



17.1.2012, täydennetty 14. ja 21.8.2012

**ULLANLINNAN JA PUNAVUOREN KUUDEN TONTIN ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUKSESTA TEHTY MUISTUTUS JA ANNETUT
LAUSUNNOT (NRO 12085)**

Hankenro 0812_9
HEL 2011-003513

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 7.4.–29.4.2011

Mielipidekirjeet

– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Kaavaluonnos nähtävillä 24.10.–14.11.2011

Viranomaisyhteistyö

– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista

Mielipidekirjeet

– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 17.2.–19.3.2012

Muistutus

– Tiivistelmä muistutuksesta ja vastine

Lausunnot

– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

Asianosaisten kuuleminen

– Tiivistelmät mielipiteistä

LIITE

Keskustelutilaisuuden 11.4.2011 muistio



17.1.2012, täydennetty 14. ja 21.8.2012

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomais toiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 7.4.–29.4.2011

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupunkisuunnitteluviraston infokeskus Laiturilla 7.4.–29.4.2011 sekä viraston internetsivuilla. Suunnitelmaa koskeva yleisötilaisuus pidettiin 11.4.2011.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kolme mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

As Oy Irja (Mi 1) pyytää varmistamaan, että asumisen ja rakentamisen kustannukset pysyvät kohtuullisina suojelumääräyksistä huolimatta. Lisäksi taloyhtiö toivoo tontilla 7/104/15 mahdollisuutta rakentaa hissejä ja parvekkeita kadunvarren kivitaloon sekä mahdollisuutta ullakkorakentamiseen sisäpihan puutalossa. Yhtiö harkitsee myös puutalon päätytilan kunnostamista yhteistilaksi tai liikehuoneistoksi sekä naapuritonin piha-alueen yhteiskäytön kehittämistä.

Vastine

Suojelumääräysten tarkoituksena ei ole rajoittaa rakennusten asuinkäyttöä, eikä estää käyttötarkoituksen mukaisia korjaus-, kunnostus- ja muutostöitä. Suojelulla pyritään ainoastaan turvaamaan rakennusten kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot edellyttämällä, että työt tehdään rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla arvokkaat alkuperäiset rakennusosat säilyttäen.

Uusien ikkuna-aukkojen tekeminen puutalon katolle ja julkisivuihin on ristiriidassa suojelutavoitteiden kanssa. Asuintilojen laajentamista ulla-



17.1.2012, täydennetty 14. ja 21.8.2012

kolle ei kuitenkaan kielletä, mikäli se voidaan toteuttaa avaamatta uusia ikkuna-aukkoja ja rakennuksen ulkohahmoa muuttamatta. *

- * Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 21.8.2012 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta siten, että suojeltavien rakennusten muihin kuin katujulkisivun puoleisiin katon osiin sallitaan rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvien ikkunoiden avaaminen. Uusien ikkuna-aukkojen soveltumisesta rakennuksen ominaispiirteisiin tulee pyytää Museoviraston lausunto.

Kaavaa laadittaessa suojelumääräyksiä on kadunvarsirakennusten osalta tarkennettu siten, että uusien, rakennusten ominaispiirteisiin soveltuvien teräspinnakaideparvekkeiden rakentaminen pihan puolelle on sallittu.

Piha-alueen yhteiskäytön kehittämistä ei kaavaehdotuksessa estetä.

As. Oy Koivu (Mi 2) esittää tontille 7/126/19 lisärakennusoikeutta pihavarastolle viitaten 20-luvun, ei-toteutuneeseen suunnitelmaan (piirustus nro: 74-029810). Lisäksi pyydetään lievennyksiä pihan puutalon vesikatton suojeluun ja osoittamaan paikat uusille ikkunoille ullakotilan käyttöön. Kadunvarren kivitalon osalta pyydetään osoittamaan paikat uusille hisseille.

Vastine

Suunnitelma, johon mielipiteessä viitataan, ei sellaisenaan sovellu tontille, sillä suunnitelmassa esitetty varastosiipe peittäisi kadunvarsirakennuksen alimman kerroksen ikkunan, varaston korkeus ylittäisi tonttien välisen muurin korkeuden reilusti ja tontilla sijaitseva puu pitäisi kaataa. Taloyhtiön käytössä olevia yhteistiloja on jo paljon (puu- ja kivitalon ullakot ja kellarit sekä suojeltava pihavarasto). Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:n mukaisen vajan, katoksen tai vastaavan rakennelman sijoittamista tontille voidaan kuitenkin asemakaavan estämättä tutkia yhteistyössä rakennusvalvontaviraston kanssa.

Uudet ikkuna-aukot sisäpihan puutalon vesikatossa ja päädyssä olisivat ristiriidassa suojelutavoitteen kanssa. Historiallisesti ja rakennustaiteellisesti huomattavan arvokkaan puutalon kattomuoto ja -aukotus ja julkisivut tulee säilyttää. *

- * Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 21.8.2012 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta siten, että suojeltavien rakennusten muihin kuin katujulkisivun puoleisiin katon osiin sallitaan rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvien ikkunoiden avaaminen.



17.1.2012, täydennetty 14. ja 21.8.2012

Uusien ikkuna-aukkojen soveltumisesta rakennuksen ominaispiirteisiin tulee pyytää Museoviraston lausunto.

Kadunvarren kivitalon porrashuoneet on luokiteltu arvokkaiksi. Niihin ei saa sijoittaa uutta hissiä, mikäli se heikentää porrashuoneen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Hissin rakentamisesta on pyydettävä kaupunginmuseon lausunto. Edellä mainittujen vaatimusten estämättä hissin saa rakentaa porrashuoneen viereiseen asuin- tai aputilaan. Muita yleisohjeita sijoittamisesta ei kaavassa anneta. Uuden hissin rakentamista onkin tutkittava tapauskohtaisesti yhteistyössä kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

As Oy Koivun asukas (Mi 3) kannattaa taloyhtiön ehdotusta hissien sijaintivaihtoehtojen sekä lisärakentamisoikeuden osoittamisesta kaavassa. Lisäksi hän kiinnittää huomiota tontin 7/126/19 erityisasemaan kaupunkikuvassa osana Tehtaankadun, Huvilakadun ja Eiran kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ympäristöjä. Hän korostaa myös rakennusten ja pihan säilyneisyyttä arvokkaana kokonaisuutena ja esittää siten suojelun ulottamista myös rakennusten ullakoihin ja kellareihin erityisesti puutalon osalta sekä kaikkiin oviin (poislukien asuntojen sisäovet) ja ikkunoihin.

Vastine

Kaavoitustyössä on otettu huomioon rakennusten säilyneisyys ja kaupunkikuvallinen merkittävyys. Rakennukset suojellaan korkeimmalla suojeluluokalla (sr-1) myös vesikattojen osalta *, mikä edesauttaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden säilymistä kaupunkikuvassa ja toisaalta asettaa rajoituksia myös ullakoiden rakentamiselle. Yhteistilojen suojelu muutoin, kuin porrashuoneiden osalta ei ole kaavassa perusteltua, kun kyseessä on yksityisessä omistuksessa oleva kiinteistö. Suojelumääräyksillä pyritään kuitenkin myös tuomaan esille kohteen poikkeuksellinen arvo, minkä toivotaan yleisellä tasolla edistävän suurempaa harkintaa mahdollisten korjaus- ja muutostöiden yhteydessä.

- * Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 21.8.2012 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta siten, että suojeltavien rakennusten muihin kuin katujulkisivun puoleisiin katon osiin sallitaan rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvien ikkunoiden avaaminen. Uusien ikkuna-aukkojen soveltumisesta rakennuksen ominaispiirteisiin tulee pyytää Museoviraston lausunto.



17.1.2012, täydennetty 14. ja 21.8.2012

Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta järjestettiin yleisötilaisuus 11.4.2011 kaupunkisuunnitteluviraston infokeskus Laiturilla. Tilaisuudessa esiteltiin kaavatyön taustat ja tavoitteet, sekä käytiin läpi alustavat ehdotukset rakennusten suojeluluokista. Tilaisuudessa käytiin vilkasta keskustelua lähinnä suojelun vaikutuksista rakennusten yksittäisiin korjaus-, käyttötarkoituksenmuutos- ja lisärakentamishankkeisiin. Ullakoiden rakentamista käsiteltiin paljon. Sekä uusien asuntojen rakentamiseen, että alapuolisten asuntojen laajentamiseen ullakoille on kiinnostusta. Lisäksi keskusteltiin siitä, onko suojelukohteiden korjaustöihin mahdollista hakea rahallista avustusta.

Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 24.10.–14.11.2011

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupunkisuunnitteluviraston infokeskus Laiturilla 24.10.–14.11.2011 sekä viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ollut kommentoitavaa asemakaavan muutosluonnoksen periaatteista.

Helsingin kaupungin museo puoltaa asemakaavan muutosluonnosta ja toteaa, että seikkaperäisillä määräyksillä voidaan varmistaa rakennusten arvokkaiden ominaispiirteiden säilyminen.

Rakennusvalvontavirasto esitti kysymyksen ullakoiden rakentamismahdollisuuksista ja kyseenalaisti kiellon uusien ikkunoiden avaamisesta katoille. Lisäksi rakennusvalvontavirasto esitti, että eri suojelumääräysten (sr-1 ja sr-2) samankaltaisia tekstejä lyhennetään siten, että yhtenevät määräykset esitettäisiin vain kerran ja ainoastaan poikkeavat määräykset kirjoitettaisiin erikseen.

Vastine

Uusien ikkunoiden avaaminen kattojen lappeisiin on erikseen kielletty kaikissa sr-1-merkinnällä suojelluissa kohteissa sekä puutalojen osalta myös sr-2-merkinnällä suojelluissa kohteissa. Näissä kohteissa uusien kattoikkunoiden katsotaan olevan ristiriidassa suojelutavoitteiden kanssa. Asuintilojen laajentamista ullakolle ei kuitenkaan kiellä, mikäli se voidaan toteuttaa avaamatta uusia ikkuna-aukkoja ja rakennuksen ulkohahmoa muuttamatta. *



17.1.2012, täydennetty 14. ja 21.8.2012

- * Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 21.8.2012 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta siten, että suojeltavien rakennusten muihin kuin katujulkisivun puoleisiin katon osiin sallitaan rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvien ikkunoiden avaaminen. Uusien ikkuna-aukkojen soveltumisesta rakennuksen ominaispiirteisiin tulee pyytää Museoviraston lausunto.

Sr-2-merkinnällä suojelluissa kivitaloissa uudet kattoikkunat voidaan sallia, mikäli ne eivät heikennä rakennuksen rakennustaiteellista, historiallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai muuta arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Suojelumääräysten sisältöä pyritään nykykäytännön mukaan selkiyttämään niin, että määräys sisältää aina kolme osaa: suojeluluokka, suojelun perusteet ja suojelun tavoitteet. Määräysten samankaltaisuutta on vaikeaa välttää ja ne on kirjoitettu kunkin suojeluluokan osalta omana kokonaisuutenaan tulkinnan helpottamiseksi ja väärinkäsitysten välttämiseksi.

Kiinteistöviraston tilakeskus totesi, ettei asemakaavan muutoksella ole vaikutusta tontin 7/126/19 naapurissa (7/126/1) sijaitsevan koulun toimintaan tai järjestelyihin sen tontilla. Tilakeskus haluaa lisäksi varmistaa, että asemakaavan muutos sallii nykyisen tai nykyistä vastaavan aidan tonttien välisellä rajalla.

Vastine

Asemakaavan muutoksessa ei edellytetä nykyisen aidan purkamista eikä estetä uuden, nykyistä vastaavan aidan rakentamista.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Asemakaavaosastolle on saapunut kirjeitse yhteensä kaksi mielipidettä koskien asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskusteluissa ja puhelimitse.

As Oy Koivu (Mi 4) toteaa, että yhtiön jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa esittämiä mielipiteitä uuden piharakennuksen lisärakentamisoikeudesta ja suojelun lieventämisestä kattomuotojen ja -aukotusten osalta ei ole huomioitu riittävästi kaavoituksessa. Yhtiö pyytää myös perustelua porrashuoneiden tiukkaan suojeluun, joka vaikeuttaa uusien hissien tulevaa suunnittelua ja rakentamista huomattavasti. Lisäksi taloyhtiö esittää tontin pohjoisreunassa sijaitsevan talousrakennuksen pohjoisjulkisivun suojeluastetta laskettavan siten, että uu-



17.1.2012, täydennetty 14. ja 21.8.2012

sien ikkuna-aukkojen tekeminen mahdollistettaisiin. Myös rakennusten itäpäätysten aukottamiseen ja parvekkeiden rakentamiseen olisi yhtiön mukaan varattava mahdollisuus. Toisaalta suojelun ulottamista osittain myös kellareihin, ullakoihin ja liiketilojen sisätiloihin pidettiin mahdollisena. Lisäksi vaadittiin, että kaavassa sallittaisiin yhden pysäköintipaikan sijoittaminen pihalle.

Vastine

Sisäpihan puutalon katon ja päätysten sekä kadunvarsirakennuksen katon osalta uusien aukkojen tekemisen katsotaan olevan ristiriidassa suojelutavoitteiden kanssa, sillä uudet ikkuna-aukot muuttaisivat poikkeuksellisen arvokkaiden ja lähes alkuperäisessä asussaan säilyneiden rakennusten ominaispiirteitä ja historiallista arvoa liiaksi. Asuintilojen laajentamista ullakolle ei kuitenkaan kielletä, mikäli se voidaan toteuttaa avaamalla uusia ikkuna-aukkoja ja rakennuksen ulkohahmoa muuttamalla. * Kadunvarsirakennuksen itäpäädyn osalta uusien parvekkeiden ja aukkojen rakentamisen katsottiin sen sijaan olevan naapurien suostumuksella mahdollista, mikäli rakennustekniset ja paloturvallisuuteen liittyvät vaatimukset otetaan huomioon. Sr-1-määräykseen on siten lisätty parvekkeiden rakentamismahdollisuus rakennusten päätysten osalta.

- * Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 21.8.2012 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta siten, että suojeltavien rakennusten muihin kuin katujulkisivun puoleisiin katon osiin sallitaan rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvien ikkunoiden avaaminen. Uusien ikkuna-aukkojen soveltumisesta rakennuksen ominaispiirteisiin tulee pyytää Museoviraston lausunto.

Porrashuoneiden tiukka suojelu perustuu paikalla tehtyihin katselmuksiin, joissa todettiin niiden olevan rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaita. Lisäksi porrashuoneiden yhtenäinen ja lähes alkuperäisenä säilynyt tyyli tontin molemmissa rakennuksissa katsottiin myös olevan poikkeuksellinen arvo. Vastaavanlaisia kokonaisuuksia on kantakaupungissa säilynyt vain vähän. Hissien rakentamismahdollisuuksia porrashuoneisiin ei ole kaavoituksen yhteydessä tutkittu riittävällä tarkkuudella, jotta yksityiskohtaisia sijoitusvaihtoehtoja voitaisiin antaa. Hissin sijoittaminen porrashuoneen viereiseen asuin- tai aputilaan sallitaan kaavassa. Hissien sijoittaminen porrassyöksyjen väliin saattaa heikentää porrashuoneiden kulttuurihistoriallista ja rakennustaiteellista arvoa ja kyseisen kaltaista ratkaisua harkittaessa rakentamisen edellytyksiä tulee tapauskohtaisesti tutkia yhteistyössä kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa.



17.1.2012, täydennetty 14. ja 21.8.2012

Talusrakennuksen suojelumääräys on muutettu kohdistumaan vain talusrakennuksen tontin puoleiseen julkisivuun.

Pysäköintipaikkoja ei sallita sijoitettavan pihalle.

Uuden piharakennuksen rakentamiselle ei osoiteta asemakaavan muutosehdotuksessa lisärakennusoikeutta. Pihasiiven suunnitelma, johon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitetystä mielipiteessä viitataan, ei sovellu tontille. Muun vajan, katoksen tai vastaavan rakennelman sijoittamista tontille voidaan kuitenkin asemakaavan estämättä tutkia yhteistyössä rakennusvalvontaviraston kanssa.

As Oy Koivun asukas (Mi 5) kannattaa edelleen As Oy Koivun ehdotusta pihasiiven lisärakennusoikeudesta ja/tai rakennusalan muutoksesta. Lisäksi hän toteaa, että pihan puutalon kellari- ja ullakkotiloja tulisi suojella esitettyä paremmin. Kadunvarsitaloon voitaisiin sen sijaan sallia uusia ikkuna-aukkoja ja terasseja pihan puolen katonlappelle ja vapaampi hissien sijoitusmahdollisuus. Lisäksi asukas esittää, että asemakaavaan merkitään vaatimus kadunvarsitalon alimman kerroksen säilyttämisestä liiketiloina.

Vastine

Liiketilat sallitaan kadunvarsirakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Liiketilojen säilyminen on toivottavaa, mutta monipuolisten toimintojen turvaaminen on kiinteistönomistajan vastuulla.

Yhteistilojen suojelu muutoin, kuin porrashuoneiden osalta ei ole kaavassa perusteltua, kun kyseessä on yksityisessä omistuksessa oleva kiinteistö (ks. vastine As Oy Koivun asukkaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esittämään mielipiteeseen).

Uuden piharakennuksen rakentamiselle ei osoiteta asemakaavan muutosehdotuksessa lisärakennusoikeutta. Pihasiiven suunnitelma, johon OAS-vaiheen mielipiteessä viitataan, ei sovellu tontille. Muun vajan, katoksen tai vastaavan rakennelman sijoittamista tontille voidaan kuitenkin asemakaavan estämättä tutkia yhteistyössä rakennusvalvontaviraston kanssa (ks. vastine As Oy Koivun OAS-vaiheen mielipiteeseen).

Sisäpihan puutalon katon ja päätyjen sekä kadunvarsirakennuksen katon osalta uusien aukkojen tekemisen katsotaan olevan ristiriidassa suojelutavoitteiden kanssa. Asuintilojen laajentamista ullakolle ei kuitenkaan kielletä, mikäli se voidaan toteuttaa avaamatta uusia ikkuna-aukkoja ja rakennuksen ulkohahmoa muuttamatta (ks. vastine As Oy Koivun luonnosvaiheessa esittämään mielipiteeseen). *



17.1.2012, täydennetty 14. ja 21.8.2012

- * Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 21.8.2012 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta siten, että suojeltavien rakennusten muihin kuin katujulkisivun puoleisiin katon osiin sallitaan rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvien ikkunoiden avaaminen. Uusien ikkuna-aukkojen soveltumisesta rakennuksen ominaispiirteisiin tulee pyytää Museoviraston lausunto.

Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 17.2.–19.3.2012.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin rakennusvalvontaviraston, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, kiinteistölautakunnan, ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon johtokunnan, Helsingin seudun ympäristöpalveluiden, Helsingin Energian ja Helen Sähköverkko Oy:n sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutuksen tiivistelmä ja vastine

As Oy Koivu (Mu1) vaatii (19.3.2012) suojelumääräysten kohtuullistamista tontin 7/126/19 piharakennuksen kivirakenteisen talousrakennusosan kattomuodon ja itäisen julkisivun osalta sekä katurakennuksen katon pihanpuoleisen lappeen osalta.

Yhtiö vetoaa yhdenvertaisuusperiaatteeseen ja toteaa että kaavaehdotuksessa esitetty suojelu on tiukempaa kuin lähikortteleiden vastaavien tai vielä arvokkaampien rakennusten kohdalla. Muistutuksessa nostetaan myös esille se, ettei As Oy Koivun tontti, toisin kuin monet lähiympäristön kohteet, sijaitse valtakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella (*RKY, Museovirasto*) eikä kuulu kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaseen alueeseen (*Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvallisten vyöhykkeet, 2007*), joten kattomuotojen lievämpi suojelu olisi perusteltua. As Oy Koivu kritisoi myös alueelle tyypillisen kadunvarren kivitalon sekä talousrakennusten suojelun liittämistä muutoin aiheelliseen puutalon suojeluun.

Yhtiön mukaan puisen piharakennuksen kivirakenteisella talousrakennusosalla ei ole erityisiä arkkitehtonisia tai kaupunkikuvallisia arvoja ja uudet, huolellisesti suunnitellut aukotukset rakennuksen itäpäädyssä elävöittäisivät kaupunkikuvaa.

Muistutuksessa todetaan, että esitetyt suojelumääräykset aiheuttaisivat yhtiölle kohtuuttomasti kustannuksia. Yhtiö arvioi kustannusten nouse-



17.1.2012, täydennetty 14. ja 21.8.2012

van yli miljoonaan euroon pääasiassa sen vuoksi, että suojelumääräykset heikentäisivät huomattavasti sekä kadunvarsirakennuksen että piharakennuksen ullakoiden rakentamismahdollisuuksia, mikä on myös vastoin kantakaupungin tiivistämisperiaatteita.

Lisäksi yhtiö pyytää ottamaan huomioon, että kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi ehdotuksen hyväksymistä vain niukalla enemmistöllä ja että yhtiö on muuten valmis hyväksymään kyseenalaiset rajoitukset hissien rakentamiselle porrashuoneisiin.

Vastine

Vaikka tontti 7/126/19 ei kuulu esimerkiksi Museoviraston inventoinnissa valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY, 2009), se on kuitenkin rakennustaiteellisesti historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas kokonaisuus. Esimerkiksi kaupunginmuseon selvityksessä (*Helsingin niemen puurakennukset, 1997*) todetaan: "Björkin vuonna 1903 suunnittelemaat kadunvarsirakennus (kivinen kerrostalo) ja piharakennus muodostavat harvinaisen hyvin säilyneen pihamiljöön vuosisadan vaihteesta". Kattojen tiukalla suojelulla, myös pihan puolelta, pyritään varjelemaan katunäkymän lisäksi myös tätä arvokasta pihaympäristöä ja rakennusten muodostama kokonaisuutta. *

- * Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 21.8.2012 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta siten, että suojeltavien rakennusten muihin kuin katujulkisivun puoleisiin katon osiin sallitaan rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvien ikkunoiden avaaminen. Uusien ikkuna-aukkojen soveltumisesta rakennuksen ominaispiirteisiin tulee pyytää Museoviraston lausunto.

Ullakkorakentamisen alueellisen poikkeamispäätöksen liitekartassa (Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet, 2007), tontti ei kuulu mihinkään erityisvyöhykkeeseen. Tästä huolimatta sitä koskee poikkeamispäätöksen ehto 4: "Rakennuksen sisäisiä ja ulkoisia arkkitehtonisia arvoja ei turmella. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa rajoitetaan sellaista ullakkorakentamista, joka aiheuttaisi muutoksia vesikattoon tai muulla tavoin heikentäisi rakennuksen arvoa". Lisäksi kaupunginosien 1.–27. osalta todetaan, että "Alueilla on yksittäisiä kaupunkikuvallisesti arvokkaita rakennuksia, joiden kohdalla uusien ikkuna-aukkojen avaaminen edellyttää tarkkaa harkintaa".

Rakennusten rakennustaiteellisen, historiallisen ja kaupunkikuvallisen arvon määrittäminen on aina tapauskohtaista, eivätkä lähiympäristössä



17.1.2012, täydennetty 14. ja 21.8.2012

sovelletut suojelumääräykset ole sellaisenaan vertailukelpoisia. Esimerkiksi As Oy Koivun tontilla sijaitseva puutalo on ympäristössään poikkeuksellinen ja nostaa osaltaan myös kokonaisuuteen kuuluvan, kivisen kadunvarsirakennuksen arvoa.

Yhtiö vetoaa ullakkorakentamisen rajoittamiseen aiheuttamiin kustannuksiin. Ullakkorakentamisluvan myöntäminen on kuitenkin rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa kohteissa harkinnanvaraista, eikä lisärakennusoikeuden epäämisestä voida siten laskea aiheutuvan todellisia rahallisia kustannuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 24.1.2012 äänestettiin Tehtaankatu 19 ullakkorakentamisen sallimisesta kattomuutoksin pihan puolelle. Lautakunta päätti kuitenkin äänin 5–4 jatkaa asian käsittelyä, eikä asiaa lähetetty uudelleen valmisteltavaksi. 21.8.2012 käsittelyssä kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kuitenkin muuttaa asemakaavan muutosehdotusta siten, että suojeltavien rakennusten muihin kuin katu- ja julkisivun puoleisiin katon osiin sallitaan rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvien ikkunoiden avaaminen.

Puutalon kivirakenteisen itäpäädyn aukotuksesta käydyissä keskusteluissa sen sijaan todettiin, että As Oy Koivun muistutuksen kuvasovitusliitteen mukaiset ikkunat eivät välttämättä vaaranna rakennuksen historiallisia arvoja. Asemakaavan muutosehdotusta on muistutuksen johdosta muutettu siten, että uusia, rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvia ikkunoita saa naapurien suostumuksella avata puutalon itäiseen päätyjulkisivuun.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Pelastuslautakunnalla (3.4.2012) ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa pelastustoimen osalta.

Yleisten töiden lautakunnalla (27.3.2012) ei ole huomauttamista asemakaavaehdotukseen. Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kiinteistölautakunta toteaa (19.4.2012), ettei maapoliittisia neuvotte-luja ole tarpeen käydä. Lautakunnalla ei ole huomauttamista kaava-muutosehdotuksen johdosta.

Ympäristökeskuksella (22.3.2012) ei ole ei ole huomautettavaa ase-makaavan muutoksesta.



17.1.2012, täydennetty 14. ja 21.8.2012

Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa (27.3.2012) asemakaavan hyväksymistä ja uskoo rakennussuojeluhankkeen toteutuvan asema-kaavamuutoksen myötä kiitettävällä tavalla.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoo (3.4.2012), että kyseessä on esimerkillinen suojelukaava, jossa rakennetun ympäristön arvot on tunnistettu ja niistä johdetut suojelutavoitteet täyttyvät

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa (10.4.2012) lausunnossaan, että alueita palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä asemakaavan muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy huomauttavat (23.3.2012), että tontilla 7/126/19 osoitteessa Tehtaankatu 19 sijaitsee Helen Sähköverkon jakelumuuntamo. Helen Sähköverkko esittää, että nykyiselle muuntamotilalle tehdään merkintä asemakaavakarttaan.

Vastine

Asemakaavan muutosehdotuksen karttaosan merkintöihin ja määräykseen on Helsingin Energian ja Helen Sähköverkko Oy:n lausunnon johdosta lisätty seuraava maininta: "Tontilla 7/126/19 saa sijaita alueellista sähköhuoltoa palveleva jakelumuuntamo." Asiasta on kuultu erikseen osallisia, joita muutos koskee. Osallisilla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksen tarkistuksesta.

Rakennusvalvontavirasto toteaa (22.5.2012), että suojelumääräykset Sr-1 ja Sr-2 kieltävät uusien ikkuna-aukkojen sijoittamisen vesikatolle, mikä käytännössä estää asuntojen ja asuintilojen rakentamisen ullakolle. Rakennusvalvonta huomauttaa, että muut ullakkorakentamisen ehdot täyttyvät joidenkin kohteiden osalta, eivätkä ne sijaitse Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet -kartan mukaan sellaisella arvokkaalla alueella, jossa vesikaton ikkunoihin olisi otettu mittaan kantaa. Rakennusvalvontavirasto esittää määräyksen muuttamista siten, että vesikatolle olisi mahdollista sijoittaa uusia ikkunoita niissä kohteissa, missä ullakkorakentamisen edellytykset muutoinkin täyttyvät.

Hissien rakentamista koskevien määräysten katsotaan olevan ristiriitaisia. Määräyksissä todetaan, että: "uuden hissin saa rakentaa kerrosalan lisäksi porrashuoneen viereiseen asuin- tai aputilaan", mutta käytännössä hissejä koskevien määräysten antama mahdollisuus lisärakennusoikeuteen on minimaalinen. Rakennusvalvontavirasto esittää kyseisten hissejä koskevien määräysten väljentämistä.



17.1.2012, täydennetty 14. ja 21.8.2012

Rakennusvalvontavirasto huomauttaa lisäksi, että määräykset ohjaavat korjausrakentamista myös niiltä osin, mihin viranomaisvalvonta esim. rakennusvalvonnan osalta ei ylety. Rakennusvalvontavirasto ei ota kantaa näihin määräyksiin.

Vastine

Suojelumääräykset kieltävät uusien ikkunoiden tekemisen vesikatolle kaikissa kyseisillä tonteilla sijaitsevissa puutaloissa sekä Sr-1-määräyksellä suojelluissa kivitaloissa. Nämä kohteet ovat historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti arvokkaita ja uudet ikkuna-aukot vesikatolla heikentäisivät niiden arvoa. *

- * Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 21.8.2012 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta siten, että suojeltavien rakennusten muihin kuin katujulkisivun puoleisiin katon osiin sallitaan rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvien ikkunoiden avaaminen. Uusien ikkuna-aukkojen soveltumisesta rakennuksen ominaispiirteisiin tulee pyytää Museoviraston lausunto.

Kohteet eivät sijaitse Helsingin ullakkorakentamisen kaupunkikuvalliset vyöhykkeet -kartan mukaan arvokkaalla alueella. Tästä huolimatta niitä koskee ullakkorakentamisen alueellisen poikkeamispäätöksen ehto 4: "Rakennuksen sisäisiä ja ulkoisia arkkitehtonisia arvoja ei turmella. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa rajoitetaan sellaista ullakkorakentamista, joka aiheuttaisi muutoksia vesikattoon tai muulla tavoin heikentäisi rakennuksen arvoa". Lisäksi kaupunginosien 1.–27. osalta todetaan, että "Alueilla on yksittäisiä kaupunkikuvallisesti arvokkaita rakennuksia, joiden kohdalla uusien ikkuna-aukkojen avaaminen edellyttää tarkkaa harkintaa".

Hissien rakentamista koskevaa määräystä on lausunnon johdosta muutettu siten, että maininta "kerrosalan lisäksi" on poistettu kaavaehdotuksesta. Tilanteet, joissa hissien voisi rakentaa kerrosalan lisäksi, eivät käytännössä ole mahdollisia ja hissien ala lasketaan aina kerrosalaan.

Hissien rakentamisen rajoittamista koskevilla määräyksillä pyritään suojelemaan arvokkaiksi luokiteltuja porrashuoneita ja tämän vuoksi hissien rakentamisesta porrashuoneeseen vaaditaan kaupunginmuseon lausunto. Kaavamääräyksissä ei kuitenkaan kielletä hissien rakentamista, mikäli se voidaan toteuttaa heikentämättä porrashuoneen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa.



17.1.2012, täydennetty 14. ja 21.8.2012

Suojelumääräyksiä muutettiin siten, että suojeltavien rakennusten muihin kuin katujulkisivun puoleisiin katon osiin sallitaan rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvien ikkunoiden avaaminen. Muilta osin suojelumääräyksiä ei ole muutettu rakennusvalvontaviraston esittämällä tavalla. Esitettyjen muutosten katsottiin liiaksi vaarantavan rakennusten historialliset, kaupunkikuvalliset ja rakennustaiteelliset arvot.

Asianosainten kuuleminen

Asemakaavan muutosehdotukseen muistutuksen ja lausuntojen johdosta tehdyistä muutoksista on kuultu asianosaisia.

Kaavaehdotuksen merkintöihin ja määräyksiin on lisätty seuraava maininta tontilla 7/126/19 sijaitsevasta muuntamosta: "Tontilla 7/126/19 saa sijaita alueellista sähkönhuoltoa palveleva jakelumuuntamo." Osallisilla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksen tarkistuksesta.

Tontin 7/126/19 puutalon itäiseen päätyjulkisivuun sallitaan uusien, rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvien ikkunoiden avaaminen naapurien suostumuksella. Asiasta on neuvoteltu kaupunginmuseon kanssa. Kaupunginmuseolla ei ollut muutokseen huomautettavaa. Opetusvirasto totesi kannanotossaan, että naapurissa (tontti 7/126/1) sijaitsevan koulun jätekatos sijaitsee kyseessä olevan julkisivun vieressä, tontin rajassa kiinni. Opetusvirasto huomauttaa, että roskakatoksen siirtäminen olisi hankalaa ja esittää, että tämä tulee ottaa huomioon uusien päätyikkunoita suunniteltaessa. Muilla osallisilla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksen tarkistuksesta.



ESITTELY- JA KESKUSTELUTILAISUUS

Ullanlinnan ja Punavuoren kuuden tontin asemakaavan muutos ja rakennussuojelu (Aloitusvaihe)

Paikka: Infokeskus Laituri
Aika: 11.4.2011 klo 17.30 - 19.20

Paikalla kaupunkisuunnitteluvirastosta:

arkkitehti Riitta Salastie, rakennussuojelu
arkkitehtiharjoittelija Sinikka Wasastjerna, kaavan valmistelu
arkkitehti Pia Kilpinen, Punavuoren alue
vuorovaikutussuunnittelija Tiina Antila-Lehtonen, puheenjohtaja

Osallistujia: 16

Tilaisuuden kulku

Tiina Antila-Lehtonen avasi tilaisuuden kertomalla Laiturin toiminnasta ja esittelemällä illan ohjelman ja puhujat. Riitta Salastie esitteli kaavatyön taustat ja tavoitteet sekä aikataulun. Enemmistö paikallaolijoista oli asukkaita Tehtaankatu 19:sta ja yksi asukas oli Laivanvarustajankatu 9:stä.

Tilaisuudessa käytiin vilkasta keskustelua. Esitetyt kommentit ja kysymykset on kirjattu alle pääsääntöisesti ilman tilaisuudessa kuultuja vastauksia.

Tilaisuudessa esitetyjä mielipiteitä ja kysymyksiä:

Ullakkorakentaminen yleensä ja rakennusten laajentaminen

- Mikä on paloturvallisuusviranomaisten kanta mahdollisiin ullakon laajennushankkeisiin ja esimerkiksi uuden aukon tekemiseen (puutalon) palomuriin.
- Onko suojelukaavan jälkeen mahdollista muuttaa kattomuotoa?
 - Vastaus: ei ole
- Otetaanko kantakaupungin lapsiperheitä huomioon, sillä heille asunnon laajentaminen ulkolle olisi monesti tärkeää? Voiko vintille tehdä ikkunoita? Voiko saada poikkeuksia 10 % ikkunapinta-alasääntöön?
 - Vastaus: Jos huone ei ole tarkoitettu asuinhuoneeksi pinta-alasääntö ei ole voimassa.



- Suojelu on kaksijakoinen asia. Toisaalta on hienoa, että voi asua niin arvokkaassa talossa. Toisaalta suojelu asettaa esteitä taloyhtiön peruskorjauksien varainhankintaan, jota voitaisiin tehdä esimerkiksi ullakkotilaa myymällä.
- Voidaanko kaavassa osoittaa sellainen kohta katossa, jota voi muuttaa?
 - Vastaus: Ullakkorakentamisessa on poikkeamispäätös: kattomuotoa ja korkeaa ei saa muuttaa.
- Saako puutalojen päätyihin lisätä ikkunoita?
 - Vastaus: Jos päädyillä ei ole kaupunkikuvallista merkitystä saattaisi ikkunan lisääminen olla mahdollista. Joka tapauksessa suojellun talon ikkunaukotukset ja laajennukset vaativat räätälöidyt ratkaisut ja yleisohjeita on vaikea antaa. Myös paloturvallisuusseikat tulee ottaa huomioon.

Hissien rakentaminen yleensä

- Onko 4-kerroksiseen rakennukseen rakennettava nykyisin hissi? Entäpä 3-kerroksiseen?
 - Vastaus: Määräykset koskevat ainoastaan uudisrakentamista.
- Voidaanko kaavassa esittää mahdolliset hissin sijoitusohjeet kadunvarsirakennuksiin?
 - Vastaus: Hissillä ei useinkaan päästä sadan prosentin esteettömyyteen, mutta kompromissikin voidaan hyväksyä. Hissin sijoitusmahdollisuuksia ja vaihtoehtoja voidaan alustavasti tutkia kaavan laatimisen yhteydessä.

Tehtaankatu

- Sallitaanko ullakkorakentaminen?
- Onko porrashuoneen väritys ollut näin pelkistetty?
- Vastaako museovirasto korjauskustannuksista?
 - Vastaus: Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta (ELY-keskuksesta) voi hakea pieniin ja rajattuihin kunnostustoimenpiteisiin rahaa, esimerkiksi katon korjaukseen tai porrashuoneen alkuperäisvärin selvittämiseen. Museovirastosta saa myös entistämisrahoitusta, mutta ei samaan kohteeseen.
- Onko piharakennus rakennettu samaan aikaan kuin kadunvarsirakennus?
 - Todennäköisesti näin on, koska kummassakin on sama suunnittelija.



- Voiko rakentaa hissiä? Portaassa ei ole luontevaa sisätilakoloa kuten komeroa, johon hissin voisi sijoittaa. Hissi olisi rakennettava ulkopuolisena rakennelmana tai porrassyök-syjen väliin.
 - Vastaus: Porrashuone on kapea ja portaita jouduttaisiin kaventamaan. Täy-teen esteettömyyteen ei päästä.
- Piharakennuksessa on puuvajvoja. Mitä niille voi tehdä? Voiko niitä esimerkiksi myydä osakkeina? Talossa on pääasiallisena lämmitysmuotona huoneistokohtainen uunilämmi-tys, joten puuvajojakin tarvitaan.
 - Kaava ei estä vajojen myyntiä osakkeiksi. Alkuperäiset lautaovet tulisi kun-nostaa ja korjata.

Jääkärintie

- Mitä tarkoitetaan, kun puhutaan tilasarjasta porrashuoneessa? Onko hissi alkuperäinen?

Kasarmikatu

- Puutalo meinasi vajota, joten rakennuksen pohjaa jouduttiin korottamaan.
- Onko mahdollista rakentaa suojeltavasta autotallista jätehuone? Tällä hetkellä tila on pyörien säilytystilana. Jätetilana siihen tulisi rakentaa ilmastointihormi.
 - Jätehuone varastorakennukseen on mahdollinen.
- Onko ullakkorakentaminen mahdollista tai laajennuskerros ylimmän kerroksen asukkaille.
 - Vastaus: Mieluummin laajennusosa ylimmän kerroksen asunnoille kuin ko-konaan uusia asuntoja. Silloin ei tarvitse muuttaa kattolyhtyjä ja muutenkin muutokset rakenteisiin ovat kevyemmät.
- Sauna on puutalossa. Voiko takapihalle rakentaa vilvoitteluterassin?
 - Vastaus: Kyllä voi.

Muut esiin nousseet asiat

- Millaisia toiveita voi kaavoitusvaiheessa esittää suojelun osalta?
- Onko puutalossa asuneiden ihmisten omaa historiaa otettu huomioon kaavan laadinnas-sa?



- Voiko hellat ja kaakeliuunit suojella? Tai korvata hellan esimerkiksi takalla?
 - Vastaus: Asuntojen sisätiloja ei voi asemakaavalla suojella, ainoastaan Merimiehenkadulla yhden asunnon sisätilan suojelua harkitaan.
- Onko sr-1 ja sr-2 suojeluasteilla sellainen ero, että museovirasto olisi sr-1:ssä yhteistyökumppani?
 - Vastaus: Molemmissa yhteistyökumppani on kaupungin museo.
- Jos porrashuoneessa konservaattori löytää alkuperäisen maalikerroksen, josta asukkaat eivät pidä, voiko valita toiseksi vanhimman?
 - Vastaus: Arvotuskysymys on asukkaiden asia. Alkuperäiset pintakerrostumat, jos niitä tutkimuksessa löydetään, tulisi kuitenkin jättää näkyviin, jotta ne olisi mahdollista myöhemmin palauttaa.
- Onko suojelukaavoista rekisteriä?
 - Vastaus: Yli 4000 kohdetta on rekisterissä. Rekisteri ei valitettavasti ole käytettävissä julkisen verkon kautta.
- Jos tontin kivitalo ja puutalo ovat suojellut niin miten on kiinteiden piharakennelmien laita - voiko esimerkiksi jo rakennetun grillikatoksen lasittaa?
 - Vastaus: Aika pieni asia kokonaisuudessa eli voi.
- Missä vaiheessa ja millaisiin seikkoihin kaavatyössä voi vaikuttaa? Voiko vain vastustamalla vaikuttaa kotinsa käytettävyyteen? Pitääkö KAIKKI mahdolliset laajentamis- ja remontointi-ideat kirjata, jotta niitä ei kaavamääräyksillä estetä?
 - Suojeluasemakaava ei vaikuta oman asunnon käytettävyyteen.
- Koskevatko suojelumääräykset esimerkiksi porrashuoneiden kattokorkeuksia ja kotelointeja?
 - Kyllä. Muutokset tulee sovittaa suojellun porrashuoneen arvoihin.
- Miten voitaisiin suojella vanhoja taloja yleensä? Esimerkiksi Punavuorenkatu 17 porrashuoneiden alkuperäiset lamput on korvattu uusilla, rappukäytävissä on madallettu kattoja puolikin metriä, asuntojen peiliovia löytyy remonttien yhteydessä roskalavoilta.
 - Vastaus: Asuntojen sisäpuolisiin asioihin ei ole mahdollisuutta vaikuttaa lainsäädännöllä. Asia jää taloyhtiölle ja sen hallitukselle.
- On suuri yllätys, ettei suojelukohteissa ole mahdollisuutta saada juuri mitään rahoitustukea kunnostamiseen.



- Englannissa on käytössä 5-portainen suojeleasteikko ja siellä on kova kysyntä jopa sel-
laisista asunnoista, joiden tapetin väriäkään ei saa itse muuttaa.
- Tiukka suojele on toisaalta vaarallista. Äkkinäiset muutokset lainsäädännössä saattavat
johtaa nopeaan purkamiseen, täsmätulipaloon tms. ennen kuin suojele astuu voimaan.
Näin kävi Suomessa 70-luvulla.
- Suojelesta ja sen edistämisestä saa lisätietoa internetosoitteesta: rakennusperinto.fi
- Korjauskustannukset eivät suojele myötä nouse vaan saattavat pitkällä tähtäimellä tulla
taloudellisesti jopa edullisemmiksi, aidoista ja kestävästä materiaaleista alkuperäisin mal-
lin mukaan huolella tekeminen on kulttuurisesti kestävä kehityksen mukaista. Tämän
ajan rakennusten seinärakenteet (massiivirakenne) on rakennettu kestäväällä tavalla.
- Kenellä on varaa asua suojelellussa talossa?
- Keneltä voi saada tietoa vanhoista ulkoveireistä ja porrashuoneen alkuperäisestä värityk-
sestä?
 - Vastaus: Kaupunginmuseon rakennuskonservaattori voi auttaa asiassa.