



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

KRUUNUNHAAN ARVOKKAITA PORRASHUONEITA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12060)

Hankenumero 0806
Kslk dnro 2008-1924

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 12.–30.1.2009 ja kaavaluonnos nähtävillä 6.5.–10.6.2009

Viranomaisyhteistyö

Mielipidekirjeet

– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet aiheittain

Kaavaehdotus nro 11944 nähtävillä (MRL 65 §) 22.1.–22.2.2010

Muistutukset

– Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet

Kirjeet

– Tiivistelmät kirjeistä ja vastineet

Lausunnot

– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

Asemakaavan muutosehdotusta nro 11944 koskevat päätökset

Uudelleen valmisteltu asemakaavan muutosehdotus (nro 12060)

Poikkeamishakemuksen käsittelyvaiheet



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 12.–30.1.2009 ja kaavaluonnos nähtävillä 6.5.–10.6.2009

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 22.12.2008). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2009 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 12.1.2009.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä viraston internetsivuilla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa ensin 6.–22.5.2009, jonka jälkeen nähtävilläoloaika jatkettiin asukkaiden pyynnöstä 10.6.2009 saakka. Luonnosta koskevat asukastilaisuudet, joihin kuhunkin kutsuttiin kolme taloyhtiötä, järjestettiin 11., 12. ja 13.5.2009.

Porrashuoneita koskevan inventoinnin, hissiselvityksen sekä asemakaavan muutoksen laadinnan aikana on vuorovaikutukseen panostettu paljon. Inventointityön (2003) alkamisesta informoitiin ja työn valmistuttua tuloksista tiedotettiin taloyhtiöille. Inventoinnin pohjalta tehtiin myös suomen-, ruotsin- ja englanninkielinen lehtinen, jossa kerrottiin porrashuoneiden arvoista. Hissien rakentamista koskevasta selvityksestä (2008) lähetettiin samoin tiedotuskirje taloyhtiöille. Kaavahankkeen käynnistyessä pidetyssä yleisötilaisuudessa (tammikuu 2009) kerrottiin kaavan tavoitteista ja esiteltiin siihen liittyviä selvityksiä. Tammikuun tilaisuuden jälkeen kaavan laatijat tapasivat vielä erikseen kunkin taloyhtiön edustajia ja kuulivat yksityiskohtaisemmin heidän näkemyksiään. Kaavamuutoksen luonnosvaiheessa talojen asukkaille järjestettyyn kolmeen tilaisuuteen (toukokuu 2009) kutsuttiin kuhunkin kerrallaan ne taloyhtiöt, joihin oli löydetty samankaltainen esimerkki hissiratkaisusta.

Asukkaiden kannanotot ovat jakautuneet varsin tasaisesti kulttuurihistoriallisia arvoja puolustaviin ja hissiä rakentamista ajaviin. Asukastilaisuuksissa ja taloyhtiöiden edustajien tapaamisissa esiin tulleita seikkoja on sittemmin punnittu tarkoin kaavaa laadittaessa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaehdotusta on valmisteltu yhteistyössä kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa. Asemakaavan muutosehdotus on esitely Uudenmaan ympäristökeskukselle 2.12.2009.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 20 mielipidettä, joista viisi koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja viisitoista asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi mielipiteitä on esitetty suullisesti puhelimitse sekä sähköpostin välityksellä. Yhteydenottoja on tullut myös taloyhtiöstä (Asunto Osakeyhtiö Vironkatu 6:sta (kortteli 14 tontti 6), Asunto Osakeyhtiö Kruununhaankatu 4:stä (kortteli 21 tontti 1), Asunto Osakeyhtiö Pohjoisranta 10:stä (tontti 15 tontti 4) sekä Asunto Osakeyhtiö Elisabethista (kortteli 19 tontti 2)), joista ei ole tullut kirjallista mielipidettä. Yhteensä neljässä asukkaille järjestetyssä keskustelutilaisuudessa samoin kuin taloyhtiöiden edustajien tapaamisissa on lisäksi saatu kaavaluonnosta ja sen periaatteita koskevia mielipiteitä.

Mielipiteet koskivat pääasiassa kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimista ja hissien rakentamista, yksityisomistusta ja taloudellisia arvoja, suojelelun aiheuttamia rajoituksia ja kustannuksia, asemakaavan laillisuutta, ullakkorakentamista, autopaikoitusta, jäte- ja tomutusjärjestelyjä sekä kaavan laadinnan työtapoja ja vuorovaikutusta. Lisäksi asemakaavaosastolle on tullut Asunto Osakeyhtiö Meritullinkatu 12:n poikkeuslupahakemusta koskevia kannanottoja.

Mielipiteet ja kannanotot on kaavoitustyössä otettu huomioon niiltä osin, kuin ne ovat kaavan päätavoitteiden mukaisia.

Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet aiheittain

Kulttuurihistoriallisten arvojen vaaliminen ja hissien rakentaminen

Asunto Osakeyhtiö Solmun (kortteli 22 tontti 6) hallituksen mielestä (10.6.2009) tulisi ensisijaisesti olla mahdollista sijoittaa hissi porraskäytävään siten, että vaalitaan porraskäytävän ilmettä ja kokonaiskuvaa. Taloyhtiö on saanut kaupungin hissiasiamieheltä informaatiota pienistä ja hyvin porraskäytävään ja ajan henkeen istuvista saneeraushisseistä. Toissijainen mahdollisuus tulisi olla hissien sijoittaminen ulos pihan puolelle siten, että se soveltuu julkisivuun.

xxxx xxxxx (Asunto Oy Solmun hallituksen jäsen) on jättänyt eriyvän mielipiteen (10.6.2009) taloyhtiön hallituksen lausuntoon 10.6.2009. Kirjoittajan mukaan Asunto Oy Solmun rakennus on parhaita esimerkkejä vuosisadan alun kansallisromanttisesta asuntoarkkitehtuurista ja poikkeuksellisen hyvin säilynyt. Taloa on myös kunnostettu hyviä restaurointiperiaatteita noudattaen. On ansaittua, että talon porrashuoneet



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

on arvioitu (2003) korkeaan luokkaan. E-portaaseen liittyy lisäksi Suomen historiaa ja jääkärietappitoimintaa kuvastavia kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaavaluonnos pyrkii sovittamaan yhteen hissien käytön asettamat sekä rakennustekniset ja rakennustaiteelliset näkökohdat. Kuilujen sijoittaminen ensisijaisesti asunnoista erotettaviin tiloihin on hyvin perusteltua, koska porraskelmien sisään leikattuina hissit turmelisivat alkuperäisiä rakenteita ja aiheuttaisivat epäsovivaa ahtautta porrastilan arkkitehtuuriin. Vaikka pienen hissien sijoittaminen porrashuoneen keskelle onnistuisikin mitoitukseltaan ja poistumistiemääräysten mukaisena, saavutettaisiin hissikorin mitoista johtuen kyseenalainen hyöty. Samalla kuitenkin heikennettäisiin olennaisesti portaikon käyttöominaisuuksia. Kaksi ihmistä ei mahtuisi kulkemaan portaikossa rinnakkain ja siinä olisi vaikea kuljettaa suurikokoisia muuttotavaroita.

xxxx xxxxx ja xxxx xxxxx (Asunto Oy Solmu) toteavat (8.6.2009) hissien rakentamisen vaikeuttamisen johtavan siihen, etteivät lapsiperheet, liikuntaesteiset tai vanhukset voi asua talossa eivätkä vanhemmat sukulaiset voi osallistua perhejuhliin. Kirjoittajat kysyvät, tahtooko kaupunki talon asukkaiksi vain nuoria urheilullisia ihmisiä. Valtion ja Helsingin kaupungin tavoite laitoshoidon sijaan edistää vanhusien kotihoitoa on kirjoittajien mielestä ristiriidassa suojeleusuunnitelmien kanssa.

xxxx xxxxx (Asunto Oy Solmu) toteaa (18.5.2009), että asemakaavaluonnoksessa rakennussuojaus on enemmän kuin perusteltua, sillä asukkaiden lähiympäristöön syntyy näin historiallista syvyyttä ja rauhaa. Kauniita hissittöminä säilyneitä porrashuoneita on Kruununhaassa äärimmäisen vähän jäljellä. Kirjoittajan mukaan ne, jotka haluavat ajatella myös jälkipolvia, pystyvät varmasti joustamaan hissien tarpeeseen. Muut voinevat hakeutua taloihin, joissa on jo hissi. Asunto Osa-KEYHTIÖ Solmussa ovat vanhatkin ihmiset aikaisemmin selvinneet jo olemassa olevien hissien avulla.

xxxx xxxxx (Asunto Oy Meritullinkatu 12 (kortteli 14 tontti 12) onnittelee (15.1.2009) ja nostaa hattua, sillä vihdoinkin on meneillään hanke, joka suojelee vanhat rakennukset ja sitä niukka kulttuurihistoriaa ja rakennusperinnettä mitä vielä on jäljellä. Kirjoittaja kyseenalaistaa kulttuurihistoriallisesti merkittävän porrashuonetilan alistamisen rajuille muutoksille, sillä useinkin vanhoissa rakennuksissa on vain yksi tai kaksi asuntoa kussakin kerroksessa ja hissistä näin ollen olisi todellista hyötyä vain muutamille ylempien kerrosten asukkaille. Hissiä ei tulisi hänen mielestään rakentaa, ellei se palvele monia asuntoja. Erityisen arvokkaissa porrashuonetiloissa hissien rakentamista ei tulisi sallia lainkaan.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

Asunto Osakeyhtiö Meritullinkatu 12 toteaa (5.2.2009), että ehdotus lohkaista tila hisseille asunnoista on ristiriitainen ja taloyhtiössä käytännössä mahdoton. Taloyhtiön mukaan selvityksessään (2008) todetaan, että hissien sijoittaminen asuntovyöhykkeelle on epärealistista. Selvityksessä esitettyä vaihtoehtoa, jonka mukaan hissi rakennettaisiin vain kahteen porrashuoneeseen, ei ole esitelty kaupunkisuunnitteluviraston taholta. Selvityksessä epäillään myös hissirakenteiden sijoittamista pihalle. Hissit palvelisivat silloin vain osaa asunnoista, lisäksi näkymät pihalle heikkenisivät. Asukkaat myös arvostavat hoidettua pihaa. Selvityksen mukaan hissien sijoittaminen porrashuoneisiin on käytännössä toimivin vaihtoehto, tosin siinä todetaan, että ratkaisu saattaisi rikkoa kulttuurihistoriallisia arvoja. Taloyhtiön mukaan hissit parantavat oleellisesti talon käyttöominaisuuksia eivätkä hyvin suunniteltuina riko kulttuurihistoriallisia ja rakennustaiteellisia arvoja. Päinvastoin ne korostavat aikakausien arkkitehtonisia, rakennushistoriallisia ja -taiteellisia kerrostumia. Taloyhtiö toteaa (8.6.2009), että rakennuksen alkuperäinen suunnittelija on aikanaan hyväksynyt porrassyöksyjen väliin rakennetun hissien suunnitelmiaan 1953.

Taloyhtiön mielestä kaavaluonnoksen päätavoitteena on estää hissien rakentaminen ja häätää ikääntyvät, ikääntyneet, vammaiset, vammautuvat ja lapsiperheet omista kodeistaan sekä estää yksityisesti omistettujen asuinkerrostalojen kehittäminen valtakunnallisten ja kunnallisten strategioiden vastaisesti. Kaavaluonnos on loukkaava asukkaita kohtaan. Viranomaiset esittävät toteuttamiskelvottomia ja mielettömiä hissvaihtoehtoja eivätkä ota asukkaiden tarpeita ja oikeuksia huomioon.

Taloyhtiön mukaan vastaaviin porraskäytäviin on aikaisemmin saanut rakentaa hissejä (Vironkatu 6, joka kuuluu nyt käsittelyssä oleviin kiinteistöihin). Kiinteistöt on näin saatettu epätasa-arvoiseen asemaan. Viranomaiskäytännön muutosta voitaneen kutsua mielivaltaiseksi.

xxx ja xxxx xxxxx (Asunto Oy Meritullinkatu 12) toteavat kannotossaan (14.1.2009), ettei Kruununhaan arvokkaita porrashuoneita pidä mennä pilaamaan harkitsemattomilla hissiprojekteilla. Suomessa on tavattoman vähän vanhoja taloja ja ne on säilytettävä jälkipolville. Kruununhaan yhdeksän talon arvokkaimpien porrashuoneiden säilyttäminen on pieni panostus suhteutettuna koko kaupungin rakennuskantaan. Hissittömyys on kirjoittajien mukaan ollut taloon muuttaneiden tiedossa. Myös aiemmin on talossa pystytty asumaan hyvin vanhaksi saakka, mikä lienee ollut mahdollista juuri portaiden nousun antaman liikunnan takia. Mikäli hissien tarve joidenkin asukkaiden tapauksissa osoittautuisi välttämättömäksi, on myös muuttaminen muualle mahdollista vastaavalla tavalla kuin toimitaan perheen kasvaessa. xxxx ja xxx xxxxx xxxxx toteavat edelleen (12.5.2009), että nämä noin satavuotiaat



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

arvotalot ovat harvinaisia ja korvaamattomia ja ne tulisi säästää nykyisten ja tulevien asukkaiden iloksi. Kirjoittajat vastustavat (14.1.2009 ja 15.1.2009) hissien rakentamista rakennettua kulttuuriympäristöä turmelevana tekona ja myös kustannussyistä.

xxxx xxxxx (Asunto Oy Meritullinkatu 12) mielestä (9.6.2009) vaikuttaa siltä, että jokainen hyvin säilynyt ja hoidettu porrashuone halutaan tuomita "pakastettavaksi". Hänestä on sääli, ettei porrashuoneita ole ajoissa turmeltu. Meritullinkatu 12:n useissa julkaisuissakin esitelty piha on kaupunkikuvallisesti ainutlaatuisempi ja vaikuttavampi kuin porraskäytävät. Hissitornien rakentaminen pihalle, mikä kaavaluonnoksessa sallitaan, tärvelisi sen. D-portaassa ulkopuolinen hissi ei muutoinkaan onnistuisi yhtenäisesti kiertyvän, jyrkän porrassyöksyn takia. Lisäksi lastenvaunujen ja rollaattoreiden kuljetus vailla lepotasoa olevan hissiovesta olisi varsin hankalaa. Hissin, vaikka pienemmänkin, sijoittaminen tavanomaiseen tapaan porraskuiluun kerrostasojen väliin olisi ratkaiseva parannus lapsiperheiden, vanhusten sekä liikuntaongelmista kärsivien elämänlaatuun. Ulkopuolinen hissi myös pimentäisi porrashuonetilaa. Porrashuoneeseen sijoitetusta hissistä aiheutuva valon väheneminen ei olisi mainittavasti suurempi, lisäksi silloin säilyisi tilan symmetria. Riippuu suunnittelijasta, miten taitavasti hissi onnistutaan sulauttamaan olemassa olevaan kokonaisuuteen.

xxxx xxxxx (Asunto Oy Meritullinkatu 12) ilmoittaa (6.6.2009), ettei voi hyväksyä kaavaluonnosta, jossa Meritullinkatu 12:een ei voida rakentaa suunniteltua hissiä. Vanhojen liikuntaesteisten ihmisten on voitava asua kotona mahdollisimman pitkään. Kirjoittaja kysyy, mihin toimenpiteisiin olisi ryhdyttävä, jotta mahdollisimman pian edes "rumentava" invalidihissi saataisiin käyttöön.

Asunto Osakeyhtiö Riddarborg (kortteli 11 tontti 6) on (20.5.2009) ilmoittanut pitävänsä myönteisenä, että yhtiön rakennuksessa on todettu olevan kulttuurihistoriallisesti merkittäviä arvoja.

Asunto Osakeyhtiö Kristian 17 bostadsaktiebolag (kortteli 23 tontti 10) toteaa (25.3.2009), että talon (ainoa) porrashuone on vaatimaton ja synkkä, "edustavat tilat" sijaitsevat vasta toisesta kerroksesta ylöspäin. Taloyhtiön mielestä porrashuone ei edusta niin poikkeuksellista loistelaisuutta, että se pitäisi museoida. Vasta entisöinti on muuttanut porrashuoneen huomion arvoiseksi, näin ollen vaikuttaisi että uhraus onkin aiheuttanut vahingon, mikäli se vaikuttaa hissien rakentamismahdollisuuteen. Taloyhtiö toivookin, ettei hissien rakentamista porrashuonetilaan kielletäisi. Hissien rakentaminen ei millään tavalla vaikuttaisi tilan oleelliseen arvoon, lasimaalausikkunaan. Kerrostasanteilla on hyvin ti-



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

laa hissille, eikä seinärakenteisiin tarvitsisi puuttua. Sopiva hissikorin malli voitaisiin valita viranomaisten suositusten mukaan.

103-vuotiasta rakennusta on muutoinkin nykyaikaistettu kunkin ajan vaatimusten mukaan, eikä kehitystä tule nytkään pysäyttää. Hissi ei ole turhaa ylellisyyttä, erityisesti se palvelee ikääntyviä ihmisiä, myös kansalaisten tasa-arvo tulee ottaa huomioon. Taloyhtiö toteaa (29.7.2009), että myös kaupungin hissiasiamies on kannustanut taloyhtiötä saattamaan asuintalo ajanmukaiselle tasolle.

xxxx xxxxx (tontilta, joka ei kuulu rakennuskieltoalueeseen) mielestä (9.6.2009) Kruununhaan rakennusperinnön kartoitus on erinomainen asia. Se paljastaa, kuinka useat porraskäytävät on onnistuttu piilaamaan ilman hissiäkin. Kaavaluonnoksessa on kirjoittajan mukaan kuitenkin paljon huomautettavaa. Hänen käsityksensä mukaan ainoastaan rungon ulkopuoliset hissit olisivat mahdollisia. Kirjoittaja toteaa, että selvityksen (2008) tulokset on täysin sivuutettu. Koska monessa tapauksessa hissien rakentaminen rungon ulkopuolelle ei onnistu, merkitäisi kaavaluonnoksen hyväksyminen lopullista tuomiota hissittömyyteen. Kirjoittaja toteaa, että pieni portaikkoon hyvin istutettu hissi tuhoaa vanhaa taloa ja sen ympäristöä vähemmän kuin massiiviset rakennelmat ja uusien aukkojen repiminen seiniin.

Kruununhaan Asukasyhdistys ry ilmoittaa (23.1.2009) kantanaan, että kulttuurihistoriallisesti merkittäviin porrashuoneisiin on oltava mahdollista rakentaa hissit, jos rakennuksen arkkitehti on varannut niille tilat tai hissien rakentaminen on toteutettavissa kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen. Myös vanhojen asuinkerrostalojen asuttavuus on tärkeää säilyttää.

Vastine

Asemakaavan muutoksen pohjaksi on laadittu kaksi alan asiantuntijoilta tilattua selvitystä, Kruununhaan hissittömiä yli kaksikerroksisia asuinkerrostaloja koskeva porrashuoneiden inventointi (2003) ja selvitys hissien rakentamismahdollisuuksista kaikkein arvokkaimmiksi arvioituihin taloihin siten, ettei rakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja rikkottaisi (2008). Asemakaavan muutos perustuu näiden kahden selvityksen tuloksiin ja on siten tasapuolinen kaikkia osapuolia kohtaan.

Inventoinnissa (2003) käytiin läpi kaikkiaan 189 porrashuonetta. Arvokkaimpien kohteiden valinnassa painotettiin rakennustaiteellisia arvoja sekä historiallisia arvoja rakennus-, kulttuuri- tai sosiaalishistorian näkökulmasta. Kriteereinä olivat myös harvinaisuus sekä autenttisuus eli porrashuoneen säilyneisyys tai onnistunut kerrostuneisuus. Tämän tar-



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

kastelun perusteella porrashuoneet jaettiin kolmeen arvoluokkaan, joista ylin jakautui vielä kolmeen ryhmään (1+, 1 ja 1-). Kruununhaan porrashuoneiden arvoja tarkasteltaessa on hyvä muistaa myös, että ne ovat osa valtakunnallisesti merkittävän kaupunginosan rakennuskantaa (Rakennettu kulttuuriympäristö, Museovirasto, 1993) ja siten vaalimisen arvoisia.

Kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisen ohella kaavamuutoksen toinen tärkeä päämäärä on mahdollistaa hissien rakentaminen ja siten pyrkiä mahdollisuuksien mukaan toteuttamaan valtion ja Helsingin kaupungin tavoitteita esteettömyydestä ja saavutettavuuden parantamisesta.

Hissien rakentamista koskeva selvityksen (2008) mukaan hissien sijoittamista voidaan tutkia joko rungon ulko- tai sisäpuolelle siten, että rakennuksen ja sen arvokkaiden porrashuoneiden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Hissin rakentaminen rungon ulkopuolelle sisäpihan puolelle edellyttää, että siellä on riittävästi tilaa ja etteivät asuntojen tai porrashuoneen valaistusolosuhteet heikkene liaksi. Arkkitehtonisesti erityisen laadukkaan ja hyvin säilyneen sisäpihan yhteyteen ulkopuolisen hissirakenteen sijoittaminen ei kuitenkaan tule kysymykseen, vaan hissille tulee etsiä paikka rakennusrungon sisäpuolelta. On myös tapauksia, joihin ulkopuolinen hissirakenne ei sovellu esimerkiksi yhtenäisenä kiertyvän porrassyöksyn takia.

Hyvä ratkaisu arvokkaan porrashuoneen kannalta on tilan ottaminen asuntojen aputiloista, mikä edellyttää riittävien aputilojen olemassaoloa asunnossa ja tietysti myös asunnonomistajien suostumusta. Joissakin taloissa hissi voidaan sijoittaa porrashuoneen yhteydessä olevaan muuhun aputilaan. Joskus vähemmän arvokas keittiöporras voi soveltaa hissien sijoituspaikaksi.

Hissin rakentaminen itse arvokkaaseen porrashuonetilaan ei asema-kaavan muutosehdotuksen mukaan ole mahdollista. Vaikka joidenkin porrashuoneiden mitoitus saattaisi sen mahdollistaakin, ei arvokkaaseen porrashuoneeseen voida sijoittaa hissiä, koska silloin tilan monet oleelliset ominaispiirteet kärsisivät, esimerkiksi näkyvyys läpi tilan ja valaistusolosuhteet heikkenisivät. Tilavaikutelma ja porrashuoneen tunnelma muuttuisivat radikaalisti. Porrashuonetila ja sen yksityiskohdat menettäisivät historiallista arvoaan, sillä uudesta hissistä tulisi näkyvä ja hallitseva rakenne.

Kruununhaassa on voitu ennen rakennuskiellon asettamista (17.5.2004) antaa rakennuslupia myös arvokkaaseen porrashuonee-



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

seen tulevaa hissiä varten. Rakennuskiellon asettamisen jälkeen tällaisia lupia ei ole myönnetty.

Porrashuoneisiin asennettaviin, saavutettavuutta ja käyttöturvallisuutta parantaviin välineisiin, kuten nostimiin tai luiskiin, kaavamuutos ei ota kantaa. Kyseiset välineet ovat yleensä irrallisia ja väliaikaisia rakennelmia, joilla ei ole pysyvää vaikutusta porrashuoneiden kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Tietoa apuvälineistä voi saada kaupungin sosiaali- ja terveystoimistoilta.

Kaavamuutos määrittelee, millä edellytyksillä hissi voidaan rakentaa, mutta siinä ei osoiteta hissille mitään eksaktia sijaintia. Hissille saattaa olla useampia vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja, myös muita kuin mitä hissien rakentamista koskevassa selvityksessä (2008) esitetään. Tarkempi jatkosuunnittelu tulee teettää taloyhtiön toimesta ja se vaatii hyvää asiantuntemusta.

Yksityisomistus ja taloudellinen arvo

Asunto Osakeyhtiö Solmun mukaan (10.6.2009) suojelulla kielletään omistajilta tilojen hyödyntäminen täysipainoisesti ja se rajoittaa tulevien ja nykyisten omistajien oikeuksia päättää varallisuudestaan. Suojelunäkökohtiensa takia kaava aiheuttaisi osakkeenomistajille heti voimaan tullessaan huomattavan taloudellisen kertatappion asuntojen hinnan laskuna.

xxxx xxxxx (Asunto Oy Solmun hallituksen jäsen) toteaa Asunto Oy Solmun hallituksen kannasta (10.6.2009) eriävässä mielipiteessään (10.6.2009), että hallitus ei ole ymmärtänyt rakennussuojelun olennaisia merkityksiä vaan on tarkastellut asiaa yksipuolisesti ja hypoteettisesti taloudellisesta näkökulmasta. Ei ole näyttöä taloyhtiö väitteelle asuntojen rahallisen arvon laskusta suojelun ja korjaustoimien johdosta. Päinvastoin, historiallisilla arvoilla on keskeinen sija asuntojen hinnan muodostuksessa.

xxxx xxxxx ja xxxx xxxxx (Asunto Oy Solmu) mielestä (8.6.2009) Helsingin kaupungilla ei ole oikeutta alentaa yksityisomaisuuden arvoa tai vaikeuttaa sen myymistä. He ilmoittavat vastustavansa kaavaluonnosta, koska porrashuoneet ovat yksityisiä tiloja ja niissä koskevissa asioissa päätösvalta on taloyhtiön osakkailla. Kirjoittajat eivät hyväksy tämän oikeuden pois ottamista.

xxx ja xxxx xxxxx (Asunto Oy Meritullinkatu 12) toteavat (14.1.2009), että harkitsemattomat hissi- ja porrashuoneprojektit voivat turmella paitsi asumisviihtyvyyden, myös kiinteistöjen arvon.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

Asunto Osakeyhtiö Meritullinkatu 12:n mukaan (5.2.2009) asuintalojen porrashuoneet eivät ole puolijulkisia tiloja vaan yksityisaluetta. Mikäli hissien rakentaminen kiinteistöön kielletään, asuntojen arvo laskee. Taloyhtiö toteaa (8.6.2009), että asemakaavamääräykset antavat ulkopuolisille tahoille valtuudet päättää taloyhtiön asioista ja myös kustannuksista, mitä ei voi hyväksyä. Yksityisomistuksessa olevalla taloyhtiöllä tulee olla oikeus päättää kiinteistöään koskevista asioista.

Asunto Osakeyhtiö Kristian 17 bostadsaktiebolag katsoo (25.3.2009), että koska rakennuksen omistaa yksityinen yhteisö ja koska tila on myös oikeus pitää lukittuna, porrashuone on yksityistä eikä puoliyksityistä tai julkista tilaa. Taloyhtiön mielestä hissien olemassaolo edustaa taloudellisia arvoja, joilla on huomattava vaikutus osakkeiden hintaan.

Vastine

Maankäyttö- ja rakennuslain eri kaavatasojen sisältövaatimukseen kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen. Asemakaavan sisältövaatimukseen kuuluu myös rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisten arvojen hävittämiskiello (54 §). Näiden sisältövaatimusten täyttämiseksi jokaisella kaavatasolla on lain mukaan mahdollisuus asettaa suojelumääräyksiä.

Asemakaavan suojelumääräyksiä koskevan 57 §:n 2 momentin mukaan: "Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia."

Maankäyttö- ja rakennuslakiin ei sisälly erillisiä määräyksiä sisätilojen suojelusta. Ympäristöministeriön asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä koskevassa ohjeessa todetaan, että erityistapauksissa voidaan asemakaavassa antaa sisätiloja koskevia määräyksiä. Kysymykseen tulevat silloin esimerkiksi rakennuksen porrashuoneiden säilyttämistä koskevat määräykset (Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, ympäristöministeriö, 2003, s. 126).

Kaavan laatijalla on siten velvollisuus ottaa kantaa myös niiden suojeleluun ja asemakaava rajaa mahdollisuuksia tilojen hyödyntämiseen maankäyttö- ja rakennuslain mahdollistamalla tavalla.

Porrashuoneet on katsottu sellaisiksi tiloiksi, joita koskevia suojelumerkintöjä voidaan asemakaavamääräyksillä antaa. Asemakaavamääräyk-



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

sillä on tällöin taloyhtiön päätöksentekoon ulottuvia vaikutuksia sekä julkisivujen että suojeltujen sisätilojen osalta.

Tässä kaavamuutoksessa asemakaavalla säädellään myös hissien rakentamistapoja samalla osoittaen tapauskohtaisesti joitakin toteuttamismahdollisuuksia. On myös mahdollista, että hissejä ei kaikkiin kysymyksessä oleviin porrashuoneisiin nytkään rakenneta – hissi on yhtiölle kallis projekti ja asukkaiden tarpeet sen suhteen erilaisia.

Rakennetun ympäristön vaalimisen, viimekädessä suojelun kautta muodostuvat ympäristöt nauttivat jo nykyisin suurta arvostusta ja ovat haluttuja asuin ympäristöjä. Tämä johtaa pääsääntöisesti myös siihen, että suojelu nostaa kiinteistöjen ja asuntojen arvostusta ja sitä kautta yleensä myös hintaa. Tästä Kruununhaan kaupunginosa tarjoaa hyvän esimerkin. Kuten yhdessä mielipiteistä on todettu, myös harkitsemattomat hissi projektit voivat turmella kiinteistöjen arvon.

Suojelun aiheuttamat rajoitukset ja kustannukset

Asunto Osakeyhtiö Solmu vastustaa (10.6.2009) asemakaavamuutosten luonnosta, sillä taloyhtiön käsityksen mukaan se aiheuttaisi osakkeenomistajille kohonneita korjaus- ja huoltokustannuksia, tilojen säilyttämistä tai niiden saattamista alkuperäiseen asuun ja tiukasti tulkiten asuinhuoneistojen jaon palauttamista alkuperäiseen asuunsa, mikä on kohtuutonta.

xxxx xxxxx ja xxxx xxxxx (Asunto Oy Solmu) mielestä (8.6.2009) kaavaluonnos ei säätele ainoastaan hissien rakentamista vaan myös tulevia ikkuna- ja ovikorjauksia sekä maalausta. Kirjoittajat kysyvät, kuka on vastuussa suojellun porrashuoneen korkeista korjauskustannuksista, joutuvatko osakkaat vastaamaan niistä.

Asunto Osakeyhtiö Meritullinkatu 12 arvelee (5.2.2009), että asemakaavan muutoksen tarkoituksena on suojelukohteiden määrän lisääminen ja taka-ajatuksena myös itse asuintilojen suojeleminen, mikä kuulostaa orwellimaiselta totalitääriyhteiskunnalta. Taloyhtiö toteaa (8.6.2009), että aiotut asemakaavamääräykset heikentävät asumisolaja, aiheuttavat asuntoyhtiölle turhia kustannuksia ja nostaisivat asumiskustannuksia kohtuuttomasti.

Vastine

Suojelumääräykset eivät asemakaavan muutoksessa ulotu huoneistojen sisätiloihin eikä huoneistojakoa ole edellytetty palautettavaksi. Suojelumääräykset koskevat porrashuoneita ja rakennuksen julkisivua ja



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

vesikattoa, mihin maankäyttö- ja rakennuslaki antaa mahdollisuuden. Kysymys on valtakunnallisessakin mittakaavassa arvokkaiksi luokiteltavista kohteista.

Yksi suojelukohteiden valintakriteeri on ollut säilyneisyys eikä porrashuoneiden kunnostamista niiden arvot säilyttävällä tavalla ole katsottu kohtuuttomaksi vaatimukseksi.

Lähes kaikkien yhtiöiden suojeltavaksi ehdotetut porrashuoneet on jo kunnostettu kaavan tavoitteiden mukaisesti. Muun muassa Asunto Osakeyhtiö Solmun porrashuone on vastikään huolellisesti entistetty hyviä restaurointiperiaatteita noudattaen ja siihen sopivalla tavalla uutta yhdistäen.

Yhtiö vastaa näistä, kuten muistakin rakentamis- ja korjauskustannuksistaan. Tällä hetkellä yhteiskunnan avustusta on kuitenkin saatavissa erityisesti hissien rakentamiseen, mutta jossakin määrin myös muun muassa kulttuuri- ja rakennustaiteellisesti arvokkaimpien rakennusten ja tilojen korjauskustannuksiin.

Asemakaavan laillisuus ja suhde muuhun lainsäädäntöön

Asunto Osakeyhtiö Solmu toteaa (4.2.2009) taloyhtiön hallituksen päättäneen äänin 2–1, että taloyhtiön mahdollisuutta tulevaisuudessa rakentaa hissejä ei tule viranomaistoimin estää tai rajoittaa.

xxxx xxxxx (Asunto Oy Solmun hallituksen jäsen) esittää taloyhtiön hallituksen kannasta (10.6.2009) eriävässä mielipiteessään (10.6.2009) asemakaavaluonnoksen vastaavan hyvin asemakaavaselostuksessa mainittuja maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteita ulko- ja sisätilojen suojelemisesta.

xxxx xxxxx ja xxxxx xxxxx (Asunto Oy Solmu) mielestä (8.6.2009) hissien rakentamismahdollisuuksien vaikeuttaminen tai kieltäminen johtaisi taloyhtiön asukkaiden epätasavertaisuuteen, mikä olisi vastoin osakeyhtiölakia.

xxxx xxxxx (Asunto Oy Meritullinkatu 12) toteaa (9.6.2009), että kaavaluonnos ei edistä maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukaisia tavoitteita turvallisen, terveellisen, viihtyisän ja eri väestöryhmien tarpeita tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomisesta. Luonnoksen laatijat ovat jättäneet huomioon ottamatta käytössä olleiden esiselvitysten antamat, edellä mainittuja tavoitteita palvelevat vaihtoehdot ja korostaneet pelkästään museaalista säilyttämistä edistäviä näkökohtia.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

xxxx xxxxx (Asunto Oy Meritullinkatu 12) esittää (15.1.2009), että 2010 voimaan tuleva uusi asunto-osakeyhtiölaki tulee todennäköisesti selkeyttämään nykykäytäntöjä ja tasapuolistamaan kustannusten jakautumista.

Asunto Osakeyhtiö Meritullinkatu 12:n mielestä (5.2.2009) asemakaavan laatimisperusteet suojelumääräyksineen ovat laittomia ja jyrkästi ihmisoikeuksien sekä voimassa olevien ihmisoikeuslakien vastaisia. Taloyhtiö toteaa (8.6.2009), että asemakaavasuunnitelma vaatimuksineen on myös kansallisen lainsäädännön, perustuslain ja EU:n asiaa koskevan lainsäädännön vastainen. Käsitystä tukee myös korkeimman hallinto-oikeuden päätös KHO:2009:48, 3172/1/08. Taloyhtiön tietojen mukaan maankäyttö- ja rakennuslaki ei oikeuta viranomaisia antamaan suunnitteilla olevien kaltaisia tai muitakaan sisätiloja koskevia suojelumääräyksiä, saati asettamaan ennallistamisvelvoitteita. Suojelun ulottaminen sisätiloihin on ylimitoitettu ja kohtuuton vaatimus. Ympäristöministeriön asiaa koskeva ohje puhuu erityistapauksista, josta ei varmaankaan ole kyse Meritullinkatu 12:n porrashuoneiden ja hissien rakentamiskysymyksessä. Porrashuoneinventoinnin (2003) tekeminen salaa ei taloyhtiön mielestä ole nykyaikaisen kunnallisen hallintomenettelyn ja päätöksenteon mukaista.

xxx **ja**xxxx xxxxx (Asunto Oy Meritullinkatu 12) ilmoittavat (12.5.2009) olevansa samaa mieltä kaavaluonnoksen pyrkimyksestä säilyttää lain velvoitteiden mukaisesti arvokas kulttuuriympäristö.

xxxx xxxxx (Asunto Oy Meritullinkatu 12) mukaan (6.6.2009) perustuslain mukaan jokaisella on omaisuuden turva, eikä henkilö voida siksi pakottaa muuttamaan asunnostaan. EU:n sekä Suomen perustuslain mukaan asuinpaikkansa voi valita vapaasti. Euroopan ihmisoikeustuomioistuimeen voivat valittaa ne, jotka katsovat ihmisoikeussopimuksen mukaisia oikeuksiaan loukatun. Hallintomenettelylain mukaan virkamiehen on viivyttelämättä vastattava asiakkaan kysymykseen ja neuvottava häntä.

Asunto Osakeyhtiö Kristian 17 Bostadsaktiebolag esittää mielipiteenään (25.3.2009), että mikäli hissien ja ullakon rakentaminen kielletään, kyse on perustuslaissa ja lunastuslaissa määritellystä kansalaisten perusoikeuteen puuttumisesta.

Vastine

Asemakaavoja valmisteltaessa pyritään vuorovaikutuksessa yhteisymmärrykseen maanomistajien kanssa edellyttäen, että ratkaisut ovat kaavan tavoitteiden mukaisia.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

Kaavan laatijaa velvoittaa maankäyttö- ja rakennuslaki, joka kaavoittajan kannalta on määräävä. Asemakaavan muutosehdotuksen ratkaisut perustuvat maankäytöllisiin lähtökohtiin. Tässä tapauksessa erityisesti rakennussuojelulliset ja esteettömyysnäkökohdat ovat olleet tarkasteltavina ja mahdollisuuksien mukaan yhteen sovitettavina. Asemakaavaa laadittaessa tulee huolehtia myös siitä, että maanomistajia kohdellaan keskenään tasapuolisesti – myös suojelukysymyksissä.

Tästä seuraa, kuten yhdessä mielipiteessä kritiikkinä todetaan, että suojelumääräykset saattavat rajata yhtiön tai muun omistajan liikkumavaraa ja määräämisvaltaa päätettäessä kiinteistöä koskevista asioista. Tällaisia vaikutuksia sisältyy asemakaavoitukseen muutoinkin – asemakaavat säätelevät rakentamisen määrää, käyttötarkoituksia ja muita seikkoja maankäyttö- ja rakennuslain säätelemissä puitteissa. Sisätiloja koskevia määräyksiä on käsitelty tämän asian yhteydessä aiemmin.

Päätöksentekoa taloyhtiössä säätelee asunto-osakeyhtiölaki, jonka noudattaminen on taloyhtiön sisäinen asia. Asemakaava ei myöskään puutu kansalaisten oikeuteen määrätä asuinpaikastaan.

Vuorovaikutus on ollut erittäin laajaa. Mielipiteitä asemakaavaehdotuksesta ovat esittäneet sekä taloyhtiöt että yksittäiset asukkaat. Kaavoituksen vuorovaikutuksessa osallisen ominaisuudessa käsitellään myös yksittäisten asukkaiden – osakkeenomistajien tai talossa asuvien mielipiteet. Ratkaisu on joissakin tapauksissa taloyhtiön virallisen kannan tai yksittäisten asukkaiden mielipiteiden vastainen.

Ullakkorakentamista ja sisätiloja koskevia asioita on käsitelty tarkemmin toisaalla tämän esityksen yhteydessä.

Muilta osin viittaukset lainsäädäntöön ja oikeustapaukseen ovat siinä määrin yleisluonteisia, ettei niihin ole mahdollista vastata.

Ullakkorakentaminen

Asunto Osakeyhtiö Meritullinkatu 12:n mielestä (8.6.2009) kaavaluonnoksen ullakkotilojen rakentamisen rajoittamisedot ovat perusteettomia ja kohtuuttomia. Ullakkorakentamisen estäminen heikentää taloyhtiön mahdollisuuksia rahoittaa remonttikustannuksia ja aiheuttaa myyntitulojen menetyksen.

xxxx xxxxx (Asunto Oy Meritullinkatu 12) toteaa (9.6.2009), että sr-1-määräyksessä esitetty ullakkotilojen käytön rajoittaminen saattaa huomattavasti vaikeuttaa kiinteistöjen mahdollisuuksia hankkia rahoitusta



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

uusien kaavamääräysten edellyttämille laajoillekin kunnostusprojekteille. Määräys asettaa alueen kiinteistöt eriarvoiseen asemaan kiinteistöään hyvin varjelleiden vahingoksi.

Asunto Osakeyhtiö Kristian 17 bostadsaktiebolag kertoo (25.3.2009) osan asukkaista ostaneen asuntonsa uskossa, että ullakolle asuntoja rakennettaessa taloon tulee hissi. Taloyhtiö toteaa (29.7.2009), että kiinteistön korjaustöiden kuten vesi- ja viemärijohtojen, kattopeltien, ulkoseinien rappauksen ja maalauksen uusiminen on suunniteltu rahoitettavaksi ullakkorakentamisella. Jos tämä suunnitelma romuttuisi, ei korjauksia voisi toteuttaa laadukkaasti.

xxxx xxxxx tulkitsee (9.6.2009) kaavaluonnoksen tarkoittavan sitä, että ullakoille saisi rakentaa vain taloyhtiön saunan. Hänen mukaansa olisi epäoikeudenmukaista, ellei peräti peruslailliseen omistusoikeuteen puuttumista, rajoittaa ullakoiden asutuskäyttöön ottamista samalla tavalla kuin muualla Kruununhaassa. Kirjoittaja kysyykin, korvattaisiinko menetetty hyöty julkisista varoista.

Vastine

Peruskorjaaminen ja rakennusosien kunnostaminen kuuluvat rakennuksen normaaliin kunnossapitoon. Niiden rahoittamiseen tulee taloyhtiöissä varautua, vaikkei ullakolle voitaisikaan järjestää myytävää asuinpinta-alaa. Helsingissä on voimassa ullakkorakentamisen alueellinen poikkeamispäätös. Päätöksen mukaan Kruununhaassa on mahdollista ottaa ullakotiloja asunnoiksi ja avata niiden edellyttämiä uusia ikkuna-aukkoja, poikkeuksena meren puoleinen katunäkymä, johon uusia aukkoja ei saa avata. Laajemmat katunäkymät tulee ottaa huomioon. Puistojen ja aukoiden reunat saattavat muodostaa merkittävän näkymän, jota ei voi rikkoa. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kohdalla tulee suunnittelussa käyttää tarkkaa harkintaa.

Kaavaehdotuksessa on määräys sr-1, jonka mukaan rakennuksia tai niiden osaa ei saa purkaa eikä niissä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutostai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaustöiden lähtökohtana tulee olla rakennusten alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden säilyttäminen. Suojelumääräys ei ota kantaa ullakkorakentamiseen varsinaisesti, mutta edellyttää, että se toteutetaan rakennusten arkkitehtoniset, historialliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyttäen.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

Autopaikoitus

Asunto Osakeyhtiö Riddarborg katsoo (20.5.2009), ettei nykyisen käytännön mukaista taloyhtiön osakkaiden mahdollisuutta säilyttää autojansa pihalla tulisi kaavassa rajoittaa. Pihaa ei ole tarpeen muuttaa oleskelupihaksi, koska talon edessä sijaitsee viihtyisä puisto.

Asunto Osakeyhtiö Solmu kertoo (10.6.2009), että taloyhtiössä on yhtiöjärjestyksen mukaan yksi autopaikkaosake, joka oikeuttaa kahteen autopaikkaan pihalla. Kaavaluonnoksen määräys on siten taloyhtiön yhtiöjärjestyksen vastainen ja edellyttäisi vahingonkorvausoikeudenkäyntiä ja korvausten maksamista taloyhtiölle. Kaavamääräys on mahdoton toteuttaa.

xxxx xxxxx ja xxxx xxxxx (Asunto Oy Solmu) ilmoittavat (8.6.2009), etteivät hyväksy taloyhtiössä voimassa olevan autopaikkaoikeuden ottamista pois.

Vastine

Koko kantakaupungin alueella pyritään piha-alueet saamaan viihtyisiksi. Siksi asemakaavoihin sisällytetään määräys, joka kieltää autopaikkojen sijoittamisen pihoille. Määräys tulee sovellettavaksi esimerkiksi rakennettaessa ullakkoasuntoja.

Jäte- ja tomutusjärjestelyt

Asunto Osakeyhtiö Riddarborg toteaa (20.5.2009), että kaavaluonnoksen edellyttämää jätejärjestelyjä on taloyhtiössä vaikea toteuttaa. Talossa ei ole ylimääräisiä sisätiloja, joihin jäteastiat voitaisiin tarkoituksenmukaisella tavalla sijoittaa.

Asunto Osakeyhtiö Solmu toteaa (10.6.2009) yksimielisesti, ettei kaavaluonnoksen määräys tomutus- ja jätehuollon laitteiden sijoittamisesta sovellu taloyhtiöön, sillä se edellyttäisi taloyhtiön hallussa olevan asuinhuoneiston muuttamista jäte- ja tomutushuoneeksi ja vaatisi tuhansien eurojen sijoituksen. Taloyhtiö on saanut asianmukaiset luvat juuri alkamassa olevalle piharemontille, jossa tomutus ja jätehuolto tullaan sijoittamaan pihalle.

xxxx xxxxx (Asunto Oy Solmu) mukaan (18.5.2009) talon pihalle sijoitetut toiminnot, kuten tomutus ja pyykinkuivaus, kuuluvat luonnollisena osana arkielämään ja ne on voitava leikin, olemisen ja istutusten kanssa säilyttää.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

xxxx xxxxx ja xxxx xxxxx (Asunto Oy Solmu) ilmoittavat (8.6.2009), etteivät hyväksy jätehuollon ja tomutuksen kieltämistä pihalla.

Vastine

Kaavaluonnosta on korjattu siten, että mikäli jäteastioiden sijoittaminen rakennusrungon sisään ei ole mahdollista, voidaan niitä varten rakentaa ympäristöön sopiva katos tai aitaus. Tomutusjärjestelyistä kaavaehdotuksessa ei ole lainkaan määräystä, joten ne voidaan ratkaista taloyhtiöissä sopivimmalla mahdollisella tavalla. Rakennusluvan saaneiden hankkeiden toteuttamista kaava ei estä.

Kaavan laadinnan työtavat ja vuorovaikutus

xxxx xxxxx ja xxxx xxxxx (Asunto Oy Solmu) kysyvät (8.6.2009), kuinka voi olla mahdollista, ettei selvitysryhmässä ole ollut hissiasiantuntemusta ja kuinka työryhmä ei ole selvityksissään lainkaan käyttänyt Helsingin kaupungin hissiasiamiehen ammattitaitoa. Kirjoittajat kyseenalaistavat kaupungin virkamiesten ja konsulttien työtavat, sillä kaupunki ei ole korrektilla tavalla ottanut yhteyttä taloyhtiön hallituksen puheenjohtajaan ja hallitukseen ennen käyntejä yksityisissä porrashuoneissa. Selvitykset on kirjoittajien mielestä tehty salakähmäisesti.

Asunto Oy Solmun hallituksen mielestä (10.6.2009) kaavaluonnoksen valmistelussa on puutteita ja laiminlyöntejä, sillä sen yhteydessä ei ole tutkittu riittävästi tai lainkaan taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksiä (esimerkiksi autopaikkoja koskien) ja niistä aiheutuvia rajoituksia ja esteitä kaavamuutokselle.

Asunto-osakeyhtiö Meritullinkatu 12:n mielestä (5.2.2009) porrashuoneinventointi (2003) tehtiin salaa kiinteistöjä ja asukkaita kuulematta saati yhtiölle mitään ilmoittamatta, mikä ei vastaa hyviä kunnallisia menettelytapoja. Taloyhtiö sai lukuisten pyyntöjen jälkeen käyttöönsä inventoinnin CD:n muodossa 19.1.2009. Taloyhtiön mielestä inventointi ei kelpaa vertailuaineistoksi, sillä siinä ei ole käytetty pisteytysmenettelyä. Arvioinneissa on kyse subjektiivisesta näkemyksestä. Inventoinnissa ei ole otettu huomioon porrashuoneiden vaikeakulkuisuutta, turvallisuusnäkökohtia eikä suunnitteluvirheitä eikä siinä ole otettu kantaa sosiaalisiin ja asumiseen liittyviin näkökohtiin. Se sisältää myös virheitä.

Yhteydenpito taloyhtiöön jäi puutteelliseksi myös, kun tehtiin selvitys (2008) hissien sijoittamisesta eräisiin Kruununhaan asuinkerrostaloihin. Monien pyyntöjen jälkeen taloyhtiö sai marraskuun lopussa 2008 kä-



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

siinä valokopion selvityksestä. Selvityksessä on virheitä, ja siinä on käytetty vanhoja rakennusvalvontavirastosta saatuja piirustuksia. Selvityksessä esitettyä vaihtoehtoa, jonka mukaan hissi rakennettaisiin vain kahteen porrashuoneeseen, ei ole esitelty kaupunkisuunnitteluviraston taholta.

Taloyhtiö toteaa (8.6.2009), että asemakaavan laadinta perustuu puutteellisesti tehtyihin ja virheellisiin perusselvityksiin ja niistä väärin ja tavoitehakuisesti tehtyihin tulkintoihin.

xxxx xxxxx (Asunto Oy Meritullinkatu 12) kiittää (15.1.2009) 12.1.2009 järjestetystä asukastilaisuudesta, jossa sai kattavaa ja erittäin hyödyllistä tietoa Kruununhaan asemakaavan muutoksesta ja hissihankkeista. Kirjoittaja toteaa kulttuurihistoriallisia arvoja ja hissien rakentamista koskien selvitysten (2003 ja 2008) antavan ammattitaitoisen kuvan asian käsittelystä, sen tärkeydestä ja asiaan perehtymisestä. Hän toteaa myös, että rakennuspiirustukset (joita selvityksissä on käytetty) eivät aina ole ajan tasalla. Mahdollisilla huoneistoissa tehdyillä muutoksilla voi olla suurikin vaikutus hissikuilun sijoittamiseen asuntovyöhykkeelle. Lisäksi kirjoittaja esittää, että kuulemisprosessissa kuultaisiin yhtiön eli hallituksen sijasta taloyhtiön asukkaita tasapuolisen ja kattavan informaation takaamiseksi. Oikea foorumi olisi yhtiökokous.

Vastine

Määrittelemällä edellytykset hissien rakentamiseen kaavaehdotuksessa on pyritty parantamaan asumisolosuhteita, saavutettavuutta ja turvallisuusnäkökohtia mahdollisimman paljon kussakin taloyhtiössä.

Molemmat kaavatyön pohjaksi tehdyt selvitykset, Kruununhaan hissitömiä yli kaksikerroksisia taloja koskeva porrashuoneiden inventointi (2003) ja yhdeksää rakennuskiellossa olevaa tonttia koskeva selvitys hissien rakentamismahdollisuuksista (2008), ovat luotettavien alan asiantuntijoiden laatimia. Kaavaehdotus perustuu näiden kahden selvityksen tuloksiin. Hissien rakentamista koskevassa selvityksessä tutkittiin useampia hissien sijoitusvaihtoehtoja. Työssä päädyttiin ratkaisuihin, jotka eivät rikkosi kulttuurihistoriallisia arvoja. Selvityksen tarkoituksena oli osoittaa, että hissien sijoittaminen kuhunkin taloon onnistuu ainakin yhdellä tavalla, se ei siis ole valmis suunnitelma. Ratkaisut, joihin selvityksessä päädyttiin, on esitetty myös kuvallisessa muodossa työn tuloksia kuvaavassa raportissa. Inventointia (2003) eikä hissien rakentamista koskevaa selvitystä (2008) ole julkaistu, sillä ne on laadittu palvelemaan kaavatyön taustamateriaalina.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

Selvityksiä laadittaessa tekijöillä on ollut käytettävissään rakennuslu-papiirustukset, joista ilmenevät kussakin talossa tehdyt luvanvaraiset muutostyöt. Ilman rakennuslupaa tehtyjä muutoksia ei selvityksissä ole voitu ottaa huomioon.

Helsingin kaupungin hissiasiamies on ollut mukana hissien rakentamis-ta koskevan selvityksen (2008) ohjausryhmässä tuoden työhön asian-tuntevaa käytännön tietoa.

Vuorovaikutukseen on kaavan teon eri vaiheissa panostettu paljon. Kaavatyöstä ja sitä edeltäneistä selvityksistä on informoitu taloyhtiöitä isännöitsijöiden kautta. Inventointityön (2003) alkamisesta ja työn tu-loksista tiedotettiin taloyhtiöille kirjeitse (30.9.2003 ja 3.3.2004). Inven-toinnin pohjalta tehtiin myös suomen-, ruotsin- ja englanninkielinen leh-tinen, jossa kerrotaan porrashuoneiden arvoista. Hissien rakentamista koskevasta selvityksestä (2008) lähetettiin samoin tiedotuskirje taloyh-tiöille (30.6.2009). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin 22.12.2008.

Taloyhtiöille on tiedotettu myös neljästä kaavan laadinnan kuluessa jär-jestetyistä asukastilaisuudesta lähettämällä tiedotuskirje isännöitsijöiden kautta. Kaavahankkeen käynnistyessä pidettiin yleisötilaisuus (12.1.2009), josta oli tieto jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja jossa kerrottiin kaavan tavoitteista ja esiteltiin siihen liittyviä selvityksiä. Keskustelulle oli varattu paljon aikaa ja kannanottoja kuultiinkin run-saasti. Tammikuun tilaisuuden jälkeen kaavan laatijat tapasivat kunkin taloyhtiön edustajia vielä erikseen ja kuulivat yksityiskohtaisemmin hei-dän näkemyksiään. Kaavan laatijat kävivät myös vielä kerran paikan päällä tutustumassa tarkemmin kuhunkin porrashuoneeseen. Kun kaa-vahanke oli ehtinyt luonnosvaiheeseen, järjestettiin talojen asukkaille vielä kolme tilaisuutta (11., 12. ja 13.5.2009). Niihin kuhunkin kutsuttiin kerrallaan ne taloyhtiöt, joihin oli selvityksessä (2008) löydetty saman-kaltainen hissiratkaisuesimerkki. Ratkaisut esiteltiin asukkaille ja loppu-aika jätettiin keskustelulle. Asukastilaisuuksissa ja taloyhtiöiden edusta-jien tapaamisissa esiin tulleita seikkoja on sittemmin punnittu kaavaa laadittaessa.

Laajan vuorovaikutuksen eräänä tarkoituksena oli saada mahdollisim-man paljon taloyhtiöitä koskevaa tietoa, muun muassa taloyhtiöiden yh-tiöjärjestyksessä määriteltäviä kaavan laatijoille tarpeellisia tietoja.

Muuta

Asunto Oy Riddarborg esittää (20.5.2009), että koska taloyhtiön kah-dessa porrashuoneessa jo on hissit, tulisi kaavaluonnosta korjata siten,



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

että olemassa olevat hissit voidaan säilyttää. Lisäksi taloyhtiö huomauttaa, että yhtiöjärjestyksen mukaan talossa on asianmukaisin luvuin toimivia liikehuoneistoja myös muualla kuin kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, jossa niitä saa kaavaluonnoksen mukaan ainoastaan olla. Taloyhtiö katsoo, ettei tilojen käyttöä tulisi rajoittaa yhtiöjärjestyksen tai aikaisempien lupien mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Vastine

Kaavaehdotukseen on lisätty määräys, joka ottaa huomioon olemassa olevien hissien säilyttämisen. Määräyksen mukaan hissien kunnostustyöt tulee tehdä porrashuoneiden historialliset arvot ja arkkitehtuurin ominaispiirteet säilyttäen tai palauttaen.

Taloyhtiön tiloissa tällä hetkellä toimivat hammaslääkärin vastaanotot ovat toimintaa, joka voidaan rinnastaa sosiaaliin palveluihin. Niitä voi kaavan mukaan perustelluista syistä olla myös muualla kuin ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa, kuitenkin korkeintaan 20 % kerrosalasta. Varsinaista liiketoimintaa ei kaava salli, koska siitä aiheutuisi häiriötä asumiselle. Kaava ei kuitenkaan vaikuta takautuvasti asianmukaisin luvuin toimivien liikehuoneistojen käyttötarkoituksiin.

xxxx xxxxx (Asunto Oy Onni (kortteli 16 tontti 9)) kertoo (20.1.2009 ja 19.5.2009), että taloyhtiössä on tutkittu hissien rakentamismahdollisuutta taaemmalle sisäpihalle. Mikäli tällainen vaihtoehto toteutettaisiin, hissi tulisi hyvin lähelle ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan asunnon ikkunaa ja peittäisi näkymän ulos. Kyseinen huone on tässä asunnossa makuuhuone, muissa kerroksissa se on eteistila. Taaemmalla sisäpihalla ei hänen mukaansa ole hissille sijoituspaikkaa, joka täyttäisi kaavaluonnoksen periaatteen asuntojen valaistusolosuhteiden säilymisestä sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman edellytykset asuinhuoneen valoisuudesta, viihtyisyydestä ja näkymistä. Määräyskokoelman mukaan pääikkunan edessä tulee olla tilaa 8 metriä. Kaavaluonnoksessa tulisi rajata hissien rakentamislupa vain toiselle sisäpihalle.

Vastine

Kaavamuutoksessa määritellään edellytykset hissien rakentamiselle, mutta siinä ei osoiteta hissille tarkkaa sijaintia. Asunto Osakeyhtiö Onnin kohdalla kaavaehdotus mahdollistaa hissien sijoittamisen molemmille sisäpihoille. Tarkempi jatkosuunnittelu on taloyhtiön tehtävä. Jatko-suunnittelun yhteydessä tulee myös selvittää rakentamismääräyskokoelman säännökset. Rakennuslautakunta edellyttää lupaa myöntäes-



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

sään, että muun muassa asuinhuoneen valoisuutta koskevat vaatimukset täyttyvät.

xxxx xxxxx (Asunto Oy Solmun taloyhtiön puheenjohtaja) on jättänyt taloyhtiön hallituksen lausuntoa (10.6.2009) tukevan mielipiteensä (10.6.2009), joka käsittelee samoja kysymyksiä kuin hallituksen kannanotto. Kirjoittaja ihmettelee halua suojella ja kieltää osakkeenomistajalta tilojen hyödyntäminen jatkossa täysipainoisesti. Hän korostaa, että osakkeenomistajana hän joutuisi vastaamaan määräyksistä johtuvista kustannuksista. Kirjoittaja vastustaa kaavaluonnoksen piha-alueita, muureja ja aitoja sekä maanalaista tilaa ja autopaikkoja koskevaa määräystä. Samoin hän vastustaa kaavaluonnoksen edellyttämää huoneistojen tai muiden tilojen saattamista alkuperäisasuun. Tätä koskevat määräykset johtaisivat kummallisen oloisiin tilanteisiin osakkeenomistajan kannalta katsottuna.

Vastine

Kysymyksen eri kohtiin on vastattu kutakin asiakokonaisuutta koskevan otsikon alla.

Poikkeamishakemus

Asemakaavaosastolla oli käsiteltävänä Asunto Osakeyhtiö Meritullinkatu 12:n rakennusvalvontavirastoon (20.11.2007) jättämä poikkeamishakemus koskien hissien rakentamista talon porrashuoneisiin.

Asunto Osakeyhtiö Meritullinkatu 12 toteaa (5.2.2009), että hissien rakentaminen on ollut taloyhtiössä esillä muutaman vuoden välein, kunnes yhtiökokouksessa 2007 päätettiin aloittaa hissien rakentamisen suunnittelu. Alustavien vaihtoehtoisten selvitysten perusteella yhtiökokous päätti, että hissien sijoittaminen porrashuoneisiin on paras vaihtoehto, miltä pohjalta suunnittelua päätettiin jatkaa. Lähtökohtana ovat olleet rakennuksen alkuperäisen suunnittelijan Emil Svenssonin luonnokset. Suunnitteluvaiheessa rakennuskielto ei ollut taloyhtiön tiedossa vaan rakennuslupaa haettaessa tieto siitä tuli taloyhtiölle yllätyksenä. Pyynnöistä huolimatta yhtiölle ei ole annettu kirjallista tietoa rakennuskiellon merkityksestä. Rakennuskiellon käytyä ilmi taloyhtiö haki hisseille poikkeamislupaa marraskuussa 2007. Taloyhtiö ei ole vielä saanut vastausta hakemaansa poikkeamishakemukseensa. Taloyhtiön mielestä rakennuskieltopäätös on laiton ja jyrkästi ihmisoikeuksien sekä voimassa olevien ihmisoikeuslakien vastainen. Yhtiö toivoo, että Meritullinkatu 12:ta koskevassa hissiasianssa päädytään puoltavaan ratkaisuun mahdollisimman pian.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

xxx ja xxxx xxxxx (Asunto Oy Meritullinkatu 12) ovat huolis-
saan (14.1.2009) poikkeuslupahakemuksen käsittelyaikataulusta. He
vaativat (15.1.2009) poikkeuslupahakemuksen hylkäämistä. Poikkeus-
lupa olisi jo yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti käsiteltävä ottamal-
la huomioon vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa noudatettavat
kriteerit. On vaikeaa ymmärtää, että toimenpidekiellosta huolimatta ja
asemakaavan muutoksen ollessa vireillä voitaisiin myöntää poikkeus-
lupa yhdelle kiinteistölle jo ennen asemakaavamuutoksen valmistumista,
jolle siihen voidaan esittää erityisiä syitä. Mitkään erityiset syyt eivät
kirjoittajien mielestä näytä puoltavan ratkaisua poikkeavassa järjestyk-
sessä. Kirjoittajat vastustavat poikkeusluvan myöntämistä Asunto Osa-
keyhtiö Meritullinkatu 12:n hissihankkeelle ennen asemakaavan valmis-
tumista yhdenvertaisuutta loukkaavana ja lainvastaisena.

xxxx xxxxx (Asunto Oy Meritullinkatu 12) kannattaa (15.1.2009) kaa-
vaehdotuksen tekemistä rauhassa ja aikataulun mukaan ilman, että
poikkeamispäätöksiä kiirehditään tai aikaistetaan.

Vastine

Rakennuskielto on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukainen. Siitä
on kuulutettu asianmukaisesti lain edellyttämällä tavalla. Poikkeamis-
hakemusta ei ole viety eteenpäin, koska hakemus ei vastaa kaavan ta-
voitteita. Kaupunkisuunnitteluvirasto ei ole kaavan vireillä ollessa ha-
lunnut antaa hakemuksesta kielteistä lausuntoa vaan on esittänyt talo-
yhtiölle, että se korjaisi hakemustaan kaavan tavoitteita vastaavaksi.
Taloyhtiö ei ole muuttanut hakemustaan

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus nro 11944 oli julkisesti nähtävillä 22.1.–
22.2.2010.

Ehdotuksesta on tehty 15 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella
on lähetetty 4 kirjettä, joista yksi on otsikoitu oikaisuvaatimukseksi
(5.1.2010). Oikaisuvaatimukseen on vastattu aiemmin (kaupunkisuun-
nittelulautakunta 25.2.2010). Ehdotuksesta ovat antaneet lausunnon
kaupunginmuseo, kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, rakennus-
lautakunta sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet

Suurin osa muistutuksista on samansisältöisiä ja laadittu pääpiirteittäin
samaa kirjepohjaa käyttäen. Muistutuksia tuli 6 taloyhtiöltä (As. Oy Mer-
itullinkatu 12, As. Oy Solmu, As. Oy Kristian 17, As. Oy Kruununhaan-



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

katu 4, As. Oy Vironkatu 6 ja Bostads Ab Norra Kajen 10) sekä 9 asukkaalta.

Kaikki muistuttajat, lukuun ottamatta xxxx xxxxx (As. Oy Solmu) eriävää mielipidettä, vaativat että kaupunkisuunnittelulautakunnan tekemä päätös (10.12.2009) hyväksyä Kruununhaan arvokkaita porrashuoneita koskeva asemakaavan muutosehdotus (nro 11944) kumotaan. Muistuttajat vaativat myös, että Kruununhaan eräitä kortteleita koskevat rakennus- ja toimenpidekiellot kumotaan ja lakkautetaan heti. Lauri Pentin (As. Oy Meritullinkatu 12) muistutuksessa ei esitetä rakennus- ja toimenpidekiellon kumoamista ja lakkauttamista. xxxx
xxxx (As. Oy Meritullinkatu 12) muistutuksessa vaaditaan niiden kumoamista ainoastaan tontti 14/12 porrashuoneiden B, C ja D osalta.

Vastine

Kaupunkisuunnittelulautakunnan edellä mainittu päätös on asian valmisteluun kuuluva toimenpide, jossa on puollettu asemakaavan hyväksymistä ja siihen liittyen esitetty kaupunginhallitukselle, että se ryhtyisi jatkotoimenpiteisiin lausuntojen pyytämiseksi ja kaavaehdotuksen asettamiseksi nähtäville.

Valmisteluun liittyviin päätöksiin ei kuntalain 91 §:n mukaan voida haakea muutosta ja ottaen huomioon kyseisen päätöksen luonne ei sen kumoaminen voi tulla kysymykseen. Kaupunkisuunnittelulautakunta tekee muistutusten ja lausuntojen johdosta asiasta uuden esityksen kaupunginhallitukselle, jolloin esityksen sisältö harkitaan kaiken päätöksen-tekohetkellä tiedossa olevan valossa kokonaisuudessaan uudelleen.

Nyt kysymyksessä olevat tontit on asetettu maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaiseen rakennus- ja toimenpidekieltoon asemakaavan ja sen suojelumääräysten tarkistamista varten. Päätäessään rakennuskiellon jatkamisesta keväällä 2008 kaupunginhallitus edellytti, että tonteilla tutkitaan hissien rakentamismahdollisuus siten, että porrashuoneiden arkkitehtonisia ja historiallisia arvoja ei turmella, esimerkiksi rakennusten rungon ulkopuolelle. Rakennuskielto on tarpeellinen, jotta kaavoitusprosessin aikana voitaisiin turvata suojeluarvojen säilyminen myös porrashuoneissa. Syytä rakennuskiellon kumoamiseen tai lakkauttamiseen ei valmistelun ja päätöksentekoprosessin keskeneräisyyden vuoksi ole. Kaupunginhallitus on viimeksi päättänyt jatkaa rakennuskieltoa 17.5.2010.

Taloyhtiö **Bostads Ab Norra Kajen 10** (22.2.2010), **As Oy Vironkatu 6** sekä xxxx xxxxx (22.2.2010), xxxx xxxxx (17.2.2010), xxxx xxxxx (22.2.2010), xxxx xxxxx



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

(22.2.2010) sekä xxxx xxxxx (22.2.2010) (As. Oy Meritulinkatu 12) esittävät perusteluinaan edellä kuvatuille vaatimuksilleen seuraavaa:

1. Rakennuksen sisäosien suojelelu asemakaavamääräyksillä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaista eikä sille ole muutakaan lailista perustetta. Kaavalla puututaan kohtuuttomasti yksityisen omaisuuden käyttöön ja kehittämiseen. Sisäosien suojelelu tulisi tapahtua rakennussuojeleluilla korvausta vastaan. Lisäksi joissakin muistutuksissa mainitaan, että ehdotus heikentää huoneistojen arvoa ja kaupungin tulisi sitoutua korvaamaan ylimääräiset kustannukset taloyhtiölle.
2. Kaupunkisuunnitteluvirasto ja -lautakunta eivät ole ottaneet huomioon asukkaiden mielipiteitä.
3. Vuoden 2003 porrashuoneiden inventointi (Schulman Oy) on tehty salaa ja tarkoitushakuisesti. Selvitys on puutteellinen ja perustuu subjektiivisiin näkemyksiin.
4. Asemakaavaehdotuksen lähtökohtana on ollut Pohjoisranta 10:n suojelelu. Seurauksena on hissien rakentamisen estyminen ja asuinolojen kehittämisen hankaloituminen. Hissien sijoittaminen asuntovyöhykkeelle on epärealistista. Piha-alueiden turmeleminen hissi-tornilla ei voi olla tarkoituksenmukaista. Kaava sisältää useita kiinteistöjen peruskorjaamista ja perusparantamista estäviä tai vaikeutavia määräyksiä, ei vain porrashuoneiden kehittämistä rajoittavia.
5. Kaava loukkaa alueen asukkaiden yhdenvertaisuutta. Kaavan kohteena oleville taloyhtiöille asetetaan rajoituksia, joita on sallittu muille saman alueen kiinteistöille (kuten ullakko- ja hissirakentaminen). Joissakin muistutuksissa todetaan myös, että on annettu ymmärtää kyseisten talojen porrashuoneistojen olevan ainutlaatuisia, vaikka Kruununhaan ja Katajanokan alueella on lähes 300 suojelettua ja rakennuskiellossa olevaa porrashuonetta.
6. Asemakaavan suojelelümääräykset, joissa kielletään sellaiset muutokset, jotka heikentävät rakennuksen tai sen porrashuoneiden arvoja, samoin kuin vaatimukset alkuperäistoteutuksen palauttamisesta, ovat kohtuuttomia.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

7. Suojelumääräykset koskevat kaikkia rakennuksen osia ja tiloja, siten myös huoneistojen sisätiloja. Tämä ei voi olla hyväksyttävissä eikä mahdollista. Taloyhtiöllä tulee olla oikeus toteuttaa kunnostukset ajan vaatimusten mukaisesti.
8. Ehdotus on Helsingin kaupungin kehittämissstrategian (2009–2012) ja monien muiden Helsingin kaupungin ja useiden muiden viranomaisten ilmoittamien tavoitteiden vastainen (Asukkaiden viihtyminen, liikkumisen esteettömyys, asuminen mahdollisimman pitkään omassa kodissa jne.). Joissakin muistutuksissa korostetaan erityisesti ikääntyneiden ja liikuntarajoitteisten asumismahdollisuuksia.

Vastine

1. Maankäyttö- ja rakennuslain eri kaavatasojen sisältövaatimukseen kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen. Asemakaavan laadintaan kuuluu myös rakennettuun ympäristöön liittyvien erityisten arvojen hävittämiskiello (54 §). Jokaisella kaavatasolla on lain mukaan mahdollisuus antaa suojelumääräyksiä. Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia (57 §). Laaditun kaavaehdotuksen määräykset eivät rajoita kohtuuttomasti yksityisen omaisuuden käyttöä ja kehittämistä.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa puhutaan kulttuuriperinnön ja rakennetun ympäristön arvojen suojelemisesta erittelemättä sisätiloja ja ulkoarkkitehtuuria. Ympäristöministeriön asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä koskevassa ohjeessa todetaan, että erityistapauksissa voidaan asemakaavassa antaa sisätiloja koskevia määräyksiä. Kysymykseen tulevat silloin esimerkiksi rakennuksen porrashuoneiden säilyttämistä koskevat määräykset. (Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, ympäristöministeriö, 2003, s. 126)

Maankäyttö- ja rakennuslaki (1999) on keskeisin ja asemakaava-alueella ensisijainen rakennetun kulttuuriympäristön suojelua ohjaava väline. Vain erityistapauksissa, silloin kun suojelu ei ole mahdollista maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tai milloin rakennuksen säilymistä ei voida riittävästi turvata maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla, kun rakennuksella on huomattavaa valtakunnallista merkitystä tai kun siihen muutoin on erityisiä syitä, sovelletaan lakia rakennusperinnön suojelemisesta (2010, aikaisemmin rakennusuojelulaki, 1985). Kaavan kohteena olevien rakennusten ja niiden arvokkaiden porrashuoneiden suojelu on mahdollista maankäyttö- ja rakennuslain nojalla. Oikeus korvauksiin syntyy vain siinä tapauksessa, mikäli suojelumääräykset eivät ole maanomistajalle kohtuullisia.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

Rakennetun ympäristön vaalimisen ja suojelun kautta muodostuvat ympäristöt ovat arvostettuja ja haluttuja asuinympäristöjä. Suojelu saattaa siten jopa nostaa kiinteistöjen ja asuntojen arvostusta ja sitä kautta yleensä myös hintaa. Tästä Kruununhaan kaupunginosa tarjoaa hyvän esimerkin.

Myös suojeltuja rakennuksia voidaan kehittää. Esimerkiksi hissien rakentaminen voidaan kohtuullisin kustannuksin nykYTEKNIKALLA toteuttaa useimpiin suojelun piiriin kuuluviin rakennuksiin. Suojelusta aiheutuvat lisäkustannukset pysyvät kohtuullisina rakennuksen taloudellinen, rakennustaiteellinen ja kulttuurihistoriallinen arvo huomioon ottaen. Valtion ja kaupungin hissiavustuksista saatava tuki kattaa näistä lisäkustannuksista 60 %. Kaikkiin tässä kaavaehdotuksessa mukana oleviin kohteisiin hissi on mahdollista rakentaa.

2. Kruununhaan arvokkaita porrashuoneita koskevan kaavan valmistelussa vuorovaikutus on ollut erittäin laajaa lukuisine asukastilaisuuksineen ja neuvotteluineen. Valmistelussa on pyritty yhteisymmärrykseen osallisten kanssa edellyttäen, että ratkaisut ovat kaavan tavoitteiden mukaisia. Ratkaisu on joissakin tapauksissa taloyhtiön kannan tai yksittäisten asukkaiden mielipiteiden vastainen.
3. Asemakaavan muutoksen pohjaksi on laadittu kaksi alan tunnettua asiantuntijan tekemää selvitystä, Kruununhaan hissittömiä yli kaksikerroksisia asuinkerrostaloja koskeva porrashuoneiden inventointi (Schulman, 2003) ja selvitys hissien rakentamismahdollisuuksista kaikkein arvokkaimmiksi arvioituihin taloihin siten, ettei rakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja rikottaisi (Leiviskä & Helander, 2008). Näiden selvitysten samoin kuin kaavaehdotuksen laadinnassa on myös kaupungin museo toiminut asiantuntijana. Selvityksessä mukana oleville taloyhtiöille tiedotettiin inventoinnin käynnistymisestä 30.9.2003 ja inventoinnin tuloksista 3.3.2004 päivätyllä kaupunkisuunnitteluviraston kirjeellä. Hissien rakentamista koskevasta selvityksestä tiedotettiin 30.6.2008 päivätyllä kirjeellä. Kirjeet postitettiin kunkin taloyhtiön isännöitsijän osoitteeseen.
4. Asunto-osakeyhtiö Pohjoisranta 10:n hissihanke ja kaupunkisuunnittelulautakunnan (26.9.2002) sitä koskeva kielteinen lausunto käynnisti laajan selvityksen Kruununhaan porrashuoneiden kulttuurihistoriallisista arvoista.

Kaavaehdotus pyrkii parhaalla mahdollisella tavalla yhdistämään pyrkimyksen säilyttää kulttuurihistoriallisia arvoja ja tavoitteen parantaa saavutettavuutta. Kaavaehdotus mahdollistaa hissien raken-



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

tamisen kaikkiin taloihin. Taloyhtiön sisäisillä päätöksillä ratkaistaan, halutaanko hissi rakentaa kaavan sallimalla tavalla, esimerkiksi asunnoista lohkaistavaan tilaan.

Rakennuksissa, joita kaavaehdotus koskee, porrashuoneet ovat edellisen vuosisadan vaihteelle tyypillisesti merkittäviä asuintalon yhteisiä tiloja, joiden suunnitteluun on panostettu erityisesti. Kyseisenä ajankohtana korostettiin kadun puolen julkista luonnetta ja näyttävyyttä. Pihanpuoli syntyi toiminnallisten vaatimusten ehdoilla ja oli arkkitehtonisesti vaatimattomampi. Siksi pihan ja pihajulkisivujen voidaan katsoa kestävän paremmin muutoksia.

Kaikki rakennuksen peruskorjaamiseen sekä kunnossapitoon ja kehittämiseen liittyvät toimenpiteet ovat mahdollisia, mikäli niillä ei heikennetä rakennuksen historiallista arvoa tai muuteta arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

5. Kaavaehdotus ei estä hissien rakentamista. Kaavaehdotuksessa osoitetaan eri mahdollisuuksia, miten hissi voidaan sijoittaa rakennuksiin tai rakennusrungon ulkopuolelle. Myöskään ullakkorakentamista ei millään tavoin rajoiteta, mutta edellytetään, että myös se, kuten muutkin mahdolliset muutostyöt, toteutetaan rakennusten arkkitehtoniset, historialliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyttäen. Helsingissä on voimassa ullakkorakentamisen alueellinen poikkeamispäätös, jonka mukaan Kruununhaassa on mahdollista ottaa ullakkotiloja asunnoiksi ja avata niiden edellyttämiä uusia ikkunaaukkoja laajemmat kaupunkinäkyvät huomioon ottaen ja merinäkyvät säilyttäen. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kohdalla tulee suunnittelussa käyttää tarkkaa harkintaa.

Kaavaehdotus perustuu asiantuntijaselvityksiin, joissa kaavan kohteena olevat rakennukset ja suurin osa niiden porrashuoneista on todettu kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi. Merkittävyttä arvioitaessa on harvinaisuuden lisäksi punnittu rakennustaiteellisia ja historiallisia arvoja sekä säilyneisyyttä tai kerrostuneisuutta ja tyypillisyyttä. Suojelumääräykset tähtäävät näiden arvojen säilymiseen. Myös muualla kaupungin alueella toimitaan vastaavalla tavalla, mikäli samanlaisia arvoja selvityksissä todetaan. Kruununhakaan rinnastettavissa olevaa Katajanokan vanhaa kaupunginosaa koskevassa asemakaavassa on asuinrakennusten porrashuoneiden suojelua koskeva määräys. Helsingin kaupungin museo on parhaillaan laatimassa laajempaa, kantakaupungin aluetta koskevaa porrashuoneiden arvoihin kohdistuvaa selvitystä.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

6. Kaikkia tonteilla olevia rakennuksia koskee määräys sr-1, jota arvokkaita suojelukohteita koskevissa asemakaavoissa käytetään yleisesti. Määräys, jolla kielletään sellaiset historiallisia arvoja tai arkkitehtuurin ominaispiirteitä muuttavat korjaus-, muutos- tai lisärakentamistyöt, tähtää kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen. Kohteen arvoja heikentäneet toimenpiteet tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Muunlaiset aikaisemmat korjaukset, muutokset ja uudet rakenteet voidaan säilyttää.

Kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimista edellytetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Suojelumääräystä ei ole katsottu kohtuuttomaksi.

7. Suojelumääräykset eivät asemakaavan muutoksessa ulotu huoneistojen sisätiloihin eikä huoneistojakoa ole edellytetty palautettavaksi. Väärinkäsitysten välttämiseksi kaavamääräykseen on lisätty lause: "Suojelumääräys ei koske huoneistojen sisätiloja."

Suojelu ei estä rakennusten kunnostamista ajan vaatimusten edellyttämällä tavalla, edellyttäen, että kunnostaminen tapahtuu kulttuurihistorialliset arvot säilyttäen.

8. Kaavaehdotuksessa on pyritty löytämään kahta tärkeää tavoitetta tukeva ratkaisu. Siinä on sovitettu yhteen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen ja esteettömyyden parantaminen hissejä rakentamalla. Siten on pyritty, siinä määrin kuin se vanhan rakennuskannan kohdalla on mahdollista, toteuttamaan Helsingin kaupungin tavoitteita esteettömyydestä ja saavutettavuuden parantamisesta. Viime kädessä kaavoitusta kuitenkin ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki.

Muutamit taloyhtiöt ja asukkaat ovat muistutuksissaan esittäneet edellä mainittujen perusteiden lisäksi muita vaatimuksia ja näkökohtia. Alla on esitetty tiivistelmät näistä muistutuksista sekä vastineet niihin.

As. Oy Kruununhaankatu 4:n (19.2.2010) muistutuksessa todetaan edellä mainittujen kohtien 1, 2, 4, 5 ja 8 lisäksi, että taloyhtiölle esitettiin alun perin, että hankkeessa etsitään ratkaisu vain hissirakentamiselle. Ehdotuksen tavoitteena on kuitenkin suojelun ulottaminen koskemaan rakennusten sisätiloja ja piha-aluetta ja ullakkorakentamista. Taloyhtiön mukaan kaikki korjaaminen joudutaan neuvottelemaan kaupungin kanssa ja toisaalta kaupunki voi velvoittaa taloyhtiöt korjauksiin. Lisäksi yhtiö ehdottaa, että vähintään suojelua, tiloja, pihvoja ja autopaikkoja koskevat määräykset poistetaan ehdotuksesta.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

Vastine

Taloyhtiöille lähetetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (22.12.2008) mukaan asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tarkistaa asemakaavoja siten, että niiden suojelumääräykset ovat riittävän kattavat sekä ulko- että sisätilojen suhteen ja että samassa yhteydessä on tarkoitus määrittellä periaatteet hissien rakentamista varten. Asemakaavaluonnoksesta on keskusteltu taloyhtiöiden edustajien kanssa ja sen tavoitteita on esitelty asukastilaisuuksissa.

Kaavaehdotuksen määräykset ovat tavanomaisia yleisesti käytössä olevia määräyksiä. Asemakaava ei tule takautuvasti voimaan eivätkä kaavamääräykset johda korjausvelvoitteisiin. Vasta toteutettaessa rakennuslupaa vaativia muutoksia rakennusvalvontavirasto ohjaa suunnittelua ja valvoo rakentamisen asemakaavan ja kaavamääräysten mukaisuutta.

As. Oy Kristian 17:n (22.2.2010) muistutuksessa todetaan edellä mainittujen kohtien 1–8 lisäksi, että taloyhtiö pitää suojelun tuomia lisävelvoitteita rangaistuksena siitä, että taloyhtiötä on hoidettu pieteetillä. Taloyhtiön mukaan rakennuksen porrashuone soveltuu erityisen hyvin hissien rakentamiseen. Lisäksi kiello on tehty subjektiivisin perustein. Yhtiön mukaan pihakansi ei sovellu virkistyskäyttöön ja asukkaat oleskelevatkin mielellään parvekkeillaan ja läheisissä puistoissa. Tämän lisäksi taloyhtiö pitää alkuperäisyyden säilyttämistä liian ehdottomana määräyksenä ja vaatii määräysten väljentämistä siten, että katujulkisivun räystästä olisi mahdollista jatkaa.

Vastine

Määräyksellä sr-1 ilmaistaan, että kohde on arvokas. Kaavaehdotuksen suojelumääräykset ovat tavanomaisia, yleisesti käytössä olevia määräyksiä, jotka tähtäävät kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen. Määräys ei sinänsä velvoita taloyhtiötä entisöintiin, mutta mikäli taloyhtiö suorittaa korjaustoimenpiteitä, tulee ne toteuttaa historialliset arvot ja arkkitehtuurin ominaispiirteet säilyttäen.

Kaavaehdotuksessa ei kielletä hissien rakentamista As. Oy Kristian 17:n omistamaan kiinteistöön, vaan esitetään, että hissi voidaan rakentaa asuntovyöhykkeelle. Tähän on päädytty asiantuntijaselvityksessä (2008) eri tavoitteita tutkien ja arvioiden. Hissien rakentaminen muistutuksessa esitetyllä tavalla talon porrashuoneeseen muuttaisi oleellisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaan sisätilan alkuperäistä luonnetta ja sen arkkitehtonisia ja tilallisia ominaisuuksia sekä heikentäisi porrashuoneen rakennustaiteellista ja historiallista arvoa.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

Rakennuksen katujulkisivun räystäään korjaustyöt, kuten muutkin korjaustoimenpiteet, tulee kaavamääräyksen mukaan suunnitella siten, etteivät ne heikennä rakennuksen historiallista arvoa tai muuta arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennusvalvontavirasto valvoo kaavamääräyksen toteutumista.

Kaavaehdotuksen tavoitteena on asukkaiden yhteisen piha-alueen aikaansaaminen, mikä on periaatteena koko kantakaupungin alueella. Kunkin pihan ominaisluonne tulee tietysti suunnittelussa ottaa huomioon. Ulko-oleskelualue tulee kaavamääräyksen mukaan toteuttaa ympäristöön sopivia materiaaleja ja istutuksia käyttäen.

As. Oy Solmun muistutuksessa (22.2.2010), edellä mainittujen kohtien 1, 2 ja 7 sekä osin kohdan 3 lisäksi, vastustetaan määräyksiä, joissa tomutus- ja jätehuollon laitteita ei saa sijoittaa pihamaalle. Yhtiö ilmoittaa myös, että yhtiöjärjestyksessä on autopaikkaosake, joka oikeuttaa kahteen autopaikkaan pihalla. Siten asemakaavan muutos on yhtiöjärjestyksen vastainen ja taloyhtiölle aiheutuu toteuttamisesta huomattava taloudellinen vahinko. Lisäksi yhtiö luettelee korjauskohteita, joissa kaavan toteuttaminen aiheuttaisi lisäkustannuksia. Taloyhtiö ehdottaa, että rakennuksesta suojeltaisiin vain yksi porrashuone ja sillä edellytyksellä, että portaan osakkaat suostuvat siihen kirjallisesti.

As. Oy Solmu muistuttaa, että asemakaavan selostuksessa todettu Kruununhaan asuntojen suuri koko ja, että asunnot ovat usein kahdella sisäänkäynnillä varustettuja, ei pidä paikkansa. Taloyhtiön asunnot ovat pääasiassa yksiöitä, kaksioita tai kolmiota (alle 100 m²), joissa ei ole kahta sisäänkäyntiä, kuten asemakaavan selostuksessa väitetään.

Taloyhtiön mukaan tulisi sallia hissien sijoittaminen myös porrashuonetiilaan siten, että vaalitaan porraskäytävän ilmettä ja kokonaiskuvaa. Asunto Oy Solmu vaatii, että asemakaavan muutosehdotus ja Kruununhaan eräitä kortteleita koskevat rakennus- ja toimenpidekiellot kumotaan.

As. Oy Solmun muistutukseen (22.2.2010) on liitetty hallituksen jäsen xxxx xxxxx eriävä mielipide. Siinä todetaan, että kaavaehdotus on maankäyttöä ja rakentamista koskevien säädösten mukainen. Asemakaavoituksessa esitettyihin määräyksiin kuuluu, että ne tietyllä tapaa rajoittavat yksityisomistuksen määräysvaltaa, kun pyritään sovittamaan yhteen yhteisiä ja yksityisiä tavoitteita. Liian vapaat, taloudellisiin näkökohtiin painottuvat määräykset ovat osoittautuneet ympäristön ja rakennussuojelun kannalta epäedullisiksi. Moni on valinnut Kruununhaan asuinpaikakseen juuri sen historiallisten arvojen takia, rakennuskannan



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

ikä ja autenttisuus korreloivat asuntojen neliöhinnan kanssa. Asemakaavaluonnos ei siis aiheuta erityisiä taloudellisia rasitteita osakkeiden omistajille. Asunto Oy Solmun talo on rakennushistoriallisessa mielessä poikkeuksellisen hyvin säilynyt.

Eriävän mielipiteen mukaan kaavaehdotusta on valmisteltu avoimesti ja hyvää hallintotapaa noudattaen. Selvitykset ovat olleet julkisesti esillä, ja selvitysten ohjauksessa on käytetty monipuolista asiantuntemusta. Myös asukastilaisuuksia on järjestetty ja käyty erillisiä neuvotteluja eri taloyhtiöiden kanssa.

Eriävässä mielipiteessä myös huomautetaan, etteivät kaavamääräykset koske asuinhuoneistojen sisätilojen muutoksia ja ettei kaava edellytä kaikkien rakennukseen tehtyjen muutosten palauttamista. Kaavamääräys ei ole autopaikkojen suhteen jälkikäteen sanktioiva.

Mielipiteessä korostetaan, ettei hissien rakentaminen porrassyöksyjen väliin ole mahdollista, mikäli otetaan huomioon tilojen arkkitehtoniset suhteet ja historialliset arvot. Vaikka kaavaluonnoksessa esitetyt vaihtoehdot aiheuttavatkin rajoituksia ja haittoja, ne ovat ainoat mahdollisuudet.

Lopuksi todetaan, että asemakaavaluonnos sovittaa yhteen porraskäytävän toiminnalliset tavoitteet sekä rakennustaiteelliset ja historialliset arvot ja takaa As. Oy Solmun kiinteistön huolella vaalittujen arvojen säilymisen jälkipolville.

xxxx xxxxx (As Oy Solmu, 22.2.2010) muistuttaa samoista asioista kuin As. Oy Solmu edellä.

xxxx xxxxx ja xxxx xxxxx (As. Oy Solmu, 19.2.2010) tuovat edellä mainittujen kohtien 1–8 lisäksi esiin, että taloyhtiön osake oikeuttaa pihalla oleviin autopaikkoihin. Taloyhtiön asunnot ovat pieniä ja asuntoihin sijoitettavat hissit veisivät tilaa juuri pienistä huoneistoista. Heidän mukaansa hissien rakentaminen vaatii rakennusluvan, joka antaa viranomaisille riittävän valvontamahdollisuuden rakentamiselle.

Vastine

Kaavaehdotuksessa ei ole tomutusta koskevaa määräystä. Kaavamääräyksen mukaan jäteastiat tulee sijoittaa rakennusrungon sisään, ja mikäli tämä ei ole mahdollista, tulee jäteastioille rakentaa ympäristöön sopiva katos tai aitaus.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

Koko kantakaupungin alueella pyritään piha-alueet saamaan viihtyisiksi. Siksi asemakaavoihin sisällytetään määräys, joka kieltää autopaikkojen sijoittamisen pihoille. Autopaikkojen sijoitusta koskeva asia tulee harkittavaksi, mikäli taloyhtiö ryhtyy esimerkiksi ullakkoasuntoja koskevaan rakennushankkeeseen.

Rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöissä tulee kunnioittaa rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja. Mikäli alkuperäistoteutusta ei ole jäljellä ja mikäli jälkeempään tehty muutos on heikentänyt rakennuksen arvoja, tulee valita ratkaisu jolla kulttuurihistoriallisia arvoja voidaan mahdollisimman paljon palauttaa. Ratkaisu saattaa joissain tapauksissa tulla kalliimmaksi kuin tavanomaiseen ympäristöön soveltuva standardiratkaisu.

Kaavan tavoitteena on tasavertaisuus. Siksi taloyhtiön kaikki arvokkaimmat porrashuoneet suojellaan eikä niihin sallita hissien rakentamista. Kaavaehdotus mahdollistaa hissien rakentamisen asunnoista otettavaan tilaan tai rakennuksen rungon ulkopuolelle. Kaavassa ei kuitenkaan määritellä hisseille tarkkaa sijaintia. Hissien suunnittelu suojelurakennuksiin niiden ominaispiirteet huomioon ottavalla tavalla on vaativa tehtävä, joka edellyttää pätevää suunnittelua. Päätöksen hissien toteuttamisesta tekee taloyhtiö.

Selostuksessa oleva epätarkkuus koskien asuntojen keskipinta-alaa on korjattu. Nähtävillä olleessa selostuksessa kirjoitettiin Kruununhaan asuntojen koosta, vaikka tarkoitettiin asuntojen kokoa asemakaavan muutosalueella eli kyseessä olevilla yhdeksällä tontilla. Asuntojen keskipinta-ala näillä tonteilla on 107 m². As. Oy Solmussa asuntojen keskipinta-ala on rekisteritietojen mukaan 75 m².

As. Oy Meritullinkatu 12 (22.2.2010) tuo esiin kaikki edellä mainitut kohdat 1–8 muistutuksensa lukuisissa numeroiduissa asiakohdissa. Muistutuksessa vaaditaan, että kaupunkisuunnittelulautakunnan tekemä päätös hyväksyä asemakaavan muutosehdotus samoin kuin rakennus- ja toimenpidekiellot kumotaan ja lakkautetaan heti tai että asemakaavan muutosehdotus palautetaan uudelleen käsiteltäväksi lähtökohtina asumisen ja asukkaiden tarpeet ja asuinolojen kehittäminen ajan vaatimusten mukaisesti. Rakennuskielto on alun perin tehty salaa ja kiinteistölle mitään ilmoittamatta. Rakennuskielto asetettiin 2004 ja vasta nyt ollaan käsittelemässä asemakaavaehdotusta. Tämä on taloyhtiön mielestä kohtuutonta. Poikkeamisluvan käsittely on kestänyt jo yli kaksi vuotta. Poikkeamis- ja rakennusluvat tulee myöntää yhtiölle heti.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

Muistutuksessa vaaditaan, että kaupungin ja asiaan liittyvien virkamiesten on korvattava aiheutuneet ja aiheutuvat ylimääräiset kustannukset taloyhtiölle.

Ainakin As. Oy Meritullinkatu 12:n omistama kiinteistö on poistettava asemakaavaehdotuksesta, sillä se ei ole kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai arkkitehtonisesti erityisen arvokas eikä valtakunnallisesti erityisen merkittävä tai muutoinkaan tavanomaisesta poikkeava rakennus. Muita Emil Svenssonin suunnittelema, edustavampia taloja on Helsingissä noin 30. Rakennuksen, sen porrashuoneiden ja asuinhuoneistojen ulkoasu on myös muuttunut korjausten yhteydessä, eikä se siten edusta alkuperäistä rakennustasoa tai sen tyyliä.

Taloyhtiön omien selvitysten samoin kuin kaupunkisuunnitteluviraston selvitystyön perusteella hissien rakentaminen sekä asuntovyöhykkeelle että piha-alueelle on todettu teknistaloudellisesti toteuttamiskelvottomiksi. Hissin rakentaminen pihalle heikentää pihan käyttöominaisuuksia, eikä liikkumisen esteettömyys toteutuisi. Molemmissa selvityksissä parhaaksi vaihtoehdoksi on osoittautunut hissien sijoittaminen porrashuoneiden valokuiluihin. Tätä kaupunkisuunnitteluvirasto ei ole tuonut esiin, ei myöskään vaihtoehtoa, jossa vain kahteen porrashuoneeseen rakennettaisiin hissi sisälle ja yhden yhteyteen pihan puolen julkisivuun. Myös talon suunnittelija Emil Svensson on aikoinaan suunnitellut hissit porrassyöksyjä keskelle. Muistutuksessa todetaan, että hyvin ja ammattitaitoisesti rakennuksen tyyliin sopivat porrassyöksyjä väliin rakennetut hissit eivät pilaa porrashuoneiden kulttuurihistoriallisia tai rakennustaiteellisia arvoja, päinvastoin korostavat aikakausien arkkitehtonisia kerrostumia. Maankäyttö- ja rakennuslaissa (1§) todetaan, että alueiden käyttö ja rakentaminen tulee järjestää siten, että luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä.

Muistutuksessa todetaan, että perinteisesti asemakaavamääräykset ovat koskeneet vain katujulkisivuja ja julkisivun puoleisia katonlappaita, aiemmin sisätiloja ei ole voitu suojella kaavalla. Sisätilojen suojelulle ei ole laillisia perusteita. Asemakaavaehdotuksella puututaan yksityisomistukseen jopa voimassa olevan lainsäädännön vastaisesti. Se on myös ihmisoikeuksien, perustuslain ja EU:n asiaa koskevan lainsäädännön vastainen. Käsitystä tulee myös hallinto-oikeuden päätös (KHO:2009:48, 3172/1/08). Nykyinen kaavamääräys on taloyhtiön mielestä riittävä, mutta siitäkään ei ole taloyhtiölle koskaan ilmoitettu mitään. Helsingin kaupungin viranomaiskäytäntö on muuttunut ilman vastaavaa lainsäädännön muutosta. Kiinteistöt on näin asetettu epätasa-arvoiseen asemaan hissien rakentamisen suhteen. Kyse on mielivalta-



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

sesta tai epätasapuolisesta vallankäytöstä. Vaihtoehto rakennussuojelulain nojalla suojelulle asemakaavan sijaan olisi tutkittava.

Taloyhtiö toteaa edelleen, että asukkaita ei ole kuultu, vain vähemmistön kanta on otettu huomioon. Jokaisen osallistumismahdollisuudesta kuitenkin säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Päätös asiassa on tehty jo ennen kuulemiskierrosta. Lain mukaan päätöksille tulee saada kaikkien kiinteistön omistajien ja osakkaiden yksimielinen hyväksyntä. Taloyhtiöön ei ole otettu edes yhteyksiä. Kaavan laatijat ovat todenneet laativansa virkamiehinä erilaisia kaavaehdotuksia oman halunsa mukaan ja että heidän tehtävänä on huolehtia kiinteistöjen suojelusta eikä asukkaiden ja asuntoyhtiöiden ongelmista tai murheista. Kuitenkin vastuu siirretään luottamusmiehille. Muistutuksessa todetaan, että ilmeisesti ainakin eräät kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet olisivat vastustaneet asemakaavaehdotuksen hyväksymistä ja halunneet äänestää 10.12.2009 asemakaavaehdotusta vastaan. Äänestystä asiasta ei kuitenkaan jostain syystä suoritettu.

Tekeillä olevan suojelukaavan laadinta perustuu puutteellisesti ja salaa tehtyihin ja virheellisiin perusselvityksiin ja niistä väärin ja tavoitehakuisesti tehtyihin tulkintoihin. Hissien rakentamisselvitys perustuu rakennusvalvontavirastosta saatuihin piirustuksiin, mitkä eivät välttämättä ole ajan tasalla. Myöskään asiantuntevia ja päteviä hissisuunnittelijoita ei ole kuultu. Kaupunkisuunnitteluvirasto on tilannut asiantuntijaselvitykset ja lausunnot mieleisiltään ja omia suunnitelmiaan tukevilta konsulteilta. Lausuntojen antajien kilpailutuksesta ei ole annettu mitään tietoa, taloyhtiö arveleekin, ettei niitä ole kilpailutettu lainkaan.

Taloyhtiön käsityksen mukaan asemakaavaehdotus alentaa huoneistojen myyntiarvoa oleellisesti. Vaatimus pihasuunnitelman teettämisestä on perusteeton ja kohtuuton. Asemakaavaehdotus pakottaa ikääntyneet, ikääntyvät, vammaiset ja lapsiperheet muuttamaan pois omistamistaan kodeista. Kaavan päätavoitteena on estää hissien rakentaminen ja asuinkerrostalojen asumisolojen kehittäminen. Ilmoitettu tavoite estää porrashuoneiden turmeleminen loukkaa asukkaita ja heidän mukaansa törkeästi. Asenne edustaa paluuta menneeseen.

Muistutukseen on liitetty taloyhtiön asukkaiden näkemyksiä asemakaavaehdotuksen tavoitteista ja seurauksista. Niissä nostetaan esiin edellä mainittujen seikkojen lisäksi se, että kaavaehdotus heikentää rakennuksen energiatehokkuutta ja energiansäästömahdollisuuksia, se pakottaa tekemään taloista museoita, siirtää yksityisten kiinteistöjen oikeudet päättää asioistaan viranomaisille sekä lisää asumiskustannuksia kohtuuttomasti ja tarpeettomasti.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

Muistutuksen liitteenä on perusteluja hissien rakentamiseksi sekä kuvia alustavista hissisuunnitelmista, jotka perustuvat Emil Svenssonin esittämiin periaatteisiin.

Vastine

Rakennuskielto on ollut voimassa Kruununhaan arvokkaita porrashuoneita koskevan inventoinnin valmistumisen jälkeen vuodesta 2004 arvokkaimmiksi todettujen kohteiden rakennustaiteellisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen turvaamiseksi. Rakennuskieltoa on jatkettu tarpeellisten selvitysten ja asemakaavan muutoksen laatimisen ajaksi. Kaupunginhallitus päättää rakennuskielloista ja niiden jatkamisesta. Rakennuskielto on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukainen. Rakennuskiellosta on kuulutettu asianmukaisesti lain edellyttämällä tavalla. Rakennuskiellon voimassa ollessa on mahdollista rakennuskiellosta tehtävällä poikkeamispäätöksellä suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka ovat vireillä olevan kaavan tavoitteiden mukaisia. Asunto-osakeyhtiö Meritullinkatu 12:n hissien rakentamista koskeva poikkeamishakemus ei täytä tätä vaatimusta. Kaupunkisuunnitteluvirasto pitää hissien rakentamista taloyhtiöön periaatteessa mahdollisena ja on toivonut taloyhtiöltä muutettua suunnitelmaa, joka vastaisi tulevan kaavan tavoitteita. Sellaista ei ole kaupunkisuunnitteluvirastolle toimitettu.

Meritullinkatu 12:n kiinteistö porrashuoneineen on asiantuntijaselvityksissä todettu rakennustaiteellisesti ja historiallisesti merkittäväksi. Muutokset, joita rakennuksessa on myöhemmin tehty, eivät ole heikentäneet sen kulttuurihistoriallista arvoa. Hissien rakentamista koskevassa selvityksessä (Helander, Leiviskä, 2008) todetaan, että ahdas piha ei sovellu hissien rakentamiseen, sen sijaan suositeltavaksi vaihtoehdoksi esitetään hissien sijoittamista porrashuoneiden B ja D yhteyteen asuntojen sisään. Vaihtoehtoa, jossa tila hisseille otettaisiin porrashuoneista, ei selvityksessä suositella, sillä silloin eivät porrashuoneiden rakenteet, tilan geometria, valaistusolosuhteet ja näkymät säilyisi.

Kyseiseen selvitykseen sisältyvässä piirustuksessa hissien rakentamispaikka on osoitettu B-portaaseen virheellisesti siten, että kulku rakennuksen ylimmän kerroksen asuntoon ei onnistuisi. Hissi on kuitenkin mahdollista sijoittaa toiseen kohtaan kyseisen porrashuoneen yhteyteen asunnosta otettavaan tilaan.

Kaavan laatijaa velvoittaa maankäyttö- ja rakennuslaki. Tämän asemakaavan muutoksen laadinnassa erityisesti rakennussuojelulliset ja esteettömyysnäkökohdat ovat olleet tarkasteltavina ja mahdollisuuksien mukaan yhteen sovitettavina. Lain mukaan asemakaavaa laadittaessa



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

tulee huolehtia myös siitä, että maanomistajia kohdellaan keskenään tasapuolisesti.

Monesti asemakaavoitukseen sisältyy yhtiön tai muun omistajan liikumavaraa ja määräämisvaltaa rajaavia vaikutuksia – asemakaavat säätelevät rakentamisen määrää, käyttötarkoituksia ja muita seikkoja, kuten suojelua, maankäyttö- ja rakennuslain säätelemissä puitteissa.

Vuorovaikutus on tämän asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä ollut erittäin laajaa. Vuorovaikutuksessa on kuultu osallisia, asukkaita ja taloyhtiöitä, ja otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon esitetyt näkökohdat. Ei ole voitu välttää, kaavan tavoitteita silmällä pitäen, että ratkaisu on joissakin tapauksissa taloyhtiön kannan tai yksittäisten asukkaiden mielipiteiden vastainen. Osallisten mielipiteet on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

Taloyhtiöille on jaettu tietoa laajasti. Vuoden 2003 inventoinnin käynnistymisestä, inventoinnin tuloksista ja hissien rakentamista koskevasta selvityksestä tiedotettiin kaupunkisuunnitteluviraston kirjeillä 30.9.2003, 3.3.2004 ja 30.6.2008. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin taloyhtiöille 22.12.2008.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.12.2009 lähettää 3.12.2009 asemakaavan muutosehdotuksen nro 11944 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä. Päätös oli yksimielinen.

Asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi laadittuja selvityksiä tehtäessä tekijöillä on ollut käytettävissä rakennuslupapiirustukset, joista ilmenevät myös alkuperäissuunnitelmiin tehdyt luvanvaraiset muutostyöt. Ilman rakennuslupaa tehtyjä muutoksia ei selvityksissä ole voitu ottaa huomioon.

Tehtyjen asiantuntijaselvitysten laatijat on valittu asianmukaista hankintamenettelyä noudattaen. Inventoinnin (2003) tekemiseksi pyydettiin tarjous neljältä ja hissien rakentamista koskevan selvityksen (2008) laatimiseksi viideltä asiantuntijatoimistolta.

Kaavaehdotuksen asemakaavamääräyksillä ei ole vaikutusta rakennusten energiatehokkuuteen tai säästömahdollisuuksiin eikä asumiskustannuksiin. Päätöksentekoa taloyhtiössä säätelee asunto-osakeyhtiölaki.

Muut lainsäädäntöön ja oikeustapauksiin viittaavat huomautukset ovat siinä määrin yleisluontoisia, ettei niihin ole mahdollista vastata.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

Muistutuksessa esitettyihin asioihin on lisäksi vastattu edellä (vastine **vaatimukseen kumota** kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.12.2009 tekemä päätös ja kumota ja lakkauttaa rakennus- ja toimenpidekiellot sekä vastineet 1–8) sekä myöhemmin Meritullinkatu 12:n kirjeeseen annetussa vastineessa.

xxxx ja xxxx xxxxx (As. Oy Meritullinkatu 12, 22.2.2010) tuovat esiin edellä mainittujen kohtien 1–8 lisäksi samoja seikkoja kuin As. Oy Meritullinkatu 12:n muistutuksessa.

xxxx xxxxx As. Oy Meritullinkatu 12, 22.2.2010) tuo esiin edellä mainittujen kohtien 1, 4, 5, 7 ja 8 lisäksi samoja asioita kuin As. Oy Meritullinkatu 12:n muistutuksessa.

xxxx xxxxx As. Oy Meritullinkatu 12, 16.2.2010) tuo esiin kohdat 1, 2, osin 4 sekä kohdan 8. Erityisesti hän korostaa ikääntyneiden ja liikuntarajoitteisten asumismahdollisuuksia.

Vastine

Muistutukseen on vastattu edellä (vastineet kohtiin 1–8 ja vastine As. Oy Meritullinkatu 12:n muistutukseen). Liikkumisen esteettömyyden parantaminen on ollut kaavaehdotuksen yhtenä tärkeänä lähtökohtana.

Tiivistelmät kirjeistä ja vastineet

As. Oy Vironkatu 6:n (19.2.2010) muistutukseksi otsikoidussa kirjeessä vaaditaan että kaupunkisuunnittelulautakunnan tekemä päätös (10.12.2009) hyväksyä Kruununhaan arvokkaita porrashuoneita koskeva asemakaavan muutosehdotus (nro 11944) kumotaan. Lisäksi vaaditaan, että Kruununhaan eräitä kortteleita koskevat rakennus- ja toimenpidekiellot kumotaan ja lakkautetaan heti. Perusteina esitetään kohdat 1–8.

Vastine

Muistutukseen on vastattu edellä (vastine **vaatimukseen kumota** kaupunkisuunnittelulautakunnan tekemä päätös (10.12.2009) ja kumota ja lakkauttaa rakennus- ja toimenpidekiellot sekä ja vastineet kohtiin 1–8).

As. Oy Meritullinkatu 12:n (11.1.2010) kirjeessä käsitellään samoja asioita kuin Asunto Oy Meritullinkatu 12:n muistutuksessa, vaikkakin suppeammin. Kirjeen sisältö on pääosin sama kuin 14.1.2010 saapuneessa oikaisuvaatimuksessa. Oikaisuvaatimus on liitetty kaavan 11944 asiakirjoihin, mutta siihen on vastattu jo aiemmin (Kslk



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

25.2.2010). Lisäksi todetaan, että tiedottaminen kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä ja oikaisuvaatimuksesta on tehty ylimielisellä tavalla virheelliseen osoitteeseen ja siitä syystä oikaisuvaatimus olisi myöhästynyt.

Kirjeessä vaaditaan että kaupunkisuunnittelulautakunnan tekemä päätös (10.12.2009) hyväksyä Kruununhaan arvokkaita porrashuoneita koskeva asemakaavan muutosehdotus (nro 11944) kumotaan. Muistuttaja vaatii myös, että Kruununhaan eräitä kortteleita koskevat rakennus- ja toimenpidekiellot kumotaan ja lakkautetaan heti. Perusteina esitetään kohdat 1–8.

Vastine

Kaupunkisuunnittelulautakunta totesi (25.2.2010), että kuntalain 91§:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti siten jättää tutkimatta oikaisuvaatimuksen.

Kirjeen ja oikaisuvaatimuksen asiakohtiin on lisäksi vastattu edellä (vastine **vaatimukseen kumota** kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.12.2009 tekemä päätös ja kumota ja lakkauttaa rakennus- ja toimenpidekiellot sekä vastineet kohtiin 1–8 ja vastine As. Oy Meritullinkatu 12:n muistutukseen).

As. Oy Kristian 17 bostadsaktiebolaget toimitti kirjeen (10.12.2009) kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtajalle. Kirjeessä kuvataan taloyhtiön porrashuoneen ominaisuuksia ja todetaan, ettei hissien rakentaminen sinne tuhoasi sen arvoja. Kaupungin hissiasiamies on suositellut hissien rakentamista porrashuoneeseen. Mikäli hissi sijoitettaisiin asunnoista otettavaan tilaan, tuhoutuisi kalliin kustannuksin rakennettu sauna tai kylpyhuone. Yksityisen taloyhtiön porrashuone on yksityistä aluetta, eikä sen muuttaminen häirinne ketään ulkopuolista.

Kirjeessä todetaan myös, että ullakon rakennusoikeuden myyminen on ollut aivan ratkaisevassa asemassa taloyhtiön korjaussuunnitelmien rahoittamisessa. Taloyhtiö toivoo, ettei rakennuskieltoa jatketa.

Kirjeeseen on liitetty myös porrashuoneen pohjapiirros sekä taloyhtiön aikaisemmat kannanotot. Kannanotoissa painotetaan ullakkorakentamisen tarvetta sekä pahoitellaan vahinkoa, jonka taloyhtiö on aiheuttanut itselleen kunnostamalla porrashuonettaan pieteetillä siinä määrin, että se nyt on valittu suojelukohteeksi.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

Vastine

Asemakaavaehdotuksen pohjana olleessa hissien rakentamista koskevassa selvityksessä (2008) on suositeltu taloyhtiön kiinteistöön ratkaisua, jossa hissi sijoitetaan asunnoista otettavaan tilaan ja porrashuoneen kaarevaan seinän osaan avataan uusi hissien oviaukko. Porrashuone ja sen ilme sekä päänäkymät säilyisivät lähes ehjinä ja ennallaan. Portaaton hissiyhteys kaikkiin asuntoihin saavutettaisiin. Yhteys katutasolle voitaisiin hoitaa pienellä luiskauksella. Selvityksessä tarkasteltiin vaihtoehtoa, jossa hissi tulisi itse porrashuonetilaan. Tämän vaihtoehdon todettiin kuitenkin merkitsevän liian suurta muutosta harvinaisen hyvin säilyneeseen arvokkaaseen portaaseen, sillä porrashuoneen ilme ja tilan alkuperäinen luonne muuttuisivat huomattavasti. Porrashuoneen arkkitehtoniset ja tilalliset ominaisuudet kärsisivät, sillä hissi täytyisi sijoittaa seinäpinnasta ulkonevaksi rakenteeksi. Myös kulkutila portaaseen jäisi kovin kapeaksi.

Kaavaehdotus sallii muihinkin kaava-alueen taloyhtiöihin hissien rakentamisen asunnoista lohkaistavaan tilaan. Samoin muissa vastaavissa tapauksissa, kun arvokkaaseen porrashuoneeseen haetaan hissien rakentamislupaa, kaupunkisuunnitteluvirasto on lausunnoissaan todennut, että hissi tulisi sijoittaa joko rakennuksen rungon ulkopuolelle tai asunnoista otettavaan tilaan. Hissien rakentamisen kustannuksiin tulee silloin laskea mukaan huoneistoissa tehtävien muutostöiden hinta.

Ullakon rakentamiseen asemakaavaehdotus ei ota kantaa. Ullakkorakentamista koskevaan kysymykseen on vastattu edellä (vastine 5). Rakennuskieltoa on kaupunginhallituksen 17.5.2010 tekemällä päätöksellä jatkettu. Rakennuskiellon aikana voidaan tehdä poikkeamispäätöksiä, mikäli ne ovat sisällöltään kaavan tavoitteiden mukaisia.

Hyvin hoidetut kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset sisätiloineen ovat nykykäsitysten mukaan yleisesti arvostettuja ja myös haluttuja asuinympäristöjä.

Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

Kaupunginmuseo puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä ja toteaa (30.3.2010), että asemakaavaehdotus on valmisteltu erittäin huolellisesti. Kaupunginmuseo on toiminut kaupunkisuunnitteluviraston kanssa yhteistyössä ja on ollut hankkeessa mukana jo porrashuoneiden inventointivaiheesta lähtien. Kaavaehdotus vastaa yhteistyössä sovittuja asioita ja suojelumääräykset ovat asianmukaiset.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

Rakennuslautakunta toteaa (16.3.2010) lausunnossaan, että asemakaavan muutos selventää lupakäsittelyä. Muutosehdotus on suojelumääräysten osalta aiempia huomattavasti täsmällisempi. Rakennuslautakunnan mukaan hissien suunnittelu arvokkaisiin suojelurakennuksiin on joka kerta erilainen ja vaativa suunnittelutehtävä ja edellyttää pätevää suunnitteluosaamista. Taloyhtiöiden päätöksenteosta johtuen kaavaehdotuksessa esitetty hissien rakentamismahdollisuus asunnoista lohkaistavaan tilaan voi harvoin toteutua. Kaavaehdotuksen mukaisesti rakennettujen hissien myötä esteettömyys paranee, mutta ei toteudu täydellisenä. Rakennuslautakunta katsoo, että asemakaavan muutosehdotuksessa on pystytty sovittamaan yhteen kaksi tärkeää rakennetun ympäristön arvoa: riittävä esteettömyys ja kulttuurihistorian vaaliminen, jotka molemmat on nostettu alueiden käytön suunnittelulla edistettäväksi tavoitteiksi. Hienosti hoidetut porrashuoneet ovat arvo sinänsä, aikaa myöten niitä tultaneen arvostamaan ja ne voivat myös lisätä asuntojen jälleenmyyntiarvoa. Aukkailla on ollut hyvät mahdollisuudet näkemystensä esiintuomiseen.

Pelastuslautakunnan lausunnossa (9.3.2010) korostetaan porrashuoneisiin rakennettavien hissien vaikutuksia turvallisuuteen ja terveydellisiin oloihin. Pelastuslautakunta ehdottaa kaavamääräykseen lisättäväksi paloturvallisuutta koskevia huomautuksia jäteastioihin sekä palomuriin avattavien ikkunoiden liittyen.

Vastine

Pelastuslautakunnan lausunnon johdosta tontin rajalla olevan rakennuksen seinää koskevaan määräykseen on lisätty, ettei ikkunoiden avaaminen siihen saa heikentää paloturvallisuustasoa.

Kiinteistölautakunnan lausunnossa (8.4.2010) todetaan, että viive porrashuoneiden inventoinnista (2003) asemakaavan tähän vaiheeseen on käsittämätön. Taloyhtiö ei ole sinä aikana saanut hissien rakennuslupaa, ja moni asukas on joutunut muuttamaan muualle. Kaavaehdotuksessa on pyritty yhdistämään asumisen vaatimukset suojelutavoitteisiin, mutta ongelmana on, että siinä puututaan merkittävästi asuintalojen mahdollisuuksiin lisätä esteetöntä kulkua. Kyseessä ei ole niin merkittävä yleinen etu, että hissien rakentamista tulisi rajoittaa esitetyllä tavalla. Hissien sijoittaminen muutosehdotuksessa mainittuihin muihin osiin on monessa rakennuksessa käytännössä mahdotonta. Tällöin esteettömän liikkumisen parantaminen jää saavuttamatta. Asemakaavan tulee mahdollistaa ratkaisut hissien toteuttamiseksi, muutoin asukkaat asetetaan kaupungin toimesta eriarvoiseen asemaan. Lautakunnan pöytäkirjaan on merkitty, että päätökseksi tullut muoto on esittelijän muutettu ehdotus.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

Vastine

Inventoinnissa (2003) kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmiksi arvioidut kohteet asetettiin rakennuskieltoon 2004. Suojelukaavan laatiminen käynnistettiin kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta, sillä maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittaa vaalimaan kulttuuriperintöä. Koska tiedettiin hissikysymyksen olevan ajankohtainen, teetettiin ennen kaavamutoksen valmistelua selvitys (2008) hissien rakentamiseksi kyseisiin rakennuksiin. Myös kaupunginhallitus edellytti tällaisen selvityksen tekemistä päättäessään rakennuskiellon jatkamisesta 2008. Rakennuskieltoa on jatkettu selvityksen tekemisen ja asemakaavan laadinnan vaatiman ajan mittaisesti.

Rakennuskiellon aikana voidaan tehdä poikkeamispäätöksiä, mikäli ne ovat sisällöltään kaavan tavoitteiden mukaisia. Esillä ollut poikkeamishakemus ei täytä tätä vaatimusta. Kaupunkisuunnitteluvirasto on pitänyt hissien rakentamista periaatteessa mahdollisena ja taloyhtiön kanssa on käyty asiasta neuvotteluja. Taloyhtiö ei ole muuttanut suunnitelmaa kaavaprosessin kuluessa.

Rakennusperinnön suojeleminen on eräs keskeinen kaupunkisuunnitteluun liittyvä maankäyttö- ja rakennuslain mukainen velvoite. Tämän rinnalla liikkumisen esteettömyyden parantaminen on ollut kaavaehdotuksen toisena tärkeänä päämääränä. Kaikkiin kaava-alueen rakennuksiin voidaan kaavaehdotuksen mukaan rakentaa hissejä. Kaavaehdotus mahdollistaa erilaisia hissien rakentamismahdollisuuksia, mutta ei osoita tarkkaa hissien sijaintipaikkaa. Jokainen hissiratkaisu on suunniteltava huolellisesti kunkin rakennuksen ominaisuuksiin perehtyen. Tämä edellyttää pätevää ja ammattitaitoista suunnittelua.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa (30.3.2010), että kaavatyötä varten on tehty perusteellinen selvitystyö. Asemakaavaehdotus on hyvin perusteltu ja turvaa valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kaikkein arvokkaimmat osat.

Asemakaavan muutosehdotusta 11944 koskevat päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 10.12.2009 asemakaavan muutosehdotusta nro 11944, jossa suojeltiin arvokkaat porrashuoneet ja esitettiin hissien rakentamistavat siten, että arvokkaiden porrashuoneiden arvot säilyisivät.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

Ehdotus oli virallisesti nähtävillä 22.1.–22.2.2010, jona aikana ehdotuksesta jätettiin 15 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella lähetettiin 4 kirjettä, joista yksi oli otsikoitu oikaisuvaatimukseksi (5.1.2010) ja johon on vastattu jo aiemmin (kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2010).

Ehdotuksesta antoivat lausunnon kaupunginmuseo, kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, rakennuslautakunta sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 7.10.2010 lähettää 3.12.2009 päivätyn ja 7.10.2010 muutetun 1. kaupunginosan (Kruununhaka) tontteja 11/6, 14/6, 14/12, 15/4, 16/9, 19/2, 21/1, 22/6 ja 23/10 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11944 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät tehdyt muistutukset, saapuneet kirjeet ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- suojelumääräykseen sr-1 on lisätty lause: "Suojelumääräys ei koske huoneistojen sisätiloja."
- tontin rajalla olevan rakennuksen seinää koskevaan määräykseen on lisätty, ettei ikkunoiden avaaminen siihen saa heikentää myöskään paloturvallisuustasoa.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset annetaan kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Päätös syntyi äänestyksen jälkeen.

Merkittiin, että keskustelun kuluessa jäsen Männistö jäsen Palmrot-Leinin kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

"Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi niin, että hissien toteuttaminen on aina mahdollista.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

Hissi tulee voida toteuttaa joko porrashuoneeseen taloyhtiön yhteisiin tiloihin tai rungon ulkopuolisena rakenteena.

Niissä tapauksissa, joissa ainoa esitetty vaihtoehto on hissien vaatiman tilan ottaminen asunnoista, mahdollistetaan vähintään toinen yllä mainituista vaihtoehdoista."

Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 5 (Holopainen, Villanen, Erra, Puura, Soininvaara) – 4 (Johansson, Männistö, Palmroth-Leino, Rauhamäki).

Kaupunginhallituksen päätökset

Kaupunginhallitus päätti 10.1.2011 palauttaa asian uuteen valmisteluun siten, että siinä sallitaan hissien rakentaminen porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Kannanottona muistutuksiin kaupunginhallitus päätti todeta, että vastauksen antaminen raukeaa kaavan palautuksen johdosta.

Asemakaavan muutosehdotuksen 12060 valmistelu

Asemakaavan muutosehdotus nro 12060 on valmisteltu kaupunginhallituksen 10.1.2011 tekemän päätöksen mukaisesti. Myös porrashuoneita koskevia muita asemakaavamääräyksiä on tarkistettu vastaamaan kyseistä päätöstä. Muilta osin ehdotus on aiemmin valmistellun ehdotuksen nro 11944 kaltainen.

Asemakaavan muutos sallii hissien rakentamisen kaikkiin porrashuoneisiin, mikäli se teknisesti on mahdollista. Tämä ratkaisu alentaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden porrashuoneitten arvoa.

Asemakaavassa esitetään mahdollisuudet hissien rakentamiseen myös niin, että porrashuoneitten arvot voidaan säilyttää.

Poikkeamishakemusta koskevat päätökset

Asunto Osakeyhtiö Meritullinkatu 12 :n poikkeamishakemus (jättöpäivämäärä 20.11.2007) koskee hissien rakentamista kolmeen porrashuoneeseen poiketen rakennuskiellosta. Hakija on perustellut hakemustaan esteettömyyden parantamisella taloyhtiössä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 7.10.2010 merkitä tiedoksi kaupunkisuunnitteluviraston asiaa koskevan lausunnon. Kaupunkisuunnit-

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011

teluvirasto katsoi lausunnossaan, että haettu toimenpide on asema-kaavan muutosehdotuksen (nro 11944) suojelua ja hissien rakentamista koskevien määräysten vastainen. Näin ollen haettu toimenpide aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamisen myöntämiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää erityistä syytä. Kaupunkisuunnitteluvirasto ei puoltanut hakemusta.

Poikkeamishakemuksesta ei toistaiseksi ole tehty päätöstä. Asia on ollut kaupunginhallituksen esityslistalla viimeksi 17.1.2011. Esittelijän peruutettua ehdotuksensa asia poistettiin esityslistalta.