



07.04.2015

Kaj/1

§ 353

V 22.4.2015, 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)

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 asemakaavaselostuksesta 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

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Ne käsittelyvaiheista tiedon pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen



| | |
|--|--|
| Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus | hyväksyminen Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 |
| Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu | Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen |

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

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 merkittävää 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 (numero 7949, tontit 14/6, 14/12, 15/4, 16/9 ja 19/2). Vanhimmassa 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. Päätöksessään 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 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 määritelty 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 määräästä. Piha-alueen järjestelyihin liittyvää määräästä pidettiin kohtuuttomana ja lisättäväksi esitettiin savunpoistoluukkuja koskevaa määräästä.

Lausunnot

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kaupunginmuseon 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 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

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



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

Lausuntojen johdosta kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia.

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

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistetun esityksen mukainen. Lautakunta oli yksimielinen.

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

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

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



07.04.2015

Kaj/1

hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Museovirasto,
kulttuuriympäristön suojelu

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta
Rakennusvalvontavirasto

Päätöshistoria

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)

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle

- 7.10.2014 päivätyn ja 17.3.2015 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 12266 hyväksymistä ja ettei tehty muistutukset ja annetut lausunnot anna aihetta 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

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



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. 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 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



07.04.2015

Kaj/1

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