

Helsingin kaupunki  
Kaupunginhallitus  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Muistutus  
20.08.2009

**Tämä muistutus liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 266 § 4.6.2009, koskien Vallilan Roineenpuiston korttelin 534 asemakaavan muutosta ja kaavaehtoja.**

#### Muistuttajan asema

SRV Asunnot Oy on tehnyt 21.10.2008 esisopimuksen Oy Primula Ab:n kanssa tarkoituksenaan rakentaa kortteliin 534 asemakaavan muutoksen mahdollistamat asuinrakennukset.

Lopullinen kauppa tehdään, kun asemakaava saa lainvoiman ja rakentaminen on tarkoitus käynnistää v. 2010, mikäli asemakaava saa siihen mennessä lainvoiman.

#### Muistutus 1

Asemakaavaehdoissa on vaadittu rakennettavien asuntojen keskipinta-alaksi 75 m<sup>2</sup>, joka tarkoittaa, että yhtä 50 m<sup>2</sup> kokoista huoneistoa kohden tulisi tehdä vastaavasti 100 m<sup>2</sup> kokoinen huoneisto.

Tämä johtaisi niin suureen määrään isoja asuntoja, että kohteella ei olisi lähitulevaisuudessa käynnistymismahdollisuuksia. Asuntojen kysyntä on ollut pitkän aikaa pääosin alle 75 m<sup>2</sup> huoneistoissa ja rakennuttajien myymättömien asuntojen varasto koostuu pääosin juuri yli 75 m<sup>2</sup> kokoisista huoneistoista, kun taas sitä pienemmät huoneistot ovat jo pääosin myyty. Kukaan rakennuttaja ei lähde lähitulevaisuudessa tekemään tuotetta, joka todennäköisesti jää myymättä.

Kohteen viitesuunnitelmissa kadun puolelle on tarkoitus rakentaa pienempiä huoneistoja ja sisäpihan "kaupunkivilloihin" isompia huoneistoja. Viitesuunnitelmissa koko korttelin keskipinta-ala on tällä hetkellä n. 65 m<sup>2</sup>. Ylempien kerrosten asunnot on tarkoitus suunnitella niin, että huoneistoja voidaan tarvittaessa yhdistää suuremmaksi kokonaisuudeksi, mikäli niille on kysyntää.

Pyydämme, että keskipinta-alavaatimus poistetaan asemakaavaehdoista kokonaan.

#### Muistutus 2

Asemakaavaehdoissa on edellytetty, että parvekkeet tulee ripustaa rakennusrungosta.

Määräys on kohtuuton, koska viitesuunnitelmissa Teollisuuskadun puolella olevien parvekkeiden väliin tulee tehdä palo- ja äänisivistä betonipielet, jonka varaan parvekkeet voidaan helposti tukea. Tässä kohteessa parvekkeet lasitetaan, kuten nykyisessä asuinrakentamisessa tehdään lähes aina, jolloin parvekkeiden tukirakenteet eivät tule näkyviin juuri ollenkaan.

Ripustettavat parvekkeet vaativat yleensä paikallavaluvalipohjan tekemisen, joka yhdessä ripustamisen kanssa nostaa pahimmillaan asunnon myyntihintaa jopa yli 100 €/m<sup>2</sup>.

Pyydämme, että parvekkeiden ripustukseen liittyvä teksti poistetaan asemakaavaehdoista kokonaan.

### Muistutus 3

Asemakaavaehdoissa on edellytetty rakentamistapaohjeen laatimista. Käsitteemme mukaan tällainen laaditaan vain isojen aluekohteiden rakentamista varten, jossa aluetta toteuttaa useampi toteuttaja. Tässä kohteessa on yksi toteuttaja, joka laatii rakentamistapaohjeen itselleen. Em. vuoksi pidämme rakentamistapaohjeen laatimista tässä kohteessa tarpeettomana vaatimuksena.

Espoossa 20. päivänä elokuuta 2009

  
SRV Asunnot Oy  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Juha-Veikko Nikulainen  
Toimitusjohtaja

  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Paavo Hiltunen  
Rakennuttajajohtaja



