ei tule tekemään liikennettä sujuvammaksi, sillä jo nykyisellään on aamuisin bussipysäkeille jonottamassa parhaimmillaan kuusi linja-autoa. Pysäkkitaskut eivät nopeuta liikennettä, vaan päinvastoin ne hidastavat sitä, koska niihin eivät mahdu kaikki bussit pysähtymään sujuvasti. Asemakaavan muutoksen ja siihen liittyen liikennejärjestelyjen ympäristövaikutuksista ei ole tehty kattavaa selvitystä, jollainen olisi ympäristövaikutusten arviointilain mukaisesti tehtävä. Nyt on tehty ainoastaan melumittaukset vanhojen asuintalojen kohdalla. Ja vaikka meluhaitat voidaan poistaa esim. ikkunalasien lisäämisellä, kasvaisivat

yksikaistaiseksi muutetulla Pakilantiellä liikenteen muut päästöt jonotuksen takia moninkertaisiksi.

Maunulan korkealuokkainen arkkitehtuuriperintö tuhoutuu. Kaikki rakennus-suojelun asiantuntijat (Museovirasto, kaupunginmuseo, Uudenmaan ympäristökeskus, ympäristöministeriö) ovat yksimielisiä siitä, että koko Maunulan sotien jälkeen rakennetulla alueella mukaan lukien Suursuon ostoskeskus on rakennussuojelulain 1 ja 2 §:ien tarkoittamaa kulttuurihistoriallista merkitystä, jonka suojeleminen on tarpeen. Kuitenkin kaupunginvaltuusto on päättänyt hyväksyä Maunulan asemakaavamuutoksen, joka merkitsee Maunulan 1946-1972 rakennetun keskustan ainutlaatuisen, 1960-luvun alun kaupunki-kulttuuriympäristön rakennusperintömaiseman sekä ainoan Helsingissä alkuperäisenä säilyneen sodan jälkeisen jälleenrakennuskauden kaupunki-lähiön tuhoamisen. Museoviraston kuntokartoituksen mukaan ostoskeskus on hyvin säilynyt ja kuvaa kaupan kehitystä. Näin ollen kyseisen alueen ja rakennusten suojeluun on sovellettava rakennussuojelulain 3 §:n 2 momenttia. Kaupunki ei ole halukas alueen suojeluun maankäyttö- ja rakennuslain nojalla.

## ASIAN KÄSITTELY JA SELVITTÄMINEN

**Helsingin kaupunginhallitus** on antanut lausunnon.

Asunto Oy Pakilantie 9:n valituksen sekä Pakila-Seura ry:n, Enrothin ja Suomen valituksen osalta kaupunginhallitus on todennut muun ohella, että asemakaavakartassa esitetyt kaistajärjestelyt on merkitty katualueelle ohjeellisina. Ne eivät näin ollen ole katusuunnittelussa sitovia, kuten ei myöskään havainnekuvana esitetty illustraatio. Asemakaavassa ei ole supistettu Pakilantien katualuetta niin, että se estäisi nykyisten kaistajärjestelyiden kaltaisen tilanteen myös jatkossa. Asemakaavan perusteella tulee vielä erikseen tehtäväksi liikennesuunnitelma. Pakilantie 9:n kohdalle jäänee nykytilannetta vastaavat kolme kaistaa, joista yksi on kääntymiskaista Metsäpurontielle. Asemakaavan havainnekuvassa esitetty mahdollisuus kaventaa Pakilantie 1+1 -kaistaiseksi perustui valmisteluvaiheessa tilanteeseen, jossa Pakilantien suunnitelmissa ei vielä ollut mahdollisen Raide-Jokerin tilavarauksia.

Asemakaavan muutoksesta ei ole pyydetty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 28 §:ssä tarkoitettua lausuntoa Pakila-Seuralta, kuten ei varsinaisen kaava-alueenkaan asukasjärjestöiltä. Asukasjärjestöt eivät pääsääntöisesti ole maankäyttö- ja rakennusasetuksen 28 §:ssä tarkoitettuja yhteisöjä, joilta on pyydettävä lausunto asemakaavaehdotuksesta. Kuten asemakaavan muutoksen selostuksesta ilmenee, on kaavamuutoksesta tiedottaminen ollut laajaa. Siitä on tiedotettu paikallislehdissä ja asemakaavan muutoksesta on keskusteltu myös Pakila-Seuran tilaisuuksissa.

Pakilantien liikennemäärä Suursuon kohdalla on viime vuosina vakiintunut noin 12 000 ajoneuvoon vuorokaudessa. Nykyiset liikennemäärät ovat olleet vakiintuneet vuodesta 1997, jolloin on valmistunut parannus Kehä I:n ja Tuusulanväylän liittymään. Nykytilanteessa pahimmat liikenneongelmat Pakilantiellä ovat Kehä I:n ja Pirjontien välillä. Ruuhkahuiput ovat kestoltaan melko lyhyitä. Kyseinen ongelma johtuu siitä, että Kehä I:ltä idästä tultaessa oikaistaan Pakilantien kautta edelleen Pirjontietä ja Pirkkolantietä

Haagan suuntaan. Tätä ongelmaa pyritään vähentämään pääteiden kehittämishankkeilla. Maunulan keskustan asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta Pakilantien liikenteeseen, kuten valituksessa väitetään. Asemakaava-alue ei ulotu niille kohdille, joista pahimmat liikenneongelmat todellisuudessa johtuvat eikä asemakaavan tarkoituksena ole ollut ratkaista näitä ongelmia.

Siltä osin kuin valituksessa on kysymys vaikutusten arvioinnin riittävydestä ja liikenteen toimintaedellytyksiä koskevasta suunnitteluvaihtoehdosta, kaupunginhallitus on todennut lausunnossaan, Pakilantiestä Suursuon kohdalla on tehty liikennesimulointi, jossa on otettu huomioon liikenteen tuleva kasvu, jonka ei ennusteiden mukaan odoteta olevan kovinkaan suurta. Liikennesimuloinnin mukaan Suursuon kohdalle ei muodostu ongelmia. Sujuvuus itse asiassa paranee nykyisestä nykyisen nelihaaraisen liittymän muuttuessa kolmihaaraiseksi. Maunulan keskustan kaavoituksen yhteydessä Pakilantien liikenteestä on tehty melulaskelma. Laskelman perusteella asemakaavaan on merkitty uusille rakennuksille melumääräykset. Laajemmat selvitykset eivät ole tarpeellisia, koska liikennemääriin tai -olosuhteisiin ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia.

Suursuon Ostoskeskus Oy:n valituksen sekä Pro Maunula ry:n valituksen osalta kaupunginhallitus on todennut muun ohella, että kaavamutoksesta tiedottaminen ja vuorovaikutteisuus on ollut laajaa. Suunnittelun eri vaiheita on esitelty useissa asukastilaisuuksissa, Maunulan kirjastossa sekä internetissä kaupunkisuunnitteluviraston ja Maunulan kotisivuilla. Siltä osin kuin esitetään väitteitä Maunula-Seuran kotisivujen virheellisyyksistä, kaupunginhallitus toteaa, ettei kaupunki ole vastuussa yhdistyksen viestinnän oikeellisuudesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan asemakaavatyön jatkosuunnittelun pohjaksi valitsemassa vaihtoehto C:ssä Pakilantien risteysalueelle muodostuu nykyistä väljän jäsentymätöntä ja matalaa keskustaa tiiviimpi, tehokkaampi ja kaupunkimaisempi keskusta-alue. Julkisten ja kaupallisten palveluiden kehittäminen perustuu useiden erilaisten vaihtoehtojen tutkimiseen ja muodostaa hyvän perustan Maunulan keskustan kehittämiseksi. Suoraan pysäkkialueiden katutasoon avautuvat ja helposti asioitava korkeatasoinen päivittäistavaramyymälä Pakilantien länsipuolella ja pienet liiketilat Pakilantien molemmin puolin aktivoivat katukuvaa. Kulttuuripalvelut monipuolistavat keskuksen palvelutarjontaa julkisen liikenteen solmukohdassa.

Liikekeskus palvelee Maunulan lisäksi Pakilan ja Paloheinän asukkaita, koska Pakilantie toimii edelleenkin Pakilaan ja Paloheinään johtavana kokoojakatuna. Pakilantiellä liikennöi lisäksi myös kyseisiä alueita palvelevia bussilinjoja. Liikekeskukseen suunniteltava supermarket-tasoinen päivittäistavaramyymälä on kooltaan ja siten myös valikoimiltaan alueen muita kauppoja suurempi ja palvelee myös Maunulan pohjoispuolella asuvia.

Asemakaavan muutoksella ei ole loukattu yrittäjien yhdenvertaisuutta. Asemakaavan muutos ei ota kantaa yksittäisten palveluiden sijoittumiseen eikä toimijoihin, vaan luo edellytykset Maunulan keskustassa tarpeellisille kaupallisille ja muille palveluille. Se, mitä toimijoita alueelle sijoittuu, ratkeaa muun päätöksenteon kautta.

Asemakaavan muutoksen toteutuessa koko alueen liikekerrosala lisääntyy uusien asuin- ja palveluskerrostalokorttelien liikekerrosalalla eli 600 k-m<sup>2</sup>:llä. Tiloista osa on erikseen osoitettu pienille liiketiloille rajoittamalla yksittäisen tilan enimmäiskokoa asemakaavamääräyksellä. Muualla Maunulassa on suhteellisen paljon pieniä liiketiloja, joihin osa ostoskeskuksen yrittäjistä ja palveluista voisi sijoittua ja muodostaa alueellista lähipalveluverkostoa. Se on varsin hyvin iäkkäänkin väestön tavoitettavissa myös julkisella liikenteellä.

Valtuuston jäsenen osallistuminen sellaisen yhteisön hallintoon, jonka etuun kaavan hyväksymistä koskeva päätös saattaa vaikuttaa, ei ole esteellisyysperuste. Suursuon Ostoskeskus Oy on lisäksi viitannut valituksessaan sen liitteeseen, josta käy ilmi, että Osuusliike Elannon edustajistoon kuuluvia henkilöitä on ollut päättämässä kiinteistölautakunnan kokouksessa 2.9.2003, että Osuusliike Elannolle varataan ilman kilpailutusta asemakaavavaihtoehtoon C mukainen alue uuden ostoskeskuksen suunnittelua varten. Lisäksi kiinteistölautakunta on 2.9.2003 päättänyt, että Suursuon Ostoskeskus Oy:n vuokrasopimusta jatketaan 31.12.2006 saakka asemakaavaehdotus C:n mukaisesti, vaikka aiemmin kiinteistövirasto oli ehdottanut vuokrasopimuksen pituudeksi 15 vuotta. Kaupunginhallitus toteaa, etteivät Suursuon Ostoskeskus Oy:n liitteessä mainitsemat lautakuntien päätökset liity valituksenalaiseen asemakaavan hyväksymistä koskevaan kaupunginvaltuuston päätökseen.

Edellä mainitussa liitteessä on todettu myös, että kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja on osallistunut asian käsittelyyn, vaikka hän oli HOK-Elannon edustajiston jäsen. Liitteessä on todettu, että kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja oli 15.5.2003 kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenenä kokouksessa, jossa valittiin asemakaavaehdotuksista HOK-Elannolle suotuisin. Hän oli myös 26.8.2004 lautakunnan kokouksessa puoltanut HOK-Elannolle myönteistä asemakaavan muutosehdotusta ja sen lähettämistä kaupunginhallitukselle. Lautakunnan jäsenen esteellisyys ratkaistaan hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan. Esteellisyytilanteen syntyminen edellyttää virkamiehen kuulumista yhtiön johtoelimeen. HOK-Elannon edustajiston tehtävistä ja asemasta on määräykset Helsingin Osuuskauppa Elannon sääntöjen 11-15 §:ssä. Sääntöjen mukaan edustajisto käyttää osuuskaupan jäsenten päätäntävaltaa kahdesti vuodessa pidettävissä kokouksissa. Edustajistolle kuuluvia asioita ovat mm: tilinpäätöksen käsittely, tuloslaskelman ja taseen vahvistaminen, vastuuvapauden myöntäminen hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenille sekä toimitusjohtajalle, edustajiston, hallintoneuvoston jäsenten ja tilintarkastajien palkkioiden vahvistaminen, tilintarkastajien ja hallintoneuvoston jäsenten valinta. Sääntöjen sisällön perusteella kaupunginhallitus katsoo, ettei edustajistoa tule pitää hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettuna toimielimenä. Edustajisto voidaan pikemminkin rinnastaa osakeyhtiölain mukaiseen yhtiökokoukseen, johon osallistuminen ei myöskään johda virkamiehen esteellisyyteen yhtiön asioita käsiteltäessä. Vaikka kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtajan katsottaisiin edellä mainituista seikoista huolimatta olleen esteellinen, ei tällä ole ollut vaikutusta asemakaavan muutosta koskevan päätöksen sisältöön. Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 15.5.2003 päätettiin yksimielisesti, että asemakaavan suunnittelua jatketaan vaihtoehtoon C pohjalta. Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 26.8.2004 kaikki sen jäsenet



yhtä lukuun ottamatta puolsivat asemakaavan muutosehdotusta ja sen lähettämistä kaupunginhallitukselle, joten mahdollisella esteellisyydellä ei ole ollut vaikutusta asiassa.

Maunulan alueen rakennusten ja ympäristön arvot on selvitetty kattavasti. Maunulan korkealuokkainen arkkitehtuuriperintö löytyy eteläisen Maunulan alueelta Pakilantien länsipuolelta. Tämä 1950-lukua edustava alue on selvitysten perusteella yleiskaavassa merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Tälle alueelle laaditaan parhaillaan rakennustaiteelliset ja ympäristöarvot huomiioon ottavaa asemakaavaa. Suursuon alue on rakennuskannaltaan ja asemakaavaltaan nuorempaa aluetta.

Pro Maunula ry on esittänyt Maunulan alueen suojelemista myös rakennus-suojelulain nojalla. Esitys on koskenut myös nykyisen ostoskeskuksen suojelemista. Uudenmaan ympäristökeskus on hylännyt hakemuksen todeten päätöksessään, että mahdollinen suojeleminen tapahtuu asemakaavatasolla. Vanha ostoskeskus on toiminnallisesti rakennuksena suljettu ja epäkäyttännöllinen ja sen on koettu aiheuttavan myös epäviihtyisyyttä ja jopa häiriötä ympäristössään. Ostoskeskus on aikansa palveltuaan tullut tilanteeseen, jolloin sen peruskorjaus suojelurakennuksena edellyttäisi varsin suuria investointeja. Pienessä keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä se aiheuttaisi etenkin pienille osakkaille kohtuuttoman suuria taloudellisia rasituksia. Rakennuksen purkamisen on näissä oloissa perusteltua, vaikka sen onkin katsottava sisältävän pääasiassa paikallishistoriaan liittyviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaupunginmuseo on muistiossaan 20.4.2001 esittänyt, että alueen asemakaavan muutoksen lähtökohdaksi otettaisiin olemassa olevan ostoskeskusrakennuksen säilyminen. Museo on kesällä 2002 inventoinut kaikki Helsingin vanhat ostoskeskukset. Tässä yhteydessä museo on päätenyt siihen, ettei se tule esittämään Maunulan (Suursuon) ostoskeskuksen asemakaavallista suojelema, mutta edelleenkin pitää toivottavana, että alueen kehittämistä voitaisiin suunnitella ostoskeskusrakennus huomioon ottaen. Asemakaavaa muutettaessa ostoskeskusrakennusta ei päätetty suojella. Päätös on tehty maankäyttö- ja rakennuslain suomen harkintavallan puitteissa.

Vanhan Suursuon ostoskeskuksen suojelema on tehty erillinen rakennussuojeluesitys, minkä lisäksi se sisältyi Pirkkolaa, Maunulan ja Suursuon alueiden suojelema koskeneeseen esitykseen. Nämä esitykset Uudenmaan ympäristökeskus on hylännyt 30.1.2006 ja 7.11.2006. Uudenmaan ympäristökeskuksen päätöksestä 30.1.2006 valitettiin ympäristöministeriölle, joka hylkäsi 6.6.2006 valituksen eikä muuttanut ympäristökeskuksen päätöstä. Korkeimman hallinto-oikeuden kirjaamosta saadun tiedon mukaan ympäristöministeriön päätöksestä 6.6.2006 ei valitettu.

**Asunto Oy Pakilantie 9** on antanut vastaselityksen.

**Pakila-Seura ry, Enroth ja Suomi** ovat antaneet vastaselityksen.

**Suursuon Ostoskeskus Oy** on antanut vastaselityksen ja todennut siinä muun ohella, että HOK-Elannon edustajiston ja hallintoneuvoston jäsenten olisi tullut jäädä itsensä kakin osin päätöksenteosta lautakunnissa, kaupunginhallituksessa ja valtuustossa. Museovirasto on lausunnossaan todennut, että ostoskeskusrakennus olisi perusteltua säilyttää asemakaavalla. Yhtiö on

katsonut, että suojelua ei ole asemakaavan valmistelussa arvioitu asianmukaisesti. Yhtiö on lisäksi toimittanut 12.5.2008 yhdyskuntasuunnittelun dosentti Heikki Kukkosen ja julkisoikeuden professori Teuvo Pohjalaisen lausunnot asemakaavan muutoksesta. Pohjalaisen lausunnon mukaan asian käsittelyssä on tapahtunut menettelyvirhe, koska Suursuon Ostoskeskus Oy:tä ei ole kuultu hallintolain mukaisesti ennen asemakaavan hyväksymistä.

Pro Maunula ry on antanut vastaselityksen.

## HALLINTO-OIKEUDEN RATKAISU

1. Hallinto-oikeus jättää Suursuon Ostoskeskus Oy:n valituksen tutkimatta yhtiön vastaselityksessä ja asiantuntijalausunnossa esitetyillä perusteilla tehtynä, joiden mukaan ostoskeskuksen suojelua ei ole selvitetty asianmukaisesti asemakaavan valmistelussa ja asian käsittelyssä on tapahtunut menettelyvirhe, koska yhtiötä ei ole kuultu hallintolain mukaisesti.
2. Hallinto-oikeus hylkää Suursuon Ostoskeskus Oy:n vaatimuksen suullisen käsittelyn järjestämisestä.
3. Hallinto-oikeus hylkää valitukset muutoin.

### Perustelut

1. Kuntalain 90 §:n 3 momentin mukaan valittajan tulee esittää kunnallisvalituksen valitusperusteet ennen valitusajan päättymistä. Suursuon Ostoskeskus Oy ei ole 4.6.2007 vireille panemassaan valituksessa vaatinut päätöstä kumottavaksi sillä perusteella, että sitä ei ole asianmukaisesti kuultu eikä ostoskeskuksen suojelutarvetta ole asianmukaisesti selvitetty, vaan se on esittänyt nämä valitusperusteet vasta 4.6.2007 päättyneen valitusajan jälkeen. Tämän vuoksi yhtiön valitusta ei voida näillä perusteilla tehtynä tutkia.
2. Suullisen käsittelyn järjestäminen on asiakirjoista saatava selvitys ja pääasian jäljempänä ilmenevät ratkaisuperusteet huomioon ottaen ilmeisen tarpeetonta.
3. **Kaupunginvaltuuston päätöksen laillisuusarviointi valitusperusteittain**

#### Esteellisyys

Kuntalain 52 §:n 1 momentin mukaan valtuutettu on valtuustossa esteellinen käsittelemään asiaa, joka koskee henkilökohtaisesti häntä taikka hänen hallintolain (434/2003) 28 §:n 2 ja 3 momentissa tarkoitettua läheistään. Milloin valtuutettu ottaa osaa asian käsittelyyn muussa toimielimessä, häneen sovelletaan mitä kyseisen toimielimen jäsenen esteellisyydestä säädetään. Pykälän 2 momentin mukaan muun luottamushenkilön esteellisyydestä on voimassa, mitä hallintolain 27–30 §:ssä säädetään.

Hallintolain 27 §:n 1 momentin mukaan virkamies ei saa osallistua asian käsittelyyn eikä olla läsnä sitä käsiteltäessä, jos hän on esteellinen. Mitä virkamiehen esteellisyydestä säädetään, koskee 27 §:n 2 momentin mukaan myös monijäsenen toimielimen jäsentä ja muuta asian käsittelyyn osallistuvaa.

Hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan virkamies on esteellinen, jos hän tai hänen 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu läheisensä on hallituksen, hallintoneuvoston tai niihin rinnastettavan toimielimen jäsenenä taikka toimitusjohtajana tai sitä vastaavassa asemassa sellaisessa yhteisössä, säätiössä, valtion liikelaitoksessa tai laitoksessa, joka on asianosainen tai jolle asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa. Virkamies on esteellinen säännöksen 7 kohdan mukaan, jos luottamus hänen puolueettomuuteensa muusta erityisestä syystä vaarantuu.

Suursuon Ostoskeskus Oy:n ja Pro Maunula ry:n valitusten mukaan asian ratkaisemiseen kaupunginvaltuustossa on osallistunut valtuutettuja, jotka ovat HOK-Elannon (Helsingin osuuskauppa Elanto) edustajiston tai hallintoneuvoston jäseniä. Nämä, asiakirjoista ilmenevät valtuutetut ovat valitusten mukaan olleet esteellisiä, koska asemakaavassa on osoitettu HOK-Elannon hallitsemalle alueelle rakennusoikeus uuden liikerakennuksen rakentamiseen. Lisäksi Suursuon Ostoskeskus Oy:n valituksen mukaan HOK-Elannon edustajiston jäsen Maija Anttila on osallistunut esteellisenä asemakaavan käsittelyyn kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtajana lautakunnan kokouksissa 26.8.2004 ja 12.5.2005, ja edustajiston jäseniä on osallistunut 2.9.2003 kiinteistölautakunnan kokoukseen, jossa on käsitelty muun muassa mainitun liikekeskuksen alueen varaamista HOK-Elannelle.

Kun otetaan huomioon osuuskuntalain nojalla ja HOK-Elannon sääntöjen mukaan HOK-Elannon edustajiston ja hallintoneuvoston jäsenille kuuluvat tehtävät, asemakaavan ei voida katsoa koskevan kuntalain 52 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla valtuutettuja henkilökohtaisesti sillä mainituissa valituksissa esitetyllä perusteella, että HOK-Elanto hyötyy asemakaavasta. Edustajiston jäsen ei tälle kuuluvat tehtävät huomioon ottaen ole myöskään hallintolain 28 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla esteellinen osallistumaan asemakaavan käsittelyyn kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Suursuon Ostoskeskus Oy:n vastaselityksessä esittämän, valitusta tarkentavan väitteen mukaan HOK-Elannon edustajiston tai hallintoneuvoston jäsenyyden takia esteellisiä henkilöitä olisi osallistunut myös asian käsittelyyn kaupunginhallituksessa. Yhtiö ei kuitenkaan ole nimennyt tällaisia henkilöitä. Kaupunginhallitus on valmistellut asemakaavaa kokouksissaan 2.4.2007 ja 10.4.2007. Saadun selvityksen mukaan näihin kokouksiin ei kyseisen asian kohdalla ole ottanut osaa HOK-Elannon hallintoneuvoston jäseniä. Edustajiston jäsenen läsnäolosta kokouksessa ei seuraa, että päätös olisi esteellisyyden takia syntynyt virheellisessä järjestyksessä.

Suursuon Ostoskeskus Oy:n valituksessa mainittu kiinteistölautakunnan kokous ei koske valituksenalaista asemakaavaa eikä sen valmistelua. Siten sillä, onko tähän kokoukseen osallistunut esteellisiä henkilöitä, ei ole asiassa merkitystä.

Edellä olevin syin aihetta päätöksen kumoamiseen esteellisyyttä koskevin valitusperustein ei ole.

#### Vuorovaikutus kaavoituksessa

Maankäyttö- ja rakennuslain 6 §:n 1 momentin mukaan kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa,

joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Pykälän 2 momentin mukaan kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen. Tarkemmin kaavoitusmenettelystä ja vuorovaikutuksesta on säädetty mainitun lain 8 luvussa (62 - 67 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n 1 momentin mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä tarkoitettu tilaisuuden varaaminen osallisille mielipiteensä esittämiseen kaavaa valmisteltaessa voidaan tehdä asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide kirjallisesti tai suullisesti taikka erityisessä kaavaa koskevassa tilaisuudessa taikka muulla sopivaksi katsottavalla tavalla. Tässä yhteydessä voivat mielipiteensä esittää myös muut kunnan jäsenet.

Pakila-Seura ry:tä ei ole valituksessa esitetyllä liikennettä koskevalla perusteella pidettävä asemakaavan kannalta keskeisenä yhteisönä, jolta olisi tullut pyytää asiassa lausunto. Yhdistys ei ole myöskään asianosainen, joten sitä ei ole ollut tarpeen pitää osallisena laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Mahdollisuus mielipiteiden esittämiseen asemakaavasta on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti muun muassa lähettämällä siitä ilmoitus jokaiseen helsinkiläiseen kotiin vuosien 2001 ja 2002 kaavoituskatsauksissa, näyttelyssä Maunulan kirjastossa sekä pitämällä asemakaavan luonnos ja asemakaavaehdotus nähtävillä. Asemakaavasta on tiedotettu myös internetissä. Tiedottamisen perusteella on niin Pakila-Seura ry:llä kuin sen valituksessa mainituilla asukkaillakin ollut mahdollisuus mielipiteidensä esittämiseen. Asiassa esitetyillä perusteilla ei ole katsottava, että vuorovaikutusmenettely asemakaavaa valmisteltaessa ei täyttäisi maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa säädettyjä vaatimuksia.

Edellä olevin syin aihetta päätöksen kumoamiseen vuorovaikutusta kaavoituksessa koskevin valitusperustein ei ole.

#### Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavan sisältövaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä. Pykälän 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua- 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. Pykälän

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 asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Tämä edellyttää muun ohessa sitä, ettei alueiden omistajia tai haltijoita aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen ole hyväksyttäviä maankäytöllisiä perusteita. Yhdenvertaisuusperiaate ilmenee myös hallintolain 6 §:stä.

#### Asemakaavan liikennejärjestelyt

Ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain (YVA-laki) 4 §:n 1 momentin nojalla ympäristövaikutusten arviointimenettelyä sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun asetuksen (YVA-asetus) 6 §:ssä säädettyihin hankkeisiin. Kyseessä oleva asemakaavamuuotos ei ole YVA-asetuksen 6 §:ssä olevassa luettelossa mainittu hanke, eikä sillä ole myöskään YVA-lain 4 §:n 2 momentissa tarkoitettuja merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia. Asemakaava ei siten ole edellyttänyt Pro Maunula ry:n valituksessa vaatimaa ympäristövaikutusten arviointimenettelyä liikenteestä.

Asemakaava varten on laadittu Pakilantien meluselvitys ja kaavoitusasiakirjoista ilmenee yleistä tietoa Pakilantien liikenneoloista. Kaupunkisuunnittelulautakunta on vastauksessaan 12.5.2005 asemakaavaehdotuksesta tehtyihin muistutuksiin selostanut alueen liikennetilannetta, Pakilantien risteysjärjestelyjä ja mitoitusta todeten muun muassa, että Suursuon täydennysrakentaminen lisää liikennettä noin 300 ajoneuvolla vuorokaudessa eikä kaavan toteuttamisella tule olemaan olennaista vaikutusta Suursuon liikennemääriin. Pakilantien välityskyvyn on arvioitu riittävän 1 + 1 kaistaisenakin. Samaa osoittaa kaupunginhallituksen lausunnossa hallinto-oikeudelle mainittu Suursuon kohdalla tehty Pakilantien liikennesimulaatio. Asemakaavasta liikenteeseen aiheutuvan vaikutuksen vähäisyydellä on merkitystä arvioitaessa selvitysvollisuuden laajuutta. Hallinto-oikeus katsoo, että asemakaavan sisältövaatimusten täyttyminen liikenteen osalta on ollut riittävällä tavalla arvioitavissa käytettävissä olleiden selvitysten pohjalta.

Asemakaavan selostuksessa on todettu kaavamuuotoksen lähtökohtana liikennejärjestelyjen osalta, että Pakilantien ja Rajametsäntien risteysalue kaipaa toiminnallista jäsentämistä, sillä risteuksen suora liittyminen Rajametsäntien suuntaan houkuttelee käyttämään asuntokatua läpiajoon. Leveällä Pakilantiellä on runsasta läpiajoliikennettä Pakilan ja Paloheinän suuntaan ja asukkaat kokevat sen ylittämisen vaarallisena ja siksi väylää pidetään koko kaupunginosaa jakavana. Kaavaselostuksessa on todettu asemakaavan tavoitteena on tältä osin olevan, että liikenneturvallisuutta parannetaan oikaisemalla Pakilantie Jokeripysäkkien kohdalla ja korottamalla suojatiet. Suojatien kohdalla on yksi ajokaista suuntaansa, jolloin Pakilantien ylitys helpottuu. Pysäkkien kohdalla toiset kaistat ovat bussien pysäkkikaistoja.

Asemakaavassa Pakilantien risteysjärjestelyä muutetaan poistamalla nykyinen Pakilantien ja Rajametsäntien/Suonotkontien X-risteys ja muodostamalla kaksi T-liittymää Pakilantielle. Suora yhteys Suonotkontieltä Pakilantielle poistuu. Suonotkontien eteläpään katualue muutetaan torialueeksi. Pakilantie oikaistaan T-liittymien välillä, jolloin linja-autojen pysäkkialue sijoittuu suoralle katuosuudelle.

Asemakaavassa on osoitettu sitovasti Pakilantien katualue ja sen uusi linjaus sekä uusi risteysjärjestely. Pakilantien katualueen leveys kyseisellä kohtaa on 30-40 metriä. Ohjeellisesti katualueelle on merkitty katkoviivalla varsinainen ajorata siten kuin asemakaavaseloituksessa edellä on kuvattu. Tämä ohjeellisella merkintä ei kuitenkaan ole sitova, vaan lopullisesti kadun liikennejärjestelyjen yksityiskohdat, kuten ajokaistojen määrä, ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain 85 §:n mukaisessa katusuunnitelmassa, jonka mukaisesti katu rakennetaan. Kyseisen säännöksen mukaan katu on suunniteltava siten, että se täyttää muun ohessa toimivuuden ja turvallisuuden vaatimukset. Ottamatta tässä yhteydessä ennenaikaisena ratkaistavakseen sitä, täyttäisikö Pakilantien kaavaseloituksessa kuvattu kaistajärjestely nämä vaatimukset, hallinto-oikeus toteaa, ettei valituksissa esitetyillä perusteilla voida katsoa, että asemakaava rajaisi mahdollisuudet suunnitella alueen liikenne turvallisiksi ja toimivaksi. Näin ollen voidaan katsoa, että asemakaavan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaisesti luo edellytykset liikenteen järjestämiselle. Asemakaava ei ole liikenteen osalta yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen tai muutoinkaan syrjivä Asunto Oy Pakilantie 9:ää kohtaan.

Edellä olevin syin aihetta päätöksen kumoamiseen liikennettä koskevien selvitysten riittävyyttä tai liikennejärjestelyjen sisältöä koskevin valitusperustein ei ole.

#### Palvelujen alueellinen saatavuus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 6 ha. Asemakaavassa on Pakilantien itäpuolelle voimassa olevan asemakaavan puistoalueelle ja liikerakennusten korttelialueelle, jolla sijaitsee Suursuon Ostoskeskus Oy:n nykyinen ostoskeskusrakennus, osoitettu asuinkeuhkeuden korttelialue (AK) viisikerroksisille taloille. AK-korttelialueelle (korttelit 28316 ja 28321) on osoitettu rakennusoikeutta asuinrakentamiseen 4200 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi myymälä- ja toimistotiloille 600 k-m<sup>2</sup>. Pakilantien länsipuolelle on osoitettu rakennusoikeudeltaan 2600 k-m<sup>2</sup>:n liikerakennusten korttelialue (KL) nykyisen kuorma-autojen yöpysäkointialueen paikalle ja osittain puistoon. Pakilantien länsipuolella sijaitseva voimassa olevan asemakaavan liikerakennusten korttelialue, jonka rakennusoikeus on ollut 900 k-m<sup>2</sup> ja jolla sijaitsee HOK-Elannon liikerakennus, on osoitettu asemakaavassa kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YY), jonka rakennusoikeus on 2500 k-m<sup>2</sup>. Asemakaava-alueen koko rakennusoikeus on kaavaseloituksen mukaan 22900 k-m<sup>2</sup>, missä on lisäystä voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna 7000 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavassa ei ole määrätty sitä, minkä laatuista kauppaliikkeitä tai palveluita suunniteltuihin liikerakennuksiin tai -tiloihin sijoittuu, eikä määrätty vähimmäispinta-alaa liikehuoneistojen koolle. Liiketoiminnan harjoittajia, kuten HOK-Elantoa, ei kaavassa ole määrätty eikä voitukaan

määrätä. Asiakirjojen mukaan HOK-Elanto hallitsee tällä hetkellä Pakilantien länsipuolista aluetta, jolle suurin osa asemakaavan liikerakentamisesta sijoittuu. Tämä seikka ja asemakaavassa nykyisen Suursuon ostoskeskuksen paikalle osoitettu maankäyttö saattaa vaikuttaa kaupan kilpailutilanteeseen ja palvelujen laatuun alueella. Asemakaavan sisältövaatimus palvelujen alueellisesta saatavuudesta ei kuitenkaan edellytä, että turvataan toimintaedellytykset alueen nykyisten kauppaliikkeiden tai muiden toiminnanharjoittajien asemat säilyttäen, vaan riittävää on, että alueelle osoitetaan tarpeellinen rakennusoikeus palveluja varten. Asemakaavan lainmukaisuuden kannalta ei siten ole merkitystä niillä valitusperusteilla, joiden mukaan asemakaava yksipuolistaa liikaa Maunulan keskustan palvelutarjontaa, koska kaavalla ei ole tätä asiaa ratkaistu.

Asemakaavassa osoitettu liikerakennusten kerrosala lisääntyy enimmillään 600 k-m<sup>2</sup>:llä voimassa olevaan asemakaavan verrattuna, ja on siis yhteensä 3200 k-m<sup>2</sup>. Valituksissa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden mukaan olisi katsottava, että tarpeellista kerrosalaa kaupan tiloja varten ei ole osoitettu. Palvelujen alueellisen saatavuuden kannalta ei voida katsoa olevan merkitystä sillä, kummalla puolen Pakilantietä liiketilat sijaitsevat. Asemakaava luo riittävät edellytykset palvelujen alueelliselle saatavuudelle.

Edellä olevin syin aihetta päätöksen kumoamiseen palvelujen alueellista saatavuutta koskevin valitusperustein ei ole.

Asemakaavan kohtuullisuus Suursuon Ostoskeskus Oy:tä ja sen osakkaita sekä ostoskeskuksen liikkeenharjoittajia kohtaan, väitteet yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisuudesta ja HOK-Elannon suosimisesta

Helsingin kaupunki omistaa tontin, jolla Suursuon Ostoskeskus Oy:n omistama ostoskeskus sijaitsee, ja yhtiö on vuokrannut tontin kaupungilta. Asiakirjoista ilmenee, että tontin pitkäaikainen vuokrasopimus on päättynyt vuonna 2000 ja sen jälkeen vuokra-aikaa on jatkettu lyhytkestoisin sopimuksin. Tiedossa ei ole, että yhtiöllä olisi oikeutta tontin pitkäaikaiseen hallintaan.

Hallinto-oikeus toteaa, ettei pelkästään se, että Suursuon Ostoskeskus Oy omistaa tontilla olevan ostoskeskusrakennuksen, ole peruste pitää rakennuksen purkamista edellyttävää asemakaavaa yhtiötä kohtaan kohtuuttomana. Kaava ei tällä perusteella ole maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa tarkoitetulla tavalla kohtuuton myöskään yhtiön osakkaita tai ostoskeskuksen liikkeenharjoittajia kohtaan.

Asemakaavaselostuksessa on todettu alueen nykytilanteesta muun ohella, että Pakilantien itäpuolella sijaitseva Suursuon ostoskeskuksen rakennus (1700 k-m<sup>2</sup>) on valmistunut 1962. Se toimii kaksoiskäytäväperiaatteella sisäkäytäviltä käsin kun taas rakennuksen pitkillä sivuilla on koko julkisivun mittaiset lastauslaiturit. Ulospäin rakennus on erittäin suljettu huomioon ottaen sen sijainnin Maunulan keskeisessä risteyksessä. Asiakaspalvelutilojen jalankulkumiljöötä rikastava ja aktivoiva vaikutus jää Maunulan keskustassa näkymättä. Kaupunkikuvassa yksikerroksinen rakennus poikkeaa ympäristönsä nelikerroksisesta asuinrakentamisesta ja hajottaa tilallisesti muutenkin laajaa risteysaluetta. Asemakaavaselostuksen mukaan tavoitteena on julkisten palvelujen (kirjasto ja työväenopisto) ja uuden liikekeskuksen

rakentaminen Pakilantien länsipuolelle sekä uusien asuinkerrostalojen rakentaminen Pakilantien itäpuolelle nykyisen ostoskeskuksen tontille ja sen kaakkoispuolelle. Tällä pyritään keskustan nykyistä jäsentymätöntä väljyyttä ryhdistämään ja luomaan paikalliskeskukselle luonteenomaista mittakaavaa. Pakilantien oikaiseminen asemakaavan mukaisella tavalla vaikuttaa ostoskeskuksen tonttiin.

Asemakaavaselostuksessa kerrottua, alueen kaupunkikuvan kehittämistä lähtevää tavoitetta voidaan pitää hyväksyttävänä maankäyttöllisenä perusteena asemakaavaratkaisulle ja sen mukaiselle liikerakentamisen sijoittamiselle pääosin Pakilantien länsipuolelle. Kun otetaan tämän ohella huomioon se, että myös Pakilantien länsipuolisen alueen omistaa kaupunki eikä asemakaavalla määrätä liiketoimintaa alueella harjoitettavia tahoja, ei voida katsoa, että HOK-Elantoa olisi perusteetta suosittu asemakaavalla tai että kaava olisi yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.

Niillä väitteillä, joiden mukaan HOK-Elantoa on suosittu vuokrattaessa sille kyseinen alue, ei ole merkitystä asemakaavan lainmukaisuutta arvioitaessa, koska ne eivät koske asemakaavan sisältöä eivätkä kaavoitusmenettelyä muutoinkaan.

Edellä olevin syin ei ole aihetta päätöksen kumoamiseen asemakaavan kohtuuttomuutta, yhdenvertaisuusperiaatetta ja HOK-Elannon suosimista koskevin valitusperustein.

#### Rakennetun ympäristön vaaliminen

Rakennussuojelulain 3 §:n 1 momentin (151/1999) mukaan rakennussuojelusta asemakaava-alueella säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Pro Maunula ry on tehnyt vuonna 2005 esityksen Pirkkolan, Maunulan ja Suursuon rakennetun ympäristön suojelemisesta. Ympäristökeskus on 7.11.2006 hylännyt esityksen. Ympäristökeskus on 30.1.2006 hylännyt ostoskeskuksen omistajan tekemän ostoskeskusta koskevan suojeluesityksen. Ostoskeskuksen omistajien haettua muutosta päätökseen ympäristöministeriö hylkäsi valituksen.

Ympäristökeskus ja ympäristöministeriö ovat ostoskeskuksen suojeluesityksen osalta päätösten perusteluissa lausuneet, että ostoskeskuksella on rakennussuojelulain 2 §:n tarkoittamaa kulttuurihistoriallista merkitystä.

Hallinto-oikeus toteaa, että ympäristökeskuksen ja ympäristöministeriön päätöksistä ilmenevä käsitys siitä, että ostoskeskus on rakennussuojelulaissa tarkoitettu suojelukohde, ei rakennussuojelulain 3 § huomioon otettuna sido kaupunkia sen päättäessä asemakaavasta. Ostoskeskuksen suojeleminen asemakaavassa ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaisesti.

Kaupunginmuseo on muistiossaan 20.4.2001 esittänyt, että ostoskeskusrakennus säilytettäisiin. Kaavaa koskevan suunnittelun alkuvaiheessa on laadittu vaihtoehtosuunnitelma, jossa ostoskeskus säilyisi. Vaihtoehtoja



käsiteltiin myös yleisötilaisuudessa 25.2.2003 ja suunnitelmavaihtoehdot olivat esillä Maunulan kirjastossa 17.2. - 8.3.2003. Kaupunkisuunnittelu- lautakunta on 15.5.2003 valinnut vaihtoehdoista jatkosuunnittelun pohjaksi vaihtoehdon, jossa ostokeskuksen tilalle rakennettaisiin asuntoja. Suojeluesitysten tekemisen jälkeen kaavoitusprosessi on ollut keskeytettynä niiden käsittelyn ajaksi.

Ympäristökeskuksen ja ympäristöministeriön päätöksiä on selostettu kaupunginhallituksen ehdotuksen perusteluissa. Kaupunginhallituksen perustelujen yhteenvedon lausuttu, että ostoskeskus on toiminnallisesti rakennuksena melko suljettu ja hieman epäkäytännöllinen ja sen on koettu aiheuttavan myös epäviihtyisyyttä ja jopa häiriötä ympäristössään. Ostoskeskuksen peruskorjaus suojelurakennuksena edellyttäisi varsin suuria investointeja, mihin rakennuksen omistaja ei ole esittänyt valmiutta. Kaupunginhallitus on pitänyt rakennuksen purkamista perusteltuna, vaikka sen on katsottava sisältävän suojelupäätöksissä kerrottuja, pääasiallisesti paikallishistoriaan liittyviä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Hallinto-oikeus toteaa, että kysymystä ostoskeskuksen suojelemisesta on riittävästi selvitetty sekä kaavoitusmenettelyn yhteydessä ja sen aikana tapahtuneen suojeluesityksen käsittelyn yhteydessä. Ympäristökeskuksen ja ympäristöministeriön käsitys ostoskeskuksen suojelemisen tarpeesta on otettu huomioon asiaa ratkaistaessa. Asiassa ei kuitenkaan ole ilmennyt perusteita, joiden mukaan nimenomaan Suursuon vanhaan ostoskeskukseen liittyisi sellaisia erityisiä rakennettuun ympäristöön kuuluvia arvoja, jotka tulee säilyttää riippumatta erilaisista vaihtoehdoista kehittää kyseistä aluetta. Tämän vuoksi kaupunginvaltuuston hyväksymää kaavoitusvaihtoehtoa voidaan pitää lainmukaisena.

#### Lopputulos

Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tutkia kaavapäätöksen tarkoituksenmukaisuutta. Hallinto-oikeus tutkii, onko päätös siltä osin kuin siitä on valittu lainmukainen. Edellä perusteluissa lausuttu huomioon ottaen hallinto-oikeus katsoo, että asemakaavan muutosta on pidettävä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten mukaisena. Päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä. Kaupunginvaltuusto ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Kaupunginvaltuuston päätöksen kumoamiseen ei valituskirjelmässä esitetyillä perusteilla ole aihetta.

**Sovelletut oikeusohjeet** Perusteluissa mainitut ja  
Hallintolainkäyttölaki 38 § 1 mom ja 51 §  
Kuntalaki 90 §  
Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §  
Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 § 1 mom ja 28 § 4 kohta

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 5 momentin mukaan tähän päätökseen ei kuitenkaan saa hakea muutosta valittamalla siltä osin kuin alueen pääasiallinen maankäyttö on ratkaistu lainvoiman saaneessa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa.

Valitusosoitus on liitteenä (kaava-asia 09.07).

## HALLINTO-OIKEUDEN KOKOONPANO

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet  
Paula Väinämö, Janne Aer (t) ja Ilkka Hartikainen.

XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXX

Esittelijäjäsen

Ilkka Hartikainen

## JAKELU JA OIKEUDENKÄYNTIMAKSU

### Päätös

Asunto Oy Pakilantie 9; oikeudenkäyntimaksu 82 euroa (tiedote oikeudenkäyntimaksusta)  
c/o Torsti Koskinen

Pakila-Seura ry; oikeudenkäyntimaksu 82 euroa (tiedote oikeudenkäyntimaksusta)  
c/o Matti Enroth

Suursuon Ostoskeskus Oy; oikeudenkäyntimaksu 82 euroa (tiedote oikeudenkäyntimaksusta)  
Asiamies: AA Olli Pohjakallio  
ADVISE. Asianajotoimisto Olli Pohjakallio Oy  
Fredrikinkatu 30 A 14  
00120 HELSINKI

Pro Maunula ry; oikeudenkäyntimaksu 82 euroa (tiedote oikeudenkäyntimaksusta)

**Jäljennös maksutta**Helsingin kaupunginhallitus

Uudenmaan ympäristökeskus

Hallinto-oikeuden kirjaamo

Tiedoksi tilastollista seuranta varten (EV 248/1998 vp - HE 101/1998 vp):  
- ympäristöministeriö