

Helsingin kaupunginhallitukselle

PL 1

00099 Helsingin kaupunki

Kym / #101 TH

Khs dnro	2009-1573/525
Stn dnro	
Saap./Anl.	02-07-2009
K2	

ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISTÄ JA ALUEEN RAKENTAMISKIELTOON ASETTAMISTA KOSKEVA ASIA (BERTEL JUNGIN TIE 7)

Helsingin Kulosaarella Bertel Jungin tie 7:ssä sijaitsevan tontin RN:o 7:7 omistaja XXXXXXXXXXXXX on pyytänyt lähestymään kaupunginhallitusta asiassaan. Lausun kunnioittavasti pyynnön johdosta seuraavaa. Erityisesti esitämme toivomuksenamme, että kaupunginhallituksen esittelijällä ja jäsenillä olisi aikaa yksityiskohtaisesti perehtyä asiaan ennen esityslistan laatimista, asian käsittelyä ja siitä päättämistä. Asialla on suuri merkitys 70-vuotiaalle tontin ja rakennuksen omistajalle.

Tontilla RN:o 7:7 sijaitsee erittäin huonokuntoinen, itse asiassa purkukuntoinen rakennus. Liitteenä 1 on valokuvien ohella selvityksiä rakennuksen kunnosta ja siitä, ettei rakennuksella katsota olevan suojeluarvoja. Tehtyjen selvitystenkin perusteella rakennus on purkukuntoinen. **Rakennuksen kunnostaminen olisi verrattavissa uudisrakentamiseen ja se tulisi maksamaan 1,2–2-kertaisesti uudisrakentamiseen verrattuna, mikä olisi täysin kohtuutonta kenelle tahansa.**

XXXXXXXXXXXXXX on laittanut asiassa rakennuslupahakemuksen vireille, jossa on haettu lupaa saada rakentaa tontille uusi, mm. terveellisyys- ja turvallisuusvaatimukset sekä muut nykyvaatimukset täyttävä rakennus. Samalla vanha rakennus purettaisiin uuden tieltä. Asiassa on jo aiemminkin tuotu esiin tontinomistajan taholta se, että vanhan rakennuksen vielä käyttökelpoiset osat – kuten ovet, ikkunat ja hirret – kierrätettäisiin ja käytettäisiin uudelleen. Rakennuslupaa ei kuitenkaan mm. kaupunkisuunnittelulautakunnan vastustuksen takia myönnetty. Kielteisestä rakennuslupapäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen (valitus on liitteenä 2).

Rakennuksen erittäin huonosta kunnosta huolimatta Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt esittää kaupunginhallitukselle, että tontti RN:o 7:7 ainoana Kulosaaren asemakaava-alueesta määrätään MRL 53 §:n 1 momentin perusteella rakennuskieltoon kahdeksi vuodeksi suojelutavoitteisen asemakaavan laatimista varten. Pöytäkirja on liitteenä 3. Liitteenä 3 on myös lautakunnalle toimittamamme kirjelmä, joka pyydettiin toimittamaan lautakunnan jäsenille ennen asian ratkaisemista, mutta joka aineisto ilmeisesti sivuutettiin tyystin asiaa lautakunnassa käsiteltäessä.

ASIANAJOTOIMISTO OY JURIDIA AB**Helsinki**

Asiassa ei ole edellytyksiä tontilla RN:o 7:7 olevan rakennuksen suojelemiseksi eikä siten asiassa ole järkevää ja tarkoituksenmukaista lähteä laatimaan yhdelle tontille asemakaavaa ja asettaa tonttia tässä tarkoituksessa rakennuskieltoon. Rakennuskiellon asettaminen **tulisi estämään rakennuksen järkevän ja lainmukaisen kunnossapidon määräämättömäksi ajaksi**, koska rakennuskiellon asettaminen tulisi estämään kunnossapitotoimenpiteiden edellyttämien uusien rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen jatkossa. Kun ei-suojeltu rakennus tulisi ränsistymään entisestään, myös sen peruskorjaaminen muodostuisi kaiken aikaa entistäkin kannattamattomammaksi.

KHO on tuoreessakin oikeuskäytännössään katsonut, että purkamislupaa myönnettäessä merkitystä on rakennuksen kunnolla (mm. KHO 2009:67). Kyseisessä tapauksessa aikanaan suojeltu rakennus saatiin purkaa. Nyt käsillä olevassa tapauksessa rakennusta ei ole edes suojeltu ja sen suojelutarvekin näyttää perustuvan vain Helsingin kaupungin yksittäisten virkamiesten käsityksiin.

Voimassa olevasta **suojelukaavasta** on myös **huomattava**, että siinä **jätettiin jo yksi arvokas huvila (42036/13) sen huonon kunnan takia rakennussuojelun ulkopuolelle**. Asemakaavan selostuksen (s. 3) mukaan kyseinen huvila kuului alimpaan kuntoluokkaan, jossa korjauskustannusten arvioitiin olevan yli 70 % uuden hinnasta. Suojelukaavasta on myös huomattava, että siinä on jopa suojeltujen rakennusten (sr-2) purkaminen mahdollistettu pakottavasti syystä. KHO otti em. tapauksessa asiallisesti ottaen kantaa siihen, että tällainen pakottava syy voi liittyä rakennuksen huonoon kuntoon.

Ei voida pitää **maanomistajien yhdenvertaiselle kohtelulle asetettavien vaatimustenkaan mukaisena**, että nyt käsillä oleva selvästi asemakaavoituksessa käytettyyn alimpaan kuntoluokkaan kuuluva rakennus suojeltaisiin, vaikka sen kunnostuskustannukset olisivat vieläkin suuremmat kuin suojelukaavassa suojelun ulkopuolelle jätetyn arvokkaan huvilan kustannukset olisivat arviolta olleet.

Haluamme myös kiinnittää kaupunginhallituksen esittelijän ja jäsenten huomiota **Helsingin kaupungin mahdolliseen korvausvastuuseen**. Vastuu voisi perustua täysin kohtuuttomiin kunnostus- ja ennallistamiskustannuksiin. Kun kyseessä ei kuitenkaan ole kaupunkisuunnittelulautakunnan lausumienkaan valossa rakennussuojelulain 2 §:ssä tarkoitettu kohde, asemakaavallinen suojelu voi perustua vain maankäyttö- ja rakennuslain 57.2 §:iin. Lainkohdan mukaisen, asemakaavaan sisällytettävän suojelumääräyksen tulee olla maanomistajalle kohtuullinen. Ottaen huomioon ei-suojellun rakennuksen kunto **suojelu em. perusteella tulisi olemaan täysin kohtuuton, joten suojelu ei tulisi edes olemaan mahdollista**.

Rakennusta ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa nro 8620 eikä myöskään rakennussuojelulaila. Uudenmaan ympäristökeskus ei ryhtynyt mihinkään toimenpiteisiin rakennuksen suojelemiseksi, vaikka sille ilmoitettiin rakennuslupahakemuksesta. Tällaista suojeluasiaa ei muutoinkaan ole tullut ympäristökeskuksessa vireille. Rakennus tai sen ympäristö **ei sisälly** asemakaavan jälkeen laadittuun **Museoviraston ja ympäristöministeriön julkaisuun** vuodelta 1993 "Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ym-

päristöt" (Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisuja 16). Rakennusta ei ole valtakunnallisissa inventoinneissa mitenkään katsottu säilyttämisen arvoiseksi.

Suojelukaavaa laadittaessa Museoviraston todetaan esittäneen ympäristöministeriölle, että rakennus olisi tullut suojella asemakaavalla. Tästä huolimatta **ympäristöministeriö vahvisti suojelukaavan ilman, että kyseistä rakennusta suojeltiin**. Asiassa siis katsottiin, ettei edellytyksiä suojelulle ollut. Suojelun perusteet eivät asiassa ole voineet muuttua sillä tavoin, että rakennus olisikin nyt suojeltava.

Suojelukaavan laatimisen yhteydessä nimenomaan selvitettiin ja ratkaistiin Kulosaaren alueen rakennussuojelukysymykset, myös tontilla RN:o 7:7 sijaitsevan rakennuksen ja Bertel Jungin tien ympäristön osalta. **Rakennuksella itsellään tai osana Bertel Jungin tien katukuvaa taikka laajemmin osana ympäristöä ei katsottu olevan sellaisia arvoja, että rakennus olisi tullut suojella tai ympäristö säilyttää**. Rakennus tai sen ympäristö ei tuolloinkaan ollut rakennussuojelulaissa tarkoitettu suojelukohde. Myöskään suojelun edellytykset rakennuslain mukaan eivät täyttyneet. Nyt kaupunkisuunnittelulautakunta kuitenkin väittää tarkemmin perustelematta ja vastoin aiempia selvityksiä ja inventointeja, että tällaisia suojeluarvoja rakennuksella kuitenkin jostain syystä olisi.

Katsomme, että kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkoituksena onkin vain shikaaninomaisesti pyrkiä estämään tontilla sijaitsevan erittäin huonokuntoisen rakennuksen purkamisen ja uuden, nykyvaatimukset täyttävän rakennuksen rakentaminen. Tätä ei voida pitää hyväksyttävänä.

Vetoamme kunnioittavasti kaupunginhallituksen esittelijään ja jäseniin, että asiassa vihdoin saataisiin piste Bertel Jungin tie 7 sijaitsevan erittäin huonokuntoisen rakennuksen perusteettomille suojeluvaatimuksille. Tältä osin haluamme tuoda esiin myös sen, että rakennuslautakunnan puheenjohtaja Kauko Koskinen on ollut tontinomistajan kertoman mukaan ainoa henkilö koko prosessin aikana, joka on kaupungilta käynyt tontilla tarkemmin tutustumassa rakennuksen kuntoon myös sisäpuolelta. Kauko Koskinen oli ehdottomasti sitä mieltä, että rakennus voidaan purkaa, minkä näkemys hän myös kirjautti valituksenalaiseen rakennuslupapäätökseen. XXXXXXXXXXXXX
XXX voi kaupunginhallituksen esittelijän ja jäsenten niin halutessa esitellä rakennusta.

Toivomme, että kaupunginhallitus tarvittaessa pyytää Uudenmaan ympäristökeskuksesta lausunnon siitä, ettei kyse ole rakennussuojelulain 2 §:ssä tarkoitettusta kohteesta. Jos kaupunginhallitus kuitenkin päätyy asettamaan rakennuskiellon, pyydämme vielä varaamaan XXXXXXXXXXXXXXXX tilaisuus lausua mielipiteensä päätösesityksestä ennen asian ratkaisemista. XXXXXXXXXXXXX toivoo, että rakennus saataisiin pian purkaa ja tilalle voitaisiin rakentaa nykyvaatimukset täyttävä asuintalo.

Helsingissä 1. päivänä heinäkuuta 2009

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sampsa Matilainen

OTK, TkL, Espoo

XXXXXXXXXXXXXXXXXX asiamiehenä

Liitteet

- 1 Valokuvia sekä selvityksiä rakennuksen kunnosta ja arvoista
- 2 Valitus Helsingin hallinto-oikeuteen rakennuslupapäätöksestä
- 3 Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote 11.6.2009