

Kaj/ESA



Asianajotoimisto
Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

Helsingin kaupunginhallitus
PL 1, Pohjoisesplanadi 11 - 13
00099 Helsingin kaupunki

Khs dnro	2008-528/526
Stn dnr	
Saap./Anl.	22-04-2008
ES	

Asia Lausunto hissien rakentamista koskevassa asiassa, 1. kaupungin-
osan (Kruununuhaka) korttelin 14 tontti 12 A (Meritullinkatu 12) Kskk
2007-2227, Rakvv 1-3836-07-s, 27.12.2007

Lausunnon antaja Asunto Oy Meritullinkatu 12

Asiamies

Asianajaja, varatuomari 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
31.3.2008 on varattu Asunto Oy Meritullinkatu 12:lle mahdollisuus
antaa lausuntonsa Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvi-
raston 31.3.2008 otsikkoasiassa antamasta lausunnosta poikke-
uslupahakemuksen johdosta.

Lausunto

1. Yleistä

Asiassa on kysymys siitä, että Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto on lausunnossaan katsonut, että se ei puolla asunto-osakeyhtiön hakemusta saada poikkeamislupa kolmen hissien rakentamiseksi asunto-osakeyhtiön rakennuksen porrashuoneisiin.

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunnossa on kysymys siitä, aiheuttaisiko haettu toimenpide haittaa kaavoitukselle tai vaikeuttaisiko se rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Seuraavassa otetaan kantaa näihin kahteen asiaan kumpaankin erikseen.

2. Kaavoitusprosessi

Alueella on voimassa 26.3.1980 vahvistettu asemakaava. Tontti on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamiseksi. Rakennuskielto on määrätty 17.5.2004 maankäyttö- ja rakennuslain mahdollistamalla tavalla kahdeksi vuodeksi. Näitä kahden vuoden määräaikoja on jatkettu siten, että rakennuskielto jatkuisi kaupunkisuunnitteluviraston esittämän ja kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.4.2008 tekemän päätöksen mukaan vuoteen 2010 saakka. Kaupunkisuunnitteluviraston lausunnon mukaan viraston toimintasuunnitelman perusteella asemakaavamuutos valmistuu vuonna 2009.

Hakija katsoo ensinnäkin, että rakennuskieltoa ei ole tarkoitettu olemaan voimassa epämääräistä aikaa. Rakennuskiellon jatkamisen asemakaavan laatimiseksi tulisi olla todellinen siten, että kaa-

voitusprosessi todellisuudessa myös alkaa. Ainakaan hakijalle ei ole toimitettu minkäänlaista selvitystä siitä, että kaavoitusprosessia ylipäätään olisi käytännössä aloitettu. Kaupunkisuunnitteluviraston lausunnossa oleva maininta viraston toimintasuunnitelman ajankohdasta on epämääräinen eikä osoita, että asialle oltaisiin lähitulevaisuudessa käytännössä tekemässä mitään. Ilmeistä onkin, että kaavoitukselle ei vielä ole käytännössä tehty yhtään mitään.

Tällainen kategorinen rakennuskielto rakennetulla alueella, jossa sijaitsee vanhoja ja korjauksen tarpeessa olevia kiinteistöjä, on jossinään kiinteistönomistajan kannalta kohtuuton.

Koska rakennuskielto on jo jatkunut huomattavan pitkän aikaa, pitäisi suhtautumisen poikkeamislupahakemuksiin perustua todellisiin asiallisiin perusteisiin eikä niin, että pelkästään vetoamalla rakennuskieltoon estetään tarkoituksenmukaiset ja kiinteistönomistajan kannalta perustellut hankkeet, mistä nyt hakijan käsityksen mukaan on kysymys.

Myös hakijayhtiön käsityksen mukaan sen omistama rakennus on sekä rakennustaiteellisesti että historiallisesti merkittävä. Asunto-osakeyhtiön ja sen osakkeenomistajien tarkoituksena on pyrkiä säilyttämään rakennuksen alkuperäinen ilme niin, että nämä arvot säilyvät.

Mitä ilmeisimmin kaavoitusprosessin tuloksena on joko nykyistä vastaava suojelumääräys tai sitä vastaava määräys, jossa rakennus määritellään suojeltavaksi.

Koska mitä ilmeisimmin kaavoituksen lopputulos on tällainen suojelumääräys eikä ole olettavaa, että kaavoituksen myötä ko. kiin-

teistölle tai rakennukselle tulisi mitään muita kaavoituksellisia muutoksia, ei pelkkä kaavoituksen vaikeutuminen voi olla peruste poikkeamisluvan epäämiseen. Uuden kaavan aikana tilanne on täsmälleen samanlainen kuin vanhan kaavan ja nyt kysymyksessä olevan rakennuskiellon aikana.

Siten arviointi tulisi tehdä yksinomaan sillä perusteella, vaikeuttaako muutos rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eli onko hanke sellainen, että rakennuksen rakennustaiteellinen ja historiallinen arvo jollakin tapaa vaarantuisi.

3. Rakennetun ympäristön suojelemisesta koskevien tavoitteiden saavuttaminen

Hakijan käsityksen mukaan suunnitellut hissit eivät millään tavalla tarvele rakennuksen ja sen porrashuoneiden rakennustaiteellista ja historiallista ilmettä.

Kysymyksessä oleva rakennus on valmistunut vuosina 1910 – 1911. Sen on suunnitellut rakennusmestari Emil Svensson, joka on suunnitellut Helsinkiin useita vastaavia, etenkin myöhäisjugendtyylisiä asuinkerrostaloja.

Rakennus rakennettiin alun perin lähinnä virkamiesten asunnoiksi. Tuohon aikaan oli varsin harvinaista, että rakennuksiin olisi jo rakennusvaiheessa toteutettu hissit.

Ajatus hissien rakentamisesta rakennukseen tuli kuitenkin esille rakentamisen jälkeen siten, että kohteen suunnittelija Emil Svensson ehti suunnitella porrashuoneiden kuiluihin jälkiasennushissit. Siten kohteen hissien rakentaminen on itse kohteen suunnittelijan-

kin hyväksymä. Kustannussyistä asunto-osakeyhtiö ei kuitenkaan noita suunnitelmia koskaan toteuttanut. Nyt rakennettavat hissit pyritäisiin toteuttamaan mahdollisimman pitkälti noudattaen Emil Svenssonin aikanaan hahmottelemia toteutustapoja luonnollisesti kuitenkin ottaen huomioon, että hissit täyttävät nykyaikaiset rakentamismääräykset.

Hissien toteutuksesta ei vielä ole olemassa yksityiskohtaisia suunnitelmia.

Hisseistä on toistaiseksi tehty sijoitussuunnitelmat, havainnekuvat ja alustavat teknistaloudelliset selvitykset.

Asunto Oy Meritullinkatu 12:n kaikki porrashuoneet ovat avaria ja tilavia. Nykyiset palo- ja pelastusviranomaisten vaatimukset täyttävät hissit kuiluineen ja vapaaksi jäävine kulkutiloineen mahtuvat porrashuoneisiin hyvin. Hissikorit ja -kuilut sekä tarvittavat rakenteet toteutetaan 1900-luvun alkupuolen hengen mukaisesti pieteetillä talon tyyliin sopivasti ja rakennuksen alun perin suunnitelleen rakennusmestari Emil Svenssonin laatimien jälkiasennushissisuunnitelmien periaatteiden mukaan.

Hissikuilut ympäröidään verkkorakenteella, joka päästää luonnonvalon hyvin lävitseen, jolloin porrashuoneiden valoisuus säilyy lähes ennallaan. Porrashuoneet ovat valoisia eikä valosta tule puute hissien rakentamisen jälkeenkään. Porrashuoneissa on runsaasti ikkuna-alaa, johon ei ole tarkoitus puuttua hissien rakentamisen yhteydessä. Porrashuoneissa on luonnollisesti myös sähköinen valaistus. Hissit voidaan tarvittaessa ohjelmoida palauttamaan hissikori automaattisesti vinttitasolle, jos luonnonvalon saanti sitä jostain syystä edellyttää. Vinttitasolla ei ole

asuntoja ja sielläkin on runsaasti luonnonvaloa sähköisen valaistuksen lisäksi.

Entiset porraskaiteet säilytetään ja siirretään hissikuilua ympäröivään verkkorakenteeseen. Kaiteita jatketaan tarpeen mukaan entisten tyylin mukaisesti.

Nyt kysymys on yksinomaan siitä, onko hissien rakentaminen jos sinänsä sellainen muutos hakijayhtiön porraskäytävissä, että se automaattisesti tuhoaisi kohteen rakennustaiteellisen arvon. Näin ei käytännössä voi olla, erilaisilla suunnitteluratkaisuilla täytyy olla mahdollista toteuttaa sellainen ratkaisu, joka nämä edellytykset täyttää.

Hakija lähtee siitä, että porrashuoneiden tyyliin hyvin suunnitellut ja huolellisesti rakennetut hissit parantavat rakennuksen arkkitehtuurista ja kulttuurihistoriallista arvoa, ilmentävät aikakausien arkkitehtonisia kerrostumia ja lisäävät rakennuksen käyttöominaisuuksia oleellisesti. Näin on etenkin tässä kohteessa, johon talon alun perin suunnitellut rakennusmestari Emil Svensson on tehnyt jälkiasennushissisuunnitelman ja siten itse myös hyväksynyt hissien sijoittamisen porrashuoneiden kuiluihin.

Erityisesti hissien rakentamisen osalta on otettava huomioon rakennustaiteellisen arvon lisäksi myös rakennuksen todellinen käyttö ja sen osakkeenomistajien oikeudet. Mikäli asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat eivät voisi nykyaikaistaa olemassa olevaa rakennusta vastaamaan ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia, merkitsisi tämä heidän omaisuutensa arvon vähentymistä.

Käytännössä asuinrakennuksen nykyaikaistamisen epääminen myös merkitsisi sitä jo osittain toteutunutta tilannetta, että vanhenevat osakkaat eivät joko voi asua omistusasunnossaan tai ovat käytännössä asuntonsa vankeja, kun eivät pääse liikkumaan portaissa hissiyhteyden puuttumisen vuoksi.

Rakennusten vanhenemisen myötä jo itsestään selvää täytyy olla se, että jonkinlaisia muutoksia rakennuksissa täytyy olla mahdollista tehdä. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaan keskeisenä seikkana rakentamisessa on rakennuksen soveltuvuus aiotuun käyttöön. Nyt kysymyksessä on asuinrakennus, jossa huoneistoon pääseminen myös liikuntarajoitteisille on keskeinen edellytys rakennuksen käytölle.

Hissien rakentaminen korkeaan asuinkerrostaloon lienee riidattomasti sekä tavanmukainen että osakkeenomistajien liikkuvuuden ja yhteiskunnankin kannalta tarpeellinen hanke. Näin ollen tällaista hanketta tulkittaessa rakentamista rajoittavia edellytyksiä tulisi tulkita suppeasti.

Suojelumääräyksien tarkoituksena ei voi olla muutosten estäminen sinänsä, ainoastaan sellaisten muutosten, jotka turmelevat rakennuksen rakennustaiteellisen arvon.

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunnossa kiinnitetään huomiota ensinnäkin siihen, että alkuperäisiin rakenteisiin puututtaisiin poistamalla osia porrasaskelmista ja -tasanteista sekä kaiteista.

Porrasaskelmia ja -tasanteita leikataan mahdollisimman vähän, enintään sen verran, kuin hissikuilujen rakentaminen porrashuoneisiin edellyttää. Tasanteiden kuviointi säilytetään mahdollisim-

man alkuperäisen rakenteen mukaisena. Portaisiin jää riittävästi tilaa palo- ja pelastuslaitoksen tarpeiden sekä suurten esineiden kantamista ja kuljettamista varten.

Entiset porraskaiteet säilytetään ja siirretään hissikuilua ympäröivään verkkorakenteeseen. Kaiteita jatketaan tarpeen mukaan entisten tyylin mukaisesti.

Edelleen kiinnitetään huomiota siihen, että luonnonvalon kulku tilassa muuttuisi ratkaisevalla. Hissi on kuitenkin tarkoitus toteuttaa niin, että portaikkojen keskelle rakennettaisiin verkkoseinät edellä esitetyn mukaisesti. Verkkoseinäratkaisu on vanhoissa hisseissä tavanomainen ja merkitsee sitä, että valo pääsee lähes entiseen tapaan kulkeutumaan porraskäytävässä. Siten perustelu on kestävä.

Lausunnossa viitatussa Helsingin kaupunginmuseon lausunnossa katsotaan, että asunto-osakeyhtiössä voisi "tutkia hissien sijoittamista asuntovyöhykkeelle". Tällainen vaihtoehto on käytännössä mahdoton. Se tarkoittaisi sitä, että olemassa olevista osakshalinnassa olevista tiloista lohkaistaisiin hissikuilu. Sellainen ei käytännössä ole mahdollista eikä taloudellisesti järkevää. Siten kaupunginmuseon kannanotto käytännössä tarkoittaa sitä, että rakennukseen ei laisinkaan voitaisi toteuttaa hissejä.

4. Yhteenveto

Edellä olevan perusteella hakija katsoo, että kaupunkisuunnitteluviraston lausunnossa ei ole esitetty sellaisia pitäviä perusteita, joiden perusteella poikkeamishakemus tulisi hylätä.

Tässä lausunnossa esitetyn lisäksi viittaamme erityisesti Asunto Oy Meritullinkatu 1.3.2008 päiväämään kirjoitukseen, mihin on koottu yhtiön ja sen osakkeenomistajien perusteluita hankkeen toteuttamiseksi.

Helsingissä 21. päivänä huhtikuuta 2008

Asunto Oy Meritullinkatu 12
asunto-osakeyhtiö
Helsinki

Laati

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Petteri Kuhanen
asianajaja, Helsinki

Liitteet

1. Asunto Oy Meritullinkatu 12 12:n muistio (perusteluja hissien rakentamiseksi)
2. 19.4. 2008 koottu kooste Arkkitehtitoimisto Antti Vooutilaisen vuonna 2007 laatimista alustavista hissisuunnitelmista.