

Korkein hallinto-oikeus  
Unioninkatu 16

20  
19.6  
11  
18.4  
29 (ov)

## Korkein hallinto-oikeus

Saapunut 18. 07. 2008  
Liitteitä 1 IVO 2299/1/08  
4103 vja

Tyytymättöminä Helsingin hallinto-oikeuden päätökseen nro 08/0651/5-19.6.2008 ilmoitamme valittavamme siitä. Uudistamme kaiken aikaisemmin asiassa esille tuomamme ja selvitämme lisäksi seuraavaa:

Maankäyttö- ja rakennuslain perusteluissa tarkoitettulla kotiseutuyhdistyksellä tarkoitetaan myös Pakila-Seura ry:n kaltaista kotiseutuyhdistystä. Pakila-Seura ry. on ainoa Länsi-Pakilan alueella toimiva kotiseutuyhdistys, joten sen osallisuus aluetta koskevissa asioissa on kiistaton. Pakila on Maunulan naapurikaupunginosa, joiden kummankin läpi kulkee Pakilantie keskeisenä paikallisväylänä. Pakilalaiset ja sen pohjois-puolella olevan Paloheinän asukkaat käyttävät Pakilantietä yhteysväylänään Helsingin keskustaan ja Pasilaan. Pakilantien merkitys pakilalaisille ja paloheinäläisille korostuu entisestään, kun Maunulaan rakennetaan uusi ostoskeskus, joka tulee palvelemaan myös Pakilan ja Paloheinän asukkaiden tarpeita. Tällä perusteella Pakila-Seura ry:tä on pidettävä kiistatta osallisena myös Pakilantietä koskevassa kaavamuutoksessa.

Helsingin kaupunginhallituksen antaman lausunnon mukaan Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen s.6 lainaus: "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." Kuten kaupunginhallituksen lausunnosta ilmenee, liikennesuunnitelma tehdään asemakaavan perusteella. Näin ollen Pakilan poiskulkuväylään tulee kaavan mukainen muutos.

Helsingissä kaavaprosessissa on vakiintunut käytännöksi lausuntomenettely. Osallisuutta tarkasteltaessa voidaan todeta, että Helsingin kaupunki pyytää Pakila-Seura ry:ltä säännöllisesti lausuntoja aluetta koskevissa kaava-asioissa. Pakila-Seura ry:lta lausuntoja on pyydetty myös kaavamuutoksista, jotka osuvat eri kaupunginosien raja-alueille.

Tämän vuoksi Pakila-Seura ry. on odottanut lausuntopyyntöä, jota sille ei vastoin vakiintunutta käytäntöä ole kuitenkaan lähetetty. Toki viranomaisille voidaan lähettää kannanottoja epävirallisestikin, mutta varmuutta niiden huomioon ottamisesta ei ole. Helsingissä kaavahankkeet ovat julkisuudessa esillä tiedotusvälineissä moneen kertaan ja useimmiten lehtien kommentoimana ja värittämänä. Virallinen lausuntomenettely varmistaa osallisten näkemysten oikea-aikaisen huomioon ottamisen. Tästäkin syystä Pakila-Seura ry. on odottanut lausuntopyyntöä.

Vaadimme, että Helsingin hallinto-oikeuden päätös kumotaan ja Pakila-Seura ry:ta kuullaan asema-kaavan uudessa valmistelussa.

Helsingissä 16.7.2008

Pakila-Seura ry.  
c/o Matti Enroth, Helsinki

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Matti Enroth

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tapio Suomi  
Helsinki

30  
19.6  
11  
+ 217 (ma)  
32 (ok)



ASIANAJOTOIMISTO • ATTORNEYS-AT-LAW

**ADVISE.**

OLLI POHJAKALLIO OY • LTD

1 (12)

## Korkein hallinto-oikeus

Saapunut 21. 07. 2008  
Liitteitä 2 No 2305/1/08  
4103 *lähetä*



## KORKEIMMALLE HALLINTO - OIKEUDELLE

ASIA

Valitus asemakaavan vahvistamista koskevassa asiassa

## VALITTAJA / VALITTAJAN ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

Suursuon Ostoskeskus Oy (Y-tunnus: 0220069-8)

AA Olli Pohjakallio  
ADVISE. Asianajotoimisto Olli Pohjakallio Oy  
Fredrikinkatu 30 A 14  
00120 Helsinki

[olli.pohjakallio@pohjakallio.net](mailto:olli.pohjakallio@pohjakallio.net)

## VALITUKSEN KOHTEENA OLEVA RATKAISU JA ASEMAKAAVA

Helsingin hallinto-oikeuden 19.6.2008 antama päätös 08/0615/5 asi-  
oissa 03231/07/4103, 03362/07/4103, 03395/07/4103 ja  
03404/07/4103 (Helsingin kaupunginvaltuuston päätös 109 § Oulun-  
kylän korttelin 29211, tonttien 26238/4, 28319/5 ja 28320/11 ym. alu-  
eiden (Maunulan keskusta) asemakaavan muuttamisesta nro 11326)

**MÄÄRÄAIKA**

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 19.6.2008. 30 pv määräaika päättyy ns. arkipäiväsääntö huomioon ottaen maanantaina 21.7.2008.

**VALITUS**

Yllä yksilöity Helsingin hallinto-oikeuden päätös asemakaavan vahvistamisesta on *kumottava ja/tai poistettava*. Valituksen perusteena oleva ratkaisu on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, valtuusto on ylittänyt toimivaltansa ja päätös on muutoin lainvastainen.

Hallinto-oikeuden olisi tullut *tutkia* asia myös kuulemista ja suojelutarpeen selvittämistä koskevin osin. Väitteet oli esitetty jo alkuperäisessä valituksessa.

Kaava on *palautettava* aikaisemmin vaaditusti Helsingin kaupungille uudelleen valmistelua varten.

Joka tapauksessa asia on palautettava Helsingin hallinto-oikeuteen *suullista käsittelyä* varten. Kuuleminen ei olisi ollut ilmeisen tarpeellista.

Helsingin kaupunki tulee velvoittaa korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen.

Valituksen kohteena oleva ratkaisu on liitteenä 1.

**MILTÄ KOHDIN VALITUKSEEN HAETAAN MUUTOSTA**Esteellisyys

Kaupunginvaltuusto on ollut *esteellinen* valituksen kohteena olevaa ratkaisua tehdessään.

Vanhentunutta oikeuskäytäntöön perustuvaa tulkintaa esteellisyyden ulottuvuudesta tulee *muuttaa*.

Kuulemisvirhe / vuorovaikutus kaavoituksessa

*Kuulemisen* puuttumiseen oli valituksessa vedottu. Väite valittajan kuulematta jättämisestä on joka tapauksessa ollut osa vuorovaikutuksen puutetta koskevaa väitettä. Valitusperusteet olivat osaltaan ilmenneet valitusta täydentäen liiteselvityksestä.

*Suojeluperusteeseen* oli yhtä lailla vedottu valituksessa.

### Asemakaavan sisältövaatimukset ja palvelujen alueellinen saatavuus

Hallinto-oikeus ei *tosiasiallisesti* ollut arvioinut palvelujen alueellisen saatavuuden edellytyksiä vastoin MRL 54.2 §:n sanamuotoa ja tarkoitusta.

Hallinto-oikeuden käsitys *asemakaavan sisältövaatimuksen* asettamista rajoituksista on liian suppea.

Kaavan vahvistaminen johtaa *palvelutarjonnanvähentymiseen ja yksipuolistamiseen*, mikä tulee voida ottaa myös kaavaa vahvistettaessa huomioon.

Palveluiden alueellista saatavuuden edellytyksiä ei voida arvioida abstraktisti lähinnä *liiketilaneliöiden kokonaismäärän* perusteella.

Kaavassa ei ollut osoitettu riittävästi *rakennusoikeutta* muita palveluja kuin vain yhtä suurta päivittäistavarakauppaa varten.

Hallinto-oikeus olisi voinut palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi ilman, että se olisi ollut *ristiriidassa* niiden rajoitusten kanssa, joita asemakaavan sisältövaatimus, laillisuusvalvonnan tarkoitus tai muut vastaavat seikat hallinto-oikeuden toimivallalle tai ratkaisuharkinnalle asettavat.

Liiketilojen tosiasiallinen *keskittyminen* yhdelle yritykselle on myös vastoin kaavan sisältövaatimuksia. Asemakaavan sisältövaatimuksin täydentävästi kuuluu, että kaava ei suosi yhtä yritystä tai loukkaa yhdenvertaisuusperiaatetta.

Ratkaisussa ei ollut otettu huomioon kaupungin toimesta *valmisteluvaiheessa* hyväksytyjä käsityksiä siitä, että yrittäjätoiminnan monimuotoisuutta lisätä ja jo olemassa olevien pk-yrittäjien jatkumahdollisuuksia pitää tukea.

Arvion tekeminen asemakaavan sisällöstä olisi edellyttänyt *suullista käsittelyä* hallinto-oikeudessa.

Tarpeellisen kerrosalan määrää koskeva näyttö oli muun selvityksen ohessa tarkoitus esittää *istuntokäsittelyssä*.

Hallinto-oikeuden hylätessä valittajan vaatimuksen suullisesta käsittelystä, hallinto-oikeuden olisi tullut ainakin varata valittajalle tilaisuus *täydentää* valitustaan vastaavasti.

### Asemakaavan kohtuullisuus

Valittaja ei vetoa asemakaavan kohtuuttomuuden osalta yksinomaan siihen, että valittaja *omistaa* purettavaksi ehdotettavan ostoskeskusrakennuksen.

Kohtuuttomuutta tulee arvioida *kokonaisuutena*. Harkinnassa on otettava huomioon taloudellisten tappioiden lisäksi yrittäjien yhdenvertaisuuden vaarantuminen sekä menettely, mikä oli johtanut yhden yksittäisen yrityksen suosimiseen. Huomioon on otettava myös objektiviteettiperiaate sekä Suursuon Ostoskeskus Oy:n yrittäjien oikeutettujen odotusten suojaaminen.

Kaavan aiheuttama rajoitus ei ole ollut *välttämätön*.

*Menettelyvirheet* kuten edellisessä kohdassa.

## PERUSTELUT

### Kuulemista koskeneen väitteen tutkimatta jättäminen

1. Hallinto-oikeus oli virheellisesti katsonut, että alkuperäisessä valituksessa ei olisi valitusperusteina viitattu valittajan kuulematta jättämiseen tai suojeluperusteeseen.

2. *Kuulemisen* osalta valituksen 3.6.2007 sivulla 2 oli valitusperusteena muun ohessa vedottu siihen, että ratkaisu oli syntynyt virheellisessä järjestyksessä.

Valituskirjelmän sivulta 7 tarkemmin ilmenevästi valituksessa oli viitattu valittajayhtiön edustajien itsensä kokoamaan selvityskokonaisuuteen. Valitukseen kyseissä kohdassa kirjattu toteamus ”*jätetty huomiotta*” oli tarkoittanut kuulemisvirhettä. Viitattu selvitys oli ollut valituksen liitteenä.<sup>1</sup>

Valittaja katsoo täysin riittäväksi, että valituksessa valitusperusteena ilmenevät oikeustositseikat ilmenevät nyt esille tulleella tavalla liiteselvityksestä.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Liitteen numerona olisi tullut olla liite 10 eikä liite 9.

<sup>2</sup> Ks. esimerkiksi Suursuon Ostoskeskus Oy:n kirjelmän 3.6.2007 sivun 2 kappaleet 2 – 3, sivujen 2 – 3 taite, sivun 3 kappale 4 ja sivun 4 kappaleet 2 ja 4.

Asia erikseen on, sovelletaanko kuulematta jäämiseen yleissäännökseksi katsottavaa hallintolakia vai erityislakia (MRL). Valittajan ei tule yksilöidä kaikkia mahdollisia sovellettavia lainkohtia, jotta hallinto-oikeus ottaa valituksen tutkittavakseen.<sup>3</sup>

MRL 54 §:n tarkoittama ”vuorovaikutuksen laiminlyönti” pitää sisälleen myös kuulemisvirheet.

Asiaan oli ollut tarkoitus palata *suullisessa käsittelyssä*.

3. Suojeluvaatimus oli esitetty valituksessa 3.6.2007 sivulla 2 kohdassa 3)<sup>4</sup> sekä valituksen liitteissä 2. Tältä osin viitataan saateen kohtaan 3 (sivu 2) sekä toimenpidepyynnön 1/05 sivuun 4<sup>5,6</sup>

### Suullisen käsittelyn järjestämättä jättäminen

Viitataan tässä valituksessa muussa yhteydessä lausuttavaan.

### Esteellisyys

Asiassa viitataan aikaisemmin vaadittuun ja lausuttuun.

Täsmällisesti todettakoon, että valittaja on tietoinen siitä, että valituksessa ja professori Pohjolan lausumassa 10.4.2008 viitattu moderni käsitys esteellisyyden vaikutuksista ei vastaa nykyistä oikeuskäytäntöä. Valittaja oli osaltaan vaatinut *suullista käsittelyä* niiden seikkojen selvittämiseksi, jotka osoittavat, että *oikeuskäytäntöä tulisi muuttaa* muuttuneen yhteiskunnan vaatimuksia vastaavaksi.

Hallinto-oikeuden ratkaisusta ei konkreettisesti ilmene, minkä vuoksi vaatimus suullisen käsittelyn järjestämiseksi oli katsottu ”*ilmeisen aiheettomaksi*”. Valituksen kohteena olevan ratkaisun vastaavuus voimassa olevan oikeuskäytännön kanssa ei ole ainakaan peruste jättää suullinen käsittely toimittamatta.

<sup>3</sup> Ts. riittävää on, että oikeustositseikat, joista kuulematta jättäminen ilmenee, tulevat valituksesta tai sen liitteistä esille.

<sup>4</sup> ”3) *Alueen suunnittelussa ei ole otettu huomioon Maunulan korkealuokkaista arkkitehtuuriperintöä.*”

<sup>5</sup> Hallintolainkäytössä valittajan kannalta on katsottava suoranaiseksi epäkohdaksi, että valitusten laatimisiin ei saada lisäaikaa toisin kuin kärjäoikeuksissa. Tämä johtaa usein – esimerkiksi päämiehen toimittaessa määräajan päättyessä yllättäen lisäselvitystä – kiireratkaisuihin esimerkiksi aineiston esittämistavassa. Valitusajan joustamattomuus ja muut valittajan oikeusturvaa tukevat seikat tulee ottaa huomioon arvioitaessa valitusperusteiden yksilöintiä.

<sup>6</sup> Nyt esillä oleva valitus oli annettu 19.6.2008 siten, että 22.7.2008 päättyvä valitusajankäyttö ajoittuu kaikin osin parhaaseen loma-aikaan. Tämä on aiheuttanut merkittäviä vaikeuksia valituksen laatimisessa. Yhtiön hallitusta, osakkeenomistajia, asiantuntijoita tai todistajia ei ole tavoitettu valituksesta keskustelemiseksi ja tietojen antamiseksi. Asiamies on joutunut keskeyttämään lomansa perheen toivomuksista huolimatta, isännöitsijällä ei ole kesänviettopaikassaan aineistoa käytettävissä jne.

Valittaja varaa tilaisuuden täydentää valitusta.

Liitteenä 2 on HOK-Elannon suosimiseen liittyvä Helsingin Sanomien artikkeli, mikä osaltaan osoittaa esteellisyyksäytyksen muuttumistarvetta.

### Asemakaavan sisältövaatimukset ja palvelujen alueellinen saatavuus

Palvelutarjonta yksipuolistuu kaava-alueella

1. Hallinto-oikeus katsoo, että palvelutarjonnan yksipuolistuminen ei kuuluisi asemakaavalla ratkaistaviin asioihin. Valittaja *kiistää* käsityksen hallinto-oikeuden tavalla ymmärrettyä. Kaava johtaa MRL 54.2 §:n vastaisesti palvelujen yksipuolistumiseen.

Suursuon Ostoskeskus Oy katsoo, että hallinto-oikeus on tulkinnut MRL 54.2 §:ää tavalla, mikä vastaa ennen lainmuutosta voimassa ollut tulkintaa palveluiden saatavuudesta. Vasta MRL on sisältänyt määräyksiä palveluiden alueellisen saatavuuden edellytysten tutkimisesta asemakaavaa vahvistettaessa. Lainsäädännön muututtua tilannetta on arvioitava uudestaan.

2. Valittaja on tietoinen, että MRL 54.2 §:n palveluiden saatavuutta koskevaa sääntelyä on nykyisinkin sovellettu ensi sijassa tilanteissa, jotka koskevat suuria kauppakeskittyymiä. Suursuon Ostoskeskus Oy kuitenkin katsoo, että MRL 54.2 §:n *sanamuoto* ei rajaa tutkimisvelvollisuutta:

MRL 54.2 §

Hallinto-oikeuden päätös, sivu 15

"Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset ... palvelujen alueelliselle saatavuudelle."

"Asemakaavan lainmukaisuuden kannalta ei siten ole merkitystä niillä valitusperusteilla joiden mukaan asemakaava yksipuolistaa liikaa Maunulan keskustan palvelutarjontaa, koska kaavalla ei ole tätä asiaa ratkaistu."

Palveluiden alueellista saatavuutta lakitekstistä ilmenevällä tavalla ei voida tutkia ilman, että myös tässä asiassa selvitetään kaavamuutoksen tosiasialliset vaikutukset palvelutarjontaan.

3. Hallinto-oikeus *"on oikeassa ja väärässä"* katsoessaan, että asemakaavalla ei ratkaista palvelutarjonnan saatavuutta alueella.

Näin ei tulisi välttämättä olla, mutta nyt esillä olevassa tilanteessa *de facto* yleiseen muotoon puettu asemakaavamääräys *käytännössä* johtaa MRL 54.2 §:n vastaiseen lopputulokseen.



Valittaja katsoo, että hallinto-oikeuden olisi tullut arvioida esitetyn – ja suullisessa käsittelyssä esitettävän – selvityksen perusteella asemakaavamuutoksen vaikutukset Maunulan palveluille.

*”Riittävä rakennusoikeus palveluja varten”*

1. Hallinto-oikeuden päätöksen sivulla 15 ylhäällä todetaan, että asemakaavan sisältövaatimus ei edellytä, että alueen nykyisten kauppaliikkeiden toimintaedellytykset turvataan. Riittävää on, että alueelle osoitetaan tarpeellinen rakennusoikeus palveluja varten.

Valittaja *kiistää* näkemyksen, että kysymys olisi ensi sijassa nykyisten kauppaliikkeiden toimintaedellytyksistä. Kysymys on Maunulan palveluiden tosiasiallisesta yksipuolistumisesta, vaikka liiketilanelöiden määrä (muodollisesti) kasvaa.

Kyseisin osin viitataan erityisesti Suursuon Ostoskeskus Oy:n valituksen 3.6.2007 sivuihin 3 – 6.

2. Valituksesta ilmenevästi HOK-Elannolla on kyseisen yrityksen ja Helsingin kaupungin välisin sopimusjärjestelyin järjestetty ”tosiasiallinen monopoli” määrätä 2.600 m<sup>2</sup> liiketilojen käytöstä. Tämä on yhteensä (2.600:3.200 ->) 81,3% kaavamuutosalueen liiketilojen kokonaismäärästä.

HOK-Elanto on päättänyt käyttää määräävää asemaansa siten, että kyseiset 2.600 m<sup>2</sup> liiketilat jäävät lähes kaikin osin sille itselleen 2200 m<sup>2</sup>päivittäistavarakauppaa varten. Käyttötarkoitusta lopulle 400 m<sup>2</sup>:lle, ei osuusliike ole ilmoittanut.

Yhden alueella jo määrävän markkina-aseman omaavan päivittäistavarakaupan osuuden nouseminen lähes kolminkertaiseksi aikaisempaan verrattuna (ja esimerkiksi ruokaravintoloiden poistuminen kaikin osin Maunulasta) ei voi perustua tarveharkintaan tai vastaaviin kaavoituskellisesti hyväksyttäviin perusteisiin.

Valituksesta tarkemmin ilmenevästi Helsingin kaupunki on perustellut HOK-Elannon asemaa alueella sillä, että HOK-Elannolla on ollut (= on sattunut olemaan) pitkäaikainen vuokrasopimus toisin kuin valittajayhtiöllä. HOK-Elantoa kohtaan olisi kohtuutonta, mikäli pitkäaikai-

sen vuokralaisen oikeudet sivuutettaisiin rajoittamalla yrityksen oikeutta määrätä liiketilojen vastaisesta käytöstä.<sup>7</sup>

Kyseiset perustelut eivät liity asemakaavan tarkoituksen toteuttamiseen tai palveluiden tarjontaan vaan yksityisoikeudellisen sopimuksen Helsingin kaupungille aiheuttamiin velvoitteisiin.

3. MRL 54.2 §:n asianmukainen soveltaminen olisi *laillisuus*kysymyksenä siten edellyttänyt valituksen *asiallista* tutkimista esitetyn selvityksen perusteella.

Palveluiden saatavuuden edellytykset eivät ole – ainakaan tässä asiassa - olleet arvioitavissa yksin liiketilojen neliöiden kokonaismäärän perusteella. Liiketilojen kokonaismäärästä yli 2/3 kohdistuu edellä todetusti yhden yksittäisen yrityksen harjoittamaan päivittäistavarakauppaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuoksi. Kysymys ei ole ollut siitä, että päivittäistavarakaupan suosiminen olisi ollut kaavoittajan nimenomainen tarkoitus tai että maunulalaisten etu olisi sitä edellyttänyt.

Hallinto-oikeuden ratkaisuharkinnan olisi tullut pitää sisällään kannanoton esimerkiksi siitä, onko riittävää, että asukasmäärän kasvaessa kaavasta ilmenevällä tavalla muun kuin päivittäistavarakaupan palveluiden määrä kaava-alueella vähenee jopa puoleen aikaisemmasta määrästä? Asemakaavan suunnittelun tavoitteena oli tuoda parempia palveluja myös pakilalaisille sekä paloheinäläisille asukkaille. Suunnittelun alkuvaiheessa oli tarkoitus saada kaksi päivittäistavarakauppaa keskusta-alueelle, jotta asukkailla olisi valinnan mahdollisuus ja terve hintakilpailu säilyisi alueella. Pakilaan avattu 2000 m<sup>2</sup> S-market 2007. Korvaako yhden ketjun päivittäistavarakaupan palveluiden saatavuus muiden palveluiden puuttumisen alueella?<sup>8</sup> Tuleeko asiaa arvioida nyt esille tulleella tavalla yksinomaan (keskenään kilpailevien) yritysten toimintaedellytysten kannalta vaikka kysymys on asukkaiden hyvinvoinnista? Päivittäistavarakaupan hinnat korkeammat alueella.

Kaavan ”muut” liiketilat kuin 2200 m<sup>2</sup> osuusliikkeen päivittäistavarakauppatilat, ovat määritelty max. kooltaan 200 m<sup>2</sup>:n suuruisiksi, joten kaavamääritykset estävät mm. toisen päivittäistavarakaupan sijoittumisen alueelle: 100 % määräävä markkina-asema vahvistuu pysyväksi.

<sup>7</sup> Helsingin kaupungin eri lautakuntien antamien päätösten perusteluista ei kuitenkaan ilmene, minkä vuoksi HOK-Elannolle oli annettu oikeus määrätä 2.600 m<sup>2</sup> liiketilojen käytöstä, vaikka yrityksellä itsellä oli oikeus vain 900 m<sup>2</sup>:iin.

<sup>8</sup> Voidaan kysyä, onko palveluiden saatavuuden edellytykset turvattu MRL 54.2 §:n edellyttämällä tavalla tilanteessa, missä maunulalainen saattaa joutua matkustamaan Oulunkylään tai Pakilaan saadakseen kampaamo- tai ravintolapalveluja. Tämä vaikuttaisi erityisesti alueen ikääntyvän vanhusväestön päivittäiseen elämään.

Kyseiset asiat olisi tullut arvioida asemakaavan vahvistamisen yhteydessä. Kaavaa *valmisteltaessa* yhtiöllä ei ole ollut muutoksenhakuoikeutta Helsingin kaupungin kyseisiä seikkoja koskeviin päätöksiin, koska ne oli pääasiallisesti katsottu valmisteluluontoisiksi ja siten valituskelvottomiksi. Valittajalta *puuttuu muutoksenhakuoikeus* kaikin osin, mikäli kaavaa valmisteltaessa asiat katsotaan valmistelupäätöksiksi ja kaavasta valitettaessa niiden ei katsota kuuluvan asemakaavan sisältöön.

4. Valittajan käsityksen mukaan hallinto-oikeus olisi voinut palauttaa asiaan uudelleen Helsingin kaupungissa valmisteltavaksi perusteluin, että kaava ei mahdollista muiden kuin ns. peruspalveluiden riittävää tarjontaa, koska tämä myös vastaa tiedossa olevaa tosiasiallista tilannetta.

Vaikka kaavassa ei oteta kantaa yksityiskohtaisiin palveluntarjoajiin, hallinto-oikeus olisi esimerkiksi voinut todeta, että liiketilojen **kokonaisneliömäärää tulee korottaa vähintään siihen määrään, millä ns. täydentävien palveluiden määrä saadaan vastaamaan vähintään nykyistä palveluiden määrää.**<sup>9</sup>

5. Tuomion sivun 15 toisessa kappaleessa todetaan seuraavaa:

*”Valituksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden mukaan olisi katsottava, että tarpeellista kerrosalaa kaupan tiloja varten ei ole osoitettu.”*

Kyseinen selvitys oli ollut tarkoitus antaa suullisesti istunnossa, koska selvitys olisi luontevammin annettavissa yrittäjien edustajia kuulemalla kuin kirjallisilla todisteilla.

6. Hallinto-oikeuden päätöksestä ei tosiasiallisesti ilmene, minkä vuoksi se katsoo liiketilojen kokonaismäärän riittäväksi.

### Asemakaavan kohtuullisuus, yhdenvertaisuusperiaate ja HOK-Elannon suosiminen

1. Valittaja ei hyväksy perusteluksi hallinto-oikeuden käyttämää fraasia, että tontin omistaminen ei yksin ole riittävä peruste pitää rakennuksen purkamisesta edellyttävää asemakaavaa yhtiötä kohtaan

<sup>9</sup> Tämä ei itse asiassa riittäisi, koska Maunulan asukasmäärän kasvaessa myös palveluiden kysyntä kasvaa.

kohtuuttomana. Perustelu on siinä mielessä ”tyhjä”, että siitä ei ilmene, minkä vuoksi hallinto-oikeus ei katso ratkaisun loukkaavan perustuslaissa ja muussa lainsäädännössä turvattua omistusoikeuden turvaa.

Perusteluista ei esimerkiksi ilmene, onko hallinto-oikeus ottanut huomioon, että asemakaava vahvistettaessa yhtiö joutuu vastaamaan purkukustannuksista ja että yhtiö joutuu *ilman lunastusta tai muuta korvausta* luopumaan omistamastaan rakennuksesta toisin kuin lukuisissa muissa rakentamiseen tai kaavoitukseen liittyvissä tilanteissa.<sup>10</sup>

Yksin purkukustannusten määräksi on arvioitu 100.000 - 170.000 €.

Valittaja katsoo, että kysymys on *kokonaisharkinnasta*, missä on otettava huomioon myös perustuslain ja muun lainsäädännön turvaama omaisuuden suoja, valittajalle aiheutuvat täysin kohtuuttomat taloudelliset tappiot, kyseiseen lopputulokseen johtava kaupungin menettely ja yhden yksittäisen yrityksen suosiminen pienyrittäjien kustannuksella.

Huomioon on myös otettava seikka, että asemakaavan päätöstä tehtäessä on kaupunginvaltuustolle annettu virheellistä informaatiota: Kaupunginhallituksen päätösehdotuksen (s. 18-19) todetaan, että ”*ostoskeskus on aikansa palveltuaan tullut tilanteeseen, jolloin sen peruskorjaus suojelurakennuksena edellyttäisi varsin suuria investointeja. valmiutta sellaisiin ei prosessin aikana ole esitetty rakennuksen omistajan taholta. Näissä oloissa Khs pitää rakennuksen purkamista perusteltuna, vaikka sen onkin katsottava sisältävän suojelupäätöksessä kerrottuja, pääasiassa paikallishistoriaan liittyviä kulttuurihistoriallisia arvoja.*”

Tosiasiallisesti Suursuon Ostoskeskus Oy on, kuten hallinto-oikeudelle toimitetuista asiakirjoista voi todeta, teettänyt Talokeskus Oy:n tekemän kuntokartoituksen kiinteistöstä v. 1999, sekä rakennuksen saneeraus suunnitelman, (Arkkitehtitoimisto Laitila Oy, suunnittelutyön kustannukset. 30.000 €), sekä teettänyt saneerauksen kustannusarvion 836541 €, ja toimittanut suunnitelman liitteineen kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi 31.12.2002.

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston vastaus yhtiölle 18.9.2003;  
*”Virastopäällikkö päätti todeta, etteivät Suursuon Ostoskeskus Oy:n laatimat kehittämissuunnitelmat anna aiheutta kiinteistöviraston puolelta enempään toimenpiteisiin”*

<sup>10</sup> Hallinto-oikeus on lisäksi ymmärtänyt ilmeisesti väärin, etteikö valittajayhtiö olisi pyrkinyt kunnostamaan ostoskeskusta ja laatinut (huomattavin kustannuksin) rakennusta koskeneen kunnostussuunnitelman.

2. Valittaja toisin kuin hallinto-oikeus katsoo, että asemakaavan kohtuuttomuutta arvioitaessa tulee ottaa huomioon se, mihin kaavan vahvistaminen *tosiasiallisesti* johtaa.

Rakennuksen menettämisestä aiheutuvia tappioita valittajalle voidaan pienentää, mikäli HOK-Elanto ei saa määräävää asemaa alueen liiketiloista.

Määräävä asema edellä todetusti ei perustu HOK-Elannon maanvuokrasopimuksen mukaiseen hallintaan vaan on ylimitoitettu. Se loukkaa yrittäjien keskinäistä yhdenvertaisuutta, mikä on osaltaan peruste katsoa kaava kohtuuttomaksi valittajan kannalta. Yhdenvertaisuuden loukkaamiseen ei ole ns. kaavallisia perusteita aikaisemmin lausutusti.<sup>11</sup>

Kyseiset seikat edellä todetusti MRL 54.2 §:n sanamuodon piiriin kuuluvana koskevat asemakaavan sisältöä ja siten myös kaavoitusmenettelyä kaikin osin.

3. Valituksen kohteena olevaan ratkaisuun sisältyvässä *Kauko Koskisen* toivomusponnessa todetaan, että kaupunginvaltuusto edellyttää, että vuokrattaessa tontteja, joihin tulee liiketiloja, vuokrausehdoissa pyritään ottamaan huomioon monipuolinen palvelutarjonta (mahdollisimman useita yrittäjiä). Tämä ei ole mahdollista, mikäli HOK-Elannon määräysvaltaan jää 2.600 m<sup>2</sup> liiketiloista.

Edelleen kaupunginsuunnittelulautakunnan ratkaisusta 12.5.2005 sivulta 22 ilmenee seuraavaa:

*"Samalla kaupunkisuunnittelulautakunta painottaa, että uudelle keskustontille (28211) olisi tärkeä saada monipuolisia palveluita ja useita yrittäjiä."*

Lautakunta oli siten hyväksynyt ratkaisuvaihtoehdon, mihin valituksen kohteena oleva kaava perustuu, oletuksin, että se samalla mahdollistaisi palveluiden monipuolisuuden ja yrittäjien lukuisuuden.

Kaavaa valmisteltaessa ei ollut tarkoitus, että HOK-Elanto *de facto* saa etusijan kaavoituksessa.

<sup>11</sup> Valittajan käsitys on, että arvioita yrittäjien yhdenvertaisesta kohtelusta ei voida tehdä asemakaavan vahvistamisen yhteydessäkään ilman, että samalla arvioidaan tähän johtaneet syyt.

Kaupunginhallituksen ehdotus 25.4.2007 valtuustolle (s. 18) :

*"Suursuon ostoskeskuksessa toimivat yritykset voivat jatkaa, ja toivottavasti jatkavatkin toimintaansa siellä niin kauan, kunnes uusi liikekeskus valmistuu ja toiminta siellä voi alkaa".*

Uuden liikekeskuksen neliömäärät eivät riitä nykyisille ostoskeskuksen palvelutuottajille, puhumattakaan palvelujen lisäämisestä ja monipuolistamisesta, sekä alueen asukkaiden tärkeänä pitämän toisen, pienemmän päivittäistavarakaupan alueelle saamisesta.

4. Kohtuuttomuuteen, yhdenvertaisuuden loukkaamiseen ja syrjintään sekä oikeutettujen odotusarvojen pettämiseen, palataan jatkokäsittelyssä.

## LOPUKSI

Edellä todetun lisäksi vedotaan ja viitataan kaikkeen valittajan puolesta jo aikaisemmin lausuttuun.

Helsinki 19.7.2008

Suursuon Ostoskeskus Oy

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## LAATI

Olli Pohjakallio  
asianajaja  
Suursuon Ostoskeskus Oy:n valtuuttamana

## LIITTEET

Liite 1: Valituksen kohteena oleva ratkaisu

Liite 2: Lehtiartikkeli

PRO MAUNULA RY  
c/o Wuorenrinne

30  
19.6  
11  
21.7  
32 (2008)

VALITUS

1 (9)

18.7.2008

Korkein hallinto-oikeus

Saapunut 21. 07. 2008

ad Liitteitä 4... NO 2312/1/08

4103 ..... lähetä

## KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE

Asia

Asemakaavaa koskeva valitus

Päätös, josta valitaan

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 08/0615/5, diaarinumero 03404/07/4103. Antopäivä 19.6.2008

Valittaja

Pro Maunula ry, kaupunginosayhdistys Helsingistä

18.7.2008

Kunnioitavasti haemme muutosta em. Helsingin hallinto-oikeuden päätökseen korkeimmalta hallinto-oikeudelta.

Päätös koski valitustamme Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksestä 25.4.2007 § 109, joka koski Helsingin 28. kaupunginosan korttelin nro 2811 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 hyväksymistä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 19.8.2004 päivätyn ja 12.5.2005 ja 20.6.2005 muutetun piirustuksen nro 11326 mukaisena.

Vaadimme Helsingin hallinto-oikeuden ja Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksiä kumoamista sillä perusteella, että asemakaavan muutos ei ole maankäyttö- ja rakennuslaista säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten, eikä hallintolain mukainen. Lisäksi kaupunginvaltuuston päätös on virheellinen ja muutoinkin lainvastainen. Kaava on näin ollen palautettava Helsingin kaupungille uudelleen valmisteltavaksi.

## PERUSTELUT

Toistaen vielä kaiken asiassa aikaisemmin viranomaisille lausumamme ja viitaten toimittamiimme asiakirjoihin, lausumme kunnioitavasti seuraavaa:

### Esteellisyys

Aikaisemmissa lausumissamme olemme todenneet, että HOK-Elannon edustajistossa (60) istuu 40 Helsingin kaupungin valtuutettua, 16 kansanedustajaa ja kaksi Helsingin apulaiskaupunginjohtajaa. Kahta eri tahoa - helsinkiläistä asukasta ja suuryritystä edustavat luottamushenkilöt ovat alkaneet herättää yhä suuremmassa määrin kansalaisten mielissä sekä lehdistön keskuudessa vakavia mietteitä siitä, kenen etuja tällaiset luottamushenkilöt tietyissä tilanteissa ajavat (liite 2). Vastaukseksi ei riitä vain se, että "näin on toimittu aina".

Luottamus puolueettomuuteen ei toteudu millään tasolla, jos merkittävä osa kaavoituspäätöksen tekijöistä on mukana jonkin yrityksen hallinnossa. Hallintolain ja kunnallislain mukaan päättäjien pitää jäädä itsensä, jos he ovat sidoksiensa kautta esteellisiä, mikä sekään ei välttämättä kaikissa tilanteissa anna kansalaisille luotettavaa kuvaa päätöksenteosta.

Osuuskauppojen edustajistojen ja hallintoneuvostojen jäsenyyden ei ole perinteisesti katsottu muodostavan esteellisyyttä. Päätöksenteon pitää kuitenkin olla rehellistä ja myös näyttää puolueettomalta. Jos HOK-Elannon poliittista hallintomallia pidetään maan tapana, niin se on kansalaisten silmissä ehdottomasti virheellinen ja hallintolain hengen ja perustelujen vastainen.



18.7.2008

### Vuorovaikutus kaavoituksessa

Vuorovaikutus asemakaavaprosessissa ei ole toiminut pk-yrittäjien ja alueen asukkaiden kanssa siten kuin maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttävät.

Yhtenä esimerkkinä vuorovaikutuksen vakavasta puuttumisesta voidaan mainita Helsingin kiinteistölautakunnan kokouksessa 15.8.2000 (634 §) päättämä Suursuon ostoskeskus Oy:n maanvuokrasopimuksen jatkumisesta sopiminen, johon päätökseen sisältyi vuokramiehelle (Suursuon ostoskeskus Oy:lle) asetettu ehto. Tämän ehdon mukaan Kiinteistöviraston ja Kaupunkisuunnitteluviraston olisi pitänyt laatia yhteistyössä vuokramiehen kanssa vuokra-aluetta ja sillä olevaa rakennusta koskeva kehittämissuunnitelma. Suunnitelma oli laadittava 31.12.2002 mennessä.

Vuorovaikutus ei kuitenkaan tässäkään kohdin toteutunut, sillä Suursuon Ostoskeskusyhtiö joutui teettämään ilman Kiinteistö- ja Kaupunkisuunnitteluviraston yhteistyötä konsulttiyrityksellä kehittämissuunnitelman, jonka se sitten luovutti määräaikaan mennessä kaupungille. Suursuon Ostoskeskus Oy:n luovuttamaa suunnitelmaa ei kaupungin taholta kuitenkaan edes käsitelty, vaan kaupunki sivuutti suunnitelman kokonaan, vaikka oli sitä itse nimenomaan yhtiöltä yhteistyössä laadittavaksi vaatinut. Suunnitelmien laatimisesta koitui Suursuon Ostoskeskus Oy:n pk-yrittäjille mittavia kustannuksia.

Vaikka Suursuon Ostoskeskus Oy oli luovuttanut suunnitelmat, ja tehnyt niin kuin kaupunki oli edellyttänyt, niin valtuustolle antamassaan esityksessä kaupunginhallitus oli todennut totuuden vastaisesti, etteivät yrittäjät olisi prosessin aikana olleet valmiit mihinkään investointeihin ja muutostöihin. Tällaisen väärän informaation antaminen valtuutetuille päätöksen perusteeksi on mitä ilmeisemmin hallintolainvastaista. Virheellinen informaatio lienee peräisin Maunulan nettisivuilta, joilla esiintyy paljon ostoskeskukseen liittyvää virheellistä tietoa. Liitteenä on Maunulan nettisivuilta tulostettu Maunulan kehittämissuunnitelman vaiheita kuvaava kaavio, jossa ostoskeskuksen laatiman suunnitelman kohalle on merkitty kysymysmerkki, ikään kuin suunnitelmaa ei olisi koskaan tehty (liite 3).

Koska Suursuon Ostoskeskus oy ei ole voinut ryhtyä kunnostamaan suunnitelmiensa mukaisesti pk-yritysten liiketiloja, on myös siitä koitunut merkittävää haittaa pk-yritysten liiketoiminnalle.

Kaupungin vuorovaikutus asukkaidenkaan kanssa ei ole toiminut lainmukaisesti. Vuorovaikutus on toiminut lähinnä vain Maunula seuran kuuluvien muutamien henkilöiden sekä silloisen Elannon edustajien kanssa, jotka kaikki kuuluivat ns. Maunula-ryhmään. Tämän ryhmän perustajana ja koollekutsujana sekä selkeästi yhden asian

18.7.2008

– ostoskeskuksen purkamista ajavan kannan eteenpäin viejänä toimi ryhmän kokouksen koollekutsuja, aluefoorumin vetäjä, sekä Maunulan nettisivujen ylläpitäjä, kaupungin talous- ja suunnitteluvirastossa työskentelevä Hannu Kurki. Motiivina ostoskeskuksen purkamisvimmaan, Hannu Kurki ilmoittaa nettisivuilla Maunulan omistusasuntojen arvon nousun, kun ostoskeskus on purettu.

Hannu Kurjen lisäksi ostoskeskuksen purkamista ajavan ryhmän avainhenkilönä toimi alusta lähtien arkkitehti Matti Pöyry, josta Aijan Staffans (2004, s. 192) kertoo väitöskirjassaan "Vaikuttavat Asukkaat:

*"Ensimmäiseen tapaamiseen ei tullut paikalle kuin viisi henkilöä, joista kokoonkutsuja oli yksi ja minä toinen. Joukko oli pieni ja epäilisen vuoksi todellista paikallista kiinnostusta asian suhteen, sillä kokouksutsua oli jaettu avoimesti ja laajalle joukolle (pääasiassa arkkitehdeille). Yksi kolmesta paikalle tulleesta osoitti kuitenkin poikkeuksellista paloa asian suhteen. Tämä arkkitehti oli selvästi päättänyt tehdä asialle jotakin.*

*- - Tämä tuleva avainhenkilö kertoi käyneensä kerran aluefoorumilla hieman kuuntelemassa mitä siellä tapahtui. Ratkaiseva aktivoituminen tapahtui kuitenkin vasta nettisivujen myötä."*

- \* Työryhmän kokoonpano ei siis koulutukseltaan ja intresseiltään vastannut tyypillistä Maunulan asukasta.

Seuraavaan kokoontumiseen tuli Staffansin mukaan ainoastaan 12 henkilöä, joista muodostui vähitellen Maunula-ryhmä. Staffansin mukaan *"asukkaita vaivasi kuitenkin koko prosessin ajan epäily, että yhteistyöryhmä on nukketeatteri, ja ostoskeskuksen tulevaisuudesta on jo sovittu jossakin muualla."* (Aija Staffans 2004, s. 200).

Avoimen toiminnan puutteesta kertoi se, ettei kolmeen kaupungin järjestämään sidosryhmäkokoukseen ollut kutsuttu Suursuon ostoskeskus Oy:n edustajaa lainkaan:

*"Toisessa kokouksessa olivat paikalla yrittäjien edustajat, lähinnä Elanto, sillä ostoskeskuksen hallituksen edustajat eivät koko aikana olleet mukana asukkaiden keskusteluissa."* (2004, 199). *"Ensimmäisessä kokouksessa Elanto ilmoitti tavoitteekseen toimintansa säilyttämisen ja jopa laajentamisen Maunulassa."* (Staffans 2004, s. 200).

Esimerkki asemakaavavalmistelussa yrittäjien syrjimisestä näkyy myös Maunulan nettisivujen asemakaavaprosessin kuvauksessa ([www.maunulanet.fi](http://www.maunulanet.fi), siirrot s. 7):

*"11.3.2003 Asukasjärjestöjen keskustelutilaisuus ostoskeskuksen tontin vuokrasopimuksen jatkamisesta. Paikalla oli Kiinteistövirastosta vs. toimistopäällikkö Timo Härmälä sekä lautakunnasta Tuula Paalimäki ja Reijo Kaunola. Valtuutetuista paikalla olivat Arto*

18.7.2008

*Bryggare sekä Hannele Luukkainen. Härmälä totesi Kiinteistöviraston valmistelevan ostoskeskuksen vuokrasopimusta C-vaihtoehdon pohjalta. Vuokrasopimuksen pituus noudattaa kaavavalmistelun keskoa, jonka arvioitiin vievän enimmillään 3 vuotta*

Kiinteistöviraston edustaja Timo Härmälä keskusteli asukasyhdistyksen jäsenten ja **3 Elannon edustajan** kanssa **ostoskeskuksen tontin vuokrasopimuksen jatkamisesta**. Yleiseen keskustelutilaisuuteen ei ostoskeskuksen edustajia ollut kutsuttu, eikä voida olettaakaan että tällaisessa foorumissa käsiteltäisiin yksityisten yrittäjien sopimusasioita.

Staffans (2004, s. 194-201) toteaa kaupungin roolista väitöskirjassaan: *"Kaupungin puolella asian valmistelu käynnistyi niin, että kiinteistölautakunnan maavuokrapäätöksen mukaisesti kaupunki nimesi yhteistyöryhmän, joka sai tehtäväkseen Suursuon ostoskeskuksen kehittämissuunnitelman laatimisen. Työryhmän ensimmäisestä muistiosta käy selville, että toimeksianto ymmärrettiin Maunulan keskustan kehittämisenä samoin kuin asukkaat olivat esittäneet, eli ei pelkästään ostoskeskuksen tonttiin keskittyvänä valmisteluna, vaan laajemmin koko paikalliskeskusta koskevana kysymyksenä "* Elanto kehitti "omaa" puoltaan Pakilantiestä, ostoskeskus omaa olemassa olevaa rakennustaan ja asukkaat kokoaluetta. *Kaupunki ei siinä vaiheessa ottanut kantaa alueeseen, se ikään kuin antoi jokaisen touhuta itsekseen ja seurasi, syntyykö mitään. Suunnittelu näytti ainakin ulospäin hajanaiselta. Maunulaiset kaipasivat sitä, että kaupunki olisi aktiivisemmin ohjannut prosessia." - - "Kaupunkisuunnitteluvirastolla ei ollut resursseja varsinaiseen projektin vetämiseen, minkä viraston arkkitehdit olivat selkeästi tuoneet esille ja Maunula-ryhmän alkutapaamisissa. Kiinteistövirastolla puolestaan ei ilmeisesti ollut intressiäkään, sillä tontti-osaston edustajan mukaan ostoskeskuksen tontti tuotti kaupungille jo nyt riittävästi tuloja."*

Silloisen Elannon kaupungin vuokratontin liittäminen kehittämissuunnitelmaan, aiheutti sen, että Suursuon ostoskeskuksen yrittäjiä ei ole kuultu asemakaava-asiassa hallintolain mukaisella tavalla. Päätöksenteon tosiasiat pitää kuulla asianosaisilta, jotta päätökset eivät perustu virheellisiin tietoihin.

Suurin osa alueen asukkaista kuuluu yksinasuvien ja vanhusten piiriin, joten kaavamutoksen tiedottaminen mm. muutaman kymmenen henkilön asukastilaisuuksissa ei vastaa tiedottamiselle asetettuja edellytyksiä. Kaupunginhallitus toteaa lausunnossaan, ettei se vastaa Maunulan nettisivuilla esiintyvistä erilaisista mm. tutkimusten virheellisyyksistä, Maunulassa tehdyt tutkimusten kyselyt on laatinut Hannu Kurki.

18.7.2008

Aija Staffansi (2004) mukaan "Vuoden 2002 loppupuoliskolla Maunulassa vallitsi suuri epäselvyys siitä, miten kehittämissuunnitelman valmistelu tulisi etenemään. kahden vuoden valmistelun jälkeen kenelläkään ei tuntunut olevan tietoa siitä, minkälainen kehittämissuunnitelman itse asiassa pitäisi olla. Valmistelu eteni, joskin koko ajan hitaammin kuin oli suunniteltu. Vuonna 2003 kaupunkisuunnitteluviraston arkkitehti, yhteistyöryhmän puheenjohtaja ilmoitti kiinteistöviraston valmistelevan ostoskeskuksen maavuokrasopimuksen pituudeksi 15 vuotta. Tilaisuus päättyi sekavissa tunnelmissa ja seuraavana päivänä Maunulan kotisivujen avauskuvana oli provosoiva kuva ostarista ampumaratana (kuva 5.11.)" (Staffans 2004, 209-210) Kuva on liitteenä (liite 4).

Ostoskeskuksen ja sen yrittäjien mustamaalaaminen asukasyhdistyksen taholta, on eettisesti väärin ja aiheuttanut ostoskeskuksen yrittäjille paljon haittaa. Vaikka kaupunginhallitus ei olekaan vastuussa näistä Maunulan nettisivujen virheellisyyksistä, sekä mustamaalauksesta, niin se on viitannut tähän virheelliseen tietolähteeseen päätöstensä perusteluissa.

#### Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavan muutos ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 ja 58 §:issä määriteltyjä asemakaavan sisältövaatimuksia palvelujen alueellisen saatavuuden, liikenteen järjestämisen ja rakennetun ympäristön vaalimisen osalta. Asia todennettu Hallinto oikeudelle toimituissa asiakirjoissa.

Kaupallisten lähipalvelujen tarve on Maunulassa erittäin suuri. Se on suurempi kuin kaupungissa keskimäärin, sillä Maunulan väestöstä vanhusten osuus (yli 65-vuotiaat) on 26 % ja yhden henkilön asuntokuntien lukumäärä on lähes 75 %. Vanhusten ja yksinäisten alueella asuminen, tulee olemaan pysyvä, koska Maunulan peruspiirin asuntokanta käsittää vuokra-asuntojen keskimääräistä suuremman määrän. Vuokra-asunnoista on suurin osa kaupungin pieniä vuokra-asuntoja.

Asemakaavan muutoksen sisältö ei siis tue lain määrittelemiä vaatimuksia. Sen lähtökohtaolehdukset asukkaiden palvelujen tarpeesta ja eivät ole realistisia eivätkä perustu todellisuuteen.

Ostoskeskuksessa toimii useita hyvinvointialan yrityksiä kuten esim. Fysikaalinen hoitolaitos, jalkahoitolaita, kupparisauna, kampaamoja, kauneushoitola. Ostoskeskuksen toiminnasta on jatkuvasti levitetty tahallisesti virheellistä tietoa siitä, että ostoskeskuksessa toimisi ainoastaan ravintoloita ([www.maunula.net.fi](http://www.maunula.net.fi)). Mainittakoon vielä, että ostoskeskuksessa toimii kaksi pizzeriaa, yksi ravintola ja yksi tilausravintola, joka on luovutettu vuoropäivinä veloituksetta nuorten ja vanhempien maunulalaisten kokoontumispaikaksi. Ostoskeskuksen liiketilat eivät ole olleet tyhjillään ja suurin osa siellä toimivista yrittä-

18.7.2008

jistä olisi halunnut jatkaa toimintaansa siellä, tai uudessa liikerakennuksessa.

Ostoskeskuksen mainetta on erilaisilla mielikuvilla tahallisesti haluttu vahingoittaa, jotta yleinen mielipide kääntyisi purkamisen kannalle. "Rikosturvallisuuskyselyt", joita Maunulassa on tehty, on laatinut Hannu Kurki, joissa kaikissa ostoskeskus on asukkaiden mielestä turvaton paikka. Todellisen tilanne käy ilmi Malmin poliisin tilastoista, joista esim. löytyvät oikeat tiedot ostoskeskuksessa tapahtuneista häiriötilanteista. Malmin poliisin mukaan Suursuon ostoskeskus on rauhallinen. Se on rauhallisempi kuin esim. Oulunkylän ostoskeskus.

### Asemakaavan liikennejärjestelyt

Olemme kattavasti osoittaneet kaupunginhallituksen Helsingin hallinto-oikeudelle 30.10.2007 antamassa selityksessä olleet lausumat liikennejärjestelyistä virheellisiksi, harhaanjohtaviksi ja totuudenvastaisiksi (Pro Maunula ry:n vastaselitys 29.11.2007, sivut 6 – 7).

### Palveluiden alueellinen saatavuus – palveluiden yksipuolistaminen lainvastaisesti

Vaikka hallinto-oikeus toteaaakin ratkaisunsa perusteluissa, ettei asemakaavassa ole määrätty, minkä laatuista kauppalikkeitä tai palveluita taikka liiketoiminnan harjoittajia tulee Maunulan keskustaan, sillä laki ei tällaista sallisikaan, niin kiinteistölautakunta päätti varata tontin Elannolle (nykyiselle HOK-Elannolle) Pakilantien länsipuolelta jo v. 2003. Mainittakoon, että tätä päätöstä oli tekemässä lautakunnassa mm. kolme Elannon edustajiston jäsentä. Tätä tonttia ei ollut asemakaavassa vielä edes olemassa. Kaupunkisuunnittelulautakunta vahvisti vasta myöhemmin (v. 2005) tontin kaavamuutokseen HOK-Elannon toiveiden mukaisesti (vaihtoehto C). Myös tätä päätöstä oli tekemässä HOK-Elannon edustajia.

Turvatakseen palveluiden saatavuuden lisäämisen alueelle, kaupunginhallitus selityksessään totesi, että alueen liikekerrosala lisääntyy 600 k-m<sup>2</sup>:llä. Kaupunginhallitus ei kuitenkaan selityksessään kertonut, miten liiketilat asemakaavassa jakautuvat, vaikka täydentävien palveluiden liiketilojen radikaali vähentäminen ja päivittäistavarakauppan osuuden monikymmenkertainen lisäys oli kaupunginhallituksen tiedossa, mikä käy ilmi mm. kaupunginhallituksen lausunnosta Helsingin hallinto-oikeudelle. Tosiasiallisesti muut kuin päivittäistavarakauppan palvelut eivät siis lisäänty, vaan ne vähenevät, mikä seikka ei palvele maunulalaisten eikä myöskään pakilalaisten ja paloheinäläisten etua, vaikka myös se oli alun perin asemakaavan tarkoituksena.

HOK-Elanto on saanut uudessa asemakaavassa liiketilaa itselleen entisen 770 k-m<sup>2</sup>:n lisäksi 1 830 k-m<sup>2</sup> eli sen hallinnoiman liiketilan yhteismäärä on uuden asemakaavan mukaan 2 600 k-m<sup>2</sup>. HOK-

18.7.2008

Elannon päivittäistavarakaupan liiketilat sijoittuvat Pakilantien länsipuolelle

Pakilantien itäpuolella purettavaksi määrätyn, eri alojen pk-yrittäjien lähipalveluja tarjoavan ostoskeskuksen liiketilat käsittävät 1 700 k-m<sup>2</sup>. Näiden täydentävien palvelujen lisäämiseen alueelle uuden asemakaavan myötä olisi ollut suuri tarve.

Alla oleva laskelma kuvaa alueen liiketilojen nykytilanteen sekä uuden asemakaavan mukaisen tilanteen:

<u>Nykytilanne</u>		<u>Tuleva tilanne</u>	
Länsipuoli	770 k-m <sup>2</sup>	Länsipuoli	2 600 k-m <sup>2</sup>
Itäpuoli	1 740 k-m <sup>2</sup>	Itäpuoli	600 k-m <sup>2</sup>
yhteensä	2 510 k-m <sup>2</sup>	yhteensä	3 200 k-m <sup>2</sup>

Kaupallisille palveluille tulee siis uudessa kaavassa 730 k-m<sup>2</sup> lisää, mutta nämä lisäneliöt menevät yksinomaan HOK-Elannon S-marketin laajennukseen, kun se kasvaa 770 m<sup>2</sup>:stä 2 200 m<sup>2</sup>:iin. Lisäksi uuden asemakaavan myötä HOK-Elanto sai hallintaansa uudesta liikekeskuksesta 400 k-m<sup>2</sup> pienliiketilaa, joten HOK-Elanto saa hallintaansa yli 80 % uuden asemakaavan liiketilojen kokonaismäärästä. Muiden kuin päivittäistavarakaupan palvelujen liiketilojen osuudeksi jää uudessa asemakaavassa vain 20 %.

Selvää on, että palvelujen tarjonta yksipuolistuu ja asukkaille tarpeelliset lähipalvelut häviävät, eikä niiden luominen alueelle tulevaisuudessa ole mahdollista. Myös kilpailevan päivittäistavarakaupan tuominen alueelle on tehty uudessa asemakaavassa mahdottomaksi, sillä HOK-Elannon päivittäistavarakauppa lukuun ottamatta muiden alueen liiketilojen enimmäisneliömääräksi on kaavassa määritetty vain 200 m<sup>2</sup>, mikä ei riitä kilpailevalle päivittäistavarakaupalle.

Päivittäistavarakaupan 100 % määrävän markkina-aseman vuoksi Maunulassa sijaitsevien S-marketin ja Alepan tuotteiden hinnat ovat korkeammat kuin muualla.

Vuodelta 1999 olevan maankäyttö- ja rakennuslain tärkeä periaate on suuryksiköiden sijoittelua sääntelevän lainkohdan tavoite keskustan ja asuntoalueiden lähikaupan turvaaminen. Pienenevät ruokakunnat ja ikääntyminen olivat lainsäätäjän mielessä jo kymmenen vuotta sitten ja ne perusteet ovat saaneet vain lisää painoa. Uudessa asemakaavassa ei ole huomioitu näitä perusteita.

Helsingin kaupunginhallitus sanoo lausunnossaan, että *"Liikekeskus palvelee Maunulan lisäksi Pakilan ja Paloheinän asukkaita, koska Pakilantie toimii edelleenkin Pakilaan ja Paloheinään johtavana koojakatuna."* Mitä lisäarvoa uusi liikekeskus siis voi pakilalaisille ja paloheinäläisille tuoda, kun Pakilantien varrella on jo useita suuria S-marketteja.

18.7.2008

Asemakaavan muutoksessa on siis otettu kantaa siihen, mikä suur-yritys saa toimintaedellytykset keskustassa, mutta samassa asemassa oleville – kymmeniä vuosia ostoskeskuksessa toimineille pk-yrityksille ei ole annettu samanlaista mahdollisuutta jatkaa liiketoimintaansa Maunulan keskustassa. Asukkailta vähennetään näin olemassa olevia palveluja. Ehdotetulla asemakaavan muutoksella on loukattu niin yrittäjien kuin asukkaidenkin luottamuksensuojaa.

### Rakennetun ympäristön vaaliminen

Kuten vastaselityksessämme Helsingin hallinto-oikeudelle jo selvitimme, ovat Museovirasto, ympäristöministeriö, Uudenmaan ympäristökeskus, Helsingin kaupungin museo ja jopa Helsingin kaupunginhallitus todenneet, että 1950 - 1960-luvulla rakennetulla Suursuon-Maunulan alueella on alueena rakennussuojelulain 2 §:n tarkoittamat kulttuurihistoriallista merkitystä ja että koko alue muodostaa merkittävän historiallisen kokonaisuuden.

Suurin osa suojeltavaksi esitettyä aluetta on valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristöä. Saman asian totesi myös Helsingin kaupunginhallitus valtuustolle antamassaan esityksessä (2007), mikä ei kuitenkaan estänyt sitä puoltamasta uutta asemakaavaa, joka rikkoo alueen kulttuuriympäristön.

Kaupunginvaltuuston päättämä asemakaavan muutos tuhoaa siis Suursuon-Maunulan 1946 – 1966 rakennetun keskustan ainutlaatuisen 1960-luvun kaupunkikulttuuriympäristön sekä ainoan Suomessa alkuperäisenä säilyneen sodan jälkeisen jälleenrakennuskauden kaupunkilähiön sekä Museoviraston että kuntokartoituksen mukaan hyvin säilyneen, kaupan kehitystä kuvastavan Suursuon ostoskeskuksen, joka on oleellinen osa 1960-luvun lähiörakentamista.

Helsingin kaupunki ei ole suostunut alueen kokonaisvaltaiseen suojeluun Maan käyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Tällöin astuu voimaan Rakennussuojelulain 3 §:n 2 momentin erityiset syyt eli *”Milloin suojele ei ole mahdollista Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla, milloin rakennuksen säilymistä ei voida riittävästi turvata Maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla”*. Tältäkin osin ei kaupunginvaltuuston päätös asemakaavan muuttamisesta 24.5.2007 ole lain mukainen.

### Lopuksi

Koska esillä oleva asia on saanut jo melkoista julkisuutta, kutsumme arvoisat korkeimman hallinto-oikeuden jäsenet paikan päälle tutustumaan Suursuon Maunulan tilanteeseen, asemakaavan muutokseen sekä ennen kaikkea tutustumaan jälleenrakentajasukupolven luomaan Maunulan asumalähiön kehitykseen viiden vuosikymmenen aikana.

18.7.2008

Kaiken edellä lausutun perusteella pyydämme, että korkein hallinto-oikeus kumoaisi Helsingin hallinto-oikeuden ja Helsingin kaupunginvaltuuston päätökset Maunulan keskustan asemakaavan muuttamisesta, sillä perusteella, että päätökset ovat syntyneet Maankäyttö- ja rakennuslain säännösten sekä hallintolain vastaisesti.

Pyydämme vielä, että saamme myöhemmin täydentää ja antaa tarkempia selvityksiä asiassa, mikäli korkein hallinto-oikeus harkitsee siihen olevan tarvetta.

Helsingissä 18. päivänä heinäkuuta 2008

PRO MAUNULA RY  
Asukkaiden ja pk-yrittäjien kaupunginosayhdistys

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Jyrki Wuorenrinne  
puheenjohtaja

Pia Snellman  
varapuheenjohtaja

**LIITTEET**

- Liite 1 Hallinto-oikeuden päätös
- Liite 2 KL:n artikkeli 19.6.2008
- Liite 3 Maunulan keskustelun suunnittelun vaiheet kaavio
- Liite 4 Maunulan kotisivujen avauskuvaus 26.2.2003  
(Aija Staffans 2004)