

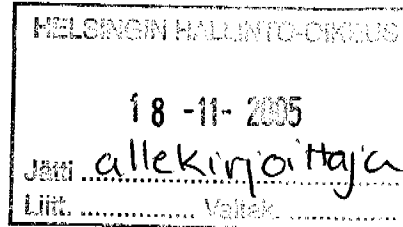
09895/05/4103

Asunto-Oy Säästöpurje

Helsinki 17.11.2005

VALITUS

Helsingin hallinto-oikeus
Ratapihantie 9
00520 Helsinki



ASIA

**Valitus Helsingin kaupunginvaltuuston asemakaavapäätöksestä,
225 § 12.10.2005**

VAATIMUS

Päätös on kumottava lainvastaisena

Valituksenalainen asemakaava ja asian tausta

Helsingin kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 12.10.2005 (225§) hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen no 11381, joka koskee Vuosaaren kaupunginosan korttelin 54050 tonttia 3 osoitteessa Merikorttitie 3. Kaavassa on kaksi olennaista muutosta verrattuna edelliseen tontilla voimassa olevaan asemakaavaan numero 10908, joka on saanut lainvoiman syksyllä 2003. Ensinnäkin myymälälle osoitettua alaa pienennetään vähintään 250 m²:stä 100 m²:iin kokonaisrakennusoikeuden säilyessä entisellään. Toiseksi maanalaiseen kellariin aiemmin osoitettu asukaspysäköinti osoitetaan nyt tontille maantasoon.

Kaavamuutos on tullut vireille tontin omistavan rakennusliikkeen aloitteesta ja hakemuksen ainoa perustelu on, ettei rakennushanke ole, rakennusliikkeen edustajien mielestä, riittävän kannattava voimassa olevan kaavan mukaisena. Rakennusliike haluaa siis kaavan muutettavaksi, jotta se voisi tehdä enemmän katetta. Asunto-osakeyhtiö Säästöpurje katsoo, että toteutettu kaavamuutos on lähinnä tilaustyö, joka suosii tontin väliaikaista omistajaa naapureiden ja ympäristön asukkaiden edun ohittamalla. Kaavoittajan laissa säädetty velvollisuus on huolehtia alueiden tasapainoisesta ja kokonaisvaltaisesta kehittämisestä, eikä huolehtiminen rakennusliikkeen taloudellisesta tuloksesta.

Kaavoitusviranomaisen tehtävä on laatia lainmukaisia kaavoja, mikä merkitsee, että se luo lain tarkoitusta vastaavat kehykset rakentamiselle, ja rakentaja rakentaa näiden kehysten mukaisesti, jos katsoo sen itselleen kannattavaksi. Ts. viranomaisen luo tasapuoliset "pelisäännöt", mutta ei osallistu itse "peliin".

Tontilla nyt voimassa oleva asemakaava no 10908 on niin ikään tullut aikanaan käsittelyyn tontinomistajan aloitteesta, ja tavoitteena on ollut tontin käytön muuttaminen siten, että sille voidaan rakentaa asuinkerrostalo. Motiivina on tällöinkin ollut rakennusliikkeen taloudellinen etu. Asunto-

osakeyhtiö Säästöpurjeen sekä ympäristön asukkaiden vastustuksesta huolimatta tontille hyväksyttiin asemakaava, jossa myönnetty rakennusoikeus on noin 2.5-kertainen ympäröiviin tontteihin verrattuna. Kaavassa tontilla säilytettiin myymälä ympäristön asukkaiden toiveiden mukaisesti, ja kaavassa on yritetty ottaa mahdollisimman hyvin huomioon ylisuuren rakennusoikeuden aiheuttamia haittoja. Muun muassa pysäköinti on osoitettu maan alle, ja noin 1/3 osa tontista on osoitettu istutettavaksi, jotta tontti edes jotenkin sopeutuisi ympäristössä vallitsevaan tilanteeseen tehorakennettuna. Muilla alueen tonteilla rakennukset ja pysäköinti on sijoitettu siten, että suurin osa tonteista on luonnontilaista. Kaavaratkaisut ja niiden asianmukaisuus on käsitelty aikanaan Helsingin hallinto-oikeudessa ja Korkeimmassa hallinto-oikeudessa, ja kaavan ympäristöä huomioon ottavia määräyksiä on käytetty perusteluina kaavan puolesta.

Valitusperusteet

Myymälätila

Rakennusliike esittää, että 250 m² liiketilalle ei löydy ostajaa. Mistä hinnasta on kysymys, on epäselvää samoin kuin eräät muut yksityiskohdat. Paikalla nyt olevassa rakennuksessa toimi Ruokavarasto-ketjun myymälä sekä asiamiesposti siihen asti, kunnes ne häädettiin rakentamisen tieltä. Korvaavia palveluita ei ole alueelle saatu, eikä niitä näytä valitettavasti olevan edes tulossa. Väitteet liiketoiminnan kannattamattomuudesta ovat yksipuolisesti rakennuttajan esittämiä, ja laskelmia voidaan aina tehdä tavoitehakuisesti. Kiinteistössä toiminut Ruokavarasto muutti muualle Etelä-Vuosaareen pienempiin ja huonompiin tiloihin etäisyydelle paikkaan, joka ei palvele asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen alueen asukkaita. Havaintojen mukaan asiakkaita näytti kaupassa käyvän kauempaakin. Täten ei ole perusteita väitteille, joiden mukaan myymälätoiminta olisi kannattamatonta. Rakennusliike ilmeisesti olettaa, että 100 m² kioskiyypiselle myymälälle olisi ottaja, vaikka mitään konkreettista näyttöä ei ole tästäkään. Kuten muistutuksessa on todettu on alueella riittävästi kioskipalveluita, eivätkä asukkaat ole niitä kaivanneet lisää. Sen sijaan päivittäistavarakauppa on haluttu säilyttää.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (9 §), edellyttää, että kaavan on perustuttava riittäviin selvityksiin. Ei ole esitetty selvitystä, jonka perusteella voitaisiin katsoa myymälätarpeen alueella pienentyneen.

Alueella on käynnissä lisärakentamista viereisessä korttelissa entisen vesitornin tontilla, ja samassa korttelissa on lisärakentamista kaavoitettu tällä kyseisellä tontilla sekä naapuritontilla. Lisäksi Purjetie 5:een on kaavoitettu asuinkeuhkalo sekä asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen alueen pohjoispuolelle ollaan kaavoittamassa runsaasti lisää. Edelliseen varsin tuoreeseen kaavamuutokseen, joka nyt on voimassa, ja sen tilanteeseen verrattuna voidaan myymälätarpeen vain katsoa lisääntyneen ja muuttuneen ajankohtaisemmaksi.

Asiassa asunto-osakeyhtiö Säästöpurjetta ihmetyttää myös se, että tämän

kaavamuutosprosessin aikana kaupungin kaavoittajat ovat julkisesti kertoneet, että lähialueelta etsitään sijoituspaikkaa Lidl-ketjun päivittäistavaramyymälälle. Tämä osoittaa, että yleistä kiinnostusta myymälätoimintaan alueella on olemassa. Ilmeisesti yhdyskunta- ja palvelurakenteen kannalta olisi nykyistä suotavampaa muuttaa Merikorttitie 3:n kaavoitus alkuperäisen kaavan mukaisesti takaisin liiketontiksi, ja silloin sen 250 m²:n liiketilaa tulisi pikemminkin suurentaa, jotta saataisiin riittävästi tilaa kannattavan liiketoiminnan harjoittamiseen. Nykyisellään tontin alkuperäistä rakennusoikeutta ei ole kokonaan käytetty liiketilana, ja asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen näkemyksen mukaan rakennusliike voisi aivan yhtä hyvin tehdä taloudellista tulosta rakentamalla myymälätilaa. Asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen asukkaiden etua ajatellen ei olisi pahitteeksi, vaikka alueella nyt vallitseva päivittäistavara-kaupan yhden ryhmittymän (HOK-Elanto) hegemonia purkautuisi ja täten hintakilpailu lisääntyisi. Kaavoittajan tehtäväksi on laissa asetettu yhdyskuntarakenteesta huolehtiminen, eikä asiaa ole asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen näkemyksen mukaan hoidettu eikä selvitetty riittävän hyvin.

Kaavoittajan esityksiä alueen palvelurakenteen monipuolistumisesta asunto-osakeyhtiö Säästöpurje pitää toteutuneiden tulosten pohjalta perusteettomina.

Pysäköintijärjestelyt

Voimassa olevassa kaavassa pysäköinti on aikanaan osoitettu maanalaiseen tilaan. Tärkein syy tähän on ollut se, että näin vapautetaan merkittävä osa tontista istutettavaksi siten, että lopputulos sopeutuu paremmin alueen oloihin. Valitukset naapuritontteihin verrattuna ylisuuresta rakennusoikeudesta on aikanaan käsitelty loppuun asti Korkeinta hallinto-oikeutta myöten ja tällöin kaupunki on käyttänyt perusteluina voimassa olevan kaavan ympäristöratkaisuja.

Tämän suhteen mikään ei ole muuttunut nyt käsiteltävänä olevassa kaavamuutoksessa edelliseen juuri lain voiman saaneeseen kaavaan verrattuna. Kokonaisrakennusoikeus säilyy samana ja tontti ei ole muuttunut, joten kyseessä on kaavamääräysten vesittäminen naapureiden viihtyisyyden kustannuksella pelkästään tonttia tilapäisesti hallitsevan rakennusliikkeen eduksi. Tilanne on sama kuin juuri hallinto-oikeudessa käsitellyssä Purjetie 5:n rakennuslupa-asiassa (HHO:n päätös numero 05/0672/5), jossa sama rakennusliike yritti kiertää pysäköintijärjestelyistä kaavassa annetut olennaiset määräykset.

Kaavamuutosluonnoksessa annetaan virheellisesti ja tarkoitushakuisesti kuva, jonka mukaan istutettava ala pienenee vähän. Kaavakarttoihin tutustumalla voidaan kuitenkin todeta, että tämä vähäinen vähennys on tässä tapauksessa noin puolet aiemmin istutettavaksi merkitystä tontin takaosasta (~1/3 tontin pinta-alasta). Edelleen esitetään, että koska alueella vallitsevana pysäköintijärjestelynä ovat maanpäälliset autopaikat tonteilla, ei ratkaisu poikkea ympäristöstä. Valitettavasti asiassa jätetään samalla kertomatta, että kyseisen tontin rakennusoikeus on 2.5-kertainen naapuritontteihin verrattuna ja rakentaminen ulottuu siten nyt kaavamuutoksessa rajasta rajaan. Tällainen

ratkaisu on ainutlaatuinen koko vanhassa Vuosaassa. Naapuritalojen pysäköinti on järjestetty maantasokerroksen autotalleihin, autokatoksiin sekä avoimiin päällystettyihin pysäköintipaikkoihin siten, että väliin jää huomattavasti luonnontilaisia alueita.

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

Yhteenveto

Asunto-osakeyhtiö Säästöpurje vaatii, että kyseinen kaavapäätös kumotaan aiheettomana ja yksipuoliseen valmisteluun pohjautuvana. Myymälätilan pienentämiselle ei ole esitetty päteviä perusteluita samalla kun alueella palvelutarve kasvaa. Ylisuurta rakentamista ympäristöön sopeuttavat aiemmat kaavoitusratkaisut on perusteettomasti sivuutettu, sekä pysäköintiä ja istutettavia alueita koskevat määräykset on pidettävä ennallaan. Rakennusliike on saanut jo aivan riittävästi yksipuolista etua ylisuuren rakennusoikeuden muodossa nyt voimassa olevassa kaavassa. Koska kyseessä on täydennysrakentaminen, on ympäristö otettava huomioon, eikä voida toimia samoin kuin nykyisillä uudisrakennusalueilla.

Asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen hallitus

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Olavi H. Koskinen
hallituksen puheenjohtaja

Yhteystiedot:

31.12.2005 asti
isännöitsijä Olli Ojala
Helsingin Merihaka Oy
Hakaniemenranta 12
00530 Helsinki
Puh: 615 3660

olli.ojala@helsinginmerihaka.fi

1.1.2006 alkaen
isännöitsijä Markku Luukkanen
Talohallinta Oy
Kauppakartanonkatu 14
00930 Helsinki
Puh: 5658 250
Fax: 5658 2510

markku.luukkanen@talohallinta.fi