

10384/05/4103

*Veikko Palotie & Co*

1 (4)

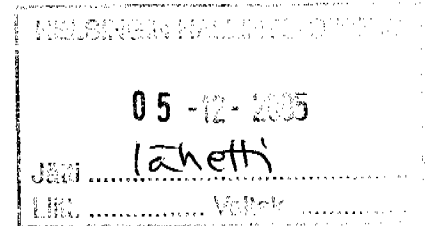
Helsingin hallinto-oikeus

VALITUS

PL 120

00521 HELSINKI

5.12.2005



## ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN

### Muutoksenhakijat

Aikatalo Oy

Asiamies ja prosessiosoite

Timo Valsta  
asianajaja, varatuomari  
Espoo

Asianajotoimisto Veikko Palotie & Co Oy  
Aleksanterinkatu 44  
00100 Helsinki  
puh. (09) 228 831, telefax (09) 2288 3300  
sähköposti: [timo.valsta@veikkopalotie.fi](mailto:timo.valsta@veikkopalotie.fi)

### Muutoksenhaun alainen päätös

Helsingin kaupunginvaltuuston 26.10.2005 §:n 236 kohdalla tekemä päätös, joka koskee Kluuvin tonttien 96/1, 4 ja 29 tason -17.0 yläpuolisen ja tontin 30 tason -9.0 yläpuolisen sekä katualueen tason +2.5 yläpuolisen alueen (mm. Makkaratalo) asemakaavan muuttamista (nro 11390)

◆ ASIANAJOTOIMISTO VEIKKO PALOTIE & CO OY ◆

ALEKSANTERINKATU 44  
00100 HELSINKI  
PUHELIN (09) 228 831 TELEFAX (09) 2288 3300

KOTIPAikka HELSINKI, Y-TUNNUS 1105394-1  
WWW.VEIKKOPALOTIE.FI  
ETUNIMI.SUKUNIMI@VEIKKOPALOTIE.FI

## **Kaavakuulutus**

4.11.2005

### **Vaatimukset hallinto-oikeudessa**

Pyydämme kunnioittavasti, että Helsingin kaupunginvaltuuston 26.10.2005 tekemä päätös kumotaan kuntalain 90 §:n 2 momentin 1 - 3 kohtien perusteella.

### **Perustelut**

Olemme kaavakäsittelyn aikana esittäneet kirjalliset muistutuksemme Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirastolle ja Helsingin kaupunginhallitukselle.

Edellä mainituissa muistutuksissa olemme huomauttaneet siitä, että kaava-alue sellaisena, miksi se tässä kaupunginvaltuuston päätöksessä on vahvistettu, on aivan liian suppea ja että kaavasunnittelu on monilta osin jäänyt keskeneräiseksi. Keskuskadun muuttaminen muutaman vuoden aikajänteellä kävelykaduksi siten, että Aikatalo Oy:n omistaman kiinteistön kulku- ja huoltoyhteys maanalaisiin pysäköinti- ja huoltotiloihin nykyisessä muodossaan estyy, on niin merkittävä asia, että kaavasunnittelu olisi tullut ulottaa koskemaan myös omistamiamme kiinteistöjä.

Pysäköinti- ja huoltoalueelle pääsy on kiinteistön huollon ja kiinteistöllä harjoitettavan liiketoiminnan kannalta niin tärkeä asia, että sen suunnittelu ja järjestäminen olisi tullut tehdä lopulliseksi jo kaavan tässä vaiheessa. Saman kaava-alueen sisällä olevien eri osapuolten yhdenmukainen ja tasavertainen kohtelu olisi tullut oikeudenmukaisesti huomioida. Se, että pysäköinti- ja huoltotiloihin pääsy on lopullisesti ratkaisematta, saattaa pahimmassa tapauksessa aiheuttaa sen, että alueen käyttö kokonaisuudessaan estyy.

Keskuskatu 7:n ja Aikatalon alapuolisia pysäköintipaikkoja on yhteensä noin 300 autopaikkaa lisättynä huoltotiloilla, joka jo sinällään kertoo asian merkittävyydestä. Arviomme mukaan yksittäisen autopaikan rakennuskustannukset vastaavassa pysäköintilaitoksessa ovat noin

35.000 – 40.000 euroa, joten rakennuskustannukset huoltotiloineen kaiken kaikkiaan ovat yli 12.000.000 euroa.

Keskustan maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköinnin asemakaavan muutosehdotuksesta keskusteltaessa olemme huomauttaneet ajoluiskien tärkeydestä nykyisellä paikallaan. Kaupunkisuunnittelulautakunnassa on 27.5.2004 todettu, että luiskan poistoa käsitellään alueen maanpäällisessä asemakaavassa ja siihen liittyvässä liikennesuunnitelmassa. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 16.6.2005 pidetyn kokouksen pöytäkirjassa todennut, että liikennesuunnitteluosasto on laatinut välivaiheesta liikennesuunnitelman, jossa on esitetty Kaivokadun puoleisen rampin muuttaminen kaksisuuntaiseksi. Tässä on kuitenkin kyse vain ja ainoastaan välivaiheen ratkaisusta ja oman oikeusturvamme kannalta on tärkeää, että keskustelut ja päätökset tehdään ennen kaavan päättämistä myös lopullisten liikenneratkaisujen osalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on edellä mainitussa kokouksessaan erikseen todennut, että kiinteistöjen olosuhteet riippuen niiden rakennetusta tilanteesta ja esimerkiksi erilaisesta rakennussuojelun tavoitteesta vaihtelevat huomattavasti eikä kiinteistöjä näin ollen voida suoraan verrata toisiinsa. Kääntäen voidaan todeta, että tämä nimenomaisesti osoittaa, että kiinteistöjen eriarvoisuus ja sen aiheuttama vaikutus kaavan lopullisuuteen tulee arvioida ja sopia jo käsittelyn tässä vaiheessa.

Hyväksytyssä kaavassa ns. Makkaratalon ja Hermeksen kiinteistön omistajat saavat runsaasti lisärakennusoikeutta, joka osaltaan kompensoi niitä kustannuksia, joista he joutuvat vastaamaan kiinteistöjä palvelevia maanalaisia huoltoyhteyksiä ja pysäköintipaikkoja rakentaessaan. Meille ei vastaavaa hyötyä ole miltään osin tulossa ja näin ollen kaikki ne kustannukset, jotka ehkä joudumme tulevaisuudessa investoimaan maanalaisten huolto- ja pysäköintitilojen rakentamiseen, on miinusmerkkinen vailla Makkaratalon ja Hermeksen kiinteistöjen saamaa taloudellista hyötyä.

Käsityksemme mukaan nykyisten autopaikkojen ja huoltotilojen muuttaminen edes osaksi liiketiloja ei ole mahdollista, joten tällä ei luoda minkäänlaisia taloudellisia edellytyksiä ongelman ratkaisemiselle.

Toteamme vielä, että kaavamuutosehdotus on käynnistynyt yksinomaan Sponda Oyj:n pyynnöstä ja lähtökohtana on ollut Makkaratalon ja Hermeksen kiinteistön taloudellisen käytön tehostuminen, joten naapurikiinteistöjen edut ja oikeudet on korostetusti otettava huomioon.

#### Yhteenveto

Kaiken kaikkiaan katsomme, että Helsingin kaupunginvaltuuston tekemä päätös kaavan muuttamisesta tulee kumota ja asia palauttaa uudelleen jatkokäsittelyyn kaava-aluetta laajentamalla ja tekemällä lisäselvitystä näin laajennetun kaava-alueen maanalaisten liikenne- ja huoltojärjestelyjen osalta.

Tällöin asianosaisten tulee sopia pysäköinti- ja huoltoalueiden teknisestä toteuttamisesta että kustannusten jakaantumisesta.

AIKATALO OY

Laati

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Timo Valsta  
asianajaja, varatuomari  
Espoo

10383/05/4103

*Veikko Palotie & Co*

1 (4)

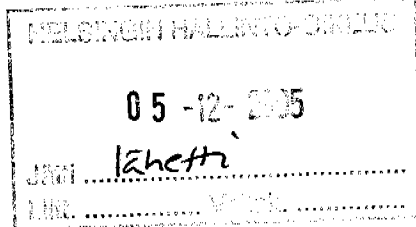
Helsingin hallinto-oikeus

VALITUS

PL 120

00521 HELSINKI

5.12.2005



## ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN

### Muutoksenhakijat

1. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
2. Kiinteistö Oy Aleksanterinkatu 17

### Asiamies ja prosessiosoite

Timo Valsta  
asianajaja, varatuomari  
Espoo

Asianajotoimisto Veikko Palotie & Co Oy  
Aleksanterinkatu 44  
00100 Helsinki  
puh. (09) 228 831, telefax (09) 2288 3300  
sähköposti: [timo.valsta@veikkopalotie.fi](mailto:timo.valsta@veikkopalotie.fi)

### Muutoksenhaun alainen päätös

Helsingin kaupunginvaltuuston 26.10.2005 §:n 236 kohdalla tekemä päätös, joka koskee Kluuvin tonttien 96/1, 4 ja 29 tason -17.0 yläpuolisen ja tontin 30 tason -9.0 yläpuolisen sekä katualueen tason +2.5 yläpuolisen alueen (mm. Makkaratalo) asemakaavan muuttamista (nro 11390)

◆ ASIANAJOTOIMISTO VEIKKO PALOTIE & CO OY ◆

ALEKSANTERINKATU 44  
00100 HELSINKI  
PUHELIN (09) 228 831 TELEFAX (09) 2288 3300

KOTIPAikka HELSINKI, Y-TUNNUS 1105394-1  
WWW.VEIKKOPALOTIE.FI  
ETUNIMI.SUKUNIMI@VEIKKOPALOTIE.FI

## Kaavakuulutus

4.11.2005

### Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Pyydämme kunnioittavasti, että Helsingin kaupunginvaltuuston 26.10.2005 tekemä päätös kumotaan kuntalain 90 §:n 2 momentin 1 - 3 kohtien perusteella.

### Perustelut

Olemme kaavakäsittelyn aikana esittäneet kirjalliset kannanotomme (liitteet 1 - 3) seuraavasti:

- Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirastolle  
12.3.2004 ja 29.12.2004
- Helsingin kaupunginhallitukselle 19.4.2005.

Edellä mainituissa muistutuksissa olemme huomauttaneet siitä, että kaava-alue sellaisena, miksi se tässä kaupunginvaltuuston päätöksessä on vahvistettu, on aivan liian suppea ja että kaavasuunnittelu on monilta osin jäänyt keskeneräiseksi. Keskuskadun muuttaminen muutaman vuoden aikajänteellä kävelykaduksi siten, että Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen omistamien kiinteistöyhtiöiden kulku- ja huoltoyhteys maanalaisiin pysäköinti- ja huoltotiloihin nykyisessä muodossaan estyy, on niin merkittävä asia, että kaavasuunnittelu olisi tullut ulottaa koskemaan myös omistamiamme kiinteistöjä.

Pysäköinti- ja huoltoalueelle pääsy on kiinteistöjen huollon ja kiinteistöillä harjoitettavan liiketoiminnan kannalta niin tärkeä asia, että sen suunnittelu ja järjestäminen olisi tullut tehdä lopulliseksi jo kaavan tässä vaiheessa. Saman kaava-alueen sisällä olevien eri osapuolten yhdenmukainen ja tasavertainen kohtelu olisi tullut oikeudenmukaisesti huomioida. Se, että pysäköinti- ja huoltotiloihin pääsy on lopullisesti ratkaisematta, saattaa pahimmassa tapauksessa aiheuttaa sen, että alueen käyttö kokonaisuudessaan estyy.

Keskuskatu 7:n ja Aikatalon alapuolisia pysäköintipaikkoja on yhteensä noin 300 autopaikkaa lisätynä huoltotiloilla, joka jo sinällään kertoo

asian merkittävydestä. Arviomme mukaan yksittäisen autopaikan rakennuskustannukset vastaavassa pysäköintilaitoksessa ovat noin 35.000 – 40.000 euroa, joten rakennuskustannukset huoltotiloineen kaiken kaikkiaan ovat yli 12.000.000 euroa.

Ilmarinen omistaa Aleksanterinkadun varrella ja sen lähiympäristössä lukuisia muitakin kiinteistöjä (rakennusoikeus yhteensä noin 135.000 m<sup>2</sup>) ja sinänsä useimpien Ilmarisen kiinteistöjen kannalta maanalaisen huoltoväylän toteuttaminen on hyvä ratkaisu. Vertailun vuoksi voidaan kuitenkin todeta, että Keskuskatu 7:n autopaikkojen uudelleenjärjestelykustannukset ovat suuremmat kuin Ilmarisen kaikkien keskustakiinteistöjen yhteenlaskettu osuus maanalaisen huoltoväylän rakentamiskustannuksista.

Keskustan maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköinnin asemakaavan muutosehdotuksesta keskusteltaessa olemme huomauttaneet ajoluiskien tärkeydestä nykyisellä paikallaan. Kaupunkisuunnittelulautakunnassa on 27.5.2004 todettu, että luiskan poistoa käsitellään alueen maanpäällisessä asemakaavassa ja siihen liittyvässä liikennesuunnitelmassa. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 16.6.2005 pidetyn kokouksen pöytäkirjassa todennut, että liikennesuunnitteluosasto on laatinut välivaiheesta liikennesuunnitelman, jossa on esitetty Kaivokadun puoleisen rampin muuttaminen kaksisuuntaiseksi. Tässä on kuitenkin kyse vain ja ainoastaan välivaiheen ratkaisusta ja oman oikeusturvamme kannalta on tärkeää, että keskustelut ja päätökset tehdään ennen kaavan päättämistä myös lopullisten liikenneratkaisujen osalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on edellä mainitussa kokouksessaan erikseen todennut, että kiinteistöjen olosuhteet riippuen niiden rakennetusta tilanteesta ja esimerkiksi erilaisesta rakennussuojelun tavoitteesta vaihtelevat huomattavasti eikä kiinteistöjä näin ollen voida suoraan verrata toisiinsa. Kääntäen voidaan todeta, että tämä nimenomaisesti osoittaa, että kiinteistöjen eriarvoisuus ja sen aiheuttama vaikutus kaavan lopullisuuteen tulee arvioida ja sopia jo käsittelyn tässä vaiheessa.

Hyväksytyssä kaavassa ns. Makkaratalon ja Hermeksen kiinteistön omistajat saavat runsaasti lisärakennusoikeutta, joka osaltaan kompensoi niitä kustannuksia, joista he joutuvat vastaamaan kiinteistöjä palvelevia maanalaisia huoltoyhteyksiä ja pysäköintipaikkoja rakentaessaan. Meille ei vastaavaa hyötyä ole miltään osin tulossa ja näin ollen kaikki ne kustannukset, jotka ehkä joudumme tulevaisuudessa investoimaan maanalaisten huolto- ja pysäköintitilojen rakentamiseen, on miinusmerkkinen vailla Makkaratalon ja Hermeksen kiinteistöjen saamaa taloudellista hyötyä.

Käsityksemme mukaan nykyisten autopaikkojen ja huoltotilojen muuttaminen edes osaksi liiketiloja ei ole mahdollista, joten tällä ei luoda minkäänlaisia taloudellisia edellytyksiä ongelman ratkaisemiselle.

Toteamme vielä, että kaavamuutosehdotus on käynnistynyt yksinomaan Sponda Oyj:n pyynnöstä ja lähtökohtana on ollut Makkaratalon ja Hermeksen kiinteistön taloudellisen käytön tehostuminen, joten naapurikiinteistöjen edut ja oikeudet on korostetusti otettava huomioon.

#### Yhteenveto

Kaiken kaikkiaan katsomme, että Helsingin kaupunginvaltuuston tekemä päätös kaavan muuttamisesta tulee kumota ja asia palauttaa uudelleen jatkokäsittelyyn kaava-aluetta laajentamalla ja tekemällä lisäselvitystä näin laajennetun kaava-alueen maanalaisten liikenne- ja huoltojärjestelyjen osalta.

Tällöin asianosaisten tulee sopia pysäköinti- ja huoltoalueiden teknisestä toteuttamisesta että kustannusten jakaantumisesta.

KESKINÄINEN ELÄKE-  
VAKUUTUSYHTIÖ ILMARINEN

KIINTEISTÖ OY  
ALEKSANTERINKATU 17

Laati

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Timo Valsta  
asianajaja, varatuomari  
Espoo