



Asianajotoimisto
Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

Helsingin kaupunginhallitus
PL 1
Pohjoisesplanadi 11 – 13
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Khs dnro	2008-988/526
Stn dn	
Saap./Anl.	30-04-2008
	K2

Asia Lausunto rakentamista koskevassa asiassa, 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 149 tontti 10 (Katajanokankatu 3, Luotsikatu 10), Kslk2007-985, Rakvv8-3519-07-S, 14.11.2007

Lausunnon antaja Asunto Oy Norma Bostads Ab

Asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja, Petteri Kuhanen
Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy
Fredrikinkatu 55 A 5, 00100 Helsinki
Puhelin (09) 5860 750, matkapuhelin 0500 601 064
telekopio (09) 5860 7511
petteri.kuhanen@kak-laki.fi

Lausuntopyyntö Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston kirjeellä 7.4.2008 on varattu Asunto Oy Norma Bostads Ab:lle mahdollisuus antaa lausuntonsa Helsingin kaupungille kaupunkisuunnitteluviraston 3.4.2008 otsikkoasiassa antamasta lausunnosta poikkeamislupahakemuksen johdosta.

Lausunto

1. Yleistä

Asiassa on kysymys hissien rakentamisesta hakijayhtiön omistamaan rakennukseen. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto on lausunnossaan katsonut, että se ei puolla asunto-osakeyhtiön hakemusta saada poikkeamislupa kahden jälkiasennushissin rakentamiseen B- ja C-porrashuoneisiin kaksivartisten portaiden väliin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto ei ole puoltanut hakemusta katsoen, että poikkeamisen myöntämiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää erityistä syytä.

2. Asian tausta

Asunto-osakeyhtiön omistama, osoitteessa Katajanokankatu 3 sijaitseva asuinrakennus on rakennettu vuonna 1904. Vuonna 1979 rakennuksen ullakolle rakennettiin neljä uutta asuinhuoneistoa samalla, kun vanha piharakennus purettiin ja piha yhdistettiin Luotsikatu 10:n pihaan. Tällä järjestelyllä saatiin aikaan yhteinen korttelin sisäinen viherpiha.

Rakennus on kadun puolelta katsoen 4- tai 5-kerroksinen, pihan puolelta 6-kerroksinen. Porrashuoneet sijaitsevat rakennusrungon pihanpuoleisessa osassa. Niihin on käynti sekä pihalta että kadulta (B- ja C-portaat) tai vain kadulta (A-porras). B- ja C-portaista pääsee ullakolle. B-porras alkaa katutasolta. A- ja C-portaissa on kadulta 1-kerroksen tasolle noustava 17 (A) tai 11 (C) porraskelmaa. A-portaaseen on rakennettu 1930-luvulla hissi. Tämä hissi lähtee vasta porraskelmien jälkeiseltä tasolta ylöspäin. Nykyti-

lassa vain B-portaan yhteen huoneistoon (toimistohuoneisto) pääsee suoraan katu- tai pihatasolta.

Hissien rakentaminen merkitsisi sitä, että kaikkiin rakennuksen huoneistoihin pääsisi esteettömästi. Myös A-portaan neljästä huoneistosta on pääsy B-portaaseen ja neljästä huoneistosta pääsy C-portaaseen. Hissien rakentaminen B- ja C-porrashuoneisiin mahdollistaisi siten portaattoman pääsyn katu- ja pihatasolta myös A-portaan huoneistoihin.

A-portaassa on kahdeksan asuinhuoneistoa, B-portaassa kuusi asuinhuoneistoa ja yksi toimisto sekä C-portaassa kuusi asuinhuoneistoa.

Asunto Oy Norma Bostads Ab on huolehtinut hyvin kiinteistön kunnosta ja pyrkinyt kaikkien tehtävien muutoksien yhteydessä säilyttämään rakennuksen ja ympäristön rakennushistoriallisen ja -taiteellisen asun. Porrashuoneet ovat säilyttäneet hyvin alkuperäisen asunsa. Niiden kiinteä sisustus on kokonaisuudessaan alkuperäinen mukaan lukien huoneistojen ovet ja koristeelliset takorautakaiteet. Porrashuoneet on pidetty hyvässä kunnossa.

Asunto-osakeyhtiön osakkaille on ollut ja on erittäin tärkeää, että rakennuksen alkuperäinen asu säilyy. Nyt suunniteltujen hissien suunnittelussa on lähdetty siitä lähtökohdasta, että porrashuoneet säilyttävät alkuperäisen asunsa mahdollisimman hyvin. Osakkeenomistajat ovat olleet päätöksenteossa asian suhteen yksimielisiä.

Asunto-osakeyhtiö haki hankkeelle vuonna 2005 rakennuslupaa, minkä Helsingin rakennuslautakunta myönsikin. Rakennuslupapäätös kuitenkin sittemmin kumottiin Helsingin hallinto-oikeudessa ja Korkeimmassa hallinto-oikeudessa sillä perusteella, että raken-

nuslupaa ei olisi voitu myöntää ilman, että Uudenmaan ympäristökeskus ensin olisi myöntänyt maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitetun poikkeamisluvan. Tuossa prosessissa ei Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen perustelujen mukaan ratkaistu miltään osin sitä, onko kiinteistönomistajalla oikeus parantaa rakennustaan nykyajan vaatimukset täyttävälle tasolle. Edelleen päätöksessä todettiin, että tuossa asiassa ei ollut kysymys kaavamääräyksestä poikkeamisen edellytyksistä eikä siitä, olisiko tuon poikkeamisluvan myöntämättä jättäminen perustuslain tai muun lain vastaista. Nämä seikat tulevat arvioitaviksi nyt meneillään olevan prosessin aikana.

Aikaisemman rakennuslupahakemuksen lupavaiheessa Helsingin kaupungin rakennuslautakunta suoritti paikalla katselmuksen, missä todettiin, että suunnitelluista muutoksista huolimatta porrashuoneiden rakennushistoriallinen arvo säilyy.

Itse rakentamispäätös yhtiössä on tehty yhtiökokouksessa yksimielisesti. Päätökseen on kerätty myös poissaolleiden osakkeenomistajien suostumukset, koska hissien rakentamiskustannukset on yksimielisesti haluttu jyvittää asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen vastikeperusteista poiketen.

Ennen nyt suunniteltua hanketta yhtiössä on siis ollut hissi A-portaassa. Tämän hissien ylläpitokustannuksiin ovat osallistuneet kaikki yhtiön osakkaat, myös rapuissa B ja C asuvat osakkeenomistajat.

Osakkaat ovat tehneet rakentamispäätöksen täysin tietoisena siitä, millä tavalla portaikkojen ulkoasu tulisi muuttumaan. Päätös on ollut osakkaiden kannan mukainen etenkin sen vuoksi, että osa asukkaista on jo varsin iäkkäitä ja hissittömyys saattaa lähitulevaisuudessa johtaa siihen väistämättömään tilanteeseen, että asuk-

kaiden on myytävä asuntonsa ja muutettava muualle liikuntarajoitteiden vuoksi.

Hissit ovat tarpeellisia myös lapsiperheille. Varsinkin pienten lasten kantaminen ylempiin kerroksiin on ongelmallista. Hissittömyys 3-5 –kerroksisissa rakennuksissa karsii lapsiperheet näistä taloista. Tämä yksipuolistaa alueen asujaimistoa Katajanokan vanhalla puolella, mikä ei ole hyvän kaupunkisuunnittelun mukaista.

Hankkeelle haettiin ja alustavasti saatiin hissiavustuksia, joilla kattettaisiin 60 prosenttia hissien rakentamiskustannuksista. Mikäli hissien rakentaminen ei nyt onnistu, näiden avustusten saaminen vaarantuu.

3. Oikeudelliset perusteet

Asunto Oy Norma Bostads Ab katsoo ensisijaisesti, että haettu toimenpide ei ole asemakaavan suojelumääräysten vastainen eikä heikennä porrashuoneena rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista arvoa.

Toissijaisesti Asunto Oy Norma Bostads Ab katsoo, että joka tapauksessa on olemassa erityisiä syitä poikkeamisluvan myöntämiselle siinäkin tapauksessa, että vastoin asunto-osakeyhtiön kantaa hanke katsottaisiin kaavamääräysten vastaiseksi.

A. Hanke on kaavamääräysten mukainen

Keskeinen kysymys asiassa on se, onko kysymyksessä oleva hissien rakentamista koskeva päätös asemakaavamääräysten mukainen. Kysymyksessä oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1982. Ko. rakennus on varustettu suojelumerkinnällä SR-2. Sen

mukaan mm. rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia purkamis- tai muutostöitä, jotka turmelevat porrashuoneiden rakennustaiteellista arvoa. Asunto Oy Norma Bostads Ab katsoo, että tällaista turmeltumista ei nyt kysymyksessä olevan hankkeen osalta ole tapahtumassa.

Pelkästään se seikka, että kaavassa suojeltavaksi merkityissä rakenteissa tehdään muutoksia, ei merkitse poikkeamista kaavamääräyksistä. Tältä osin viitataan Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuun KHO 1996 A 15, jossa katsottiin, että pelkästään ikkunan puitemateriaalin muuttaminen ei ollut suojelumääräyksen vastainen.

Rakennusten vanhentumisen myötä jo itsestään selvää täytyy olla se, että jonkinlaisia muutoksia rakennuksessa täytyy olla mahdollista tehdä. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaan keskeisenä seikkana rakentamisessa on rakennuksen soveltuvuus aiotuun käyttöön.

Nyt kysymyksessä on asuinrakennus. Huoneistoon pääseminen myös liikuntarajoitteiselle on keskeinen edellytys rakennuksen käytölle. Hissin jälkikäteisen rakentamisen vaikeuttaminen merkitسی sitä, että vanhassa rakennuksessa osakkeenomistajan mahdollisuus päästä huoneistoon olisi olennaisesti huonompaa kuin uusissa rakennuksissa, joissa hissin rakentaminen on nykymääräysten mukaan jopa pakollista yli 3-kerroksisissa tai sitä korkeammissa rakennuksissa. Itsestäänselvyys lienee sekin, että lähes kaikissa tämänkorkuisissa (5- tai 6-kerroksisissa) rakennuksissa on hissi joko alkuperäisenä toteutuksena tai jälkiasennettuna.

Hanke lienee riidattomasti sekä tavanmukainen että osakkeenomistajien liikkuvuuden ja yhteiskunnan kannalta tarpeellinen.

Näin ollen tällaista muutoshanketta tulkittaessa rakentamista rajoittavan kaavamääräyksen tulkinnan tulisi olla suppea.

Kaavamääräys ei siis estä muutosten tekemistä porrashuoneisiin sinänsä, ainoastaan sellaisten muutosten tekemistä, jotka turmelevat porrashuoneiden rakennustaiteellista arvoa. Nyt kysymyksessä oleva hanke on suunniteltu toteutettavaksi niin, että rakennustaiteellinen arvo pysyy muuttumattomana.

Porrashuoneiden rakennustaiteellista arvoa arvioitaessa on huomattava, että se muodostuu usean eri tekijän yhteisvaikutuksesta. Keskeistä rakennustaiteellisen arvon kannalta ovat ainakin sisään-tuloaulan muodostama kokonaisuus, porrashuoneen seinien ja kattojen väri ja maalaukset, porrasaskelmien materiaali, porras-kaiteet ja rakennuksen sekä huoneiston ulko-ovet. Kaikki nämä kohdat porrashuoneessa säilyisivät hissien rakentamisesta huolimatta ennallaan.

Ainoa tekninen muutos olisi siis se, että portaikon keskelle rakennettaisiin verkkoseinä ja sen keskelle hissikuilu. Koska toteutus perustuisi vanhoissa rakennuksissa tavanomaiseen verkkoratkaisuun, muutos ei olennaisesti vaikuttaisi porrashuoneiden valoisuuteen.

Vanhat porraskaiteet on tarkoitus säilyttää siirtää paikalleen. Niidenkään osalta ei siis tapahtuisi muutosta.

Näkyvin muutos olisi hissien ovien rakentaminen. Ovet on tarkoitus toteuttaa niin, että ne rakennustaiteellisesti soveltuvat hyvin ympäristöönsä.

Mikään edellä mainituista yksityiskohdista ei ole sellainen, että se muuttaisi porraskäytävän yleistä rakennustaiteellista arvoa, ei ainakaan turmelevalla tavalla.

B. Saaduissa lausunnoissa esitetyistä perusteluista

Kaupunginmuseon lausunnossa 23.2.2005 kaupunginmuseo katsoo, että hissien rakentaminen vähentäisi rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista arvoa. Perusteluista asunto-osakeyhtiö voi yhtyä kaupunginmuseon käsitykseen Katajanokan erityisistä arvoista. Kysymys onkin siitä, merkitseekö hissien rakentaminen vanhaan arvotaloon automaattisesti näiden arvojen tuhoutumista.

Kaupunginmuseon lausunnossa mainitaan, että uusi hissi ”muuttaisi ratkaisevasti juuri porrashuoneiden tilasarjoja ja hieman hämyisten porrashuoneiden valaistusolosuhteita.” Lisäksi tilojen alkuperäisyys heikkenisi kaupunginmuseon mielestä porrassyököjen leikkaamisen ja kaiteen katkaisemisen myötä.

Edellä mainituilla perusteilla asunto-osakeyhtiö katsoo, että kaupunginmuseon arvio porrashuoneiden arvon vähentymisestä on liioiteltu ja virheellinen. Koko toteutus on tarkoitus tehdä niin, että rakennustaiteellinen arvo säilyy ennallaan.

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnossa esitetään tutkittavaksi ”muita mahdollisuuksia, esimerkiksi lohkaisemalla hissikuilulle tarvittava tila asunnoista.” Tämä vaihtoehto on täysin epärealistinen. Se tarkoittaisi, että olemassa olevista osakashallinnassa olevista tiloista lohkaistaisiin hissikuilu. Tällainen muutos ei ole käytännössä teknisesti mahdollinen eikä taloudellisesti järkevä. Taloyhtiössä on tutkittu mahdollisuudet hissien vaatiman tilan lohkaistamiseen asunnoista, mutta se ei ole realistinen vaihtoehto käy-

tännön syistä, koska siten toteutettuna hissi nimenomaan turmelisi porraskäytävän merkittävän osan eli porrasaulan.

Kaupunkisuunnitteluviraston omassa kannanotossa toistetaan laajemmin perustelematta se kanta, että muutos heikentäisi "porrashuoneiden arkkitehtonisia ja tilallisia ominaisuuksia sekä niiden valaistusolosuhteita ja merkitsee portaikon rakenteiden yksityiskohtien rikkomista." Kannanotto jää tyhjäksi, koska siinä ei tarkemmin pystytä yksilöimään sitä, miltä osin tällaista turmeltumista tapahtuisi. Kuten edellä on todettu, hanke on suunniteltu niin, että rakennustaiteelliset ja arkkitehtoniset arvot säilyvät.

C. Erityiset syyt

Siinäkin tapauksessa, että vastoin hakijan kantaa muutos olisi kaavan vastainen, on olemassa erityisiä syitä poikkeamiseen. Hakija viittaa erityisesti siihen edellä todettuun lähtökohtaan, että hissi merkitsee etenkin liikuntarajoitteisille vanhoille ihmisille ainoaa mahdollisuutta päästä omistamiinsa huoneistoihin. Hissin rakentamismahdollisuuden epääminen tarkoittaisi sitä, että osakkaat pahimmillaan ovat kotinsa vankeja, kun eivät pääse sieltä ilman apua pois tai joutuvat myymään asuntonsa.

Hakija kiinnittää huomiota siihen, että sekä valtiovallan että myös Helsingin kaupungin puolelta on voimakkaasti pyritty tukemaan hissien rakentamista mm. kaupungin hissiprojektin avulla. Tällainen tarkemmin perustelematon suojelumääräyksiin perustuva hissien rakentamisen estäminen on olennaisessa ristiriidassa näiden tavoitteiden kanssa.

Tilanne olisi kokonaan erilainen, jos suunniteltu muutos yksinomaan merkitsisi rakennuksen nykyaikaistamista. Nyt kysymys on

merkittävän liikuntaesteen poistamisesta, minkä täytyy olla laissa tarkoitettu erityinen syy kaavamääräyksistä poikkeamiseen.

Asunto-osakeyhtiö on valmis käymään yksityiskohtaisesti läpi esitettyjä hissisuunnitelmia sen varmistamiseksi, että muutokset myös täyttävät rakennustaiteelliset ja arkkitehtoniset edellytykset.

D. Poikkeamisluvan epääminen on perustuslain vastaista

Nyt kysymyksessä oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1982 tuolloin voimassa olleen rakennuslain aikana. Rakennuslakia muutettiin 1.7.1985 (65/1985) lisäämällä lain 135 §:n säännös, jonka mukaan asemakaavaan voitiin ottaa myös kohtuuttomia suojelumääräyksiä. Nyt kysymyksessä oleva kaavamääräys on siis vahvistettu ennen tuota lainmuutosta, jolloin edellytyksenä asemakaavamääräyksille oli, että ne eivät saa olla kohtuuttomia.

Hissien rakentamisluvan epääminen olisi asukkaiden kannalta kohtuutonta. Se asettaisi asukkaat uudisrakennusten ja hissillisten vanhojen rakennusten asukkaisiin nähden eriarvoiseen asemaan ja vaikeuttaisi olennaisesti kiinteistön käyttöä verrattuna siihen, että porraskäytäviin saataisiin rakennettua nykyisen asumistason ja -tavan edellyttämät hissit.

Koska asemakaavan vahvistamisen aikaan suojelumääräys ei saanut olla kohtuuton, merkitsisi tämä kohtuuttoman määräyksen hyväksyminen jälkikäteen sitä, että kaava saisi taannehtivia vaikutuksia. Tällainen tulkinta olisi omaisuuden perustuslain suoja koskevan perustuslain 15 §:n vastainen.

Koska hissien rakentaminen vastaaviin rakennuksiin uusissa rakennuksissa on pakollista ja vanhojenkin rakennusten osalta ta-

vanmukaista, merkitsisi rakennusoikeuden epääminen sitä, että Asunto Oy Norma Bodstads Ab ja sen osakkaat asetettaisiin perusteettomasti toiseen asemaan kuin muiden vastaavien rakennuksien omistajat. Päätös olisi siten perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.

Erityisesti yhdenvertaisuutta loukkaa se, että saman asemakaavamääräyksen voimassaolosta huolimatta ainakin kahdessa lähitöllä olevassa rakennuksessa on sallittu hissien rakentaminen. Näitä ovat Asunto Oy Satamakatu 5 ja Asunto Oy Laivastokatu 8 – 10.

Rakentamisoikeuden epääminen merkitsisi käytännössä Asunto Oy Norma Bostads Ab:n osakkaiden omaisuuden arvon alentumista, koska hissittömyys taloissa alentaa osakkaiden arvoa. Näin ollen epäämispäätös olisi myös tällä perusteella perustuslain 15 §:n omaisuudensuojasäännöksen vastainen.

Perustuslain 22 §:n mukaan julkisen vallan on turvattava perusoikeuksien toteutuminen. Koska hissien rakentamisen epääminen olisi em. syistä perusoikeuksien vastaista, lupa tulee myöntää.

Helsingissä 28. päivänä huhtikuuta 2008

Asunto Oy Norma Bostads Ab
asunto-osakeyhtiö, Helsinki

Laati


XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Petteri Kuhanen
asianajaja,
oikeustieteen lisensiaatti, varatuomari
Helsinki