



KRUUNUNHAAN ARVOKKAAT PORRASHUONEET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12266
PÄIVÄTTY 7.10.2014

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
1. kaupunginosan (Kruununhaka)
tontteja 11/6, 14/6, 14/12, 15/4, 16/9, 19/2, 21/1, 22/6 ja 23/10

Kaavan nimi:
KRUUNUNHAAN ARVOKKAITA PORRASHUONEITA KOSKEVA
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Hankennumero 0806_1
HEL 2014-008499 (alku HEL 2011-001197)

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 22.12.2008
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 7.10.2014
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 31.10.–1.12.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 17.3.2015
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Tontit sijaitsevat Kruununhaan kaupunginosassa osoitteissa Meritullin-
katu 16, Pohjoisranta 10, Kristianinkatu 17, Meritullinkatu 12, Meritullin-
katu 29, Maneesikatu 1–3, Liisankatu 17, Mariankatu 12 ja Vironkatu 6.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutoksen pienennös
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote yleiskaava 2002:sta
Ote voimassa olevista asemakaavoista
Valokuvia suojeltavista kohteista

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Kruununhaka, rakennustaiteellisesti arvokkaiden porrashuoneiden inventointi, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2003

Hissien sijoittaminen eräisiin Kruununhaan asuinkerrostaloihin Vilhelm Helander / Vilhelm Helander, Juha Leiviskä, arkkitehdit SAFA, 2008

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

toimistopäällikkö Satu Tyynilä 3/2014 asti
toimistopäällikkö Janne Prokkola 4/2014 alkaen
arkkitehti Leena Makkonen
arkkitehti Niklas Lähteenmäki 11/2013 asti
arkkitehti Marjaana Yläjääski 2/2014 alkaen
lakimies Kaisu Tähtinen
suunnitteluavustaja Merit Tuomi

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos koskee yhdeksää tonttia Kruununhaan kaupunginosassa osoitteissa Meritullinkatu 16, Pohjoisranta 10, Kristianinkatu 17, Meritullinkatu 12, Meritullinkatu 29, Maneesikatu 1–3, Liisankatu 17, Mariankatu 12 ja Vironkatu 6. Rakennukset on voimassa olevissa asemakaavoissa yhtä lukuun ottamatta suojeltu katujulkisivujen ja vesikattojen osalta, suojelu ei koske sisätiloja.

Kruununhaan porrashuoneiden kulttuurihistoriallisten arvojen inventointi 2003 osoitti joidenkin porrashuoneiden erityisen merkittävyyden. Niiden arvojen säilymiseksi Kruununhaan yhdeksän tonttia asetettiin rakennuskieltoon keväällä 2004 asemakaavan tarkistamista varten. Päätöksessään rakennuskiellon jatkamisesta keväällä 2008 kaupunginhallitus edellytti, että tonteilla tutkitaan hissien rakentamismahdollisuus ilman, että porrashuoneiden arkkitehtonisia ja historiallisia arvoja turmellaan.

Asemakaavan muutoksen pohjana on ollut vuonna 2003 tehty inventointi ja kesällä 2008 laadittu hissien rakentamista koskeva selvitys. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella tonteilla olevat asuin-kerrostalot julkisivujen ja vesikattojen osalta.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset suojellaan. Kyseessä on pieni määrä kaikkein arvokkaimpia, kulttuurihistoriallisesti merkittävään alueeseen kuuluvia rakennuksia: yhdeksän kruununhakalaista kerrostaloa. Rakennuksissa on yhteensä 28 kulttuurihistoriallisesti arvokasta porrashuonetta, jotka luetellaan kaavakartassa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa hissien rakentamisen porrashuoneisiin, mikäli se on teknisesti ja rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja turmelematta mahdollista.

Myös rungon ulkopuoliset tai asuin- tai aputiloihin rakennettavat hissit sallitaan, jolloin kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden porrashuoneiden arvot voidaan säilyttää. Erityisen laadukkaiden sisäpihojen yhteyteen hissien rakentamista ei sallita.

Kaavassa ei esitetä hissille tarkkaa sijaintikohtaa, vaan se ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä kunkin yksittäisen hankkeen kohdalla erikseen.

Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöiden lähtökohtana tulee ensisijaisesti olla, että arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrassyökset sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiteet, lattia-, seinä- ja kattopinnat, sisäovet ja ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen säilytetään. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistöiden mukaisesti.

Kaavakarttaan merkitty kerrosala vastaa olemassa olevaa tilannetta.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty kirjeitse viisi mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuuksissa ja puhelimitse.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa. Muutosluonnoksesta on jätetty kaksikymmentä mielipidettä. Lisäksi asemakaavaosastolle on tullut Asunto Osakeyhtiö Meritullinkatu 12:n poikkeamishakemusta koskevia kannanottoja. Mielipiteet ja kannanotot on otettu kaavoitustyössä huomioon niiltä osin kuin ne ovat kaavan päätavoitteiden mukaisia.

Kaavaehdotuksen nro **11944** laadinnan vaihe (2009–2010)

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

Hissin rakentaminen ei ollut mahdollista 28:aan porrashuonetilaan, jotka oli edellä mainitun inventoinnin perusteella nimetty arvokkaiksi. Kaikkiin taloihin sai hissien rakentaa muualle, joko rungon ulkopuolelle sisäpihan puolelle tai porrashuoneen viereiseen asuin- tai aputilaan. Kaikkein arvokkaimmiksi inventoinnissa katsottuihin porrashuoneisiin tai niiden yhteyteenkään ei saanut rakentaa hissiä vaan se tuli sijoittaa muualle rakennukseen. Määräys koski tontin 15/4 yhtä ja tontin 19/2 kahta porrashuonetta. Muissa kuin arvokkaiksi luokitelluissa porrashuoneissa hissien sai rakentaa edellä mainittujen vaihtoehtojen lisäksi myös porrashuonetilaan sen ominaispiirteet huomioon ottaen.

Julkisen nähtävilläolon (22.1.–22.2.2010) yhteydessä ehdotuksesta jätettiin 15 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella lähetettiin 4 kirjettä, josta yksi on otsikoitu oikaisuvaatimukseksi.

Ehdotukseen tehtiin muistutusten ja lausuntojen johdosta eräitä täsmennyksiä. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 7.10.2010 lähettää ehdotuksen edelleen kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

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.

Kaavaehdotuksen nro **12060** laadinnan vaihe (2011–2012)

Asemakaavan muutosehdotus nro 12060 on valmisteltu kaupunginhallituksen 10.1.2011 tekemän palautuspäätöksen mukaisesti. Ehdotusta ei ole valmisteluvaiheessa asetettu mielipiteitä varten nähtäväksi. Aiemmin esitetyt mielipiteet, tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot on otettu ehdotuksen valmistelussa mahdollisuuksien mukaan huomioon.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12060 esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 9.6.2011, ja se päätti panna asian pöydälle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 16.6.2011 palauttaa ehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi niin, että hissien rakentaminen on aina mahdollista. Hissit tulee lähtökohtaisesti rakentaa niin, että arvokkaiden porrashuoneiden arvot säilyisivät. Niissä tapauksissa, joissa ainoa esitetty vaihtoehto on ollut hissien vaatiman tilan ottaminen asunnoista, mahdollistetaan hissien toteuttaminen myös porrashuoneeseen taloyhtiön yhteisiin tiloihin tai rungon ulkopuolisena rakenteena.

Päätös syntyi äänestyksen jälkeen.

Merkittiin, että keskustelun kuluessa jäsen Holopainen jäsen Puuran kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

"Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi niin, että hissien rakentaminen on aina mahdollista. Hissit tulee lähtökohtaisesti rakentaa niin, että arvokkaiden porrashuoneiden arvot säilyisivät. Niissä tapauksissa, joissa ainoa esitetty vaihtoehto on ollut hissien vaatiman tilan ottaminen asunnoista, mahdollistetaan hissien toteuttaminen myös porrashuoneeseen taloyhtiön yhteisiin tiloihin tai rungon ulkopuolisena rakenteena."

Suoritetussa äänestyksessä jäsen Holopaisen palautusehdotus voitti äänin 5 (Holopainen, Villanen, Erra, Puura, Soininvaara) - 3 (Johansson, Männistö, Palmroth-Leino). Varajäsen Simik oli poissa.

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja otti 27.6.2011 asian kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaupunginhallitus päätti 3.10.2011 hyväksyä 9.6.2011 päivätyn ehdotuksen asetettavaksi nähtäville ja että siitä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Julkisen nähtävilläolon (7.10.–7.11.2011) yhteydessä ehdotuksesta jätettiin 8 muistutusta ja 6 lausuntoa. Lisäksi asiasta on käyty MRL 66 §:n mukainen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Ehdotukseen ei tehty muutoksia muistutusten johdosta. Lausuntojen ja viranomaisneuvottelun johdosta asemakaavan muutosehdotukseen lisättiin määräys koskien museoviranomaiselta pyydettävää lausuntoa rakennus- ja muutostöiden yhteydessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.5.2012 lähettää 9.6.2011 päivätyn ja 22.5.2012 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 12060 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Kaupunginhallitus päätti 13.8.2012 esittää kaavan hyväksymistä.

Kaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 29.8.2012.

Päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valituksen 12.4.2013.

Korkein hallinto-oikeus hyväksyi valituksen 5.2.2014 ja kumosi kaupunginvaltuuston ja Helsingin hallinto-oikeuden päätökset. Päätöksessä todettiin, että kaavassa annetut määräykset huomioon ottaen ei voinut varmistua siitä, että lainmukainen tasapaino rakennetun ympäristön arvojen ja esteettömyyden välillä oli rakennuslupamenettelyä varten saavutettu. Asemakaavan muutos nro 12060 ei näiltä osin täyttänyt maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin sisältövaatimusta, jonka mukaan rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Kaavaehdotuksen nro **12266** laadinnan vaihe (2014)

Asemakaavan muutosehdotus nro 12266 perustuu kaupunginhallituksen 10.1.2011 tekemään päätökseen, jolla hissien rakentaminen salli-

taan porraskäynteihin. Korkeimman hallinto-oikeuden 12.4.2014 päätös on muutosehdotuksessa otettu huomioon siten, että suojelumääräyksessä tuodaan esiin hissien rakentamisen rakennuslupavaiheeseen liittyvä neuvotteluvollisuus museoviranomaisen kanssa. Lisäksi hissien rakentamisen sallivassa määräyksessä (*Hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti ja rakennetun ympäristön erityisiä arvoja turmelematta mahdollista*) edellytetään rakennetun ympäristön arvojen huomioon ottamista.

Ehdotusta ei ole valmisteluvaiheessa asetettu mielipiteitä varten nähtäväksi. Aiemmin esitetyt mielipiteet, tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot on otettu ehdotuksen valmistelussa mahdollisuuksien mukaan huomioon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä 7.10.2014.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 31.10.–1.12.2014 ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia esitettiin 2 kpl. Lausunnoissa esitettiin suojelumääräykseen ja hissienrakentamista koskevaan määräykseen kohdistuvia huomioita sekä yksi muutosehdotus. Asemakaavan muutosehdotukseen ei tehty kaavan sisältöön vaikuttavia muutoksia

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee erityistavoite

- Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle.

Asemakaavan tavoitteeksi on otettu vanhan rakennuskannan hyödyntäminen ja esteettömyyden edistäminen. Samalla kun suojellaan arvokasta rakennuskantaa ja siihen liittyviä arvoja, sallitaan hissien rakentaminen porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä. Asemakaavassa osoitetaan myös mahdollisuudet hissien rakentamiseen niin, että arvokkaat porrashuoneet voidaan säilyttää.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä: keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista asumiseen ja toimitiloja varten varattua aluetta. Lisäksi se on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta, jota tulee kehittää siten, että sen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Tonteilla voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1836 (numero 461, vahvistettu 23.8.1836: tontti 11/6), 1978 (numero 7664, vahvistettu 27.2.1978: tontit 21/1, 22/6 ja 23/10) ja 1980 (numero 7949, vahvistettu 26.3.1980: tontit 14/6, 14/12, 15/4, 16/9 ja 19/2). Vanhimmissa asemakaavassa ei ole suojelumerkintää. Vuonna 1978 vahvistetussa asemakaavassa on suojelumerkintä s0, v. 1980 vahvistetussa asemakaavassa suojelumerkintä s. Niiden mukaan rakennusten katujulkisivut ja vesikatot on suojeltu. Suojelu ei koske sisätiloja.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan tarkistamista varten. Päätöksensä rakennuskiellon jatkamisesta 12.5.2008 kaupunginhallitus edellyt-

ti, että tonteilla tutkitaan hissien rakentamismahdollisuus siten, että porrashuoneiden arkkitehtonisia ja historiallisia arvoja ei turmella, esimerkiksi rakennusten rungon ulkopuolelle.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Käsitellessään syksyllä 2002 (Kslk 26.9.2002) hissien rakentamista Pohjoisranta 10:een kaupunkisuunnittelulautakunta kehotti kaupunkisuunnitteluvirastoa yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa laatimaan inventoinnin koskien Kruununhaan rakennustaiteellisesti arvokkaita porrashuoneita. Kaupunkisuunnitteluvirasto teetti selvityksen, joka valmistui 2003 (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, Kruununhaka, rakennustaiteellisesti arvokkaiden porrashuoneiden inventointi).

Kaupunginhallituksen päätöksen (12.5.2008) mukaisesti kaupunkisuunnitteluvirasto teetti kesällä 2008 selvityksen (Vilhelm Helander / Vilhelm Helander, Juha Leiviskä, Arkkitehdit SAFA, Hissien sijoittaminen eräisiin Kruununhaan asuinkerrostaloihin), jossa tutkittiin hissien rakentamismahdollisuus rakennuskielossa olevilla tonteilla sijaitseviin kerrostaloihin.

Käsitellessään asemakaavan muutosehdotusta nro 11944 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.

Asunto-osakeyhtiö Meritullinkatu 12 on 20.11.2007 hakenut poikkeamista hissien rakentamiseksi rakennuksen kolmeen porrashuoneeseen poiketen rakennuskiellosta. Hakija on perustellut hakemustaan esteettömyyden parantamisella taloyhtiössä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 7.10.2010 merkitä tiedoksi kaupunkisuunnitteluviraston asiaa koskevan lausunnon. Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoi lausunnossaan, että haettu toimenpide on asemakaavan 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.

Poikkeamishakemus on ollut kaupunginhallituksen esityslistalla viimeksi 17.1.2011. Esittelijän peruutettua ehdotuksensa asia poistettiin esityslistalta.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on antanut hakemuksesta kielteisen päätöksen 17.3.2011. Perusteluina ELY-keskus ilmoittaa, että asemakaavaehdotuksessa arvokkaiksi porrashuoneiksi esitetyt porrashuoneet ovat niin arvokkaat, että ELY-keskus ottaa harkittavaksi niiden suojelun rakennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla, mikäli niitä ei suojella asemakaavoituksen keinoin. ELY-keskus katsoo, että kaavoituksen yhteydessä tutkittaviin seikkoihin kuuluvien suojelumerkintöjen ja -määräysten laadinnan ollessa kesken, ei rakennuskiellosta poikkeamiselle ole perusteita.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 16.6.2014.

Maanomistus

Tontit ovat yksityisomistuksessa.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Kruununhaka kuului valtakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia ympäristöjä koskevaan inventointiin (Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, Museovirasto, ympäristöministeriö, 1993). Vuonna 2010 voimaan tulleeseen inventointiin (RKY 2009) Kruununhaka ei sisälly.

Helsingin historiallinen keskusta sijaitsi Kruununhaan kaupunginosassa. Kaupunki siirrettiin sinne 1600-luvun puolivälin tienoilla Vantaanjoen suulta. Kruununhaan nykyinen kaupunkirakenne perustuu J.A. Ehrenströmin 1812 ja 1817 laatimiin asemakaavoihin. Tiiviisti rakennetun kivikaupunginosan rakennuskanta on pääosin 1800-luvun lopulta ja 1900-luvun alusta. Alueen ilme on säilynyt yhtenäisenä. Kruununhaan rakennuskannasta suuri osa on suojeltu asemakaavalla. Suojelumääräys rajoittuu yleensä katujulkisivuun ja vesikattoon.

Asemakaavan muutoksen kohteena olevilla tonteilla sijaitsevat asuin-kerrostalot on rakennettu vuosien 1873 ja 1911 välisenä aikana. Niiden suunnittelijat olivat aikansa nimekkäimpiä arkkitehtejä, muun muassa Theodor Höijer, Gustaf Estlander, Onni Törnqvist (Tarjanne) ja Lars Sonck, sekä taitavia rakennusmestareita, kuten Heikki Kaartinen ja Emil Svensson.

Suojelukohteet

Tausta

Kruununhaan porrashuoneita ja hissien rakentamista koskeva hanke sai alkunsa vuonna 2002 tapauksesta, jossa erääseen Kruununhaan taloyhtiöön (Pohjoisranta 10) haluttiin rakentaa hissi. Kyseinen asuintalo on erityisen arvokas kokonaistaideteos vuodelta 1899 ja sen porrashuone poikkeuksellisen hyvin alkuperäisasussaan säilynyt. Vuoden 1980 asemakaavassa rakennus on suojeltu, mutta tuon ajan kaavoille tyypillisesti vain katujulkisivujensa ja vesikattonsa osalta. Hissisuunnitelma oli sinänsä laadukas, mutta tässä ympäristössä väärä ratkaisu. Uusi hissi olisi rikkonut pahasti eheämuotoisen porrashuoneen ja ollut täysin vieras elementti ilmeeltään ja yksityiskohdiltaan yhtenäisessä tilassa. Museoviranomaiset ja muut suojeluasiantuntijat pitivät hissi-suunnitelmaa soveltumattomana.

Tästä seurasi, että kaupunkisuunnittelulautakunnan kehotuksesta kaupunkisuunnitteluvirasto ja kaupunginmuseo ryhtyivät selvittämään, olisiko Kruununhaassa muitakin yhtä arvokkaita porrashuoneita. Oli tarpeen muodostaa kokonaiskäsitys asiasta, jotta kulttuurihistoriallisesti merkittävät porrashuoneet saataisiin suojelun piiriin ja jotta osattaisiin varautua vastaaviin hissihankkeisiin.

Porrashuoneiden kulttuurihistorialliset arvot / inventointi 2003

Kaupunkisuunnitteluviraston teettämässä inventoinnissa (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2003) käytiin läpi Kruununhaan yli kaksikerroksisten asuintalojen hissittömät porrashuoneet, yhteensä 189 kappaletta. Nämä porrashuoneet sijaitsevat pääosin 1800- ja 1900-luvun vaihteen molemmin puolin rakennetuissa taloissa. Aikakaudelle oli tyypillistä, että talon asukkaiden yhteisen sisätilan suunnitteluun panostettiin erityisesti.

Porrashuoneet kertovat arkkitehtuurin tyylikausien vaihtumisesta. Vanhimmat 1800-luvun puolivälin tienoilla rakennetut hyvin säilyneet porrashuoneet ovat harvinaisia ja jo sinänsä suojelun arvoisia. Uusrenessanssiportait ovat runsaasti detaljoituja eheitä kokonaisuuksia. Jugend-ajan porrashuoneet ovat tilallisesti kiehtovia ja täynnä taidokkaita huolellisesti mietittyjä yksityiskohtia. Vain jokunen tutkituista porrashuoneista edustaa 1920-luvun jälkeistä aikaa. Muutamissa porrashuoneissa on uudempia kerrostumia eri korjausvaiheiden jäljiltä, joissain tapauksissa laadukkaitakin.

Portaikoista näkyy myös kunkin ajan rakennustekninen kehitysvaihe, kun vanhimmista massiivisista muuratuista rakenteista ja holvauksista siirryttiin vähitellen teräs- ja rautarakenteisiin ja viimeiseksi teräsbetoniin.

Porrashuoneet kertovat myös menneiden aikojen yhteiskuntajärjestyksestä ja sosiaaliluokkien keskinäisestä hierarkiasta esimerkiksi siten, että herrasväen portaikko ja piianportaat ovat mitoitukseltaan ja ilmeeltään erilaiset.

Inventoinnissa läpikäytyt porrashuoneet arvioitiin ja jaettiin kolmeen luokkaan, joista ylin luokka vielä kolmeen ryhmään (1+, 1, 1-, 2 ja 3) niiden eri ominaisuuksia tutkien ja niiden arvoja punniten. Porrashuoneet arvioitiin myös sen mukaan, miten suositeltavaa hissien rakentaminen niihin olisi. Luokkaan 3 luettuihin porrashuoneisiin hissi voitaisiin rakentaa, luokan 2 porrashuoneisiin hissien rakentamiseen tulisi suhtautua suurella varovaisuudella, luokkaan 1 (1+, 1 ja 1-) hissien rakentaminen ei olisi suotavaa.

Tontit, joilla on kaikkein korkeimman 1+ -luokituksen saaneita porrashuoneita, yhteensä yhdeksän tonttia, asetettiin rakennuskieltoon (17.5.2004).

Hissien rakentaminen / selvitys 2008

Koska tiedettiin, että joissakin rakennuskieltoon asetetuissa taloissa oli hissien rakentamissuunnitelmia, haluttiin ennen kaavan laatimista selvittää hissien rakentamistapoja, joissa kulttuurihistorialliset arvot säilyisivät. Myös kaupunginhallitus edellytti tällaisen selvityksen laatimista ehtona rakennuskiellon jatkamiselle keväällä 2008.

Kaupunkisuunnitteluviraston teettämä selvitystyö (Vilhelm Helander / Vilhelm Helander, Juha Leiviskä, Arkkitehdit SAFA, 2008) perustuu luonnosmaiseen tarkasteluun, valmiisiin hissisuunnitelmiin ei tähdätty. Selvityksessä löydettiin kuhunkin taloon esimerkkiratkaisu, joka säilyttäisi porrashuoneiden arvot.

Selvitys osoitti, että koska kaikki porrashuoneet, yhdessä talossakin, ovat erilaisia, ei standardiratkaisua hissillekään ole. Vaihtoehtoiksi tässä työssä osoittautuivat erilaiset variaatiot rungon ulkopuolisesta hissistä ja hissien sijoittaminen rungon sisään muualle kuin kaikkein arvokaimpaan porrashuonetilaan.

Hyvä ratkaisumalli on uuden rakenteen sijoittaminen rakennuksen rungon ulkopuolelle, sisäpihan puolelle, mikäli piha on riittävän tilava ja

mikäli ratkaisulla ei tarvella rakennustaiteellisia arvoja. Tässä ratkaisussa porrashuoneeseen ei juuri tarvitse kajota, tarvitaan vain hissin oviaukko.

Toiseksi onnistuneeksi ratkaisuksi selvityksessä osoittautui hissin sijoittaminen porrashuoneen yhteydessä olevaan aputilaan kuten varastoon tai vanhoista kerrostaloista joskus löytyvän entisen halkohissin paikalle tai muuhun toissijaiseen tilaan. Läheskään kaikissa tutkituissa tapauksissa ylimääräistä porrashuoneeseen liittyvää tilaa ei kuitenkaan ole. Vastaavasti yhtä hyvä ratkaisu arvokkaan porrashuoneen kannalta on silloin tilan ottaminen asunnoista. Tämä edellyttää tietysti asukkaiden myönteistä suhtautumista. Ratkaisu vaatii riittävien aputilojen olemassaoloa asunnoissa. Monet asunnoista ovatkin suuria. Niissä voi myös olla pääsisäänkäynnin lisäksi keittiösisäänkäynti, jonka yhteyteen hissi voitaisiin rakentaa.

Joissain tapauksissa hissi voidaan sijoittaa kulttuurihistoriallisesti merkittävän porrashuoneen sijasta talon toisen, vähemmän arvokkaan porrashuoneen yhteyteen, yleensä sivu- tai keittiöporrashuoneeseen.

Tässä selvityksessä täyden esteettömyyden saavuttamista ei edellytetty vaan pidettiin riittävänä ratkaisuja, joissa joitakin porraskaskelmia jäisi noustavaksi. Näin on tapauksissa, kun hissillä päästään kerrosten välitasolle ja asuntoihin joudutaan nousemaan puoli kerrosta. Toisaalta monissa kruununhakalaisissa taloissa on jo lähtökohtaisesti ratkaisemattomia tasoeroja. Usein rakennukseen sisään tultaessa on noustava korkeatkin portaat, jotta päästään mahdolliselle ensimmäiselle hissitasanteelle. Vaikka täysin esteetön hissivaihtoehto ei olisikaan mahdollinen eikä siten palvelisi vaikeimmin liikuntarajoitteisia henkilöitä, helpottaisi sellainen kuitenkin useimpien asukkaiden elämää.

Kruununhaan yhdeksän rakennuskiellossa olevan kohteen joukossa on tapauksia, joissa taloyhtiö haluaisi rakentaa hissin kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen porrashuoneeseen. Joihinkin niistä saattaisi mitoituksen puolesta mahtuakin pieni hissi. Keskelle porrashuonetta tuleva uusi rakenne rikkoisi kuitenkin arvokkaan tilan monia ominaisuuksia. Vaikka pyrittäisiin mahdollisimman läpinäkyvään vaikutelmaan, esimerkiksi seinämiltään lasiseen hissiin, katkeaisivat näkymät tilassa ja myös luonnonvalon tulo heikkenisi. Tilavaikutelma muuttuisi radikaalisti ja tunnelma olisi täysin toisenlainen. Autenttisenä säilyneen tilan yksityiskohdat menettäisivät historiallista arvoaan, kun hissistä tulisi uusi hallitseva elementti. Uutta hissiä ei näistä syistä voida sijoittaa Kruununhaan arvokkaimpiin porrashuoneisiin.

Selvityksessä (2008) löydettiin hissien parhaiksi sijoittamisvaihtoehtoiksi:

- rakennusrungon ulkopuolinen sisäpihan puolella sijaitseva hissi Asunto Osakeyhtiö Onnissa (Meritullinkatu 16), Bostads Ab Elisabethissa (Maneesikatu 1-3) ja Asunto Osakeyhtiö Kruununhaankatu 4:ssä sekä Asunto Osakeyhtiö Solmun (Liisankatu 17) porrashuoneissa A ja D. Näissä taloyhtiöissä voidaan hissikuilu sijoittaa vaihtoehtoisesti myös asuntovyöhykkeelle.
- portaaseen liittyvään aputilaan sijoitettava hissi Bostads Ab Norrakajen 10:n porrashuoneessa G, samassa taloyhtiössä voidaan rakentaa uusi hissikuilu keittiöportaaseen H.
- hissi asuntovyöhykkeelle Asunto Osakeyhtiö Kristian 17:ssä (Kristianinkatu 17), Asunto Osakeyhtiö Meritullinkatu 12:ssa (Meritullinkatu 12) ja Asunto Osakeyhtiö Solmun porrashuoneissa E ja G.

Asunto Osakeyhtiö Vironkatu 6:ssa ja Asunto Osakeyhtiö Riddarborgissa (Mariankatu 12) on jo olemassa olevat hissit.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella kulttuurihistoriallisesti merkittävät asuinkerrostalot ja samalla parantaa niiden esteettömyyttä. Tavoitteena on esittää mahdollisuudet hissien rakentamiseen siten, että arvokkaat porrashuoneet voidaan säilyttää.

Kaupunginhallituksen asettaman tavoitteen mukaisesti hissien rakentaminen porraskäynteihin sallitaan, mikäli se on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutos perustuu kaupunginhallituksen 10.1.2011 tekemään päätökseen, jolla hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Korkeimman hallinto-oikeuden 12.4.2014 päätös on muutoksessa otettu huomioon siten, että suojelumääräyksessä tuodaan esiin hissien rakentamisen rakennuslupavaiheeseen liittyvä neuvotteluvollisuus museoviranomaisen kanssa. Lisäksi hissien rakentamisen sallivassa määräyksessä (*Hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti ja rakennetun ympäristön erityisiä arvoja turmelematta mahdollista*) edellytetään rakennetun ympäristön arvojen huomioon ottamista.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset suojellaan. Kyseessä on pieni määrä kaikkein arvokkaimpia, kulttuurihistoriallisesti merkittävään alueeseen kuuluvia rakennuksia: yhdeksän kruununhakalaista kerrostaloa. Rakennuksissa on yhteensä 28 kulttuurihistoriallisesti arvokasta porrashuonetta, jotka luetellaan kaavakartassa.

Kaava mahdollistaa hissien rakentamisen kaikkiin porrashuoneisiin kaupunginhallituksen päätöksen edellyttämällä tavalla. Myös rungon ulkopuoliset tai asuin- tai aputiloihin rakennettavat hissit sallitaan, jolloin kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden porrashuoneiden arvot voidaan säilyttää.

Erityisen laadukkaiden sisäpihojen yhteyteen hissien rakentamista ei sallita.

Kaavassa ei esitetä hissille tarkkaa sijaintikohtaa, vaan se ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä kunkin yksittäisen hankkeen kohdalla erikseen.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Tontit ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta. Tonteilla 11/6, 14/6, 16/9, 19/2, 21/1, 22/6 ja 23/10 on merkintä e, jonka mukaan rakennusalalla saa olla liike-, toimisto-, sosiaalisia palvelu- tai näihin verrattavia tiloja kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa silloin, kun käynti tällaiseen huoneistoon on järjestetty suoraan kadulta. Mikäli erityiset syyt sitä vaativat, saa sosiaalisia palveluja sijoittaa myös muihin kuin ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, kuitenkin korkeintaan 20 % tontin sallitusta kerrosalasta.

Rakennusten ullakoille saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi 100 m² talon omaan käyttöön tulevaa saunatilaa. Kaavaehdotuksessa ei anneta määräyksiä ullakkotilojen asuinkäyttöön ottamisesta, sillä sitä koskevat periaatteet on määritelty ullakkorakentamisen alueellisessa poikkeamispäätöksessä. Sen mukaan Kruununhaassa voidaan ullakoita ottaa asuinkäyttöön avaamalla uusia ikkuna-aukkoja merelle avautuvaa

katunäkymää lukuun ottamatta niin katu- kuin sisäjulkisivujenkin puolel-
le. Katunäkymien sekä erityisesti aukioiden ja puistojen reunustoiden
samoin kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kohdalla tulee
käyttää erityistä harkintaa.

Mikäli tontin rajalla olevan rakennuksen seinä ei rajaudu naapuritontin
rajalla olevaan rakennuksen seinään, voidaan siihen avata ikkunoita,
mikäli se ei heikennä rakennuksen rakennustaiteellista tai kaupunkiku-
vallista arvoa.

Kerrosala on määritelty toteutuneen mukaisesti.

Suojelukohteet (sr-1)

Osa kaava-alueesta rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennet-
tuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Suomen Pankki, Kansallisarkis-
to, Säätytalo).

Kaikkia tonteilla olevia rakennuksia koskee määräys sr-1, jonka mu-
kaan ne ovat rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvalli-
sesti arvokkaita. Rakennuksia tai niiden osaa ei saa purkaa eikä niissä
saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka hei-
kentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin
ominaispiirteitä.

Rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöistä sekä hissien
rakentamisesta tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa ennen ra-
kennus- tai toimenpideluvan myöntämistä. Lupahakemukseen tulee liit-
tää asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys.

Mikäli rakennuksissa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee
ne korjaus- muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa al-
kuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Rakennusten julkisivut, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet ja yksi-
tyiskohdat materiaaleineen ja väreineen sekä alkuperäiset arvokkaat
piharakenteet tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohta-
na. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tu-
lee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Arvokkaita porrashuoneita ovat:

tontilla 11/6, porrashuoneet A, B, C ja D
tontilla 14/6, porrashuoneet A, B ja X
tontilla 14/12, porrashuoneet B, C, ja D

tontilla 15/4, porrashuoneet A, B, F ja G
 tontilla 16/9, porrashuone A
 tontilla 19/2, porrashuoneet A, B ja C
 tontilla 21/1, porrashuoneet A ja B
 tontilla 22/6, porrashuoneet A, B, C, D, E, F ja G
 tontilla 23/10, porrashuone A.

Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöiden lähtökohtana tulee ensisijaisesti olla, että arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrassyökset sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiteet, lattia-, seinä- ja kattopinnat, sisäovet ja -ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen säilytetään. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistöiden mukaisesti.

Hissien rakentaminen

Hissin saa rakentaa porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti ja rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja turmelematta mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Hissin saa rakentaa kerrosalan lisäksi rakennuksen rungon ulkopuolelle sisäpihan puolelle tai porrashuoneen viereiseen asuin- tai aputilaan. Poikkeuksena edellä olevaan hissiä ei saa rakentaa rungon ulkopuolelle tontilla 11/6 eikä tontilla 15/4 lukuun ottamatta G-porrasta, jonka yhteydessä hissikuilu voi maantasokerroksessa sijoittua osittain rakennuksen rungon ulkopuolelle. Kyseisillä tonteilla sijaitsevien rakennusten sisäpihajulkisivut ovat arkkitehtonisesti siinä määrin laadukkaita ja hyvin alkuperäisasussaan säilyneitä, ettei hissien rakentamista pihalle voida sallia.

Hissiä varten saa tehdä uuden, arkkitehtuurin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvan oven.

Olemassa olevien hissien kunnostustyöt tulee tehdä porrashuoneiden historialliset arvot ja arkkitehtuurin ominaispiirteet säilyttäen tai palauttaen.

Esteettömyys

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa hissien rakentamisen porrashuoneiden yhteyteen, mikä parantaa rakennusten esteettömyyttä.

Pihat

Piha-alue on kunnostettava leikki- ja ulko-oleskelualueiksi ympäristöön sopivia materiaaleja ja istutuksia käyttäen. Jäteastiat tulee sijoittaa rakennusrungon sisään. Mikäli tämä ei ole mahdollista, tulee jäteastioille rakentaa ympäristöön sopiva katos tai aitaus.

Maanalaiset tilat ja autopaikat

Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle. Ne saa sijoittaa rakennusten kellarikerrokseen, autotalleihin ja maanalaisiin pysäköintitiloihin. Maanalaisen pysäköintitilan kattotaso on rakennettava ja istutettava osaksi pihakonaisuutta. Maanalaisten autosäilytyspaikkojen poistoilmaa ei saa johdtaa pihamaalle.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttaminen säilyttää kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kaupunkikuvalliset, rakennustaiteelliset ja historialliset arvot sekä antaa edellytykset saavutettavuuden parantamiseen.

Asemakaavan muutos sallii hissien rakentamisen kaikkiin porrashuoneisiin, mikäli se on teknisesti ja rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja turmelematta mahdollista. Asemakaavassa esitetään mahdollisuudet hissien rakentamiseen myös siten, että ne sijoittuvat arvokkaimpien porrashuoneiden ulkopuolelle, jolloin porrashuoneiden arvot voidaan säilyttää. Asemakaavaratkaisu turvaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden porrashuoneiden erityispiirteiden ja arvojen säilymisen.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

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 asema-kaavan 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 hissien rakentamista ajaviin. Asukastilaisuuksissa ja taloyhtiöiden edustajien tapaamisissa esiin tulleita seikkoja on sittemmin punnittu tarkoin kaavaa laadittaessa.

Esitetyt mielipiteet ja viranomaisyhteistyö

Kaavaehdotuksen nro 11944 laadinnan vaihe (2009–2010)

Kaavaehdotus nro 11944 valmisteltiin yhteistyössä kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa. Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin Uudenmaan ympäristökeskukselle 2.12.2009.

Hissin rakentaminen ei ollut mahdollista 28:aan porrashuonetilaan, jotka oli edellä mainitun inventoinnin perusteella nimetty arvokkaiksi. Kaikkiin taloihin sai hissien rakentaa muualle, joko rungon ulkopuolelle sisäpihan puolelle tai porrashuoneen viereiseen asuin- tai aputilaan. Kaikkein arvokkaimmiksi inventoinnissa katsottuihin porrashuoneisiin tai niiden yhteyteenkään ei saanut rakentaa hissiä vaan se tuli sijoittaa muualle rakennukseen. Määräys koski tontin 15/4 yhtä ja tontin 19/2 kahta porrashuonetta. Muissa kuin arvokkaiksi luokitelluissa porrashuoneissa hissien sai rakentaa edellä mainittujen vaihtoehtojen lisäksi myös porrashuonetilaan sen ominaispiirteet huomioon ottaen.

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, suojelun 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 otettiin kaavoitustyössä huomioon niiltä osin, kuin ne ovat kaavan päätavoitteiden mukaisia.

Muistutukset ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

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

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kaupunginmuseon, rakennuslautakunnan, pelastuslautakunnan, kiinteistölautakunnan sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin 15 muistutusta.

Muistutuksissa vaadittiin, että kaupunkisuunnittelukunnan päätös (10.12.2009) hyväksyä Kruununhaan arvokkaita porrashuoneita koskeva asemakaavan muutosehdotus kumotaan. Muistuttajat vaativat myös, että Kruununhaan eräitä kortteleita koskevat rakennus- ja toimenpidekiellot kumotaan ja lakkautetaan heti. Muistutuksissa esitettiin, ettei sisätilojen asemakaavalliselle suojelulle ole laillisia perusteita, huoneistojen sisätiloja koskeva suojelumääräys ei ole hyväksyttävissä. Kaavaehdotus heikentää huoneistojen arvoja. Kaavan laadinnassa ei ole otettu huomioon asukkaiden mielipiteitä. Kaavaan liittyvät selvitykset ovat puutteellisia ja perustuvat subjektiivisiin näkemyksiin. Muistutuksissa pidettiin hissien sijoittamista asuntovyöhykkeelle epärealisti-

sena ja pihojen turmelemista hisseillä epätarkoituksenmukaisena. Kaavaehdotus vaikeuttaa kiinteistöjen korjaamista ja vaatimukset alkupe-
räistoteutuksen palauttamisesta ovat kohtuuttomia. Kaavasta aiheutu-
vat haitat tulisi korvata taloyhtiöille. Muistutuksissa todettiin myös, että
kaavaehdotus loukkaa alueen asukkaiden yhdenvertaisuutta ja on kau-
pungin kehittämissstrategian ja muiden kaupungin tavoitteiden vastai-
nen. Muistutuksiin sisältyi myös eriävä mielipide, jossa todetaan, että
kaavaehdotus on maankäyttöä ja rakentamista koskevien säädösten
mukainen ja sovittaa hyvin yhteen eri tavoitteet ja arvot, ja että kaava-
ehdotusta on valmisteltu avoimesti ja hyvää hallintotapaa noudattaen.

Muistutusten johdosta suojelumääräykseen sr-1 lisättiin väärinkäsitys-
ten välttämiseksi lause: "Suojelumääräys ei koske huoneistojen sisäti-
loja."

Asemakaavaosastolle saapui nähtävilläoloajan ulkopuolella neljä kirjet-
tä, joista yksi oli otsikoitu oikaisuvaatimukseksi.

Kirjeissä esitettiin edellä mainittujen näkökohtien lisäksi, että rakennus-
kielto romuttaa taloyhtiön suunnitelman rahoittaa kiinteistön korjauksia
ullakkorakentamisella.

Oikaisuvaatimukseksi otsikoituun kirjeeseen oli vastattu aiemmin. Kau-
punkisuunnittelulautakunta totesi (25.2.2010), että kuntalain 91§:n mu-
kaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei
saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta. Kaupunkisuunnit-
telulautakunta päätti siten jättää tutkimatta oikaisuvaatimuksen.

Lausunnoissa puollettiin asemakaavan muutosehdotusta ja pidettiin si-
tä huolellisesti laadittuna, lisäksi esitettiin paloturvallisuusnäkökohtiin
liittyviä lisäyksiä kaavamääräyksiin. Yhdessä lausunnossa pidettiin on-
gelmallisena, että suojelutavoitteilla puututaan merkittävästi mahdolli-
suuksiin lisätä asuinrakennusten esteetöntä kulkua ja että mikäli kaava-
ratkaisuun päädyttäisiin, pitäisi selvittää suojelusta aiheutuvien lisäkus-
tannusten korvaamista.

Lausuntojen johdosta tontin rajalla olevan rakennuksen seinää koske-
vaan määräykseen tehtiin lisäys, ettei ikkunoiden avaaminen siihen saa
heikentää myöskään paloturvallisuustasoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 23.9.2010, että asemakaavan
muutosehdotusta nro 11944 tarkistetaan lausuntojen ja muistutusten
johdosta seuraavasti:

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

Asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmistelu
(kaavaehdotuksen nro 12060 laadinnan vaihe (2011–2012))

Asemakaavan muutosehdotus nro 12060 valmisteltiin kaupunginhallituksen 10.1.2011 tekemän palautuspäätöksen mukaisesti. Ehdotusta ei valmisteluvaiheessa asetettu mielipiteitä varten nähtäväksi. Aiemmin esitetyt mielipiteet, tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot otettiin ehdotuksen valmistelussa mahdollisuuksien mukaan huomioon.

Kaupunginhallituksen 10.1.2011 tekemän päätöksen mukaisesti asemakaavaehdotuksen määräyksiä muutettiin kaavaehdotukseen nro 12060 seuraavasti:

Määräys:

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä **tai sen arvokkaissa porrashuoneissa** saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen **tai arvokkaiden porrashuoneiden** historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

korvattiin määräyksellä:

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Määräys:

Mikäli rakennuksessa **tai sen arvokkaissa porrashuoneissa** on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

korvattiin määräyksellä:

Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Määräys:

Rakennuksen **alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet**, julkisivut, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen sekä alkuperäiset arvokkaat piharakenteet tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Suojelumääräys ei koske huoneistojen sisätiloja.

korvattiin määräyksellä:

Rakennuksen julkisivut, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen sekä alkuperäiset arvokkaat piharakenteet tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Suojelumääräys ei koske huoneistojen sisätiloja.

Määräys:

Arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrassyöksyt sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiteet, lattia-, seinä- ja kattopinnat, sisäovet ja -ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

korvattiin määräyksellä:

Korjaustöiden lähtökohtana tulee ensisijaisesti olla, että arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrassyöksyt sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiteet, lattia-, seinä- ja kattopinnat, sisäovet ja -ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja värei-

neen säilytetään. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Määräys:

Arvokkaaseen porrashuoneeseen ei saa sijoittaa uutta hissiä vaan se on sijoitettava näistä asemakaavamääräyksistä ilmenevin tavoin.

korvattiin määräyksellä:

Hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Poistetut määräykset:

- **Hissiä ei saa rakentaa tontilla 15/4 porrashuoneeseen B tai sen yhteyteen eikä tontilla 19/2 porrashuoneisiin B ja C tai niiden yhteyteen.**

Tämä kaikkein arvokkaimmiksi inventoinnissa todettuja, kokonaistaide-teoksiksi luokiteltuja porrashuoneita koskeva määräys on poistettu, koska se on ristiriidassa kaupunginhallituksen 10.1.2011 tekemän päätöksen kanssa.

Näillä tonteilla hissin saa rakentaa rakennuksiin myös muualle.

Muistutukset, kirje ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus nro 12060 oli julkisesti nähtävillä 7.10.–7.11.2011.

Ehdotuksesta on tehty 7 muistutusta ja saapunut 1 kirje. Ehdotuksesta ovat antaneet lausunnon kaupunginmuseo, kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, rakennuslautakunta, Museovirasto sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Suurin osa muistutuksista sisälsi samoja asioita kuin aiemmin valmistellun asemakaavaehdotuksen nro 11944 muistutuksissa. Useissa muistutuksissa esitettiin, ettei sisätilojen asemakaavalliselle suojelulle ole laillisia perusteita ja että kaavaehdotus heikentää huoneistojen arvoja ja vaikeuttaa niiden myyntiä. Kaavasta aiheutuvat haitat tulisi kor-

vata taloyhtiöille. Kaavan laadinnassa ei ole otettu huomioon taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksiä. Selvitykset, joiden pohjalta kaavaehdotus on laadittu, ovat puutteellisia ja perustuvat subjektiivisiin näkemyksiin. Monissa muistutuksissa todettiin myös, että kaavaehdotus vaikeuttaa kiinteistöjen korjaamista ja vaatimukset alkuperäistoteutuksen palauttamisesta ovat kohtuuttomia. Muistutuksissa todettiin myös, että kaavaehdotus loukkaa alueen asukkaiden yhdenvertaisuutta ja että se on kaupungin kehittämisstrategian ja muiden kaupungin tavoitteiden vastainen. Lisäksi tuotiin esiin muun muassa pihojen järjestelyä koskevia näkökohtia. Lisäksi muistutuksissa todettiin, että suojelumääräykset ovat ristiriitaisia ja että hissejä ei tulisi sallia kaikkiin porrashuoneisiin. Kirjeessä tuotiin esiin liikehuoneistojen asukkaille aiheuttama haitta.

Ehdotukseen ei ole tehty muutoksia muistutusten johdosta.

Pelastuslautakunnalla ja kiinteistölautakunnalla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksen johdosta. Rakennuslautakunta toteaa lausunnossaan, että muutosehdotus suojelee asuinkiinteistöt riittävässä laajuudessa. Lisäksi rakennuslautakunta esittää, että määräyksestä: "Hissit on rakennusteknisesti toteutettava siten, että ne mahdollisimman hyvin sopivat ympäristöönsä", jätetään pois sana "rakennusteknisesti".

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus), Museoviraston ja kaupunginmuseon johtokunnan lausunnoissa esitetään, että ehdotus on ristiriidassa kaavalle asetettujen suojelutavoitteiden kanssa ja että se ei täytä lain sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön osalta. ELY-keskus, Museovirasto ja kaupunginmuseon johtokunta eivät puolla asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Uudenmaan ELY-keskus esitti lausunnossaan, että asemakaavan muutosehdotuksesta järjestetään MRL 66 §:n mukainen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu. Neuvottelu järjestettiin 12.4.2012 ja siihen osallistui edustajat Uudenmaan ELY-keskuksesta, Helsingin kaupunginmuseosta, hallintokeskuksesta, rakennusvalvontavirastosta ja kaupunkisuunnitteluvirastosta. Neuvottelussa tuotiin esiin viranomaisten lausunnoissaan antamat asiat. Lisäksi keskusteltiin muistutuksien ja lausuntojen huomioon ottamisesta kaavan valmistelussa.

Lausuntojen ja viranomaisneuvottelun johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty määräys: *Rakennusten ja niiden arvokkaiden porrashuoneiden rakennus- ja muutostöistä on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.*

Asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmistelu
(kaavaehdotuksen nro 12266 laadinnan vaihe (2014))

Asemakaavan muutosehdotus nro 12266 on valmisteltu korkeimman hallinto-oikeuden 5.2.2014 tekemä päätös huomioon ottaen. Ehdotusta ei ole valmisteluvaiheessa asetettu mielipiteitä varten nähtäväksi. Aiemmin esitetyt mielipiteet, tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot on otettu ehdotuksen valmistelussa mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavoituksen jatkumisesta ilmoitettiin osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä 27.7.2014.

Korkeimman hallinto-oikeuden 5.2.2014 tekemän päätöksen jälkeen asemakaavaehdotuksen määräyksiä on muutettu seuraavasti:

Määräys:

Rakennusten ja niiden arvokkaiden porrashuoneiden rakennus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

on korvattu määräyksellä:

Rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöistä sekä hissien rakentamisesta tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä. Lupahakemukseen tulee liittää asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys.

Määräys:

Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

on korvattu määräyksellä:

Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Määräys:

Korjaustöiden lähtökohtana tulee ensisijaisesti olla, että arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrashuoneiden

syöksyt sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskai-
teet, lattia-, seinä- ja kattopinnat, sisäovet ja -ikkunat, va-
laisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja värei-
neen säilytetään. Mikäli rakennusosia joudutaan pakotta-
vista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuk-
sen mukaisesti.

on korvattu määräyksellä:

Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöiden lähtökohtana tu-
lee ensisijaisesti olla, että arvokkaiden porrashuoneiden ti-
lasarjat, rakenteet ja porrassyöksyt sekä alkuperäiset tai
niihin verrattavat porraskaikeet, lattia-, seinä- ja kattopinnat,
sisäovet ja -ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat ma-
teriaaleineen ja väreineen säilytetään. Mikäli rakennusosia
joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä al-
kuperäistoteutuksen mukaisesti.

Määräys:

Hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se
on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennus-
teknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ymp-
päristöönsä.

on korvattu määräyksellä:

Hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se
on teknisesti ja rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä
arvoja turmelematta mahdollista. Hissit on toteutettava ra-
kennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hy-
vin ympäristöönsä.

Lisätty määräys:

Osa kaava-alueesta rajautuu valtakunnallisesti merkittä-
vään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Suo-
men Pankki, Kansallisarkisto ja Säätytalo).

Muistutukset ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 31.10.–1.12.2014.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kaupunginmuseon johtokunnan, Museoviraston ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa todetaan, että sr-1-määräys on sinällään selkeä kieltäessään arvojen turmelemisen ja sisältäessään neuvottelovelvollisuuden museoviranomaisen kanssa. Määräys jättää rakennetun ympäristön arvojen ja sen muutoksen sietokyvyn määrittelyn rakennuslupavaiheeseen. Lausunnossa tuodaan esiin, että kaava korostaa selvitysten ja asiantuntijaviranomaisen roolia. Lisäksi muistutetaan, että kaavamääräyksen lisäksi porrashuoneiden muutoksensietokykyä mahdollisessa hissirakentamisessa ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n turmelemiskielto.

Kaupunginmuseon johtokunta esittää lausunnossaan, että hissin rakentamista ohjaavaan kaavamääräykseen tulee lisätä täsmennys siitä, ettei arvokkaiksi luokiteltuihin porrashuoneisiin ole mahdollista rakentaa porrashuoneeseen sijoitettavaa hissiä.

Museoviraston lausunnossa todetaan, että kaava täyttää suojelutavoitteet tyydyttävästi, mutta tulkinnat arvojen turmeltumisesta voivat johtaa ristiriitaisiin näkemyksiin.

Kaavaehdotuksesta jätetyissä muistutuksissa esitettiin huomioita sr-1-suojelumääräykseen ja sen tulkintaan liittyen. Tavoitteet tulkinnan selkeyttämisestä olivat muistutuksissa vastakkaiset. Toisaalta katsottiin, ettei asemakaavaehdotus riittävästi turvaa rakennussuojelua koskevien säännösten toteutumista ja toisaalta toivottiin lievennyksiä suojelumääräyksen sisältöön ja esitettiin yksiselitteistä hissinrakentamisen mahdollistavaa määräystä. Piha-alueen järjestelyihin liittyvää määräystä pidettiin kohtuuttomana ja lisättäväksi esitettiin savunpoistoluukkuja koskevaa määräystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 17.3.2015, etteivät annetut lausunnot ja muistutukset anna aihetta asemakaavan muutosehdotuksen sisällön muuttamiselle. Kaavaehdotukseen on tehty teknisluonteisia tarkistuksia.

Kaavaselostukseen on tehty täydennyksiä ja teknisluonteisia tarkistuksia.

7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus nro 12066 esiteltiin 7.10.2014 kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 17.3.2015 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 17.3.2015

Olavi Veltheim

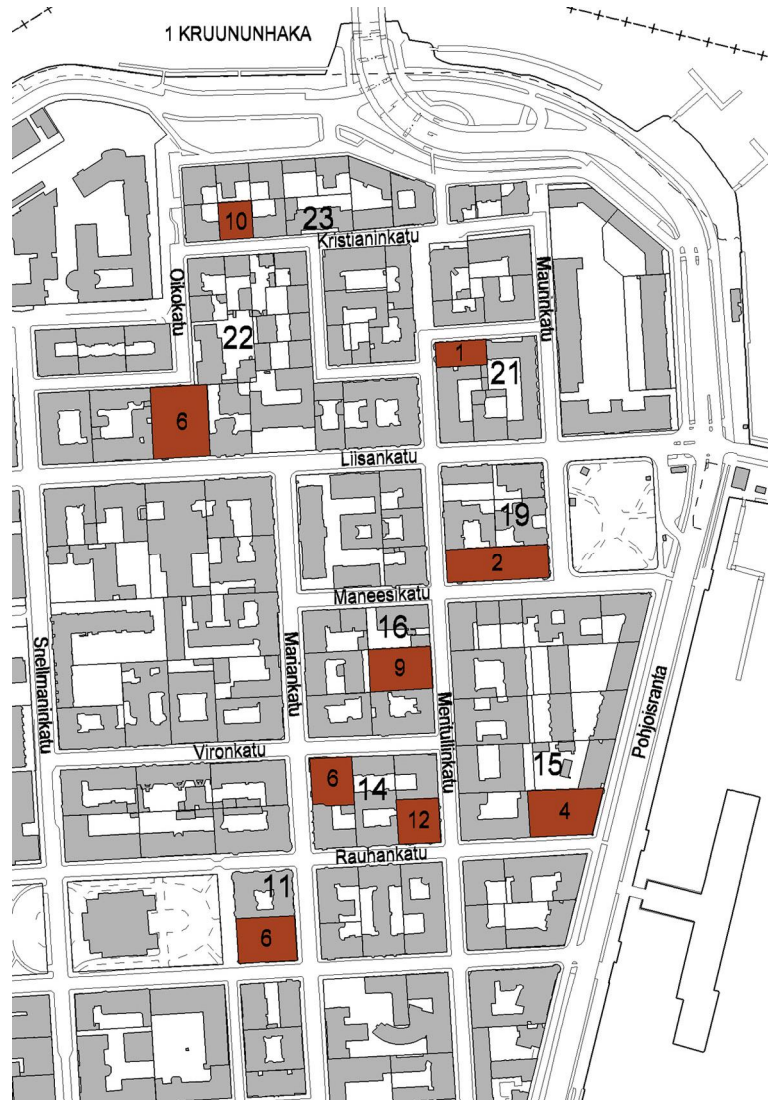
KRUUNUNHAKA, KRUUNUNHAAN ARVOKKAAT PORRASHUONEET ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee yhdeksää tonttia osoitteissa Meritullinkatu 16 (kortteli 16, tontti 9), Pohjoisranta 10 (kortteli 15, tontti 4), Kristianinkatu 17 (kortteli 23, tontti 10), Meritullinkatu 12 (kortteli 14, tontti 12), Meritullinkatu 29 (kortteli 21, tontti 1), Maneesikatu 1-3 (kortteli 19, tontti 2), Liisankatu 17 (kortteli 22, tontti 6), Mariankatu 12 (kortteli 11, tontti 6), Vironkatu 6 (kortteli 14, tontti 6).

Nykytilanne

Tontit ovat rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten. Kruununhaan porrashuoneiden arvoja on selvitetty ja todettu tonteilla sijaitsevien rakennusten porrashuoneet kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi. Tonteilla sijaitsevat asuinkerrostalot on yhtä lukuun ottamatta asemakaavassa suojeltu, mutta ei kuitenkaan sisätilojensa osalta.



Mitä alueelle suunnitellaan

Tavoitteena on tarkistaa asemakaavoja siten, että niiden suojelumääräykset ovat riittävän kattavat sekä ulko- että sisätilojen suhteen. Samassa yhteydessä on tavoitteena määritellä periaatteet hissien rakentamista varten. Vireillä olevia hissien rakentamishankkeita voidaan arvioida kaavaprosessin kestäessä.



Aloite

Kaavamuuotos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1836, 1978 ja 1980. Vanhimmissa asemakaavassa ei ole suojelumerkintää. Kahdessa muussa asemakaavassa on määräys, jossa rakennusten katujulkisivut ja vesikatot on suojeltu. Suojelu ei koske sisätiloja.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumista ja toimitiloja varten varatuksi alueeksi sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten että sen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kruununhaka on valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö (Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, Museovirasto, Ympäristöministeriö, 1993).

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Kruununhaka, rakennustaiteellisesti arvokkaiden porrashuoneiden inventointi, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy (Kaupunkisuunnitteluvirasto, 2003)

- Hissien sijoittaminen eräisiin Kruununhaan asuinkerrostaloihin, Vilhelm Helander, Juha Leiviskä, arkkitehdit SAFA (Kaupunkisuunnitteluvirasto, 2008)

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia rakennusten kulttuurihistoriallisiin arvoihin sekä asumisolosuhteisiin.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloituskvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää viimeistään 30.1.2009.

Keskustelutilaisuus asemakaavan muutoksen sisällöstä ja hissien rakentamisperiaatteista järjestetään 12.1.2009 klo 18–20 kaupunkisuunnitteluviraston auditoriossa, Kansakoulukatu 3.

Lisäksi keskustellaan hissien rakentamistarpeista taloyhtiökohtaisesti.

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 12.1.–30.1.2009:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos laaditaan vuoden 2009 aikana. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella, sekä viraston Internet-sivuilla ja siitä on





mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuonna 2009.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Kruununhaka-seura, Kruununhaan asukasyhdistys
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseo, rakennusvalvontavirasto, talous- ja suunnittelukeskus (hissiprojekti), pelastuslaitos
- muut asiantuntijaviranomaiset: Museovirasto

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt)
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston Internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki
(käyntiosoite Kansakoulukatu 3)

tai faksi 310 37378

tai sähköposti [kaupunkisuunnittelu\(a\)hel.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi)

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Leena Makkonen
puhelin 310 37262
sähköposti [leena.makkonen\(a\)hel.fi](mailto:leena.makkonen(a)hel.fi)

toimistopäällikkö Satu Tyynilä
puhelin 310 37187
sähköposti [satu.tyynila\(a\)hel.fi](mailto:satu.tyynila(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	04.09.2014
Kaavan nimi	Kruununhaan arvokkaat porrashuoneet		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.12.2008
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112266
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1298	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1298

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

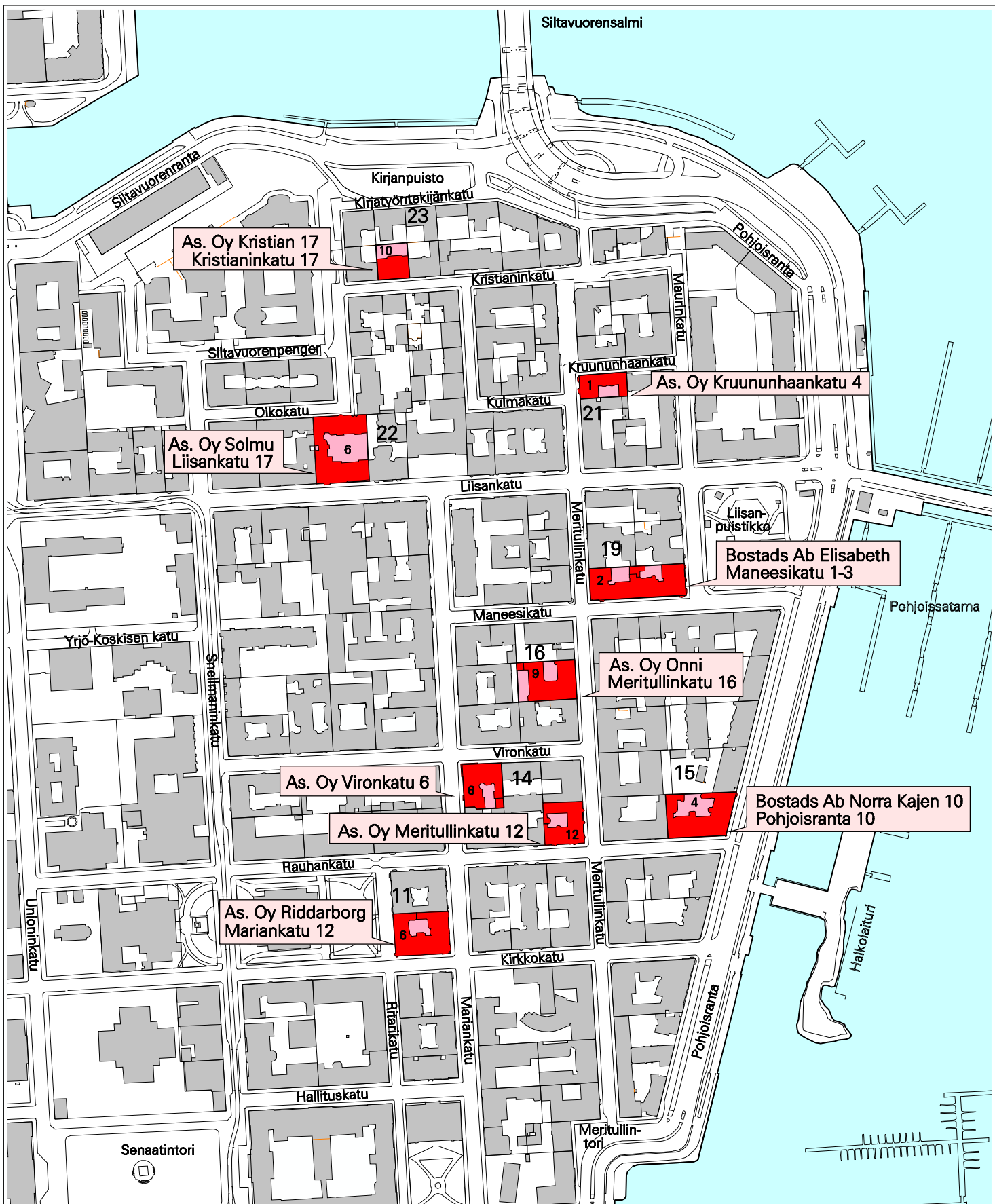
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1298	100,0	38195	3,38		10701
A yhteensä	1,1298	100,0	38195	3,38		10701
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

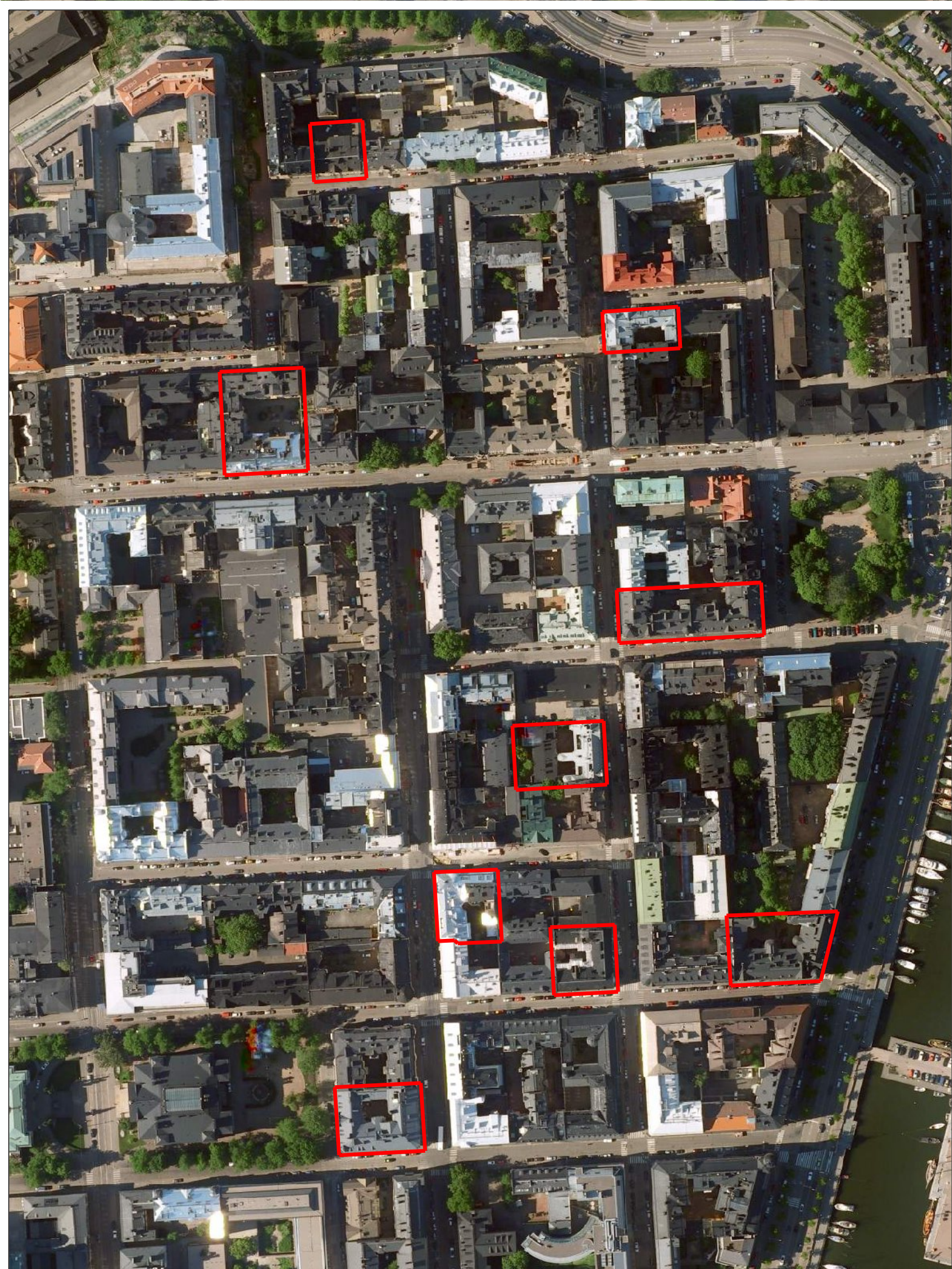
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1298	100,0	38195	3,38		10701
A yhteensä	1,1298	100,0	38195	3,38		10701
AK	1,1298	100,0	38195	3,38		10701
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Sijaintikartta

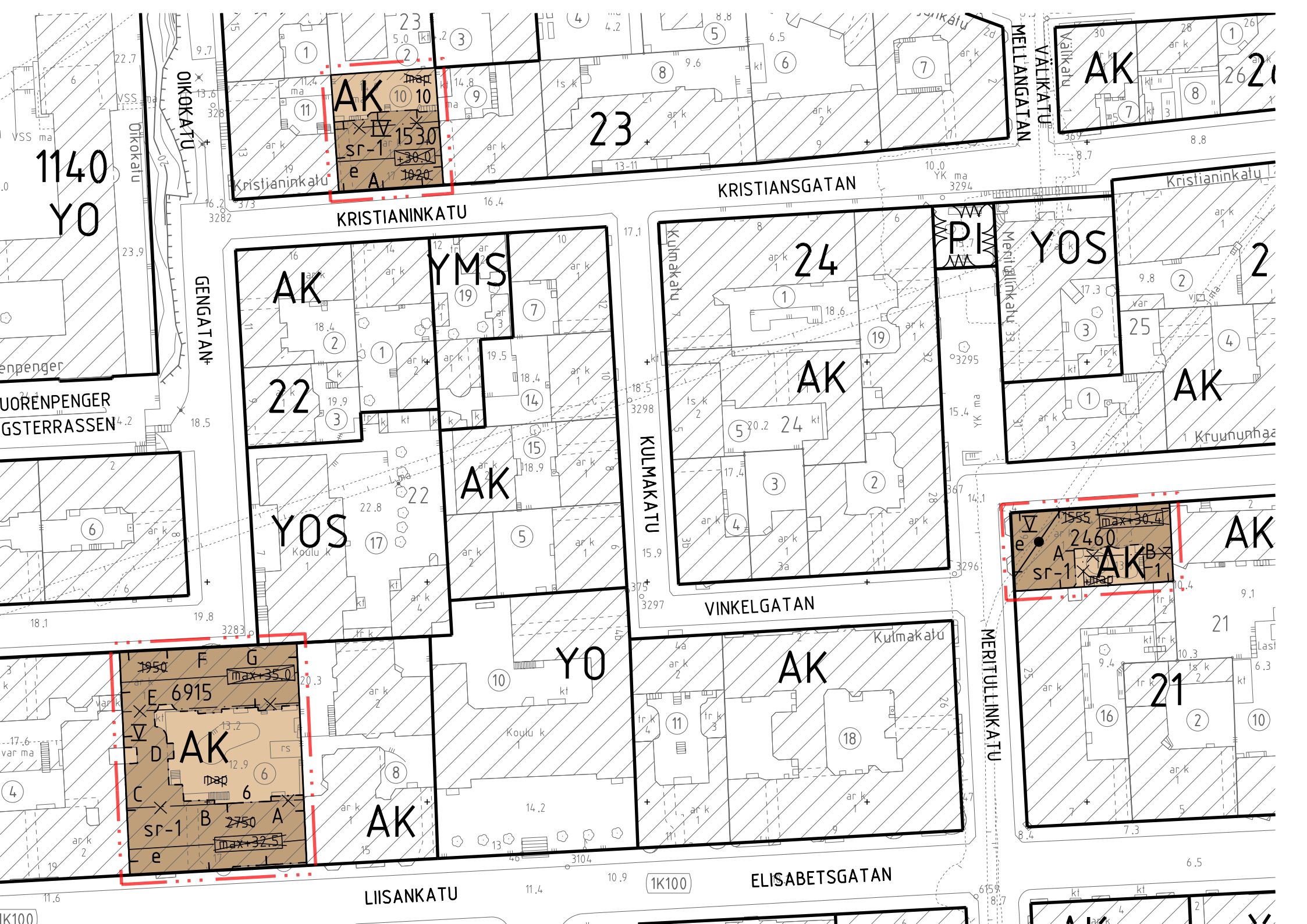


ILMAKUVA

Kaava-alueen nro 12266 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto





1140
YO

AK
10 10
SR-1
1530
A

AK
2620

AK

YMS

PI

YOS

2

22

AK

AK

YOS

AK

AK

YO

AK

AK

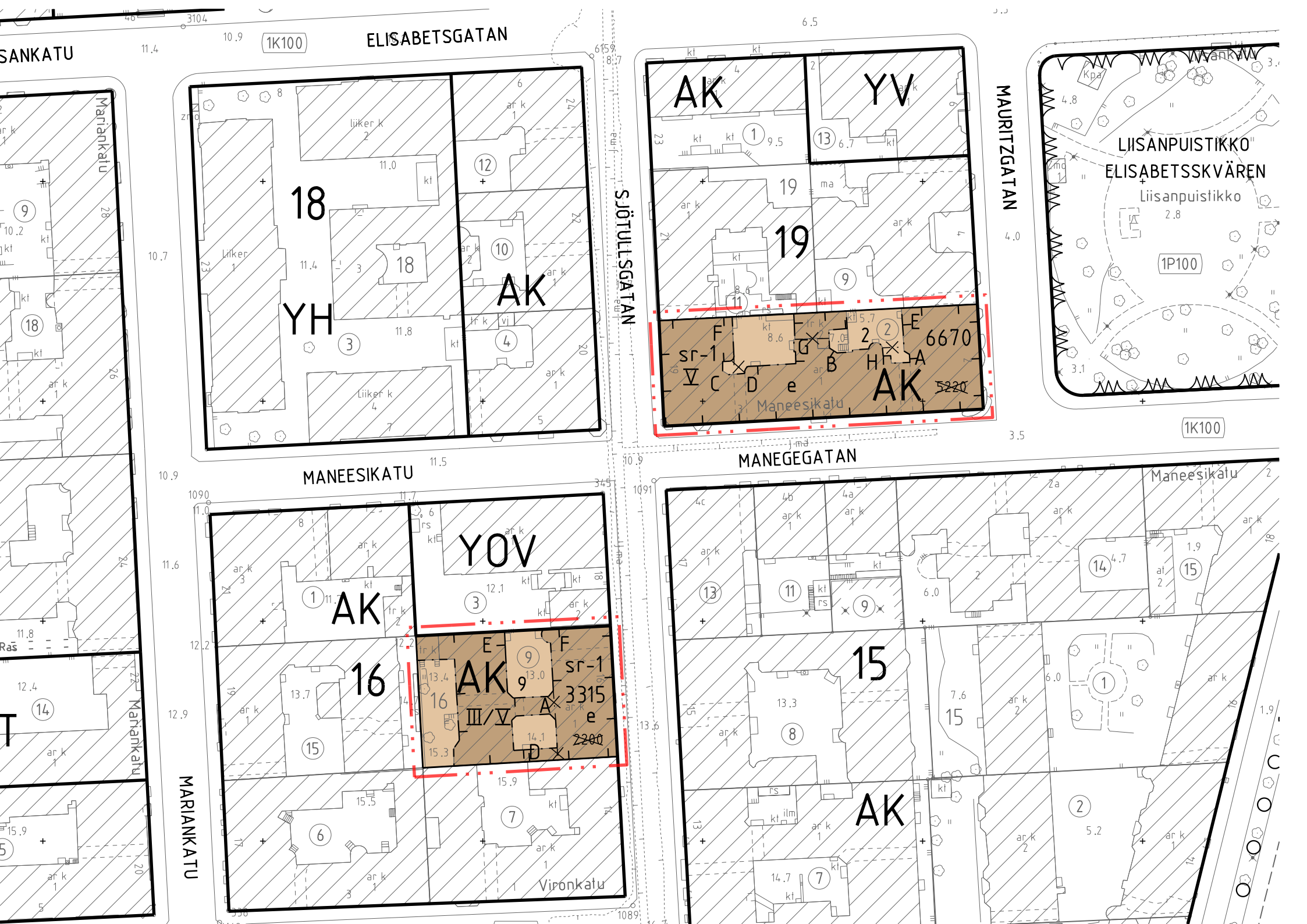
AK

21

LIISANKATU

ELISABETSGATAN

1K100



SANKATU

ELISABETSGATAN

1K100

11.4

10.9

6.5

MAURITZGATAN

LIISANPUUSTIKKO
ELISABETSSKVÄREN

1P100

3.5

1K100

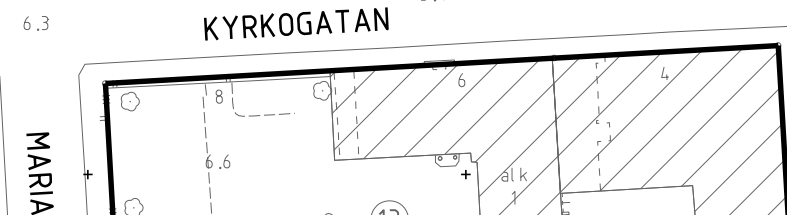
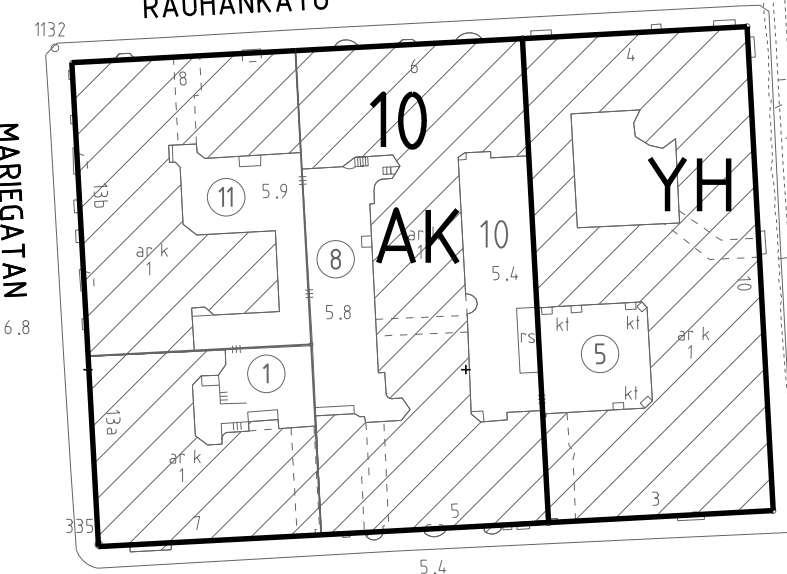
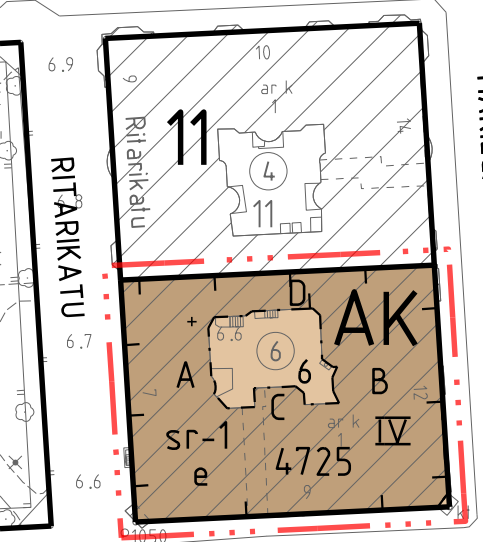
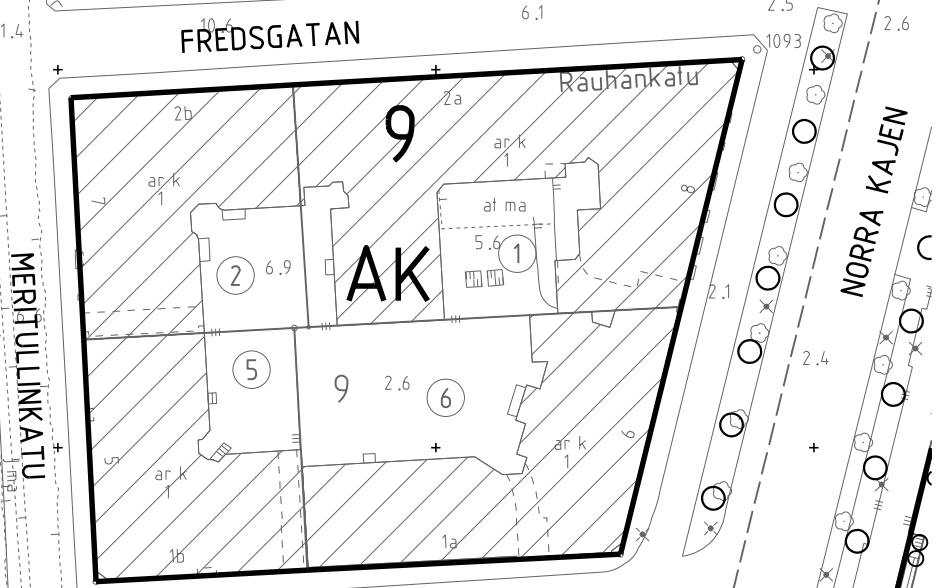
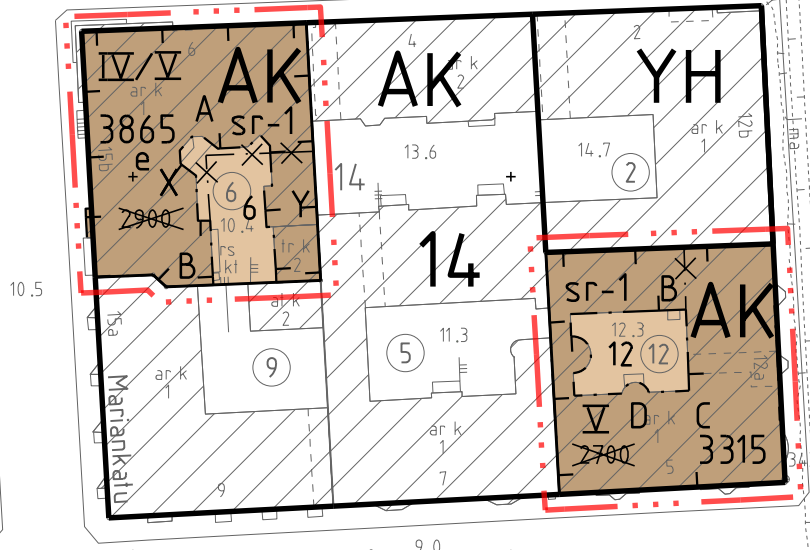
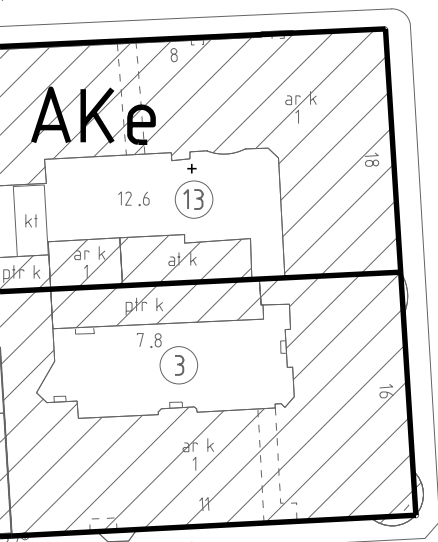
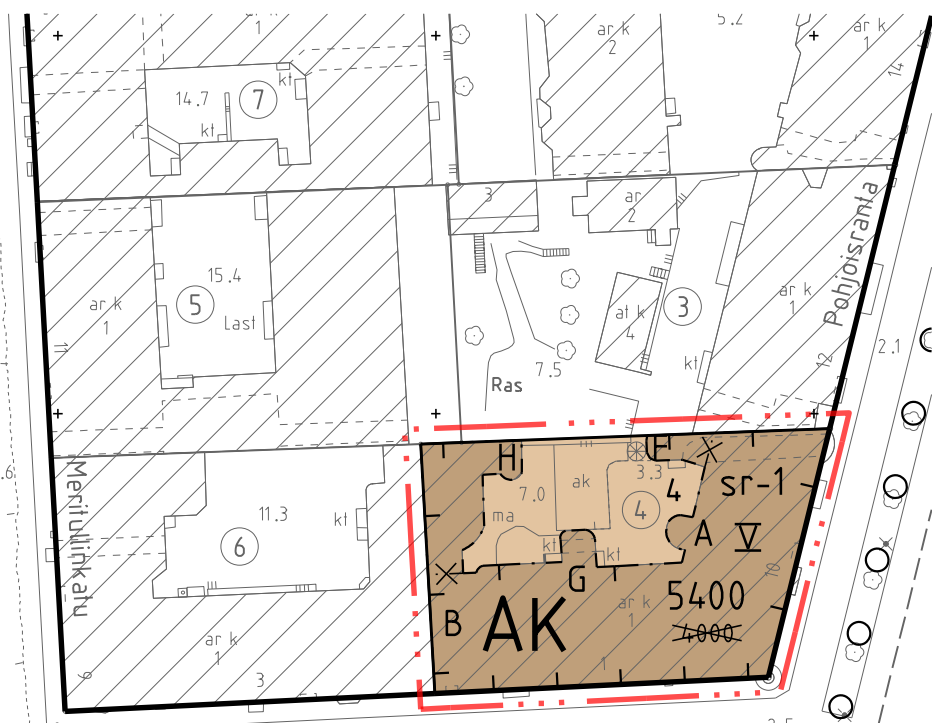
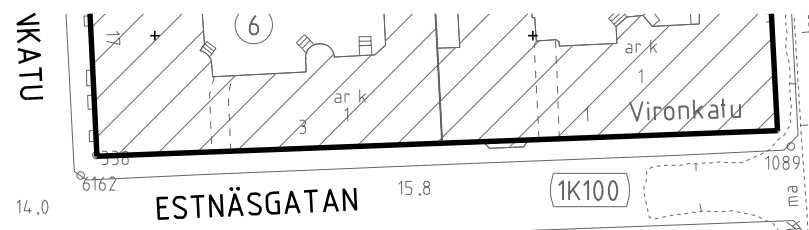
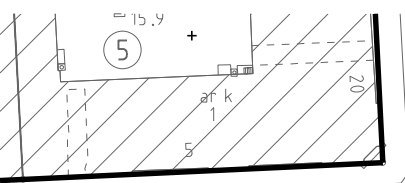
MANESIKATU

MANEGEGATAN

MARIANKATU

Manesikatu

Vironkatu



VIKATU

ESTNÄSGATAN

1K100

Vironkatu

AKe

AK

AK

YH

14

AK

FREDSGATAN

AK

RITARIKATU

11

AK

MAREGATAN

10

AK

YH

MERITULLINKATU

9

AK

Rauhankatu

KIRKKOKATU

AK

Kirkkokatu

MARIA

DISRANTA

NORRA KAJEN



ASEMAKAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET

Asuinkerrostalojen korttelialue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

23

Korttelin numero.

10

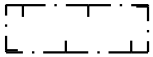
Ohjeellisen tontin numero.

1530

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman kerrosluvun.



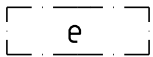
Rakennusala.

A

Porrashuoneen tunnus.



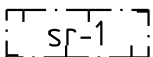
Johtotunneli. Tunnelin kohdalla ei saa suorittaa sellaisia rakennustoimenpiteitä, jotka aiheuttavat haittaa tunnelin käytölle tai rakenteille.



Rakennusala, jolla saa olla liike-, toimisto-, sosiaalisia palvelu- tai näihin verrattavia tiloja kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa silloin, kun käynti tällaiseen huoneistoon on järjestetty suoraan kadulta.

RAKENNUSSUOJELU

Osa kaava-alueesta rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Suomen Pankki, Kansallisarkisto, Säätytalo).



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Rakennuksen korjaus-, muutos-, ja lisärakentamistöistä sekä hissien rakentamisesta tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä. Lupahakemukseen tulee liittää asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys.

Rakennuksen julkisivut, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen sekä alkuperäiset arvokkaat piirakenteet tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Suojelumääräys ei koske huoneistojen sisätiloja.

Arvokkaita porrashuoneita ovat:

tontilla 11/6 porrashuoneet A, B, C ja D
tontilla 14/6 porrashuoneet A, B ja X
tontilla 14/12 porrashuoneet B, C, ja D
tontilla 15/4 porrashuoneet A, B, F ja G
tontilla 16/9 porrashuone A
tontilla 19/2 porrashuoneet A, B ja C
tontilla 21/1 porrashuoneet A ja B
tontilla 22/6 porrashuoneet A, B, C, D, E, F ja G
tontilla 23/10 porrashuone A.

Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöiden lähtökohtana tulee ensisijaisesti olla, että arvokkaiden porrashuoneiden tila-

sarjat, rakenteet ja porrassyökset sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiteet, lattiat, seinä- ja kattopinnot, sisäovet ja -ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen säilytetään. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti ja rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja turmelematta mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Hissin saa rakentaa kerrosalan lisäksi rakennuksen rungon ulkopuolelle sisäpihan puolelle ja porrashuoneen vieroiseen asuin- tai aputilaan.

Hissiä ei saa rakentaa rungon ulkopuolelle tontilla 11/6 eikä tontilla 15/4 lukuun ottamatta G-porrasta, jonka yhteydessä hissikuilu voi maantasokerroksessa sijoittua osittain rakennuksen rungon ulkopuolelle.

Hissiä varten porrashuoneeseen saa tehdä uuden, arkkitehtuurin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvan oven.

Olemassa olevien hissien kunnostustyöt tulee tehdä porrashuoneiden historialliset arvot ja arkkitehtuurin ominaispiirteet säilyttäen tai palauttaen.

TILAT

Mikäli erityiset syyt sitä vaativat, saa sosiaalisia palvelutiloja sijoittaa myös muhin kuin ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, kuitenkin korkeintaan 20 % tontin sallitusta kerrosalasta.

Ullakolle saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi 100 m² talon omaan käyttöön tulevaa saunatilaa.

PIHAT

Piha-alue on kunnostettava leikki- ja ulko-oleskelualueiksi ympäristöön sopivia materiaaleja ja istutuksia käyttäen.

Jäteastiat tulee sijoittaa rakennusrungon sisään. Mikäli tämä ei ole mahdollista, tulee jäteastiaille rakentaa ympäristöön sopiva katos tai aitaus.

AUTOPAIKAT

Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle.

Autopaikkoja saa sijoittaa rakennusten kellarikerroksiin, autotalleihin ja maanalaisiin pysäköintitiloihin.

Maanalaisen pysäköintitilan kattotasoa rakennettava ja istutettava osaksi pihakonaisuutta.

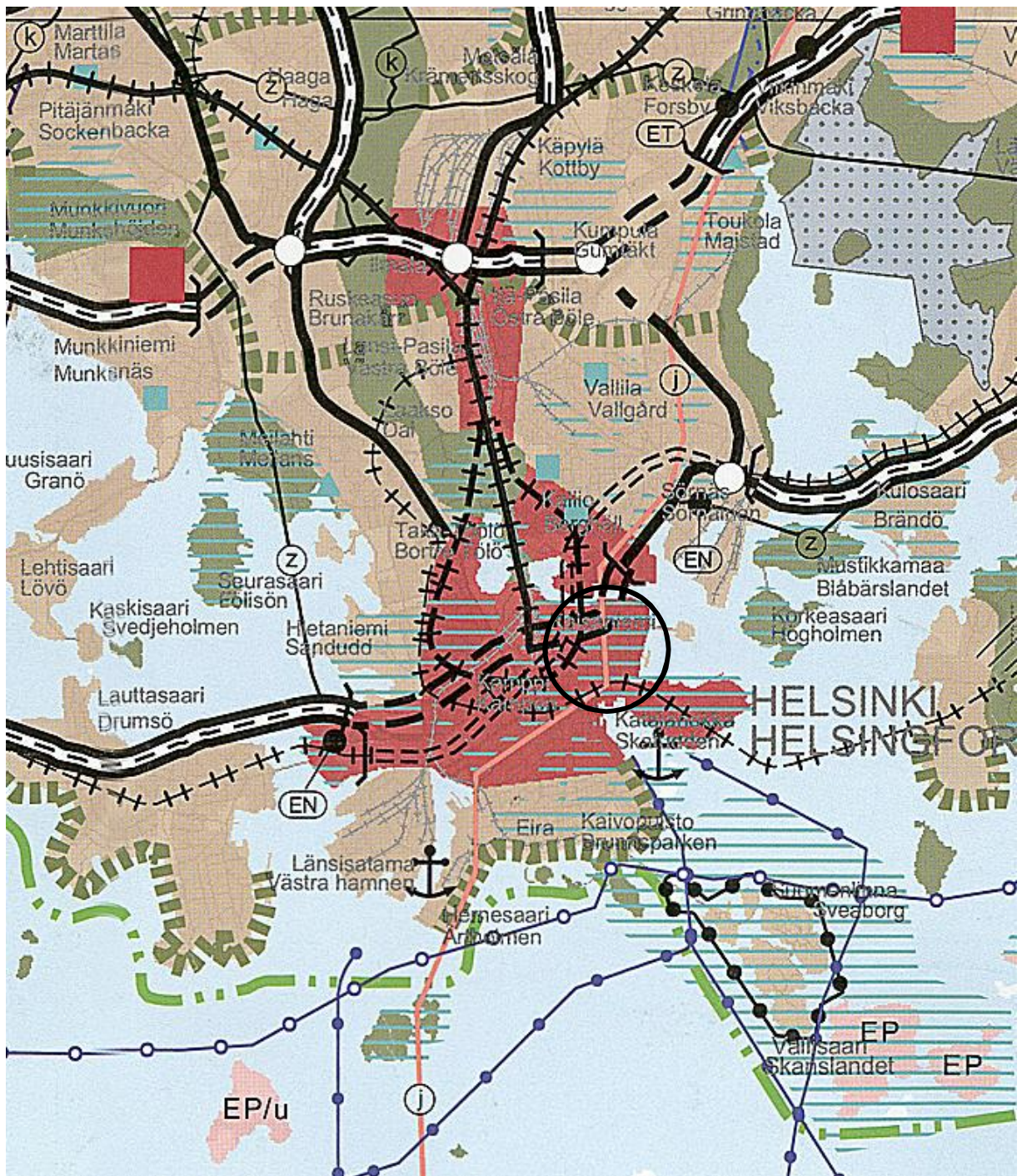
Maanalaisten pysäköintitilojen poistotilaa ei saa johtaa pihalle.

Tonteille saa sijoittaa enintään 1 ap / 800 m² kerrosalaa.

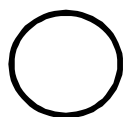
MUUTA

Mikäli tontin rajalla olevan rakennuksen seinä ei rajaudu naapuritontin rajalla olevan rakennuksen seinään, voidaan siihen avata ikkunoita, mikäli se ei heikennä rakennuksen rakennustaiteellista tai kaupunkikuvallista arvoa eikä paloturvallisuustasoa.

Tällä asemakaava-alueella kortteli-alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

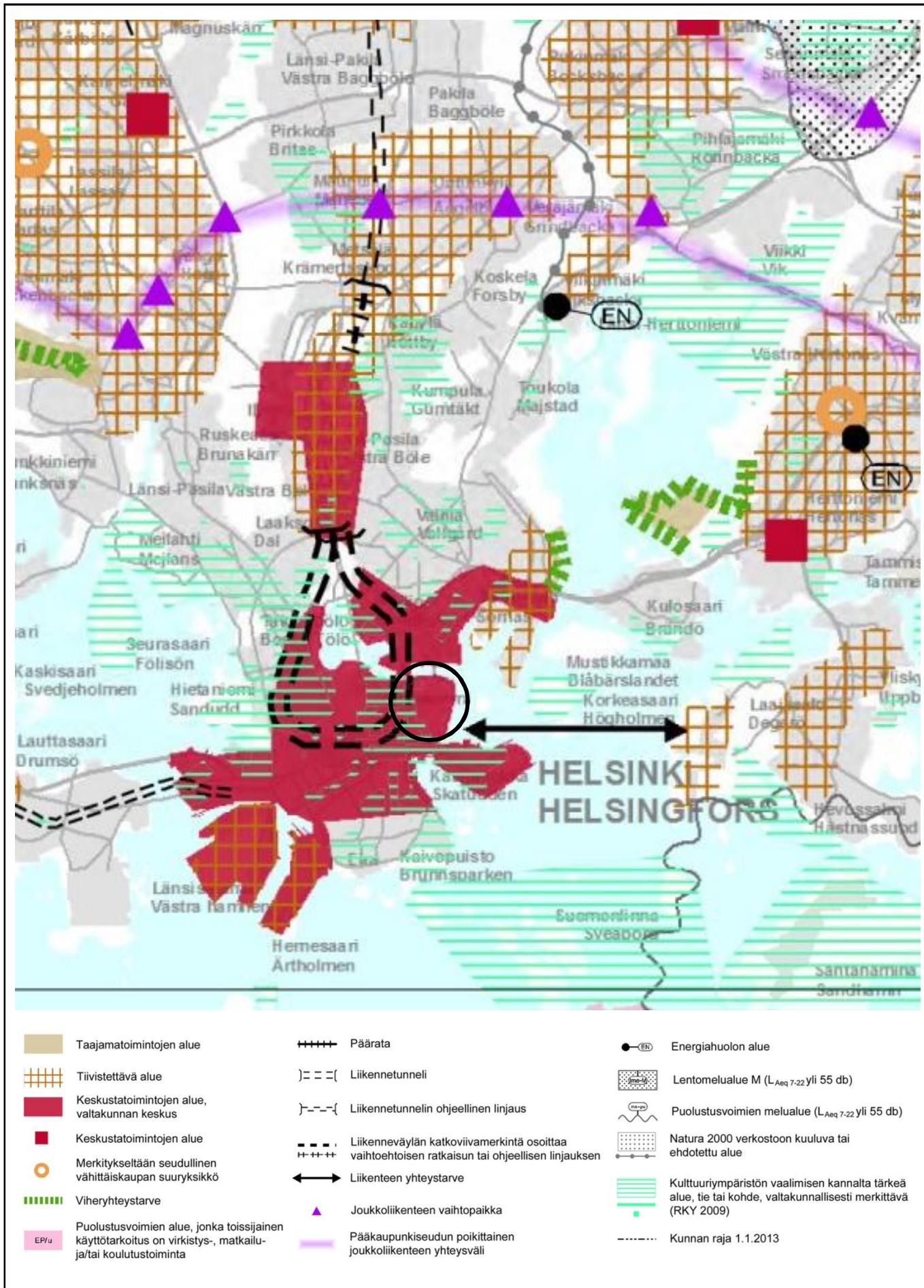


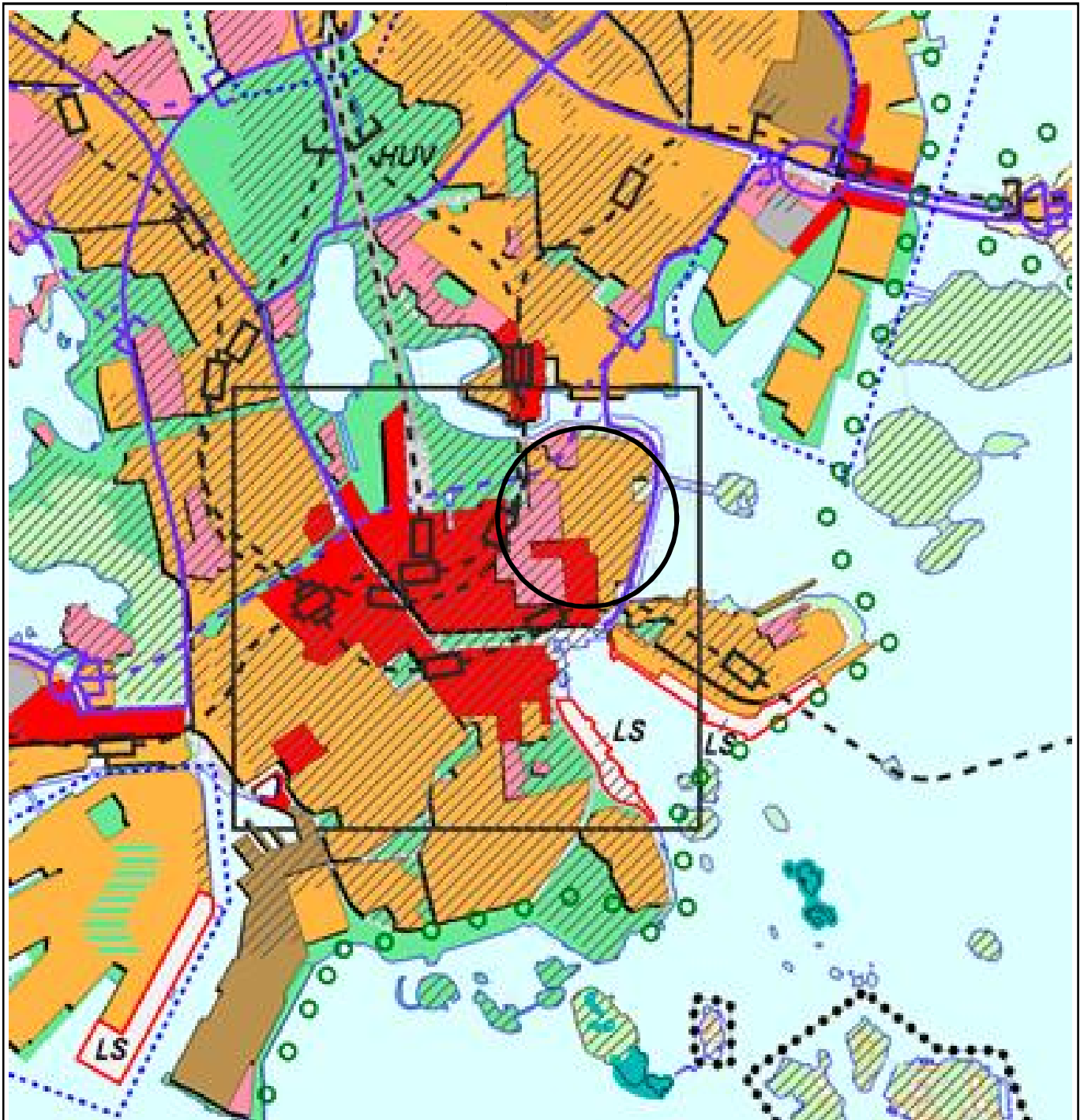
Taajamatoimintojen alue	Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulustoiminta	Päärata	Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
Keskustatoimintojen alue	Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue	Yhdysrata	Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
Virkistysalue	Yhdyskuntateknisen huollon alue	Liikennetunneli	UNESCO:n maailmanperintökohde
Viheryhteystarve	Satama	Laivaväylä	Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
Luonnonsuojelualue	Moottoriväylä	Veneväylä	Kunnan raja
Puolustusvoimien alue	Valtatie / kantatie	400 kV voimalinja	
	Eritasoliittymä	Maakaasun runkoputki	
		Raakavesitunneli	
		Jätevesitunneli	
		Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue	



Ote maakuntakaavasta
Kruununhaan arvokkaat porrashuoneet
Liite kaavaan nro 12266



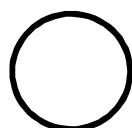




- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA
- T* Toimilähtöisinä kehitettävä alue.
- PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN
- HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE
- TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA
- TEKNISEN HUOLLON ALUE
- KAUPUNKIPUISTO
- HUV* Ympärivuotuisena työalueena kehitettävä alue.
- EA* Ekoasumisen kokeilualue.

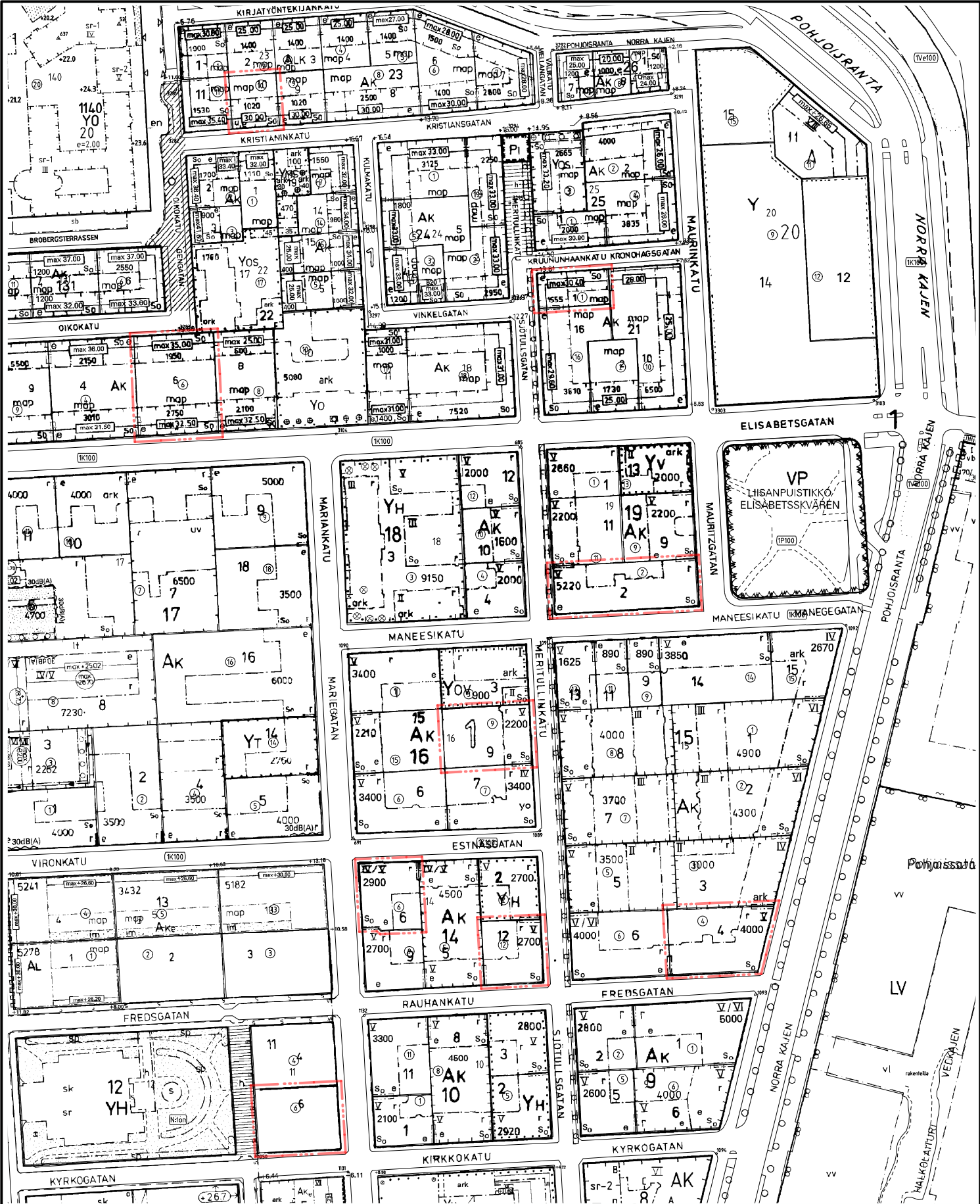
- VIRKISTYSALUE
- Helsinki-puistona kehitettävä alue.*
- LR* LIIKENNEALUE
- LS* SATAMA-ALUE
- SOTILASALUE
- (A)* Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- LUONNONSUOJELUALUE
- KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE
- MAAILMANPERINTÖKOHDE

- VESIALUE
- KESKUSPUISTON ALUE
- SUUNNITTELUALUE
- SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
- MOOTTORIKATU
- PÄÄKATU
- METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
- JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
- PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
- VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
- KÄVELYKESKUSTA



Ote yleiskaava 2002:sta
Kruununhaan arvokkaat porrashuoneet
Liite kaavaan nro 12266





Ote voimassa olevista asemakaavoista

Kruununhaan arvokkaat porrashuoneet

Liite kaavaan nro 12266



Julkisivu Meritullinkadulle



Porrashuone



Valokuvia suojeltavista kohteista
As. Oy Onni, Meritullinkatu 16
liite asemakaavaan 12266





Julkisivu
Meritullinkadulle



Porrashuone



Valokuvia suojeltavista kohteista
As. Oy Kruununhaankatu 4
liite asemakaavaan 12266





Julkisivu
Maurinkadulle



Porrashuone

Valokuvia suojeltavista kohteista
BostadsAb Elisabeth, Maurinkatu 2-4
liite asemakaavaan 112266





Porrashuone G

Julkisivu



Sisäpihan julkisivua



Porrashuone B

Valokuvia suojeltavista kohteista
Bostads Ab Norrakajen 10
liite asemakaavaan 12266





Porrashuone D



Porrashuone B



Porrashuone C

Valokuvia suojeltavista kohteista
As. Oy Riddarborg, Mariankatu 12
liite asemakaavaan 12266





Hissikuilun uusia rakenteita

Julkisivu



Porrashuone ennen hissien asentamista



Nykytilanne

Valokuvia suojeltavista kohteista
As. Oy Vironkatu 6
liite asemakaavaan 12266





Julkisivu



Porrashuone



Porrashuoneen ikkuna



Porrashuoneen kaareva seinä

Valokuvia suojeltavista kohteista
As. Oy Kristian 17, Kristianinkatu 17
liite asemakaavaan 12266





Porrashuone B

Julkisivu



Porrashuone C



Porrashuone D

Valokuvia suojeltavista kohteista
As. Oy Meritullinkatu 12
liite asemakaavaan 12266





Porrashuone, jossa olemassa oleva hissi

Julkisivu



Porrashuone C



Porrashuone E

Valokuvia suojeltavista kohteista
As. Oy Solmu, Liisankatu 17
liite asemakaavaan 12266

