



19.1.2006

---

2005-297/523 K4

LAUSUNTO VALITUKSEN JOHDOSTA ASEMAKAAVAN MUUTTAMISESTA KOSKEVASSA ASIASSA, DIAARINUMERO 09894/05.

#### LAUSUNNON ANTAJA

Helsingin kaupunginhallitus

Helsingin kaupunginhallituksen johtosäännön 8 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan kaupunginhallitus antaa selityksen kaupunginvaltuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos hallitus katsoo voivansa yhtyä valtuuston päätöksen lopputulokseen.

#### ASIAMIES

Kaisu Syrjäläinen  
kaupunginasiames, varatuomari

Helsingin kaupunginkanslia, oikeuspalvelut  
PL 1, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
puh. (09) 169 3686  
fax (09) 169 2366

#### MUUTOKSENHAKIJA

Asunto Oy Säästöpurje

#### MUUTOKSENHAUN KOHTEENA OLEVA PÄÄTÖS

Helsingin kaupunginvaltuuston 12.10.2005 antama päätös (226 §) Helsingin Vuosaaren kaupunginosan tontin 54050/5 (Merikorttitie 9) sekä katu- ja pysäköintialueen asemakaavan muuttamisesta (nro 11316).

#### LAUSUNTO

---

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI etunimi.sukunimi@hel.fi	Alksanterinkatu 24 Helsinki 17 <a href="http://www.hel.fi/kkansl">http://www.hel.fi/kkansl</a>	+358 9 1691	+358 9 169 3575	800010-70396362	0201256-6 Alv.nro FI02012566



19.1.2006

Helsingin kaupunginhallitus toimittaa hallinto-oikeudelle oheiset asiaan liittyvät asiakirjat ja esittää lausuntonaan seuraavaa.

### Valituksen pääasiallinen sisältö

Valittaja on vaatinut kaavapäätöksen kumoamista siltä osin, kuin se koskee Purjepolun katualueen liittämistä tonttiin 54050/5. Valituksen mukaan alue tulisi liittää valittajan tonttiin 54050/1. Tontin 54050/5 ajo-yhteys valittajan alueiden läpi Purjetielle vaikeuttaa muun muassa valittajan tontin pysäköintijärjestelyjä ja aiheuttaa haittaa ja häiriötä valittajayhtiön asukkaille.

Lisäksi valittaja on vaatinut, että tontin 54050/5 kokonaisrakennusoikeutta on pienennettävä niin, että se todellisuudessa vastaa ympäröivien talojen mitoitusta.

### Lausunto valituksen johdosta

Kaupunginhallitus viittaa asiassa valtuuston kaavapäätöksessä ja kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksissä 27.1.2005 ja 18.8.2005 lausuttuun ja pyytää valituksen hylkäämistä jäljempänä mainituin perustein. Kaavapäätös on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja -asetuksen (MRA) mukainen.

### Asemakaavan muutosehdotus

Voimassa olevan vuoden 1970 asemakaavan mukaan tontti 54050/5 on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e = 0.6$  (4 665 k-m<sup>2</sup>). Tontille on rakennettu vuonna 1969 tilapäinen kirkko- ja seurakuntarakennus. Asemakaavassa tontilta johtaa pohjoiseen Purjetielle yleiselle jalankululle varattu katualue (Purjepolku).

Tontin omistajan hakemuksesta asemakaava on muutettu siten, että yleisten rakennusten tontti muutetaan asuinkerrostalojen tontiksi. Ajo-yhteys tontille järjestetään Purjepolun kautta, joka liitetään tontin osaksi. Kaavamuutoksen johdosta muodostuu uusi tontti 54050/7, jonka rakennusoikeus on 4 350 k-m<sup>2</sup>. Tontilla sijaitseva rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan kaksi pääosin kuusikerroksista asuinkerrostaloa. Asukaspysäköinti osoitetaan tontille autokellariin ja -katoksiin.

### Purjepolku

Valituksessa on katsottu, ettei Purjepolkua ole viitoitettu kaduksi ja että valittaja on rakentanut alueen jalankulkuväyläksi ja käyttää sitä mm.

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
etunimi.sukunimi@hel.fi

**Käyntiosoite**

Aksanterinkatu 24  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kkansl>

**Puhelin**

+358 9 1691

**Faksi**

+358 9 169 3575

**Tilinumero**

800010-70396362

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv.nro  
FI02012566



19.1.2006

osana pysäköintialuettaan. Kyseistä aluetta ei ole rakennettu johtamaan liikennettä tontille 54050/5. Purjepolun alue tulisi liittää valittajan tonttiin 54050/1.

Kaupunginhallitus toteaa, että voimassa olevan asemakaavan mukaan Purjepolku on yleiselle jalankululle varattu katu.

Valittaja ei ole lisäksi esittänyt kaupungille hakemusta asemakaavan muuttamisesta ja Purjepolun liittämistä tonttiinsa. Keväällä 2004 kaupunkisuunnitteluvirastossa on laadittu ensimmäinen asemakaavaluonnos, joka on esitelty osallisille. Luonnoksessa pääosa kaavamuu-  
toksen kohteena olevan tontin asukaspysäköinnistä oli osoitettu nykyiselle yleiselle pysäköintitontille Merikorttitiien länsipuolelle ja Merikorttitieltä tontille johtava katualue oli liitetty ajoyhteydeksi muodostuvaan tonttiin. Valittaja on pitänyt ajoyhteyttä haitallisena yhtiölle ja vastustanut sitä. Myös pysäköinnin sijoittamista nykyiselle yleiselle pysäköintitontille on vastustettu.

Syksyllä 2004 kaupunkisuunnitteluvirasto on esitellyt osallisille uuden kaavaluonnoksen, jossa asukaspysäköinti on osoitettu tontille 54050/7 asuinrakennusten kellariin ja autokatoksiin. Ajoyhteydeksi on esitetty Purjepolkua, joka uuden pysäköintiratkaisun myötä, maaston korkeuserot huomioon ottaen, on todettu luontevimmaksi ajo- ja huoltoyhteydeksi tontille. Valittaja ei ole luonnoksesta antamassa mielipiteessään vastustanut kyseistä ratkaisua.

Syksyn 2004 kaavaluonnoksen pohjalta on laadittu asemakaavan muutosehdotus, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt 27.1.2005 lähettää kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä. Valittaja on tehnyt ehdotuksesta nähtävilläoloaikana muistutuksen, jossa valittaja on vastustanut Purjepolun muuttamista tontin ajoyhteydeksi ja toivonut katualueen liittämistä yhtiön omaan tonttiin.

Valituksessa on todettu, että Purjepolun alueen liittäminen tonttiin 54050/5 johtaisi ainakin yhden pysäköintipaikan poistamiseen valittajan tontilta, poistaisi vähintään kolme nykyistä kadunvarsipysäköintipaikkaa sekä vaikeuttaa valittajan lakisääteisten pysäköintipaikkojen järjestämistä. Valittajan mukaan maasto-olosuhteet eivät edellytä kulkuyhteyden järjestämistä yhtiön alueen läpi Purjetielle, vaan se voidaan järjestää vähemmän haittava tuottavana Merikorttitielle johtavan väylän kautta. Tontille ei tarvita kahta eri ajoyhteyttä.

Kaupunginhallitus toteaa, että kaavaehdotuksen mukaan Purjepolun katualue liitetään osaksi muodostuvaa tonttia 54050/7. Purjepolku on jo



19.1.2006

asfaltoitu, joten sen toteuttaminen ehdotuksen mukaisesti ei tuo olennaista muutosta nykyiseen. Purjepolku on myös maaston korkeuserot huomioon ottaen luontevin ajo- ja huoltoyhteys tontille, koska autokatokset ja jätekatos sekä ajoyhteys autokellariin sijoittuvat Purjepolun päähän.

Kaavaehdotuksessa tontille 54050/7 on merkitty rasitteeksi ajoyhteys valittajan tonteille 54050/6 ja 54050/1, joille valituksessa mainittu valittajan pysäköintialue sijoittuu. Valittaja on ilmoittanut käyttävänsä myös tonttien väliin jäävää Purjepolkua osana pysäköintialuettaan. Purjepolun liittäminen tonttiin 54050/7 selkeyttää nykyistä sekavaa ja kaavan vastaista käytäntöä, sillä ehdotus sallii myös valittajan asukkaiden pysäköintiliikenteen kyseisen tontin kautta. Yleinen pysäköinti katualueella säilyy nykyisenä. Mikäli tontit käyttäisivät yhteistä tonttiliittymää kadulle tontin 54050/7 kautta, voitaisiin alueen liittyviä edelleen vähentää ja järjestää pysäköinti sekä katualueella että tonteilla nykyistä tehokkaammin.

Valittaja on lisäksi katsonut, että kaavamuutos rajoittaa lisärakentamista tontilla 54050/1 huoltorakennuksen paikalla.

Kaupunginhallitus toteaa, että kaavaehdotus ei estä mahdollista täydennysrakentamista entisen lämpökeskuksen paikalla tontilla 54050/1, vaan voi helpottaa sitä, mikäli tontin ajoneuvoliittymät keskitetään naapuritontille 54050/7. Näin valittajan tonttimaata vapautuisi muuhun käyttöön. Kaupunki tutkii mahdollista täydennysrakentamista myös valittajan tontilla, mikäli yhtiö jättää asiasta kaavamuutoshakemuksen. Purjepolun sijaan kaupunki on lisäksi valmis neuvottelemaan yhtiön kanssa nykyisenä ajoyhteytenä toimivan Merikorttien katualueen osan liittämisestä yhtiön tonttiin, mikäli yhtiö niin haluaa.

Valituksen mukaan kaavaan merkitystä maanpäällisestä pysäköintijärjestelystä yhdessä Purjepolku-reitin kanssa seuraa lisäksi se, ettei pelastustoimintaa voida kaikilta osin suorittaa vaatimusten ja määräysten mukaisesti.

Kaupunginhallitus toteaa, että pelastusteiden toteutettavuus tontilla 54050/7 on selvitetty asemakaavan edellyttämällä tarkkuudella. Toteutuksen yksityiskohdat esitetään ja käsitellään rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Kaavamuutos täyttää siten mainituilta osin MRL 54 §:n asettamat kaavan sisältövaatimukset. Kaavalla luodaan edellytykset liikenteen järjestämiselle, eikä kaavalla aiheuteta laissa tarkoitettua kohtuutonta haittaa



19.1.2006

alueen asukkaille ja maanomistajille. Asiassa on selvitetty ja arvioitu vaikutuksia mm. liikenteen toimivuuteen ja asukkaiden olosuhteisiin MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämällä tavalla riittävän laajasti.

Kaavapäätöstä koskevassa kunnallisvalituksessa ei voida vedota kaavaratkaisujen mahdolliseen epätarkoituksenmukaisuuteen.

#### Rakennusoikeuden vähentäminen

Valittaja on vaatinut, että muodostuvan tontin 54050/7 rakennusoikeutta on pienennettävä siten, että se vastaa ympäröivien valittajan viisikerroksisten asuinrakennusten mitoitusta ja tonttitehokkuutta. Asiassa tulisi ottaa huomioon kaavassa sallitut rakennusoikeuden ylitykset ja rakennusten sijainti alueen korkeimmalla kohdalla. Valittajan kiinteistön tehokkuusluvaksi voidaan valittajan mukaan määrittää 0.45–0.47, joka on pienempi kuin tontin 54050/7 tehokkuusluku.

Kaupunginhallitus toteaa, että kaavaehdotuksen mukaan tontin 54050/7 rakennusoikeus on 4 350 k-m<sup>2</sup>, eli rakennusoikeutta on vähennetty nykyisestä 315 k-m<sup>2</sup>. Tämä vastaa tehokkuuslukua  $e = 0.53$ . Korttelin 54050 korttelitehokkuus on  $e = 0.57$ . Valituskirjeimässä esitetty valittajan tonttia koskeva rakennustehokkuuden laskentamalli on virheellinen.

Valittajan asuinrakennuksissa on vuoden 1970 asemakaavassa osoitetun kerrosluvun lisäksi yksi maanpäällinen kellarikerros, jossa sijaitsee kerrosalaan kuulumattomia tiloja. Vuonna 2000 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslaki on muuttanut kerrosalan laskemissääntöjä mm. siten, että maanpäälliset kellarikerrokset luetaan kerrosalaan, käyttötarkoituksesta riippumatta.

Kerrosalatlukintojen muutoksesta johtuen asemakaavoihin on vakiintunut määräys, jonka mukaan asuinrakennuksiin saa rakentaa aputiloja esitetyn prosenttiosuuden verran kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Tämä on korvannut rakennuslain antaman mahdollisuuden rakentaa asuinrakennukseen yhden maanpäällisen kellarikerroksen, jota ei ole laskettu kerrosalaan.

Kaavaehdotuksessa aputiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi 15 % kokonaiskerrosalasta ja sijoittaa kaikkiin kerroksiin. Lisäksi ehdotus sallii rakentaa kerrosalan hissikuilun ja porrashuoneen 15 m<sup>2</sup>:n ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä.



19.1.2006

Valittajan viisikerroksisiin rakennuksiin on rakennettu kerrosalaan kuulumatonta, maanpäällistä tilaa rakennuslain voimassaoloaikana noin 15–20 % kaavassa osoitetun kerrosalan (1 820 k-m<sup>2</sup>) lisäksi maanpäälliseen kellarikerrokseen.

Kaavaehdotuksen pohjaksi laaditun esisuunnitelman mukaan pääosa tontin kerrosalaan kuulumattomista aputiloista tulisi sijoittumaan rakennusten kellariin. Näin aputilat eivät kasvattaisi rakennusten maanpäällistä kokoa merkittävästi kerrosalaa suuremmaksi, vaan rakennusten asuinkerroksista tulisi pohjapinta-alaltaan kutakuinkin samansuuruisia kuin ympäröivissä pistetaloissa. Lisäksi muita kerroksia pienempi ylin kuudes kerros keventää vaikutelmaa uudisrakennusten koosta.

Kaavaehdotus noudattaa ympäristön rakentamistapaa. Merikorttitiien alueella monet nykyisistä pistetaloista sijoittuvat ympäristöään korkeammalle ja ovat käytännössä kuusikerroksisia.

Ero nykyisten pistetalojen ja uudisrakennusten välillä ei ole siten edellä esitetyn perusteella merkittävä.

#### Havainnekuva ja varjotarkastelu

Valittaja on pitänyt asemakaavan muutosehdotukseen sisältyvää havainnekuva harhaanjohtavana ja puutteellisena. Valituksen mukaan tarkastelut eivät ota huomioon maaston korkeusvaihteluja eikä puus-toa. Asiassa ei ole esitetty kuvia rakentamisen merkittävästä varjostusvaikutuksesta länteen. Lisäksi varjot kuvataan kesäkuun tilanteessa, jolloin ne ovat minimissään.

Kaupunginhallitus toteaa, että havainnekuva on piirretty vallitsevan käytännön mukaisesti siten, että aurinko paistaa lounaasta 45° kulmassa ja varjon pituus määräytyy rakennuksen korkeuden mukaan. Havainnekuvasssa varjojen tarkoitus ei ole esittää valaistusolosuhteita vaan tehdä kuva kolmiulotteiseksi.

Muutosehdotuksen selostuksessa on esitetty varjotarkastelu. Selostus on ollut nähtävillä 25.2.–29.3.2005. Myös kaavaehdotuksen esittelyyn 27.1.2005 on sisältynyt varjotarkastelu. Siinä on havainnollistettu ehdotuksen mukaisen uudisrakentamisen varjovaikutuksia itäpuoliseen naapuritaloon (54050/2) iltapäivällä ja illalla. Uudisrakennusten varjovaikutuksen esittämistä aamulla ei ole pidetty merkittävänä maaston muodon, rakennusten etäisyyksien ja varjovaikutuksen vähäisyyden vuoksi. Aamuaurinkoa ei myöskään ole pidetty asumisolosuhteiden kannalta yhtä merkittävänä kuin iltapäivä- ja ilta-aurinkoa. Mieli-piteissä ja muis-



19.1.2006

tutuksissa ei myöskään ole tuotu esille uudisrakennuksista erityisesti aamun valaistusolosuhteisiin aiheutuvaa haittaa.

Varjot on kuvattu kesäkuun tilanteen mukaan, koska varjojen ulottuvuus on suurimmillaan kesäkuussa, juhannuksen aikaan. Talven ja syksyn pitkillä varjoilla ei ole merkitystä, koska aurinko ja valo eivät ole tuolloin voimakkaita ja varjo vaikutuksen osalta merkittäviä.

Kaavaselostuksen mukaan kuusikerroksinen rakennusala sijoittuu alueella siten, etteivät rakennukset iltaisin varjosta merkittävästi enempää lähimpänä olevia lamellitaloja kuin rakennusaltaan ja sijainniltaan vastaavat viisikerroksiset rakennukset. Rakennusten varjo vaikutus ei ole merkittävä, kun otetaan huomioon rakennusten väliset etäisyydet, korkeuserot ja säilyvä puusto.

Kaavamuutos on siten myös edellä mainituilta osin lain vaatimusten mukainen ja perustuu asianmukaiseen valmisteluun sekä riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin. Kaava täyttää lain vaatimuksen edellytysten luomisesta hyvälle elinympäristölle, eikä tuota oikeudenhaltijoille kohtuutonta haittaa.

#### Yhteenveto

Kaupunginhallitus toteaa, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden vuoksi kaavapäätös olisi kumottava. Kaavamuutos perustuu lain edellyttämiin riittäviin selvityksiin ja vaikutuksen arviointiin sekä täyttää lain sisältövaatimukset. Kaavalla ei aiheuteta laissa tarkoitettua elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä tai kohtuutonta haittaa.

Kaupunginhallitus pyytää siten valituksen hylkäämistä aiheettomana ja perusteettomana.

Kaupunginhallitus pyytää lisäksi valituksen käsittelemistä MRL 188 §:n 2 momentin perusteella asuntorakentamisen kannalta merkittävänä ja siten kiireellisenä.

Helsingissä 18. päivänä tammikuuta 2006

HELSINGIN KAUPUNGINHALLITUS

Kaisu Syrjäläinen  
kaupunginasiames, varatuomari



19.1.2006

---

LIITTEET	Liite 1	kaavaselostus liitteineen, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	Liite 2	värillinen kaavakartta sekä kaavamerkinnot ja määräykset
	Liite 3	valtakirja





19.1.2006

---

Kirje: 2006 Oike 18

Vastaanottajat:

Helsingin hallinto-oikeus  
PL 120 (Ratapihantie 9)  
00521 HELSINKI