

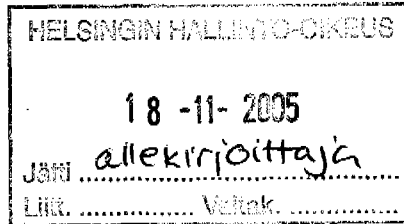
09 894105 / 103

Asunto-Oy Säästöpurje

Helsinki 17.11.2005

VALITUS

Helsingin hallinto-oikeus
Ratapihantie 9
00520 Helsinki



ASIA

**Valitus Helsingin kaupunginvaltuuston asemakaavapäätöksestä,
226 § 12.10.2005**

VAATIMUKSET

- 1) Kaava on kumottava siltä osin kuin se koskee niin sanotun Purjepolun alueen liittämistä tonttiin 54050/5.**
- 2) Tontin kokonaisrakennusoikeutta on pienennettävä niin, että se myös todellisuudessa vastaa ympäröivien talojen mitoitusta.**

PERUSTELUT

“Purjepolku”

Helsingin kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 12.10.2005, 226 §, hyväksynyt asemakaavaluonnoksen no 11316, joka koskee Vuosaaren kaupunginosan korttelin 54050 tonttia 5. Kaavamuutoksessa liitetään niin sanottu Purjepolku osaksi tonttia 54050/5 ja kyseisen tontin ajoneuvoliikenteestä suurin osa osoitetaan tälle uudelle kulkureitille.

Asunto-osakeyhtiö Säästöpurje on muistutuksessaan vastustanut tätä toimenpidettä ja esittänyt, että “Purjepolku” liitetään asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen tonttiin 54050/1, jonka sivuitse kyseinen väylä tulisi kulkemaan läpi asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen alueiden.

Vastineessaan asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen muistutukseen Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto esittää asiasta virheellisiä tietoja eikä asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen esitystä ole hyväksytty. Kaupunkisuunnitteluvirasto esittää, että Purjepolku on jo olemassa oleva kulkureitti, joten olosuhteissa ei siten tapahdu muutosta.

Paikallisena asuntoyhtiönä Säästöpurje Oy voi kuitenkin todeta, ettei Purjepolkua ole viitoitettu kaduksi ja se on asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen rakentama jalankulkuväylä, joka palvelee myös yhtiön tonteilla sijaitsevia pysäköintipaikkoja. Mikäli yhteys tontille 54050/5 tätä kautta rakennetaan, on kyseessä katu, jonka seurauksena asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen tontilta

joudutaan poistamaan vähintään yksi pysäköintipaikka. (tässä yhteydessä katu on eri käsite kuin jalankulkuväylä). Tämän lisäksi uusi liittymä Purjetielle poistaisi vähintään kolme nykyisistä kadunvarsipysäköintipaikkaa. Kaupunkisuunnitteluviraston väitteet ovat siis tältäkin osin virheellisiä. Tontilla 54050/5 kyseisellä paikalla kasvaa tiheää mäntymetsää, mikä osoittaa, että tätä väylää ei ole koskaan rakennettu johtamaan liikennettä paikalla aiemmin toimineelle kirkolle.

Kaupunkisuunnitteluvirasto esittää myös virheellisesti, että maasto-olosuhteet edellyttäisivät kulkuyhteyden järjestämistä asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen alueen läpi Purjetielle. Sekä kartan korkeuskäyrien että maaston tarkastelun perusteella voidaan todeta, ettei maasto estä kulun järjestämistä Merikorttitielle jo nykyisin käytössä olevan lyhyen väylän kautta. Tämä järjestely vähentäisi myös uusien ajoväylien rakentamistarvetta puolella määritettynä kaavamuutosehdotukseen liitetystä havainnekuvasta. Kahden asuinkerrostalon liikenne ei ole niin suuri, että tontille 54050/5 tarvittaisiin kaksi eri ajoyhteyttä. Kulku kyseiselle tontille olemassa olevaa väylää pitkin on parempi ratkaisu ja aiheuttaa huomattavasti vähemmän häiriötä ja haittaa asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen asukkaille. Asunto-osakeyhtiö Säästöpurje ei tarvitse tätä jo olemassa olevaa väylää toisin kuin Purjepolun aluetta, jolle ei ole vielä edes rakennettu varsinaista katua.

Vastineessaan kaupunkisuunnitteluvirasto antaa käsityksen, että toimenpide ikään kuin hyödyttäisi asunto-osakeyhtiö Säästöpurjetta uutena kulkureittinä, vaikka totuus on juuri päinvastainen. Kuten muistutuksessa on esitetty voidaan nykyisten pysäköintialueiden välissä sijaitsevaa Purjepolun aluetta järjestellä uudelleen laajentamalla olemassa olevia pysäköintitiloja ja saada noin 10 uutta autopaikkaa puita kaatamatta. Asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen ensisijainen tavoite olisikin lunastaa tämä alue kokonaan itselleen pysäköintipaikka-velvoitteen täydentämiseksi, koska kaavamuutosselostuksessakin on viitattu asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen vaillinaiseen määrään lakisääteisiä pysäköintipaikkoja. Nyt kaavoittaja huonontaa asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen mahdollisuuksia tämän päämäärän saavuttamiseksi pyrkimällä poistamaan helposti ja edullisesti toteutettavan pysäköintipaikkojen lisäsmahdollisuuden.

“Purjepolun” liittäminen tonttiin 54050/5 rajoittaisi myös sekä mahdollista lisärakentamista asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen tontilla 54050/1 huoltorakennuksen (Purjetie 8) paikalle että siitä todennäköisesti aiheutuvia pysäköinnin järjestelymahdollisuuksia.

Lisäksi kaavaan merkitystä maanpäällisestä pysäköintijärjestelystä yhdessä Purjepolku-reitin kanssa seuraa myös, että Helsingin pelastuslaitoksen nostokoriauton H16 liikkumismahdollisuudet kiinteistöllä ovat erittäin rajoitetut, eikä mahdollista pelastustoimintaa voida kaikilta osin suorittaa vaatimusten ja määräysten mukaisesti.

Edellä esitetyn perusteella asunto-osakeyhtiö Säästöpurje vaatii, että sille ja sen asukkaille suoranaista haittaa (= liikenne yhtiön tonttien läpi) aiheuttava päätös Purjepolun liittämisestä tonttiin 54050/5 kumotaan.

Rakennusoikeus

Muistutuksessa on vaadittu, että rakennusoikeutta vähennetään siten, että se vastaa likimäärin asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen rakentamistehokkuutta eli kerrosalan suhdetta tontin pinta-alaan.

Kaavoittaja on kaavassaan ja vastineessaan esittänyt, että talojen asuinpinta-alan mitoitus vastaisi asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen pistetaloja ja osittainen viisikerroksisuus pienentäisi rakennusmassan vaikutusta alueen korkeimmalla kohdalla. Esitetyistä havainnekuvista saa myös selkeästi sen käsityksen, että tulevat rakennukset on myös pyritty esittämään saman kokoisina kuin Säästöpurjeen rakennukset.

Kaavaehdotukseen merkitty 4350 m^2 :n rakennusoikeus ei kuitenkaan tätä vastaa. Säästöpurjeen pistetalon asuinkerrosala on 1462 m^2 ja kokonaiskerrosalaksi on arvioitu 1820 m^2 . Asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen pistetalojen kerrosalojen perusteella saadaan tulos, jonka mukaan kaavassa esitetty Säästöpurjeen yhden pistetalon 1820 m^2 kerrosala on lähellä toteutunutta rakentamistehokkuutta määritettynä kuudessa kerroksessa, mutta tällöin ei ole otettu huomioon tontille 54040/5 kaavaehdotuksessa sallittuja ylityksiä. Näin ollen myönnetty kerrosala on täten määritettynä laskettuna noin 20 % suurempi kuin kaavaselostuksessa ja vastineissa on annettu ymmärtää.

Asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeella on valitettavia kokemuksia Helsingin rakennusvalvonnan toiminnasta kaavojen toteuttamisen valvonnassa. Siitä riippumatta, mitä kaavoitusvaiheessa on esitelty, tontille saattaa lopulta kuitenkin ilmaantua talomassa, joka on mainittu 20 % suurempi kuin kaavaluonnoksissa on annettu ymmärtää. Tällä tekijällä on tuntuva merkitys esimerkiksi tarkasteltaessa uusien talojen aiheuttamaa varjostusta. Esitetyt tarkastelut eivät ota huomioon maaston korkeusvaihteluita eikä puustoa. Tässä yhteydessä laaditut kuvat esittävät varjostusta itään, jolloin täysikasvuisesta männiköstä ja maastonvaihteluista johtuen näillä taloilla ei olisi merkittävää vaikutusta asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen lamellitaloihin. Sen sijaan varjostusvaikutus länteen, jossa suunnassa sijaitsevat Säästöpurjeen Merikorttintien pistetalot, on merkittävä. Syystä tai toisesta tällaisia kuvia ei ole esitetty, sekä lisäksi varjot kuvataan kesäkuun tilanteessa, jolloin ne ovat pituudeltaan minimissään.

Asunto-osakeyhtiö Säästöpurje vaatii, että tontin kokonaisrakennusoikeus pienennetään 3640 m^2 :ksi, joka vastaisi likimäärin kahta asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen pistetaloa. Tälläkään edellytyksellä ei olisi lainkaan painotettu sitä seikkaa, että talot sijaitsevat alueen korkeimmalla kohdalla, eikä liioin kaavassa esitettyjä kerrosalan useita ylitysmahdollisuuksia olisi myöskään otettu huomioon.

Tarkastelu voidaan tehdä myös vielä selkeämmin siten, että verrataan rakennusoikeutta koko Säästöpurjeen kiinteistön rakentamistehokkuuteen. Pelkän asuinkerrosalan suhde tontin pinta-alaan on n. 0.40, ja lamellitaloissa muun kuin asuinkerrosalan osuus on vähäinen, jolloin koko kiinteistön osalta

tehokkuusluvuksi voidaan määrittää 0.45 - 0.47, jolla kerrottuna seurakuntayhtymän tontin pinta-ala 7775 m² saataisiin rakennusoikeudeksi 3499 m² - 3654 m², joka on suuruudeltaan samaa luokkaa kuin edellä vaadittu rakennusoikeus.

Joka tapauksessahan Helsingin seurakuntayhtymän kaavan muutosanomuksessa esitettiin tehokkuuslukuna vähintään 0.60, joka on selkeästi suurempi kuin asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen tehokkuusluku niin koko kiinteistön kuin yksittäisen pistetalonkin osalta.

Asunto-osakeyhtiö Säästöpurjeen hallitus

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Olavi H. Koskinen
hallituksen puheenjohtaja

Yhteystiedot:

31.12.2005 asti

isännöitsijä Olli Ojala

Helsingin Merihaka O

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