

**HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS**  
Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI  
Puhelin 029 56 42000  
Faksi 029 56 42079  
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

LÄHETE

10288/15

10.6.2015

03354/15/4103

Helsingin kaupunginhallitus  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

LAUSUNTOPYYNTÖ Helsingin hallinto-oikeus pyytää kaupunginhallitusta oheisen valituksen johdosta

- 1) hankkimaan kaupunginvaltuuston lausunnon ja
- 2) liittämään asiakirjoihin kaikki päätöksen perusteena olleet asiakirjat.

Näitä ovat ainakin:

- \* osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- \* lopullinen värillinen kaavakartta
- \* kaavamerkinnot ja -määräykset
- \* kaavaselostus lopullisessa muodossaan
- \* kaavaan liittyvä mitoituskalkelma tilojen rakennusoikeudesta
- \* kaavaehdotuksesta annetut lausunnot
- \* kaikki kaavan vaikutuksista tehdyt selvitykset
- \* muut kaavaselostuksessa mainitut liitteet
- \* suunnittelualueella voimassa olevat yleis- ja asemakaavakartat kaavamerkintöineen ja -määräyksineen, elleivät nämä tiedot sisälly jo kaavaselostuksen liiteaineistoon

**Alkuperäiset valitusasiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle.**

Asiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle viimeistään 03.08.2015.

Tuula Hämäläinen  
lainkäyttösihteeri  
Puh. 029 56 42167

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAAMO	
HELSINGFORS STADS REGISTRATÖRSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
11. 06. 2015	
HEL2015-007069	
Dnro/Dnr	03 01 01
Tehtäväluokka	
Uusijakiossa	



## KUNNALLISVALITUS

## VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

Helsingin kaupunginvaltuuston päätös § 115, 22.04.2015, Kruununhaan tonttien 11/6, 14/6, 14/12, 15/4, 16/9, 19/2, 21/1, 22/6 ja 23/10 asemakaavan muuttaminen (nro 12266, Kruununhaan arvokkaat porrashuoneet)

## VALITTAJAT

## VAATIMUS

Pyydämme, että hallinto-oikeus kumoaa kaupunginvaltuuston valituksenalaisen päätöksen lainvastaisena ja ottaen lisäksi huomioon, että kaupunginvaltuuston päätökseen ei ole välittynyt Korkeimman hallinto-oikeuden samasta asiakokonaisuudesta antaman vuosikirjapäätöksen sisältö.

## PERUSTELUT

Helsingin kaupunki käynnisti vuonna 2003 Kruununhaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden porrashuoneiden asemakaavallisen suojelun, jonka kohteiksi valikoitui selvitystyön pohjalta 72 kiinteistön 189 porrashuoneesta yhdeksän nyt yli satavuotiaan rakennuksen 28 porrashuonetta. Valintakriteereinä olivat rakennustaiteellinen arvo, historiallinen arvo, autenttisuus ja harvinaisuus. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto teetäti näistä 28 porrashuoneesta teknillisen korkeakoulun arkkitehtuurin (rakennushistorian) emeritusprofessori Vilhelm Helanderilla v. 2008 valmistuneen ”Selvityksen hissien sijoittamiseksi”, jossa hahmoteltiin hissien sijoitus porrashuoneiden yhteyteen joko rakennuksen sisäpihalle tai huoneistoista lohkaistavaan tilaan tai muuhun aputilaan, mutta ei yhteenkään porrashuoneeseen ensisijaisesti.

Kaupunkisuunnitteluvirasto laati tähän selvitykseen perustuen kaavaehdotuksen nro 11944, jonka mukaan ”Porrashuoneisiin ei saa sijoittaa hissiä”. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi tämän kaavaehdotuksen 10.12. 2009, mutta kaupunginhallitus palautti kokouksessaan 10.1.2011 äänin 9-6 asian uuteen valmisteluun määräten, että hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista ja ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä. Tällä käskyn luontoisella ohjeella kaupunginhallitus syrjäytti tehdyt selvitykset ja ensisijaisen suojelutavoitteen valiten päinvastaisen linjauksen, jonka mukaan esteettömyysperiaate tuli asemakaavan uudeksi pääperiaatteeksi sen estämättä, että laissa säädetty esteettömyysperiaate koskee uudisrakentamista. Tämän ohjeen pohjalta laadittiin uusi kaavaehdotus nro 12060, joka salli pääsääntöisesti hissien rakentamisen arvokkaimpiinkin porrashuoneisiin. Käytännössä tämä tapahtui niin, että kaupunkisuunnittelulautakunta ilman lisäselvityksiä



tai lisätutkimuksia poisti kiellon sijoittaa hissi porrashuoneisiin ja samoin poisti tekstin, jonka mukaan hissien suunnittelusta laaditaan erillinen rakentamistapaohje sekä lisäsi kaavaehdotukseen määräyksen hissien sallimisesta porraskäynteihin ja teki eräitä muita tekstin muutoksia. Näin kaupungin kanta rakennussuojeluun tai oikeastaan sen heikentämiseen perustui kaupunginhallituksen asenteisiin eikä selvityksiin, koska kaupunginsuunnitteluvirasto muutti vain asemakaavaa koskevan tekstin käskyn mukaisesti. Se oli katsonut, ettei kaupunginhallituksen yksiselitteisestä ohjeesta voinut poiketa. Vaikka kaavaan lisättiinkin ehto rakennus- ja muutostöistä pyydettävästä museoviranomaisen lausunnosta, oli tilanne rakennussuojelullisesti heikentynyt myös verrattuna voimassaolevaan kaavaan, joka ei sisällä hissien rakentamistavoitetta. Kun kaupunginvaltuusto hyväksyi 29.8.2012 tämän kaavaehdotuksen nro 12060, päätöksestä valitettiin. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen 12.4.2013. Päätöksestä valitettiin Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka hyväksyi valituksen vuosikirjapäätöksellään 5.2.2014/254 KHO:2014:17 ja kumosi Helsingin kaupunginvaltuuston ja Helsingin hallinto-oikeuden päätökset. Päätös oli yksimielinen.

Korkein hallinto-oikeus on Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksen lainmukaisuutta selvittäessään soveltanut päätöksensä mukaisesti seuraavia oikeusohjeita:

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

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

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä on todettu, että asemakaavan muutos mahdollistaa hissien rakentamisen myös kaavassa selvitysten perusteella arvokkaiksi osoitettuihin porrashuoneisiin, ja että kaavassa annetut määräykset huomioon ottaen ei voida varmistua siitä, että lainmukainen tasapaino rakennetun ympäristön arvojen ja esteettömyyden välillä on rakennuslupamenettelyä varten saavutettu. Asemakaavan muutos ei näiltä osin täytä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia, jonka mukaan rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Päätöksessä lausutuilla perusteilla ja kun otetaan huomioon asiassa saatu selvitys, Korkein hallinto-oikeus päätti yksimielisesti kumota Helsingin kaupunginvaltuuston ja Helsingin hallinto-oikeuden päätökset.

Korkeimman hallinto-oikeuden antamasta vuosikirjapäätöksestä huolimatta kaupunki aloitti uuden eli kolmannen asemakaavan laatimistyön kaupunginhallituksen 10.1.2011 päättämän linjauksen mukaan siten, että hissien rakentaminen edelleen sallittaisiin kaikkiin selvityksissä arvokkaiksi todettuihin porrashuoneisiin ilman, että uusia selvityksiä hissien rakentamisen vaikutuksista ja suojelunäkökohtien huomioon ottamisesta on tehty. Näin syntynyt valituksenalainen asemakaava nro 12266 poikkeaa kumotusta asemakaavasta ensisijaisesti siten, että rakennuslupavaiheeseen liittyisi neuvotteluvollisuus

museoviranomaisen kanssa, kun edellisen kaavan mukaan vaadittiin museoviranomaisen lausunto. Uusi kaava eroaa edellisestä kaavasta lisäksi niin, että hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on rakennetun ympäristön erityisiä arvoja turmelematta mahdollista. Kaupunki on menetellyt uuden kaavan laatimisessa samalla tavalla kuin kumotun kaavan laatimisessa, eli on muuttanut kaavan määräykset vain muodollisesti ilman, että kaavan perustaksi olisi sen kummemmin selvitetty, miten suojelutavoitteet kaavan avulla voisivat toteutua. Hissien salliminen on jäänyt edelleen pääperiaatteeksi. Hissien rakentaminen edellyttää niin kuin edellisessäkin kaavassa, että se on teknisesti mahdollista.

Kaupunginmuseon johtokunta on uudesta asemakaavasta 25.11.2014 antamassaan lausunnossa todennut mm. seuraavaa: Kaavoitusten pohjana käytettyjen selvitysten mukaan hissien sijoittaminen arvokkaisiin porraskäytäviin ei ole niiden kulttuurihistoriallisia arvoja turmelematta mahdollista. Hissien rakentamista koskevan selvityksen perusteella suositeltavampaa on sijoittaa hissit esim. rakennusrungon ulkopuolelle tai porraskäytävän viereisiin asuin- tai aputiloihin, kukin tapaus kuitenkin aina yksilönä arvioiden. Johdonmukaisinta on todeta tämä jo hissien rakentamista ohjaavassa kaavamääräyksessä.

Museovirasto on 17.12.2014 antamassaan lausunnossa katsonut mm., että tulkinnat erityisten arvojen turmeltumisesta voivat johtaa ristiriitaisiin näkemyksiin. Museovirasto on todennut, että uusin asemakaavan muutosehdotus sallisi hissien rakentamisen kaikkiin porrashuoneisiin edellyttäen kuitenkin, että se on paitsi teknisesti myös rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja turmelematta mahdollista. Lisäksi asemakaavassa esitetään mahdollisuuksia hissien sijoittamiseen arvokkaimpien porrashuoneiden ulkopuolelle, jolloin ne voitaisiin säilyttää eheinä. Museovirasto pitää hyvänä sitä, että kaavamääräyksessä edellytetään neuvottelemista museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- ja toimenpideluvan myöntämistä.

ELY-keskus on 9.12.2014 todennut lausunnossaan mm., että kun hissien saa rakentaa, milloin se on sekä teknisesti mahdollista ja että ei turmella rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja, jättää tämä rakennuslupavaiheeseen rakennetun ympäristön arvojen ja sen muutosten sietokyvyn määrittelyn. Lausunnossa todetaan mm., että kaavassa ei esitetä hissille tarkkaa sijaintikohtaa, vaan se ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Varsin nopeasti valmistuneesta asemakaavaehdotuksesta nro 12266 toteamme lisäksi seuraavaa:

Uutta asemakaavaa voidaan kumottuun asemakaavaan verrattuna pitää edelleen ristiriitaisena, eikä se edelleenkään anna varmuutta asemakaavan vastakkaisten tavoitteiden lainmukaisen tasapainon saavuttamisesta. Hissien salliminen kaikkiin, myös kaikkein arvokkaimpiin porrashuoneisiin, kuitenkin edellyttäen, ettei rakennetun ympäristön erityisiä arvoja turmella, johtaa käytännössä hyvin tulkinnanvaraiseen tulokseen ja pahimmassa tapauksessa tärkeiden arvojen tuhoamiseen. Viittaamme tässä kaupunginmuseon johtokunnan lausuntoon, jonka mukaan hissien sijoittaminen arvokkaisiin porraskäytäviin ei ole kulttuurihistoriallisia arvoja turmelematta mahdollista. Viittaamme tässä myös museoviraston lausuntoon, jonka mukaan tulkinnat erityisten arvojen turmeltumisesta voivat johtaa ristiriitaisiin näkemyksiin. Kaavaan eivät myöskään ole välittyneet porraskäytävien suojelua varten tehdyt ainoat selvitykset (kaavaehdotus 11944), joihin nyt käsiteltävän kaavankin pitäisi perustua. On merkille pantava, että kaavassa ei anneta minkäänlaista ohjeistusta, miten voidaan saavuttaa tasapaino näiden vastakkaisten tavoitteiden välillä.



On myös otettava huomioon, että nämä "Kruununhaan arvokkaat porrashuoneet" on tarkoin valikoitu suojeltaviksi, minkä jälkeen kaupungin toimesta on teetätetty perusteellinen selvitys mahdollisten hissien sijoittamisesta, joka päättyi siihen, ettei hissejä tule rakentaa porrashuoneisiin. Kaupunki muutti tämän jälkeen yllättäen linjauksensa hissien sallimiseksi jokaiseen porrashuoneeseen esittämättä kuitenkaan selvityksiä hissien rakentamisen vaikutuksista suojeltaviin porrashuoneisiin. Tehdyistä valituksesta Korkein hallinto-oikeus kumosi uuden kaavan, koska ei voitu varmistua lainmukaisen tasapainon saavuttamisesta ristiriitaisten tavoitteiden välillä ja koska kaava ei vastannut maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia. Tämän jälkeen kaupunki nopeasti ilman lisäselvityksiä laatii uuden kolmannen kaavan, jonka tavoitteena edelleen on hissien salliminen ilman, että kaavaan sisältyisi tarkempia ohjeita, miten kaavan suojelumääräys voitaisiin toteuttaa tai ennen rakennuslupamenettelyä voitaisiin varmistua lainmukaisen tasapainon saavuttamisesta ristiriitaisten tavoitteiden välillä. Neuvotteluko on avain?

Kun edellisen kaavan mukaan hissien rakentamislupa edellytti museoviranomaisen lausuntoa, kaupunki on nyt pitänyt parempana vaihtoehtona neuvottelun käymistä museoviranomaisen kanssa. Neuvottelua voidaan kuitenkin pitää jonkinlaisena heikennyksenä sekä läpinäkyvyyden että tärkeiden periaatteiden noudattamisen takia verrattuna kirjalliseen lausuntoon. Kaupunki on omalla toiminnallaan tämän prosessin yhteydessä osoittanut, miten vähän kaupunki on ottanut huomioon kaupungin museon johtokunnan, Museoviraston ja ELY-keskuksen kirjallisia lausuntoja sekä tämän että edellisen asemakaavan vahvistamisen yhteydessä. Ei siis ole perin uskottavaa, että kaupunki olisi valmiimpi ottamaan huomioon kaavan edellyttämässä neuvottelussa museoviranomaisen edustajan kanssa esiin tulleita näkökantoja, jos ne poikkeavat hissien rakentamisen sallimisesta. Onhan kaupunki niin voimakkaasti ajanut hissien rakentamisen sallimista.

Neuvotteluvollisuus on tosin osa prosessia, mutta on todettava, että päätöksen tekee yksin kaupungin rakennuslupaviranomainen. Neuvottelun tekee kuitenkin varsin arveluttavaksi, jos tässä piilee yritys "painostaa" neuvottelussa kaupungin organisaatioon kuuluvaa museoviranomaista. Viittaamme Kuntaliiton vuonna 2006 julkaisemaan selvitykseen "Museoviranomaisten ja kuntien yhteistyö kaavoituksessa", ISBN 952-213-079-6. Museoviraston delegointisopimusten mukaan kaavoitusasioissa museoviranomaisena toimii normaalisti maakuntamuseo, joka Uudellamaalla on Helsingin kaupungin museo. Selvityksen sivulla 12 todetaan mm.: "Osa maakuntamuseoista pitää varsin kiusallisena, jos isäntäkaupunkiin täytyisi kohdistaa valitus", ja edelleen, että "Muutamilla maakuntamuseoiden edustajilla oli kokemuksia myös tilanteista, joissa kunnan muut virkamiehet ihmettelevät maakuntamuseon lausuntoja, jos ne on koettu kunnan taloudellisen edun vastaisiksi".

Tässä yhteydessä on aiheellista viitata erään taloyhtiön viime syksynä tämän prosessin yhteydessä antamaan muistutukseen, joka hyvin kuvaa joidenkin taloyhtiöiden käsitystä suojelun tarpeettomuudesta ja museoviranomaisen ja rakennusvalvonnan toimimisesta päätavoitteen toteuttajana: *Hissien rakentamiseen sallivaan määräykseen pitää selkokielellä lisätä "Hissikuilun saa rakentaa porrashuoneen keskelle portaisiin sahattavaan kuiluun. Uusi kuilu rakenteineen pitää tehdä kaupungin museon ja rakennusvalvonnan ohjeita noudattaen." Muuten jatkuu iänikuinen keskustelu siitä, että turmeleeko hyvin detaljoitu vanhan mallin mukainen verkkokuilu porrashuoneen vai ei.*

Kaupunki ei ole tätä näkökantaa ottanut huomioon, mutta määräys hissien sallimisesta johtaa kuitenkin käytännössä useimmiten portaiden ja kaiteiden sahaamiseen sekä uusien tukirakenteiden tekemiseen.



Voitaneenkin todeta, että hissien rakentaminen yli sata vuotta vanhojen talojen porrashuoneisiin, jotka lisäksi voivat olla varsin kapeita, on harvemmin mahdollista ilman portaiden ja kaiteiden sahaamista ja uusien tukirakenteiden rakentamista hissikuilujen aikaansaamiseksi. Koska tehtyjen selvitysten lähtökohtana oli suojella tarkoin valitut arvokkaat porrashuoneet, selvityksissä ei ole ollut tarvetta perusteellisesti selvittää hissien rakentamisessa vaadittavia muutoksia porrashuoneisiin. Tämän vuoksi katsomme, että kaupungin päättäessä aikaisemmin tehtyihin selvityksiin nojaten hissien sallimisesta kaikkiin porrashuoneisiin tehdyt selvitykset eivät tältä osin täytä maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n edellyttämiä vaatimuksia, vaan ovat puutteelliset. Asemakaavassa ei ole myöskään esitetty mitään tarkempaa ohjeistusta, miten hissien asennus olisi mahdollista toteuttaa rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja turmelematta. Asemakaavassa tulisi myös ottaa huomioon, että rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Edellä olevaan viitaten katsomme, että asemakaava ei edelleenkään täytä maankäyttö- ja rakennuslain asettamia asemakaavan sisältövaatimuksia rakennussuojelun osalta.

Kaavan määräys hissien sallimisesta kaikkiin, jopa kaikkein arvokkaimpiinkin porrashuoneisiin, mikäli se on teknisesti ja rakennetun ympäristön erityisiä arvoja turmelematta mahdollista, on siis edelleen hyvin tulkinnanvarainen eikä edelleenkään perustu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. On ilmeistä, että määräys hissien sallimisesta kaikkiin porrashuoneisiin, vaikka kaikissa porrashuoneissa ei huoneistojen esteettömän saavutettavuuden takia tarvittaisi hissiä, perustuu kaupungin nyt ajankohtaiseen tavoitteeseen olemassa olevan vanhan rakennuskannan hyödyntämisestä rakentamalla ullakkohuoneistoja eli kaupungin tiivistämistavoitteeseen. Mahdollinen ullakkorakentaminen ei voi myöskään olla riittävä peruste hissien rakentamiseksi sivuuttaen rakennussuojelusäännökset. Viittaamme mm. kahteen tuntemissamme tapauksessa aiheutettuihin kalliisti korjattaviin kosteus- ja homeongelmiin Rahapajankatu 1:ssä ja Rauhankatu 6:ssa, jotka liittyvät tiivistämistavoitteeseen ja taloyhtiöiden lyhytnäköiseen eduntavoitteluun. Asuntokannan tiivistämisen ja taloudellisen edun vaatima hissien rakentaminen ei voi kuitenkaan syrjäyttää lain suojaamia kulttuuriarvoja.

Asemakaavan suojelumääräykset tulisi antaa tehtyihin tutkimuksiin ja selvityksiin perustuen porrashuonekohtaisesti eikä sallimalla hissi käytännössä kaikkiin porrashuoneisiin. Kukin valikoiduista 28 porrashuoneesta on ainutlaatuinen. Hissien rakentaminen niihin muuttaisi ratkaisevasti interiööriä, valaistusolosuhteita ja tilasarjoja, jolloin suojeltavat arvot turmeltuisivat. Kaava on nyt liian yleisluontoinen eikä se anna riittävää ohjeistusta rakennussuojeluun. Asemakaava on myös tältä osin ristiriidassa mm. maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n kanssa, jonka mukaan rakennuksen korjaus- ja muutostyössä on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia turmella. Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain esitöiden (HE 101/2009) mukaan myös porraskäytävät kuuluvat suojeltavaan rakennusperintöön. Rakennussuojelun heikennys kaavoituksellisin keinoin ei voi olla eduskunnan tavoitteiden mukaista, kun se on päättänyt rakennussuojelua koskevista säädöksistä. Kunnalliset päättäjät tuntuvat usein ajattelevan, että kunnallinen itsehallinto menisi lainsäädännön edelle. Kaupungin ei pitäisi voida puutteellisella ja hyvin ristiriitaisella asemakaavalla siirtää kaavoituksellista vastuutaan rakennusperinnön suojelemisesta rakennuslupaviranomaisille saati taloyhtiöille ilman riittävän selkeätä ohjeistusta.

Hyväksyessään vähäisin muodollisin muutoksin uuden asemakaavan kaupunki on osoittanut, ettei se ymmärrä Korkeimman hallinto-oikeuden samasta asiakokonaisuudesta 5.2.2014 antaman päätöksen 254

(vuosikirjapäätös KHO:2014:17) luonnetta prejudikaattina. Korkeimman hallinto-oikeuden kotisivun [www.kho.fi](http://www.kho.fi) mukaan ”Korkein hallinto-oikeus on vuodesta 1918 lähtien julkaissut vuosikirjassaan ratkaisuselosteet periaatteellisesti merkittävimmistä päätöksistään. Vuosikirjaan valitaan päätökset, joilla on merkitystä lain soveltamisessa muissa samanlaisissa tapauksissa tai joilla on muutoin yleistä merkitystä.” Kaupunki ei ole myöskään teettänyt asiasta uusia tutkimuksia tai selvityksiä hissien vaikutuksista porrashuoneisiin vaikka kaavaan nro 12266 kuten kumottuun kaavaankaan nro 12060 eivät ole välittyneet tehdyt selvitykset ja tutkimukset, koska niiden mukaan hissejä ei tule rakentaa itse porrashuoneisiin. Kaupunki ei ole myöskään muutoinkaan perustellut, missä määrin kaava paremmin huomioi kulttuuriarvojen suojelun kumottuun kaavapäätökseen verrattuna.

Viittaamme myös tuoreeseen Turun hallinto-oikeuden 21.04.2015 antamaan päätökseen 15/0098/1 , jonka mukaan osayleiskaavapäätös oli kumottu, koska kaavan asiakirjoista tai asianomaisen kaupungin lausunnosta ei ilmennyt niitä perusteita, joiden perusteella valituksessa yksilöityjen rakennetun kulttuuriympäristön suojelukohteiden arvotus olisi muuttunut aikaisempaan kaavaan verrattuna.

Toteamme, että nämä tarkoin valikoidut 100-vuotiaat asuintalot ovat ainutlaatuisia, joten niiden vaaliminen monimuotoisen ympäristön kannalta on erityisen tärkeää, kuten lainsäädäntökin edellyttää. Asemakaavan muutos ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n, 54 §:n 2 momentin ja 57 §:n 2 momentin säännösten sisältövaatimuksia , minkä vuoksi ja ottaen lisäksi huomioon Korkeimman hallinto-oikeuden samasta asiakokonaisuudesta antaman ennakkopäätöksen olennaisen sisällön huomiotta jättämisen kaupunginvaltuuston päätös on lainvastaisena kumottava.

Helsingissä 28.5.2015

LIITE Kaupunginvaltuuston pöytäkirjanote § 115/ 22.04.2015 liitteineen ja todistuksineen valitusajan alkamisesta



22.4.2015

Kaj/8

## § 115

### Kruununhaan tonttien 11/6, 14/6, 14/12, 15/4, 16/9, 19/2, 21/1, 22/6 ja 23/10 asemakaavan muuttaminen (nro 12266, Kruununhaan arvokkaat porrashuoneet)

HEL 2014-008499 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 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 7.10.2014 päivätyn ja 17.3.2015 muutetun piirustuksen numero 12266 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024

katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045

anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Otteet

##### Ote

Ne käsittelyvaiheista tiedon pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginvaltuusto>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566





22.4.2015

Kaj/8

Museovirasto,  
kulttuuriympäristön suojelu

Liite 4  
Liite 5  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,  
asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 4.5.2015 ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty 6.5.2015.

Kaupunginvaltuusto

Tiina Teppo  
pöytäkirjanpitäjä

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginvaltuusto>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



**8**

**Kruununhaan tonttien 11/6, 14/6, 14/12, 15/4, 16/9, 19/2, 21/1, 22/6 ja 23/10 asemakaavan muuttaminen (nro 12266, Kruununhaan arvokkaat porrashuoneet)**

HEL 2014-008499 T 10 03 03

**Päätösehdotus**

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 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 7.10.2014 päivätyn ja 17.3.2015 muutetun piirustuksen numero 12266 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

**Tiivistelmä**

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

Asemakaavan muutoksella suojellaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät asuinkerrostalot porrashuoneineen. Samalla parannetaan niiden esteettömyyttä. Asemakaavan muutos mahdollistaa hissien rakentamisen porrashuoneisiin, mikäli se on teknisesti ja rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja turmelematta mahdollista. Kaavakarttaan merkitty kerrosala vastaa olemassa olevaa tilannetta.

**Esittelijän perustelut**

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. 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).

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asumiseen ja toimitiloja varten varattua aluetta. Lisäksi se on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä aluetta, jota tulee kehittää siten, että sen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Tonteilla voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1836 (numero 461, tontti 11/6), 1978 (numero 7664, tontit 21/1, 22/6 ja 23/10) ja 1980





22.4.2015

Kaj/8

(numero 7949, tontit 14/6, 14/12, 15/4, 16/9 ja 19/2). Vanhimmissa asemakaavassa ei ole suojelumerkintää. Vuonna 1978 vahvistetussa asemakaavassa on suojelumerkintä s0 ja vuonna 1980 vahvistetussa asemakaavassa suojelumerkintä s. Niiden mukaan rakennusten katujulkisivut ja vesikatot on suojeltu. Suojelu ei koske sisätiloja.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan tarkistamista varten. Päättyessään rakennuskiellon jatkamisesta 12.5.2008, 721 § kaupunginhallitus edellytti, että tonteilla tutkitaan hissien rakentamismahdollisuus esimerkiksi rakennusten rungon ulkopuolelle siten, että porrashuoneiden arkkitehtonisia ja historiallisia arvoja ei turmella.

Tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan muutos ei aiheuta kaupungille kustannuksia.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Käsitellessään Kruununhaan arvokkaita porrashuoneita koskevaa asemakaavan muutosehdotusta nro 11944 kaupunginhallitus päätti 10.1.2011, 5 § 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.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12060 valmisteltiin kaupunginhallituksen edellä mainitun päätöksen mukaisesti. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 29.8.2012, 239 §. 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 voitu varmistua siitä, että lainmukainen tasapaino rakennetun ympäristön arvojen ja esteettömyyden välillä oli rakennuslupamenettelyä varten saavutettu. Asemakaavan muutos ei näiltä osin täyttänyt maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia. Korkeimman hallinto-oikeuden päätös on liitteenä nro 4.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12266 perustuu kaupunginhallituksen 10.1.2011 tekemään päätökseen, jolla hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin. Kaava-alueen kaikki tontit osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja niillä sijaitsevat rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennukset, yhdeksän kruununhakalaista kerrostaloa, suojellaan sr-1





22.4.2015

Kaj/8

merkinnällä. Kyseessä on pieni määrä kaikkein arvokkaimpia, kulttuurihistoriallisesti merkittävään alueeseen kuuluvia rakennuksia. Rakennuksissa on yhteensä 28 kulttuurihistoriallisesti arvokasta porrashuonetta, jotka luetellaan kaavakartassa.

Korkeimman hallinto-oikeuden 5.2.2014 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. Kaavassa ei esitetä hissille tarkkaa sijaintikohtaa, vaan se ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä kunkin yksittäisen hankkeen kohdalla erikseen. Tonteille merkitty kerrosala on määriteltävä toteutuneen mukaisesti.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 31.10. - 1.12.2014. Ehdotuksesta on tehty kaksi muistutusta.

#### Muistutukset

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. Toisaalta taas toivottiin lievennyksiä suojelumääräyksen sisältöön ja esitettiin yksiselitteistä hissien rakentamisen mahdollistavaa määräystä. Piha-alueen järjestelyihin liittyvää määräystä pidettiin kohtuuttomana ja lisättäväksi esitettiin savunpoistoluukkuja koskevaa määräystä.

#### Lausunnot

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kaupungin museon johtokunta, Museovirasto ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan, että sr-1 määräys on sinällään selkeä kieltäessään arvojen turmelemisen ja sisältäessään neuvotteluvollisuuden museoviranomaisen kanssa. Määräys jättää rakennetun ympäristön arvojen ja sen muutoksen sietokyvyn määrittelyn rakennuslupavaiheeseen. Lausunnossa tuodaan esiin, että kaava



22.4.2015

Kaj/8

korostaa selvitysten ja asiantuntijaviranomaisen roolia. Lisäksi ELY-keskus muistuttaa, että kaavamääräyksen lisäksi porrashuoneiden muutoksensietokykyä mahdollisessa hissirakentamisessa ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n turmelemiskielto.

Museovirasto pitää lausunnossaan parannuksena edelliseen kaavaehdotukseen nähden sitä, että hissien teknisen toteutuskelpoisuuden lisäksi on turvattava rakennetun ympäristön erityisten arvojen säilyminen. Kaava täyttää suojelutavoitteet tyydyttävästi, mutta tulkinnat arvojen turmeltumisesta voivat johtaa ristiriitaisiin näkemyksiin. Muilta osin kaavan rakennussuojelua koskevat määräykset on laadittu huolellisesti. Museovirasto pitää erityisen hyvänä sitä, että kaavamääräyksessä edellytetään neuvottelemista museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- ja toimenpideluvan myöntämistä koskien rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöitä sekä hissien rakentamista.

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

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta. Lisäksi ne on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa (liite 3).

Vastineissa todetaan, että kaavaehdotus pyrkii parhaalla mahdollisella tavalla yhdistämään tavoitteen säilyttää kulttuurihistoriallisia arvoja ja tavoitteen parantaa saavutettavuutta. Sekä kaupunginhallituksen 10.1.2011 kaavoitukselle asettamat tavoitteet että korkeimman hallinto-oikeuden 5.2.2014 tekemä päätös on otettu kaavoituksessa huomioon. Kaavamääräys, jolla edellytetään neuvottelemista museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- ja toimenpideluvan myöntämistä koskien rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöitä sekä hissien rakentamista, vahvistaa asiantuntijaviranomaisen roolia jatkosuunnittelussa ja on tarkoitettu ratkaisemaan ristiriitaisia näkemyksiä.

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Muistutusten johdosta kaavan suojelumääräyksiin tehtiin tekniluonteinen tarkistus, joka ei muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

Lausuntojen johdosta kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia.





22.4.2015

Kaj/8

Kaavaan on tehty teknisuonteisia tarkistuksia. Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistetun esityksen mukainen. Lautakunta oli yksimielinen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
katri.erroll(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12266 kartta, päivätty 7.10.2014, muutettu 17.3.2015](#)
- 2 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12266 selostus, päivätty 7.10.2014, muutettu 17.3.2015, päivitetty Kslk:n 17.3.2015 päätöksen mukaiseksi](#)
- 3 [Vuorovaikutusraportti liitteineen, täydennetty 17.3.2015](#)
- 4 [Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 5.2.2014](#)
- 5 [Osa päätöshistoriaa](#)

Oheismateriaali

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Valokuvia](#)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

**Ote**

Ne käsittelyvaiheista tiedon pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen





22.4.2015

Kaj/8

Museovirasto,  
kulttuuriympäristön suojelu

Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,  
asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen

### Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunginmuseon johtokunta  
Rakennusvalvontavirasto

### Päätöshistoria

#### Kaupunginhallitus 07.04.2015 § 353

HEL 2014-008499 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 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 7.10.2014 päivätyn ja 17.3.2015 muutetun piirustuksen numero 12266 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
katri.erroll(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.03.2015 § 77

HEL 2014-008499 T 10 03 03

Ksv 0806\_1, karttaruutu H3/P2 (HEL 2011-001197, Kslk dnro 2008-1924)

**Postiosoite**  
PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



22.4.2015

Kaj/8

## Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle

- 7.10.2014 päivätyn ja 17.3.2015 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 12266 hyväksymistä ja ettei tehty muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

- antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

### 07.10.2014 Ehdotuksen mukaan

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, puhelin: 310 37045  
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi  
Janne Prokkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37233  
janne.prokkola(a)hel.fi

### Kaupunginmuseon johtokunta 25.11.2014 § 89

HEL 2014-008499 T 10 03 03

#### Lausunto

Kaupunginmuseon johtokunta antoi seuraavan lausunnon Kruununhaan arvokkaita porrashuoneita koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta (12266) kaupunginhallitukselle. Asemakaavanmuutos koskee yhdeksää tonttia Kruununhaassa osoitteissa Meritullinkatu 16, Pohjoisranta 10, Kristianinkatu 17, Meritullinkatu 12, Meritullinkatu 29, Maneesikatu 1-3, Liisankatu 17, Mariankatu 12 ja Vironkatu 6. Kyseessä on joukko valtakunnallisestikin merkittäviä, erityisiä rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja sisältäviä porrashuoneita.

Nyt lausunnolla oleva kaavaehdotus on kolmas kyseisten kiinteistöjen porrashuoneiden suojelemiseksi laadittu asemakaavan muutos.

#### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641  
Faksi  
+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566





22.4.2015

Kaj/8

Kaupunginmuseon johtokunta on lausunut kaavasta sen aiemmissa vaiheissa 30.3.2010 (nro 11944) ja 13.12.2011 (nro 12060).

Kruununhaan porrashuoneita koskeva asemakaava on palautettu käsittelyyn Korkeimman hallinto-oikeuden kumottua Helsingin kaupunginvaltuuston 29.8.2012 vahvistaman asemakaavan (12060) ja hallinto-oikeuden aiemmin antaman päätöksen sille asemakaavasta tehdyn valituksen kumoamisesta. KHO:n päätöksen mukaan asemakaavakaava nro 12060 ei täyttänyt maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin sisältövaatimusta, jonka mukaan rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Lausunnolla olevan asemakaavaehdotuksen selostuksen mukaan "asemakaavan tavoitteena on suojella kulttuurihistoriallisesti merkittävät asuinkerrostalot ja samalla parantaa niiden esteettömyyttä. Tavoitteena on esittää mahdollisuudet hissien rakentamiseen siten, että arvokkaat porrashuoneet voidaan säilyttää."

Asemakaavaehdotuksessa määritelty porrashuoneiden suojelutavoite perustuu Kruununhaan rakennustaiteellisesti arvokkaiden porrashuoneiden inventointiin (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 16.12.2003) ja arkkitehtien Vilhelm Helander ja Juha Leiviskä tekemään selvitykseen "Hissien sijoittaminen eräisiin Kruununhaan asuinkerrostaloihin" (30.9.2008). Asemakaavan muutoksessa arvokkaiksi osoitetut porrashuoneet on luokiteltu porrashuoneinventoinnissa kaikkein arvokkaimpiin luokkiin (1 ja 1+) kuuluviksi. Hissien sijoittamista tutkivassa selvityksessä todetaan, että porrashuoneet ovat keskenään erilaisia ja että hissien rakentaminen tulee siksi tutkia kunkin porrashuoneen kohdalla tapauskohtaisesti. Kahdessa kaavaa koskevassa asunto-osakeyhtiössä on jo hissit.

Lausunnolla oleva kaavaehdotus perustuu edelleen kaupunginhallituksen 10.1.2011 asettamaan tavoitteeseen, jolla hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. KHO:n päätöksen jälkeen sr-1 -kaavamerkinnän määräysosaa on täydennetty velvoituksella neuvotella rakennuksen korjaus- ja muutostöistä rakennuslupavaiheessa museoviranomaisen kanssa. Myös hissien rakentamista ohjaavaa kaavamääräystä on täydennetty:

"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."

Kaavoituksen pohjana käytettyjen selvitysten mukaan hissien sijoittaminen arvokkaisiin porraskäytäviin ei ole niiden



22.4.2015

Kaj/8

kulttuurihistoriallisia arvoja turmelematta mahdollista. Hissien rakentamista koskevan selvityksen perusteella suositeltavampaa on sijoittaa hissit esim. rakennusrungon ulkopuolelle tai porraskäytävän viereisiin asuin- tai aputiloihin, kukin tapaus kuitenkin aina yksilönä arvioiden. Johdonmukaisinta on todeta tämä jo hissien rakentamista ohjaavassa kaavamääräyksessä.

Hissien rakentamista ohjaavaan kaavamääräykseen tulee lisätä täsmennys siitä, ettei arvokkaiksi luokiteltuihin porrashuoneisiin ole mahdollista rakentaa porrashuoneeseen sijoitettavaa hissiä. Näissä portaissa ratkaisu tulee etsiä tapauskohtaisesti muualta kuin itse porrashuoneesta.

Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta vain edellä mainituin täsmennyksin.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Aura Kivilaakso, tutkija, puhelin: 09 310 22017  
aura.kivilaakso(a)hel.fi

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641  
**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

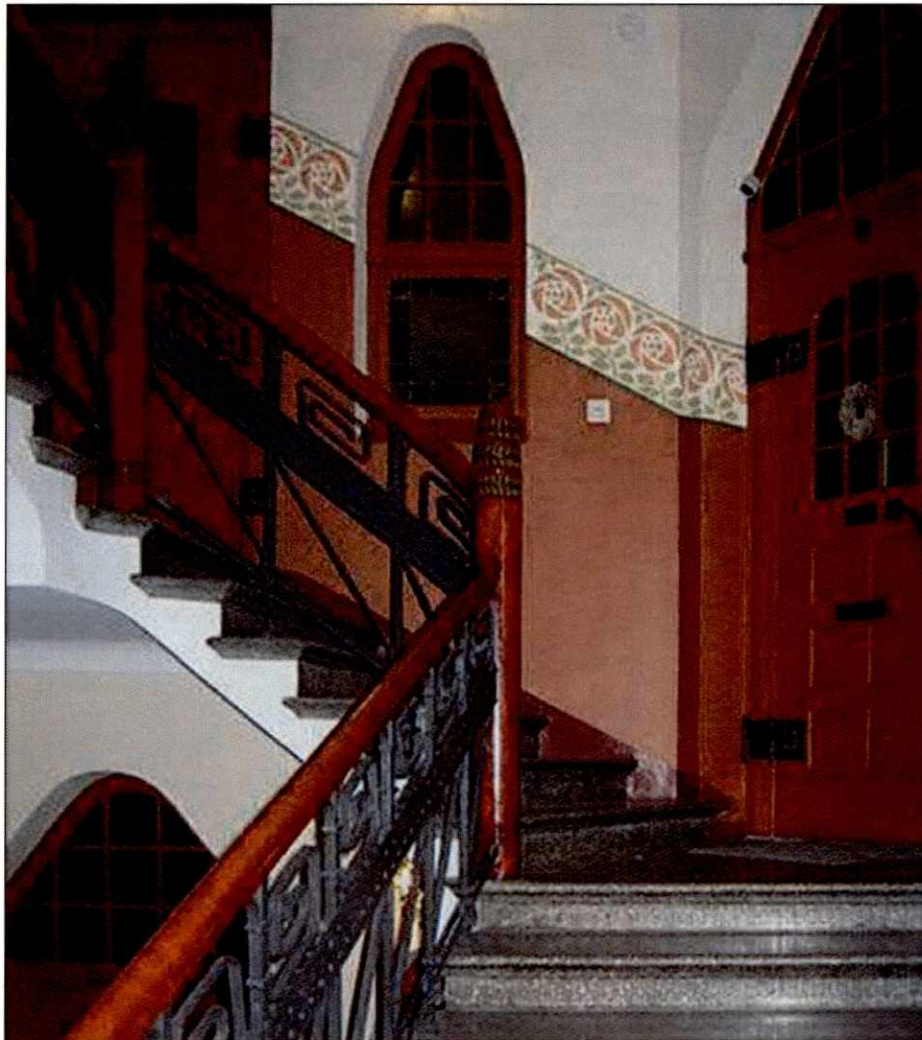
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566





# 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 vesikatkojen 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 vesikatkojen 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 alkuperäistutuksen 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 päivätyt 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 liitettiin määräys koskien museoviranomaiselta pyydettyä lausuntoa rakennus- ja muutostöiden yhteydessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.5.2012 lähettää 9.6.2011 päivätyt 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. Suunnittelualan 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). Vanhimmassa 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 rakennuskiellossa 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. Perusteluinaan 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 kaupunkimittausosasto 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. Uusrenessanssiportaikat 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. Vaihtoehdoiksi 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 hissinvälikäytävä.

Toiseksi onnistuneeksi ratkaisuksi selvityksessä osoittautui hissinsijoittaminen 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 porraskäytävää jäisi nousevaksi. 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 rakennuskielossa olevan kohteen joukossa on tapauksia, joissa taloyhtiö haluaisi rakentaa hissinsijoittamisen 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 rakennuslupalla 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 m<sup>2</sup> talon omaan käyttöön tulevaa saunatilaa. Kaavaehdotuksessa ei anneta määräyksiä ullakkotilojen asuinkäyttöön ottamisesta, sillä sitä koskevat periaatteet on määritetty ullakkorakentamisen alueellisessa poikkeamispäätöksessä. Sen mukaan Kruununhaassa voidaan ullakoita ottaa asuinkäyttöön avaamalla uusia ikkuna-aukkoja merelle avautuvaa



katunäkymää lukuun ottamatta niin katu- kuin sisäjulkisivujenkin puolelle. Katunäkymien sekä erityisesti aukoiden 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 kaupunkikuvallista arvoa.

Kerrosala on määritelty toteutuneen mukaisesti.

#### Suojelukohteet (sr-1)

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

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

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

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

Rakennusten 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.

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 alkuperäistöteutuksen 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 asukkaalle 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 kehittämisstrategian 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.

**Poistettut 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 kaupungin museo, 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 muutos-ehdotukseen on lisätty määräys: *Rakennusten ja niiden arvokkaiden porrashuoneiden rakennus- ja muutostöistä on pyydettävä 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 porras-

syöksyt 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 alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

on korvattu määräyksellä:

Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöiden 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 väreineen säilytetään. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Määräys:

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

on korvattu määräyksellä:

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.

Lisätty määräys:

Osa kaava-alueesta rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Suomen 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 neuvotteluvelvollisuuden 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 hissien 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 hissien rakentamisen mahdollistavaa määräystä. Piha-alueen järjestelyihin liittyvää määräystä pidettiin kohtuuttomana ja lisättäväksi esitettiin savunpoistoluukkaa 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



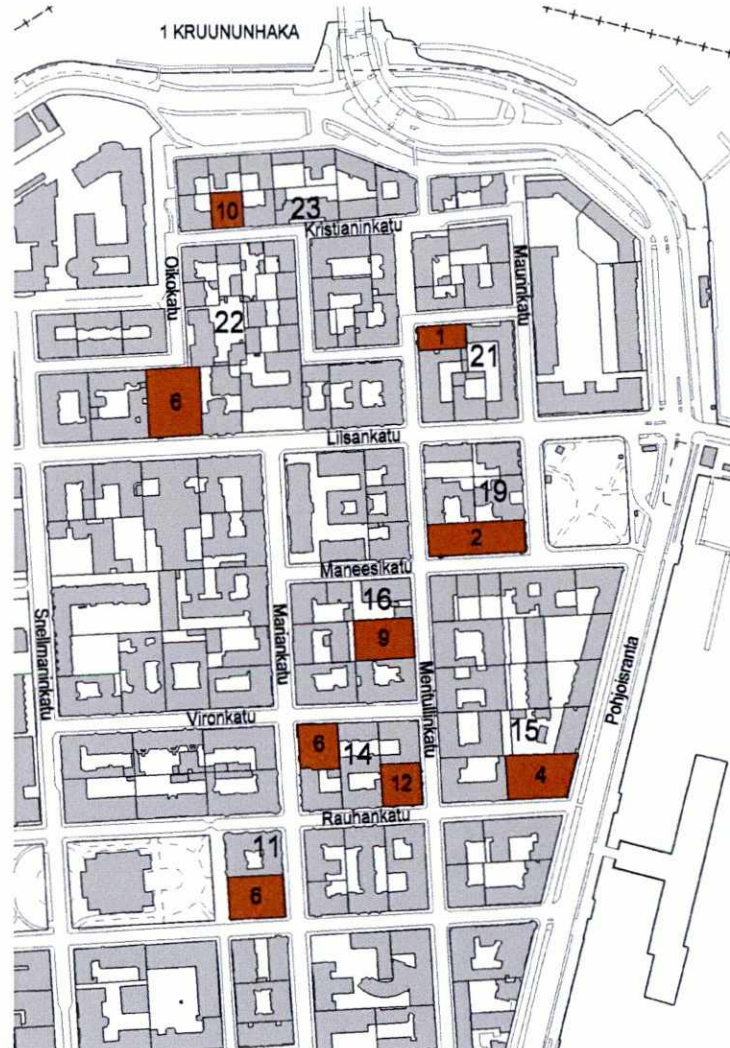
# KRUUNUNHAKA, KRUUNUNHAAN ARVOKKAAT PORRASHUONEET ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## 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 määrittellä 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. Vanhimmassa 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

### *Aloitusvaihe*

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](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt").

### *Valmisteluvaihe*

Asemakaavaluonnos laaditaan vuoden 2009 aikana. Luonnoksen nähtävillöolosta 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: Muuseovirasto

#### **Mistä saa tietoa**

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille
- [www.hel.fi/ksv](http://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](http://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

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

<b>Ranta-asekaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b> <b>Ei-omarantaiset</b>
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b> <b>Ei-omarantaiset</b>

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

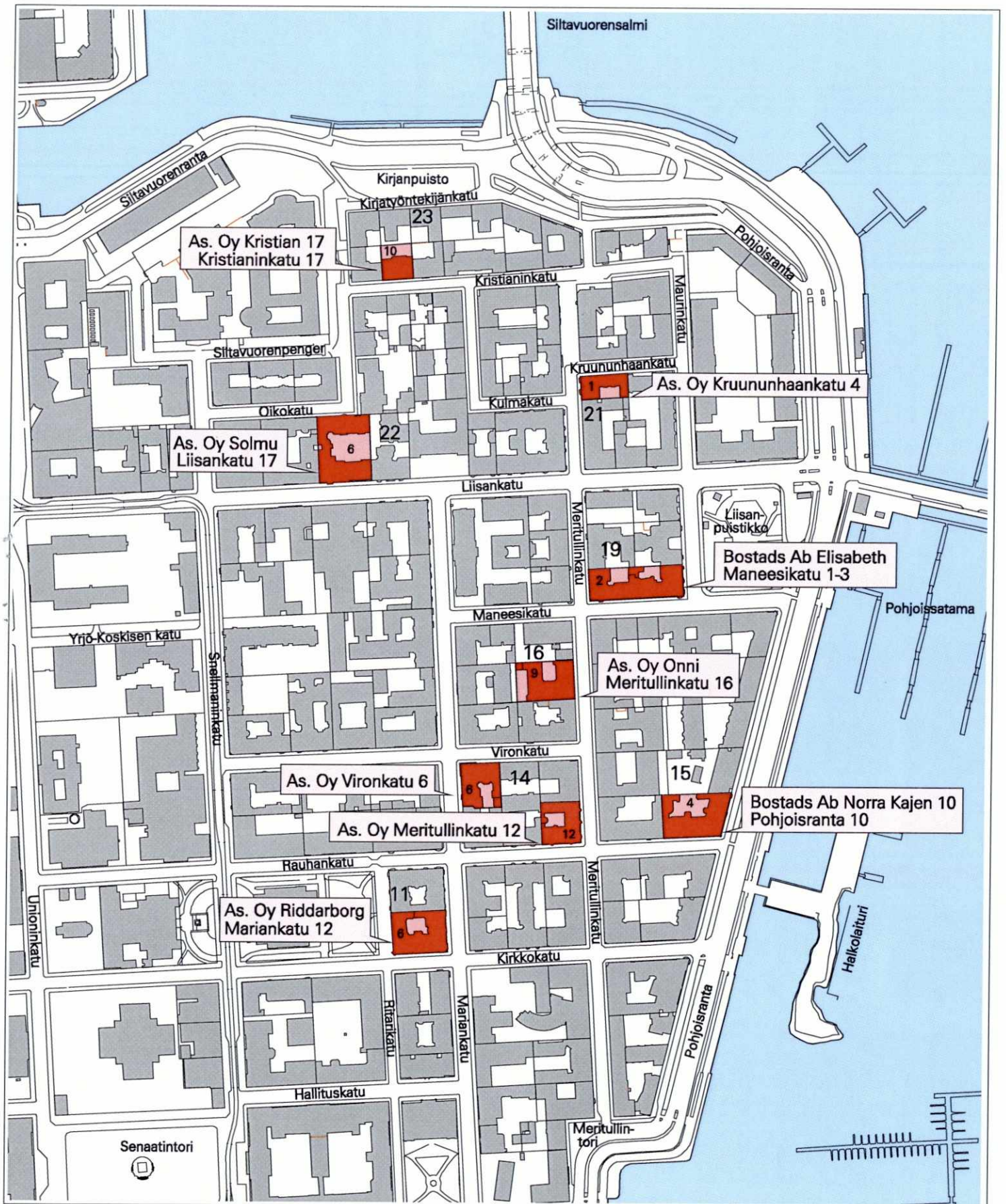
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

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



## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1298</b>	<b>100,0</b>	<b>38195</b>	<b>3,38</b>		<b>10701</b>
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						



Sijaintikarta





0 | 200

| 400m

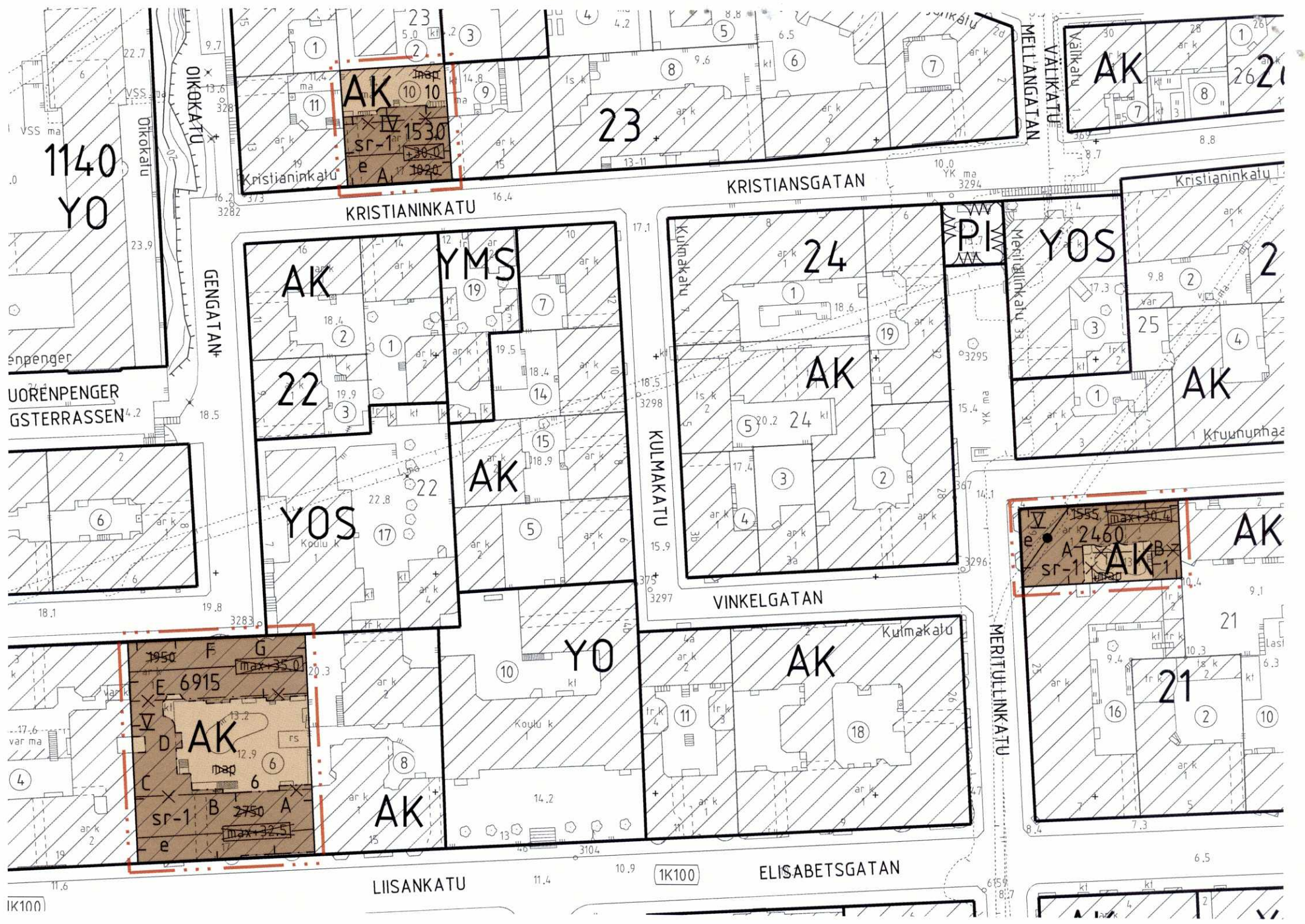
**ILMAKUVA**

**Kaava-alueen nro 12266 rajaus**

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto







1140  
YO

KRISTIANINKATU

KRISTIANSGATAN

GENGTAN

AK

YMS

PI

YOS

22

AK

AK

YOS

AK

KULMAKATU

AK

AK

VINKELGATAN

YO

AK

MERITULLINKATU

AK

AK

21

LIISANKATU

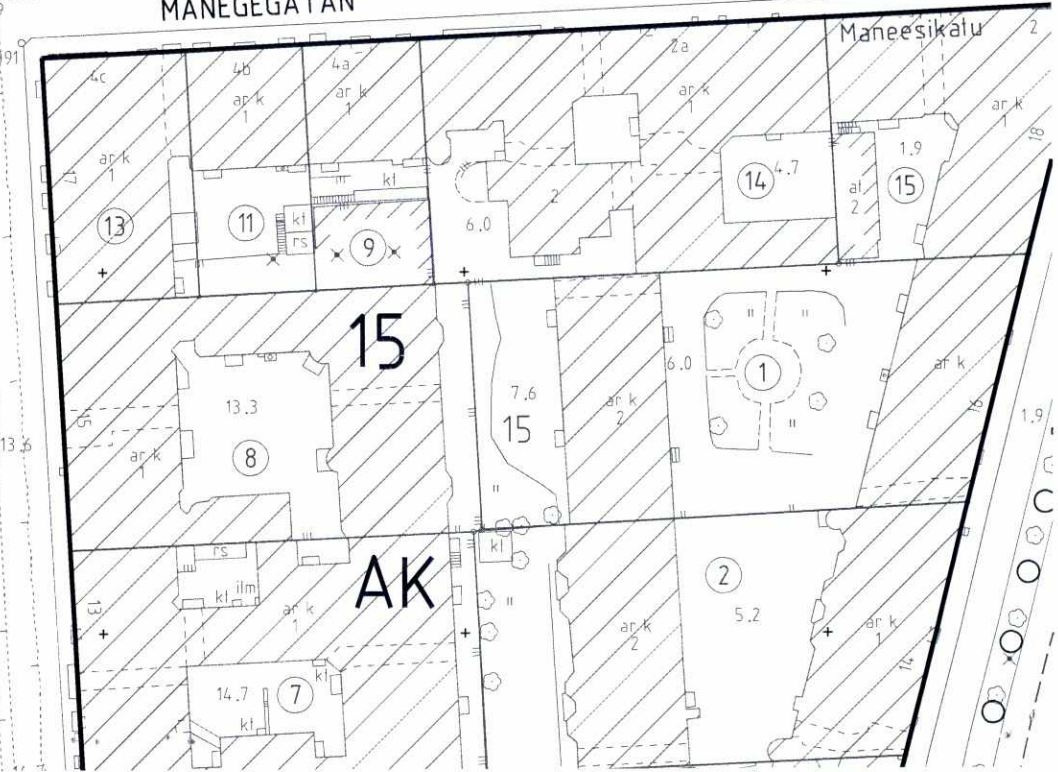
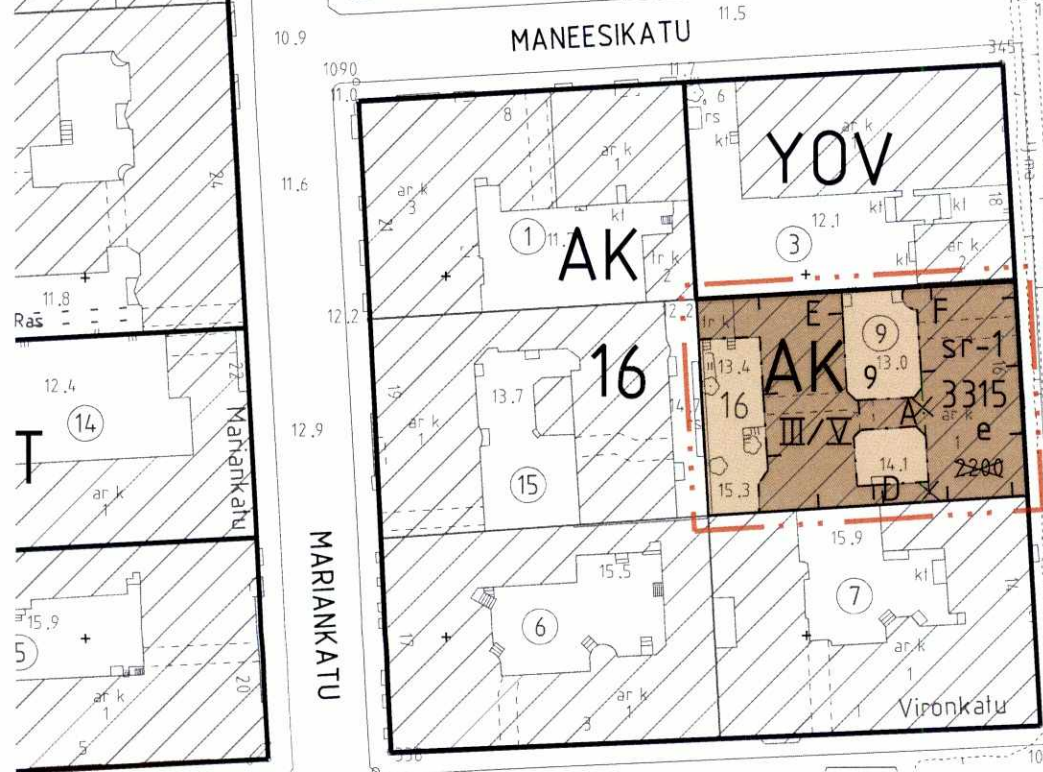
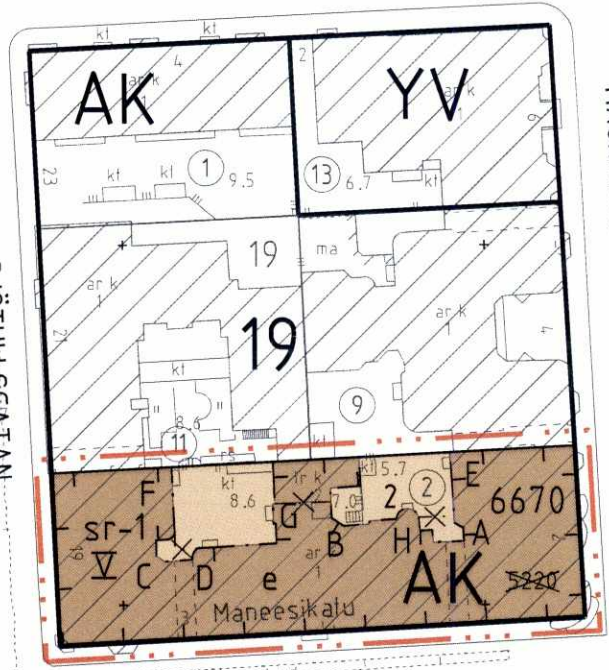
ELISABETSGATAN

IK100

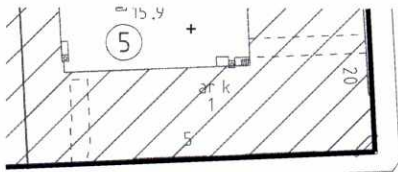
IK100

IK100

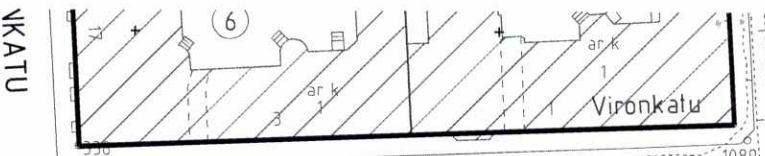




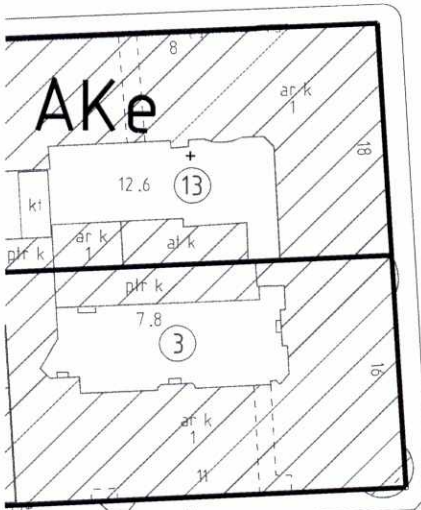




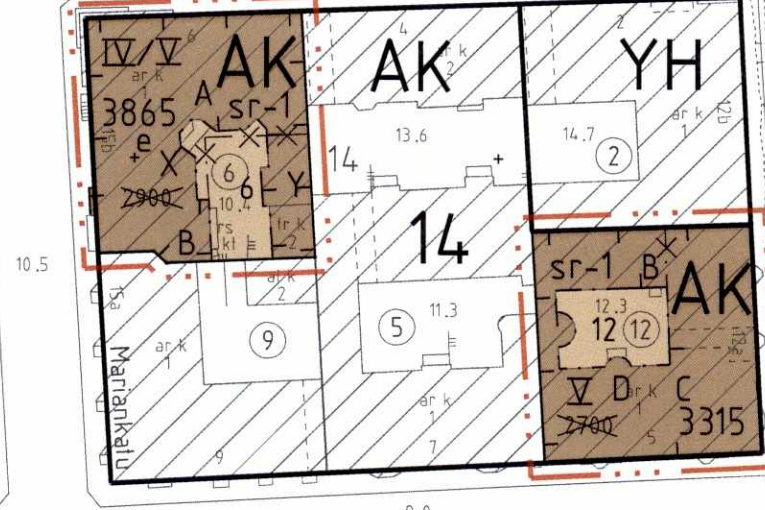
IKATU 12.4



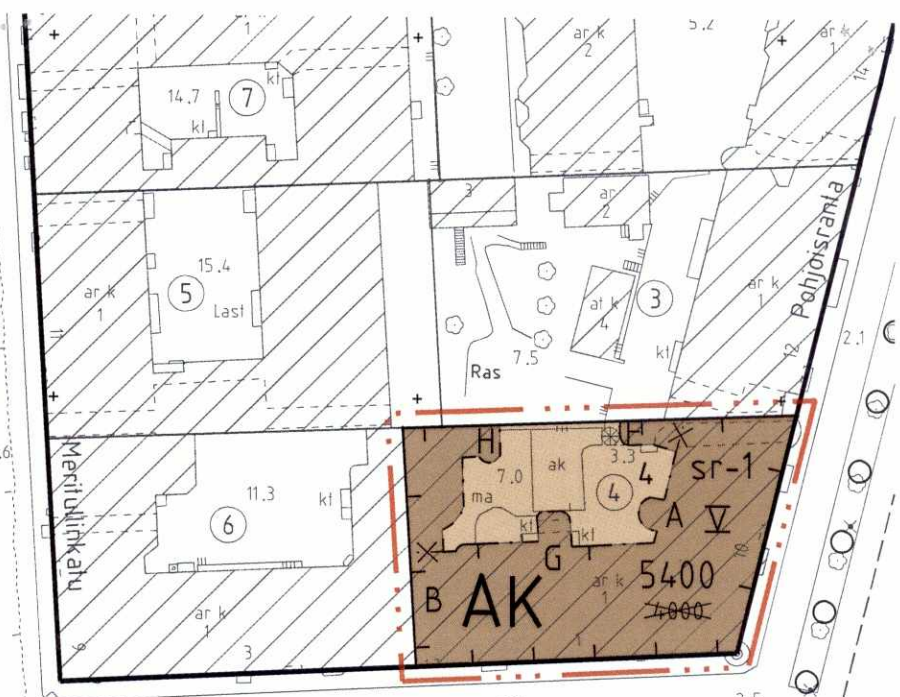
ESTNÄSGATAN 15.8 1K100



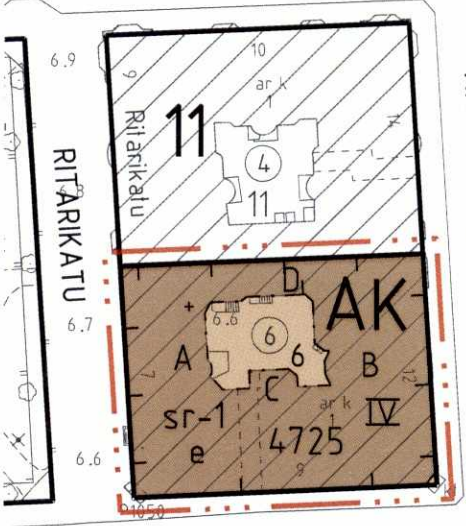
AKe



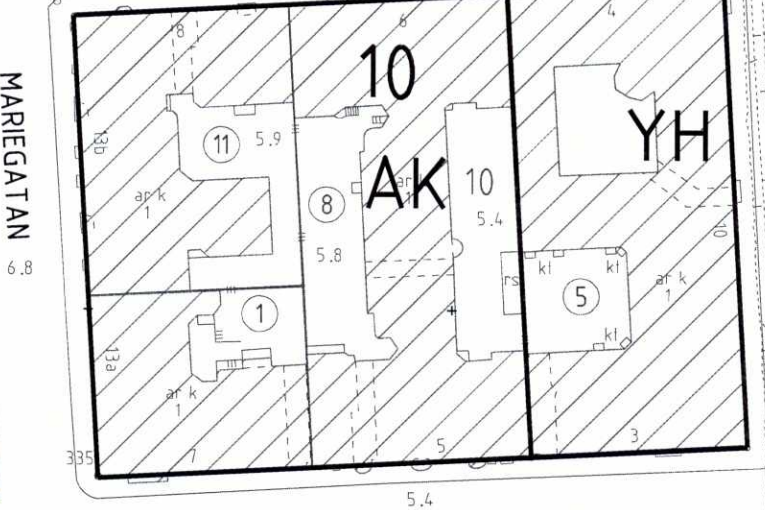
RAUHANKATU 9.0



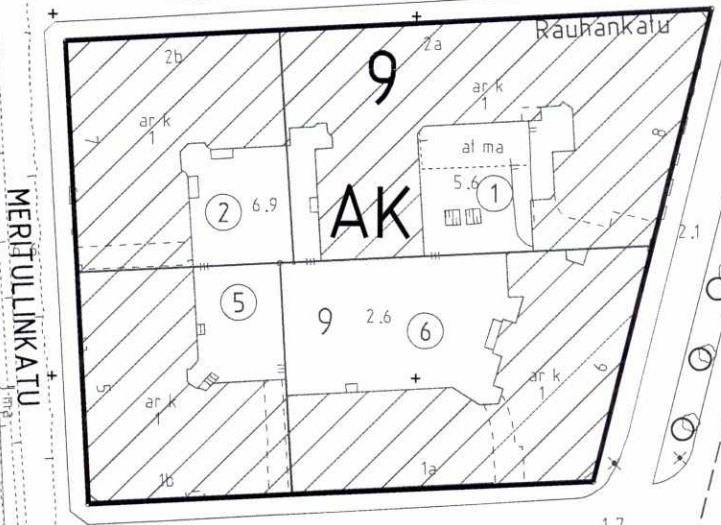
FREDSGATAN 6.1



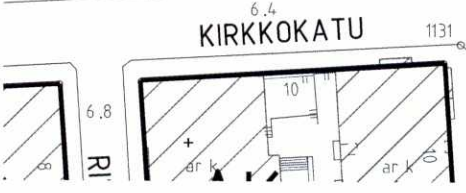
RITARIKATU



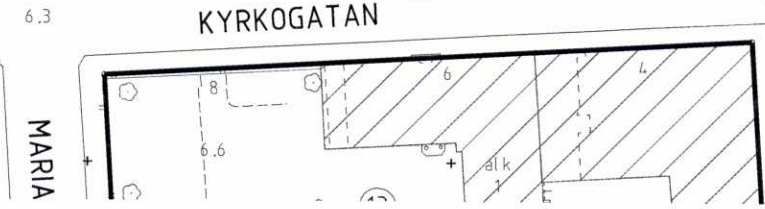
MARIEGATAN 6.8



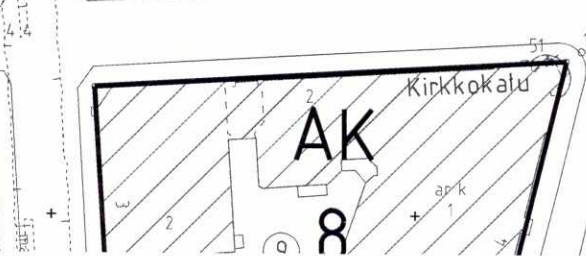
MERITULLINKATU



KIRKKOKATU 1131



MARIA



Kirkkokatu

JISRANTA

NORRA KAJEN



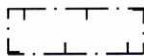


23

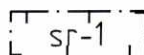
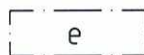
10

1530

IV



A



## 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.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman kerrosluvun.

Rakennusala.

Porrashuoneen tunnus.

Johtotunneli. Tunnelin kohdalla ei saa suorittaa sellaisia rakennustoimenpiteitä, jotka aiheuttavat häiriitä 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. Lupahakemuksen tulee liittää asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys.

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.

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 arvokaiden porrashuoneiden tila-

sarjat, rakenteet ja porrassyökset sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaitteet, lattia-, 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 viereiseen 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 muihin kuin ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, kuitenkin korkeintaan 20 % tontin sallitusta kerrosalasta.

Ullakolle saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi 100 m<sup>2</sup> 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 jätteastoille rakentaa ympäristöön sopiva katos tai aitaus.

## AUTOPAIKAT

Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle.

Autopaikkoja saa sijoittaa rakennusten kellarikerrokseen, autotalleihin ja maanalaisiin pysäköintitiloihin.

Maanalaisen pysäköintitilan kattotaso on rakennettava ja istutettava osaksi pihakonaisuutta.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistomaa ei saa johtaa pihalle.

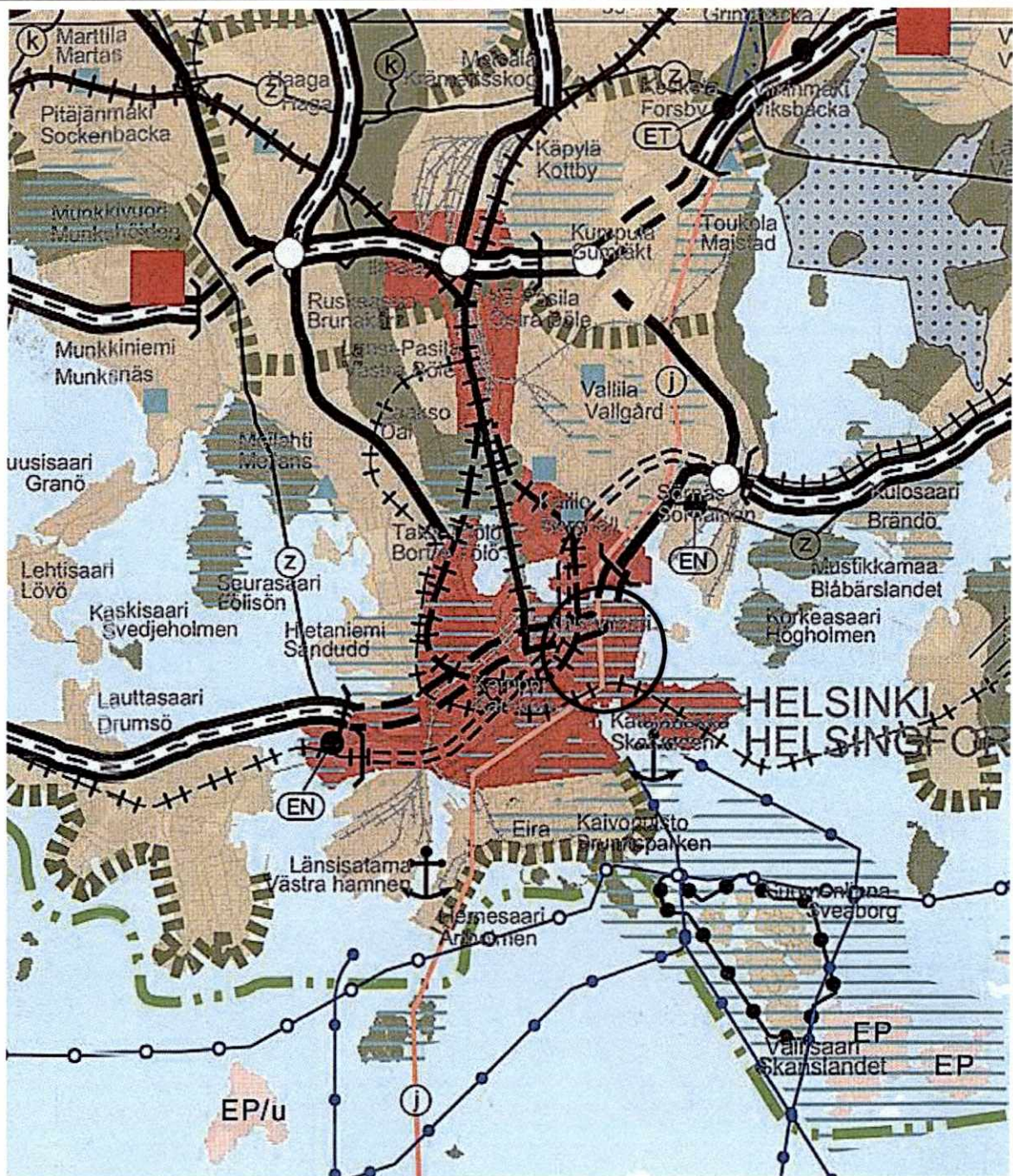
Tonteille saa sijoittaa enintään 1 ap / 800 m<sup>2</sup> kerrosalaa.

## MUUTA

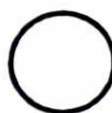
Mikäli tontin rajalla olevan rakennuksen seinä ei rajaudu naapuritontin rajalla olevan rakennuksen seinään, voidaan siihen avata ikkunoita, mikäli se ei heikennä rakennuksen rakennustaiteellista tai kaupunkikuvallista arvoa eikä paloturvallisuustasoa.

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





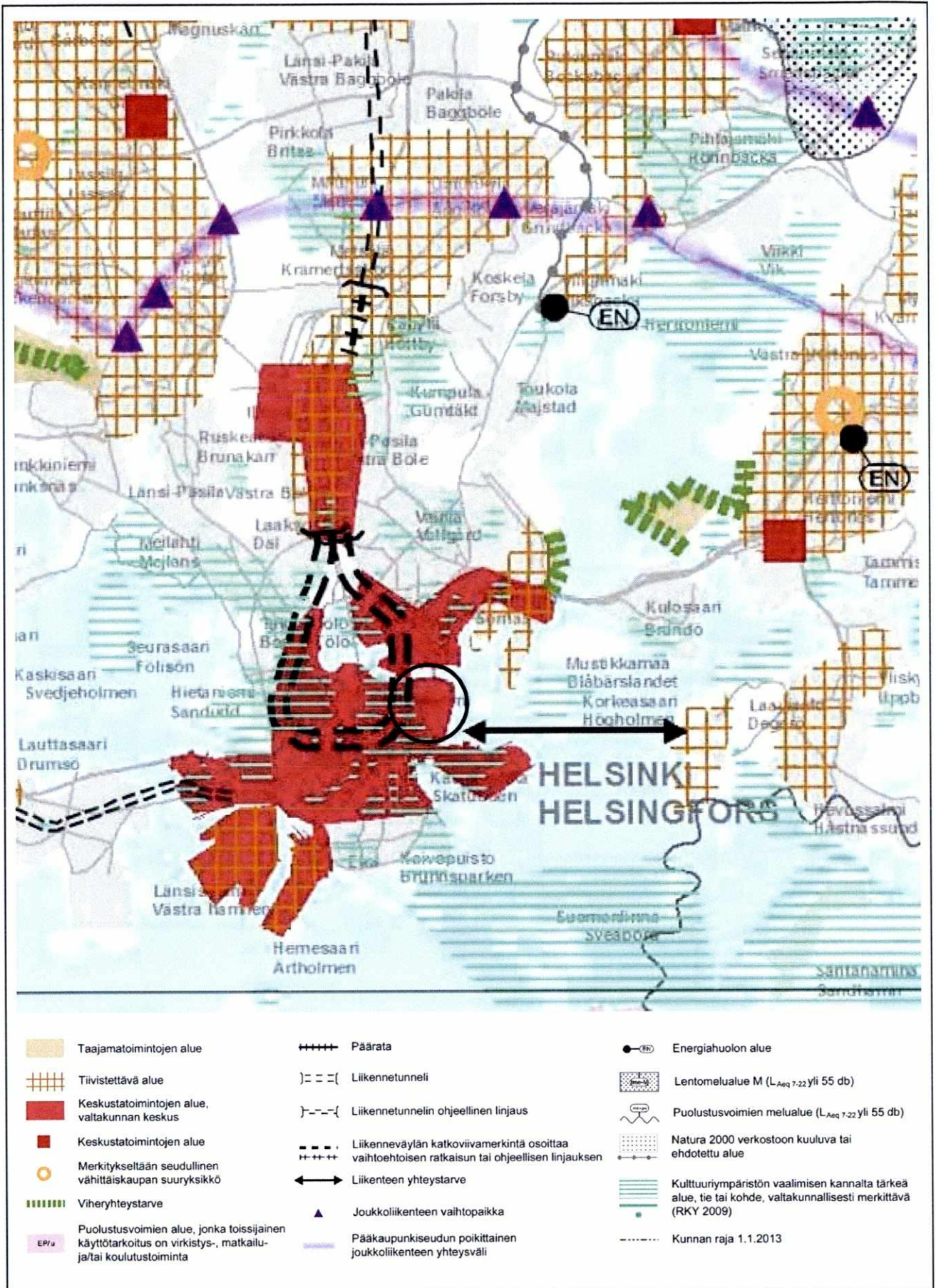
Taajamatoimintojen alue	EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttö-tarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta	Päärata	Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimi-sen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
Keskustatoimintojen alue	EN/EJ Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue	Yhdysrata	Valtakunnallisesti merkittävä muinais-jäännos
Virkistysalue	ET Yhdyskuntateknisen huollon alue	Liikennetunneli	UNESCO:n maailmanperintö-kohde
Viheryhteystarve	Satama	Laivaväylä	Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristo-vyöhyke -rajaus
Luonnonsuojelualue	Moottoriväylä	Veneväylä	Kunnan raja
EP 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





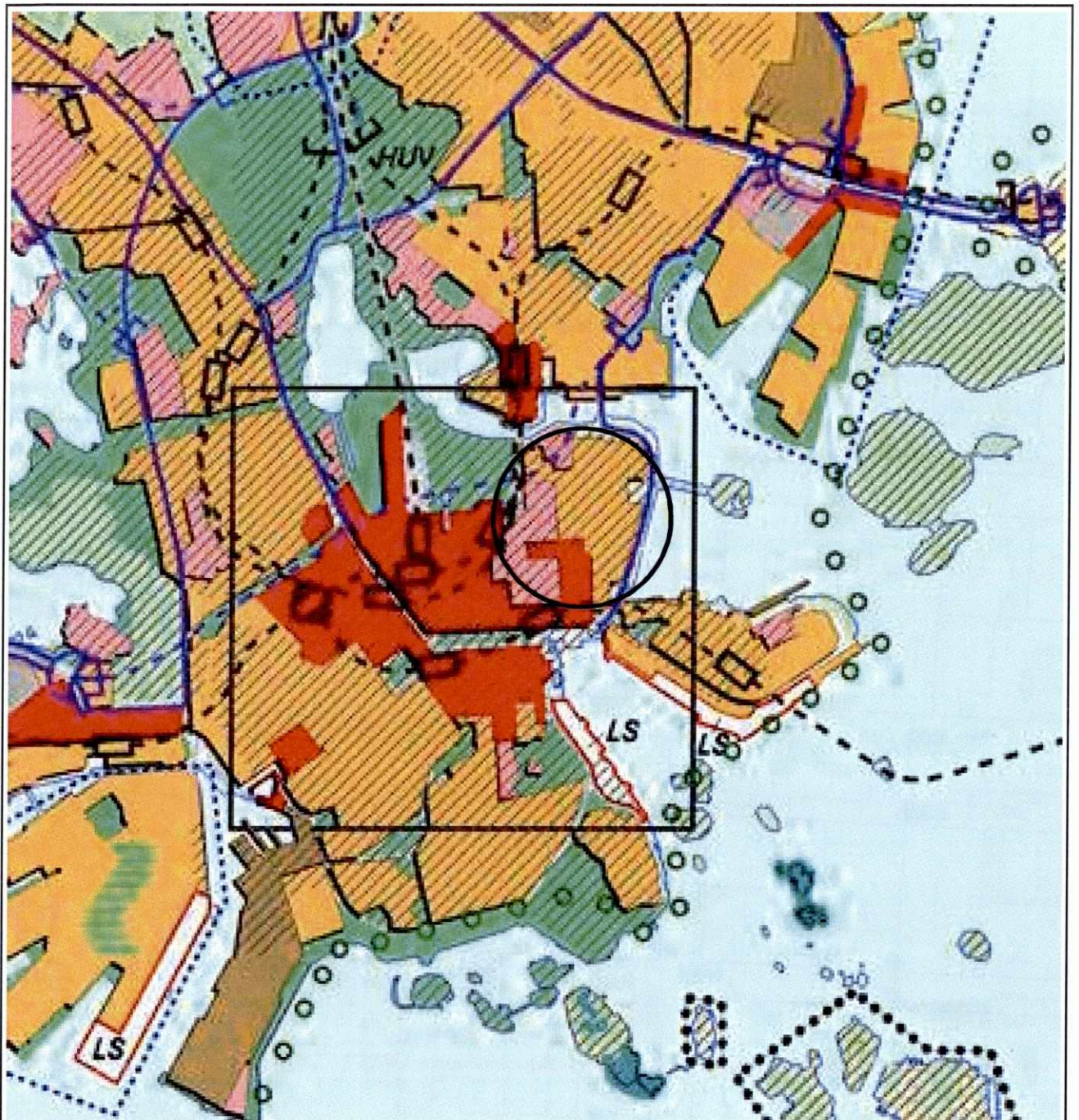


Ote 2. vaihemaakuntakaavasta  
Liite selostukseen nro 12266

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto







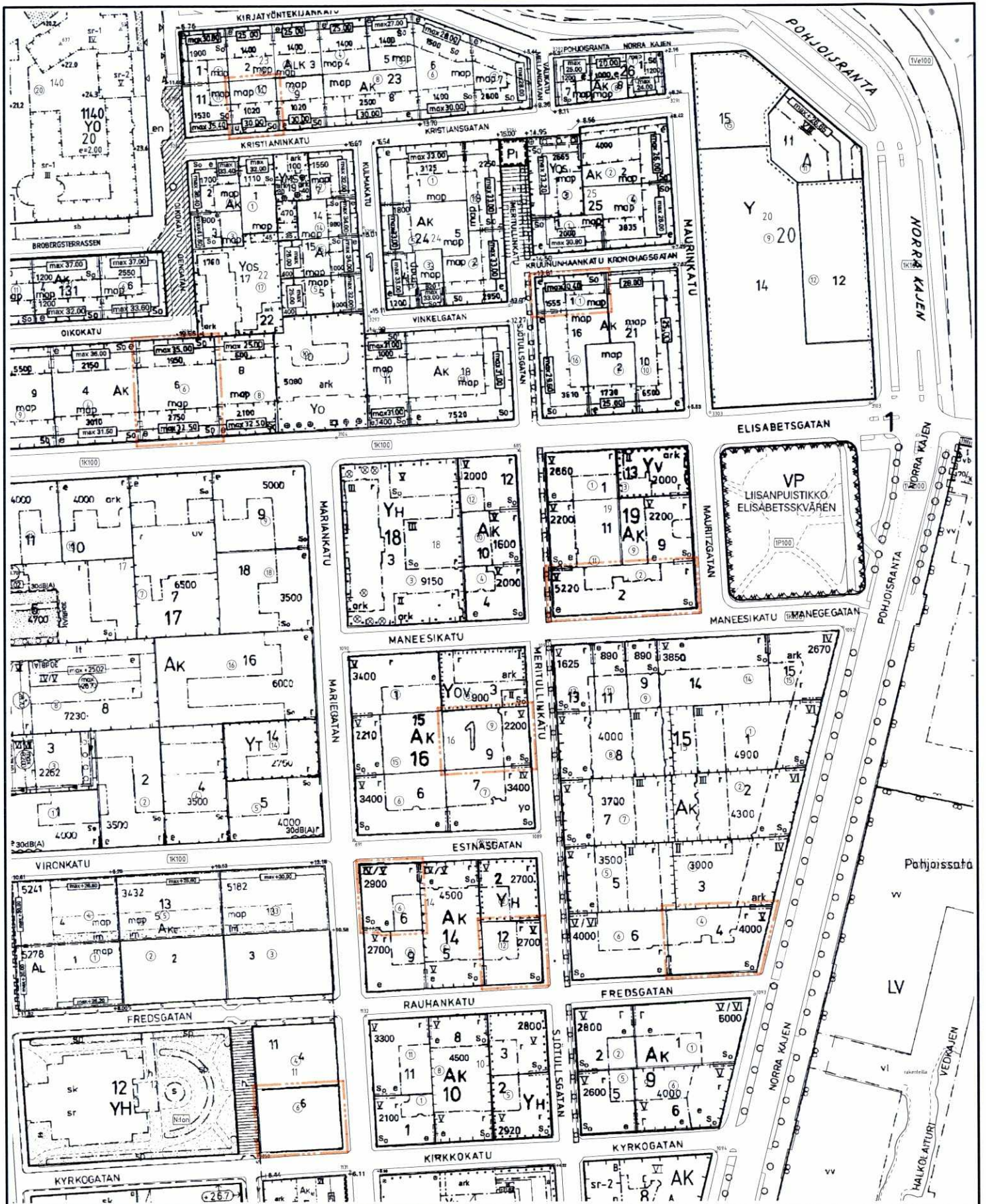
	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE		VIRKISTYSALUE		VESIALUE
	KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA		Helsinki-puistona kehitettävä alue.		KESKUSPUISTON ALUE
	T Toimintevaltaisena kehitettävä alue.		LIIKENNEALUE		SUUNNITTELUALUE
	PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN		SATAMA-ALUE		SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RÄTKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
	HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE		SOTILASALUE		MOOTTORIKATU
	TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTOSATAMA		(A) Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalle osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.		PÄÄKATU
	TEKNISEN HUOLLON ALUE		LUONNONSUOJELUALUE		METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
	KAUPUNKIPUISTO		KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS-TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE		JOUKKOJIKENTTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
	Ympärivuotuisena työalueena kehitettävä alue. Ekoasumisen kokelualue.		MAAILMANPERINTÖKOHDE		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



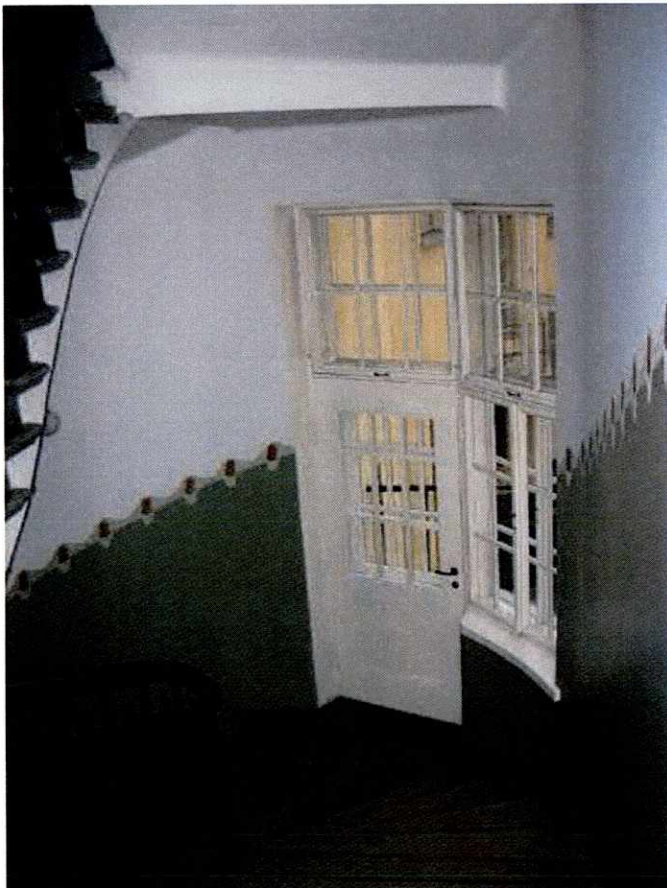
Valokuvia suojeltavista kohteista  
As. Oy Onni, Meritullinkatu 16  
liite asemakaavaan 12266



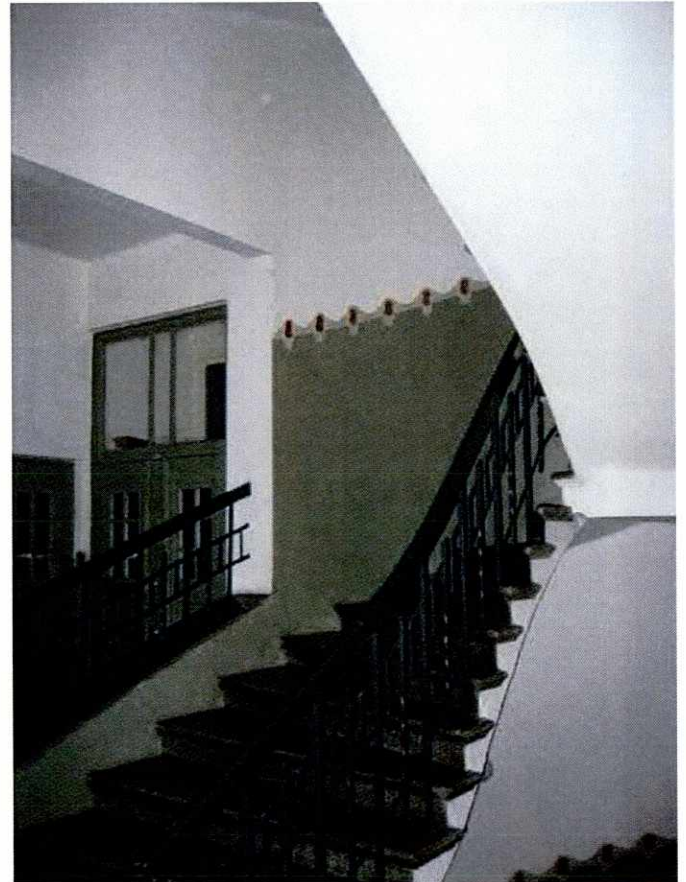




Julkisivu  
Meritullinkadulle



Porrashuone



Valokuvia suojeltavista kohteista  
As. Oy Kruununhaankatu 4  
liite asemakaavaan 12266







Julkisivu  
Maurinkadulle



Porrashuone

Valokuvia suojeltavista kohteista  
BostadsAb Elisabeth, Maurinkatu 2-4  
liite asemakaavaan 12266







Porrashuone G

Julkisivu



Sisäpihan julkisivua



Porrashuone B

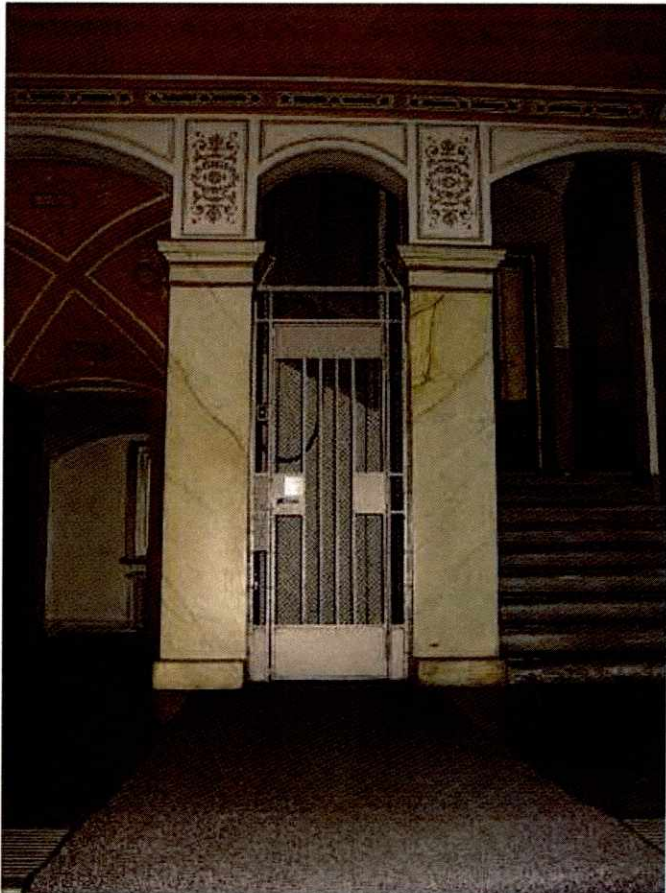
Valokuvia suojeltavista kohteista  
Bostads Ab Norrakajen 10  
liite asemakaavaan 12266



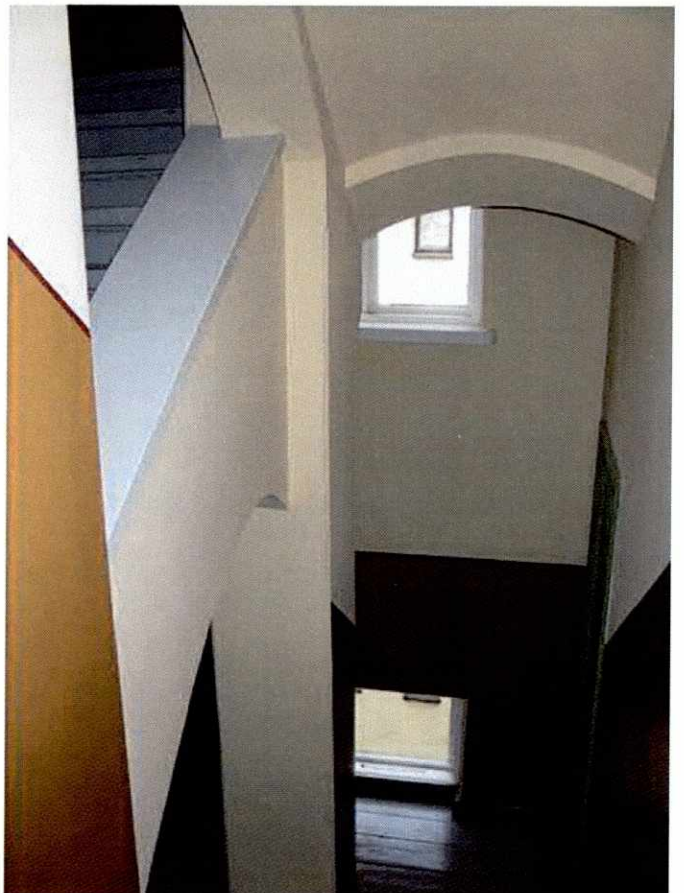




Porrashuone D



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







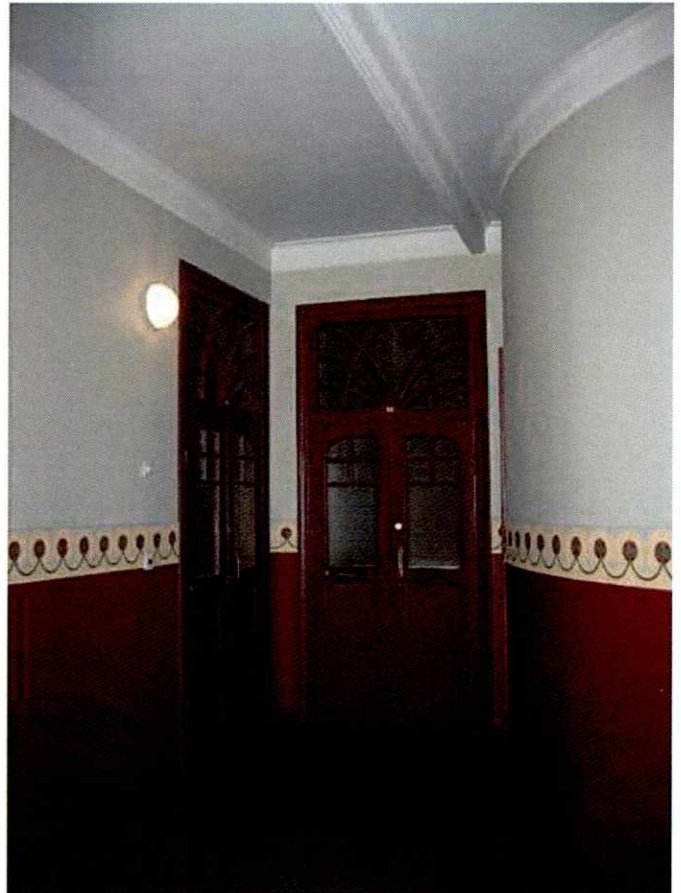
Julkisivu



Porrashuone



Porrashuoneen ikkuna



Porrashuoneen kaareva seinä

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

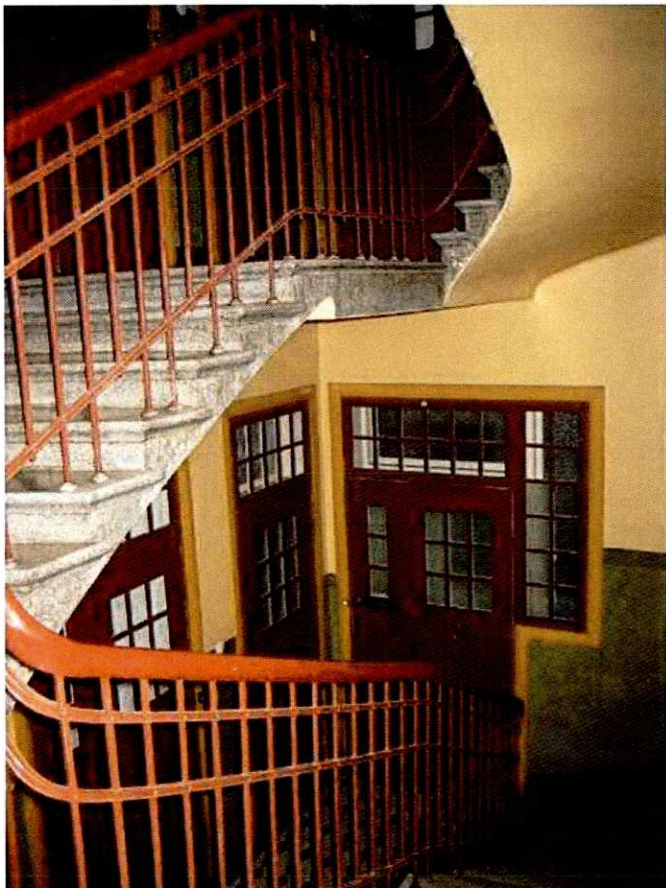






Porrashuone B

Julkisivu



Porrashuone C

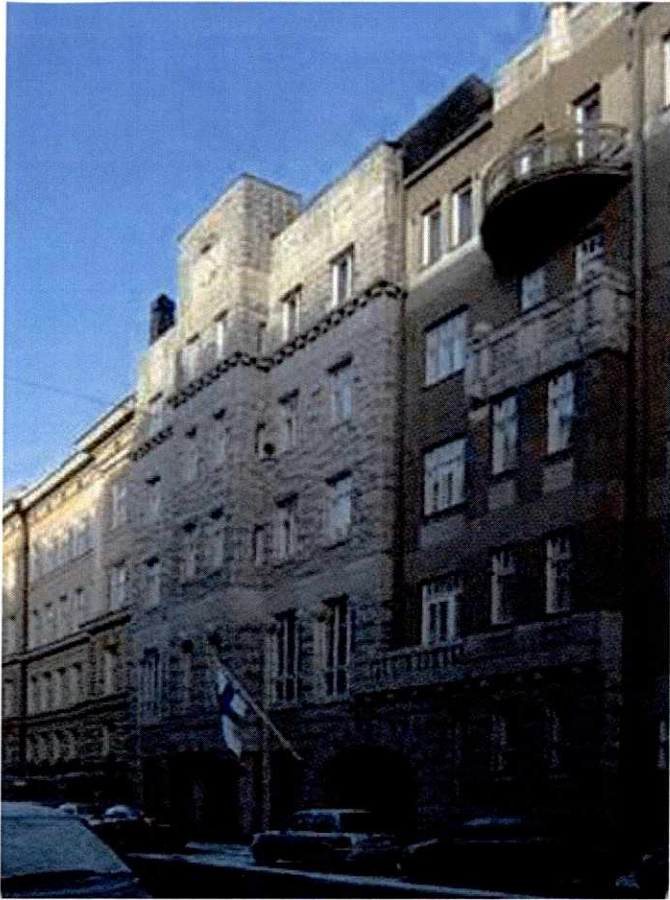


Porrashuone D

Valokuvia suojeltavista kohteista  
As. Oy Meritullinkatu 12  
liite asemakaavaan 12266

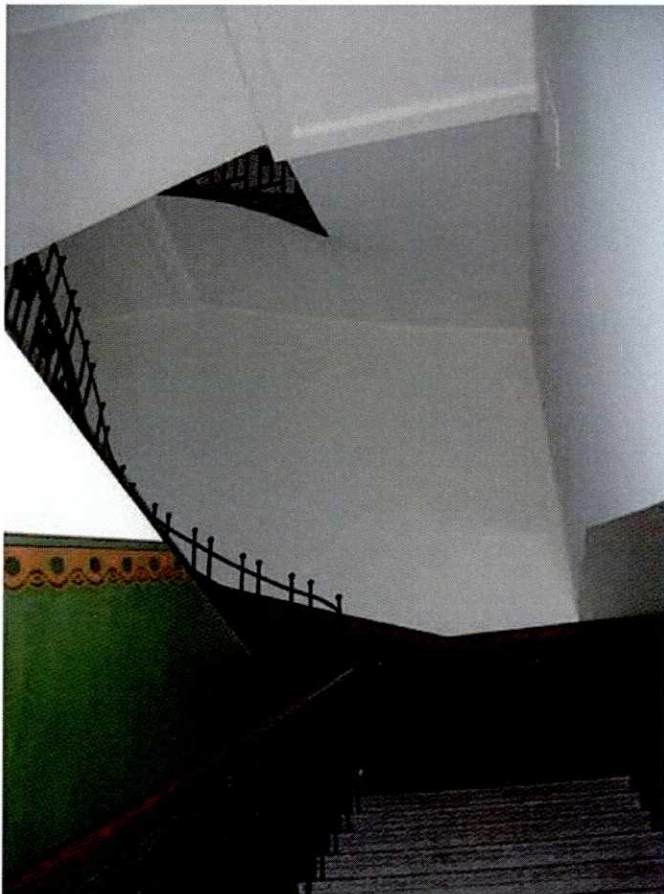




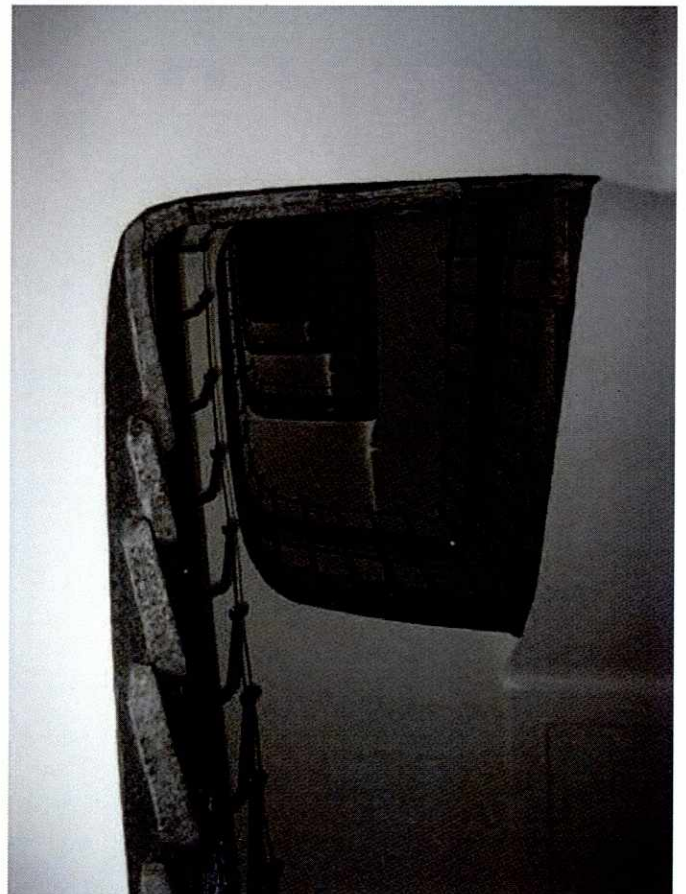


Porrashuone, jossa olemassa oleva hissi

Julkisivu



Porrashuone C



Porrashuone E

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







# KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖS

Antopäivä 1 (20)

5.2.2014  
Taltionumero

254  
Diaarinumero  
1488/1/13  
Vuosikirja

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
18. 02. 2014	
Dnro/Dnr	Hel 2012 - 013862
Tehtäväluokka	03 61 01
Uppgiftklass	Hel 2011 - 001197

20 03 05

**Asia** Asemakaavan hyväksymistä koskeva valituslupahakemus ja valitus

**Valittajat**

**Päätös, jota valitus koskee**

Helsingin hallinto-oikeus 12.4.2013 nro 13/0258/5

**Asian aikaisempi käsittely**

*Helsingin kaupunginvaltuusto* on 29.8.2012 §:n 239 kohdalla tekemälleen päätöksellä hyväksynyt Helsingin kaupungin 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 11 tonttia 6, korttelin 14 tontteja 6 ja 12, korttelin 15 tonttia 4, korttelin 16 tonttia 9, korttelin 19 tonttia 2, korttelin 21 tonttia 1, korttelin 22 tonttia 6 ja korttelin 23 tonttia 10 koskevan asemakaavan muutoksen.

**Asian käsittely hallinto-oikeudessa**

ovat valituksessaan Helsingin hallinto-oikeudelle vaatineet, että Helsingin kaupunginvaltuuston päätös kumotaan.

Vaatimuksensa tueksi ovat esittäneet muun ohella seuraavaa:

Asemakaavapäätöksen pohjaksi tehdyt selvitykset ja tutkimukset osoittavat kaavapäätöksen kohteena olevien kiinteistöjen porrashuoneiden rakennushistoriallisen arvon ja suojelutarpeen. Kaavapäätöksessä on kuitenkin luovuttu asiantuntijaselvityksen edellyttämistä riittävästä suojelutoimista ja päinvastoin avattu mahdollisuudet rakentaa hissit vanhoihinkin kulttuurihistoriallisiin rakennuksiin ilman riittäviä uusia tätä puoltavia maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n edellyttämiä selvityksiä ja tutkimuksia ja ottamatta riittävästi huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin säännöstä. Asemakaavapäätöksellä on viety pohja maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n toteutumiselta.



Helsingin kaupunki teetti vuonna 2003 Kruununhaassa rakennustaiteellisesti arvokkaiden porrashuoneiden inventoinnin, jonka tuloksena 72 kiinteistöstä valikoitui 28 porrashuonetta yhdeksästä nyt yli satavuotiaasta rakennuksesta. Asemakaavapäätös on tehnyt tyhjäksi näiden 28 porrashuoneen rakennushistoriallisten kulttuuriarvojen säilyttämiseen tähdänneen prosessin, koska asemakaavassa pääsääntönä on, että hissit on sallittava kaikkiin porraskäytäviin. Päätökseen liitetyt kaksi näennäisedellytystä eivät ole omiaan turvaamaan kulttuuriarvojen vaalimista. Ensimmäinen edellytys on, että hissien rakentaminen on teknisesti mahdollista, ja toinen, että hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä. Nykytekniikalla hissi voidaan aina rakentaa, jos se vain muutoin mahtuu. Hissin sopiminen mahdollisimman hyvin ympäristöön on tulkinnanvarainen vaatimus.

Kaupunginvaltuusto on arvattavasti halunnut ottaa huomioon esteettömyysperiaatteen ja jättänyt huomiotta maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa asetetut rakennetun ympäristön suojelemisvaatimukset. Maankäyttö- ja rakennuslain 13 §:n 3 momentin mukaan esteettömyysperiaate ei kuitenkaan koske vanhoja rakennuksia. Esteettömyysperiaate ei näin ollen voi syrjäyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin säännöksiä.

Tehdyt selvitykset ovat riittämättömät. Kaupunkisuunnitteluvirasto on tosin tehnyt hissien rakentamisen kulttuurisista vaikutuksista selvitykset, mutta asemakaavapäätös ei perustu niihin. Tehdyt selvitykset puoltavat yksiselitteisesti porrashuoneiden rakennushistoriallisten kulttuuriarvojen vaalimista. Muita selvityksiä ei ole asian käsittelyn yhteydessä esitetty. Sen sijaan, että esteettömyyden toteuttaminen helpottaisi vanhusten asumista pitempään kotona, saattaakin käydä niin, että moni vanhus joutuisi pikemminkin taloudellisista syistä kuin hissittömyyden takia muuttamaan kotoa suunniteltua aikaisemmin, vaikka yhteiskunta avustaakin hissien rakentamista. Väkinäisillä ja ahtailla hissiratkaisuilla vanhoja taloja ei edes saada täysin esteettömiksi.

Vaikka asemakaavapäätökseen on sisällytetty vaatimus museoviranomaisten kuulemisesta rakennustöiden yhteydessä, asemakaavaprosessin yhteydessä on ollut mahdollista huomata, mikä arvo lausunnoilla on. Viranomaisasiantuntijoiden, kuten Museoviraston ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, lausunnot samoin kuin professori Helanderin perusteellinen selvitys hissien rakentamisesta on jätetty vaille huomiota. Näin ollen ei ole takeita siitä, että museoviranomaisen lausunto otetaan huomioon rakennuslupavaiheessa. Jos nyt puheena olevien talojen porraskäytävät turmellaan rakentamalla hissejä, voi syntyvä vahinko olla kulttuurihistoriallisesti peruuttamaton. Kaupungin ei pidä väistää vastuutaan kulttuuriarvojen suojelusta siirtämällä itselleen kuuluvaa päätösvaltaa taloyhtiöille ja rakennusviranomaisille.

*Helsingin kaupunginhallitus* on valituksen johdosta antamassaan lausunnossa todennut muun ohella, että kaavatyön pohjana olleiden selvitysten perusteella kaavapäätöksen kohteena olevien rakennusten porrashuoneineen on todettu olevan rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita. Hissien rakentamistapoja koskevassa selvityksessä on löydetty kuhunkin taloon esimerkkiratkaisu, joka säilyttäisi porrashuoneiden arvot. Selvitykset perustuvat luonnosmaiseen tarkasteluun, eivätkä ne sisällä valmiita hissisuunnitelmia.

Pääasiallinen ongelma kaavoitusprosessissa on kiteytynyt siihen, voidaananko alun perin hissittömiksi suunniteltuja porrashuoneita muuttaa hissillisiksi ja esteettömiksi nykyajan asumistarpeita vastaavalla tavalla menettämättä samalla peruuttamattomasti joitakin erittäin arvokkaita kulttuurihistoriallisia arvoja helsinkiläisessä rakennusperinteessä. Kaavaa varten tehdyn perusteellisen selvitystyön pohjalta on lopulta harkinnassa päädytty siihen, että asemakaavalla hissien rakentamista ei arvokkaimpiinkaan porrashuoneisiin kokonaan kielletä, mutta tavoitteeksi asetetaan korkeat laadulliset kriteerit ja kaavamääräyksen mukaan hankkeista pyydetään museoviranomaisen lausunto.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on rakennusten ja niiden arvokkaiden porrashuoneiden suojelu. Kaavassa on osoitettu asiantuntijaselvitysten mukaiset hissien sijoitusvaihtoehdot ja tämän lisäksi mahdollistettu hissien rakentaminen myös porrashuoneisiin. Kaavassa sallitaan rungon ulkopuoliset tai asuin- ja aputiloihin rakennettavat hissit, jolloin porrashuoneiden arvot voidaan säilyttää. Kaavassa ei esitetä hissille tarkkaa sijaintikohtaa, vaan se ratkaistaan kunkin yksittäisen hankkeen kohdalla erikseen jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kaava ei kuitenkaan velvoita hissien sijoittamiseen arvokkaisiin porrashuoneisiin. Kaavan mukaan hissi voidaan nykytekniikalla aina rakentaa, jos sen vaatima tila on mahdollista osoittaa. Hissin sopiminen mahdollisimman hyvin ympäristöön edellyttää rakennuslupaviranomaisen harkintaa. Rakennusvalvontaviranomainen ohjaa hankkeita rakennusluvan yhteydessä. Hankkeesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

ovat antaneet vastaselityksen.

### **Hallinto-oikeuden ratkaisu**

*Helsingin hallinto-oikeus* on valituksenalaisella päätöksellään hylännyt valituksen Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksestä.



Hallinto-oikeus on perustellut päätöstään seuraavasti:

### **1. Sovellettavat oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2 momentin mukaan, jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suojelumääräykset*). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

### **2. Asemakaavamuutoksen kuvaus**

Asemakaavan muutos koskee yhdeksää tonttia Helsingin Kruununhaan kaupunginosassa osoitteissa Meritullinkatu 16, Pohjoisranta 10, Kristiaininkatu 17, Meritullinkatu 12, Meritullinkatu 29, Maneesikatu 1–3, Liisankatu 17, Mariankatu 12 ja Vironkatu 6. Voimassa olevissa asemakaavoissa rakennukset on yhtä lukuun ottamatta suojeltu katujulkisivujen ja vesikattojen osalta, mutta suojelu ei koske sisätiloja. Kaavaselostuksen mukaan asemakaavan muutoksen kohteena olevilla tonteilla sijaitsevat asuinkerrostalot on rakennettu vuosien 1873 ja 1911 välisenä aikana. Näiden suunnittelijat olivat aikansa nimekkäimpiä arkkitehtejä.

Asemakaavaselostuksen mukaan asemakaavan muutoksen pohjana on vuonna 2003 tehty Kruununhaan porrashuoneita koskeva inventointi ja kesällä 2008 laadittu hissien rakentamista koskeva selvitys. 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. Hissien rakentaminen porraskäynteihin sallitaan, mikäli se on teknisesti mahdollista. Kyseessä on pieni määrä kaikkein arvokkaimpia, kulttuurihistoriallisesti merkittävään alueeseen kuuluvia rakennuksia eli yhdeksän kruununhakalaista kerrostaloa. Rakennuksissa on yhteensä 28 kulttuurihistoriallisesti arvokasta porrashuonetta, jotka luetellaan kaavakartassa.

Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä. Erityisen laadukkaiden sisäpihojen yhteyteen hissien rakentamista ei sallita. Kaavassa ei esitetä hisseille tarkkaa sijaintikohtaa, vaan hissien sijainti ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä kunkin yksittäisen hankkeen kohdalla erikseen.

### 3. Asemakaavaa koskevat selvitykset

#### 3.1. Tehdyt selvitykset

Selvityksessä *Kruununhaka, rakennustaiteellisesti arvokkaiden porrashuoneiden inventointi* (Arkkitehtitoimisto Sari Schulman Oy, 2003) on tutkittu Kruununhaan yli kaksikerroksiset asuinkerrostalot, joissa kiinteistörekisterin mukaan on hissittömiä porrashuoneita. Nämä Kruununhaan 189 porrashuonetta on selvityksessä arvioitu tarkastelemalla niitä neljän eri kriteerin avulla. Kriteerit ovat rakennustaiteellinen arvo, historiallinen arvo (rakennushistoria, kulttuurihistoria, sosiaalhistoria), autenttisuus (säilyneisyys, kerrostuneisuus) ja harvinaisuus (erikoisuus, tyypillisuus). Porrashuoneet on jaettu kolmeen luokkaan 1, 2 ja 3 ja ylin luokka 1 vielä ryhmiin 1+, 1 ja 1-. Ylimmän luokan kohteisiin voidaan liittää eniten arvoja ja yleensä myös useamman kriteerin perusteella. Valtaosa Kruununhaan porrashuoneista sijoittuu 1. ja 2. luokkaan. Kaikkein arvokkaimmat porrashuoneet on osoitettu ykkösluokkaan lisäämällä 1+. Tällaisia ovat kohteet, jotka ovat arkkitehtonisesti ja historiallisesti merkittäviä, hyvin säilyneitä kokonaistaideteoksia.

Selvityksessä on todettu, että porrashuoneiden arvotuksessa ei ole suoraan otettu kantaa hissien rakentamiseen, vaan on pyritty ensin tarkastelemaan porrashuoneita sellaisenaan. Luokitus on kuitenkin käyttökelpoinen arvioitaessa hissien rakentamismahdollisuuksia rakennussuojelun näkökulmasta. Tämän lisäksi on erikseen arvioitava muut edellytykset kuten tilan riittävyys, toiminnalliset rakenteet ja tekniset ratkaisut. Koska porrashuoneet ja kohteet ovat erilaisia, on jokainen tapaus tutkittava hissien sijoituksen kannalta huolellisesti erikseen, kaikki vaihtoehdot systemaattisesti läpikäyden. Rakennussuojelun kannalta ongelmalliselle hissien porrashuoneeseen sijoittamiselle löytyy yleensä useita vaihtoehtoisia ratkaisuja, esimerkiksi hissien sijoittaminen porrashuoneen sivuun



rakennusrungon sisälle, pihalle tai keittiöportaaseen. Selvityksen mukaan arvotusluokkaan 1 kuuluviin porrashuoneisiin ei ole suotavaa rakentaa hissiä.

Suurin osa asemakaavan porrashuoneista on selvityksessä arvioluokkaan 1+ ja osa luokkaan 1.

Kruununhaan porrashuoneiden arvoa ja merkitystä on tarkasteltu myös selvityksessä *Kruununhaan porrashuoneet* (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2005:5). Selvityksen mukaan Kruununhaan porrashuoneet ovat Helsingin ja koko maan rakennuskannassa historiallisia harvinaisuuksia jo ikänsä puolesta. Arvokkaimpien porrashuoneiden korjaamiseen ja muutokseen tulisi suhtautua suurella varovaisuudella. Joskus hissien rakentaminen itse porrashuoneeseen saattaa tilan rakennustaiteellisten ja historiallisten arvojen vuoksi olla mahdotonta.

Hissien sijoittamismahdollisuuksia nyt puheena olevien tonttien kerrostaloihin on arvioitu selvityksessä *Hissien sijoittaminen eräisiin Kruununhaan asuinkerrostaloihin* (Vilhelm Helander/Vilhelm Helander, Juha Leiviskä, arkkitehdit SAFA, 2008). Selvityksen taustatietona ovat olleet käytettävissä arkkitehtitoimisto Schulmanin porrashuoneita koskevat inventointitiedot ja valokuvat. Paikan päällä on perehdytty kaikkiin rakennuksiin, niiden porrashuoneisiin, pihoihin ja kulkuyhteyksiin. Asuntojen sisätiloihin ja niiden mahdollisiin muutokseen ei voitu paikalla perehtyä.

Työn lähtökohtina ja tavoitteena on todettu, että mahdollisen ratkaisun tulee olla realistisesti toteutettavissa eikä se saa turmella porrashuoneiden tai rakennusten julkisivujen arkkitehtonisia ja historiallisia arvoja eikä huonontaa talon asumisolosuhteita.

Hissien sijoittamisen periaatteellisista ratkaisumahdollisuuksista on todettu muun ohella, että tavallinen ratkaisu jälkiasennushissien sijoittamiseksi on lohkaista tila itse porrashuoneesta. Yleensä tämä edellyttää kuilutilan leikkaamista porrassyöksyistä. Sekä porrashuoneen ilmeeseen että sen rakenteisiin joudutaan kajoamaan. Joskus on porrassyöksyjen väliin jo alun pitäen jätetty väljempi kuilutila. Silloinkin hissien asentaminen on omiaan tukkimaan porrashuoneen avoimia näkymiä. Nyt kysymyksessä olevien, erityisen arvokkaiden porrashuoneiden kohdalla näihin ratkaisumalleihin voidaan päätyä turvautumaan vain poikkeustapauksissa.

Selvityksessä on pyritty löytämään ja kuvittamaan periaatteellisia hissien sijoittamismahdollisuuksia. Selvityksessä on todettu, että jokainen esitetty periaatteellinen ratkaisumalli edellyttää huolellista ja yksityiskohtiin paneutuvaa toteutussuunnittelua. Selvityksessä on lisäksi suositeltu, että kaupunginmuseo voisi rakennushistoriallisten lähtökohtien ja hissien

rakentamistarpeen yhteensovittamiseksi osallistua näiden vaativien kohteiden tulevaan yksityiskohtien suunnitteluun laajemmin kuin pelkästään lausunnonantajana.

### 3.2. Lausunnot

*Museovirasto* on kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa 8.12.2011 todennut muun ohella, että hissien ehdollisella sallimisella itse porraskäynteihin on huomattavasti heikennetty arvokkaiden porrashuoneiden säilymisedellytyksiä. Tekninen mahdollisuus hissien rakentamiseen on mitoituksen salliessa lähes aina löydettävissä ja mahdollisimman hyvä sopivuus ympäristöön on tulkinnallisesti niin väljä, että määräys ei ole hyväksyttävissä arvokkaita porrashuoneita koskevaan asemakaavan muutosehdotukseen. Määräys on myös ristiriidassa arvokkaiden porrashuoneiden korjaustöitä koskevan määräyksen kanssa. Arvokkaat porrashuoneet ovat rakennustaiteellisesti yksilöllisiä ja piirteiltään korvaamattomia, joten niiden säilymisen tulee olla yksiselitteisesti korjaus- ja muutostyömenpiteiden lähtökohtana. Määräykset koskien rakennuksen ja sen osan purkamista, korjaus-, muutos- ja lisärakentamista sekä alkuperäistoteutuksen mukaista palauttamista tulee kirjoittaa sellaiseen muotoon, että ne ovat ymmärrettävissä myös arvokkaita porrashuoneita koskeviksi.

Asemakaavan muutoksen kohteena olevilla 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun porrashuoneilla on paitsi paikallinen ja alueellinen myös huomattava valtakunnallinen merkitys. Porrashuoneista otettava tilavaraus hissille uhkasi paitsi korkeatasoiseen arkkitehtuuriin liittyviä rakennustaiteellisia, -teknisiä ja -historiallisia niin myös käyttöön liittyviä arvoja. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirastossa on tehty asiantuntevaa työtä porrashuoneiden arvojen tunnistamiseksi ja turvaamiseksi. Päätöksenteossa suojelutavoitteita ja toteuttamisedellytyksiä on kuitenkin oleellisesti heikennetty. Kaavapäätös ei turvaa riittävästi Kruununhaan rakennettuun ympäristöön liittyvien ja selvityksin todettujen erityisten arvojen säilymistä eikä sen voi siten katsoa täyttävän asemakaavalle asetettuja sisältövaatimuksia.

Mikäli hissejä halutaan toteuttaa kyseisiin rakennuksiin, tulee se *Museoviraston* näkemyksen mukaan tehdä hissien rakentamismahdollisuuksia koskevan selvityksen *Hissien sijoittaminen eräisiin Kruununhaan asuin-kerrostaloihin* (29.10.2008) osoittamien periaatteiden mukaisesti. Arvokkaiden porrashuoneiden varjelemista hissien sijoittamiselta itse porrashuonetilaan puoltaa lisäksi se, että hissien rakentamiselle on osoitettu mahdollisuuksia vaihtoehtoisin ratkaisuin.

*Helsingin kaupungin museon johtokunnan* lausunnon 13.12.2011 mukaan hissien rakentamisen mahdollistaminen kaikkiin kaava-alueen rakennusten porrashuoneisiin, mikäli se on teknisesti mahdollista, on ristiriidassa



kaavan suojelutavoitteiden ja rakennusperinnön vaalimisen kanssa. Hissien rakentaminen arvokkaimmiksi luokiteltuihin porrashuoneisiin alentaa väistämättä niiden kulttuurihistoriallista arvoa.

*Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausunnon 23.11.2011 mukaan asemakaavan muutosta varten laadituista selvityksistä käyvät hyvin ilmi porrashuoneiden arvot ja merkitykset sekä niiden sietokyky hissien rakentamiselle rakennussuojelun kannalta. Tehty perusteellinen selvitystyö ei ole välittynyt kaavaan ja sen määräyksiin. Määräys, joka sallii hissit, milloin se on teknisesti mahdollista, ei turvaa porrashuoneiden arvokkaita ominaispiirteitä. Asemakaava ei sen vuoksi täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n sisältövaatimusta rakennetun ympäristön osalta. ELY-keskus on esittänyt, että asemakaavaehdotuksesta käydään maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu.*

Asiassa 12.4.2012 järjestetyn viranomaisneuvottelun pohjalta kaavaehdotukseen on lisätty määräys museoviranomaisten lausunnon pyytämistä.

### *3.3. Rakennusten suojelua ja hissien rakentamista koskevat kaavamääräykset*

Kaikki kaava-alueen rakennukset on asemakaavassa merkitty rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi kaavamerkinnällä sr-1. Kaikkia näitä rakennuksia koskee kaavamääräys *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.*

*Rakennusten ja niiden arvokkaiden porrashuoneiden rakennus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviraston, oikeastaan museoviranomaisen, lausunto.*

Kaavamääräysten mukaan 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.

Asemakaava sisältää edelleen muun ohella seuraavat rakennusten suoje-  
lua ja hissien rakentamista koskevat kaavamääräykset:

*Korjaustöiden lähtökohtana tulee ensisijaisesti olla, että arvokkaiden  
porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrassyökset sekä alkuperäiset  
tai niihin verrattavat porraskaiteet, lattia-, seinä- ja kattopinnat, sisä-  
ovet ja -ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja  
väreineen säilytetään. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syis-  
tä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.*

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

*Hissin saa rakentaa kerrosalan lisäksi rakennuksen rungon ulkopuolelle  
sisäpihan puolelle ja porrashuoneen viereiseen 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 ulkopuolel-  
le.*

*Hissiä varten porrashuoneeseen saa tehdä uuden, arkkitehtuurin omi-  
naispiirteisiin hyvin soveltuvan oven.*

*Olemassa olevien hissien kunnostustyöt tulee tehdä porrashuoneiden  
historialliset arvot ja arkkitehtuurin ominaispiirteet säilyttäen tai pa-  
lauttaen.*

Hissien rakentamiseen porrashuoneisiin sovellettavia kaavamääräyksiä  
ja niiden muutoksia on tarkasteltu kaavaselostuksen sivuilla 13–15.

#### **4. Oikeudellinen arviointi**

##### *4.1. Selvitysten riittävyys ja kunnan muu menettely asiassa*

Hallinto-oikeus on todennut, että puheena olevien asuinkerrostalojen ja  
niiden porrashuoneiden historialliset ja rakennustaiteelliset arvot on sel-  
vitetty perusteellisesti. Vilhelm Helanderin selvityksessä (2008) on mo-  
nipuolisesti arvioitu, mikä vaikutus jälkiasennushisseillä on rakennuksiin  
ja siinä on pyritty esittämään erilaisia vaihtoehtoja mahdollisten hissien  
sijoittamiselle. Kaavapäätöksellä ei ole määrätty hissien toteuttamisesta.  
Tähän nähden ja kun otetaan huomioon mitä hallinto-oikeuden päätök-  
sessä jäljempänä on todettu puheena olevan asemakaavan merkityksestä,



enempien selvitysten tekeminen hissien rakentamisen vaikutuksista porrashuoneisiin ei ole ollut tarpeen. Myöskään valituksessa mainittuja selvityksiä hissien rakentamiskustannusten vaikutuksista talojen asukkaille ei ole kaavavalmistelun aikana tarvinnut tehdä.

Hallinto-oikeus on katsonut, että kaavapäätös perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä edellytettyihin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin, ja näiden selvitysten perusteella on mahdollista arvioida asemakaavan sisältövaatimusten täyttyminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 13 §:n 3 momentti ei ole ollut esteenä sille, että kaavoituksen yhdeksi lähtökohdaksi on otettu esteettömyyden parantaminen alueella.

Sillä seikalla, että kaupunginhallitus ei ole lausunnossa ottanut kantaa rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) säännöksiin, ei ole merkitystä kaavaratkaisun lainmukaisuutta arvioitaessa.

#### *4.2. Asemakaavan lainmukaisuus*

Asemakaavan tavoitteena on kaavaselostuksen sekä kaupunginhallituksen lausunnon mukaan suojella Kruununhaassa yhdeksän asuinkerrostalorakennusta ja niiden arvokkaat porrashuoneet sekä mahdollistaa hissien rakentaminen myös niiden porrashuoneisiin. Asemakaavamääräyksissä on lueteltu kaava-alueen arvokkaat porrashuoneet.

Porrashuoneiden rakennustaiteellinen ja kulttuurihistoriallinen arvo on kiistaton ja tehdyt selvitykset puoltavat porrashuoneiden rakennushistoriallisten kulttuuriarvojen vaalimista. Hallinto-oikeus on katsonut, että edellä mainitut ja toisilleen osin ristiriitaiset asemakaavan tavoitteet on valituksenalaisessa kaavassa sovitettu yhteen siten, että hissien sijoittamista koskevassa rakennuslupavaiheessa ei hanketta voida arvioida pelkästään sen kaavamääräyksen perusteella, onko hissien rakentaminen teknisesti mahdollista ja sopiiko hissi mahdollisimman hyvin ympäristöön. Tämän lisäksi tulee ottaa huomioon myös korjaustöitä ja porrashuoneiden suojelua koskeva kaavamääräys, joka osaltaan turvaa porrashuoneiden arvokkaiden ominaispiirteiden säilyttämistä.

Asemakaavassa sallitaan myös rakennuksen rungon ulkopuoliset tai asuin- tai aputiloihin rakennettavat hissit, jolloin porrashuoneiden arvo voidaan säilyttää sellaisenaan. Kaavassa ei esitetä, eikä hankkeiden toteuttamiseen liittyvien erisuuntaisten näkökohtien vuoksi ole voitukaan esittää, hisseille tarkkaa sijaintia tilallisesti hyvin erilaisissa kohteissa, vaan sijainti tulee ratkaistavaksi kunkin yksittäisen hankkeen kohdalla erikseen jatkosuunnittelun yhteydessä. Tässä yhteydessä on sitä koskevan kaavamääräyksen perusteella hankittava museoviranomaisen

lausunto. Hissien rakentamisen vaatimassa lupamenettelyssä voidaan tarpeen mukaan ottaa myös huomioon selvityksestä *Hissien sijoittaminen eräisiin Kruununhaan asuinkerrostaloihin* ilmeneviä periaatteita.

Kun otetaan huomioon edellä ilmenevät perustelut, asemakaavaan on sisällytetty riittävät määräykset arvokkaiden porrashuoneiden kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen suojelemiseksi ja kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa asetetut rakennetun ympäristön vaalimista ja siihen liittyvien erityisten arvojen säilyttämistä koskevat asemakaavan sisältövaatimukset. Tämän vuoksi valitus on hylättävä.

### **Hallinto-oikeuden soveltamat oikeusohjeet**

Perusteluissa mainitut

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 momentti ja 135 § 1 momentti

1 kohta

Kuntalaki 90 §

### **Käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa**

ovat pyytäneet korkeimmalta hallinto-oikeudelta lupaa valittaa Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä. Valituksessaan he ovat vaatineet, että Helsingin kaupunginvaltuuston päätös kumotaan kokonaisuudessaan ja ainakin siltä osin kuin se pääsääntöisesti sallii hissien rakentamisen arvokkaisiin porrashuoneisiin ja Helsingin hallinto-oikeuden päätös kumotaan kokonaisuudessaan ja ainakin siltä osin kuin se koskee hissien rakentamista porrashuoneisiin.

Vaatimustensa tueksi ovat uudistaneet asiassa aikaisemmin lausumansa ja esittäneet lisäksi muun ohella seuraavaa:

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tehtyihin selvityksiin perustuen laatinut kaavaehdotuksen 11944, jonka mukaan porrashuoneisiin ei saa sijoittaa hissiä, poikkeuksena tontilla 15/4 porrashuone H. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 10.12.2009 hyväksynyt tämän kaavaehdotuksen, mutta kaupunginhallitus on 10.1.2011 palauttanut asian uuteen valmisteluun määräten, että hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Tällä käskyn luontoisella ohjeella kaupunginhallitus on syrjäyttänyt suojelutavoitteen ja valinnut esteettömyysperiaatteen asemakaavan määrääväksi periaatteeksi siitä huolimatta, että esteettömyysperiaate koskee uudisrakentamista.

Tämän jälkeen kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut kaavaehdotuksen 12060, joka sallii pääsääntöisesti hissien rakentamisen arvokkaimpiinkin porrashuoneisiin. Kaavaehdotuksesta 11944 on ilman lisäselvityksiä



poistettu kielto sijoittaa hissi porrashuoneisiin. Kaupungin kanta rakennussuojeluun perustuu siten kaupunginhallituksen asenteisiin eikä selvityksiin. Tilanne on rakennussuojelullisesti heikentynyt myös voimassa olevaan kaavaan verrattuna, koska hyväksytyt kaava käytännössä velvoittaa rakennusvalvontaviranomaisen myöntämään rakennusluvan porrashuoneeseen rakennettavalle jälkiasennushissille. Mahdollisuus poiketa pakottavasta syystä määrätyistä muutoskielloista vesittää kaavan tiukatkin vaatimukset. Näiltä osin asemakaava on ristiriidassa myös maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n kanssa.

Tehdyt tutkimukset ja selvitykset ovat puutteellisia, koska niistä eivät käy ilmi kaikki hissien rakentamisen vaikutukset. Kaavaehdotuksen 11944 yhteydessä ei ole ollut tarvetta tutkia hissien rakentamisen sallimisen vaikutuksia. Kysymyksessä olevat porrashuoneet ovat yleensä kapeita ja hissien rakentamisen seurauksena ne kaventuvat entisestään. Tämä vaikeuttaa isojen kalusteiden kuljettamista.

Rakennussuojelua valvovien viranomaisten lausunnot todistavat, että asemakaava ei perustu tehtyihin selvityksiin, koska tehty perusteellinen selvitystyö ei ole välittynyt kaavaan ja sen määräyksiin. Laadukkaastikin toteutetut jälkiasennushissit ovat omiaan turmelemaan porrashuoneiden interiöörin varsinkin, jos niiden asentaminen vaatii isoja porrarakenteiden leikkauksia. Kaikissa tapauksissa hissit pimentävät porrashuoneita. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen mukaan kaavamääräysten olisikin oltava porrashuonekohtaisia. Lisäksi kaavamääräykseen olisi sisällytettävä kaavaehdotuksessa 11944 ollut rakennustapaohje.

Asemakaava sallii pääsääntöisesti hissien rakentamisen porrashuoneisiin tehtyjen selvitysten ja asiantuntijaviranomaisten lausuntojen vastaisesti. Kaupungin olisi pitänyt selvittää hissien rakentamisen vaikutus korvaamattoman arvokkaisuuteen ja tarkoin valikoituihin porrashuoneisiin tai osoittaa, että porrashuoneet eivät olekaan suojelemisen arvoisia.

*Helsingin kaupunginhallitus* on selityksessään esittänyt ensisijaisesti, että valituslupahakemus hylätään. Toissijaisesti kaupunginhallitus on esittänyt, että valitus hylätään ja että valituksessa esitetyt väitteet kaavamääräysten porrashuonekohtaisuudesta, rakennustapaohjeen sisällyttämisestä kaavamääräykseen, porrashuoneiden muodostumisesta hissien rakentamisen johdosta entistä kapeammiksi sekä portaiden nousemisen terveellisyydestä jätetään vasta täällä esitettyinä tutkimatta. Lisäksi kaupunginhallitus on esittänyt valituksen tutkimatta jättämistä siltä osin kuin se kohdistuu kaupunginvaltuuston päätöksen tarkoituksenmukaisuuteen.

Kaupunginhallitus on todennut muun ohella, että hyväksytyssä asemakaavassa ei ole arvoitettu esteettömyysnäkökohtia suojelun edelle. Kaavan valmisteluun liittyneen laajan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyn ja perusteellisen selvitystyön pohjalta on päädytty siihen, että asemakaavalla hissien rakentamista arvokkaimpiinkaan porrashuoneisiin ei kokonaan kiellä, mutta tavoitteeksi asetetaan korkeat suojeluarvot huomioon ottavat laadulliset kriteerit. Asemakaava sisältää riittävät määräykset arvokkaiden porrashuoneiden kulttuuri- ja historiallisten arvojen suojelemiseksi. Hissien rakentamistapoja koskevassa selvityksessä löydettiin kuhunkin taloon esimerkkiratkaisu, joka säilyttäisi porrashuoneiden arvot.

ovat antaneet vastaselityksen.

### Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu

Korkein hallinto-oikeus myöntää  
luvan.

lle valitus-

1. Helsingin kaupunginhallituksen väite  
taisesta tutkimatta jättämisestä hylätään.

valituksen osit-

2. Korkein hallinto-oikeus on tutkinut asian. Helsingin kaupunginvaltuuston ja Helsingin hallinto-oikeuden päätökset kumotaan.

### Perustelut

#### 1. Väitteen hylkääminen

ovat hallinto-oikeudelle tekemässään valituksessa vaatineet kaupunginvaltuuston päätöksen kumoamista. He ovat vedonneet muun ohella siihen, että hyväksytyt asemakaava pääsääntöisesti sallii hissit kaikkiin porrashuoneisiin. valitusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa ei siten ole tehty eri perusteilla kuin jo hallinto-oikeudessa. Tämän vuoksi ja kun otetaan huomioon kuntalain 90 §:n 3 momentti, Helsingin kaupunginhallituksen väite, jonka mukaan valitus olisi osittain jätettävä tutkimatta, on hylättävä.

#### 2. Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksen lainmukaisuus

##### 2.1 Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen



toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2 momentin mukaan, jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suojelumääräykset*). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

## *2.2 Tosiseikat*

### *2.2.1 Asemakaavan muutoksen tavoitteet*

Asemakaavan muutos koskee yhdeksää tonttia Kruununhaan kaupunginosassa. Kaavaselostuksen mukaan kyseessä on pieni määrä kaikkein arvokkaimpia, kulttuurihistoriallisesti merkittävään alueeseen kuuluvia rakennuksia eli yhdeksän kruununhakalaista kerrostaloa. Rakennuksissa on yhteensä 28 kulttuurihistoriallisesti arvokasta porrashuonetta.

Kaavaselostuksen mukaan 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.

### *2.2.2 Asemakaavan muutosta koskevat selvitykset*

Selvityksessä ”Kruununhaka, rakennustaiteellisesti arvokkaiden porrashuoneiden inventointi, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 16.12.2003” tutkitut porrashuoneet on jaettu luokkiin 1, 2 ja 3. Kaikkein arvokkaimmat porrashuoneet ovat ykkösluokassa lisämääreellä 1+. Selvityksessä on todettu, että porrashuonetilan sisälle sijoitettuna hissikuilu on väistämättä hallitseva aihe, eikä ratkaisu tule kysymykseen kaikkein arvokkaimmissa kohteissa. Selvityksen mukaan rakennussuojelun kannalta ongelmalliselle hissien porrashuoneeseen sijoittamiselle löytyy yleensä useita vaihtoehtoisia ratkaisuja, joista selvityksessä on mainittu hissien sijoittaminen porrashuoneen sivuun, pihalle ja keittiöportaaseen.

Asemakaavan muutoksessa arvokkaiksi osoitetut porrashuoneet ovat selvityksessä ykkösluokassa (1 tai 1+). Jokaisella asemakaavan muutoksen kohteena olevalla tontilla sijaitsee ainakin yksi selvityksessä lisämääräällä 1+ merkitty porrashuone. Selvityksen mukaan hissien rakentaminen ykkösluokan porrashuoneisiin ei ole suotavaa.

Selvityksen ”Hissien sijoittaminen eräisiin Kruununhaan asuinkerrostaloihin, Vilhelm Helander, Juha Leiviskä, arkkitehdit SAFA 30.9.2008, korjattu 16.10.2008” kohteena ovat ne yhdeksän tonttia, joilla olevissa rakennuksissa sijaitsevat vuoden 2003 selvityksen 1+-luokan porrashuoneet. Selvityksen tehtävänä on ollut tutkia hissien rakentamismahdollisuus tonteilla sijaitseviin yhdeksään asuinkerrostaloon.

Selvityksessä on todettu, että tavallinen ratkaisu jälkiasennushissin sijoittamiseksi on lohkaista tila itse porrashuoneesta. Yleensä tämä edellyttää kuilutilan leikkaamista porrassyöksyistä. Sekä porrashuoneen ilmeeseen että sen rakenteisiin joudutaan kajoamaan. Joskus on porrassyöksyjen väliin jo alun pitäen jätetty väljempi kuilutila. Silloinkin hissien asentaminen on omiaan tukkimaan porrashuoneen avoimia näkymiä. Selvityksen mukaan nyt kysymyksessä olevien, erityisen arvokkaiden porrashuoneiden kohdalla näihin ratkaisumalleihin voidaan päätyä turvautumaan vain poikkeustapauksissa.

Muina ratkaisumahdollisuuksina selvityksessä on tutkittu hissien sijoittamista porrashuoneiden ulkopuolelle varaamalla kuilupaikat asuntojen aputiloista, hissien sijoittamista pihasivujen puolelle sekä hissiyhteyden järjestämistä keittiöportaan kautta.

Asemakaavan muutoksen selostuksessa on todettu, että vuoden 2008 selvityksessä löydettiin kuhunkin taloon esimerkkiratkaisu, joka säilyttäisi porrashuoneiden arvot. Kaavaselostuksen mukaan selvityksessä hissien parhaiksi sijoitusvaihtoehdoiksi löydettiin rakennusrungon ulkopuolinen sisäpihan puolella sijaitseva hissi, portaaseen liittyvään aputilaan tai keittiöportaaseen sijoitettava hissi tai hissi asuntovyöhykkeelle. Lisäksi kahdessa asunto-osakeyhtiössä on jo olemassa olevat hissit.

### *2.2.3 Asemakaavamääräykset*

Kaikki asemakaavan muutoksen kohteena olevilla tonteilla sijaitsevat rakennukset on osoitettu kaavamerkinnällä sr-1 rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi.



Asemakaavassa on annettu kohdassa ”Rakennussuojelu” sr-1-merkintään liittyen seuraavat kaavamääräykset:

”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.

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

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

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.

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

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

Hissin saa rakentaa kerrosalan lisäksi rakennuksen rungon ulkopuolelle sisäpihan puolelle ja porrashuoneen viereiseen 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 ja palauttaen.”

#### *2.2.4 Lausunnot*

Museovirasto on kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa todennut muun ohella, että kaavatyön taustaksi laaditut selvitykset ovat päteviä ja asiantuntevia, mutta kaavaehdotus ei ota niitä riittävällä tavalla huomioon porrashuoneiden kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseksi. Arvokkaiden porrashuoneiden varjelemista hissien sijoittamiselta itse porrashuonetilaan puoltaa merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen lisäksi se, että hissien rakentamiselle on kuitenkin osoitettu mahdollisuuksia vaihtoehtoisin ratkaisuin. Kaavaehdotus ei turvaa riittävästi Kruununhaan rakennettuun ympäristöön liittyvien ja selvityksin todettujen erityisten arvojen säilymistä.

Helsingin kaupunginmuseo on kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa todennut muun ohella, että hissien rakentamisen mahdollistaminen kaikkiin kaava-alueen rakennusten porrashuoneisiin, mikäli se on teknisesti mahdollista, on ristiriidassa kaavan suojelutavoitteiden ja rakennusperinnön vaalimisen kanssa. Kaavaehdotus ei huomioi riittävällä tavalla asiantuntijatyötä, jota kaavatyön pohjaksi on tehty.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa todennut muun ohella, että tehty perusteellinen selvitystyö ei ole välittynyt kaavaan ja sen määräyksiin. Määräys, joka sallii hissit, milloin se on teknisesti mahdollista, ei turvaa porrashuoneiden arvokkaita ominaispiirteitä.

#### *2.3 Oikeudellinen arviointi*

Kunnalla on laaja harkintavalta päättää asemakaavan sisällöstä. Tämän harkintavallan rajoissa kunta voi punnita asemakaavalle maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä asetettujen, joskus eri suuntiin vaikuttavien sisältövaatimusten merkitystä kulloisessakin tilanteessa. Kuntalain 90 §:n



2 momentin perusteella muutoksenhakutuomioistuimella on toimivalta kumota kaavapäätös vain, jos se on valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

Kysymyksessä olevaa asemakaavan muutosta koskevat selvitykset osoittavat, että asemakaavassa arvokkaiksi osoitetuilla porrashuoneilla on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa tarkoitettuja rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Selvitykset osoittavat myös, että hissien toteuttamiseen on muitakin tapoja kuin niiden sijoittaminen arvokkaisiin porrashuoneisiin.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella kulttuurihistoriallisesti merkittävät asuinkerrostalot ja samalla parantaa niiden esteettömyyttä. Arvokkaiden porrashuoneiden osalta nämä tavoitteet ovat osittain ristiriitaisia. Asemakaava on sinänsä oikea väline rakennetun ympäristön arvojen ja esteettömyyden väliseen punnintaan.

Kysymyksessä olevan asemakaavan muutoksen lainmukaisuutta arvioitaessa keskeinen merkitys on asemakaavassa kohdassa ”Rakennussuojelu” annetuilla kaavamääräyksillä. Asemakaavassa on ensin annettu yleinen määräys, jonka mukaan 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.

Tämän jälkeen asemakaavassa on annettu erityinen hissien rakentamista koskeva määräys, jonka mukaan hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Määräyksen mukaan hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä. Tämä määräys koskee myös kaavassa arvokkaiksi osoitettuja porrashuoneita.

Lisäksi asemakaavassa on annettu määräys, jonka mukaan 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 väreineen säilytetään. Tämä määräys koskee kuitenkin korjaustöitä, eikä siinä mainita hissien rakentamista.

Asemakaavan muutos mahdollistaa siten hissien rakentamisen myös kaavassa selvitysten perusteella arvokkaiksi osoitettuihin porrashuoneisiin. Kaavassa annetut määräykset huomioon ottaen ei voida varmistua siitä, että lainmukainen tasapaino rakennetun ympäristön arvojen ja esteettömyyden välillä on rakennuslupamenettelyä varten saavutettu. Asema-

kaavan muutos ei näiltä osin täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin sisältövaatimusta, jonka mukaan rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Edellä lausutuilla perusteilla ja kun otetaan huomioon korkeimmassa hallinto-oikeudessa esitetyt vaatimukset ja asiassa saatu selvitys, Helsingin kaupunginvaltuuston ja Helsingin hallinto-oikeuden päätökset on kumottava.

Tätä kaikki asianomaiset noudattakoot.

Korkein hallinto-oikeus:

Kari Kuusiniemi

Sakari Vanhala (t)

Mika Seppälä

Leena Äärilä

Liisa Heikkilä

Asian esittelijä,  
oikeussihteeri Jukka Reinikainen



**Jakelu**

Päätös

Jäljennös

, oikeudenkäyntimaksu 226 euroa

Helsingin hallinto-oikeus

√ Helsingin kaupunginhallitus

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Ympäristöministeriö

kaupunginasiainmies Timo Linden

Helsingin kaupunki

Hallintokeskus, Oikeuspalvelut

PL 1

00099 Helsingin kaupunki

Jäljennöksen oikeaksi todistaa.

Paikka ja aika kuin yllä.

Jaostosihteeri Irma Reunanen

Helsingin kaupunki / Kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 10  
00099 Helsingin kaupunki

Viite HEL 2011-001197 T 10 03 03 ; Piirustus nro 12060 ; HEL 2014-008499 T 10 03 03 ;  
Ksv/HEL 2014-008499

Asia **HELSINKI, Kruununhaan arvokkaita porrashuoneita koskeva asemakaavan muutos**

Museovirasto on perehtynyt asemakaavan muutosehdotuksen (nro 12266) 7.10.2014 päivättyyn aineistoon ja antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle osoitettuna lausuntonaan seuraavan.

Aikaisemmin Museovirasto otti kaavahankkeeseen kantaa lausunnollaan 8.12.2011 ja piti keskeisenä ongelmana sitä, että asemakaava (ehdotus nro 12060) salli hissien rakentamisen porrashuoneisiin, mikäli se olisi teknisesti mahdollista. Arvokkaiden porrashuoneiden suojeluedellytyksiä oli kaupunginhallituksen päätöksellä heikennetty olennaisesti verrattuna aiempaan asemakaavan muutosehdotukseen (nro 11944), jonka sr-1 määräys kielsi hissien rakentamisen arvokkaiksi luokiteltuihin porrashuoneisiin. Hissien rakentamiselle annettiin tapauskohtaisesti muita vaihtoehtoja, kuten sijoittaminen rakennusrungon ulkopuolelle sisäpihan puolelle sekä porrashuoneen viereiseen asuin- tai aputilaan.

Asemakaavan (ehdotus nro 12060) hyväksymisestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka totesi päätöksessään 5.2.2014, että asemakaavan muutos mahdollistaisi hissien rakentamisen myös kaavassa selvitysten perusteella arvokkaiksi osoitettuihin porrashuoneisiin. Kaavassa annetut määräykset huomioon ottaen ei voitaisi kuitenkaan varmistua siitä, että lainmukainen tasapaino rakennetun ympäristön arvojen ja esteettömyyden välillä olisi rakennuslupamenettelyä varten saavutettu. Asemakaavan muutoksen ei katsottu näiltä osin täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin sisältövaatimusta, jonka mukaan rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Uusin asemakaavan muutosehdotus sallisi hissien rakentamisen kaikkiin porrashuoneisiin edellyttäen kuitenkin, että se on paitsi teknisesti niin myös rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja turmelematta mahdollista. Lisäksi asemakaavassa esitetään mahdollisuuksia hissien sijoittamiseen arvokkaimpien porrashuoneiden ulkopuolelle, jolloin ne voitaisiin säilyttää eheinä.

Kaavaehdotus on eräänlainen kompromissi kahdesta edellä mainitusta vaiheesta. Parannus edelliseen kaavaehdotukseen nähden on se, että hissien teknisen toteutuskelpoisuuden lisäksi on turvattava rakennetun ympäristön erityisten arvojen säilyminen. Kaava täyttää suojelutavoitteet tyydyttävästi, mutta tulkinnat arvojen turmeltumisesta voivat johtaa ristiriitaisiin näkemyksiin.

Muilta osin kaavan rakennussuojelua koskevat määräykset on laadittu huolellisesti. Museovirasto pitää erityisen hyvänä sitä, että kaavamääräyksessä edellytetään neuvottelemista museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- ja toimenpideluvan



myöntämistä koskien rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöitä sekä hissien rakentamista.

Yli-intendentti

Helena Taskinen

Intendentti

Elisa El Harouny

Tiedoksi Helsingin kaupunki / Helsingin kaupunginmuseo  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus



9.12.2014

helsinki.kirjaamo@hel.fi

Viite Ksv/HEL 2014-008499

Lausunto Helsingin Kruununhaan arvokkaiden porrashuoneiden {Meritullinkatu 12, 16 ja 29, Pohjoisranta 10, Kristianinkatu 17, Maneesikatu 1-3, Liisankatu 17, Mariankatu 12 ja Vironkatu 6} asemakaavan muutosehdotuksesta {nro 12266}

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. Asemakaava on otettu uudelleen käsittelyyn Korkeimman hallinto-oikeuden 5.2.2014 antaman kaupunginvaltuuston asemakaavan hyväksymispäätöksen kumoamispäätöksen jälkeen.

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.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että Sr-1 määräys on sinällään selkeä, kieltäessään arvojen turmelemisen ja sisältäessään museoviranomaisen kanssa neuvotteluvollisuuden. Määräyksen mukaan hissien saa rakentaa, milloin se on sekä teknisesti mahdollista että ei turmella rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Tämä jättää rakennuslupavaiheeseen rakennetun ympäristön arvojen ja sen muutosten sietokyvyn määrittelyn. Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräys korostaa selvitysten ja asiantuntijaviranomaisen roolia. Kaavamääräyksen lisäksi porrashuoneiden muutoksensietokykyä



mahdollisessa hissirakentamisessa ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain  
11S§:n turmelemiskielto.

Ykskön päällikkö Aimo Huhdanmäki

Alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin

<Asiaa hoitaa Brita Dahlqvist-Solin, puh. 0400 291 642.>

TIEDOKSI

Henrik Wager

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

## KRUUNUNHAAN ARVOKKAITA PORRASHUONEITA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12266)

Hankennumero 0806\_1  
HEL 2014-008499 (alku HEL 2011-001197 ja Kslk dnro 2008-1924)

### SISÄLLYS

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

- Viranomaisyhteistyö
- Mielipidekirjeet
  - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet aiheittain

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

- Muistutukset
  - Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet
- Kirjeet
  - Tiivistelmät kirjeistä ja vastineet
- Lausunnot
  - Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

#### **Asemakaavan muutosehdotusta nro 11944 koskevat päätökset**

#### **Uudelleen valmisteltu asemakaavan muutosehdotus (nro 12060)**

#### **Poikkeamishakemuksen käsittelyvaiheet**

#### **Kaavaehdotus nro 12060 nähtävillä (MRL 65 §) 7.10.–7.11.2011**

- Muistutukset ja kirje
  - Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet
- Lausunnot
  - Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet
- Viranomaisneuvottelu 12.4.2012

#### **Asemakaavan muutosehdotusta nro 12060 koskevat päätökset**

#### **Uudelleen valmisteltu asemakaavan muutosehdotus (nro 12266)**





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

---

**Kaavaehdotus nro 12266 nähtävillä (MRL 65 §) 31.10.–1.12.2014**

Muistutukset

- Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet

Lausunnot

- Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

LIITTEET

Keskustelutilaisuuksien 12.1.2009, 11.5.2009, 12.5.2009 ja 13.5.2009  
muistiot



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

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

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

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 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 nähtävilläoloa jatkettiin asukkaiden pyynnöstä 10.6.2009 saakka. Luonnosta koskevat asukastilaisuudet, joihin kuhunkin kutsuttiin kolme taloyhtiötä, järjestettiin 11., 12. ja 13.5.2009.

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

Asukkaiden kannanotot ovat jakautuneet varsin tasaisesti kulttuurihistoriallisia arvoja puolustaviin ja hissien rakentamista ajaviin. Asukastilai-





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

suuksissa ja taloyhtiöiden edustajien tapaamisissa esiin tulleita seikkoja on sittemmin punnittu tarkoin kaavaa laadittaessa.

#### Viranomaisyhteistyö

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

#### Esitetyt mielipiteet

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

Mielipiteet koskivat pääasiassa kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimista ja hissien rakentamista, yksityisomistusta ja taloudellisia arvoja, suoje- lun 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 poikkeuslupa- hakemusta koskevia kannanottoja.

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

#### Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet aiheittain

Kulttuurihistoriallisten arvojen vaaliminen ja  
hissien rakentaminen

**Asunto Osakeyhtiö Solmun (Mi1)** (kortteli 22 tontti 6) hallituksen mielestä (10.6.2009) tulisi ensisijaisesti olla mahdollista sijoittaa hissi porraskäytävään siten, että vaalitaan porraskäytävän ilmettä ja kokonais- kuvaa. Taloyhtiö on saanut kaupungin hissiasiamieheltä informaatiota pienistä ja hyvin porraskäytävään ja ajan henkeen istuvista saneeraus-



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

hisseistä. Toissijainen mahdollisuus tulisi olla hissien sijoittaminen ulos pihan puolelle siten, että se soveltuu julkisivuun.

**Asunto Oy Solmun hallituksen jäsen (Mi2)** on jättänyt eriävän mielipiteen (10.6.2009) taloyhtiön hallituksen lausuntoon 10.6.2009. Kirjoittajan mukaan Asunto Oy Solmun rakennus on parhaita esimerkkejä vuosisadan alun kansallisromanttisesta asuntoarkkitehtuurista ja poikkeuksellisen hyvin säilynyt. Taloa on myös kunnostettu hyviä restaurointiperiaatteita noudattaen. On ansaittua, että talon porrashuoneet on arvioitu (2003) korkeaan luokkaan. E-portaaseen liittyy lisäksi Suomen historiaa ja jääkärietappitoimintaa kuvastavia kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaavaluonnos pyrkii sovittamaan yhteen hissien käytön asettamat sekä rakennustekniset ja rakennustaiteelliset näkökohdat. Kuilujen sijoittaminen ensisijaisesti asunnoista erotettaviin tiloihin on hyvin perusteltua, koska porraskelmien sisään leikattuina hissit turmelisivat alkuperäisiä rakenteita ja aiheuttaisivat epäsovivaa ahtautta porrastilan arkkitehtuuriin. Vaikka pienen hissien sijoittaminen porrashuoneen keskelle onnistuisikin mitoitukseltaan ja poistumistiemääräysten mukaisena, saavutettaisiin hissikorin mitoista johtuen kyseenalainen hyöty. Samalla kuitenkin heikennettäisiin olennaisesti portaikon käyttöominaisuuksia. Kaksi ihmistä ei mahtuisi kulkemaan portaikossa rinnakkain ja siinä olisi vaikea kuljettaa suurikokoisia muuttotavaroita.

**Asunto Oy Solmun kaksi osakasta (Mi3)** toteavat (8.6.2009) hissien rakentamisen vaikeuttamisen johtavan siihen, etteivät lapsiperheet, liikuntaesteiset tai vanhukset voi asua talossa eivätkä vanhemmat sukulaiset voi osallistua perhejuhliin. Kirjoittajat kysyvät, tahtooko kaupunki talon asukkaiksi vain nuoria urheilullisia ihmisiä. Valtion ja Helsingin kaupungin tavoite laitoshoidon sijaan edistää vanhusten kotihoitoa on kirjoittajien mielestä ristiriidassa suojelusuunnitelmien kanssa.

**Asunto Oy Solmun osakas (Mi4)** toteaa (18.5.2009), että asemakaavaluonnoksessa rakennussuojelu on enemmän kuin perusteltua, sillä asukkaiden lähiympäristöön syntyy näin historiallista syvyyttä ja rauhaa. Kauniita hissittöminä säilyneitä porrashuoneita on Kruununhaassa äärimmäisen vähän jäljellä. Kirjoittajan mukaan ne, jotka haluavat ajatella myös jälkipolvia, pystyvät varmasti joustamaan hissien tarpeeseen. Muut voivat hakeutua taloihin, joissa on jo hissi. Asunto Osa-keiyhtiö Solmussa ovat vanhatkin ihmiset aikaisemmin selvinneet jo olemassa olevien hissien avulla.

**Asunto Oy Meritullinkatu 12:n osakas (Mi5)** (kortteli 14 tontti 12) onnittelee (15.1.2009) ja nostaa hattua, sillä vihdoin on meneillään hanke, joka suojelee vanhat rakennukset ja sitä niukkaa kulttuurihistoriaa ja rakennusperinnettä mitä vielä on jäljellä. Kirjoittaja kyseenalais-





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

taa kulttuurihistoriallisesti merkittävän porrashuonetilan alistamisen rajoille muutoksille, sillä useinkin vanhoissa rakennuksissa on vain yksi tai kaksi asuntoa kussakin kerroksessa ja hissistä näin ollen olisi todellista hyötyä vain muutamille ylempien kerrosten asukkaille. Hissiiä ei tulisi hänen mielestään rakentaa, ellei se palvele monia asuntoja. Erityisen arvokkaissa porrashuoneiloissa hissien rakentamista ei tulisi sallia lainkaan.

**Asunto Osakeyhtiö Meritullinkatu 12 (Mi6)** toteaa (5.2.2009), että ehdotus lohkaista tila hisseille asunnoista on ristiriitainen ja taloyhtiössä käytännössä mahdoton. Taloyhtiön mukaan selvityksessään (2008) todetaan, että hissien sijoittaminen asuntovyöhykkeelle on epärealistista. Selvityksessä esitettyä vaihtoehtoa, jonka mukaan hissi rakennettaisiin vain kahteen porrashuoneeseen, ei ole esitelty kaupunkisuunnitteluviraston taholta. Selvityksessä epäillään myös hissirakenteiden sijoittamista pihalle. Hissit palvelisivat silloin vain osaa asunnoista, lisäksi näkymät pihalle heikkenisivät. Asukkaat myös arvostavat hoidettua pihaa. Selvityksen mukaan hissien sijoittaminen porrashuoneisiin on käytännössä toimivin vaihtoehto, tosin siinä todetaan, että ratkaisu saattaisi rikkoa kulttuurihistoriallisia arvoja. Taloyhtiön mukaan hissit parantavat oleellisesti talon käyttöominaisuuksia eivätkä hyvin suunniteltuina riko kulttuurihistoriallisia ja rakennustaiteellisia arvoja. Päinvastoin ne korostavat aikakausien arkkitehtonisia, rakennushistoriallisia ja -taiteellisia kerrostumia. Taloyhtiö toteaa (8.6.2009), että rakennuksen alkuperäinen suunnittelija on aikanaan hyväksynyt porrassyöksyjen väliin rakennetun hissien suunnitelmissaan 1953.

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

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

**Asunto Oy Meritullinkatu 12:n kaksi osakasta (Mi7)** toteavat kannanotossaan (14.1.2009), ettei Kruununhaan arvokkaita porrashuoneita pidä mennä pilaamaan harkitsemattomilla hissiprojekteilla. Suomessa on tavattoman vähän vanhoja taloja ja ne on säilytettävä jälkipolville. Kruununhaan yhdeksän talon arvokkaimpien porrashuoneiden säilyt-





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

täminen on pieni panostus suhteutettuna koko kaupungin rakennuskantaan. Hissittömyys on kirjoittajien mukaan ollut taloon muuttaneiden tiedossa. Myös aiemmin on talossa pystytty asumaan hyvin vanhaksi saakka, mikä lienee ollut mahdollista juuri portaiden nousun antaman liikunnan takia. Mikäli hissien tarve joidenkin asukkaiden tapauksissa osoittautuisi välttämättömäksi, on myös muuttaminen muualle mahdollista vastaavalla tavalla kuin toimitaan perheen kasvaessa. Kannanotossa todetaan edelleen (12.5.2009), että nämä noin satavuotiaat arvotalot ovat harvinaisia ja korvaamattomia ja ne tulisi säästää nykyisten ja tulevien asukkaiden iloksi. Kirjoittajat vastustavat (14.1.2009 ja 15.1.2009) hissien rakentamista taloonsa rakennettua kulttuuriympäristöä turmelevana tekona ja myös kustannussyistä.

**Asunto Oy Meritullinkatu 12:n osakas (Mi8)** mielestä (9.6.2009) vaikuttaa siltä, että jokainen hyvin säilynyt ja hoidettu porrashuone halutaan tuomita "pakastettavaksi". Hänestä on sääli, ettei porrashuoneita ole ajoissa turmeltu. Meritullinkatu 12:n useissa julkaisuissakin esitelty piha on kaupunkikuvallisesti ainutlaatuisempi ja vaikuttavampi kuin porraskäytävät. Hissitornien rakentaminen pihalle, mikä kaavaluonnoksessa sallitaan, tarvelisi sen. D-portaassa ulkopuolinen hissi ei muutoinkaan onnistuisi yhtenäisesti kiertyvän, jyrkän porrassyöksyn takia. Lisäksi lastenvaunujen ja rollaattoreiden kuljetus vailla lepotasoa olevan hissien ovesta olisi varsin hankalaa. Hissin, vaikka pienemmänkin, sijoittaminen tavanomaiseen tapaan porraskuiluun kerrostasojen väliin olisi ratkaiseva parannus lapsiperheiden, vanhusten sekä liikuntaongelmista kärsivien elämänlaatuun. Ulkopuolinen hissi myös pimentäisi porrashuonetilaa. Porrashuoneeseen sijoitetusta hissistä aiheutuva valon väheneminen ei olisi mainittavasti suurempi, lisäksi silloin säilyisi tilan symmetria. Riippuu suunnittelijasta, miten taitavasti hissi onnistutaan sulauttamaan olemassa olevaan kokonaisuuteen.

**Asunto Oy Meritullinkatu 12:n osakas (Mi9)** ilmoittaa (6.6.2009), ettei voi hyväksyä kaavaluonnosta, jossa Meritullinkatu 12:een ei voida rakentaa suunniteltua hissiä. Vanhojen liikuntaesteisten ihmisten on voitava asua kotona mahdollisimman pitkään. Kirjoittaja kysyy, mihin toimenpiteisiin hänen olisi ryhdyttävä, jotta saisi käyttöönsä mahdollisimman pian edes "rumentavan" invalidihissin, sillä häntä on kehoitettu välttämään portaiden kävelyä.

**Asunto Osakeyhtiö Riddarborg (Mi10)** (kortteli 11 tontti 6) on (20.5.2009) ilmoittanut pitävänsä myönteisenä, että yhtiön rakennuksessa on todettu olevan kulttuurihistoriallisesti merkittäviä arvoja.

**Asunto Osakeyhtiö Kristian 17 bostadsaktiebolag (Mi11)** (kortteli 23 tontti 10) toteaa (25.3.2009), että talon (ainoa) porrashuone on vaa-





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

timaton ja synkkä, "edustavat tilat" sijaitsevat vasta toisesta kerroksesta ylöspäin. Taloyhtiön mielestä porrashuone ei edusta niin poikkeuksellista loisteliaisuutta, että se pitäisi museoida. Vasta entisöinti on muuttanut porrashuoneen huomion arvoiseksi, näin ollen vaikuttaisi että uhraus onkin aiheuttanut vahingon, mikäli se vaikuttaa hissien rakentamismahdollisuuteen. Taloyhtiö toivookin, ettei hissien rakentamista porrashuonetilaan kiellettäisi. Hissien rakentaminen ei millään tavalla vaikuttaisi tilan oleelliseen arvoon, lasimaalausikkunaan. Kerrostasanteilla on hyvin tilaa hissille, eikä seinärakenteisiin tarvitsisi puuttua. Sopiva hissikorin malli voitaisiin valita viranomaisten suositusten mukaan.

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

**Kruununhaan asukkaan (Mi12)** (tontilta, joka ei kuulu rakennuskieltoalueeseen) (9.6.2009) mielestä Kruununhaan rakennusperinnön kartotus on erinomainen asia. Se paljastaa, kuinka useat porraskäytävät on onnistuttu pilaamaan ilman hissiäkin. Kaavaluonnoksessa on kirjoittajan mukaan kuitenkin paljon huomautettavaa. Hänen käsityksensä mukaan ainoastaan rungon ulkopuoliset hissit olisivat mahdollisia. Kirjoittaja toteaa, että selvityksen (2008) tulokset on täysin sivuutettu. Koska monessa tapauksessa hissien rakentaminen rungon ulkopuolelle ei onnistu, merkitsi kaavaluonnoksen hyväksyminen lopullista tuomiota hissittömyyteen. Kirjoittaja toteaa, että pieni portaikkoon hyvin istutettu hissi tuhoaa vanhaa taloa ja sen ympäristöä vähemmän kuin massiiviset rakennelmat ja uusien aukkojen repiminen seiniin.

**Kruununhaan Asukasyhdistys ry (Mi13)** ilmoittaa (23.1.2009) kantanaan, että kulttuurihistoriallisesti merkittäviin porrashuoneisiin on oltava mahdollista rakentaa hissit, jos rakennuksen arkkitehti on varannut niille tilat tai hissien rakentaminen on toteutettavissa kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen. Myös vanhojen asuinkerrostalojen asuttavuus on tärkeää säilyttää.

## Vastine

Asemakaavan muutoksen pohjaksi on laadittu kaksi alan asiantuntijoilta tilattua selvitystä, Kruununhaan hissittömiä yli kaksikerroksisia asuinkerrostaloja koskeva porrashuoneiden inventointi (2003) ja selvitys hissien rakentamismahdollisuuksista kaikkein arvokkaimmiksi arvioiduihin taloihin siten, ettei rakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja ri-





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

kottaisi (2008). Asemakaavan muutos perustuu näiden kahden selvityksen tuloksiin ja on siten tasapuolinen kaikkia osapuolia kohtaan.

Inventoinnissa (2003) käytiin läpi kaikkiaan 189 porrashuonetta. Arvokkaimpien kohteiden valinnassa painotettiin rakennustaiteellisia arvoja sekä historiallisia arvoja rakennus-, kulttuuri- tai sosiaalishistorian näkökulmasta. Kriteereinä olivat myös harvinaisuus sekä autenttisuus eli porrashuoneen säilyneisyys tai onnistunut kerrostuneisuus. Tämän tarkastelun perusteella porrashuoneet jaettiin kolmeen arvoluokkaan, joista ylin jakautui vielä kolmeen ryhmään (1+, 1 ja 1-). Kruununhaan porrashuoneiden arvoja tarkasteltaessa on hyvä muistaa myös, että ne ovat osa valtakunnallisesti merkittävän kaupunginosan rakennuskantaa (Rakennettu kulttuuriympäristö, Museovirasto, 1993) ja siten vaalimisen arvoisia.

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

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

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

Hissin rakentaminen itse arvokkaaseen porrashuonetilaan ei asemakaavan muutosehdotuksen mukaan ole mahdollista. Vaikka joidenkin porrashuoneiden mitoitus saattaisi sen mahdollistaakin, ei arvokkaaseen porrashuoneeseen voida sijoittaa hissiä, koska silloin tilan monet oleelliset ominaispiirteet kärsisivät, esimerkiksi näkyvyys läpi tilan ja va-





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

laistusolosuhteet heikkenisivät. Tilavaikutelma ja porrashuoneen tunnelma muuttuisivat radikaalisti. Porrashuonetila ja sen yksityiskohdat menettäisivät historiallista arvoaan, sillä uudesta hissistä tulisi näkyvä ja hallitseva rakenne.

Kruununhaassa on voitu ennen rakennuskiellon asettamista (17.5.2004) antaa rakennuslupia myös arvokkaaseen porrashuoneeseen tulevaa hissiä varten. Rakennuskiellon asettamisen jälkeen tällaisia lupia ei ole myönnetty.

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

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

Yksityisomistus ja taloudellinen arvo

**Asunto Osakeyhtiö Solmun (Mi1)** mukaan (10.6.2009) suojelulla kielletään omistajilta tilojen hyödyntäminen täysipainoisesti ja se rajoittaa tulevien ja nykyisten omistajien oikeuksia päättää varallisuudestaan. Suojelunäkökohtiensa takia kaava aiheuttaisi osakkeenomistajille heti voimaan tullessaan huomattavan taloudellisen kertatappion asuntojen hinnan laskuna.

**Asunto Oy Solmun hallituksen jäsen (Mi2)** toteaa Asunto Oy Solmun hallituksen kannasta (10.6.2009) eriävässä mielipiteessään (10.6.2009), että hallitus ei ole ymmärtänyt rakennussuojelun olennaisia merkityksiä vaan on tarkastellut asiaa yksipuolisesti ja hypoteettisesti taloudellisesta näkökulmasta. Ei ole näyttöä taloyhtiö väitteelle asuntojen rahallisen arvon laskusta suojelun ja korjaustoimien johdosta. Päinvastoin, historiallisilla arvoilla on keskeinen sija asuntojen hinnan muodostuksessa.

**Asunto Oy Solmun kahden osakkaan (Mi3)** mielestä (8.6.2009) Helsingin kaupungilla ei ole oikeutta alentaa yksityisomaisuuden arvoa tai vaikeuttaa sen myymistä. He ilmoittavat vastustavansa kaavaluonnos-



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

ta, koska porrashuoneet ovat yksityisiä tiloja ja niissä koskevissa asioissa päätösvalta on taloyhtiön osakkailta. Kirjoittajat eivät hyväksy tämän oikeuden pois ottamista.

**Asunto Oy Meritullinkatu 12:n kaksi osakasta (Mi7)** toteavat (14.1.2009), että harkitsemattomat hissiprojektit voivat turmella paitsi asumisviihtyvyyden, myös kiinteistöjen arvon.

**Asunto Osakeyhtiö Meritullinkatu 12:n (Mi6)** mukaan (5.2.2009) asuintalojen porrashuoneet eivät ole puolijulkisia tiloja vaan yksityisaluetta. Mikäli hissien rakentaminen kiinteistöön kielletään, asuntojen arvo laskee. Taloyhtiö toteaa (8.6.2009), että asemakaavamääräykset antavat ulkopuolisille tahoille valtuudet päättää taloyhtiön asioista ja myös kustannuksista, mitä ei voi hyväksyä. Yksityisomistuksessa olevalla taloyhtiöllä tulee olla oikeus päättää kiinteistöään koskevista asioista.

**Asunto Osakeyhtiö Kristian 17 bostadsaktiebolag (Mi11)** katsoo (25.3.2009), että koska rakennuksen omistaa yksityinen yhteisö ja koska tila on myös oikeus pitää lukittuna, porrashuone on yksityistä eikä puoliyksityistä tai julkista tilaa. Taloyhtiön mielestä hissien olemassaolo edustaa taloudellisia arvoja, joilla on huomattava vaikutus osakkeiden hintaan.

### Vastine

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

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

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





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

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

Porrashuoneet on katsottu sellaisiksi tiloiksi, joita koskevia suojelumer-  
kintöjä voidaan asemakaavamääräyksillä antaa. Asemakaavamääräyk-  
sillä on tällöin taloyhtiön päätöksentekoon ulottuvia vaikutuksia sekä  
julkisivujen että suojeltujen sisätilojen osalta.

Tässä kaavamutoksessa asemakaavalla säädellään myös hissien ra-  
kentamistapoja samalla osoittaen tapauskohtaisesti joitakin toteutta-  
mismahdollisuuksia. On myös mahdollista, että hissejä ei kaikkiin ky-  
symyksessä oleviin porrashuoneisiin nytkään rakenneta – hissi on yhti-  
ölle kallis projekti ja asukkaiden tarpeet sen suhteen erilaisia.

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

Suojelun aiheuttamat rajoitukset ja kustannukset

**Asunto Osakeyhtiö Solmu (Mi1)** vastustaa (10.6.2009) asemakaa-  
vamuutosluonnosta, sillä taloyhtiön käsityksen mukaan se aiheuttaisi  
osakkeenomistajille kohonneita korjaus- ja huoltokustannuksia, tilojen  
säilyttämistä tai niiden saattamista alkuperäiseen asuun ja tiukasti tulki-  
ten asuinhuoneistojen jaon palauttamista alkuperäiseen asuunsa, mikä  
on kohtuutonta.

**Asunto Oy Solmun kaksi osakasta (Mi3)** mielestä (8.6.2009) kaava-  
luonnos ei säätele ainoastaan hissien rakentamista vaan myös tulevia  
ikkuna- ja ovikorjauksia sekä maalausta. Kirjoittajat kysyvät, kuka on  
vastuussa suojellun porrashuoneen korkeista korjauskustannuksista,  
joutuvatko osakkaat vastaamaan niistä.

**Asunto Osakeyhtiö Meritullinkatu 12 (Mi6)** arvelee (5.2.2009), että  
asemakaavan muutoksen tarkoituksena on suojelukohteiden määrän  
lisääminen ja taka-ajatuksena myös itse asuintilojen suojeleminen, mi-  
kä kuulostaa orwellimaiselta totalitääriyhteiskunnalta. Taloyhtiö toteaa  
(8.6.2009), että aiotut asemakaavamääräykset heikentävät asumisololo-



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

ja, aiheuttavat asuntoyhtiölle turhia kustannuksia ja nostaisivat asumiskustannuksia kohtuuttomasti.

### Vastine

Suojelumääräykset eivät asemakaavan muutoksessa ulotu huoneistojen sisätiloihin eikä huoneistojako ole edellytetty palautettavaksi. Suojelumääräykset koskevat porrashuoneita ja rakennuksen julkisivua ja vesikattoa, mihin maankäyttö- ja rakennuslaki antaa mahdollisuuden. Kysymys on valtakunnallisessakin mittakaavassa arvokkaiksi luokiteltavista kohteista.

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

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

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

Asemakaavan laillisuus ja suhde muuhun lainsäädäntöön

**Asunto Osakeyhtiö Solmu (Mi1)** toteaa (4.2.2009) taloyhtiön hallituksen päättäneen äänin 2–1, että taloyhtiön mahdollisuutta tulevaisuudessa rakentaa hissejä ei tule viranomaistoimin estää tai rajoittaa.

**Asunto Oy Solmun hallituksen jäsen (Mi2)** esittää taloyhtiön hallituksen kannasta (10.6.2009) eriävissä mielipiteessään (10.6.2009) asemakaavaluonnoksen vastaavan hyvin asemakaavaselostuksessa mainittuja maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteita ulko- ja sisätilojen suojelemisesta.

**Kahden Asunto Oy Solmun osakkaan (Mi3)** mielestä (8.6.2009) hissien rakentamismahdollisuuksien vaikeuttaminen tai kieltäminen johtaisi taloyhtiön asukkaiden epätasavertaisuuteen, mikä olisi vastoin osakeyhtiölakia.





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

**Asunto Oy Meritullinkatu 12:n osakas (Mi8)** toteaa (9.6.2009), että kaavaluonnos ei edistä maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukaisia tavoitteita turvallisen, terveellisen, viihtyisän ja eri väestöryhmien tarpeita tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomisesta. Luonnoksen laatijat ovat jättäneet huomioon ottamatta käytössä olleiden esiselvitysten antamat, edellä mainittuja tavoitteita palvelevat vaihtoehdot ja korostaneet pelkästään museaalista säilyttämistä edistäviä näkökohtia.

**Asunto Oy Meritullinkatu 12:n osakas (Mi5)** esittää (15.1.2009), että 2010 voimaan tuleva uusi asunto-osakeyhtiölaki tulee todennäköisesti selkeyttämään nykykäytäntöjä ja tasapuolistamaan kustannusten ja kautumista.

**Asunto Osakeyhtiö Meritullinkatu 12:n (Mi6)** mielestä (5.2.2009) asemakaavan laatimisperusteet suojelumääräyksineen ovat laittomia ja jyrkästi ihmisoikeuksien sekä voimassa olevien ihmisoikeuslakien vastaisia. Taloyhtiö toteaa (8.6.2009), että asemakaavasuunnitelma vaatimuksineen on myös kansallisen lainsäädännön, perustuslain ja EU:n asiaa koskevan lainsäädännön vastainen. Käsitystä tukee myös korkeimman hallinto-oikeuden päätös KHO:2009:48, 3172/1/08. Taloyhtiön tietojen mukaan maankäyttö- ja rakennuslaki ei oikeuta viranomaisia antamaan suunnitteilla olevien kaltaisia tai muitakaan sisätiloja koskevia suojelumääräyksiä, saati asettamaan ennallistamisvelvoitteita. Suojelun ulottaminen sisätiloihin on ylimitoitettu ja kohtuuton vaatimus. Ympäristöministeriön asiaa koskeva ohje puhuu erityistapauksista, josta ei varmaankaan ole kyse Meritullinkatu 12:n porrashuoneiden ja hissien rakentamiskysymyksessä. Porrashuoneinventoinnin (2003) tekeminen salaa ei taloyhtiön mielestä ole nykyaikaisen kunnallisen hallintomenettelyn ja päätöksenteon mukaista.

**Asunto Oy Meritullinkatu 12:n kaksi osakasta (Mi7)** ilmoittavat (12.5.2009) olevansa samaa mieltä kaavaluonnoksen pyrkimyksestä säilyttää lain velvoitteiden mukaisesti arvokas kulttuuriympäristö.

**Asunto Oy Meritullinkatu 12:n osakas (Mi9)** mukaan (6.6.2009) perustuslain mukaan jokaisella on omaisuuden turva, eikä häntä voida siksi pakottaa muuttamaan asunnostaan. EU:n sekä Suomen perustuslain mukaan asuinpaikkansa voi valita vapaasti. Euroopan ihmisoikeustuomioistuimeen voivat valittaa ne, jotka katsovat ihmisoikeussopimuksen mukaisia oikeuksiaan loukatun. Hallintomenettelylain mukaan virkamiehen on viivyttämättä vastattava asiakkaan kysymykseen ja neuvottava häntä.

**Asunto Osakeyhtiö Kristian 17 Bostadsaktiebolag (Mi11)** esittää mielipiteenään (25.3.2009), että mikäli hissien ja ullakon rakentaminen



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

kielletään, kyse on perustuslaissa ja lunastuslaissa määritellystä kansalaisten perusoikeuteen puuttumisesta.

### Vastine

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

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

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

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

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

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

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





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

## Ullakkorakentaminen

**Asunto Osakeyhtiö Meritullinkatu 12:n (Mi6)** mielestä (8.6.2009) kaavaluonnoksen ullakkotilojen rakentamisen rajoittamisedot ovat perusteettomia ja kohtuuttomia. Ullakkorakentamisen estäminen heikentää taloyhtiön mahdollisuuksia rahoittaa remonttikustannuksia ja aiheuttaa myyntitulojen menetyksen.

**Asunto Oy Meritullinkatu 12:n osakas (Mi8)** toteaa (9.6.2009), että sr-1-määräyksessä esitetty ullakkotilojen käytön rajoittaminen saattaa huomattavasti vaikeuttaa kiinteistöjen mahdollisuuksia hankkia rahoitusta uusien kaavamääräysten edellyttämille laajoillekin kunnostusprojekteille. Määräys asettaa alueen kiinteistöt eriarvoiseen asemaan kiinteistöään hyvin varjelleiden vahingoksi.

**Asunto Osakeyhtiö Kristian 17 bostadsaktiebolag (Mi11)** kertoo (25.3.2009) osan asukkaista ostaneen asuntonsa uskossa, että ullakolle asuntoja rakennettaessa taloon tulee hissi. Taloyhtiö toteaa (29.7.2009), että kiinteistön korjaustöiden kuten vesi- ja viemärijohtojen, kattopeltien, ulkoseinien rappauksen ja maalauksen uusiminen on suunniteltu rahoitettavaksi ullakkorakentamisella. Jos tämä suunnitelma romuttuisi, ei korjauksia voisi toteuttaa laadukkaasti.

**Kruununhaan asukas (Mi12)** tulkitsee (9.6.2009) kaavaluonnoksen tarkoittavan sitä, että ullakoille saisi rakentaa vain taloyhtiön saunan. Hänen mukaansa olisi epäoikeudenmukaista, ellei peräti peruslailliseen omistusoikeuteen puuttumista, rajoittaa ullakoiden asuntokäyttöön ottamista samalla tavalla kuin muualla Kruununhaassa. Kirjoittaja kysyykin, korvattaisiinko menetetty hyöty julkisista varoista.

## Vastine

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



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

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

#### Autopaikoitus

**Asunto Osakeyhtiö Riddarborg (Mi10)** katsoo (20.5.2009), ettei nykyisen käytännön mukaista taloyhtiön osakkaiden mahdollisuutta säilyttää autojansa pihalla tulisi kaavassa rajoittaa. Pihaa ei ole tarpeen muuttaa oleskelupihaksi, koska talon edessä sijaitsee viihtyisä puisto.

**Asunto Osakeyhtiö Solmu (Mi1)** kertoo (10.6.2009), että taloyhtiössä on yhtiöjärjestyksen mukaan yksi autopaikkaosake, joka oikeuttaa kahden autopaikkaan pihalla. Kaavaluonnoksen määräys on siten taloyhtiön yhtiöjärjestyksen vastainen ja edellyttäisi vahingonkorvausoikeudenkäyntiä ja korvausten maksamista taloyhtiölle. Kaavamääräys on mahdoton toteuttaa.

**Asunto Oy Solmun kaksi osakasta (Mi3)** ilmoittavat (8.6.2009), etteivät hyväksy taloyhtiössä voimassa olevan autopaikkaoikeuden ottamista pois.

#### Vastine

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

#### Jäte- ja tomutusjärjestelyt

**Asunto Osakeyhtiö Riddarborg (Mi10)** toteaa (20.5.2009), että kaavaluonnoksen edellyttämiä jätejärjestelyjä on taloyhtiössä vaikea toteuttaa. Talossa ei ole ylimääräisiä sisätiloja, joihin jäteastiat voitaisiin tarkoituksenmukaisella tavalla sijoittaa.

**Asunto Osakeyhtiö Solmu (Mi1)** toteaa (10.6.2009) yksimielisesti, ettei kaavaluonnoksen määräys tomutus- ja jätehuollon laitteiden sijoittamisesta sovellu taloyhtiöön, sillä se edellyttäisi taloyhtiön hallussa olevan asuinhuoneiston muuttamista jäte- ja tomutushuoneeksi ja vaa-





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

tisi tuhansien eurojen sijoituksen. Taloyhtiö on saanut asianmukaiset luvat juuri alkamassa olevalle piharemontille, jossa tomutus ja jätehuolto tullaan sijoittamaan pihalle.

**Asunto Oy Solmu:n osakkaan (Mi4)** mukaan (18.5.2009) talon pihalle sijoitetut toiminnot, kuten tomutus ja pyykinkuivaus, kuuluvat luonnollisena osana arkielämään ja ne on voitava leikin, olemisen ja istutusten kanssa säilyttää.

**Asunto Oy Solmu:n kaksi osakasta (Mi3)** ilmoittavat (8.6.2009), ett eivät hyväksy jätehuollon ja tomutuksen kieltämistä pihalla.

### Vastine

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

Kaavan laadinnan työtavat ja vuorovaikutus

**Asunto Oy Solmu:n kaksi osakasta (Mi3)** kysyvät (8.6.2009), kuinka voi olla mahdollista, ettei selvitysryhmässä ole ollut hissiasiantuntemusta ja kuinka työryhmä ei ole selvityksissään lainkaan käyttänyt Helsingin kaupungin hissiasiamiehen ammattitaitoa. Kirjoittajat kyseenalaistavat kaupungin virkamiesten ja konsulttien työtavat, sillä kaupunki ei ole korrektilla tavalla ottanut yhteyttä taloyhtiön hallituksen puheenjohtajaan ja hallitukseen ennen käyntejä yksityisissä porrashuoneissa. Selvitykset on kirjoittajien mielestä tehty salakähmäisesti.

**Asunto Oy Solmun (Mi1)** hallituksen mielestä (10.6.2009) kaavaluonnoksen valmistelussa on puutteita ja laiminlyöntejä, sillä sen yhteydessä ei ole tutkittu riittävästi tai lainkaan taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksiä (esimerkiksi autopaikkoja koskien) ja niistä aiheutuvia rajoituksia ja esteitä kaavamutokselle.

**Asunto-osakeyhtiö Meritullinkatu 12:n (Mi6)** mielestä (5.2.2009) porrashuoneinventointi (2003) tehtiin salaa kiinteistöjä ja asukkaita kuulematta saati yhtiölle mitään ilmoittamatta, mikä ei vastaa hyviä kunnallisia menettelytapoja. Taloyhtiö sai lukuisten pyyntöjen jälkeen käyttöönsä inventoinnin CD:n muodossa 19.1.2009. Taloyhtiön mielestä inventointi ei kelpaa vertailuaineistoksi, sillä siinä ei ole käytetty pisteytysmenettelyä. Arvioinneissa on kyse subjektiivisesta näkemyksestä. In-



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

ventoinnissa ei ole otettu huomioon porrashuoneiden vaikeakulkuisuutta, turvallisuusnäkökohtia eikä suunnitteluvirheitä eikä siinä ole otettu kantaa sosiaaliin ja asumiseen liittyviin näkökohtiin. Se sisältää myös virheitä.

Yhteydenpito taloyhtiöön jäi puutteelliseksi myös, kun tehtiin selvitys (2008) hissien sijoittamisesta eräisiin Kruununhaan asuinkerrostaloihin. Monien pyyntöjen jälkeen taloyhtiö sai marraskuun lopussa 2008 käsiinsä valokopion selvityksestä. Selvityksessä on virheitä, ja siinä on käytetty vanhoja rakennusvalvontavirastosta saatuja piirustuksia. Selvityksessä esitettyä vaihtoehtoa, jonka mukaan hissi rakennettaisiin vain kahteen porrashuoneeseen, ei ole esitelty kaupunkisuunnitteluviraston taholta.

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

**Asunto Oy Meritullinkatu 12:n osakas (Mi5)** kiittää (15.1.2009) 12.1.2009 järjestetystä asukastilaisuudesta, jossa sai kattavaa ja erittäin hyödyllistä tietoa Kruununhaan asemakaavan muutoksesta ja hissihankkeista. Kirjoittaja toteaa kulttuurihistoriallisia arvoja ja hissien rakentamista koskien selvitysten (2003 ja 2008) antavan ammattitaitoisen kuvan asian käsittelystä, sen tärkeydestä ja asiaan perehtymisestä. Hän toteaa myös, että rakennuspiirustukset (joita selvityksissä on käytetty) eivät aina ole ajan tasalla. Mahdollisilla huoneistoissa tehdyillä muutoksilla voi olla suurikin vaikutus hissikuilun sijoittamiseen asuntovyöhykkeelle. Lisäksi kirjoittaja esittää, että kuulemisprosessissa kuulutaisiin yhtiön eli hallituksen sijasta taloyhtiön asukkaita tasapuolisen ja kattavan informaation takaamiseksi. Oikea foorumi olisi yhtiökokous.

## Vastine

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

Molemmat kaavatyön pohjaksi tehdyt selvitykset, Kruununhaan hissitömiä yli kaksikerroksisia taloja koskeva porrashuoneiden inventointi (2003) ja yhdeksää rakennuskielossa olevaa tonttia koskeva selvitys hissien rakentamismahdollisuuksista (2008), ovat luotettavien alan asiantuntijoiden laatimia. Kaavaehdotus perustuu näiden kahden selvityksen tuloksiin. Hissien rakentamista koskevassa selvityksessä tutkittiin useampia hissien sijoitusvaihtoehtoja. Työssä päädyttiin ratkaisuihin, jotka eivät rikkosi kulttuurihistoriallisia arvoja. Selvityksen tarkoituks-





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

na oli osoittaa, että hissien sijoittaminen kuhunkin taloon onnistuu ainakin yhdellä tavalla, se ei siis ole valmis suunnitelma. Ratkaisut, joihin selvityksessä päädyttiin, on esitetty myös kuvallisessa muodossa työn tuloksia kuvaavassa raportissa. Inventointia (2003) eikä hissien rakentamista koskevaa selvitystä (2008) ole julkaistu, sillä ne on laadittu palvelemaan kaavatyön taustamateriaalina.

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

Helsingin kaupungin hissiasiamies on ollut mukana hissien rakentamista koskevan selvityksen (2008) ohjausryhmässä tuoden työhön asiantuntevaa käytännön tietoa.

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

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



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

Laajan vuorovaikutuksen eräänä tarkoituksena oli saada mahdollisimman paljon taloyhtiötä koskevaa tietoa, muun muassa taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä määritellyjä kaavan laatijoille tarpeellisia tietoja.

#### Muuta

**Asunto Oy Riddarborg (Mi10)** esittää (20.5.2009), että koska taloyhtiön kahdessa porrashuoneessa jo on hissit, tulisi kaavaluonnosta korjata siten, että olemassa olevat hissit voidaan säilyttää. Lisäksi taloyhtiö huomauttaa, että yhtiöjärjestyksen mukaan talossa on asianmukaisin luvun toimivia liikehuoneistoja myös muualla kuin kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, jossa niitä saa kaavaluonnoksen mukaan ainoastaan olla. Taloyhtiö katsoo, ettei tilojen käyttöä tulisi rajoittaa yhtiöjärjestyksen tai aikaisempien lupien mukaisesta käyttötarkoituksesta.

#### Vastine

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

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

**Asunto Oy Onni:n** (kortteli 16 tontti 9) **osakas (Mi14)** kertoo (20.1.2009 ja 19.5.2009), että hänen taloyhtiössään on tutkittu hissien rakentamismahdollisuutta taaemmalle sisäpihalle. Mikäli tällainen vaihtoehto toteutettaisiin, hissi tulisi hyvin lähelle hänen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan asuntonsa ikkunaa ja peittäisi näkymän ulos. Kyseinen huone on tässä asunnossa makuuhuone, muissa kerroksissa se on eteistila. Taaemmalla sisäpihalla ei hänen mukaansa ole hissille sijoituspaikkaa, joka täyttäisi kaavaluonnoksen periaatteen asuntojen valaistusolosuhteiden säilymisestä sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman edellytykset asuinhuoneen valoisuudesta, viihtyisyydestä ja näkymistä. Määräyskokoelman mukaan pääikkunan edessä tulee olla tilaa 8 metriä. Kaavaluonnoksessa tulisi rajata hissien rakentamislupa vain toiselle sisäpihalle.





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

## Vastine

Kaavamuutoksessa määritellään edellytykset hissien rakentamiselle, mutta siinä ei osoiteta hissille tarkkaa sijaintia. Asunto Osakeyhtiö Onnin kohdalla kaavaehdotus mahdollistaa hissien sijoittamisen molemmille sisäpihoille. Tarkempi jatkosuunnittelu on taloyhtiön tehtävä. Jatko-suunnittelun yhteydessä tulee myös selvittää rakentamismääräyskoelmaan säännökset. Rakennuslautakunta edellyttää lupaa myöntäessään, että muun muassa asuinhuoneen valoisuutta koskevat vaatimukset täyttyvät.

**Asunto Oy Solmun taloyhtiön puheenjohtaja (Mi15)** on jättänyt taloyhtiön hallituksen lausuntoa (10.6.2009) tukevan mielipiteensä (10.6.2009), joka käsittelee samoja kysymyksiä kuin hallituksen kannanotto. Kirjoittaja ihmettelee halua suojella ja kieltää osakkeenomistajalta tilojen hyödyntäminen jatkossa täysipainoisesti. Hän korostaa, että osakkeenomistajana hän joutuisi vastaamaan määräyksistä johtuvista kustannuksista. Kirjoittaja vastustaa kaavaluonnoksen piha-alueita, muureja ja aitoja sekä maanalaista tilaa ja autopaikkoja koskevaa määräystä. Samoin hän vastustaa kaavaluonnoksen edellyttämää huoneistojaon tai muiden tilojen saattamista alkuperäisasuun. Tätä koskevat määräykset johtaisivat kummallisen oloisiin tilanteisiin osakkeenomistajan kannalta katsottuna.

## Vastine

Kysymyksen eri kohtiin on vastattu kutakin asiakokonaisuutta koskevan otsikon alla.

### Poikkeamishakemus

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

**Asunto Osakeyhtiö Meritullinkatu 12 (Mi6)** toteaa (5.2.2009), että hissien rakentaminen on ollut taloyhtiössä esillä muutaman vuoden välein, kunnes yhtiökokouksessa 2007 päätettiin aloittaa hissien rakentamisen suunnittelu. Alustavien vaihtoehtoisten selvitysten perusteella yhtiökokous päätti, että hissien sijoittaminen porrashuoneisiin on paras vaihtoehto, miltä pohjalta suunnittelua päätettiin jatkaa. Lähtökohtana ovat olleet rakennuksen alkuperäisen suunnittelijan Emil Svenssonin luonnokset. Suunnitteluvaiheessa rakennuskielto ei ollut taloyhtiön tiedossa vaan rakennuslupaa haettaessa tieto siitä tuli taloyhtiölle yllätyksenä. Pyynnöistä huolimatta yhtiölle ei ole annettu kirjallista tietoa ra-



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

kennuskiellon merkityksestä. Rakennuskiellon käytyä ilmi taloyhtiö haki hisseille poikkeamislupaa marraskuussa 2007. Taloyhtiö ei ole vielä saanut vastausta hakemaansa poikkeamishakemukseensa. Taloyhtiön mielestä rakennuskieltopäätös on laiton ja jyrkästi ihmisoikeuksien sekä voimassa olevien ihmisoikeuslakien vastainen. Yhtiö toivoo, että Meritullinkatu 12:ta koskevassa hissiasianssa päädytään puoltavaan ratkaisuun mahdollisimman pian.

**Asunto Oy Meritullinkatu 12:n kaksi osakasta (Mi7)** ovat huolissaan (14.1.2009) poikkeuslupahakemuksen käsittelyaikataulusta. He vaativat (15.1.2009) poikkeuslupahakemuksen hylkäämistä. Poikkeuslupa olisi jo yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti käsiteltävä ottamalla huomioon vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa noudatettavat kriteerit. On vaikeaa ymmärtää, että toimenpidekiellosta huolimatta ja asemakaavan muutoksen ollessa vireillä voitaisiin myöntää poikkeuslupa yhdelle kiinteistölle jo ennen asemakaavamuutoksen valmistumista, jollei siihen voida esittää erityisiä syitä. Mitkään erityiset syyt eivät kirjoittajien mielestä näytä puoltavan ratkaisua poikkeavassa järjestyksessä. Kirjoittajat vastustavat poikkeusluvan myöntämistä Asunto Osa-oyyhtiö Meritullinkatu 12:n hissihankkeelle ennen asemakaavan valmistumista yhdenvertaisuutta loukkaavana ja lainvastaisena.

**Asunto Oy Meritullinkatu 12:n osakas (Mi5)** kannattaa (15.1.2009) kaavaehdotuksen tekemistä rauhassa ja aikataulun mukaan ilman, että poikkeamispäätöksiä kiirehditään tai aikaistetaan.

### Vastine

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

### Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

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

Ehdotuksesta on tehty 15 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella on lähetetty 4 kirjettä, joista yksi on otsikoitu oikaisuvaatimukseksi (5.1.2010). Oikaisuvaatimukseen on vastattu aiemmin (kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2010). Ehdotuksesta ovat antaneet lausunnon





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

kaupunginmuseo, kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, rakennus-  
lautakunta sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

#### Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet

Suurin osa muistutuksista on samansisältöisiä ja laadittu pääpiirteittäin samaa kirjepohjaa käyttäen. Muistutuksia tuli 6 taloyhtiöltä (Asunto Oy Meritullinkatu 12 (Mu1), Asunto Oy Solmu (Mu2), Asunto Oy Kristian 17 (Mu3), Asunto Oy Kruununhaankatu 4 (Mu4), Asunto Oy Vironkatu 6 (Mu5) ja Bostads Ab Norra Kajen 10 (Mu6)) sekä 9 asukkaalta, joista 2 oli Asunto Oy Solmun ja 7 Asunto Oy Meritullinkatu 12:n asukkaita.

**Kaikki muistuttajat**, lukuun ottamatta Asunto Oy Solmu:n hallituksen jäsenen (Mu7) eriävää mielipidettä, vaativat että kaupunkisuunnittelulautakunnan tekemä päätös (10.12.2009) hyväksyä Kruununhaan arvokkaita porrashuoneita koskeva asemakaavan muutosehdotus (nro 11944) kumotaan. Muistuttajat vaativat myös, että Kruununhaan eräitä kortteleita koskevat rakennus- ja toimenpidekiellot kumotaan ja lakkautetaan heti. Asunto Oy Meritullinkatu 12:n osakkaan (Mu8) muistutuksessa ei esitetä rakennus- ja toimenpidekiellon kumoamista ja lakkautamista. Asunto Oy Meritullinkatu 12:n osakkaan (Mu9) muistutuksessa vaaditaan niiden kumoamista ainoastaan tontti 14/12 porrashuoneiden B, C ja D osalta.

#### Vastine

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

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

Nyt kysymyksessä olevat tontit on asetettu maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaiseen rakennus- ja toimenpidekieltoon asemakaavan ja sen suojelumääräysten tarkistamista varten. Päättyessään rakennuskiellon jatkamisesta keväällä 2008 kaupunginhallitus edellytti, että tonteilla tutkitaan hissien rakentamismahdollisuus siten, että porrashuoneiden arkkitehtonisia ja historiallisia arvoja ei turmella, esimerkiksi raken-



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

nusten rungon ulkopuolelle. Rakennuskielto on tarpeellinen, jotta kaa-voitusprosessin aikana voitaisiin turvata suojeluarvojen säilyminen myös porrashuoneissa. Syytä rakennuskiellon kumoamiseen tai lak-kauttamiseen ei valmistelun ja päätöksentekoprosessin keskeneräisyy-den vuoksi ole. Kaupunginhallitus on viimeksi päättänyt jatkaa raken-nuskieltoa 17.5.2010.

Taloyhtiö **Bostads Ab Norra Kajen 10 (Mu6)** (22.2.2010), **Asunto Oy Vironkatu 6 (Mu5)** sekä Asunto Oy Meritullinkatu 12:n 9 osakasta **(Mu9)** (22.2.2010), **(Mu10)** (17.2.2010), **(Mu11)** (22.2.2010), **(Mu12)** (22.2.2010) sekä **(Mu13)** (kaksi allekirjoittajaa 22.2.2010) esittävät pe-rusteluinaan edellä kuvatuille vaatimuksilleen seuraavaa:

1. Rakennuksen sisäosien suojelu asemakaavamääräyksillä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaista eikä sille ole muutenkaan lailista perustetta. Kaavalla puututaan kohtuuttomasti yksityisen omaisuuden käyttöön ja kehittämiseen. Sisäosien suojelun tulisi tapahtua rakennussuojelulailla korvausta vastaan. Lisäksi joissakin muistutuksissa mainitaan, että ehdotus heikentää huoneistojen arvoa ja kaupungin tulisi sitoutua korvaamaan ylimääräiset kustannukset taloyhtiölle.
2. Kaupunkisuunnitteluvirasto ja -lautakunta eivät ole ottaneet huomioon asukkaiden mielipiteitä.
3. Vuoden 2003 porrashuoneiden inventointi (Schulman Oy) on tehty salaa ja tarkoitushakuisesti. Selvitys on puutteellinen ja perustuu subjektiivisiin näkemyksiin.
4. Asemakaavaehdotuksen lähtökohtana on ollut Pohjoisranta 10:n suojelu. Seurauksena on hissien rakentamisen estyminen ja asu-misolojen kehittämisen hankaloituminen. Hissien sijoittaminen asun-tovyöhykkeelle on epärealistista. Piha-alueiden turmeleminen hissi-tornilla ei voi olla tarkoituksenmukaista. Kaava sisältää useita kiin-teistöjen peruskorjaamista ja perusparantamista estäviä tai vaikeut-tavia määräyksiä, ei vain porrashuoneiden kehittämistä rajoittavia.
5. Kaava loukkaa alueen asukkaiden yhdenvertaisuutta. Kaavan koh-teena oleville taloyhtiöille asetetaan rajoituksia, joita on sallittu muil-le saman alueen kiinteistöille (kuten ullakko- ja hissirakentaminen). Joissakin muistutuksissa todetaan myös, että on annettu ymmärtää kyseisten talojen porrashuoneistojen olevan ainutlaatuisia, vaikka Kruununhaan ja Katajanokan alueella on lähes 300 suojeltua ja ra-kennuskiellossa olevaa porrashuonetta.





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

6. Asemakaavan suojelumääräykset, joissa kielletään sellaiset muutokset, jotka heikentävät rakennuksen tai sen porrashuoneiden arvoja, samoin kuin vaatimukset alkuperäistoteutuksen palauttamisesta, ovat kohtuuttomia.
7. Suojelumääräykset koskevat kaikkia rakennuksen osia ja tiloja, siten myös huoneistojen sisätiloja. Tämä ei voi olla hyväksyttävissä eikä mahdollista. Taloyhtiöllä tulee olla oikeus toteuttaa kunnostukset ajan vaatimusten mukaisesti.
8. Ehdotus on Helsingin kaupungin kehittämisstrategian (2009–2012) ja monien muiden Helsingin kaupungin ja useiden muiden viranomaisten ilmoittamien tavoitteiden vastainen (Asukkaiden viihtyminen, liikkumisen esteettömyys, asuminen mahdollisimman pitkään omassa kodissa jne.). Joissakin muistutuksissa korostetaan erityisesti ikääntyneiden ja liikuntarajoitteisten asumismahdollisuuksia.

### Vastine

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

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki (1999) on keskeisin ja asemakaava-alueella ensisijainen rakennetun kulttuuriympäristön suojelua ohjaava väline. Vain erityistapauksissa, silloin kun suojelu ei ole mahdollista maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tai milloin rakennuksen säilymistä ei voida riittävästi turvata maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla, kun rakennuksella on huomattavaa valtakunnallista merkitystä tai kun siihen muutoin on erityisiä syitä, sovelletaan lakia rakennusperinnön suojelemisesta (2010, aikaisemmin raken-



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

nussuojelulaki, 1985). Kaavan kohteena olevien rakennusten ja niiden arvokkaiden porrashuoneiden suojelu on mahdollista maankäyttö- ja rakennuslain nojalla. Oikeus korvauksiin syntyy vain siinä tapauksessa, mikäli suojelumääräykset eivät ole maanomistajalle kohtuullisia.

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

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

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





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

käynnisti laajan selvityksen Kruununhaan porrashuoneiden kulttuurihistoriallisista arvoista.

Kaavaehdotus pyrkii parhaalla mahdollisella tavalla yhdistämään pyrkimyksen säilyttää kulttuurihistoriallisia arvoja ja tavoitteen parantaa saavutettavuutta. Kaavaehdotus mahdollistaa hissin rakentamisen kaikkiin taloihin. Taloyhtiön sisäisillä päätöksillä ratkaistaan, halutaanko hissi rakentaa kaavan sallimalla tavalla, esimerkiksi asunnoista lohkaistavaan tilaan.

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

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

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

Kaavaehdotus perustuu asiantuntijaselvityksiin, joissa kaavan kohteena olevat rakennukset ja suurin osa niiden porrashuoneista on todettu kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi. Merkittävyyttä arvioitaessa on harvinaisuuden lisäksi punnittu rakennustaiteellisia ja historiallisia arvoja sekä säilyneisyyttä tai kerrostuneisuutta ja tyyppisyyttä. Suojelumääräykset tähtäävät näiden arvojen säilymiseen. Myös muualla kaupungin alueella toimitaan vastaavalla tavalla, mikäli samantlaisia arvoja selvityksissä todetaan. Kruununhakaan rinnastettavissa olevaa Katajanokan vanhaa kaupunginosaa koskevassa



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

asemakaavassa on asuinrakennusten porrashuoneiden suojelua koskeva määräys. Helsingin kaupungin museo on parhaillaan laatimassa laajempaa, kantakaupungin aluetta koskevaa porrashuoneiden arvoihin kohdistuvaa selvitystä.

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

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

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

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

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

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

**Asunto Oy Kruununhaankatu 4:n (Mu4) (19.2.2010)** muistutuksessa todetaan edellä mainittujen kohtien 1, 2, 4, 5 ja 8 lisäksi, että taloyhtiölle esitettiin alun perin, että hankkeessa etsitään ratkaisu vain hissirakentamiselle. Ehdotuksen tavoitteena on kuitenkin suojelun ulottaminen koskemaan rakennusten sisätiloja ja piha-aluetta ja ullakkorakentamis-





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

ta. Taloyhtiön mukaan kaikki korjaaminen joudutaan neuvottelemaan kaupungin kanssa ja toisaalta kaupunki voi velvoittaa taloyhtiöt korjauksiin. Lisäksi yhtiö ehdottaa, että vähintään suojelua, tiloja, pihuja ja autopaikkoja koskevat määräykset poistetaan ehdotuksesta.

### Vastine

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

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

**Asunto Oy Kristian 17:n (Mu3)** (22.2.2010) muistutuksessa todetaan edellä mainittujen kohtien 1–8 lisäksi, että taloyhtiö pitää suojelun tuomia lisävelvoitteita rangaistuksena siitä, että taloyhtiötä on hoidettu pie-teetillä. Taloyhtiön mukaan rakennuksen porrashuone soveltuu erityisen hyvin hissien rakentamiseen. Lisäksi kiello on tehty subjektiivisin perustein. Yhtiön mukaan pihakansi ei sovellu virkistyskäyttöön ja asukkaat oleskelevatkin mielellään parvekkeillaan ja läheisissä puistoissa. Tämän lisäksi taloyhtiö pitää alkuperäisyyden säilyttämistä liian ehdottomana määräyksenä ja vaatii määräysten väljentämistä siten, että katujulkisivun räystästä olisi mahdollista jatkaa.

### Vastine

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

Kaavaehdotuksessa ei kielletä hissien rakentamista Asunto Oy Kristian 17:n omistamaan kiinteistöön, vaan esitetään, että hissi voidaan rakentaa asuntovyöhykkeelle. Tähän on päädytty asiantuntijaselvityksessä



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

(2008) eri tavoitteita tutkien ja arvioiden. Hissien rakentaminen muistutuksessa esitetyllä tavalla talon porrashuoneeseen muuttaisi oleellisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaan sisätilan alkuperäistä luonnetta ja sen arkkitehtonisia ja tilallisia ominaisuuksia sekä heikentäisi porrashuoneen rakennustaiteellista ja historiallista arvoa.

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

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

**Asunto Oy Solmun (Mu2)** muistutuksessa (22.2.2010), edellä mainittujen kohtien 1, 2 ja 7 sekä osin kohdan 3 lisäksi, vastustetaan määräyksiä, joissa tomutus- ja jätehuollon laitteita ei saa sijoittaa pihamaalle. Yhtiö ilmoittaa myös, että yhtiöjärjestyksessä on autopaikkaosake, joka oikeuttaa kahteen autopaikkaan pihalla. Siten asemakaavan muutos on yhtiöjärjestyksen vastainen ja taloyhtiölle aiheutuu toteuttamisesta huomattava taloudellinen vahinko. Lisäksi yhtiö luettelee korjauskohteita, joissa kaavan toteuttaminen aiheuttaisi lisäkustannuksia. Taloyhtiö ehdottaa, että rakennuksesta suojeltaisiin vain yksi porrashuone ja sillä edellytyksellä, että portaan osakkaat suostuvat siihen kirjallisesti.

Asunto Oy Solmu muistuttaa, että asemakaavan selostuksessa todettu Kruununhaan asuntojen suuri koko ja, että asunnot ovat usein kahdella sisäänkäynnillä varustettuja, ei pidä paikkansa. Taloyhtiön asunnot ovat pääasiassa yksiöitä, kaksioita tai kolmiota (alle 100 m<sup>2</sup>), joissa ei ole kahta sisäänkäyntiä, kuten asemakaavan selostuksessa väitetään.

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

**Asunto Oy Solmun (Mu2)** muistutukseen (22.2.2010) on liitetty **hallituksen jäsenen (Mu7)** eriävä mielipide. Siinä todetaan, että kaavaehdotus on maankäyttöä ja rakentamista koskevien säädösten mukainen. Asemakaavoituksessa esitettyihin määräyksiin kuuluu, että ne tietyllä





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

tapaa rajoittavat yksityisomistuksen määräysvaltaa, kun pyritään sovittamaan yhteen yhteisiä ja yksityisiä tavoitteita. Liian vapaat, taloudellisiin näkökohtiin painottuvat määräykset ovat osoittautuneet ympäristön ja rakennussuojelun kannalta epäedullisiksi. Moni on valinnut Kruununhaan asuinpaikakseen juuri sen historiallisten arvojen takia, rakennuskannan ikä ja autenttisuus korreloivat asuntojen neliöhinnan kanssa. Asemakaavaluonnos ei siis aiheuta erityisiä taloudellisia rasitteita osakkeiden omistajille. Asunto Oy Solmun talo on rakennushistoriallisessa mielessä poikkeuksellisen hyvin säilynyt.

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

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

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

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

**Asunto Oy Solmun osakas (Mu14)** (22.2.2010) muistuttaa samoista asioista kuin Asunto Oy Solmu edellä.

**Asunto Oy Solmun kaksi osakasta (Mu15)** (19.2.2010) tuovat edellä mainittujen kohtien 1–8 lisäksi esiin, että taloyhtiön osake oikeuttaa pihalla oleviin autopaikkoihin. Taloyhtiön asunnot ovat pieniä ja asuntoihin sijoitettavat hissit veisivät tilaa juuri pienistä huoneistoista. Heidän mukaansa hissien rakentaminen vaatii rakennusluvan, joka antaa viranomaisille riittävän valvontamahdollisuuden rakentamiselle.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

## Vastine

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

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

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

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

Selostuksessa oleva epätarkkuus koskien asuntojen keskipinta-alaa on korjattu. Nähtävillä olleessa selostuksessa kirjoitettiin Kruununhaan asuntojen koosta, vaikka tarkoitettiin asuntojen kokoa asemakaavan muutosalueella eli kyseessä olevilla yhdeksällä tontilla. Asuntojen keskipinta-ala näillä tonteilla on 107 m<sup>2</sup>. Asunto Oy Solmussa asuntojen keskipinta-ala on rekisteritietojen mukaan 75 m<sup>2</sup>.

**Asunto Oy Meritullinkatu 12 (Mu1)** (22.2.2010) tuo esiin kaikki edellä mainitut kohdat 1–8 muistutuksensa lukuisissa numeroiduissa asiakohdissa. Muistutuksessa vaaditaan, että kaupunkisuunnittelulautakunnan tekemä päätös hyväksyä asemakaavan muutosehdotus samoin kuin rakennus- ja toimenpidekiellot kumotaan ja lakkautetaan heti tai että asemakaavan muutosehdotus palautetaan uudelleen käsiteltäväksi lähtökohtina asumisen ja asukkaiden tarpeet ja asuinolojen kehittäminen ajan vaatimusten mukaisesti. Rakennuskielto on alun perin tehty salaa





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

ja kiinteistölle mitään ilmoittamatta. Rakennuskielto asetettiin 2004 ja vasta nyt ollaan käsittelemässä asemakaavaehdotusta. Tämä on taloyhtiön mielestä kohtuutonta. Poikkeamisluvan käsittely on kestänyt jo yli kaksi vuotta. Poikkeamis- ja rakennusluvut tulee myöntää yhtiölle heti.

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

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

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

Muistutuksessa todetaan, että perinteisesti asemakaavamääräykset ovat koskeneet vain katujulkisivuja ja julkisivun puoleisia katonlappaita, aiemmin sisätiloja ei ole voitu suojella kaavalla. Sisätilojen suojelulle ei ole laillisia perusteita. Asemakaavaehdotuksella puututaan yksityisomistukseen jopa voimassa olevan lainsäädännön vastaisesti. Se on myös ihmisoikeuksien, perustuslain ja EU:n asiaa koskevan lainsäädännön vastainen. Käsitystä tulee myös hallinto-oikeuden päätös





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

(KHO:2009:48, 3172/1/08). Nykyinen kaavamääräys on taloyhtiön mielestä riittävä, mutta siitäkään ei ole taloyhtiölle koskaan ilmoitettu mitään. Helsingin kaupungin viranomaiskäytäntö on muuttunut ilman vastaavaa lainsäädännön muutosta. Kiinteistöt on näin asetettu epätasaarvoiseen asemaan hissien rakentamisen suhteen. Kyse on mielivaltaisesta tai epätasapuolisesta vallankäytöstä. Vaihtoehto rakennussuojelulain nojalla suojelulle asemakaavan sijaan olisi tutkittava.

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

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

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

Muistutukseen on liitetty taloyhtiön asukkaiden näkemyksiä asemakaavaehdotuksen tavoitteista ja seurauksista. Niissä nostetaan esiin edellä mainittujen seikkojen lisäksi se, että kaavaehdotus heikentää raken-





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

nuksen energiatehokkuutta ja energiansäästömahdollisuuksia, se pakottaa tekemään taloista museoita, siirtää yksityisten kiinteistöjen oikeudet päättää asioistaan viranomaisille sekä lisää asumiskustannuksia kohtuuttomasti ja tarpeettomasti.

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

### Vastine

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

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

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



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

Kaavan laatijaa velvoittaa maankäyttö- ja rakennuslaki. Tämän asemakaavan muutoksen laadinnassa erityisesti rakennussuojelulliset ja esteettömyysnäkökohdat ovat olleet tarkasteltavina ja mahdollisuuksien mukaan yhteen sovitettavina. Lain mukaan asemakaavaa laadittaessa tulee huolehtia myös siitä, että maanomistajia kohdellaan keskenään tasapuolisesti.

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

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

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

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

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

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

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





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

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

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

**Asunto Oy Meritullinkatu 12:n kaksi asukasta (Mu16)** (22.2.2010) tuovat esiin edellä mainittujen kohtien 1–8 lisäksi samoja seikkoja kuin Asunto Oy Meritullinkatu 12:n muistutuksessa.

**Asunto Oy Meritullinkatu 12:n osakas (Mu8)** (22.2.2010) tuo esiin edellä mainittujen kohtien 1, 4, 5, 7 ja 8 lisäksi samoja asioita kuin Asunto Oy Meritullinkatu 12:n muistutuksessa.

**Asunto Oy Meritullinkatu 12:n osakas (Mu17)** (16.2.2010) tuo esiin kohdat 1, 2, osin 4 sekä kohdan 8. Erityisesti hän korostaa ikääntyneiden ja liikuntarajoitteisten asumismahdollisuuksia.

#### Vastine

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

#### Tiivistelmät kirjeistä ja vastineet

**Asunto Oy Vironkatu 6:n (Ki1)** (19.2.2010) muistutukseksi otsikoidussa kirjeessä vaaditaan että kaupunkisuunnittelulautakunnan tekemä päätös (10.12.2009) hyväksyä Kruununhaan arvokkaita porashuoneita koskeva asemakaavan muutosehdotus (nro 11944) kumotaan. Lisäksi vaaditaan, että Kruununhaan eräitä kortteleita koskevat rakennus- ja toimenpidekiellot kumotaan ja lakkautetaan heti. Perusteina esitetään kohdat 1–8.

#### Vastine

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



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

**Asunto Oy Meritullinkatu 12:n (Ki2)** (11.1.2010) kirjeessä käsitellään samoja asioita kuin Asunto Oy Meritullinkatu 12:n muistutuksessa (Mu1), vaikkakin suppeammin. Kirjeen sisältö on pääosin sama kuin 14.1.2010 saapuneessa oikaisuvaatimuksessa. Oikaisuvaatimus on liitetty kaavan 11944 asiakirjoihin, mutta siihen on vastattu jo aiemmin (Kslk 25.2.2010). Lisäksi todetaan, että tiedottaminen kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä ja oikaisuvaatimuksesta on tehty ylimielisellä tavalla virheelliseen osoitteeseen ja siitä syystä oikaisuvaatimus olisi myöhästynyt.

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

### Vastine

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

Kirjeen ja oikaisuvaatimuksen asiakohtiin on lisäksi vastattu edellä (vastine **vaatimukseen kumota** kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.12.2009 tekemä päätös ja kumota ja lakkauttaa rakennus- ja toimenpidekiellot sekä vastineet kohtiin 1–8 ja vastine Asunto Oy Meritullinkatu 12:n (Mu1) muistutukseen).

**Asunto Oy Kristian 17 bostadsaktiebolaget (Ki3)** toimitti kirjeen (10.12.2009) kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtajalle. Kirjeessä kuvataan taloyhtiön porrashuoneen ominaisuuksia ja todetaan, ettei hissien rakentaminen sinne tuhoasi sen arvoja. Kaupungin hissiasiamies on suositellut hissien rakentamista porrashuoneeseen. Mikäli hissi sijoitettaisiin asunnoista otettavaan tilaan, tuhoutuisi kalliin kustannuksin rakennettu sauna tai kylpyhuone. Yksityisen taloyhtiön porrashuone on yksityistä aluetta, eikä sen muuttaminen häirinne ketään ulkopuolista.

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





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

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

### Vastine

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

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

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

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

Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

**Kaupunginmuseo** puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä ja toteaa (30.3.2010), että asemakaavaehdotus on valmisteltu



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

erittäin huolellisesti. Kaupunginmuseo on toiminut kaupunkisuunnitteluviraston kanssa yhteistyössä ja on ollut hankkeessa mukana jo porrashuoneiden inventointivaiheesta lähtien. Kaavaehdotus vastaa yhteistyössä sovittuja asioita ja suojelumääräykset ovat asianmukaiset.

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

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

### Vastine

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

**Kiinteistölautakunnan** lausunnossa (8.4.2010) todetaan, että viive porrashuoneiden inventoinnista (2003) asemakaavan tähän vaiheeseen on käsittämätön. Taloyhtiö ei ole sinä aikana saanut hissien rakennuslupaa, ja moni asukas on joutunut muuttamaan muualle. Kaavaehdotuksessa on pyritty yhdistämään asumisen vaatimukset suojelutavoitteisiin, mutta ongelmana on, että siinä puututaan merkittävästi asuintalojen mahdollisuuksiin lisätä esteetöntä kulkua. Kyseessä ei ole niin merkittävä yleinen etu, että hissien rakentamista tulisi rajoittaa esitetyllä tavalla. Hissien sijoittaminen muutosehdotuksessa mainittuihin muihin osiin on monessa rakennuksessa käytännössä mahdotonta.





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

Tällöin esteettömän liikkumisen parantaminen jää saavuttamatta. Asemakaavan tulee mahdollistaa ratkaisut hissien toteuttamiseksi, muutoin asukkaat asetetaan kaupungin toimesta eriarvoiseen asemaan. Lautakunnan pöytäkirjaan on merkitty, että päätökseksi tullut muoto on esittelijän muutettu ehdotus.

### Vastine

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

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

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

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



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

## Asemakaavan muutosehdotusta 11944 koskevat päätökset

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.12.2009 puoltaa 3.12.2009 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 11944 hyväksymistä, jossa suojeltiin arvokkaat porrashuoneet ja esitettiin hissien rakentamistavat siten, että arvokkaiden porrashuoneiden arvot säilyisivät.

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

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

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

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

#### Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

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

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

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





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

Päätös syntyi äänestyksen jälkeen.

Merkittiin, että keskustelun kuluessa jäsen Männistö jäsen Palmroth-Leinon kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

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

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

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

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

#### Kaupunginhallituksen päätökset

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

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

#### Asemakaavan muutosehdotuksen 12060 valmistelu

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

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

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



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

## Poikkeamishakemusta koskevat päätökset

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 7.10.2010 merkitä tiedoksi kaupunkisuunnitteluviraston asiaa koskevan lausunnon. 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. Perusteluinaan 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.

**Meritullinkatu 12:n asukas (Ka1)** on osoittanut eduskunnan oikeusasiamiehelle kantelukirjoitukset 18.10.2011 ja 11.1.2012 (Dnro 3811/4/11). Kantelukirjoituksissa arvosteltiin kaupunkisuunnitteluviraston menettelyä vireillä olevan asemakaavan muutoksen nro 12060 yhteydessä sekä kyseiseen asemakaavan muutokseen liittyvää rakennuskieltoa. Lisäksi kantelussa arvosteltiin kaupunkisuunnitteluvirastoa Asunto Oy Meritullinkatu 12:n tonttia koskevan poikkeamishakemuksen käsittelyn viivästymisestä.

**Eduskunnan oikeusasiamiehen kanslia** ilmoitti 22.3.2012 (HEL 2012-005610), että edellä mainitun kantelun enempi käsittely on päätynyt asianosaisen (**Ka1**) peruttua kantelunsa 17.3.2012 päivätyllä kirjellään. Ilmoitukseen liitetystä vastauksessa kanteluun todetaan, että





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

kanteluasian esittelijä on ollut yhteydessä puhelimitse kaupunkisuunnitteluviraston edustajiin.

### Julkisen nähtävillä olon jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

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 kaupunginmuseon johtokunta, kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, rakennuslautakunta, Museovirasto sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

#### Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet

Suurin osa muistutuksista sisälsi samoja asioita kuin aiemmin valmistellun asemakaavaehdotuksen nro 11944 muistutuksissa. Muistutuksia tuli 3 taloyhtiöltä (Asunto Oy Meritullinkatu 12 (Mu18), Asunto Oy Riddarborg (Mu19) ja Bostads Ab Norra Kajen 10 (Mu20) sekä 5 asukkaalta, joista kaksi oli Asunto Oy Solmun, kaksi Asunto Oy Meritullinkatu 12:n asukkaita ja yksi Asunto Oy Riddarborgin asukas.

**Asunto Oy Meritullinkatu 12 (Mu18) ja Asunto Oy Meritullinkatu 12:n asukkaan (Mu21)** muistutukset (molemmat 7.11.2011) ovat sisällöltään lähes samanlaisia. Niissä mainitaan seuraavia kommentteja ja selvityspyyntöjä:

1. Mitä ovat rakennuksiin tehtävät muutokset, joita asemakaavalla kielletään ja kuka ne määrittelee?
2. Suojelumääräykset ovat ristiriitaisia, sillä ehdotuksessa sallitaan hissien rakentaminen porrashuoneeseen, jos se on teknisesti mahdollista. Hissikuilun sahaaminen, kaiteen ja lattialaatoituksen poistaminen heikentävät porrashuoneen historiallista arvoa ja hissitorni keskellä porrashuonetta muuttaa arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Arvokkaiden porrashuoneiden luettelo tulisi poistaa.
3. Mitä tarkoitetaan, kun määrätään palauttamaan alkuperäistoteutuksen mukaiseksi? Palautusmääräystä on mahdoton noudattaa (myös porrashuoneissa) esimerkiksi siksi, että vanhoja materiaaleja ei ole järkevä käyttää. Uudet suunniteltavat asiat tulee tehdä uudenaikaisesti eikä kopiaimalla vanhaa. Tällöin ne korostavat eri aikakausien kerrostumia. Rakennusosien uusiminen, poistaminen ja siirtäminen tulisi tehdä alkuperäistoteutuksen tyyliin sopivalla tavalla.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

4. Määräys: "suojelumääräykset eivät koske asuinhuoneistoja" tulisi kirjoittaa muotoon: "...eivät koske rakennusten sisätiloja."
5. Tulisi lisätä määräys: "hissille voi sahata uuden aukon porrassyök-syen väliin."
6. MRL:n mukaan viranomaisilla ei ole oikeutta antaa asemakaavalla ehdotuksen mukaisia suojelumääräyksiä, eikä mitakaan sisätiloja koskevia määräyksiä tai ennallistamisvelvoitteita.
7. Suojelumääräykset eivät saa olla esteenä ullakotilojen rakentami-selle. Esimerkiksi pihasivun kattorakenteita on voitava muuttaa.
8. Sana "porraskäynti" tulee korvata sanalla "porrashuone."
9. Hissitornit eivät sovi taloyhtiön pihalle. Leikkikentille tai -varusteille ei ole ollut tarvetta, sillä lapsiperheet eivät voi asua hissittömässä talossa.
10. Rakennuskiellon voi asettaa MRL:n mukaan enintään 8 vuodeksi. Taloyhtiön omistaman tontin rakennuskielto on ollut voimassa koh-tuuttoman kauan.
11. Taloyhtiötä on koetettu pitää viranomaisten toimesta pimennossa. Ehdotuksen kuulutuksesta ei ole ilmoitettu erikseen taloyhtiöille pyynnöistä huolimatta.
12. Kommentti eteläisen niemen joukkoliikennesuunnitelmasta ei liity tähän hankkeeseen.
13. Muistutuksen tekijöille tulee toimittaa kirjallisesti tiedot asemakaava-asian käsittelyvaiheista ja päätöksistä perusteluineen ja valitusoh-jeineen.

### Vastine

1. Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan suojelluissa rakennuk-sissa kielletään *sellaiset korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt, jot-ka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä*. Rakennusluvan yhteydessä eri viranomai-set (rakennusvalvontavirasto sekä tarvittaessa kaupunkisuunnittelu-virasto, kaupungin museo ja Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökes-kus) arvioivat suunniteltavien rakennustöiden vaikutuksia rakennet-tuun ympäristöön maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

2. Määräysten tavoitteena on rakennusten ja arvokkaiden porrashuoneiden suojeleminen. Kaavassa on kuitenkin mahdollistettu hissien rakentaminen porrashuoneisiin kaupunginhallituksen edellyttämällä tavalla. Luetteloidut porrashuoneet on todettu kaavan lähtökohtina olleissa asiantuntijaselvityksissä kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi.
3. Kohteen arvoja heikentäneet toimenpiteet tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Muunlaiset aikaisemmat korjaukset, muutokset ja uudet rakenteet voidaan säilyttää. Uudet rakennusosat tulee toteuttaa siten, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ei vähene. Rakennusvalvontavirasto ohjaa suunnittelua rakennushankkeen yhteydessä. Kaikki rakennuksen peruskorjaamiseen sekä kunnossapitoon ja kehittämiseen liittyvät toimenpiteet ovat mahdollisia, mikäli niillä ei heikennetä rakennuksen historiallista arvoa tai muuteta arkkitehtuurin ominaispiirteitä.
4. Suojelumääräykset koskevat porrashuoneita, mutta eivät ulotu huoneistojen sisätiloihin. Väärinkäsitysten välttämiseksi kaavamääräyksissä on lause: "Suojelumääräys ei koske huoneistojen sisätiloja."
5. Kaava mahdollistaa erilaisia ratkaisuja ja sallii hissikuilun sijoittamisen myös porrassyökyjen väliin silloin, kun se on rakennusteknisesti mahdollista.
6. Maankäyttö- ja rakennuslain eri kaavatasojen sisältövaatimukseen kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen. Asemakaavan laadintaan kuuluu myös rakennettuun ympäristöön liittyvien erityisten arvojen hävittämiskielto (54 §). Jokaisella kaavatasolla on lain mukaan mahdollisuus antaa suojelumääräyksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa puhutaan kulttuuriperinnön ja rakennetun ympäristön arvojen suojelemisesta erittelemättä sisätiloja ja ulkoarkkitehtuuria (54 §). Ympäristöministeriön asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä koskevassa ohjeessa todetaan, että erityistapaüksissa voidaan asemakaavassa antaa sisätiloja koskevia määräyksiä. Kysymykseen tulevat silloin esimerkiksi rakennuksen porrashuoneiden säilyttämistä koskevat määräykset. (Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, ympäristöministeriö, 2003, s. 126)

Suojelumääräysten lisäksi ehdotuksessa on vain sellaisia sisätiloja koskevia määräyksiä, jotka tarkentavat rakennuksen käyttötarkoitusta. Ympäristöministeriön asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä koskevassa ohjeessa todetaan, että kaavamääräysten tulee ... liittyä rakentamiseen taikka rakennusten tai alueen käyttämiseen.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

(Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, ympäristöministeriö, 2003, s. 20).

7. Kaavaehdotuksessa edellytetään, että rakennuksessa tehtävät muutostyöt eivät saa heikentää rakennuksen historiallista arvoa tai muuttaa arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Ullakolle sallitaan talon omaan käyttöön tulevan saunatilän rakentaminen. Vesikaton säilyttäminen tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Helsingissä on voimassa ullakkorakentamisen alueellinen poikkeamispäätös, jonka mukaan Kruununhaassa on mahdollista ottaa ullakkotiloja asunnoiksi ja avata niiden edellyttämiä uusia ikkuna-aukkoja. Päätöksen ehtojen mukaan kaupunkikuvallisten arvojen säilyttäminen on ullakkorakentamisessa turvattava erityisesti mm. avoimeen kaupunkitilaan tai mereen rajoittuvilla alueilla. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kohdalla tulee suunnittelussa käyttää tarkkaa harkintaa.
8. Kaavaehdotuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen päätöksen mukaista sanamuotoa "porraskäynti".
9. Kaavaehdotuksen yhtenä tavoitteena on asukkaiden yhteisen piha-alueen aikaansaaminen jokaiselle tontille, mikä on periaatteena koko kantakaupungin alueella. Kunkin pihan ominaisluonne tulee tietysti suunnittelussa ottaa huomioon ja ulko-oleskelualue tulee toteuttaa ympäristöön sopivia materiaaleja ja istutuksia käyttäen.  
  
Asiantuntijaselvityksissä pihalle rakennettavat hissitornit on joissakin tapauksissa katsottu rakennussuojelun kannalta hyväksi ratkaisuksi esteettömyyden ja kulttuurihistoriallisten arvojen yhteensovittamiseksi.
10. Rakennuskielto on ollut voimassa Kruununhaan arvokkaita porrashuoneita koskevan inventoinnin valmistumisen jälkeen vuodesta 2004 arvokkaimmiksi todettujen kohteiden rakennustaiteellisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen turvaamiseksi. Rakennuskieltoa on jatkettu tarpeellisten selvitysten ja asemakaavan muutoksen laatimisen ajaksi. Kaupunginhallitus päättää rakennuskielloista ja niiden jatkamisesta. Rakennuskielto on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukainen. Rakennuskiellosta on kuulutettu asianmukaisesti lain edellyttämällä tavalla. Kahdeksan vuoden enimmäisaika koskee ainoastaan kaava-alueen laajentamista. Kaavaehdotuksen tonteilla on kaikilla voimassa oleva asemakaava, joten kyse ei ole kaava-alueen laajentamisesta.





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

11. Kruununhaan arvokkaita porrashuoneita koskevan kaavan valmistelussa vuorovaikutus on ollut erittäin laajaa lukuisine asukastilaisuuksineen ja neuvotteluineen. Kaikki materiaali on ollut pyynnöstä saatavilla. Hanketta on voinut seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet -sivustolla. Nähtävillä olostä on ilmoitettu kuulutuksella. Taloyhtiöille ei ole yleisen käytännön mukaan lähetetty tästä erillisiä ilmoituksia, vaan kuulutus on hoidettu, kuten muutkin asemakaavojen kuulutukset Helsingissä. Taloyhtiöille on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja lukuisissa asukastilaisuuksissa selvitetty seikkaperäisesti kaavoituksen kulkua ja hankkeen etenemisen seuraamisen mahdollisuuksia.
12. Eteläisen niemen joukkoliikenneselvityksen mielipiteet on käsitelty kyseisen hankkeen yhteydessä (HEL 2011-006594).
13. Muistutuksen tekijöille tullaan toimittamaan kaupunkisuunnittelulautakunnan antamat vastineet kaupungin perusteltuina kannanottoina. MRL 65 §:n mukaisesti. Kaavan etenemistä voi seurata osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetuista medioista. Kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen muutoksenhaku-aika alkaa kulua siitä, kun päätös on asetettu nähtäville (MRL § 188).

**Asunto Oy Meritullinkatu 12:n kahden asukkaan (Mu22) muistutuksessa (3.11.2011) todetaan:**

Kaupunginhallituksen enemmistö on väistänyt vastuutaan siirtämällä päätösvallan hissien rakentamisesta arvokkaihin porrashuoneisiin taloyhtiöille. Kaavamuutos on laadittava siten, että valmistelussa pohjana olleet lait ja asiantuntijoiden selvitykset otetaan huomioon. Ehdotus mahdollistaa porrashuoneiden turmelemisen tarpeettomienkin hissien rakentamisella. Esimerkiksi Meritullinkatu 12:ssa taloyhtiön ajamien kolmen hissien sijasta kahdella hissillä saavutettaisiin kaikki katutasoa ylemmät asunnot. Tällöin säilyisi ainakin arvokkain c-porras.

### Vastine

Määräysten tavoitteena on rakennusten ja niiden arvokkaiden porrashuoneiden suojeleminen. Kaavassa on osoitettu asiantuntijaselvityksien mukaiset hissien sijoitusvaihtoehdot. Kaavassa on tämän lisäksi mahdollistettu myös hissien rakentaminen porrashuoneisiin kaupunginhallituksen edellyttämällä tavalla. Kaavaehdotus jättää taloyhtiölle useita vaihtoehtoja hissien sijoittamiseksi, joten ehdotus ei velvoita hissien sijoittamiseen arvokkaihin porrashuonetiloihin.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

**Asunto Oy Riddarborgin (Mu19)** muistutuksessa (3.11.2011) todetaan, että:

Yhtiöjärjestyksen mukaan talossa on asianmukaisin luvun toimivia liikehuoneistoja myös muualla kuin kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, jossa niitä saa kaavan mukaan ainoastaan olla. Taloyhtiö katsoo, ettei tilojen käyttöä tulisi rajoittaa yhtiöjärjestyksen tai aikaisempien lupien mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Yhtiö ei vastusta c-portaan (keittiörappu) suojelua, mutta edellyttää, että taloyhtiö voi ehdotuksen estämättä asentaa vaaralliseen portaaseen esimerkiksi turvakaiteet putoamisvaaran ehkäisemiseksi.

**Asunto Oy Riddarborgin osakkaan (Ki23)** kirjeessä (4.11.2011) todetaan, että Asunto Oy Riddarborgin muistutuksessa mainitut muualla kuin kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat liikehuoneistot aiheuttavat jatkuvaa haittaa asukkaille.

#### Vastine

Taloyhtiön tiloissa toimii tällä hetkellä hammaslääkärin vastaanotto. Kaavan mukaan muihin kuin ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen voidaan perustelluista syistä sijoittaa sosiaalisia palvelutiloja, kuitenkin korkeintaan 20 % kerrosalasta. Tämä määräys on yleinen Kruununhaan asemakaavoissa. Varsinaista liiketoimintaa kaava ei salli, koska siitä aiheutuisi häiriötä asumiselle. Kaava ei kuitenkaan vaikuta takautuvasti asianmukaisin luvun toimivien yritysten toimintaan.

Kaavaehdotus ei estä sellaisten tarpeellisten muutosten tekemistä porrashuoneisiin, jotka eivät heikennä porrashuoneen kulttuurihistoriallista arvoa. Kaiteen lisäsuoja tulee toteuttaa suojelulliset arvot huomioon ottaen.

**Asunto Oy Pohjoisranta 10:n (Mu20)** muistutuksessa (3.11.2011) todetaan seuraavaa:

Taloyhtiön kannalta olisi elintärkeää, että hissi voitaisiin rakentaa myös b-portaaseen parhaiten sinne soveltuvalla tavalla rakennuksen käytön ja osakkaiden yhdenvertaisuuden takaamiseksi. Ratkaisulle ei puututtaisi rakennuksen tai portaikon arkkitehtoniseen luonteeseen.

#### Vastine

Kaavaehdotus sallii hissien rakentamisen myös b-portaaseen, mikäli se on teknisesti mahdollista.





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

**Asunto Oy Solmun kahden osakkeenomistajan (Mu23)** muistutuksessa (6.11.2011) vaaditaan, että:

- asemakaavan muutosehdotus tulee hylätä
- rakennus- ja toimenpidekiellot kumotaan ja lakkautetaan heti
- kaupungin tulee ryhtyä noudattamaan tämän ehdotuksen osalta perustuslain säädöstä: *"Julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin. Kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia."*

Perusteluina esitetään seuraavaa:

1. Rakennuksen sisäosien suojelelu asemakaavamääräyksillä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaista eikä sille ole muutakaan laillista perustetta. Kaavalla puututaan kohtuuttomasti yksityisen omaisuuden käyttöön ja kehittämiseen. Sisäosien suojelun tulisi tapahtua rakennussuojelulailla korvausta vastaan. Lisäksi luetellaan korjauskohteita, joissa kaavan toteuttaminen aiheuttaisi lisäkustannuksia. Porrashuoneisiin ei lisäksi pääse ulkopuoliset.

Ehdotus on MRL 54 §:n vastainen, sillä se asettaa taloyhtiöt ja osakkaat eriarvoiseen asemaan ja aiheuttaisi huomattavia taloudellisia rasitteita taloyhtiöille ja osakkaille. Ehdotus painottuu liikaa suojelunäkökohtiin. Miten suojeltavat taloyhtiöt on valittu? Herää kysymys tasavertaisuuden loukkaamisesta verrattuna muihin taloyhtiöihin. Taloyhtiöitä, jotka kuuluisivat mukaan, on jätetty pois ja toisaalta ehdotukseen on eksynyt taloyhtiöitä, joissa asuu arkkitehteja. Kruununhaan ns. komea juristien asuttama jugend-talo on kuin vahingossa jäänyt pois arvokkaiden listalta.

2. Taloyhtiön porraskäytävät eivät ole alkuperäisiä, vaan alkuperäiseen asuunsa korjattuja.
3. Hanke on arkkitehtivetoista suojelelu ja kaupunkisuunnittelua välittämättä lainsäädännöstä, kunnan asukkaiden, erityisesti osakkeenomistajien tai taloyhtiöiden oikeuksista, asukkaiden varallisuudesta, viihtyisyydestä, oikeudesta mahdollistaa asuminen iäkkäänä ja liikuntarajoitteisena omassa asunnossaan ja muista oikeuksista. Valmistelussa on lisäksi syrjäytetty tylästi osakkeenomistajien ja taloyhtiöiden mielipiteet. Hanketta on lisäksi valmisteltu salassa ja ehdotuksen taustalla oleva tutkimus on valheellinen ja väärä. Esimerkiksi kohta: "Kruununhaan asunnot ovat melkein poikkeuksetta suuria..." Selvitys ei päde Asunto Oy Solmuun.
4. "Porraskäynti" on korvattava sanalla "porraskäytävä"



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

5. Hissien rakentamista ei saa rajoittaa millään tavalla. Ensisijaiseksi mahdollisuudeksi tulisi kaavamuutokseen ottaa hissien sijoittaminen porraskäytävään. Toissijainen mahdollisuus tulisi olla hissien sijoittaminen pihan puolelle ja vasta kolmas hissien sijoittaminen asuinhuoneistoihin. Pienissä asunnoissa ei ole tilaa hissien rakentamista varten.
6. Muistutuksessa kommentoidaan määräyksiä, jotka koskevat pihalueita, muureja, aitoja sekä maanalaisia tiloja ja autopaikkoja seuraavasti:
  - tomutus ja jätehuollon laitteiden sijoittamisen kieltämistä pihalla ei voida noudattaa
  - kaavaehdotuksessa on määräys, että autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle, yhtiöjärjestyksessä on yksi autopaikkaosake, joka oikeuttaa kahteen autopaikkaan pihalla.
  - taloyhtiön tulisi vaatia kaupungilta vahingonkorvauksia asemakaavamääräyksistä aiheutuneista rajoituksista
  - valmistelussa ei ole otettu riittävästi huomioon taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksiä.

### Vastine

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen asetettavaksi nähtäville ja että siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaupunkisuunnittelulautakunta harkitsee onko ehdotusta syytä muuttaa annettujen muistutusten ja lausuntojen johdosta sekä antaa vastineet kaupungin perusteltuina kannanottoina.

Nyt kysymyksessä olevat tontit on asetettu maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaiseen rakennus- ja toimenpidekieltoon asemakaavan ja sen suojelumääräysten tarkistamista varten. Päättyessään rakennuskiellon jatkamisesta keväällä 2008 kaupunginhallitus edellytti, että tonteilla tutkitaan hissien rakentamismahdollisuus siten, että porrashuoneiden arkkitehtonisia ja historiallisia arvoja ei turmella, esimerkiksi rakennusten rungon ulkopuolelle. Rakennuskielto on edelleen tarpeellinen. Syytä rakennuskiellon kumoamiseen tai lakkauttamiseen ei valmistelun ja päätöksentekoprosessin keskeneräisyyden vuoksi ole. Kaupunginhallitus on viimeksi päättänyt jatkaa rakennuskieltoa 31.10.2012 saakka (päätös 10.4.2012). Asemakaavan muutos ja kaupungin menettelytapa hankkeen yhteydessä perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä kuntalakiin.

Muistutuksessa esitettyjen perustelujen osalta todetaan vastineena seuraavaa:

**Postiosoite**  
PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Kansakoulukatu 3  
HELSINKI 10  
<http://www.hel.fi/ksv>

**Puhelin**  
+358 9 310 1673

**Faksi**  
+358 9 310 37409

**Tilinumero**  
800012-62637

**Y-tunnus**  
0201256-6  
Alv. nro  
FI02012566





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

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

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki (1999) on keskeisin ja asemakaava-alueella ensisijainen rakennetun kulttuuriympäristön suojelua ohjaava väline. Erityistapauksissa, silloin kun suojelu ei ole mahdollista maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tai milloin rakennuksen säilymistä ei voida riittävästi turvata maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla, kun rakennuksella on huomattavaa valtakunnallista merkitystä tai kun siihen muutoin on erityisiä syitä, sovelletaan lakia rakennusperinnön suojelemisesta (2010, aikaisemmin rakennus-suojelulaki, 1985).

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

Kaupunkisuunnitteluviraston teettämässä inventoinnissa (Arkkitehti-toimisto Schulman Oy, 2003) käytiin läpi Kruununhaan yli kaksikerroksisten asuintalojen hissittömät porrashuoneet, yhteensä 189 kappaletta. Porrashuoneet arvioitiin ja jaettiin asiantuntijatyöryhmän toimesta kolmeen luokkaan, joista ylin luokka vielä kolmeen ryhmään (1+, 1, 1-, 2 ja 3) niiden eri ominaisuuksia tutkien ja niiden arvoja punniten. Asemakaavan muutosehdotus koskee niitä yhdeksää tonttia, joilla on kaikkein korkeimman 1+ -luokituksen saaneita porrashuoneita.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

2. Kruununhaan porrashuoneiden arviointityössä tärkeimmät arviointikriteerit ovat olleet rakennustaiteellinen arvo, historiallinen arvo, autenttisuus ja harvinaisuus. Porrashuoneen autenttisuus eli alkuperäisyys on yksi kriteereistä. Asunto Oy Solmun porrashuoneet on asiantuntijaselvityksissä katsottu kuuluvan korkeimpaan 1+ - luokkaan (ks. vastine edellä).
3. Kruununhaan arvokkaita porrashuoneita koskevan kaavan valmistelussa vuorovaikutus on ollut erittäin laajaa lukuisine asukastilaisuuksineen ja neuvotteluineen. Valmistelussa ja päätöksenteossa on mahdollisuuksien mukaan sovitettu yhteen kaavan tavoitteet ja osallisten kannanotot. Vuorovaikutus ja valmistelu on hoidettu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Päätösvalta kyseisen kaavan osalta on kaupunginvaltuustolla.

Taloyhtiöille on jaettu tietoa laajasti. Vuoden 2003 inventoinnin käynnistymisestä, inventoinnin tuloksista ja hissien rakentamista koskevasta selvityksestä tiedotettiin kaupunkisuunnitteluviraston kirjeillä 30.9.2003, 3.3.2004 ja 30.6.2008. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin taloyhtiöille 22.12.2008. Mielipiteiden ja muistutusten tekijöille on lisäksi lähetetty pöytäkirjanote 10.1.2011 kaupunginhallituksen päätöksestä, jossa todetaan, että vastauksen antaminen raukeaa kaavan palautuksen johdosta.

Asiantuntijaselvitysten laatijat ovat alansa arvostettuja toimijoita, jotka omaavat pitkän kokemuksen. Kaavoituksessa on kuultu useita viranomaisia ja porrashuoneiden arviointiin on osallistunut myös kaupunginmuseon edustaja.

Selostuksessa ollut epätarkkuus koskien asuntojen keskipinta-alaa on korjattu jo aiemman kaavaehdotuksen yhteydessä. Nähtävillä olleessa selostuksessa kirjoitettiin Kruununhaan asuntojen koosta, vaikka tarkoitettiin asuntojen kokoa asemakaavan muutosalueella eli kyseessä olevilla yhdeksällä tontilla. Asuntojen keskipinta-ala näillä tonteilla on 107 m<sup>2</sup>. Asunto Oy Solmussa asuntojen keskipinta-ala on rekisteritietojen mukaan 75 m<sup>2</sup>.

4. Kaavaehdotuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen päätöksen mukaista sanamuotoa "porraskäynti."
5. Kaavassa on mahdollistettu hissien rakentaminen porrashuoneisiin kaupunginhallituksen edellyttämällä tavalla. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

Asiantuntijaselvityksessä on esitetty vaihtoehtoja hissien sijoittamiselle. Selvityksen mukaan hissi voidaan sijoittaa vaihtoehtoisesti myös pienien asuntojen sisäänkäynti- ja aputilavyöhykkeestä otettuun tilaan. Taloyhtiössä on hissejä rakennettu vastaavaan tilaan B- ja F-portaissa. Kaavaehdotuksessa on osoitettu useita hissien sijoitusvaihtoehtoja. Sijoittaminen ratkaistaan mahdollisten hankkeiden yhteydessä tapauskohtaisesti.

6. Tontilla voimassa olevassa asemakaavassa on autopaikat, jätehuollon laitteet ja tomutus kielletty pihalla. Kaavaehdotuksessa ei ole tomutusta koskevaa määräystä. Kaavamääräyksen mukaan jäteasiat tulee sijoittaa rakennusrungon sisään, ja mikäli tämä ei ole mahdollista, tulee jäteastioille rakentaa ympäristöön sopiva katos tai aitaus.

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

Valmistelun yhteydessä käydyin laajan vuorovaikutuksen eräänä tarkoituksena oli saada mahdollisimman paljon taloyhtiöitä koskevaa tietoa, muun muassa taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä määritellyjä kaavan laatijoille tarpeellisia tietoja. Yhtiöjärjestykset kuten muutkin yksityisoikeudelliset sopimukset eivät velvoita asemakaavaa laadittaessa, mutta taloyhtiöiden yhtiöjärjestykset on otettu huomioon sikäli kuin se on ollut mahdollista.

**I Bostadsaktiebolag Solmus två aktieägares (Mu24) anmärkning (6.11.2012) konstateras följande:**

Trappuppgångarna utgör bostadsaktiebolagets aktionärers privatområde och beslutsrätten angående trapphusen ska vara förbehållen ägarna. Kravet på att man vid kommande reparationer ska återställa ändringar enligt det ursprungliga utförandet förorsakar tilläggskostnader för husbolaget. Staden har ingen rätt att minska värdet på en privatpersons egendom eller försvåra försäljning av denna.

Hur är de skyddade husbolagen utvalda? Husbolag som borde ha tagits med har lämnats bort och å andra sidan har i förslaget invalts sådana husbolag, i vilka bor aktiva arkitekter. Det i Kronohagen av flera jurister bebodda jugendhuset som har en ståtlig trappuppgång utan hiss har lämnats bort från de värdefullas lista och en byggnad vars trapp-



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

uppgångs väggar är målade med vit latex har tagits med. Dessutom har belysningsarmaturen från år 2004 i Solmus trapphus inget historiskt värde.

Det i bestämmelsen använda ordet "trappingång" är otydligt och ska ersättas med ordet "trapphus". De i bolagsordningen nämnda bilplatserna på gården saknas i planen. Enligt anmärkningarna har intressenterna inte informerats tillräckligt om planeringsprocessens framskridande i slutskedet avvikande från tidigare skeden i projektet. Yttrarna motsätter sig detaljplaneförslaget.

### Genmäle

Enligt miljöministeriets anvisningar gällande beteckningar och bestämmelser i detaljplaner konstateras att man i specialfall i detaljplanen kan meddela bestämmelser om interiörer. Det kan t.ex. bli aktuellt med en bestämmelse om bevarande av trappuppgångar i en byggnad. (Beteckningar och bestämmelser i detaljplaner, miljöministeriet, 2003, s. 130)

Vid reparations-, ändrings- och tilläggsbyggande ska byggnadens kulturhistoriska värden högakts. Ifall det ursprungliga utförandet inte finns bevarat och ifall senare gjord ändring har minskat byggnadens värde ska man välja ett alternativ som i största möjliga mån återställer de kulturhistoriska värdena. Alternativet kan i en del fall bli dyrare än en standardlösning som är lämplig i en vanlig miljö.

Planens konsekvenser för värdet på egendom eller återförsäljning är svåra att mäta. Detaljplanerna får alltid konsekvenser för användningen av husbolagets egendom, t.ex byggrätt, byggnadsskydd, bilplatser, arrangemang för sopservice och gårdsarrangemang. Bolaget svarar för sina bygg- och reparationsutgifter. För tillfället finns samhälleligt stöd att få speciellt för byggande av hiss men även i viss mån för reparationskostnader för t.ex. de kulturhistoriskt och arkitektoniskt mest värdefulla byggnaderna och interiörerna. De miljöer som värnats om och skyddats som byggda miljöer är högt värderade och efterfrågade boendemiljöer. Skydd kan sålunda till och med höja fastigheternas och bostädernas värde och därigenom även priset. Kronohagens stadsdel erbjuder ett gott exempel på detta.

I den inventering som stadsplaneringskontoret låtit uppgöra (Arkitektbyrå Schulman Oy, 2003) gick man igenom alla bostadshus i Kronohagen utan hiss med mera än två våningar, sammanlagt 189 stycken. Trapphusen värderades och delades med hjälp av en sakkännargrupp in i tre klasser av vilka den högsta klassen ytterligare delades in i tre





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

grupper (1+, 1, 1-, 2 och 3) genom att undersöka trapphusens olika egenskaper och avväga deras värde. Detaljplaneändringen gäller de nio tomter på vilka trapphus med den allra högsta 1+ -klassificeringen finns.

Nästan samtliga trapphus som man föreslagit ska skyddas i bolagen har redan iståndsatts enligt målsättningarna för detaljplanen. Till exempel har trapphuset i Bostadsaktiebolaget Solmu nyligen omsorgsfullt restaurerats enligt goda restaureringsprinciper och genom att på ett anpassat sätt lägga till nya inslag. De tämligen nya armaturerna i Solmus trapphus har i beredningen ansetts i planeringen skickligt anpassade till det gamla utrymmet och sålunda lämpliga i sin miljö.

I detaljplaneändringen följer man ordformuleringen "trappingång" i enlighet med stadsstyrelsens beslut.

Inom hela innerstadsområdet strävar man till att göra gårdsområdena trivsamma. Därför inkluderas det i detaljplanerna en bestämmelse som förbjuder placering av bilplatser på gårdarna. Frågan om bilplatsplacering tas upp till prövning ifall husbolaget t.ex. påbörjar ett byggprojekt för vindslägenheter. Bolagsordningar likaväl som övriga privaträttsliga avtal är inte bindande vid uppgörande av detaljplan, men man har tagit husbolagens bolagsordningar i beaktande så vitt det har varit möjligt.

Vid beredning av detaljplanen för Kronohagens värdefulla trapphus har samverkan varit mycket omfattande med många invånarmöten och underhandlingar. På begäran har allt material funnits tillhanda. Man har kunnat följa med projektet på stadsplaneringskontorets internet-sida. Om framläggning till offentligt påseende har meddelats via kungörelse. Enligt vedertaget bruk skickar man inte ut ett skilt meddelande till husbolagen om detta. Kungörelsen har skötts enligt samma principer som övriga detaljplanekungörelser i Helsingfors. För husbolagen har i programmet för deltagande och bedömning och på åtskilliga invånarmöten grundligt redogjorts för planeringsprocessens gång och möjligheter att följa med projektets framskridande.

**Asunto Oy Solmun kahden osakkeenomistajan (Mu24)** muistutuksessa (6.11.2011) todetaan seuraavaa:

Porrashuoneet ovat taloyhtiön omistajien yksityisaluetta ja niitä koskeva päätäntävalta tulee olla omistajilla. Tulevien korjausten yhteydessä vaadittu muutosten palauttaminen alkuperäistoteutuksen mukaiseksi aiheuttaa lisäkustannuksia taloyhtiöille. Kaupungilla ei ole oikeutta heikentää yksityishenkilön omaisuuden arvoa tai vaikeuttaa sen myyntiä.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

Miten suojeltavat taloyhtiöt on valittu? Taloyhtiöitä, jotka kuuluisivat mukaan, on jätetty pois ja toisaalta ehdotukseen on valittu taloyhtiöitä, joissa asuu aktiivisia arkkitehteja. Kruununhaassa sijaitseva monien juristien asuttama jugend-talo, jossa on upea hissiton rappu, on jäänyt pois arvokkaiden listalta ja mukaan on otettu rakennus, jonka rapun seinät on maalattu valkoisella lateksilla. Lisäksi Solmun porrashuoneiden valaisimilla vuodelta 2004 ei ole historiallista arvoa.

Määräyksessä käytetty sana "porraskäynti" on epämääräinen ja tulee korvata sanalla "porrashuone". Yhtiöjärjestyksessä mainitut pihan autopaikat puuttuvat kaavasta. Muistutuksen mukaan osallisia ei ole tiedotettu riittävästi kaavoitusprosessin etenemisestä loppuvaiheessa toisin kuin hankkeessa aiemmin. Muistuttajat vastustavat asemakaavan muutosehdotusta.

### Vastine

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

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

Kaavaehdotuksen vaikutuksia omaisuuden arvoon tai jälleenmyyntiin on vaikea mitata. Asemakaavoilla on aina taloyhtiön omaisuuden käyttöön kohdistuvia vaikutuksia mm. rakennusoikeuden, suojelun, autopaikkojen, jätehuollon- ja pihajärjestelyjen osalta. Yhtiö vastaa rakentamis- ja korjauskustannuksistaan. Tällä hetkellä yhteiskunnan avustusta on kuitenkin saatavissa erityisesti hissien rakentamiseen, mutta jossakin määrin myös muun muassa kulttuuri- ja rakennustaiteellisesti arvokkaimpien rakennusten ja tilojen korjauskustannuksiin. Rakennetun ympäristön vaalimisen ja suojelun kautta muodostuvat ympäristöt ovat arvostettuja ja haluttuja asuinympäristöjä. Suojelu saattaa siten jopa nostaa kiinteistöjen ja asuntojen arvostusta ja sitä kautta yleensä myös hintaa. Tästä Kruununhaan kaupunginosa tarjoaa hyvän esimerkin.





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

Kaupunkisuunnitteluviraston teettämässä inventoinnissa (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2003) käytiin läpi Kruununhaan yli kaksikerroksisten asuintalojen hissittömät porrashuoneet, yhteensä 189 kappaletta. Porrashuoneet arvioitiin ja jaettiin asiantuntijatyöryhmän toimesta kolmeen luokkaan, joista ylin luokka vielä kolmeen ryhmään (1+, 1, 1-, 2 ja 3) niiden eri ominaisuuksia tutkien ja niiden arvoja punniten. Asemakaavan muutosehdotus koskee niitä yhdeksää tonttia, joilla on kaikkein korkeimman 1+ -luokituksen saaneita porrashuoneita.

Lähes kaikkien yhtiöiden suojeltavaksi ehdotetut porrashuoneet on jo kunnostettu kaavan tavoitteiden mukaisesti. Muun muassa Asunto Osakeyhtiö Solmun porrashuone on vastikään huolellisesti entistetty hyviä restaurointiperiaatteita noudattaen ja siihen sopivalla tavalla uutta yhdistäen. Solmun porrashuoneiden uudehkot valaisimet on valmistelussa katsottu taitavasti vanhaan tilaan suunnitelluiksi ja siten ympäristöönsä sopiviksi.

Kaavaehdotuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen päätöksen mukaista sanamuotoa "porraskäynti".

Koko kantakaupungin alueella pyritään piha-alueet saamaan viihtyisiksi. Siksi asemakaavoihin sisällytetään määräys, joka kieltää autopaikkojen sijoittamisen pihoille. Autopaikkojen sijoitusta koskeva asia tulee harkittavaksi, mikäli taloyhtiö ryhtyy esimerkiksi ullakkoasuntoja koskevaan rakennushankkeeseen. Yhtiöjärjestykset kuten muutkin yksityisoikeudelliset sopimukset eivät velvoita asemakaavaa laadittaessa, mutta taloyhtiöiden yhtiöjärjestykset on otettu huomioon sikäli kuin se on ollut mahdollista.

Kruununhaan arvokkaita porrashuoneita koskevan kaavan valmistelussa vuorovaikutus on ollut erittäin laajaa lukuisine asukastilaisuuksineen ja neuvotteluineen. Kaikki materiaali on ollut pyynnöstä saatavilla. Hanketta on voinut seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet -sivustolla. Nähtävillä olostä on ilmoitettu kuulutuksella. Taloyhtiöille ei ole yleisen käytännön mukaan lähetetty tästä erillisiä ilmoituksia, vaan kuulutus on hoidettu, kuten muutkin asemakaavojen kuulutukset Helsingissä. Taloyhtiöille on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja lukuisissa asukastilaisuuksissa selvitetty seikkaperäisesti kaavoituksen kulkua ja hankkeen etenemisen seuraamisen mahdollisuuksia.

Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

**Kaupunginmuseon johtokunta** toteaa (13.12.2011) lausunnossaan, että uusi kaavaehdotus ei suojele arvokkaita porrashuoneita yhtä pe-



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

rusteellisesti kuin aiempi. Koska kyseessä ovat jopa valtakunnallisessa mittakaavassa erityisen hienot porrashuoneet, joilla on erityisiä rakennustaiteellisia ja historiallisia arvoja, tulee niiden sisätilojen alkuperäisten tai alkuperäistä vastaavien piirteiden säilyminen turvata. Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että asemakaavan muutosehdotuksella on merkittävä ennakkotapauksen luonne Helsingin kantakaupungin asuinkerrostalojen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden porrashuoneiden säilymisen ja vaalimisen suhteen.

Kaupunginmuseon johtokunta ei puolla asemakaavan muutosehdotusta, sillä hissien rakentamisen mahdollistaminen kaikkiin Kruununhaan kaava-alueen rakennusten porrashuoneisiin, mikäli se on teknisesti mahdollista, on ristiriidassa kaavan suojelutavoitteiden ja rakennusperinnön vaalimisen kanssa. Hissien rakentaminen arvokkaimmaksi luokiteltuihin porrashuoneisiin alentaa väistämättä niiden kulttuurihistoriallista arvoa. Ehdotus ei huomio riittävällä tavalla asiantuntijatyötä, jota on kaavatyon pohjaksi tehty.

### Vastine

Määräysten tavoitteena on rakennusten ja niiden arvokkaiden porrashuoneiden suojeleminen. Kaavassa on osoitettu asiantuntijaselvityksien mukaiset hissien sijoitusvaihtoehdot. Kaavassa on tämän lisäksi mahdollistettu myös hissien rakentaminen porrashuoneisiin kaupunginhallituksen edellyttämällä tavalla. Ehdotus ei velvoita hissien sijoittamiseen arvokkaisiin porrashuonetiloihin.

**Rakennuslautakunta** toteaa (22.11.2011) lausunnossaan, että muutosehdotus suojelee eräät Kruununhaan asuinkiinteistöt riittävässä laajuudessa. Samalla mahdollistetaan realistisella tasolla toimenpiteet, joilla helpotetaan merkittävästi toimintakyvyltään rajoittuneitten asukkaiden asumista. On myös huomioitavaa, että yhteiskunta tällä hetkellä voimakkaasti tukee taloudellisesti hissien rakentamista. Kaavaehdotuksen asemakaavamääräyksissä ansiokkaasti todetaan, että hissit on rakennusteknisesti toteutettava siten, että ne mahdollisimman hyvin sopivat ympäristöönsä. Väärinkäsitysten välttämiseksi voisi sanan "rakennusteknisesti" jättää määräyksestä pois. Rakennuslautakunta korostaa, että taitavasti porrashuoneeseen suunniteltua hissiä ei tule kokea porrashuonetta turmelevana elementtinä vaan perustellusta tarpeesta syntyneenä nykyajan kerrostumana.

### Vastine

Kaavaehdotuksen määräyksessä noudatetaan kaupunginhallituksen päätöksen mukaista sanamuotoa "rakennusteknisesti".





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

**Pelastuslautakunnalla** (lausunto 22.11.2011) ei ole lisättävää 9.3.2010 antamaansa lausuntoon. Asemakaavan muutosehdotuksessa (nro 12060) ei ole oleellisia muutoksia pelastustoimen kannalta vanhaan muutosehdotukseen (nro 11944) verrattuna.

**Kiinteistölautakunnan** mukaan (lausunto 20.12.2011) kaavaehdotuksessa on pyritty yhdistämään asumisen näkökohdat rakennusten suojelutavoitteisiin. Aikaisemmassa kaavaversiossa (nro 11944) suojelutavoitteilla perusteltu merkittävä puuttuminen asuintalojen mahdollisuuksiin lisätä esteetöntä kulkua on oleellisesti ratkaistu asemakaavamääräyksiä tarkentamalla. Kiinteistölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

**Museovirasto** toteaa (8.12.2011) lausunnossaan, että asemakaavan muutosehdotuksessa (nro 12060) on huomattavasti heikennetty arvokkaiden porrashuoneiden säilymisedellytyksiä verrattuna aiempaan ehdotukseen (nro 11944). Museovirasto pitää kaavatyön taustaksi laadittuja selvityksiä pätevinä ja asiantuntevina, mutta toteaa, ettei asemakaavaratkaisu ota niitä riittävällä tavalla huomioon. Määräys porraskäynteihin sijoitettavien hissien mahdollisimman hyvästä sopivuudesta ympäristöönsä, on tulkinnallisesti niin väljä, ettei määräys ole hyväksyttävissä. Määräys on lisäksi ristiriidassa porrashuoneiden korjaustöitä koskevan määräyksen kanssa. Arvokkaiden porrashuoneiden säilyminen tulee olla yksiselitteisesti korjaus- ja muutostöiden lähtökohtana. Määräykset koskien rakennuksen ja sen osan purkamista, korjaus-, muutos- ja lisärakentamista sekä alkuperäistoteutuksen mukaista palauttamista tulee kirjoittaa sellaiseen muotoon, että ne ovat ymmärrettävissä myös arvokkaita porrashuoneita koskeviksi.

Museoviraston mukaan arvokkaiden porrashuoneiden varjelemista hissien sijoittamiselta itse porrashuonetilaan puoltaa merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen lisäksi se, että hissien rakentamiselle on kuitenkin osoitettu mahdollisuuksia vaihtoehtoisin ratkaisuin. Lisäksi porrashuoneista otettava tilavaraus hissille uhkaisi paitsi arkkitehtuuriin liittyviä rakennustaiteellisia, -teknisiä ja -historiallisia niin myös käyttöön liittyviä arvoja. Asemakaavan muutoksen kohteena olevilla porrashuoneilla on myös huomattava valtakunnallinen merkitys. Kyseessä oleva asemakaavan muutosehdotus toimii lisäksi ennakkotapauksena kulttuurihistoriallisesti merkittävän sisätilatyypin suojelussa, jolloin ratkaisulla voi olla merkittävä vaikutus myös kohdealueensa ulkopuolella.

Museovirasto lausuu lisäksi, että kaupunkisuunnitteluvirastossa on tehty asiantuntevaa työtä porrashuoneiden arvojen tunnistamiseksi ja turvaamiseksi asemakaavan muutoksella nro 11944. Asemakaavan muu-



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

tosehdotus (nro 12060) on ristiriidassa kaavalle asetettujen suojelutavoitteiden kanssa. Ehdotus ei turvaa riittävästi Kruununhaan rakennettuun ympäristöön liittyvien ja selvityksin todettujen erityisten arvojen säilymistä eikä sen voi katsoa täyttävän asemakaavalle asetettuja sisältövaatimuksia.

Museovirasto ei puolla asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

### Vastine

Määräysten tavoitteena on rakennusten ja niiden arvokkaiden porrashuoneiden suojelu. Kaavassa on osoitettu asiantuntijaselvityksien mukaiset hissien sijoitusvaihtoehdot. Kaavassa on tämän lisäksi mahdollistettu myös hissien rakentaminen porrashuoneisiin kaupunginhallituksen edellyttämällä tavalla. Ehdotus ei velvoita hissien sijoittamiseen arvokkaisiin porrashuonetiloihin.

**Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)** toteaa (23.11.2011), että aiempi kaavaehdotus (nro 11944) oli hyvin laadittu ja se turvasi valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kaikkein arvokkaimmat osat. Asemakaavaehdotusta on muutettu lautakuntakäsittelyn jälkeen siten, että kaavamääräyksiin on lisätty seuraava määräys: "Hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä."

Asemakaavan muutosta varten laadituista selvityksistä käy hyvin ilmi porrashuoneiden arvot ja merkitykset sekä niiden sietokyky hissien rakentamiselle rakennussuojelun kannalta.

MRL 54 §:n yksi asemakaavan sisältövaatimuksia on, että rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Ehdotus ei täytä lain sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön osalta. Uudenmaan ELY katsoo, että tehty perusteellinen selvitys ei ole välittynyt kaavaan. Määräys, joka sallii hissit, milloin se on teknisesti mahdollista, ei turvaa porrashuoneiden arvokkaita ominaispiirteitä. Uudenmaan ELY -keskus esittää, että asemakaavan muutosehdotuksesta käydään MRL 66 §:n mukainen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

### Vastine

Määräysten tavoitteena on rakennusten ja niiden arvokkaiden porrashuoneiden suojelu. Kaavassa on osoitettu asiantuntijaselvityksien mukaiset hissien sijoitusvaihtoehdot. Kaavassa on tämän lisäksi mah-





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

dollistettu myös hissien rakentaminen porrashuoneisiin kaupunginhallituksen edellyttämällä tavalla. Ehdotus ei velvoita hissien sijoittamiseen arvokkaisiin porrashuonetiloihin.

#### Tiivistelmä viranomaisneuvottelusta 12.4.2012

Asemakaavan muutosehdotuksesta on käyty MRL 66 §:n mukainen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 12.4.2012. Neuvotteluun 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.

ELY-keskus ilmoitti harkitsevansa valittamista asemakaavasta, koska asemakaava ei täytä lain sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön osalta. ELY-keskus tutkii mahdollisuutta keskustella porrashuoneiden suojelukeinoista niiden kolmen taloyhtiön kanssa, joissa hissejä on vaikea sijoittaa kulttuurihistorialliset arvot huomioiden muualle kuin huoneistoista otettuun tilaan.

Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoi, ettei kaupunginhallituksen tekemistä kaavamääräysten sisältöä koskevista päätöksistä voi poiketa. Kaupunkisuunnitteluvirasto ja hallintokeskus eivät näe syytä poiketa suunnittelusta aikataulusta.

Neuvottelun johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty määräys: *Rakennusten ja niiden arvokkaiden porrashuoneiden rakennus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.*

#### Asemakaavan muutosehdotusta 12060 koskevat päätökset

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 16.6.2011 palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen nro 12060 uudelleen valmisteltavaksi siten, että hissien rakentaminen on mahdollista aina joko porrashuoneeseen taloyhtiön yhteisiin tiloihin tai rungon ulkopuolisena rakenteena.

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja otti 27.6.2011 asian kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaupunginhallitus päätti 3.10.2011 hyväksyä ehdotuksen nro 12060 asetettavaksi nähtäville ja että siitä pyydetään tarvittavat lausunnot.



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.5.2012 lähettää 9.6.2011 päätyn ja 22.5.2012 muutetun 1. kaupunginosan (Kruunuhaka) 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.

### **Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12266 valmistelu**

Asemakaavoituksen jatkumisesta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä 27.7.2014.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12266 on valmisteltu korkeimman hallinto-oikeuden 5.2.2014 tekemä päätös huomioon ottaen. Asemakaavan muutos sallii hissien rakentamisen kaikkiin porrashuoneisiin, mikäli se on teknisesti ja rakennetun ympäristön erityisiä arvoja turmelematta mahdollista.

### **Kaavaehdotus nro 12266 nähtävillä (MRL 65 §) 31.10.–1.12.2014**

Asemakaavan muutosehdotus nro 12266 oli julkisesti nähtävillä 31.10.–1.12.2014.

Ehdotuksesta on tehty 2 muistutusta. Ehdotuksesta ovat antaneet lausunnon kaupunginmuseon johtokunta, Museovirasto sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

## Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet

Kaavaehdotuksesta jätetyissä muistutuksissa esitettiin huomioita sr-1 suojelumääräykseen ja sen tulkintaan liittyen. Tavoitteet tulkinnan selkeyttämisestä olivat muistutuksissa vastakkaiset. Muistutuksia tuli yhdeltä taloyhtiöltä (Asunto Oy Meritullinkatu 12 (Mu 25) sekä yhdeltä osalliselta (Mu 26).

**Asunto-osakeyhtiö Meritullinkatu 12 (Mu 25)** muistutuksessa yhtiön hallitus pyytää huomioimaan asemakaavan suunnittelussa seuraavat seikat:

1. Jos tehdään hissi, niin arkkitehtuurin ominaispiirteet muuttuvat. Suojelumääräyksessä pitäisi sanoa: Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat **oleellisesti** arkkitehtuurin ominaispiirteitä.
2. Suojelumääräyksen kappaleet ovat väärässä järjestyksessä. Rakennushistoriaselvitys on ok. Valitettavasti se lisää suunnittelukustannuksia noin viikon työnä 6000 e.
3. Kuinka vesikaton materiaalin voi säilyttää, jos kattopelti on puhki kulunut? Yhtiöiden on saatava korjata kiinteistöjään nykypäivän kestäville materiaaleille, jotka ovat alkuperäistoteutuksen tyylin mukaisia. Määräyksen loppu pitää olla: "...tulee se tehdä alkuperäistoteutuksen **tyyliin sopivalla tavalla.**"
4. Hissi muuttaa tilasarjaa. Ei sitä voi säilyttää. Kaiteita on pystyttävä siirtämään ja muuttamaan. Kaiteita pitää saada rakentaa nykypäivän teräksestä. Suojelumääräyksen osan toiseksi viimeinen lause pitää olla: "...ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen säilytetään **tai uusitaan alkuperäistoteutuksen tyyliin sopivalla tavalla.** Viimeisen lauseen loppu pitää olla: "...tulee se tehdä alkuperäistoteutuksen **tyyliin sopivalla tavalla**"
5. Hissien rakentamisen sallivaan määräykseen pitää selkokielellä lisätä: "**Hissikuilun saa rakentaa porrashuoneen keskelle portaisiin sahattavaan kuiluun. Uusi kuilu rakenteineen pitää tehdä kaupunginmuseon ja rakennusvalvonnan ohjeita noudattaen.**" Muuten jatkuu iänikuinen keskustelu siitä, että turmeleeko hyvin detaljoitu vanhan mallin mukainen verkkokuilu porrashuoneen vai ei.
6. Miksi piha-alueen kunnostamiseen ja jäteastioiden sijoitteluun liittyvät määräykset on tässä mukana? Kohtuuton vaatimus.
7. Savunpoistoluukku pitäisi olla vaatimustekstissä, koska se pitää kuitenkin rakentaa.

## Vastine

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





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

1, 3 ja 4. Kaavaehdotuksen määräykset ovat tavanomaisia yleisesti käytössä olevia määräyksiä, joita käytetään kun kyseessä on sr-1 määräyksellä suojeltava rakennus. Kaikki rakennuksen peruskorjaamiseen sekä kunnossapitoon ja kehittämiseen liittyvät toimenpiteet ovat mahdollisia, mikäli niillä ei heikennetä rakennuksen historiallista arvoa tai muuteta arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Kohteen arvoja heikentävät toimenpiteet on suojelumääräyksellä kielletty ja lähtökohtaisesti pyritään säilyttävään korjaamiseen. Pakottavista syistä rakennusosia voidaan uusia alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Muutostyöt sekä korjaaminen ja lisärakentaminen tulee toteuttaa siten, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ei vähene. Rakennusvalvontavirasto ohjaa suunnittelua rakennushankkeen yhteydessä. Rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöistä sekä hissien rakentamisesta tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä. Tässä yhteydessä rakennetun kulttuuriympäristön asiantuntijaviranomainen voi ottaa kantaa mm. siihen, voiko muutostyö vaikuttaa rakennuksen historiallista arvoa heikentävästi tai muuttaako se arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Neuvottelussa päästään myös yhdessä etsimään niitä suunnittelun ja toteuttamisen mahdollisuuksia, jotka voivat kussakin yksittäisessä tapauksessa tulla kyseeseen.

2. Määräysten järjestystä on tarkistettu.

5. Asemakaavan muutosehdotus nro 12266 perustuu kaupunginhallituksen 10.1.2011 tekemään päätökseen, jolla hissien rakentaminen sallitaan 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. Kaavaehdotus pyrkii parhaalla mahdollisella tavalla yhdistämään tavoitteen säilyttää kulttuurihistoriallisia arvoja ja tavoitteen parantaa saavutettavuutta. Kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimista edellytetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Kaavatyön tueksi laaditun Kruununhaan rakennustaiteellisten porrashuoneiden inventoinnin ja tarkemmin hissien sijoittamista tutkivan selvityksen johtopäätökset huomioon ottaen ei ole mahdollista kaavamääräyksellä sallia hissikuilun sahaamista portaisiin ja samalla varmistua siitä, ettei rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja tällä toimella turmella.

6. Koko kantakaupungin alueella pyritään piha-alueet saamaan viihtyisiksi. Kaavamääräyksen mukaan jäteastiat tulee sijoittaa rakennusrun-





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

gon sisään ja mikäli tämä ei ole mahdollista, tulee jätteastioille rakentaa ympäristöön sopiva katos tai aitaus. Asemakaava ei tule takautuvasti voimaan eivätkä kaavamääräykset johda korjausvelvoitteisiin. Vasta toteutettaessa rakennuslupaa vaativia muutoksia rakennusvalvontavirasto ohjaa suunnittelua ja valvoo rakentamisen asemakaavan ja kaavamääräysten mukaisuutta.

7. Savunpoistoluukun rakentaminen ei ole asemakaavallinen kysymys.

**Muistutuksessa (Mu26)** todetaan, että Helsingin kaupunki ajaa edelleen sinnikkäästi hissien sallimista asiakohdassa mainittujen yli sata vuotta vanhojen asuinkiinteistöjen kaikkiin porrashuoneisiin unohtaen, että kaavoitusprosessi aloitettiin nimenomaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden porrashuoneiden suojelemiseksi ja että Korkein hallinto-oikeus on kumonnut vuosikirjapäätöksellään 5.2.2014 edellisen asemakaavaehdotuksen nro 12060.

Museoviranomaisten kanssa käytävää neuvottelua voidaan jopa pitää heikennyksenä sekä läpinäkyvyyden että tärkeiden periaatteiden maldatumisen takia verrattuna kirjalliseen lausuntoon.

Kaavan määräys hissien rakentamisen sallimisesta kaikkiin, jopa kaikkiin arvokkaimpiinkin, porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti ja rakennetun ympäristön erityisiä arvoja turmelematta mahdollista, on tulokinnanvarainen. Katsomme, että uusi asemakaavaehdotus ei riittävästi turvaa rakennussuojelua koskevien säännösten toteutumista rakennetun ympäristön erityisten arvojen osalta, mikäli asemakaavassa ei tarkemmin tuoda esille niitä perusteita, joiden nojalla hissien sijoittaminen näihin porraskäynteihin on mahdollista ilman, että se turmelee rakennetun ympäristön erityisiä arvoja. Määräys mahdollistaisi nyt hissien rakentamisen myös sellaisiin porraskäynteihin, joissa huoneistojen esteetön saavutettavuus ei sitä edellyttäisikään. Esteettömyyden edistämisen varjolla saatetaankin tavoitella ensisijassa taloudellista hyötyä.

### Vastine

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. Kaavaehdotus pyrkii parhaalla mahdollisella tavalla





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

yhdistämään tavoitteen säilyttää kulttuurihistoriallisia arvoja ja tavoitteen parantaa saavutettavuutta.

Määräys neuvotteluvollisuudesta museoviranomaisen kanssa korvaa edellisessä kaavaehdotuksessa käytetyn lausunnonpyyntövelvoitteen. Usein asemakaavoissa käytettyä kaavamääräystä on sisällöltään kehitetty yhteistyössä museoviranomaisen kanssa. Jäykän ja yksipuolisen lausuntomenettelyn sijaan uusissa kaavoissa suositaan määräystä neuvotteluvollisuudesta, mikä parhaimmillaan lisää aitoa yhteistyötä osapuolten ja viranomaistahojen välillä. Neuvotteluista on syytä kirjata muistio, jossa tulee esiin osapuolten näkemykset. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus tuo lausunnossaan (9.12.2014) esiin, että sr-1 määräys on sinällään selkeä kieltäessään arvojen turmelemisen ja sisältäessään museoviranomaisen kanssa neuvotteluvollisuuden. Museovirasto (17.12.2014) pitää erityisen hyvänä sitä, että kaavamääräyksissä edellytetään neuvottelemista museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- ja toimenpideluvan myöntämistä koskien rakennuksen korjaus-, muutos ja lisärakentamistöitä sekä hissien rakentamista.

Kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimista edellytetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Kaavamääräys mahdollistaa hissien rakentamisen porraskäyntiin vain silloin, kun se on teknisesti ja rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja turmelematta mahdollista. Arvion kunkin suunnitelman asemakaavanmukaisuudesta tekee rakennusvalvontaviranomainen yhteistyössä museoviranomaisen kanssa. Hissien rakentamisen motiivit eivät ole asemakaavallinen kysymys.

#### Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

**Kaupunginmuseon johtokunta** toteaa (25.11.2014) lausunnossaan, että kyseessä on joukko valtakunnallisestikin merkittäviä, erityisiä rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja sisältäviä porrashuoneita. Nyt lausunolla oleva kaavaehdotus on kolmas kyseisten kiinteistöjen porrashuoneiden suojelemiseksi laadittu asemakaavan muutos. Kaupunginmuseon johtokunta on antanut lausunnon kaavasta sen aiemmissa vaiheissa 30.3.2010 (nro 11944) ja 13.12.2011 (nro 12060). Asemakaavaehdotuksessa määritelty porrashuoneiden suojelutavoite perustuu Kruununhaan rakennustaiteellisesti arvokkaiden porrashuoneiden inventointiin (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 16.12.2003) ja arkkitehtien Vilhelm Helander ja Juha Leiviskä tekemään selvitykseen ”Hissien sijoittaminen eräisiin Kruununhaan asuinkerrostaloihin” (30.9.2008). Asemakaavan muutoksessa arvokkaiksi osoitetut porrashuoneet on luokiteltu porrashuoneinventoinnissa kaikkein arvok-





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

kaimpiin luokkiin (1 ja 1+) kuuluviksi. Hissien sijoittamista tutkivassa selvityksessä todetaan, että porrashuoneet ovat keskenään erilaisia ja että hissien rakentaminen tulee siksi tutkia kunkin porrashuoneen kohdalla tapauskohtaisesti. Kahdessa kaavaa koskevassa asunto-osakeyhtiössä on jo hissit. Kaavoituksen pohjana käytettyjen selvitysten mukaan hissien sijoittaminen arvokkaisiin porraskäytäviin ei ole niiden kulttuurihistoriallisia arvoja turmelematta mahdollista. Hissien rakentamista koskevan selvityksen perusteella suositeltavampaa on sijoittaa hissit esim. rakennusrungon ulkopuolelle tai porraskäytävän viereisiin asuin- tai aputiloihin, kukin tapaus kuitenkin aina yksilönä arvioiden. Johdonmukaisinta on todeta tämä jo hissien rakentamista ohjaavassa kaavamääräyksessä. Hissien rakentamista ohjaavaan kaavamääräykseen tulee lisätä täsmennys siitä, ettei arvokkaiksi luokiteltuihin porrashuoneisiin ole mahdollista rakentaa porrashuoneeseen sijoitettavaa hissiä. Näissä portaissa ratkaisu tulee etsiä tapauskohtaisesti muualta kuin itse porrashuoneesta. Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta vain edellä mainituin täsmennyksin

### Vastine

Kaavaehdotus pyrkii parhaalla mahdollisella tavalla yhdistämään tavoitteen säilyttää kulttuurihistoriallisia arvoja ja tavoitteen parantaa saavutettavuutta. Sekä kaupunginhallituksen 10.1.2011 kaavoitukselle asettamat tavoitteet että korkeimman hallinto-oikeuden 5.2.2014 päätös on otettu kaavoituksessa huomioon. Selvitysten johtopäätöksiin nähden johdonmukaisen kaavaratkaisun sijaan vuosien kaavoitusprosessin tuloksena on kaava-ratkaisu, joka korostaa selvitysten ja asiantuntijaviranomaisen roolia jatkosuunnittelussa jättäen varsinaisen suunnitteluratkaisun määrittelyn rakennuslupavaiheeseen. Jotta kaavatyö saataisiin päätökseen ja alkuperäiset rakennussuojeluun liittyvät tavoitteet täytettyä kaupunginhallituksen asettamat esteettömyyteen liittyvät tavoitteet huomioon ottaen, ei kaupunginmuseon johtokunnan lausunnossaan edellyttämää muutosta hissien rakentamista ohjaavaan määräykseen tehdä.

**Museovirasto** toteaa (17.12.2014) lausunnossaan ottaneensa kantaa kaavahankkeeseen lausunnolla 8.12.2011, jolloin se piti keskeisenä ongelmana sitä, että asemakaava (ehdotus nro 12060) salli hissien rakentamisen porrashuoneisiin, mikäli se olisi teknisesti mahdollista. Arvokkaiden porrashuoneiden suojeluedellytyksiä oli kaupunginhallituksen päätöksellä heikennetty olennaisesti verrattuna aiempaan asemakaavan muutosehdotukseen (nro 11944), jonka sr-1 määräys kielsi hissien rakentamisen arvokkaiksi luokiteltuihin porrashuoneisiin. Asemakaavan (ehdotus nro 12060) hyväksymisestä valitettiin Helsingin hallin-





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

to-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka totesi päätöksessään 5.2.2014, että asemakaavan muutos mahdollistaisi hissin rakentamisen myös kaavassa selvitysten perusteella arvokkaiksi osoitettuihin porrashuoneisiin. Kaavassa annetut määräykset huomioon ottaen ei voitaisi kuitenkaan varmistua siitä, että lainmukainen tasapaino rakennetun ympäristön arvojen ja esteettömyyden välillä olisi rakennuslupamenettelyä varten saavutettu. Asemakaavan muutoksen ei katsottu näiltä osin täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin sisältövaatimusta, jonka mukaan rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Nyt lausunnonle annettu kaavaehdotus on eräänlainen kompromissi kahdesta edellä mainitusta vaiheesta. Parannus edelliseen kaavaehdotukseen nähden on se, että hissin teknisen toteutuskelpoisuuden lisäksi on turvattava rakennetun ympäristön erityisten arvojen säilyminen. Kaava täyttää suojelutavoitteet tyydyttävästi, mutta tulkinnat arvojen turmeltumisesta voivat johtaa ristiriitaisiin näkemyksiin. Muilta osin kaavan rakennus- suojelua koskevat määräykset on laadittu huolellisesti. Museovirasto pitää erityisen hyvänä sitä, että kaavamääräyksessä edellytetään neuvottelemista museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- ja toimenpideluvan myöntämistä koskien rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöitä sekä hissien rakentamista.

### Vastine

Kaavaehdotus pyrkii parhaalla mahdollisella tavalla yhdistämään tavoitteen säilyttää kulttuurihistoriallisia arvoja ja tavoitteen parantaa saavutettavuutta. Sekä kaupunginhallituksen 10.1.2011 kaavoitukselle asetamat tavoitteet että korkeimman hallinto-oikeuden 5.2.2014 päätös on otettu kaavoituksessa huomioon. Kaavamääräys, jolla edellytetään neuvottelemista museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- ja toimenpideluvan myöntämistä koskien rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöitä sekä hissien rakentamista, vahvistaa asiantuntijaviranomaisen roolia jatkosuunnittelussa ja on tarkoitettu ratkaisemaan ristiriitaisia näkemyksiä.

### Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa

(9.12.2014) lausunnossaan, että sr-1 määräys on sinällään selkeä, kieltäessään arvojen turmelemisen ja sisältäessään museoviranomaisen kanssa neuvotteluvollisuuden. Määräyksen mukaan hissin saa rakentaa, milloin se on sekä teknisesti mahdollista että ei turmella rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Tämä jättää rakennuslupa- vaiheeseen rakennetun ympäristön arvojen ja sen muutoksensietokyvyn määrittelyn. Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräys korostaa selvitysten ja asiantuntijaviranomaisen roolia. Kaavamääräyksen lisäksi porrashuoneiden muutoksensietokykyä mahdollisessa hissi-





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011, 22.5.2012  
7.10.2014 ja 17.3.2015

---

rakentamisessa ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n turmel-  
miskielto.

### **Vastine**

Rakennuslupavaiheeseen siirtynyt rakennetun ympäristön arvojen ja  
muutoksensietokyvyn määrittely ei annetut kaavamääräykset huomioon  
ottaen aiheuta uhkaa rakennetun ympäristön erityisien ominaispiirtei-  
den säilymiselle.



## KRUUNUHAAN ARVOKKAAT PORRASHUONEET

### Keskustelutilaisuus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

**Aika:** 12.1.2009 klo 18  
**Paikka:** Kaupunkisuunnitteluviraston auditorio  
**Läsnä:** Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, KSV puheenjohtaja  
Leena Makkonen, arkkitehti, KSV  
Katri Erroll, II asemakaava-arkkitehti, KSV  
Niklas Lähteenmäki, arkkitehti, KSV, sihteeri  
Lauri Jääskeläinen, virastopäällikkö, Rakennusvalvontavirasto  
Marjatta Uusitalo, kaupunkikuva-arkkitehti, Rakennusvalvontavirasto  
Hannu Havas, arkkitehti, Rakennusvalvontavirasto  
Seppo Kauhanen, Talous- ja suunnittelukeskus  
Erkki Holappa, hissiasiamies, Talous- ja suunnittelukeskus  
Anne Mäkinen, Helsingin kaupungin museo

sekä kiinnostunutta yleisöä noin 70 henkeä

Tilaisuuden tavoitteena oli keskustella Kruunuhaan arvokkaiden porrashuoneiden suunnitteilla olevasta asemakaavasta. Tilaisuus jakautui kolmeen osioon.

### 1. Tilaisuuden avaus

Juha-Pekka Turunen avasi tilaisuuden ja esitteli kaavaprosessin kulkua. Hän myös pyysi yleisöä ottamaan kantaa siihen, miten asukkaat haluavat osallistua kaavan valmisteluun. Tilaisuuden aikana selkeytyi seuraavat tavat:

- Sovitaan taloyhtiökohtaiset neuvottelut ennen luonnosten tekemistä.
- Kaavaluonnos esitellään taloyhtiökohtaisesti.

### 2. Hankkeen esittely

Leena Makkonen esitteli kerätyn suunnitteluaineiston.

### 3. Keskustelu

Muistioon on kirjattu keskustelun aikana esiin nousseita asioita siten, että painopiste on esitetyillä kysymyksillä ja kommentilla. Kaupungin edustajat vastasivat esitettyihin kysymyksiin, mutta kaikkia vastauksia ei ole kirjattu muistioon. Lista on tehty osin taloyhtiöittäin sikäli kuin se on ollut mahdollista.





NL

16.1.2009

#### Bostads AB Elisabeth, Maneesikatu 1-3

- Onko Kruunuhaan rakennuskanta ainutlaatuinen Suomessa?
  - o Kruunuhaka on museoviraston luettelon mukaan valtakunnallisesti merkittävä kaupunkialue.
- Kuinka paljon ennen 1920 rakennettuja rakennuksia on Suomessa?
  - o n. 5%, (vrt. vuotta 1950 nuorempia on 80%)
- Kruunuhaassa hissien rakentaminen keskelle porrasta saattaa alentaa rakennuksen arvoa.
- Onko esteettömyys vaatimus hissiavustuksille?
  - o Helsingin hissiprojektin edustajan mukaan tällä hetkellä käytännössä kaikki projektit saavat avustuksia ja käytössä ei ole kalleusharkintaa.

#### As.Oy Meritullinkatu 12

- Paljonko vanhoja porrashuoneita on suojeltu Helsingissä?
  - o Sisätiloja on kaavalla suojeltu noin 150, lukuun sisältyvät myös julkiset sisätilat, Katajanokalla on useita suojeltuja asuinkerrostalojen porrashuoneita.
- Mitkä ovat porrashuoneiden suojelutarpeen arviointiperusteet? Nyt valittujen porrashuoneiden lista vaikuttaa sattumanvaraiselta. Olisiko suojeltavia porrashuoneita Kruunuhaassa enemmänkin ja miksi ne eivät ole mukana hankkeessa? Toteutuuko tasavertaisuus suojelun ulkopuolella olevien taloyhtiöiden kanssa? Mikä on suojeltaviksi arvioitujen porrashuoneiden otanta tai asteikko?
  - o Käytetyt perusteet käytiin läpi ja luvattiin laittaa vuoden 2003 inventoinnin materiaali www-sivulle (laitettu 13.1.2009). Lisäksi sovittiin inventointimateriaalin lähettämisestä tiedostoina halukkaille taloyhtiöille.
- Mihin lakiin perustuu porrashuoneiden suojelu asuintaloissa?
  - o Ympäristöministeriön painettuun ohjeeseen
- Esiin nousi pelko siitä, että suunnittelussa keskitytään vain arkkitehtuuriin sosiaalisten näkökulmien kustannuksella.
- Rakennussuojelu ei saa olla suunnittelun ainoa arvoperusta.
- Mitä suojelulla tarkoitetaan? Mitkä osat porrashuoneista suojellaan?
  - o Tämä tulee olemaan kaavoituksen loppupäätelmä, sitä suunnitellaan.
- Heräsi kysymys aikataulusta ja siitä, onko taloyhtiön vireillä oleva hissi projekti jäässä kaavoituksen ajan.
  - o Poikkeusmenettelyä voidaan käyttää ja onkin käytetty. Heräsi lisäkysymys siitä, onko poikkeusmenettely asukkaiden vaikuttamisen kannalta demokraattista.
  - o Rakennusvalvonnan Lauri Jääskeläinen totesi, että rakennuskielto ei ole este rakennusluvalle, luvan käsittelyprosessi eroaa normaalista käsittelystä.
- On muistettava, että taloyhtiöt eivät halua turmella porrashuoneitaan, siitä hissihankkeissa ei ole kyse.
- Asuinympäristön on säilyttävä elävänä ja nykyaikaiset asumismukavuudet kuuluvat osaksi tätä
- Miten suojelua valvotaan
- Jokainen asukas tiesi jo asuntoon muuttaessaan, että niissä ei ole hissejä.
- On tärkeää toteuttaa hissihankkeet siten, että porrashuoneiden kulttuurihistoriallinen arvo säilyisi.

#### As.Oy Kruunuhaankatu 4

- Suunnittelussa tulisi kartoittaa asenneilmasto eikä keskittyä pelkkään tekniseen ratkaisuun.
- Pienen rakennusperintömme vaaliminen koetaan tärkeäksi.
- Ehdotettiin tutkittavaksi henkilöhistorioiden mahdollisuutta kuiluhissin rinnalla.

h:\tyonaikaiset\2009 kruunuhaan hissit\krhissi oas\090112 asukastilaisuus\090112 krhissi asukastil muistio.doc

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



NL

16.1.2009

- Asukkaiden on otettava kantaa siihen, onko jo toteutetuissa konsulttitöissä järkeä. Asukkailla on paras tieto rakennuksista ja niissä tehdyistä muutoksista.
- Taloyhtiöiden tulisi ymmärtää myös autenttisuuden merkitys ja rahallinen arvo.

As.Oy Solmu, Liisankatu 17

- Tämän hetken tarpeet eivät saa olla rakennussuojelun este, rakennussuojelu tähtää tulevaisuuteen
- Merkittävässä asuintaloissa tulisi säilyttää myös sen asumisominaisuudet (joihin hissi ei välttämättä kuulu)

As. Oy Vironkatu 6

- Poliittiset päättäjät ratkaisevat kaikesta suunnittelusta huolimatta nämä kysymykset oman päänsä mukaan.

Kiinteistöliiton edustajien huomioita:

- Mihin lakiin perustuu ajatus porrashuoneiden suojelusta (ks. kohta Meritullinkatu 12).
- Asunto-osakeyhtiölaki on muuttumassa, uusi laki tulee voimaan mahdollisesti 2010 alusta. Alustavasti on esitetty, että taloyhtiöiden hissihankkeiden kulujen jakamiseen olisi tulossa muutoksia siten, että kustannukset jyvitetäisiin asunnon sijainnin mukaan. Uusi laki on hyvä ottaa huomioon suunnittelussa.

Muita tilaisuudessa esiin nousseita kysymyksiä:

- Heräsi pelko siitä, että jos kaavoituksesta ollaan yhteydessä vain taloyhtiöiden hallitusten kanssa, unohtaa hallitus tiedottamisen asukkaille. Yhtenä ratkaisuna pidettiin esittelyjä yhtiökokouksissa.





NL

18.5.2009

## KRUUNUNHAAN ARVOKKAAT PORRASHUONEET

### Keskustelutilaisuus kaavaluonnoksesta

As. Oy Onni, Meritullinkatu 16  
As. Oy Kruununhaankatu 4  
Bostads Ab Elisabeth, Maneesikatu 1-3

**Aika:** 11.5.2009 klo 18  
**Paikka:** Kaupunkisuunnitteluviraston lautakunnansali  
**Läsnä:** Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, KSV puheenjohtaja  
Leena Makkonen, arkkitehti, KSV  
Niklas Lähteenmäki, arkkitehti, KSV

Neljä edustajaa Bostads Ab Elisabethista  
Kolme edustajaa As. Oy Onnista  
Edustaja As. Oy Kruununhaankatu 4:stä

Tilaisuuden alussa Juha-Pekka Turunen selvitti kaavaprosessin kulkua. Leena Makkonen kertoi käsiteltävien kiinteistöjen suojelun lähtökohdista ja kaavaluonnoksessa olevista ratkaisuista. Niklas Lähteenmäki esitteli kaavaluonnoksen. Alla on listattuna yleisön esittämiä kysymyksiä ja kommentteja taloyhtiöittäin. Osa vastauksista on myös kysymyksen perässä.

#### As. Oy Onni

- Kysyttiin, millainen on rakentamistapaohje ja miten siihen voi tutustua. Selvitettiin, että ohjeessa on selostettu yksityiskohtaisemmin se, millaisia hissejä rakennuksiin voidaan tehdä.
- Voiko sisäpihalle rakennettavan hissien upottaa ulkoseinään, jolloin se veisi vähemmän tilaa pihalta?
- Voiko hissien yhteyteen rakentaa parvekkeen?
- As. Oy Onnissa pienelle sisäpihalle rakennettaessa hissi peittää asuinhuoneen ikkunanäkymän. Toivottiin, että rakentamistapaohjeessa kerrottaisiin, että asuinviihtyisyyttä ei saa kohtuuttomasti heikentää. Tähän kommentoitiin, että rakennusvalvonta selvittää asumisviihtyisyyskysymyksiä rakennuslupahakemusta käsitellessään.
- Toivottiin merkintää hissien tarkaksi sijainniksi. Kerrottiin, että tämä on tarkemman suunnittelun kysymys, johon kaavoituksella ei haluta puuttua.
- Vaikuttaako hissiavustuksen saantiin se, että eri asukkaat ovat eri asemassa saavutettavuuden suhteen? Ksv:n saamien tietojen mukaan ei vaikuta, asiasta haluttiin vielä varmistus ARA:lta.



NL

18.5.2009

---

Bostads Ab Elisabeth

- Kaavaluonnoksen ratkaisua pidettiin hyvänä.
- Saako kaavaluonnoksen mukaan ullakolle rakentaa? Ksv:n kanta on, että kaavaluonnos ei ota kantaa ullakkokysymykseen, sillä sitä ohjaa Uudenmaan ympäristökeskuksen alueellinen poikkeamispäätös.

As. Oy Kruununhaankatu 4

- Kaavaluonnoksen ratkaisua, missä hissi tulisi tuuletusparvekkeen kohdalle, pidettiin hyvänä.





NL

18.5.2009

## KRUUNUNHAAN ARVOKKAAT PORRASHUONEET

### Keskustelutilaisuus kaavaluonnoksesta

**Bostads Ab. Norra Kajen 10, Pohjoisranta 10**  
**As. Oy Riddarborg, Mariankatu 12**  
**As. Oy Vironkatu 6**

**Aika:** 12.5.2009 klo 18  
**Paikka:** Kaupunkisuunnitteluviraston lautakunnansali  
**Läsnä:** Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, KSV puheenjohtaja  
Leena Makkonen, arkkitehti, KSV  
Niklas Lähteenmäki, arkkitehti, KSV

Kolme edustajaa Bostads Ab Norra Kajen 10:stä  
Edustaja As. Oy Riddarborgista

Tilaisuuden alussa Juha-Pekka Turunen selvitti kaavaprosessin kulkua. Leena Makkonen kertoi käsiteltävien kiinteistöjen suojelun lähtökohdista ja kaavaluonnoksessa olevista ratkaisuista. Niklas Lähteenmäki esitteli kaavaluonnoksen. Alla on listattuna yleisön esittämiä kysymyksiä ja kommentteja taloyhtiöittäin. Osa vastauksista on kysymyksen perässä.

#### Bostads Ab Norra Kajen 10

- Miten rakennusoikeus on laskettu luonnoksessa? Rakennusala on merkitty Kiinteistöviraston antamien tietojen mukaan, rakennusoikeuden kerrosala on olemassa olevan tilanteen mukainen, uutta rakennusoikeutta ei ole.
- Saako kaavaluonnoksen mukaan ullakolle rakentaa? Ksv:n kanta on, että kaavaluonnos ei ota kantaa ullakkokysymykseen, sillä sitä ohjaa Uudenmaan ympäristökeskuksen alueellinen poikkeamispäätös.

#### As. Oy Riddarborg

- As. Oy Riddarborgissa sijaitsevaan ylimmän kerroksen ateljee-tilaan ei ole hissiyhteyttä, mikä sinne kuitenkin haluttaisiin. Hissiä on tutkittu ja vanhan hissijatkaminen ullakolle on osoittautunut vaikeaksi.
- Pihan autopaikoista ei haluta luopua.



## KRUUNUNHAAN ARVOKKAAT PORRASHUONEET

### Keskustelutilaisuus kaavaluonnoksesta

**As. Oy Kristian 17, Kristianinkatu 17**

**As. Oy Meritullinkatu 12**

**As. Oy Solmu, Liisankatu 17**

**Aika:** 13.5.2009 klo 18

**Paikka:** Kaupunkisuunnitteluviraston lautakunnansali

**Läsnä:** Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, KSV puheenjohtaja  
Leena Makkonen, arkkitehti, KSV  
Niklas Lähteenmäki, arkkitehti, KSV  
Erkki Holappa, hissiasiamies, Helsingin kaupunki, Taske

Edustaja As. Oy Kristian 17:stä

11 edustajaa As. Oy Meritullinkatu 12:sta

Yksi henkilö, Arkkitehtitoimisto Antti Voutilainen Oy (As. Oy Mtk 12)

Kuusi edustajaa As. Oy Solmu:sta

Tilaisuuden alussa Juha-Pekka Turunen selvitti kaavaprosessin kulkua. Leena Makkonen kertoi käsiteltävien kiinteistöjen suojelun lähtökohdista ja kaavaluonnoksessa olevista ratkaisuista. Niklas Lähteenmäki esitteli kaavaluonnoksen. Alla on listattuna yleisön esittämiä kysymyksiä ja kommentteja taloyhtiöittäin. Osa vastauksista on kysymyksen perässä.

#### Kristian 17

- Miten rakennusoikeus on laskettu luonnoksessa? Rakennusala on merkitty Kiinteistöviraston antamien tietojen mukaan, rakennusoikeuden kerrosala on olemassa olevan tilanteen mukainen, uutta rakennusoikeutta ei ole.
- Saako kaavaluonnoksen mukaan ullakolle rakentaa? Ksv:n kanta on, että kaavaluonnos ei ota kantaa ullakkokysymykseen, sillä sitä ohjaa Uudenmaan ympäristökeskuksen alueellinen poikkeamispäätös.

#### As. Oy Meritullinkatu 12

- Suojeluperusteita pidettiin mielipidekysymyksinä. Leena Makkonen selosti suojelun periaatteita.
- Hissien rakentaminen asuinvyöhykkeelle on vaikea ratkaisu, sillä yksikin vastustava osakkeenomistaja voi estää hissiprojektin etenemisen.
- Viranomaisten olisi tarjottava järkevää kompromissia.
- Pidetäänkö sisäpihaa vähemmän arvokkaana kuin porrashuoneita, kun sinne sallitaan hissit? Taloyhtiössä pihaa pidetään erityisen arvokkaana.





NL

18.5.2009

- Kaavaluonnoksessa olevien taloyhtiöiden valinta tuntuu summittaiselta. Perustuu kaupunkisuunnitteluviraston teettämiin selvityksiin ja työryhmän tekemään päätökseen mukaan otettavista taloyhtiöistä.
- sr-1 on liian tiukka suojelumääräys kyseessä olevilla tonteilla.
- C-portaan alkuperäisessä suunnitelmassa hissi on suunniteltu portaan keskelle, eikä se olisi palauttava toimenpide. Hissi ei ole koskaan ollut portaan keskellä.
- Helanderin selvityksessä hissejä on ehdotettu portaan keskelle B- ja D-portaissa. Selvityksessä on myös maininta, että "mikäli sekä porrashuoneiden rakenteet, tilan geometria, valaistusolosuhteet että näkymät halutaan säilyttää, sellaisia vaihtoehtoja, joissa hissi rakennetaan porrashuonetilaan, ei kuitenkaan voida suositella".
- Kaavaselostusluonnos loukkaa ihmisoikeuksia.
- Kaavaluonnos on hyvin laadittu.

#### As. Oy Solmu

- Miten tulisi suhtautua pihasuunnitelmaan, joka ei ole luvanvarainen, kun kaavaluonnoksessa määrätään, että pihalle on tehtävä pihasuunnitelmat?
- Taloyhtiöllä on pihalla 2 osakeautopaikka, miten niiden käy? Paikat sijaitsevat vanhan puretun tallin kohdalla.
- Jäteastiat ja tomutus kuuluvat pihamiljööseen, miksi ne nyt kielletään?
- Taloyhtiöiden kommentointiaikaa luonnokseen tulee jatkaa, sillä kirjeet ovat tulleet melko myöhään perille. Aikaa on päätetty jatkaa 10.6. saakka.

#### Muita kysymyksiä:

- Pyydettiin ARA:lta kirjallisena tietoa siitä, että alle 100 % esteettömät hissit saavat hissitukea. Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää selvityksen.
- Erkki Holappa huomautti, että hissin tulisi olla portaan yhteydessä eikä avautua suoraan asuntoihin.
- Jos hissi rakennetaan rungon ulkopuolelle ja sitä varten on rakennettava sillat asuntoihin, voisiko "silta" olla ilmaista kerrosalaa asuntoihin?