

06427/07M103

HELSINGIN
HALLINTO-OIKEUS

06.11.2007

HELSINGFORS
FÖRVALTNINGSDOMSTOL

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA Helsingin kaupunginvaltuuston 26.9.2007 tekemä päätös Malmin kortteleiden ja alueiden (Pihlajamäki) asemakaavan muuttamisesta (nro 11520).

HAKIJA Kynnys ry
Siltasaarenkatu 4, 5. krs
00530 Helsinki
puh. 09 - 68501 112

VAATIMUS Vaadimme Helsingin hallinto-oikeutta kumoamaan Helsingin kaupunginvaltuuston 26.9.2007 tekemän päätöksen koskien Malmin kortteleiden ja alueiden (Pihlajamäki) asemakaavan muuttamisesta (nro 11520), sillä se on lainvastainen.

Asemakaavan muuttamista koskeva asia tulee palauttaa Helsingin kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että asemakaavaan otetaan säännös, joka velvoittaa suunnittelemaan jälkiasennushissit rakennusten arkkitehtuuri ja karaktääri huomioon ottaen käyttäen parasta mahdollista saatavilla olevaa suunnittelijavoimaa.

PERUSTELUT Perustuslain 22 §:n mukaan julkisen vallan on turvattava perusoikeuksien ja ihmisoikeuksien toteutuminen. Perustuslain 6 §: 2 momentin mukaan ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella.

Hyväksymällä asemakaavan muutoksen (nro 11520) Helsingin kaupunginvaltuusto asettaa liikunta- ja toimintarajoitteiset ihmiset eriarvoiseen asemaan muihin kuntalaisiin nähden. Asemakaavamerkintöjen mukaan osaan Pihlajamäessä kunnostettavista rakennuksista ei saa rakentaa jälkiasennushissejä.

Edellä mainitun perusteella katsomme, että Helsingin hallinto-oikeuden tulisi kumota kaupunginvaltuuston lainvastainen asemakaavamuutos ja velvoittaa kaupunginvaltuusto palauttamaan asia kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että asemakaavaan otetaan säännös, joka velvoittaa suunnittelemaan jälkiasennushissit rakennusten arkkitehtuuri ja karaktääri huomioon ottaen käyttäen parasta mahdollista saatavilla olevaa suunnittelijavoimaa.

Varaamme tilaisuuden lisäselvityksen antamiseen asiassa.

Annamme pyydettyä lisäselvityksiä asiassa.

PÄIVÄYS

Helsingissä 5.11.2007

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-

Kalle Könkkölä
toiminnanjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-

Mari Tammelin
taloussihteeri

LIITTEET

- valituksenalainen päätös liitteineen
- selvitys tiedoksisaannista

13 12 2007

HELSINGFORS
FÖRVALTNINGSDOMSTOL**HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE**

- Viite** Kynnys ry:n tekemä valitus Helsingin hallinto-oikeudelle
5.11.2007 (liite 1)
- ASIA** Lisäselvitys 5.11.2007 jättämäämme valitukseen koskien
Helsingin kaupunginvaltuuston 26.9.2007 tekemää päätöstä
Malmin kortteleiden ja alueiden (Pihlajamäki) asemakaavan
muuttamisesta (nro 11520).
- HAKIJA** Kynnys ry
Siltasaarenkatu 4, 5. krs
00530 Helsinki
puh. 09 - 68501 112
- VAATIMUS** Vaadimme Helsingin hallinto-oikeutta kumoamaan Helsin-
gin kaupunginvaltuuston 26.9.2007 tekemän päätöksen
koskien Malmin kortteleiden ja alueiden (Pihlajamäki)
asemakaavan muuttamisesta (nro 11520), sillä se on lain-
vastainen.
- Asemakaavan muuttamista koskeva asia tulee palauttaa
Helsingin kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavak-
si siten, että tonttien 38001/3, 38003/5, 38004/2, 4 ja 8,
38007/1 ja 2, 38024/1 ja 5 sekä 38025/1, 2, ja 4, joiden
rakennusalan osoittaman alueen ulkopuolelle ei saa ra-
kentaa hissiä, porrastornia tai katosta, osalta tehdään pe-
rusteellinen selvitys kaavaehdotuksen välittömistä ja välil-
lisistä vaikutuksista liikkumis- ja toimimisrajoitteisten ihmis-
ten elinoloihin kaavan vaikutusalueella.
- Lisäksi asemakaavan muutosehdotukseen liittyvää ase-
makaavamääräystä, jonka mukaan tonteilla 38001/3,
38003/5, 38004/2, 4 ja 8, 38007/1 ja 2, 38024/1 ja 5 sekä
38025/1, 2, ja 4 rakennusalan osoittaman alueen ulkopuo-
lella ei saa rakentaa hissiä, porrastornia eikä katosta tulee
lieventää, ja asemakaavaan tulee ottaa säännös, joka vel-
voittaa suunnittelemaan mahdolliset jälkiasennushissit ra-
kennusten arkkitehtuuri ja karakteri huomioon ottaen
käyttäen parasta mahdollista saatavilla olevaa suunnitteli-
javoimaa. Jälkiasennushissien suunnitelmista tulee pyytää
ennen rakennusluvan myöntämistä kaupunginsuunnittelu-
viraston ja kaupunginmuseon lausunto.

PERUSTELUT

Maankäyttö- ja rakennuslain (jatkossa MRL) tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehitystä.

Lisäksi lain tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa. MRL:n yleistavoite turvaa osaltaan alueiden käytössä ja rakentamisessa perustuslain 6 §:n 2 momenttiin kirjattun kansalaisten yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen.

MRL:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista. Tämä tavoite on asetettu ensimmäiseksi alueiden käytön suunnittelussa. Muita tavoitteita ovat muun muassa yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuuden, riittävän asuntotuotannon edellytysten ja rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaalimisen edistäminen.

MRL:n 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisesti määrin selvitettävä muun muassa kaavoitettavan alueen ja sen lähiympäristön luonnonoloja, rakennettua ja muuta kulttuuriympäristöä, väestön oloja, ympäristön tilaa, olevia ja suunniteltuja toimintoja, alueen kehitysnäkymiä ja muita kaavoituksessa tehtäviin ratkaisuihin vaikuttavia asioita koskevat tutkimukset ja selvitykset.

MRL 9 §:ää täsmentää maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §, jonka mukaan selvitysten perusteella on voitava arvioida kaavan välittömät ja välilliset vaikutukset; ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonvaroihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Pihlajamäen asemakaavan muutosehdotuksessa on arvioitu asemakaavan muutoksen toteuttamisen vaikutuksia. Ehdotuksessa on todettu: "Asemakaavan muutos ohjaa asuinrakennusten korjaamiseen niiden arvon mukaisella tavalla. Asemakaavamääräysten ohella rakennusten korjausta ohjataan konkreettisin korjaustapaohjein. Ehdotus vaikuttaa alueella esteettömyyttä parantavasti." (liite 2)

Helsingin Pihlajamäkeä koskevaan asemakaavamutosehdotukseen on liitetty asemakaavamääräys, jonka mukaan tonteilla 38001/3, 38003/5, 38004/2, 4 ja 8, 38007/1 ja 2, 38024/1 ja 5 sekä 38025/1, 2, ja 4 rakennusalan osoittaman alueen ulkopuolella ei saa rakentaa hissiä, porrastornia eikä katosta.

Asiassa on jäänyt selvittämättä, mihin perustuu väite, jonka mukaan 'ehdotus vaikuttaa alueella esteettömyyttä parantavasti'. Ehdotettu asemakaavamääräys, jolla tietyillä tonteilla kielletään hissien rakentaminen, ei vaikuta esteettömyyttä parantavasti.

Asemakaavamutoksen yhteydessä ei ole esitetty luotettavaa selvitystä siitä, miten liikkumis- ja toimimisarajoitteisten ihmisten asuminen ja liikkuminen tullaan tulevaisuudessa turvaamaan niillä tonteilla olevissa rakennuksissa, joille ei asemakaavan muutosehdotukseen liittyvän asemakaavamääräyksen mukaan saa rakentaa hissiä. Puutteellisen selvityksen perusteella on mahdotonta arvioida, mitkä kaavaehdotuksen välittömät tai välilliset vaikutukset ovat eri väestöryhmille, kuten vammaisille ja vanhuksille tai rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiselle käytölle asuinkerrostalona ilman jälkiasennushissin mahdollisuutta.

Kaupunginsuunnittelulautakunta on tuonut esiin mahdollisuuden asentaa porrashissi tai porraskiipijä hissittömiin rakennuksiin, mutta selvityksistä ei käy esille se, onko niiden asentaminen käytännössä mahdollista, ja mitä vaatimuksia ne asettavat käyttäjälleen. Esimerkiksi porraskiipijä ei mahdollista henkilöiden itsenäistä liikkumista tasojen välillä. Lisäksi EY:n hissidirektiivi ja rakennustuotteita koskevat vaatimukset tulee huomioida kuljetettaessa henkilöitä tasolta toiselle. Selvitykset mahdollisten jälkiasennushissien vaihtoehtoista ovat riittämättömät.

Hyväksymällä asemakaavan muutoksen (nro 11520) ilman asianmukaista selvitystä kaavan aiheuttamista välittömistä ja välillisistä vaikutuksista liikkumis- ja toimimisarajoitteisten ihmisten elinoloihin, Helsingin kaupunginvaltuusto asettaa kunnan eri väestöryhmien elinolojen arvioimisen toisistaan poikkeavaan asemaan ja tällöin menetetään monipuolisen asiantuntemuksen hyödyntäminen kaavavalmistelussa.

Edellä mainitun perusteella katsomme, että Helsingin hallinto-oikeuden tulee kumota kaupunginvaltuuston lainvastainen asemakaavamuutosehdotus ja velvoittaa kaupunginvaltuusto palauttamaan asia kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaavamuutosehdotuksen eri väestöryhmiin kohdistuvat välittömät ja välilliset vaikutukset selvitetään riittävällä tavalla.

Varaamme tilaisuuden lisäselvityksen antamiseen asiassa.

Annamme pyydettyä lisäselvityksiä asiassa.

PÄIVÄYS

Helsingissä 12.12.2007

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kalle Könkkölä
toiminnanjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Terhi Toikkanen
lakimies

LIITTEET

1. Kynnys ry:n tekemä valitus Helsingin hallinto-oikeudelle 5.11.2007

2. Helsingin kaupunginvaltuuston asiakirjat, kaupunginhallituksen ehdotukset 16/2007, 26.9.2007: Ehdotus Kaj/13, 26.9.2007, s. 41 otsikko 'Asemakaavan muutoksen toteuttamisen vaikutukset'

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS	
02 -11- 2007	
Jätti...	Pasi Jaakkola
Liitt...	18
Valtak...	1

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA

Valitus Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymästä Pihlajamäen suojelukaavasta, kaupunginvaltuuston päätös 26.09.2007, 245§.

VALITTAJA

Asunto Oy Rapakivenkuja 2
Rapakivenkuja 2
00710 Helsinki

ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

OTK Pasi Jaakkola / Asianajotoimisto Risto Savinainen Ky
Kalevankatu 42
00180 Helsinki
Puh 09 4540 255, fax 09 4540 266, gsm 050 546 8842

VALITUSAIKA

Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi 5.10.2007. Valitusaika on tästä 30 päivää eli valitus on oikeaan aikaan jätetty.

VAATIMUKSET

Asunto Oy Rapakivenkuja 2 vaatii, että Helsingin hallinto-oikeus:

- 1) ensisijaisesti kumoaa ja palauttaa Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymän Pihlajamäen suojelukaavan siltä osin kuin se koskee kortteleita 38024 ja 38025,
- 2) toissijaisesti kumoaa ja palauttaa Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymän Pihlajamäen suojelukaavan siltä osin kuin se koskee Asunto Oy Rapakivenkuja 2:ta,
- 3) mikäli Pihlajamäen suojelukaavaa ei kumota 1)- tai 2)-vaatimusten mukaisesti, kaavan sr-2 määräys tulee merkitä Asunto Oy Rapakivenkuja 2 osalle suojelukaavaan seuraavasti:

”Rakennuksien tulee sopeutua ulkoasultaan, materiaaliltaan ja väritään rakennettuun ympäristöön”.

- 4) Mikäli kaavaan ei tehdä jotain edellä mainituista muutosvaatimuksista, Helsingin kaupunki tulee velvoittaa korvaamaan Asunto Oy Rapakivenkuja 2:lle kaavan toteuttamisesta aiheutuva vahinko täysimääräisesti.
- 5) Velvoittaa Helsingin kaupungin korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa korkolain mukaisine viivästyskorkoineen lukien kuukausi hallinto-oikeuden ratkaisusta.

PERUSTELUT

YLEISTÄ

Helsingin kaupunginvaltuusto on 26.9.2007 hyväksynyt asemakaavan muutoksen koskien muun ohella valittajan omistamaa kiinteistöä. Valittajan osalta kaavamuutoksessa on oleellista sr-2 -määräys, jossa todetaan muun ohella, että rakennuksessa tehtävät korjaustyöt on tehtävä ensisijaisesti säilyneet, alkuperäistoteutuksen mukaiset rakennusosat korjaten. Käytännössä kaavamääräyksen perimmäinen tarkoitus on palauttaa alueen rakennuskanta alkuperäiseen, 1960-luvun ulkoasuun.

Asunto Oy Rapakivenkuja 2 osalta kaavamääräyksen noudattaminen johtaisi taloudellisesti ja korjausteknisesti kestävämpiin lopputuloksiin.

Maankäyttö ja rakennuslain 54 §:ssä säädetään asemakaavan sisältövaatimuksista. Pykälän 3 momentissa säädetään seuraavasti:

”Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.”

Toteutuessaan valituksen kohteena oleva kaava rikkoo oleellisesti yllä mainitun säädöksen sisältöä ja tarkoitusta. Kaavan toteutuminen aiheuttaisi kiinteistön rakennusten omistajalle eli tässä tapauksessa Asunto Oy Rapakivenkuja 2:lle ja sen osakkaille kaavan korjaustapamääräysten osalta kohtuutonta taloudellista haittaa. Tämä taloudellinen haitta olisi vältettävissä helposti syrjäyttämättä kaavan tavoitteita tai vaatimuksia.

Edelleen kaava aiheuttaisi toteutuessaan Asunto Oy Rapakivenkuja 2 asukkaiden elinympäristön laadun merkittävää heikkenemistä. Kaavan korjaustapamääräykset toteutuessaan näet johtaisivat siihen, että Asunto Oy Rapakivenkuja 2 lämmöneristys heikkenisi merkittävästi nykyisestä ja samalla myös energiankulutus lisääntyisi huomattavasti verrattuna nykyiseen rakennustaparatkaisuun.

Helsingin kaupunginvaltuusto päätös suojelukaavan hyväksymisestä on Asunto Oy Rapakivenkuja 2 osalta lainvastainen, minkä lisäksi kaupunginvaltuusto on ylittänyt suojelukaavan hyväksyessään toimivaltansa. Näihin seikkoihin palataan tarkemmin asian yksityiskohtaisissa perusteluissa.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. ALUEEN RAJAAMINEN (vaatimuskohdat 1 ja 2)

Asunto oy Rapakivenkuja 2 erityispiirre

Asunto Oy Rapakivenkuja 2 vaatii ensisijaisesti, että kaava kumotaan siltä osin kuin se koskee kortteleita 38024 ja 38025.

Asunto Oy Rapakivenkuja 2:een liittyy merkittävä erityispiirre alueen muihin asuinkerrostaloihin nähden. Helsingin kaupunki näet kehotti vuonna 1992 korjaamaan Asunto Oy Rapakivenkuja 2 kerrostalojen julkisivut. Perusteena oli, että rakennukset oli suojeltu rakennussuojelulain/asebakaavan nojalla ja että rakennuksissa oli todettu ympäristön ja kuntotarkastuksen yhteydessä puutteellisuuksia. Yhtiö päätti tehdä mittavan perusparannuksen rakennuksien julkisivun korjaamiseksi ja haki tähän perusparannukseen toimenpidelupaa.

Helsingin kaupungin rakennuslautakunta kuitenkin eväsi haetun toimenpideluvan 25.3.1993. Perusteluna oli, että rakennukset sijaitsevat 1960-luvun alussa rakennetulla Pihlajanmäen asuntoalueella. Alue oli Helsingin yleiskaavan 92-luonnokseen liittyvässä raportissa ”Rakennusten ympäristön suojeleminen” luokiteltu suojeluluokkaan 1 (Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä tai merkittävä suojeltava aluekokonaisuus) alueellisena suojelukohteena.

Asunto oy Rapakivenkuja 2 valitti kaupungin rakennuslautakunnan päätöksestä lääninoikeuteen (nyk. hallinto-oikeus.) Lääninoikeus kumosi Helsingin kaupungin rakennuslautakunnan kielteisen päätöksen ja palautti lupahakemuksen rakennuslautakunnan uuteen käsittelyyn.

Rakennusten julkisivujen korjaus toteutettiin lääninoikeuden ratkaisulla. Rakennuslautakunta myönsi 7.9.1993 toimenpideluvan julkisivujen muuttamiseen yhtiön hakeman toimenpideluvan mukaisena.

Rakennuksessa tehtiin toimenpideluvan mukaiset korjaustyöt. Rakennusten julkisivut, päätyjä lukuun ottamatta, eristettiin mineraalivillalla ja lämpöeriste suojattiin Steni- levyillä.

Lopputuloksena oli ja on se tosiasia, että Asunto Oy Rapakivenkuja 2 julkisivut eivät enää ulkoasultaan vastaa käytännössä lainkaan alkuperäisiä, 1960-luvulla rakennettuja asuinkerrostalojen julkisivuja.

Asunto oy Rapakivenkuja 2 oheistaa kaaviokuvat nykyisestä seinärakenteesta ja alkuperäisestä seinärakenteesta:

liite 3 ja 4.

Paitsi että silloisen lääninoikeuden siunauksella toteutettiin alkuperäisestä julkisivuratkaisusta oleellisesti ulkonäöltään poikkeava julkisivuratkaisu, oli ja on yhtiössä 1990-luvulla tehty mittava julkisivuremontti myös energiataloudellisesti huomattavasti parempi kuin alkuperäinen julkisivuratkaisu. Lämmöneristys on nykyisessä ratkaisussa huomattavasti parempi kuin vanhassa julkisivuratkaisussa.

Jo pelkästään viranomaisten 1990-luvulla tekemien päätösten nojalla on kohtuutonta sitoa ja sisällyttää Asunto Oy Rapakivenkuja 2 kaavaan, jonka toteuttaminen merkitsisi jälleen julkisivun täydellistä uusimista ja vieläpä energiataloudellisesti huomattavasti huonompaan suuntaan. Tämän lisäksi kaavan mukainen julkisivuratkaisu olisi yhtiölle taloudellisesti suunnattoman raskas.

Edelleen on huomioitava, että 1990-luvulla toteutettujen korjaustöiden jälkeen yhtiön rakennusten julkisivu ei enää ole alkuperäistoteutuksen mukainen. Sr-2 – määräyksessä määrätään nimenomaisesti, että rakennuksessa tehtävät korjaustyöt on tehtävä ensisijaisesti säilyneet, **alkuperäistoteutuksen** mukaiset rakennusosat korjaten. Koska yhtiön rakennusosat eivät 90-luvulla toteutetun korjaustyön jälkeen ole enää alkuperäistoteutuksen mukaisia, ei kaavaa voida tästäkään syystä hyväksyä yhtiötä koskevaksi.

Alueen maantieteellinen raja

Valituksen kohteena oleva asemakaavan muutos koskee Pihlajamäen aluetta. Maantieteellisesti aluetta halkoo Rapakiventien ja Rapakivenkujan välissä metsikkö-/puistoalue. Tarkoituksenmukaista ja järkevää olisi jättää kaavan ulkopuolelle metsikkö-/puisto alueen pohjoispuoli eli korttelit 38024 ja 38025. Tämä raja ei syrjäyttäisi kaavan tavoitteita tai vaatimuksia. Näin erityisesti koska poisrajattavaksi vaaditun alueen rakennukset ovat ulkoasultaan ja julkisivutoteutukseltaan merkittävästi erinäköisiä ja erilaisia kuin alkuperäisessä ulkoasussaan vielä olevat rakennukset.

Toisaalta mikään ei estä rajaamasta kaavasta pois valittajan eli Asunto Oy Rapakivenkuja 2 rakennuksia. Yhtiöllä on kaksi rakennusta, jotka sijaitsevat aivan valituksen kohteena olevan kaavan pohjoisosassa ja aivan äärimmäisessä nurkassa. Kaavassa on jo valmiiksi rajattu ulkopuolelle eräitä rakennuksia, joten Asunto Oy Rapakivenkuja 2 rakennusten poisrajaaminen ei millään osin syrjäyttäisi kaavan tavoitteita tai vaatimuksia. Näin erityisesti, kun otetaan huomioon edellä käsitelty Asunto Oy Rapakivenkuja 2:ssa 1990-luvulla toteutettu julkisivun peruskorjaus, minkä seurauksena yhtiön rakennusten julkisivu ei enää vastaa alkuperäistä ulkoasua.

Valittaja oheistaa alueen havainnekuvan,

liite 5,

josta ilmenee selvästi Rapakiventien ja Rapakivenkujan väline metsikkö-/puistoalue, jonka pohjoispuoli on vaadittu valituksen vaatimuskohta 1 mukaisesti rajattavaksi pois kaavasta. Edelleen kuvaan on merkitty kaksi Asunto Oy Rapakivenkuja 2 asuinkerrostaloa. Näiden poisrajaaminen kaavasta ei todellakaan tekisi kaavaan mitään merkittävää muutosta.

Valittaja oheistaa vielä kaksi valokuvaliitettä Rapakiventien ja Rapakivenkujan välisestä metsikkö-/puistoalueesta:

liitteet 6 ja 7,

jotka osoittavat alueen maantieteellistä eristyneisyyttä varsinaisesta Pihlajamäen alueesta.

Rajattavaksi vaaditun alueen rakennusten julkisivu

Valittaja oheistaa valokuvia oman yhtiönsä eli Rapakivenkuja 2 kahden asuinkerstalarakennuksen julkisivusta:

liitteet 8 ja 9.

Edelleen oheistetaan kaksi valokuvaliitettä Rapakivenkujan kahdesta muusta yhtiöstä:

liitteet 10 ja 11.

Rapakivenkujan ja Rapakiventien välissä olevan metsikkö-/puisto alueen eteläpuolella sijaitsevista suojelukaavaan sisältyvistä rakennuksista oheistetaan kahdeksan valokuvaliitettä:

liitteet 12-19.

Oheistetut valokuvat osoittavat, että metsikkö-/puistoalueen pohjoispuolen eli Rapakivenkujan talot ja erityisesti Rapakivenkuja 2 rakennukset poikkeavat ulkoasultaan täysin alkuperäisistä elementtitaloista.

Asunto Oy Rapakivenkuja 2 rakennukset eivät peruskorjauksen jälkeen enää ole ns. elementtitaloja, joten niiden sisällyttäminen suojelukaavaan on tarpeetonta ja yhtiön osakkaiden taloudellisten perusoikeuksien kannalta järjetöntä.

2. KAAVAMÄÄRÄYS (vaatimuskohta 3)

Rapakivenkuja 2 vaatii ensisijaisesti alueen rajaamista ja ainakin omistamiensa rakennusten rajaamista pois kaavasta. Mikäli tämä ei syystä tai toisesta ole mahdollista, tulee kaavan sr-2 määräys merkitä Asunto Oy Rapakivenkujan 2:n osalle suojelukaavaan seuraavasti:

”Rakennuksien tulee sopeutua ulkoasultaan, materiaaliltaan ja väriltään rakennettuun ympäristöön”.

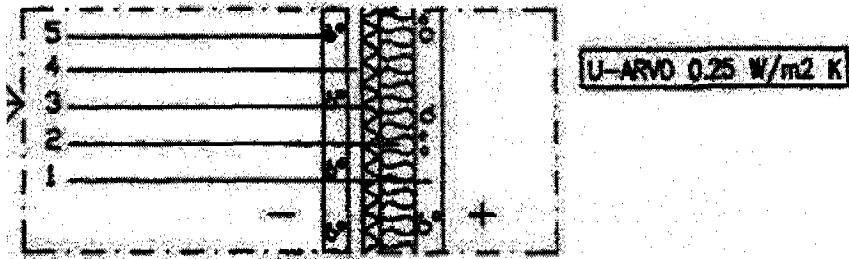
Asemakaavamääräyksissä vaaditaan rakennuksessa tehtävät korjaustyöt tehtävän ensisijaisesti säilyneet, alkuperäistoteutuksen mukaiset rakennusosat korjaten. Asunto Oy Rapakivenkuja 2 rakennuksissa se on taloudellisesti käytännössä mahdotonta toteuttaa. Edelleen korostetaan sitä tosiseikkaa, että yhtiön rakennukset eivät enää ole alkuperäistoteutuksen mukaisia.

Joka tapauksessa rakennuksien seinistä olisi purettava pois Steni- levytys, vuorivillaeristeet, puukoolaukset (n. 6,5 km), kiinnityspultit ja kiinnitysankkurit (n. 3000 kpl), parvekelasitus, parvekkeiden ylä- ja alareunat, räystäät, puu/alumiini-ikkunat reunoineen, metalliset ulko-ovet ja sisäänkäyntikatokset. Kaikki nämä rakenteet on tehty aikanaan lääninoikeuden ratkaisulla. Yksityiskohtaisilla kaavamääräyksillä aiotaan sitoa Asunto Oy Rapakivenkuja 2:ta koskevat korjaustapaohjeet sitoviksi, kun ne myöhemmin esitetään rakennuslautakunnan vahvistettavaksi.

Kaupunginsuunnitteluvirasto on antanut ohjeen Asunto Oy Rapakivenkuja 2 seinärakenteiden korjaamiseksi seuraavan julkisivukorjauksen yhteydessä. Ohjeen ensisijaisena vaihtoehtona palautetaan alkuperäistoteutuksen mukainen betonijulkisivu. Tämä vaihtoehto on valittajan mielestä täysin poissuljettu. Tämä kaupunginsuunnitteluviraston ensisijainen vaihtoehto merkitsisi valittajalle sitä, että jo kertaalleen viranomaisten hyväksymänä tehty julkisivu palautettaisiin takaisin alkuperäiseen muotoon. Vaihtoehto olisi äärimmäisen kallis toteuttaa.

Kaupunginsuunnitteluviraston esittämä vaihtoehto 1:

VAIHTOEHTO 1



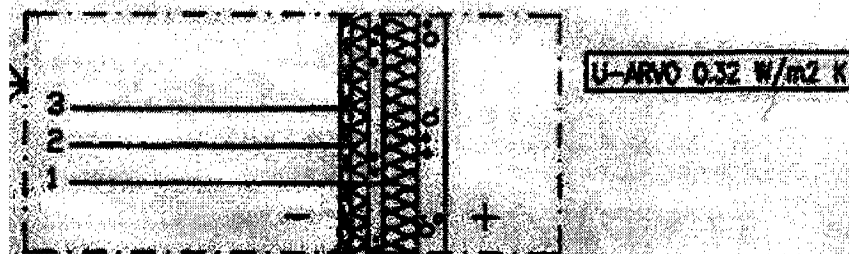
- 1 VANHA BETONINEN SISÄKUORI
- 2 LÄMMÖNERISTYS (MINERAALIVILLA), 100 MM
- 3 TUULENSUOJAVILLA, 50 MM
- 4 TUULETUSVÄLI
- 5 BETONINEN ULKOKUORI

- VANHA ULKOVERHOUS JA LÄMMÖNERISTEET PURETAAN

Kaupunginsuunnitteluviraston vaihtoehdossa 1 ulkoseinän ulkokuori esitetään purettavaksi. Ulkokuoren purkamisen edellyttää myös ansaiden katkaisuja sisäkuoren pinnasta. Lisälämmöneristeeksi esitetään asennettavaksi 50 mm villaa. Villan ja uuden ulkokuoren väliin jää 20 mm:n (ei esitetty 25 mm) tuuletusrako. Ennen ulkokuoren poistoa seinärakenteesta on purettava kestopuusoiroa (50x50) noin 6500 metriä. Koolauskiinnikkeitä ja puristusankkureita on leikattava ulkoseinästä pois yli 2000 kappaletta. Kaupunginsuunnitteluvirastolta voidaan kysyä, miten betoninen ulkokuori kiinnitetään kyseessä olevassa tapauksessa 175 mm:n etäisyydellä olevaan sisäkuoreen, kun sisäkuori on jo ennestään reikäinen kuin tahkojuusto. Ko. vaihtoehdon esittämiseen ei ole järkeviä eikä taloudellisia perusteluja. Ulkokuoren tilalle todellisuudessa jouduttaisiin muuraamaan 130 mm lapetiili. Näin on Suomessa vastaavissa tapauksissa jouduttu tekemään, muun muassa Helsingin Yliskylässä

Kaupunginsuunnitteluviraston esittämä vaihtoehto 2:

VAIHTOEHTO 2



- 1 VANHA RAKENNE KOKONAISUUDESSAAN (BETONI+KOROKKI+BETONI)
- 2 LISÄLÄMMÖNERISTYS (MINERAALIVILLA), 50 mm
- 3 KOLMIKERROSRAPPAUS (ERISTERAPPAUS)

- VANHA RAKENNE SÄLTETÄÄN

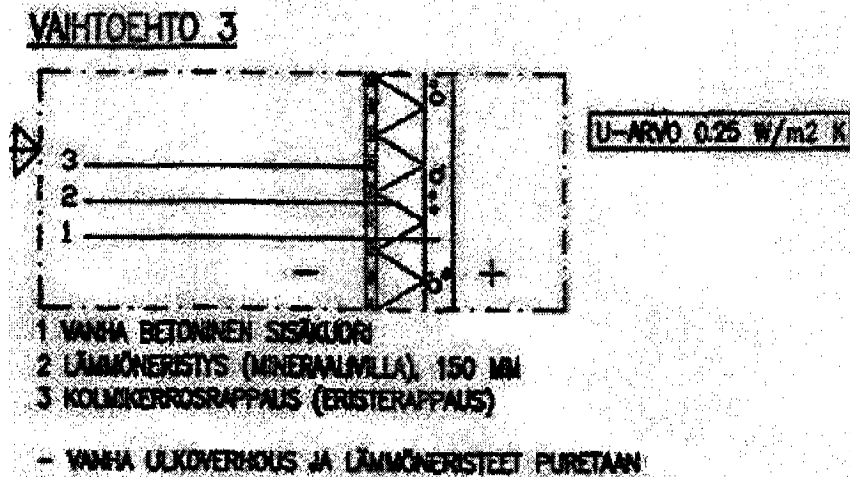
Vaihtoehto 2:ssa nykyinen steni-levypinta korvataan rappauspinnalla poistamalla levytys ja lisälämmöneristeet ja korvaamalla ne uudella vanhan julkisivun päälle asennettavalla lisälämmöneristeellä ja kolmikerrosrappauksella.

Kaupunginsuunnitteluviraston vaihtoehdossa 2 ulkoseinän nykyinen lämmöneriste (50 mm villaa) ja steni-levy puretaan. Lämmöneristeiden purkamisen edellyttää, että seinärakenteesta on purettava myös kestopuusoiroa (50x50) noin 6500 m. Koolauskiinnikkeitä ja puristusankkureita on leikattava ulkoseinästä pois yli 2000 kappaletta.

Uusi villalevy (esim. FAS 4) olisi kiinnitettävä lyöntiankkureilla (6 kpl/m²) entisen, jo reikäisen ulkokuoren pintaan. Villalevyn päälle tulisi kolmikerrosrappaus n. 20 mm (kolmikerrosrappauksia on korkannut irti jo kymmenen vuoden kuluessa).

Voidaan kysyä, onko tässäkin vaihtoehdossa mitään järkeä. Eihän kolmikerrosrappauksen pinta kuvaa alkuperäistä Sandwich-elementtiä, jota on tähän saakka pidetty elintärkeänä ja perusteena koko Pihlajamäen suojelukaavalle.

Kaupunginsuunnitteluviraston esittämä vaihtoehto 3:



Kaupunginsuunnitteluviraston vaihtoehdossa 3 purettaisiin vanha betoninen ulkokuori ja lämmöneristeet ja asennetaan uusi lämmöneristys ja kolmikerrosrappaus. Myös ikkunapielet rapattaisiin.

Kaupunginsuunnitteluviraston vaihtoehdossa 3 ulkoseinästä jouduttaisiin purkamaan steni-levyn lisäksi nykyinen lämmöneriste (50 mm villaa), kestopuusoirot (50x50) noin 6500 m, koolauskiinnikkeet, vetoankkurit, puristusankkurit (yhteensä yli kolmetuhatta kappaletta) ja betoninen ulkokuori.

Tämä vaihtoehto tuntuu järjettömältä. Tämän vaihtoehdon purku- ja korjausrakentamisen kustannuksilla rakentaisi melkein uudet rakennukset. Kustannukset olisivat n. 6.000.000 miljoonaa euroa.

Kaupunginsuunnitteluviraston vaihtoehdossa 3:

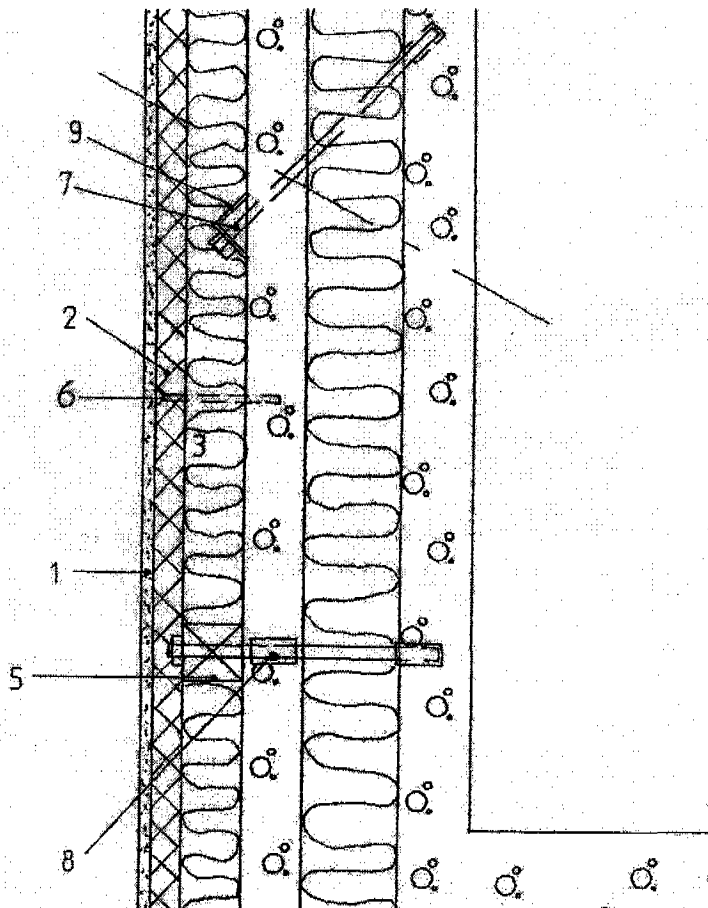
- kaikki ulko-ovet olisi uusittava ja niiden sivurakenne olisi muutettava.
- Kaikki ikkunat olisi uusittava ja niiden sivurakenne muutettava.
- Räystääiden rakenne olisi muutettava.
- Parvekekaiteen alareunan rakenne olisi muutettava.
- Parvekekaiteen yläreunan rakenne olisi muutettava.
- Parvekkeen kulmarakenne olisi muutettava.

Sen sijaan, jos kaavan sr-2 -määräykseen merkittäisiin Asunto Oy Rapakivenkuja 2 osalle vaadittu merkintä (vaatimuskohta 4):

”Rakennuksien tulee sopeutua ulkoasultaan, materiaaliltaan ja väriltään rakennettuun ympäristöön”,

julkisivukorjaus voitaisiin tehdä seuraavalla, yhtiön ehdottamalla tavalla:

Taloyhtiön tämän hetken valinta nykyisen seinän korjausvaihtoehdoksi olisi seuraavassa esitetty lämpörappaus, jos ulkoseinän korjaustyö suoritettaisiin tällä hetkellä.



- 1 = Steni- levyn tilalle polystyreenieriste ja sen päälle Siliconhartsirappaus (esim. Siliconhartzputz 1, 5 mm)
- 2 = uusi 20 mm:n polystyreeni- eristelevy (ThelmiSol S 60)
- 3 = palamaton tuulensuojamineraalivilla 50 mm, entinen
- 5 = kestopuu 50x50, k600, entinen
- 6 = seinäkiinnikkeet (lyöntiankkurit), 6 kpl/m², uudet
- 7 = vetoankkuri RU runkoankkuri M8 Rst, entinen
- 8 = puristusankkuri RU runkoankkuri M8 Rst, entinen
- 9 = kulmateräs 40x40x3.0-150 kuumasinkitty, entinen

Vaihtoehto olisi ainoa mielekäs toteutustapa, mikäli saneeraus jouduttaisiin tekemään tällä hetkellä. Saneeraus tulee ajankohtaiseksi vasta 50 vuoden kuluttua ja toteutus voi tuolloin olla täysin toisenlainen.

Yhteenveto korjausvaihtoehdoista

Rapakivenkuja 2 seinien korjaustyö on runsaat 10 vuotta vanha. Korjaustyössä käytetyt kiinnitysankkurit ovat ruostumatonta terästä ja levyjen kiinnitysruuvit haponkestävää terästä. Steni- levyn elinkaari on yli viisikymmentä vuotta. Lisälämpöeristysrakenteen elinkaarta on siten vielä noin 50 vuotta.

Rapakivenkuja 2:n rakennuksille joudutaan suunnittelemaan viidenkymmenen vuoden kuluttua muu ratkaisu, mutta ei enää missään tapauksessa tule kysymykseen yksikään korjaustapaehdotuksen mukaisista ratkaisuista. Mikäli korjaustyö tehtäisiin tässä hetkessä, saneeraus olisi ehdottomasti järkevintä tehdä taloyhtiön esittämän suunnitelman mukaisesti:

Kaupunginsuunnitteluviraston vaihtoehdon 2 toteutuksessa nykyiset rakenteet eivät kestäisi lisälämmöneristystä ja kolmikerrosrappautta. Kolmikerrosrappaus yksistään aiheuttaa noin 50 kg lisäpainon neliometriä kohti, joten korjausvaihtoehto ei ole järkevä. Käytännössä on todettu, että kolmikerrosrappauksien pintakerrokset ”korkkaavat” irti seinästä alle kymmenessä vuodessa.

Taloyhtiön oman vaihtoehdon mukaiset korjauskustannukset olisivat Rapakivenkuja 2:ssa kahden kerrostalon osalta tällä hetkellä noin 2.100.000 euroa. Kaupunginsuunnitteluviraston esittämässä eri vaihtoehtoisissa korjaustavoissa kustannukset olisivat vaihtoehdosta riippuen noin 4.000.000–6.000.000 euroa.

Mikäli hallinto-oikeus ei hyväksy valittajan vaatimuksia 1 tai 2 alueen tai Asunto Oy Rapakivenkuja 2 rajaamiseksi pois kaavasta, vaatii valittaja kaavan sr-2 määräyksen merkintää Asunto Oy Rapakivenkujan 2:n osalle seuraavasti:

”Rakennuksien tulee sopeutua ulkoasultaan, materiaaliltaan ja väriltään rakennettuun ympäristöön”.

Tällöin tuleva julkisivu korjaus voitaisiin toteuttaa edellä yhtiön esittämällä tavalla paitsi taloudellisesti edullisemmin myös energiaa tulevaisuudessa säästäen.

3. KORVAUSVAATIMUS (vaatimuskohta 4)

Mikäli valittajan vaatimuksia 1, 2 tai 3 ei hyväksytä, tulee kaupunki velvoittaa suorittamaan Asunto Oy Rapakivenkuja 2:lle täysi korvaus kaavan aiheuttamasta taloudellisesta menetyksestä. Taloudellisen menetyksen suuruutta ei voida lopullisesti arvioida ennen julkisivukorjausta, mutta nykyisten laskelmien pohjalta valittajan taloudellinen menetys olisi 2-4 miljoonaa euroa riippuen valittavasta kaupunginsuunnitteluviraston korjausvaihtoehdosta.

Maankäyttö ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa säädetään seuraavasti:

”Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.”

Edelleen maankäyttö ja rakennuslain 106 §:ssä säädetään seuraavasti:

”Jos asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, kunta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen korvaamaan tästä johtuvan vahingon, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä”

Edellä mainitut pykälät huomioiden asunto Oy Rapakivenkuja 2 katsoo, että sen omistamalle omaisuudelle aiheutuu kaavan hyväksymisen muodossa niin oleellista ja kohtuutonta haittaa, että kaupunki tulee velvoittaa korvaamaan vahinko täysimääräisenä.

Valittaja pyytää saada lausua mahdollisesta vahingon määrästä tarkemmin asian käsittelyn myöhemmässä vaiheessa, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.

Asunto Oy Rapakivenkuja 2:lle aiheutuva vahinko olisi helposti vältettävissä ilman, että kaavalle asetettuja tavoitteita tai vaatimuksia syrjäytettäisiin. Rapakivenkujan alue tai pelkästään Asunto Oy Rapakivenkuja 2 rakennukset olisivat helposti rajattavissa ulos kaavasta. Tämä ei aiheuttaisi kaavaan tai sen toteutumiseen mitään vahinkoa tai haittaa. Toisin on asia valittajan osalta, mikäli kaava jää kaikilta osin voimaan.

OIKEUDENKÄYNTIKULUT

Koska asia tulee valittajan käsityksen mukaan ratkaista sen vaatimalla tavoin, vastapuoli tulee velvoittaa korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut asiassa korkolain mukaisine viivästyskorkeineen lukien kuukausi hallinto-oikeuden tuomiosta.

Valittaja toimittaa hallinto-oikeudelle yksilöidyn oikeudenkäyntikululaskun asian käsittelyn myöhemmässä vaiheessa.

LIITTEET

- avoin asianajovaltakirja (liite 1),
- Helsingin kaupunginvaltuuston päätös 26.9.2007 (liite 2),
- kaksi kaaviokuva seinärakenteesta (liitteet 3 ja 4),
- havainnekuva (liite 5) ja
- 14 kpl valokuvaliitettä (liitteet 6-19).

Helsingissä 1.11.2007

Asunto Oy Rapakivenkuja 2

Laati

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned above a line of 'x' characters.

Pasi Jaakkola
OTK, valittajan asiamies