

Korkein hallinto-oikeus

KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE

Saapunut u.g. 01. 2009

Liitteitä *2* No. *0080/1/09*

ad

.....
.....*postite*.....

ASIA

Helsingin hallinto-oikeuden 12.12.2008 antama päätös
08/1122/5, Malmin kortteleiden ja alueiden (Pihlajamäki)
asemakaavan muuttamisesta (nro 11520).

HAKIJA

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

VAATIMUS

Vaadimme korkeinta hallinto-oikeutta kumoamaan Helsingin hallinto-oikeuden 12.12.2008 antaman päätöksen 08/1122/5 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 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 rakentaa hissiä, porrastornia tai katosta, osalta tehdään perusteellinen selvitys kaavaehdotuksen välittömistä ja välillisistä vaikutuksista liikkumis- ja toimimisarajoitteisten ihmisten elinoloihin kaavan vaikutusalueella.

Lisäksi asemakaavan muutosehdotukseen liittyvää asemakaavamääräystä, 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 tulee lieventää, ja asemakaavaan tulee ottaa säännös, joka velvoittaa suunnittelemaan mahdolliset jälkiasennushissit rakennusten arkkitehtuuri ja karaktääri huomioon ottaen käyttäen parasta mahdollista saatavilla olevaa suunnittelijavoimaa. Jälkiasennushissien suunnitelmista tulee pyytää ennen rakennusluvan myöntämistä kaupunginsuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon lausunto.

PERUSTELUT

Perustuslain 22 §:n mukaan julkisen vallan on turvattava perusoikeuksien ja ihmisoikeuksien toteutuminen. Perustuslain 6 §:n 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 hallinto-oikeus asettaa liikkumis- ja toimimisrajoitteiset ihmiset eriarvoiseen asemaan muihin kuntalaisiin nähden. Asemakaavamerkintöjen mukaan osaan Pihlajamäessä kunnostettavista rakennuksista ei saa rakentaa jälkiasennushissejä.

Helsingin hallinto-oikeus toteaa, että hissien rakentaminen rakennusten sisäosaan on periaatteessa kaikkialla sallittua. Tämä voi pitää paikkansa. Periaatteella ei kuitenkaan ole painoarvoa, jos hissien rakentaminen asuntojen sisälle on käytännössä mahdotonta. Olemme kaikki yhtä mieltä siitäkin, että periaatteessa myös kaikki ihmiset ovat tasa-arvoisia, ja silti vain liikkumis- ja toimimisrajoitteettomilla on käytännössä mahdollisuus asua asemakaavahistoriallisesti arvokkaassa hissittömässä asuintalossa.

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 kirjatun 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 alu-

eiden 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 tarpeellisessa määrin selvittävä 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 asemakaavamuutosehdotukseen 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.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä ei ole esitetty luotettavaa selvitystä siitä, miten liikkumis- ja toimimisarjoitteisten ihmisten asuminen ja liikkuminen tullaan tulevaisuu-

dessa 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 toimimisrajoitteisten ihmisten elinoloihin, Helsingin kaupunginvaltuusto on asettanut kunnan eri väestöryhmien elinolojen arvioimisen toisistaan poikkeavaan asemaan ja tällöin menetetään monipuolisen asiantuntemuksen hyödyntäminen kaavavalmistelussa.

LOPUKSI

Helsingin hallinto-oikeus on esittänyt väitteen, jonka mukaan lisäselvityksenä toimittamamme valitusperusteen täydentäminen olisi valitusajan jälkeen annettuna jätettävä huomiotta. Mielestämme aiemmin esitettyä perustelua ja vaatimuksia voidaan kuntalain 90 §:n 3 momentin estämättä täydentää. Valitusperusteena on edelleen päätöksen lainvastaisuus, päätös syrjii vammaisia ja on perustuslain yhdenvertaisuussäädöksen vastainen. Maankäyttö- ja rakennuslaista esiin tuodut lainkohdat täydentävät aiemmin esitettyä perustetta, yhdenvertaisuuden huomioimista rakentamisessa. *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.*

Helsingin hallinto-oikeus toteaa, että kysymyksen ollessa mm. korjausrakentamista koskevasta kaavamääräyksestä, kaavamääräys ei loukkaa ihmisten tasa-arvoisen kohtelun periaatetta. Lisäksi Helsingin hallinto-oikeus toteaa, että kaavamääräys ei ole maankäyttö- ja rakennuslain tai muunkaan lain vastainen. Mielestämme liikkumis- ja toimimisrajoitteisten asettaminen tosiasiallisin kaavamääräyksiin muita huonompaan asemaan estämällä heidän pääsyä tiettyihin hissittömiin asuinrakennuksiin täyttää syrjinnän tunnusmerkistön. Kerrostaloissa hissi on tasonvaihtojärjestelmänä otettu standardiksi sen kiistattomien etujen takia. Viranomaisen ei kohtele kaikkia yhdenvertaisesti, jos kaavapäätös sallii liikkumis- ja toimimisrajoitteisten asettamisen muita huonompaan asemaan estämällä heidän pääsyä asuinrakennukseen.

Edellä mainituin perustein katsomme, että korkeimman hallinto-oikeuden tulisi kumota Helsingin hallinto-oikeuden lainvastainen asemakaavamuutos ja velvoittaa kaupunginvaltuusto palauttamaan asia kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaavamuutosehdotuksen eri väestöryhmiin kohdistuvat välittömät ja välilliset vaikutukset selvitetään riittävällä tavalla ja että asemakaavaan otetaan säännös, joka velvoittaa suunnittelemaan jälkiasennushissit rakennusten arkkitehtuuri ja karakteri huomioon ottaen käyttäen parasta mahdollista saatavilla olevaa suunnittelijavoimaa.

Annamme pyydettyä lisäselvityksiä asiassa.

PÄIVÄYS

Helsingissä 7.1.2009

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kalle Könkkölä
toiminnanjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Terhi Toikkanen
lakimies

LIITTEET

1. Helsingin hallinto-oikeuden 12.12.2008 antama päätös 08/1122/5

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

Asunto Oy Rapakivenkuja 2 c/o
Hallituksen puheenjohtaja
Juha Remes

Korkein hallinto-oikeus

Saapunut u.g. 01. 2009

Liitteitä No

..... *Juha Remes*

Korkein hallinto-oikeus
PL 180
00131 Helsinki

Valitusluvan hakeminen sekä valitus Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä
08/1122/5, 12.12.2008, diaarinumerot 06381/07/4103, 06427/07/4103.
Helsingin kaupungin valtuuston päätös 26.9.2007 § 245.

12
19
9
269

Asunto Oy Rapakivenkuja 2 c/o
Hallituksen puheenjohtaja
Juha Remes
Rapakivenkuja 2 C 27
00710 Helsinki

Korkein hallinto-oikeus

Korkein hallinto-oikeus
PL 180
00131 Helsinki

Saapunut u.g. 01. 2009

Liitteitä 2 No 0091/1/09

4103 jorh/te

Asia: Valitusluvan hakeminen sekä valitus Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä
12.12.2008, päätös 08/1122/5, diaarinumerot 06381/07/4103, 06427/07/4103.
Helsingin kaupunginvaltuuston päätös 26.9.2007 § 245.

Valitusluvan hakija ja valituksen laatija:

Asunto Oy Rapakivenkuja 2 c/o
Hallituksen puheenjohtaja
Juha Remes
Rapakivenkuja 2 C 27
00710 Helsinki

Vaatimukset valituksen osalta Korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

1) Asunto Oy Rapakivenkuja 2 esittää, että Korkein hallinto-oikeus antaa pyydettyyn asiaan valitusluvan.

2) Asunto Oy Rapakivenkuja 2 vaatii Korkeinta hallinto-oikeutta kumoamaan Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen 08/1122/5 kaikilta osin ja hyväksymään Asunto Oy Rapakivenkuja 2 vaatimukset:

- A) kumoamaa Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymän Pihlajamäen suojelukaavan Asunto Oy Rapakivenkuja 2:ta koskevana (kaupunginosa 38 Malmi, kortteli 38024, tontti1) tai, että
- B) Asunto Oy Rapakivenkuja 2, kaksi kerrostaloa jätetään erillisenä suojelukaavan ulkopuolelle (jäljempänä punaisella ympyrällä kartan ylävasemmalle merkitty alue) tai
- C) mikäli erittäin painavat syyt vaativat edellä esitettyjen taloyhtiöiden rakennukset sisällytettäväksi suojelukaava-alueelle, sr-2 määräys tulee merkitä Asunto Oy Rapakivenkujan 2:n osalle suojelukaavaan seuraavasti: "Rakennuksien tulee sopeutua ulkoasultaan, materiaaliiltaan ja väriiltään rakennettuun ympäristöön" tai
- D) Korkeimman hallinto-oikeuden tulee ratkaista ja päättää, miksi hallinto-oikeus ei ole käsitellyt Asunto Oy Rapakivenkuja 2:n esittämää korjaustapavaihtoehtoa eikä sitä ole hyväksytty yhdeksi mahdolliseksi taloyhtiön korjaustapavaihtoehdoksi? Rapakivenkuja 2:n oma korjaustapavaihtoehto tulee Korkeimman hallinto-oikeuden hyväksyä yhdeksi mahdolliseksi korjausratkaisuksi.
- E) Lisäksi Korkeimman hallinto-oikeuden tulee tutkia ja ratkaista loukkaako hallinto-oikeuden/kaupunginvaltuuston hyväksymät asemakaavamääräykset Asunto Oy Rapakivenkuja 2:n osakkeenomistajien perustuslaissa ja Euroopan ihmisoikeussopimuksessa määrättyä omaisuuden suoja. Tässä

asiassa kun lainvoimaisella oikeusvaikutteisella kaavalla vahvistettaisiin rakennuslautakunnalle ratkaisulta määrätä Asunto Oy Rapakivenkuja 2:lle toteutettavaksi korjaustapaohjeiden mukainen rakenne määräämättömäksi ajaksi.

Perustelut:

Asian taustaa:



Asunto Oy Rapakivenkuja 2, kaupunginosa 38 Malmi, kortteli 38024, tontilla 1 olevat kaksi kerrostaloa on merkitty asemapiirroksen punakylällä ympäröitynä vasemmalle ylhäälle.

Kaupunginvaltuuston/hallinto-oikeuden hyväksymillä kaavamääräyksillä Rapakivenkuja 2:n ”rakennuksissa tehtävät korjaustyöt on tehtävä ensisijaisesti säilyneet, alkuperäistoteutuksen mukaiset rakennusosat korjaten. Julkisivuissa on sallittu ainoastaan betonipinnat ja sileät rappauspinnat. Julkisivujen muutostyöt on tehtävä siten, että ikkuna-aukotuksen ja parvekkeiden asema suhteessa julkisivupintaan säilyy alkuperäisenä tai alkuperäisen kaltaisena.

Rapakivenkuja 2:n rakennukset ovat valmistuneet 1964 ja pitkien ulkoseinien alkuperäinen rakenne on ns. Sandwich- elementti, missä betoninen ulkokuori on sidottu sisäkuoreen ruostumattomalla ansasteräksellä.

Tätä rakennussovellusta on pidetty niin merkittävänä, että sen perusteella Rapakivenkuja 2:n rakennukset on päätetty suojella arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaina rakennuksina, joiden nykyiset rakenteet tulisi palauttaa ensisijaisesti alkuperäistoteutuksen mukaiseen asuun, huolimatta siitä, että ko. rakennukset on muun muassa lisälämpöeristetty ja eristys päällystetty levytyksellä lääninoikeuden tekemällä ratkaisulla ja rakennuslautakunnan lainvoimaisella toimenpideluvalla.

Ilman Rapakivenkuja 2:n rakennusten palautusta alkuperäisasuun, rakennuksethan eivät olisi "arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita rakennuksia", kuten hallinto-oikeus on jäljempänä olevassa esityksessä todennut.

Taloyhtiölle koitua hinta tästä toimenpiteestä on kohtuuttoman korkea verrattuna taloyhtiön omaan vaihtoehtoiseen korjaussuunnitelmaan. Tämä tulee Korkeimman oikeuden ottaa huomioon asiaa ratkaistaessa.

Yleisesti on todettu, ettei suojelutoimenpiteiden tule aiheuttaa asunnonomistajille kohtuuttomia kustannuksia tai muutoin kohdella asunnonomistajia epäoikeudenmukaisesti.

Hallinto-oikeus toteaa:

Pääosa alueesta on asuinkeuhkalojen korttelialuetta (AK/s). Kaikki alueen 1960-lukua edustavat asuinrakennukset on suojeltu asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävän aluekokonaisuuden osana. Asemakaavallinen suojelu kohdistuu sekä alueen 1960-luvun rakennuskantaan että alueen maisemaan ja lähiympäristöön. Rakennuskannan osalta on käytetty sekä sr-2 että sr-1 -tasoisia suojelumääräyksiä.

Suomessa perusoikeuksia suojataan lakien säätämisvaiheessa eduskunnan perustuslakivaliokunnassa. Asemakaavallinen suojelu on rakennuslainsäädännön käyttöä kaavallisiin tarkoituksiin, eikä niiden yhteyttä perustuslaillisiin oikeuksiin voida arvioida perustuslakivaliokunnassa.

Perustuslakivaliokunnan ulkopuolella tätä asiaa voisi selvittää oikeuskansleri ja tämän asiakirjan myötä nyt valitusasiana Korkein hallinto-oikeus.

Rapakivenkuja 2:n ja kaupunkisuunnitteluviraston kesken tapahtunut vuorovaikutteinen keskustelu ja johtopäätökset tästä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto esitti aluksi, että Rapakivenkuja 2:ta tulisi koskemaan kaupunkisuunnitteluviraston antamat sitovat korjaustapaohjeet. Kun Rapakivenkuja 2 esitti, että kaupunginsuunnitteluvirasto ei voi antaa korjaustapaohjeita sitovina, kaupunkisuunnitteluviraston taholta tuotiin esille, että korjaustapaohjeet tullaankin antamaan asemakaavamääräyksiin sidottuna ja ne tulevat tätä kautta asunto-osakeyhtiötä sitoviksi määräyksiksi, jotka sitten kaupungin rakennuslautakunta voi päättää antaa asunto-osakeyhtiölle toteutettavaksi. Tässä asiakirjassa myöhemmin esitettyä taloyhtiön omaa korjaustapavaihtoehtoa kaupunkisuunnitteluvirasto ei hyväksynyt yhdeksi mahdolliseksi korjaustavaksi.

Edellä olevaan viitaten kaupunginvaltuuston/hallinto-oikeuden vahvistamat Rapakivenkuja 2:ta sitovat asemakaavan määräysten mukaiset rakennusten korjaustavat, jotka rakennuslautakunta voi antaa määrättömän ajan kuluessa taloyhtiön toteutettavaksi, ovat maankäyttö- ja rakennuslain 54 § 3 momentin vastaisia.

Mitä taloyhtiön edustaja, isännöitsijä kertoo osakkeenostajalle isännöitsijätodistuksessa, kun joku henkilö tulee ostamaan Rapakivenkuja 2:sta osaketta sen jälkeen, kun ko. suojelukaava ja sen asemakaavamääräykset olisivat saaneet lainvoiman?

Isännöitsijän olisi kerrottava, että Rapakivenkujan 2 rakennukset on suojeltu asemakaavalla ja siinä olevilla määräyksillä. Lääninoikeuden ratkaisulla 90- luvun puolivälissä suoritettujen rakennusten peruseräparannukset tulee ensisijaisesti palauttaa alkuperäistoteutukseen, mikä merkitsee, että kaupungin korjausvaihtoehtoissa 1 ja 3 ulkoseinästä jouduttaisiin purkamaan steni-levyn lisäksi nykyinen lämmöneriste (50 mm villaa), kestopuusoivot (50x50) noin 6500 m, koolauskiinnikkeet, vetoankkurit, puristusankkurit (yhteensä yli kolmetuhatta kappaletta) ja betoninen ulkokuori. Tämän jälkeen ulkoseinä olisi rakennettava sisäkuorta lukuun ottamatta uudelleen mikäli sisäkuori vielä olisi riittävän kestävä. Mikäli sisäkuori ei olisi riittävän kestävä, siinä tapauksessa koko ulkoseinä olisi rakennettava kokonaan uudestaan.

Lisäksi kaikki metalliset ulko-ovet olisi vaihdettava alkuperäisiin puuoviin, ulkoikkunat olisi vaihdettava alkuperäisiin puuikkunoihin ja ikkunoiden väliset pinnat vaihdettava alkuperäisiin Minerit-levypintoihin, parvekkeiden rakenne olisi muutettava alkuperäiseen rakenteeseen ja parvekelasitus poistettava.

Sisäänkäynnin sadekatokset olisi poistettava ja sisäänkäyntiportaiden seinien sisäpintojen maalauksien väri olisi vaihdettava alkuperäiseen väriin.

Näiden vaihtoehtojen purku- ja korjausrakentamisen kustannuksilla rakentaisi melkein uudet rakennukset. Kustannukset olisivat vaihtoehtoissa 1 ja 3 n. 6 miljoonaa euroa ja vaihtoehtoissa 2 hieman alemmat. Taloyhtiön oman esityksen mukaiset kustannukset olisivat noin 2 miljoonaa euroa. Kustannukset sisältävät myös putki-, sähkö- ja ilmanvaihtosaneeraukset. Tästä koituisi asunnonomistajille n. 4 miljoonan euron ylimääräinen kustannus, joka ei ole oikeudenmukaista nykyisiä asunnonomistajia kohtaan.

Isännöitsijän olisi vielä kerrottava osakkeenostajalle, että asemakaavamääräyksien perusteella ei voida varmuudella sanoa, milloin kaupungit vaatimat korjausvaihtoehdot tulisivat ajankohtaiseksi ja miten taloyhtiön tulisi varautua määrättyihin korjauskustannuksiin. Kaupungin rakennusvalvontavirasto voisi määrätä Steni-levyt poistettavaksi rakennusten julkisivuista, kun levyt ovat ilman saasteista likaantuneet. Tämä toimenpide voi tulla ajankohtaiseksi hyvinkin nopeasti jopa viiden tai kymmenen vuoden päästä jne. ja olla yhtä yllätyksellinen, kuin 8.4.1992 Rapakivenkuja 2:lle annettu rakennusvalvonta-viraston korjausmääräys. Steni-levyjen poistaminen johtaisi siihen, että rakennuslautakunta määräisi asemakaavamääräyksiin vedoten yhden määräykseen sisältyvästä kolmesta korjausvaihtoehdosta toteutettavaksi.

Viitaten edellä kerrottuihin seikkoihin, ko. asemakaavamääräysten tullessa lainvoimaiseksi, Asunto Oy Rapakivenkuja 2:n osakkeenomistajien asuntojen myynti vaikeutuu oleellisesti tai muuttuu mahdottomaksi ja asuntojen hinta tulee putoamaan huomattavasti alle markkina-hinnan ja seuraukset ovat osakkeenomistajille perustuslain takaamien perusoikeuksien vastaisia.

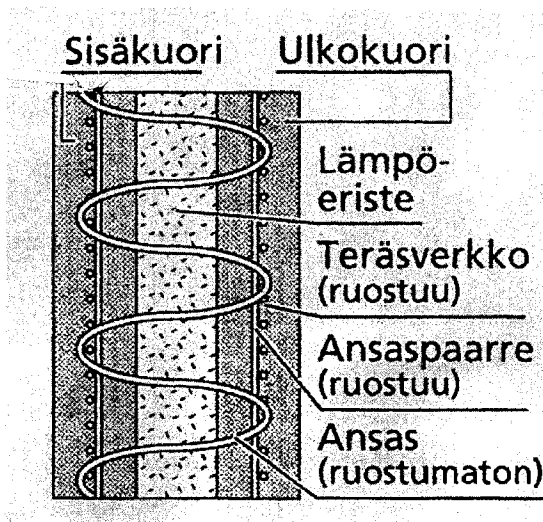
Jos tähän huomioidaan mukaan muut tämän ikäiselle yhtiölle koituvat korjauskustannukset mukaan lukien putkien uusiminen, asumiskustannukset muodostuisivat asunnonomistajille sietämättömiksi.

Rapakivenkuja 2:n viereisten talojen, Asunto Oy Rapakivenkuja 3-4-5 kerrostalojen "kaupunkikuvalliset" rakenteet.

Viitaten hallinto-oikeuden päätökseen, voidaan todeta, että Asunto Oy Rapakivenkuja 2:n viereisen taloyhtiön, Asunto Oy Rapakivenkuja 3-4-5, kortteli 38024, tontti 2 ja kortteli 38205, tontit 2, 3 ja 5, viisi kerrostaloa on tehty muuraamalla 300 mm:n vahvaisista Siporex- lankuista, jotka edustavat tyyppillistä 60-luvun hartiapankki-rakentamista ja jota toteutettiin Pihlajamäen kanssa samaan aikaan muun muassa Vuosaarella. Nämäkin viisi kerrostaloa ovat ulkopinnoiltaan lämpöeristetty ja levytetty kuten Rapakivenkuja 2:n talot. Kyseessä olevat viisi kerrostaloa eivät edusta arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti eikä kaupunkikuvallisesti arvokasta ja suojeltavaa rakennuskantaa ja ne katkaisevat kaavallisen sidonnan Rapakivenkujan 2:n taloista muuhun Pihlajamäen alueen 60- luvun rakennuskantaan, joten hallinto-oikeuden päätökseen perustuva kaavallinen suojelupäätös ei perustu kaikkien rakennusten osalta "arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaisiin rakennuksiin", kuten hallinto-oikeus on virheellisesti päätöksensä perustellut.

Asiaan lisätaustaa.

Vuonna 1964 valmistuneiden Rapakivenkuja 2:n rakennusten pitkien ulkoseinien alkuperäinen rakenne on ns. Sandwich- elementti alla olevan kuvan mukaisesti (ei kuitenkaan rakennuksen päätyseinissä).



Rapakivenkuja 2:n seinäelementti koostuu sisäkuoresta, elementin sisällä olevasta eristeestä ja julkisivu-ulkokuoresta. Ulkokuori on sidottu sisäkuoreen ruostumattomalla ansasteräksellä.

Rakennusten julkisivuissa oli 1990- luvun alussa betonin karbonatisoitumisen seurauksena julkisivuelementeissä oli vähäisiä vaurioita, joten julkisivujen palauttaminen alkuperäiseen rakenteeseen ilman mittavia korjauskustannuksia ei ole mahdollista.

Vastaavaa elementtirakennetta, kuten Pihlajamäessä, toteutettiin 60- luvulla jo muun muassa Laajasalon kaupunginosan alueella, joten Pihlajamäen rakennusalue ei ole ainoa elementtirakentamisen "tyyssija", mihin suojelukaavan perusteluissa on vedottu.

Asunto Oy Rapakivenkuja 2:n toimenpidelupa, julkisivujen muuttamiseksi.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto kehotti 8.4.1992 (arkkitehti Mauno Vuori) korjaamaan Rapakiven 2:n kerrostalojen julkisivut. Perusteena oli, että rakennukset on suojeltu rakennussuojelulain/asemakaavan nojalla ja rakennuksissa on todettu ympäristön ja kuntotarkastuksen yhteydessä puutteellisuuksia.

As Oy Rapakivenkuja 2 päätti tehdä mittavan perusparannuksen rakennusten julkisivujen korjaamiseksi, mitä rakennusvalvontavirasto oli vaatinut ja haki tähän toimenpidelupaa .

Helsingin kaupungin rakennuslautakunta hylkäsi haetun toimenpideluvan.

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

Lääninoikeuden ratkaisu haettuun toimenpidelupaan.

Asunto Oy Rapakivenkuja 2 valitti kaupungin rakennuslautakunnan päätöksestä lääninoikeuteen.

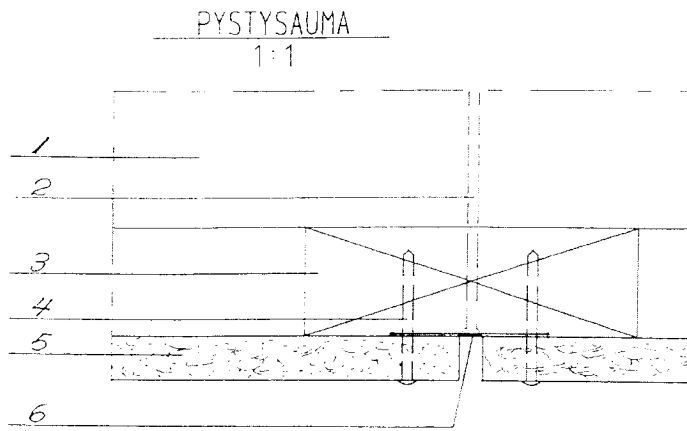
Lääninoikeus kumosi Helsingin kaupungin rakennuslautakunnan kielteisen päätöksen ja palautti lupahakemuksen rakennuslautakunnan uuteen käsittelyyn.

Rakennusten julkisivujen korjaus toteutettiin lääninoikeuden ratkaisulla. Rakennuslautakunta myönsi 7.9.1993 toimenpideluvan rakennusasetuksen 7. luvun 50 §:n mukaisena toimenpiteenä, julkisivujen muuttaminen.

Rakennuksessa tehtiin toimenpideluvan mukaiset korjaustyöt lääninoikeuden ratkaisulla, joka on ainoa tällainen kohde Pihlajamäessä.

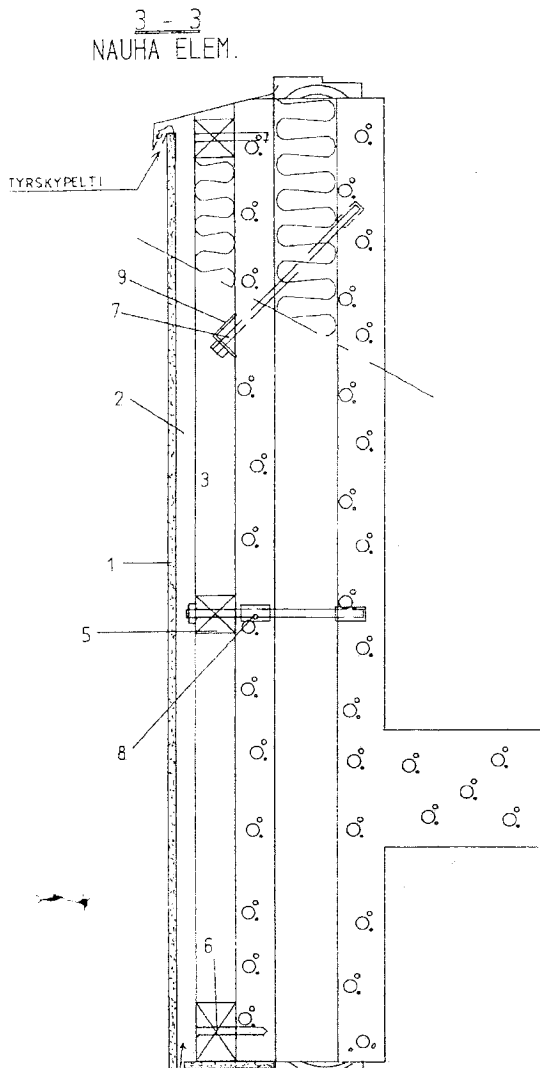
Rakennusten julkisivut päätyjä lukuun ottamatta, eristettiin mineraalivillalla ja lämpöeriste suojattiin Steni- levyillä (jäljempänä oleva kuva).

Rapakivenkuja 2. Nykyinen seinärakenne, rakennuksen pitkät julkisivut.



Nykyinen seinärakenteen pystysauma:

- 1 = vaakakoolaus kestopuuta 50x50
- 2 = kampanaula 60x2,8
- 3 = kestopuu 19x75, k600
- 4 = kampanaula 30x2,3 haponkestävää terästä
- 5 = Steni- levy
- 6 = muovipinnoitettu pelti



Nykyisen nauhaelementin rakenne:

- 1 = Steni- levy
- 2 = ilmarako + koolaus
- 3 = palamaton tuulensuojamineraalivilla 50 mm
- 5 = kestopuu 50x50, k/k 600
- 6 = koolauskiinnike
- 7 = vetoankkuri RU runkoankkuri M8 Rst
- 8 = puristusankkuri RU runkoankkuri M8 Rst
- 9 = kulmateräs 40x40x3.0-150 kuumasinkitty

Pihlajamäen suojelukaavan sr-2 määräykset Asunto Oy Rapakivenkuja 2 koskevana.

sr-2 -määräys

"Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja asemakaava-historiallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt on tehtävä ensisijaisesti säilyneet, alkuperäistoteutuksen mukaiset rakennusosat korjaten. Julkisivuissa on sallittu ainoastaan betoni- ja sileät rappauspinnat. Päätyseinissä sallitaan myös muurattu tiilipinta. Julkisivujen muutostyöt on tehtävä siten, että ikkunaukotuksen ja parvekekaiteiden asema suhteessa julkisivupintaan säilyy alkuperäisinä tai alkuperäisen kaltaisena."

Kaupunginvaltuuston/hallinto-oikeuden edellä mainittu päätös perustuslain vastaisena ja loukkaa törkeästi ja mielivaltaisesti Asunto Oy Rapakivenkuja 2:n osakkeiden omistajien oikeussuojaa. Samalla kaupunginvaltuusto on päätöksellään mitätöinyt taloyhtiön osakkeenomistajien perusoikeudet päättää itsenäisesti tarvittavista rakennuksen järkevästä korjaustavoista rakennusten elinkaari huomioiden ja toteuttaa tarvittaessa oma korjaussuunnitelma kaupunkikuvalliset näkökannat huomioiden.

Lisäksi Helsingin kaupunginvaltuusto oli ylittänyt toimivaltuutensa, kumoamalla lääninoikeuden tekemän ratkaisun, jonka perusteella Helsingin kaupungin rakennuslautakunta on myöntänyt toimenpideluvan (7.9.1993) Asunto Oy Rapakivenkuja 2:n julkisivujen korjaustyölle (julkisivujen lisälämmöneristys ja eristyksen levytys).

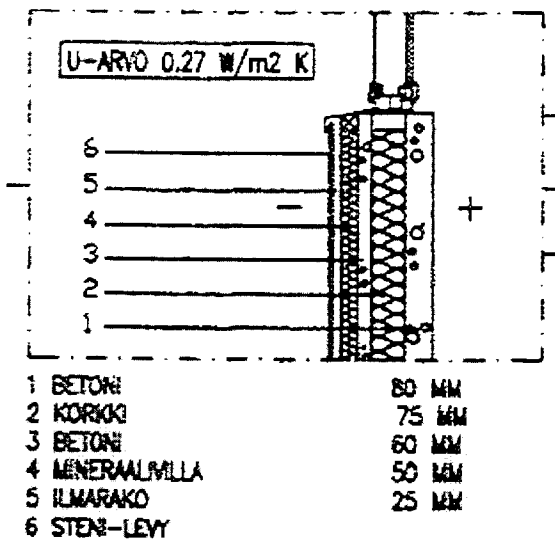
Kaupunginvaltuusto/hallinto-oikeus ei ole päätöksessään huomionnut, että sr-2 määräysten noudattaminen johtaa Asunto Oy Rapakivenkuja 2:n kahden kerrostalon osalta järjettömiin ratkaisuihin ja kohtuuttomiin korjauskustannuksiin, joita kaupunginvaltuusto ei ole esittänytkaan kaupungin millään tavoin kompensoivan, ottaen huomioon rakennussuojelulain korvaussäännökset.

Asemakaavamääräyksissä sr-2:n, vaaditaan rakennuksessa tehtävät korjaustyöt tehtävän ensisijaisesti säilyneet, alkuperäistoteutuksen mukaiset rakennusosat korjaten. Asunto Oy Rapakivenkujan rakennuksissa se on taloudellisesti mahdotonta toteuttaa. 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, parvekelasit, metalliset ulko-ovet ja sisäänkäyntikatokset. Kaikki nämä rakenteet on tehty aikanaan lääninoikeuden ratkaisulla.

Asunto Oy Rapakivenkuja 2:ta koskevat korjaustapaohjeet rakennusten julkisivujen korjaamiseksi (suojelukaavan tultua lainvoimaiseksi, näistä tulee rakennuslautakunnan antaman päätöksen jälkeen taloyhtiötä velvoittavat).

Kaupungin esitys (Rapakivenkuja 2) nykyisestä seinärakenteesta.

NYKYINEN RAKENNE



Kaupungin esitys nykyisestä seinärakenteesta on virheellinen. Lämmöneristeenä ei ole 75 mm korkkia, vaan 100 mm vuorivillaa. Ilmarako ei ole 25 mm, vaan 20 mm. U- arvo on 0, 25 W/m² K.

Kaupungin ohje (Rapakivenkuja 2) seinärakenteiksi on seuraava:

Ohje

Seuraavan julkisivukorjauksen yhteydessä ensisijaisena korjausvaihtoehtona palautetaan alkuperäistoteutuksen mukainen betonijulkisivu poistamalla steni-levytys ja lisälämmöneristeet, purkamalla vanha betoniulkokuori lämmöneristeineen ja asentamalla uudet lämmöneristeet sekä uusi betonikuori tuuletettuna rakenteena (vaihtoehto 1). Mikäli alkuperäistoteutuksen mukainen betonijulkisivun korjaustapa ei ole mahdollinen, korjausvaihtoehtoina ovat:

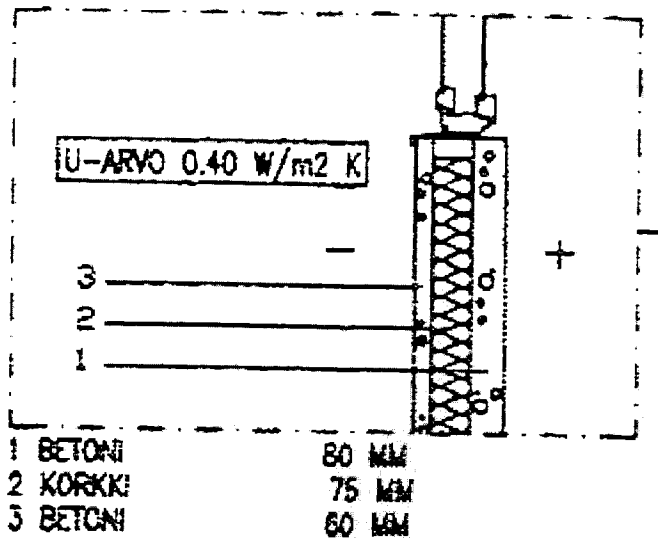
- korvataan nykyinen steni-levypinta rappauspinnalla poistamalla levytys ja lisälämmöneristeet ja korvaamalla ne uudella vanhan julkisivun päälle asennettavalla lisälämmöneristeellä ja kolmikerrosrappauksella (vaihtoehto 2)

- tai: puretaan vanha betoninen ulkokuori ja lämmöneristeet ja asennetaan uusi lämmöneristys ja kolmikerrosrappaus. Myös ikkunapielet rapataan (vaihtoehto 3)

Kaikki korjausvaihtoehdot kasvattavat julkisivun mittoja ja edellyttävät siten seuraavan ikkunakorjauksen yhteydessä ikkunalinjojen siirtoa suhteessa julkisivupintaan.

Kaupungin esitys (Rapakivenkuja 2), alkuperäinen rakenne:

ALKUPERÄINEN RAKENNE

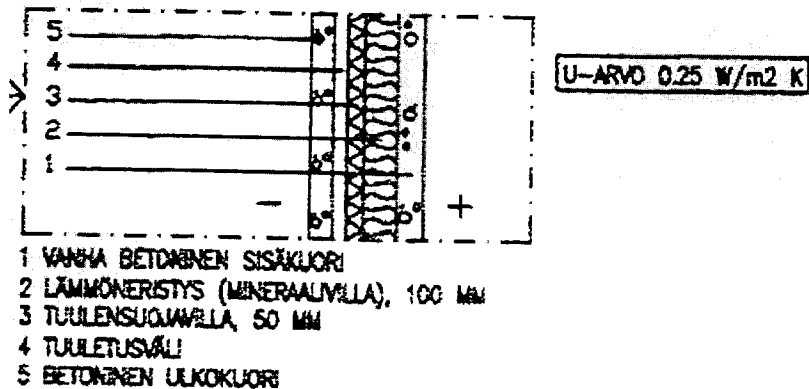


Kaupunkisuunnitteluviraston esitys on alkuperäisestä seinärakenteesta on virheellinen.

Lämmöneristeenä ei ole 75 mm korkkia, vaan 100 mm vuorivillaa.
Seinän U- arvo ei ole 0,40 W/m² K vaan 0,34 W/m² K.

Kaupunkisuunnitteluviraston esitys seinärakenteeksi (Rapakivenkuja 2), 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

Kaupungin esitys rakennusten ulkoseinävaihtoehdoksi 1 ei ole realistinen eikä toteuttamiskelpoinen.

Kaupungin vaihtoehdossa 1 ulkoseinän ulkokuori esitetään purettavaksi. Ulkokuoren purkaminen 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.

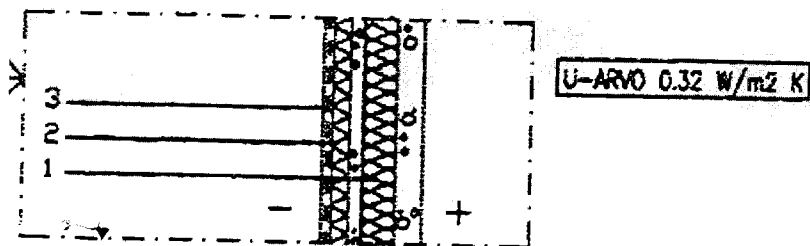
Ennen ulkokuoren poistoa seinärakenteesta on purettava kestopuusoiroa (50x50) noin 6500 metriä. Koolauskiinnikkeitä ja puristusankkureita on leikattava ulkoseinästä pois yli 2000 kappaletta.

Tästä ehdotuksesta 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 toteuttamiseen 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.

Kaupunkisuunnitteluviraston esitys seinärakenteeksi (Rapakivenkuja 2), vaihtoehto 2:

VAIHTOEHTO 2



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

- VANHA RAKENNE SÄILYTETÄÄN

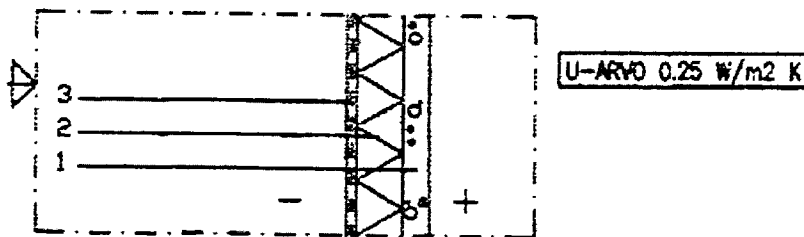
Kaupunkisuunnitteluviraston esitys vanhasta rakenteesta on virheellinen. Lämmöneristeinä ei ole 75 mm korkkia, vaan 100 mm vuorivillaa. Seinän U- arvo ei olisi 0,32 W/m² K vaan 0,25 W/m² K.

Kaupunkisuunnitteluviraston vaihtoehdossa 2 ulkoseinän nykyinen lämmöneriste (50 mm villaa) ja Steni- levy puretaan. Lämmöneristeiden purkaminen 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. Mitä ulkonäköeroa olisi, jos kolmikerrosrappauksen tilalle asennetaan silikonhartsirappaus (esim. Siliconhartzputz), jonka rakeisuus vastaa alkuperäistä betoni-pintaa. Silicon- hartsirappauksessa väri vaihtoehtoja löytyy parisensataa, joten väri voidaan valita alkuperäisen sandwich- elementin värin mukaan.

Kaupungin esitys (Rapakivenkuja 2) seinärakenteeksi, vaihtoehto 3:

VAIHTOEHTO 3



- 1 VANHA BETONINEN SISÄKUORI
- 2 LÄMMÖNERISTYS (MINERAALIVILLA), 150 MM
- 3 KOLMIKERROSRAPPAUS (ERISTERAPPAUS)

- VANHA ULKOVERHOUS JA LÄMMÖNERISTEET PURETAAN

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

Tämäkin vaihtoehto tuntuu järjettömältä. Tämän vaihtoehdon purku- ja korjausrakentamisen kustannuksilla rakentaisi uudet rakennukset.

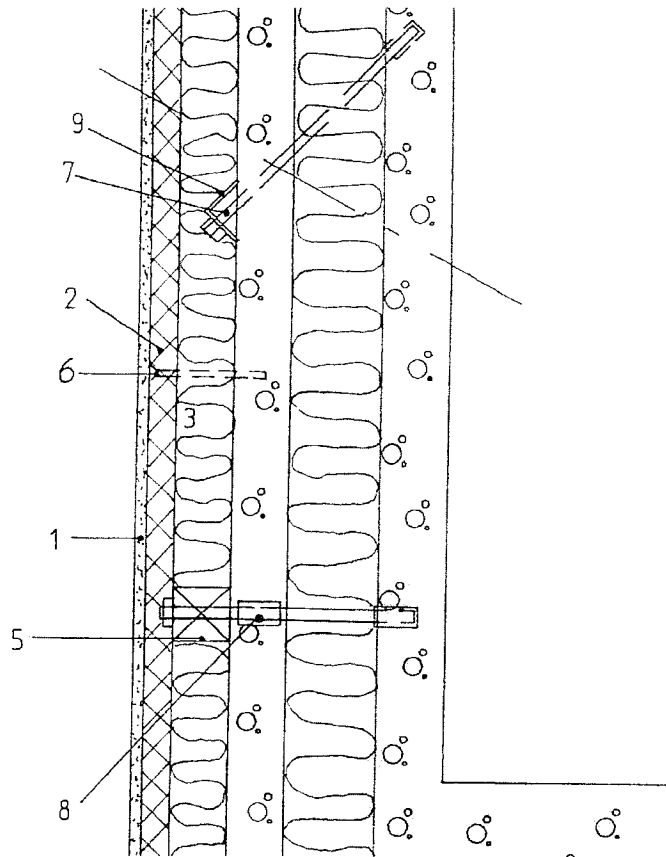
Rapakivenkuja 2:n lisälämpöeristys on runsaat 10 vuotta vanha. Kiinnitysankkurit ovat ruostumatonta terästä ja levyjen kiinnitysruuvit haponkestävää terästä. Lisälämpöeristysrakenteen elinkaarta on jäljellä vielä 50-100 vuotta.

Onko mitään järkeä, että joillakin korjaustapaehdoilla sidottaisiin taloyhtiön "kädet" jopa 50-100:ksi vuodeksi nykyhetkestä? Mikään kaupungin vaatima korjaustapaehdotus ei ole realistinen Rapakivenkuja 2:n rakennuksille.

Rapakivenkuja 2:n rakennuksille joudutaan suunnittelemaan viidenkymmenen- sadan vuoden kuluttua sen ajankohdan ratkaisu, mutta ei enää missään tapauksessa tule kysymykseen yksikään korjaustapaehdotuksen mukaisista ratkaisuista. Mikäli korjaustyö tehtäisiin tässä hetkessä tai mahdollisesti myös tulevaisuudessa, saneeraus tehtäisiin seuraavassa esitetyn Rapakivenkuja 2:n oman suunnitelman mukaisesti:

Lisäksi jatkuvat energiansäästötarpeet sekä ilmastonlämpenemistä torjuvat toimenpiteet olisivat yhtiön kohdalla lähes mahdottomia toteutettavia.

Taloyhtiön tämän hetken valinta nykyisen seinän korjausvaihtoehdoksi olisi seuraavassa esitetty lämpöeristys, jos ulkoseinän korjaustyö suoritettaisiin tällä hetkellä ja mahdollisesti myös tulevaisuudessakin.



Ilkiseinän nauhaelementin uusi korjausrakenne, missä Steni-levy on purettu pois. (Vaihtoehto olisi ainoa mielekäs toteutustapa, mikäli saneeraus jouduttaisiin tekemään tällä hetkellä tai mahdollisesti tulevaisuudessa. Saneeraus tulee ajankohtaiseksi vasta 50-100 vuoden kuluttua ja toteutus voi tuolloin olla täysin toisenlainenkin)

- 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, k/k 600, 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

Asentamalla nykyiseen ilmarakoon polystyreenilevy, seinän nykyinen U-arvo paranisi 0,25 W/m²K uuteen arvoon noin 0,2 W/m²K.

Julkisivun lämpörappausmenetelmänä olisi esim. "alsecco" järjestelmä, missä lisälämmöneristeenä on polystyreenieriste 20 mm.

Lopputuloksena olisi jäljempänä olevan kuvan mukainen, kaunis julkisivu, elinkaareltaan huomattavan pitkä.



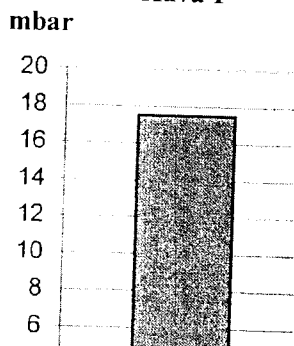
Lämpörappauksella toteutettu julkisivuratkaisu, missä pintana on hengittävä siliconhartsirappaus, jonka hengittävydestä on käytettävissä usean vuoden tutkimustulokset. Rakennusten julkisivut olisivat sileät ja väriltään sellaiset, kun kaupunki vaatisi ja ne soveltuisivat kaupunkikuvaan erinomaisesti.

Edellä esitetty osoittaa, että mikäli Rapakivenkuja 2:n julkisivukorjaus olisi tällä hetkellä ajankohtainen, julkisivut saneerattaisiin suhteellisen pienillä taloyhtiön esittämällä korjauksella, repimättä koko ulkoseinää hajalle.

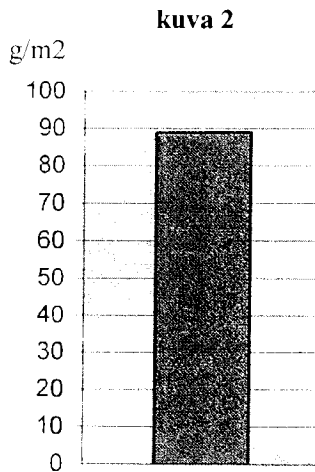
Parvekkeen kulmat, parvekekaiteen ylä- ja alareunat, räystäät, ikkunoiden sivut ja ikkunapellit, alumiiniset ulkoikkunat, parvekelasit, parvekeovet, sisäänkäynnin sadekatokset ja ulko-ovet säilyisivät entisinä rakenteina.

Taloyhtiön oman korjausvaihtoehdon seinärakenteen teknisiä laskennallisia arvoja:

Kuva 1



Kuvan 1:n pylväs = vesihöyryn osapaineen laskennallinen vaihtelualue julkisivuelementin/villaeristeen rajapinnassa normaalivuonna, kun ulkoseinärakenteena olisi uusi, Rapakivenkuja 2:n esittämä korjausrakenne.



Kuvan 2:n pylväs = suurin vesihöyrymäärän laskennallinen arvo normaalivuonna julkisivuelementin/villaeristeen rajapinnassa, kun ulkoseinärakenteena olisi Rapakivenkuja 2:n esittämä korjausrakenne.

Vesihöyry tunkeutuu lämpöeristerakenteen lävitse betonin rajapintaan kesäaikana, kun vesihöyryn osapaine on korkeampi kuin rajapinnan vesihöyryn osapaine. Vesihöyry alkaa poistua lämpöeristerakenteen alta siinä vaiheessa, kun vesihöyryn osapaine rajapinnassa on ulkoilman vesihöyryn osapainetta korkeampi.

Normaalivuonna julkisivuelementin/villaeristeen rajapinnassa olisi laskennallisesti suurin vesihöyrymäärä kesäkautena noin 10 g/kg kuivaa ilmakiloa kohti ja kylmimpänä talvikautena noin 3,5 g/kg kuivaa ilmakiloa kohti.

Kyllästyskosteuden lämpötila olisi talven kylmimpänä aikana normaalivuonna julkisivuelementin/villaeristeen rajapinnassa – 2K.

Julkisivuelementin/villaeristeen rajapintaan kiteytyisi kylmimpänä aikana vesihöyryä noin 1 g/kg kuivaa ilmakiloa kohti jääkiteinä. Arvo on kuitenkin niin pieni, että betonin rajapinnassa ei tapahtuisi mitään rakenteellisia vaurioita.

Ulkoseinän vesihöyryn kokonaisvastus S_d olisi noin 16 m.

Rapakivenkuja 2:n korjaustapaohjeiden mukaiset toteutukset ja laskennalliset kustannukset.

Kaupungin esittämissä kaikissa korjaustapaehdotusten mukaisissa ratkaisuisa ulkoseinistä olisi poistettava ensin Steni- levyt ja tämän jälkeen ulkoseinistä olisi revittävä pois noin 6,5 kilometriä puukoolausta.

Korjaustapaohjeiden 1 ja 3 mukaisissa vaihtoehtoissa nykyiset julkisivu-elementit olisi purettava pois.

Ankkuritangot on kiinnitetyt takaseinään ja niiden tartuntavetolujuus on noin 15 kN. Julkisivuelementtien irrottaminen takaseinästä ei ole mahdollista ilman, että julkisivuelementit paloitellaan ja kiinnitysankkurit leikataan sen jälkeen poikki. Uudet julkisivuelementit pitäisi kiinnittää uusilla kiinnitysankkureilla takaseinään. Takaseinässä on jo lähes 3000 kiinnitys-ankkurien reikää jo ennestään

ja lisää tulisi saman verran. Takaseinä olisi tämän jälkeen kuin reikäjuusto, joten julkisivuelementin purkaminen ei ole mahdollinen eikä järjellinen toimenpide.

Vaihtoehdon 2 toteutuksessa nykyiset rakenteet eivät kestäisi lisälämmön eristystä ja kolmikerrosrappausta. Kolmikerrosrappaus yksistään aiheuttaa noin 50 kg lisäpainon neliometriä kohti, joten tämäkään korjausvaihtoehto ei ole mahdollinen eikä järjellinen. Käytännössä on todettu, että kolmikerrosrappauksien pintakerrokset "korkkaavat" irti seinästä alle kymmenessä vuodessa.

Korjaustapaohjeiden mukaiset keskimääräiset kustannukset olisivat Rapakivenkuja 2:ssa kahden kerrostalon osalta noin 2.050.000 euroa ilman putki-, sähkö- ja ilmanvaihdon saneerauksia.

Mikäli käytettäisiin esitettyä Rapakivenkuja 2:n esittämää omaa korjaustapaa, vastaavat kustannukset olisivat noin 380.000 euroa.

Korjaustapaohjeissa on huomattavasti virheellisyksiä. Rapakivenkujan 2:n ulkosivuseinien lämmöneristyksenä ei ole ollut korkkia vaan mineraalivillaa. Kerrostalojen päädyissä ei ole ollut koskaan Siporex-lankkua. Ulkopäätyjen ulkopintana on ollut aina kahitiilimuuraus. Ulkopäätyjen seiniin ei tulla tekemään mitään muutoksia.

Hallinto-oikeus on ratkaisussa vedonnut maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiin.

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Saman pykälän 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajille tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Viitaten jäljempänä esitettyihin asemakaavamääräyksiin **"rakennuksessa tehtävät korjaustyöt on tehtävä ensisijaisesti säilyneet, alkuperäistoteutuksen mukaiset rakennusosat korjaten. Julkisivuissa on sallittu ainoastaan betonipinnat ja sileät rappauspinnat. Julkisivujen muutostyöt on tehtävä siten, että ikkuna-aukotuksen ja parvekkeiden asema suhteessa julkisivupintaan säilyy alkuperäisenä tai alkuperäisen kaltaisena.**

Kaavassa 1960-luvun asuinrakennukset on suojeltu sr-2 -merkinnällä: ”Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja asemakaavahistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt on tehtävä ensisijaisesti säilyneet, alkuperäistoteutuksen mukaiset rakennusosat korjaten. Julkisivuissa on sallittu ainoastaan betoni- ja sileät rappauspinnat. Päätyseinissä sallitaan myös muurattu tiilipinta. Julkisivujen muutostyöt on tehtävä siten, että ikkuna-aukotuksen ja parvekekaiteiden asema suhteessa julkisivupintaan säilyy alkuperäisenä tai alkuperäisen kaltaisena”.

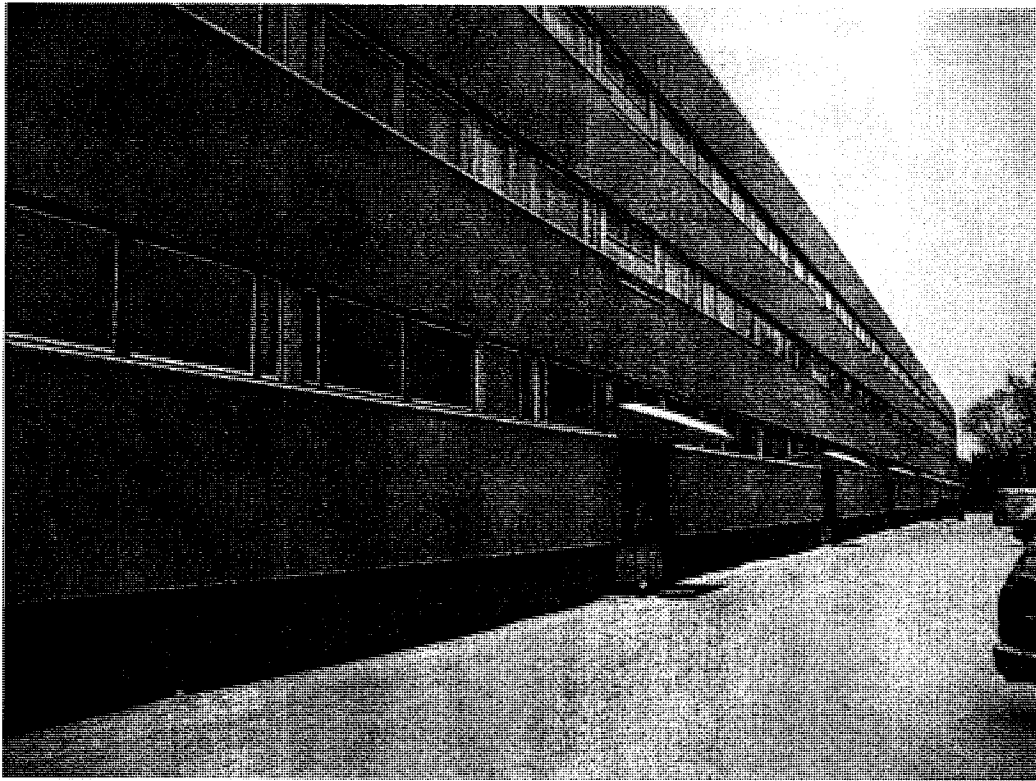
Mikäli Korkein hallinto-oikeus ei muuta hallinto-oikeuden ratkaisua ja hyväksy Rapakivenkuja 2:n omaa korjaustapaehdotusta, Rapakivenkuja 2:n rakennuksien asemakaavamääräyksiä korjauskustannukset tulevat aiheuttamaan oikeuden haltijalle (Rapakivenkuja 2:n asunto-osakeyhtiölle) ylivoimaisia kustannuksia, joita kaavamääräyksillä ei voida asettaa oikeudenhaltijalle, Rapakivenkuja 2:n asunto-osakeyhtiölle (maankäyttö- ja rakennuslaki, 54 § 3 momentti).

Kaupunginvaltuuston/hallinto-oikeuden hyväksymien kaavamääräysten merkitys Asunto Oy Rapakivenkuja 2:n asunto-osakeyhtiölle.

Kaavamääräysten mukaan AK-korttelialueilla rakennuslautakunta tulee asemakaavan soveltamisen tueksi antamaan Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 2 §:n mukaisen korjaustapaohjeen.

Viitaten edellä oleviin hallinto-oikeuden hyväksymiin kaavamääräyksiin, lainvoimaisten kaavamääräyksiä perusteella **kaupunki voi määrätä** Rapakivenkuja 2:n koska tahansa purkamaan julkisivuseinät, jotka on rakennettu lääninoikeuden ratkaisuun perustuvalla ja kaupungin rakennuslautakunnan 1993 hyväksymällä toimenpideluvalla, missä ”rakennusten pitkät julkisivut on lisäeristetty ja verhoiltu Steni-Parma levyillä. Sisäänkäyntien kohdalle on rakennettu sadekatokset ja parvekkeet on lasitettu. Puisten ulko-ovien tilalle on vaihdettu metalliset ovet sekä puuikkunoiden tilalle alumiinikehyksin varustetut ikkunat, mitkä molemmat näkyvät jäljempänä esitetyssä rakennuksen julkisivukuvassa.

Rakennuslautakunnan 23.3.1993 käsittelemä ja lääninoikeuden ratkaisuun perustuva Rapakivenkuja 2:n nykyisiä julkisivuja koskeva asia.

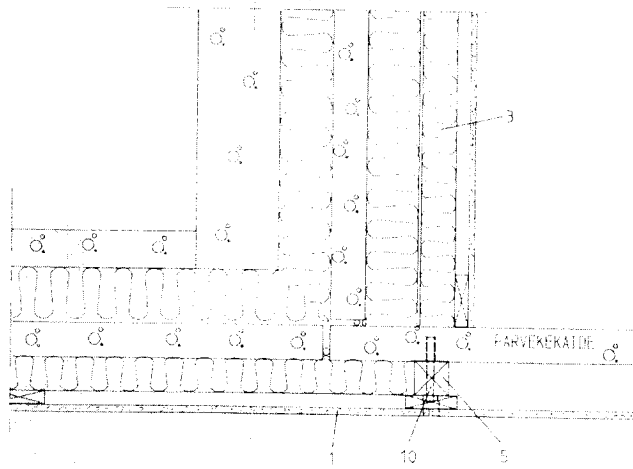


Rapakivenkuja 2:n pitkän talon tämän hetken julkisivu sisäänkäynnin puolelta.

Rapakivenkuja 2:n rakennukset ovat ainoita kohteita Pihlajamäessä, joiden rakennusten julkisivumuutokset on lämpöeristetty ja levytetty lääninoikeuden tekemällä ratkaisulla. Korkeimman hallinto-oikeuden tulee ratkaista ja päättää, onko näiden rakennusten arkkitehtoninen, kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen status noussut runsaassa kymmenessä vuodessa niin paljon, että hallinto-oikeus katsoo olevansa viisaudessaan lääninoikeutta etevämpi punnitsemaan oikeudellista harkintaa, jolla Rapakivenkuja 2:lle laillisesti aikanaan myönnetty oikeus suorittaa rakennustensa julkisivujen perusparannus, mitätöitäisiin ko. rakennusten julkisivuja koskevilla kaavamääräyksillä/korjaustapasidonnaisuuksilla perusteettomasti?

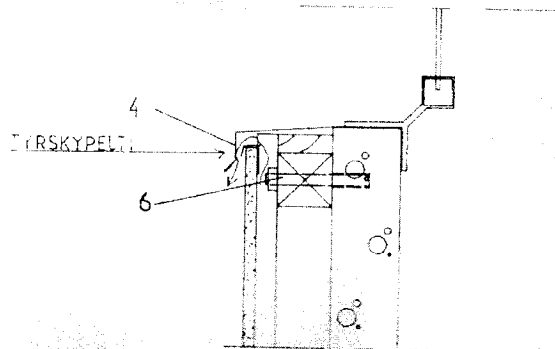
Asemakaavamääräykset Rapakivenkuja 2:n rakennuksissa merkitsevät tosiasiaa sitä, että:

7 - 7
PARVEKKEEN KULMA



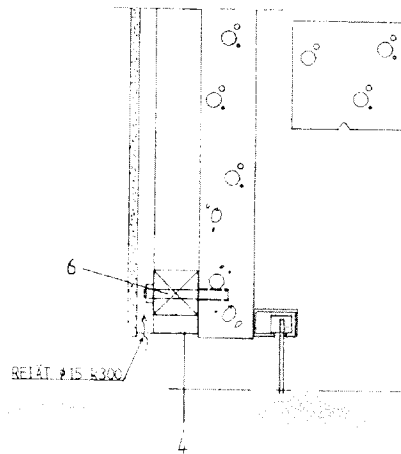
Kaikkien parvekkeiden kulmarakenteet on purettava ja palautettava ennalleen.

9 - 9
KAI TEEN YLÄREUNA



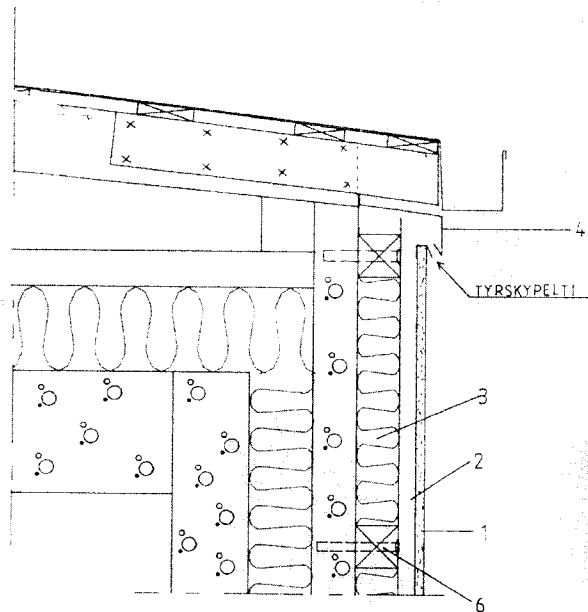
Kaikkien parvekekaiteen yläreunojen rakenteet on purettava ja palautettava ennalleen.

8 - 8
KAIKTEEN ALAREUNA



Kaikkien parvekekaiteen alareunan rakenteet on purettava ja palautettava ennalleen.

2 - 2
RÄYSTÄS



Kaupungin vaihtoehdoissa 1 ja 3 rakennusten räystäät on purettava sekä ulkosinistä on purettava Steni-levyt, 50 mm:n mineraalivillalevytys, ilma- ja koolaukset, kestopuukoolaukset 50x50, vetoankkurit, runkoankkurit, puristusankkurit ja kulmateräket 40x40x3 ja 50 mm:n betoniset ulkoseinät olisi purettava sekä rakennettava uudelleen, mikä on täysin järjetöntä.

Kaikki ikkunat olisi uusittava ja niiden sivurakenne muutettava.

Räystäiden rakenne olisi muutettava.

Parvekekaiteen alareunan rakenne olisi muutettava.

Parvekekaiteen yläreunan rakenne olisi muutettava.

Parvekkeen kulmarakenne olisi muutettava.

Yhteenveto.

Rapakivenkuja 2:n 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 50-100 vuotta.

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

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

Korjaustapaohjeiden mukaiset keskimääräiset kustannukset olisivat Rapakivenkuja 2:ssa kahden kerrostalon osalta noin 2.050.000 euroa ilman putki-, sähkö- ja ilmanvaihdon saneerauksia.

Mikäli käytettäisiin esitettyä Rapakivenkuja 2:n esittämää omaa korjaustapaa, vastaavat kustannukset olisivat noin 380.000 euroa.

Parvekkeet ja parvekkeiden lämpölasit kestävät 50-100 vuotta, joten niissä ei tule lähiaikoinaan korjaustarvetta.

Kolmikertaiset puu/alumiini-ikkunat on asennettu entisten puuikkunoiden tilalle 1993. Samana vuonna on asennettu uudet parvekkeet ja niiden elinkaarta on jäljellä 50-100 vuotta.

Ulkoseinien lämpöeristykset, ulko-ovet ja ovien päällä olevat sadekatokset ovat valmistuneet 1995. Ulko-ovet ovat alunperin olleet puuvia ja nyt ne ovat alumiinisia. Lämpöeristyksen ja ovien elinkaarta on jäljellä 50-100 vuotta.

Tulevia näkymiä taloyhtiön kannalta.

On hyvin mahdollista, että kaikkien kerrostalojen ulkoseinien lämpöeristystä on jouduttu parantamaan 50-100 vuoden kuluessa oleellisesti, mutta ei enää kaupungin esittämällä kolmikerrosrappauksella, jonka käyttö on jo nyt riskialtista ja minimaalisen vähäistä.

Saadaanko enää riittävän pienisistä puuta ikkunoiden ja ovien rakennusmateriaiksi 50-100 vuoden kuluttua ja jne.

Asunto Oy Rapakivenkuja 2 tulee noudattamaan aikanaan tarvittavissa toimenpidelupa-hakemuksissa maankäyttö- ja rakennuslain sekä rakennusasetuksen säännöksiä, mikäli 50-100 vuoden päästä nykyiset säännökset ovat enää voimassa.

Rakennusvalvontaviraston 8.4.1992 Rapakivenkuja 2:lle antama kunnostuskehotus.



HELSINGIN KAUPUNKI
RAKENNUSVALVONTAVIRASTO

Kaupunkikuvaosasto

KV/kv

Lähetetty kirjattuna kirjeenä osoitteella

KIINTEISTÖN KUNNOSTUSKEHOTUS

Päivämäärä

8.4.1992

Asunto Oy Rapakivenkuja 2
Kalervo Kattelus
Rapakivenkuja 3 F 34

00710 HELSINKI

KIINTEISTÖ	Kaupunginosa	Kortteli/kylä	Tontti/tila nro
	38. Malmi	38024	1
	Osoite		
	Rapakivenkuja 2		
KIINTEISTÖN HALTIJA	Nimi		
	Asunto Oy Rapakivenkuja 2		
	Osoite		
	Rapakivenkuja 2		
KUNNOSTUSKEHOTUS	Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 25 §:n (1.1.1991) perusteella toimitetussa rakennuksen ja sen ympäristön kuntotarkastuksessa on edellä mainitussa kiinteistössä todettu puutteellisuuksia. Kiinteistön haltijaa kehoitetaan suorittamaan seuraavat korjaustoimenpiteet ympäristöä rumentavan haitan poistamiseksi alla mainittuun päivämäärään mennessä:		

Kaksi asuinkerrostaloa:

- julkisivuelementtien lohkeamat paikattava
- elementtien saumat tarkistettava ja tarvittaessa korjattava tai uusittava
- räystäspelttien ja talotikkaiden hilselevät maalit ja ruosteet poistettava
- julkisivujen kivipinnat, ikkunoiden väliset minerit-levypeilit, talotikkaat ja räystäspellitykset maalattava.

Toimenpiteet on suoritettava 1.11.1994 mennessä.

ERITYISOHJEITA [] Toimenpiteiden ja erityisesti värisävyjen suunnittelussa kehoitetaan käyttämään pätevää asiantuntijaa.
(Ottava huomioon mikäli raatikohta on täytetty)

[] Rakennus on alueen kaupunkikuvan kannalta merkittävä. Kunnostustoimenpiteet tulee suorittaa pätevää asiantuntijaa käyttäen niin, että lopputulos sopeutuu ympäristön rakennusten yleisilmeeseen.

[] Rakennus on suojeltu rakennussuojelulain/asemakavan nojalla. Kunnostustoimenpiteiden suunnittelu tulee suorittaa pätevää asiantuntijaa käyttäen ja kiinnittäen huomiota suojelupäätöksessä/asemakavassa annettuihin suojelumääräyksiin.

JÄLKITARKASTUS

Korjaustoimenpiteiden jälkitarkastus suoritetaan annetun määräajan jälkeen ja laiminlyönnit ilmoitetaan rakennuslautakunnalle.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Mauno Vuori

yliarkkitehti

TIEDUSTELUT

Tiedusteluihin vastaa ko. aluetta valvova rakennusmestari.

Kaarle Veijalainen

Päivystysajat: Maanantai Tiistai Keskiviikko Torstai Perjantai

8.30-12.00

12.30-16.00

Puhelin

7099 2577

YLEISIÄ OHJEITA

-asiat

Kunnostustyön suunnittelun yhteydessä on huolehdittava siitä, että rakennusmuutosten mahdollisesti edellyttämät lupa tulee haetuksi ennen töiden aloittamista.

Julkisivujen muuttamiseen ja sen ulkoasuun olennaisesti vaikuttavaan ikkunajano, ulkoseinän päällysteen, katon kattamisaineen tai näiden väriä muuttamiseen sekä erkin edellytyksin myös rakennukseen kiinnitettävien myynti-, tiedotus- tai mainoslaiteiden asentamiselle on hankittava rakennusjärjestyksen 8 §:ssä (1.1.1991) tarkoitettu lupa.

Toimenpiteiden luvanvaraisuudesta ja lupamenettelystä on säädetty tarkemmin rakennusasetuksen (930/89) 50 §:ssä ja rakennusjärjestyksen 9 §:ssä.

Mikäli rakennus on väliillä maalattu ilman lupaa alkuperäisestä poikkeavaan värisävyyteen, ei värin muuttaminen takaisin alkuperäiseksi vaadi lupaa. Kuitenkin on syytä ottaa yhteys rakennusvalvontaviraston kaupunkikuvatoimistoon alkuperäisten värisävyjen varmistamiseksi.

Ikkunoiden aurinkosuojus joka on kasattavissa ylös, surlosuojus (kalteri) tai muu vastaava laite, ei vaadi lupaa, mutta sen muodon, värin ja rakenteen tulee sopia rakennuksen ulkonäköön, eikä se saa häiritä kadun käyttöä.

Rakennuslautakunnalla on oikeus tarvittaessa keskeyttää luvatta aloitettu työ tai määrätä rakennuksen ulkonäköön sopumaton laite poistettavaksi.

Korjaustoimenpiteet

Ennen kunnostustöihin ryhtymistä on syytä selvittää vanhan rappauksen kunto ja pinnoituksen laatu ja tehdä tämän perusteella kunnostussuunnitelma ja työselitys.

Ennen pinnoitusvaiheen aloittamista tarkistetaan ja tarvittaessa uusitaan ikkuna- ym. pellitykset (huom. riittävät tippanokat), parvekealattojen ym. vesieristykset sekä lipputankojen ja parvekekaiteiden kiinnikkeet ym. julkisivuihin liittyvät metallirakenteet siten, että näistä valuva vesi pääsee vahingoittamaan seinärakenteita tai tahraamaan julkisivupintoja. Käytöstä poistettujen metallirakenteiden kiinnikkeet on syytä poistaa. Samoin voi olla syytä irrottaa mainosliitteet työn ajaksi.

**Helsingin kaupungin rakennuslautakunta eväsi haetun toimenpideluvan
25.3.1993.**

HELSINGIN KAUPUNKI
RAKENNUSVALVONTAVIRASTO
KAUPUNKIKUVANEUVOTTELUKUNTA
UH/TT

OTE PÖYTÄKIRJASTA

3.3.1993

80 § 38-157-C-93, As. Oy Rapakivenkuja 2, KNo 38024, TNo 1, Rapakivenkuja2, suunnittelijana rakennusarkkitehti Eero Nuorti/Ark-Ti Consult Oy, sisältö: sisäänkäyntikatosten rakentaminen ja julkisivumuutos sekä parvekkeiden lasittaminen.

Pihlajamäen asuntoalue on rakentunut 1960-luvun alussa. Alueesta Rapakiventien lounaispuoleinen osa on suunniteltu yleisen arkkitehtuurikilpailun v. 1960 voittaneen arkkitehti Lauri Silvennoisen ehdotuksen mukaisesti. Alueen kaavarungon on laatinut professori Olli Kivinen. Pihlajamäen asemakaava sekä rakennusten arkkitehtuuri muodostavat kokonaisuuden, joka Helsingissä puhtaimmillaan edustaa rakentamisajankohtansa tyyliä ja parhaimpia suunnittelun periaatteita.

Helsingin yleiskaavaan liittyvässä raportissa "Rakennetun ympäristön suojeleminen" ko. alue on luokiteltu suojeluluokkaan 1 alueellisenä suojelukohteena. Ko. suojeluluokitus on Helsingissä ensimmäinen, joka arvioi 1960-luvun rakennuksia.

Rakennustekniikan osalta alue on historiallinen siinä mielessä, että siellä käytettiin Helsingissä ensimmäistä kertaa betonielementtejä asuintalojen rakentamisessa. Suojeltavat aluekokonaisuudet on valittu niin, että kultakin suunnitteluperiaatteitaan yhtenäiseltä ajanjaksolta ovat mukana parhaimmat edustajat.

Neuvottelukunta katsoo, että ko. betonielementtirakennusten päällystäminen esitetyllä Steni-levyllä ei ole rakennuksille luonteenomaista. Levykoosta johtuva tiheä saumajako, lisäeristämisen aiheuttama rakennuksen "paisuminen", levyttämisen vaatimat tiettyihin yksityiskohtiin tulevat peltilistoitukset sekä levymateriaalin ohuudesta johtuva särmikkyys häivyttävät rakennuksien elementti-ilmeen. Em. syistä kaupunkikuvaneuvottelukunta ei puolla esitettyä suunnitelmaa.

ULLA HURMERANTA

Ulla Hurmeranta
rakennuslakimies

TUNNUS	38-0157-C-13	17
--------	--------------	----

PAÄTÖS- EHDOTUS	Rakennuslautakunta myöntää haetun luvan ja vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettaviksi seuraavin ehdoin ja määräyksin:
--------------------	--

Rakennuslautakunta evännee haetun luvan seuraavin perustein.

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontavirastoon toimitettava hyväksyttäväksi toteuspiirustukset

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontavirastoon toimitettava seuraavat erityissuunnitelmat:

rakennepiirustukset ja lujuuslaskelmat	iv-suunnitelmat	kvv-suunnitelmat
ulkoväriyysuunnitelmat	pihasuunnitelmat	salaajitusuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat toimenpiteet

kiinteistövirastolta:	sijainnin merkintä	sijaintikatselmus
-----------------------	--------------------	-------------------

rakennusvalvontavirastolta:

pohjakatselmus	iv-katselmus	kvv-katselmus
rakennekatselmus	loppukatselmus	

Ennen käyttöönottoa on rakennus liitettävä toimivaan viemäriverkostoon
Ennen käyttöönottoa on rakennettava autopaikkoja rakennuspaikan ulkopuolelle
Nyt rakentamatta jätettävät autopaikkaa on rakennettava
Ennen kuin rakennus kokonaan hyväksytään käyttöön otettavaksi

Lupaa haetaan kahden asuinrakennuksen julkisivumuutoksille siten, että lamellitalojen pitkät sivut lisäeristetään ja verhoillaan Steni-Parma-levyillä, sisäänkäyntien kohdalle rakennetaan katokset ja parvekkeet lasitetaan.

Rakennukset sijaitsevat 1960-luvun alussa rakennetulla Pihlajamäen asunto-alueella. Alue on Helsingin yleiskaavan -92 luonnokseen liittyvässä raportissa "Rakennetun ympäristön suojelu" luokiteltu suojeluluokkaan 1 (Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä tai merkittävä suojeltava aluekokonaisuus) alueellisena suojelukohteena. Ko. suojeluluokitus on Helsingissä ensimmäinen, joka ottaa kantaa 1960-luvun rakennuksiin.

Esitetyt julkisivumuutoksia ei voida pitää rakennuksille luonteenomaisina. Varsinkin levyttämisestä johtuvat muutokset rakennusten yksityiskohdissa häivyttävät niille tyypillisen elementtirakennuksen ilmeen.

Sovelletut oikeusohj.: RakA 53 § 2 mom. 1 kohta, 62 § 1 mom. ja 77 § 2 mom.

Asetettu vakuus:

Määrä

Rakennuslautakunta hyväksyy asetetun vakuuden ja antaa rakennusasetuksen 149 §:n nojalla luvan rakennustyön suorittamiseen alla mainitun toimenpiteen osalta ennen kuin lupapäätös on saanut lainvoiman ja päättää, että mikäli lupapäätöksestä valitetaan, on lautakunnalla oikeus ottaa asia uudelleen käsiteltäväkseen, jolloin vakuuden määrän lisääminen saattaa tulla kysymykseen.

Toimenpide

Rakennuslautakunta antaa päätöksen julkisanon jälkeen alla mainittuna päivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon. Valitusosoitus.

25.3.1993

PAÄTÖS

Rakennuslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.



HELSINGIN KAUPUNKI
RAKENNUSVALVONTAVIRASTO
KAUPUNKIKUVANEUVOTTELUKUNTA
UH/TT

OTE PÖYTÄKIRJASTA

3.3.1993

80 § 38-157-C-93, As. Oy Rapakivenkuja 2, KNo 38024, TNo 1, Rapakivenkuja2, suunnittelijana rakennusarkkitehti Eero Nuorti/Ark-Ti Consult Oy, sisältö: sisäänkäyntikatosten rakentaminen ja julkisivumuutos sekä parvekkeiden lasittaminen.

Pihlajamäen asuntoalue on rakentunut 1960-luvun alussa. Alueesta Rapakiventien lounaispuoleinen osa on suunniteltu yleisen arkkitehtuurikilpailun v. 1960 voittaneen arkkitehti Lauri Silvennoisen ehdotuksen mukaisesti. Alueen kaavarungon on laatinut professori Olli Kivinen. Pihlajamäen asemakaava sekä rakennusten arkkitehtuuri muodostavat kokonaisuuden, joka Helsingissä puhtaimmillaan edustaa rakentamisajankohtansa tyyliä ja parhaimpia suunnittelun periaatteita.

Helsingin yleiskaavaan liittyvässä raportissa "Rakennetun ympäristön suojelu" ko. alue on luokiteltu suojeluluokkaan 1 alueellisenä suojelukohteena. Ko. suojeluluokitus on Helsingissä ensimmäinen, joka arvioi 1960-luvun rakennuksia.


Rakennustekniikan osalta alue on historiallinen siinä mielessä, että siellä käytettiin Helsingissä ensimmäistä kertaa betonielementtejä asuintalojen rakentamisessa. Suojeltavat aluekokonaisuudet on valittu niin, että kultakin suunnitteluperiaatteiltaan yhtenäiseltä ajanjaksolta ovat mukana parhaimmat edustajat.

Neuvottelukunta katsoo, että ko. betonielementtirakennusten päällystäminen esitetyllä Steni-levyllä ei ole rakennuksille luonteenomaista. Levykoosta johtuva tiheä saumajako, lisäeristämisen aiheuttama rakennuksen "paisuminen", levyttämisen vaatimat tiettyihin yksityiskohtiin tulevat peltilistoitukset sekä levymateriaalin ohuudesta johtuva särmikkyys häivyttävät rakennuksien elementti-ilmeen. Em. syistä kaupunkikuvaneuvottelukunta ei puolla esitettyä suunnitelmaa.

ULLA HURMERANTA

Ulla Hurmeranta
rakennuslakimies

Lääninoikeuden ratkaisulla rakennuslautakunta hyväksyi Rapakivenkuja 2:n anoman toimenpideluvan.

HELSINGIN KAUPUNKI	Rakennuslautakunnan 23.3.1993 käsittelemä ja		18						
RAKENNUSLAUTAKUNTA	lääninoikeuden rakennuslautakunnan pyynnöstä palauttama								
asia:	Päivämäärä	§	Ya 4/R						
VK		7.9.1993	662						
TUNNUS	38-0157-C-93	Valmistelija	Vesa Karjalainen, rakennusmestari						
HAKIJA	Asunto Oy Rapakivenkuja 2								
SUUNNITTELIJA	Nimi ja koulutus Eero Nuorti, rakennusarkkitehti Suunnittelutoimisto Ark-Ti Consult Oy								
RAKENNUS-PAIKKA	Kaupunginosa	Kortteli/Kylä/Yl.alue	Tontti/Tila RN:o						
	38. Malmi	38024	1						
	Osoite		Pinta-ala m ²						
	Rapakivenkuja 2		Karttalehti						
	Asemakaava v. 1986	Rakennuskielto, RakL	H6 T3						
	Asemakaavan mukainen alueen käyttö Asuinkerrostalojen korttelialue								
	Tontin kerrosala m ²								
	Jo rakennettu tai myönnetty kerrosala m ²								
RAKENNUS-TOIMENPIDE	Uudisrakennus	Lisärakennus							
	<input checked="" type="checkbox"/> RakA 50 §:n mukainen toimenpide	Muutosalueen kokonaisala m ²							
	Nyt rakennettava kerrosala m ²								
	Kerrosala yhteensä m ²		Väestönsuojatarve m ²						
	Tilavuus m ³	Kokonaisala m ²	Autopaikkatarve kpl						
RakMK E1	<table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Paloa hidastava</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Paloa pidättävä</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Palonkestävä</td> </tr> </table>			<input type="checkbox"/>	Paloa hidastava	<input type="checkbox"/>	Paloa pidättävä	<input checked="" type="checkbox"/>	Palonkestävä
<input type="checkbox"/>	Paloa hidastava								
<input type="checkbox"/>	Paloa pidättävä								
<input checked="" type="checkbox"/>	Palonkestävä								
Taulukko 7:n särke									
RakMK E2	Palovaarallisuusluokka ja suojaustasoluokka								
	Rakennus	Rak nro	Kerrosluke						
Selostus rakennustoimenpiteistä, poikkeukset	Kahden asuinkerrostalon pitkät julkisivut lisäeristetään ja verhoillaan Steni-Parma levyillä, sisäänkäyntien kohdalle rakennetaan katokset ja parvekkeet lasitetaan.								
	Asuinhuoneistoja kpl								

Lausunnot ja katselmukset	<input checked="" type="checkbox"/>	Kaupunkikuvaneuvottelukunta	3.3.1993 -	Teknillinen neuvottelukunta
		Kaupunkisuunnitteluvirasto		Ksv:n asemakaavaosasto
		Ympäristökeskus		Ympäristölautakunta
		Väestönsuojelujohtaja		Pelastuslautakunta
		Katselmus RakA 52 §		Katselmus RakL 132 §

Asiakirjat	<input checked="" type="checkbox"/>	Lupahakemus	<input type="checkbox"/>	Vaitakirja	<input checked="" type="checkbox"/>	Pääpiirustukset
		Poikkeuslupa	<input type="checkbox"/>	Naapurin suostumus		Vakuusasiakirjat

Helsinki 8. päivänä tammikuuta 2009

Asunto Oy Rapakivenkuja 2:n puolesta



XX

Juha Remes
Asunto Oy Rapakivenkuja 2:n Hallituksen puheenjohtaja

Liitteet:

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 08/1122/5, 12.12.2008, diaarinumerot
06381/07/4103, 06427/07/4103.