



22.04.2015

Kaj/8

§ 115

Detaljplaneändring för tomterna 11/6, 14/6, 14/12, 15/4, 16/9, 19/2, 21/1, 22/6 och 23/10 i Kronohagen (värdefulla trapphus, nr 12266)

HEL 2014-008499 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomterna 11/6, 14/6, 14/12, 15/4, 16/9, 19/2, 21/1, 22/6 och 23/10 i 1 stadsdelen (Kronohagen) enligt ritning nr 12266, daterad 7.10.2014 och ändrad 17.3.2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024

katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045

anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 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

Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Utdrag

Utdrag

Ne käsittelyvaiheista tiedon pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,



22.04.2015

Kaj/8

Museovirasto,
kulttuuriympäristön suojelu

rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5
Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Tomterna ligger på adresserna Sjötullsgatan 16, Norra kajen 10, Kristiansgatan 17, Sjötullsgatan 12, Sjötullsgatan 29, Manegegatan 1–3, Elisabetsgatan 17, Mariegatan 12 och Estrnäsgränd 6 i stadsdelen Kronohagen.

Syftet med detaljplaneändringen är att skydda kulturhistoriskt värdefulla flervåningshus med sina trapphus och samtidigt förbättra tillgängligheten i dem. Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga hissar i trapphusen om detta tekniskt är genomförbart utan att förstöra de särskilda värdena hos den byggda miljön. Våningsytan på detaljplanekartan motsvarar nuläget.

Föredragandens motiveringar

I landskapsplanen för Nyland anges planområdet som område för centrumfunktioner och område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården. I etapplandskapsplan 2 för Nyland har området betecknats som ett område för centrumfunktioner, rikscentrum. I närheten av planområdet finns ett område, en väg eller ett objekt av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009).

I Generalplan 2002 för Helsingfors är det fråga om ett flervåningshusdominerat område för bostäder och verksamhetslokaler. Dessutom är det fråga om ett kulturhistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på landskapskulturen värdefullt område som ska utvecklas utgående från att värdena och egenskaperna bevaras. Den aktuella detaljplaneändringen följer generalplanen.



För tomterna gäller detaljplanerna nr 461 från år 1836 (tomten 11/6), nr 7664 från år 1978 (tomterna 21/1, 22/6 och 23/10) och nr 7949 från år 1980 (tomterna 14/6, 14/12, 15/4, 16/9 och 19/2). I den äldsta detaljplanen anges inga skyddsbezeichnungar. I detaljplanen fastställd år 1978 anges skyddsbezeichnung s0 och i detaljplanen fastställd år 1980 skyddsbezeichnung s. Dessa bezeichnungar skyddar byggnadernas fasader mot gatan och yttertak. Skyddet omfattar inte interiörerna.

För området gäller byggförbud i enlighet med 53 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen för justering av detaljplanen. Stadsstyrelsen förutsatte i sitt beslut om förlängning av byggförbudet 12.5.2008 (721 §) att möjligheterna ska utredas om det går att bygga hissar till exempel utanför byggnadsstommen i husen så att de arkitektoniska och historiska värdena hos trapphusen inte förstörs.

Tomterna är i privat ägo. Detaljplaneändringen medför staden inga kostnader.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningen inleddes på stadens initiativ.

Stadsstyrelsen beslutade 10.1.2011 vid behandlingen av detaljplaneändringen nr 11944 (§ 5) för de värdefulla trapphusen i Kronohagen att återremittera ärendet för ny beredning utgående från att detaljplaneändringen tillåter att bygga hissar i trapphusen om detta tekniskt är genomförbart. Hissarna ska byggnadstekniskt förverkligas så att de så bra som möjligt smälter in i sin omgivning.

Förslaget till detaljplaneändring nr 12060 bereddes i enlighet med stadsstyrelsens beslut ovan. Stadsfullmäktige godkände detaljplanen 29.8.2012 (239 §). Beslutet överklagades hos Helsingfors förvaltningsdomstol som förkastade besvären 12.4.2013. Högsta förvaltningsdomstolen godkände besvären 5.2.2014 och upphävde stadsfullmäktiges och Helsingfors förvaltningsdomstols beslut. Det konstaterades i högsta förvaltningsdomstolens beslut att bestämmelserna i planen var sådana att man inte kunde förvissa sig om att en i sådan i lagen förutsatt balans mellan den byggda miljön och tillgängligheten till byggnaden hade uppnåtts att det var möjligt att tillämpa bygglovsförfarande. Detaljplaneändringen uppfyllde inte till dessa delar de innehållsmässiga förutsättningarna i markanvändnings- och bygglagen. Högsta förvaltningsdomstolens beslut finns som bilaga 4.

Förslaget till detaljplaneändring nr 12266 baserar sig på stadsstyrelsens beslut 10.1.2011 som tillåter hissar i trapphusen. Alla



tomter i detaljplaneområdet anvisas som kvartersområde för flervåningshus (AK) och de arkitektoniskt, historiskt och stadsbildsmässigt värdefulla byggnaderna på tomterna, dvs. sammanlagt nio flervåningshus i Kronohagen, skyddas med beteckningen sr-1. Det är fråga om ett litet antal allra mest värdefulla byggnader i ett kulturhistoriskt värdefullt område. Husen har sammanlagt 28 kulturhistoriskt värdefulla trapphus som anges på detaljplanekartan.

Högsta förvaltningsdomstolens beslut 5.2.2014 har i detta förslag till detaljplaneändring beaktats så att plikten att underhandla med museimyndigheten, som ingår i bygglovsfasen för hissbyggandet, tas upp i skyddsbestämmelsen. Dessutom förutsätter bestämmelsen som tillåter hissar (hissar får byggas i trapphus om detta tekniskt är genomförbart utan att de särskilda värdena hos den byggda miljön förstörs) att värdena hos den byggda miljön ska beaktas. I detaljplanen anges inget preciserat läge för hissarna utan det ska avgöras särskilt för varje enskilt projekt. Våningsytan på tomterna följer den byggda våningsytan i nuläget.

Deltagandet och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 31.10–1.12.2014. Två anmärkningar gjordes mot förslaget.

Anmärkningar

I anmärkningarna mot förslaget till detaljplaneändring framfördes iakttagelser om skyddsbestämmelsen sr-1 och om hur den ska tolkas. Anmärkningarna hade motsatta mål för att förtydliga tolkningen. Å ena sidan ansåg man att förslaget till detaljplan inte säkrar i tillräcklig mån att bestämmelserna om byggnadsskydd följs. Å andra sidan önskade man lindringar i skyddsbestämmelsens innehåll och föreslog en entydig bestämmelse som möjliggör hissbyggande. Bestämmelsen om gårdsarrangemang ansågs vara orimlig och det föreslogs att en bestämmelse om en lucka för rökventilation ska läggas till i detaljplanen.

Utlåtanden

Direktionen för stadsmuseet, Museiverket och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har gett utlåtande om förslaget.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland konstaterar i sitt utlåtande att bestämmelsen sr-1 i sig tydligt förbjuder att värdena förstörs och omfattar plikten att underhandla med museimyndigheten. Med



bestämmelsen lämnas preciseringen av värdena hos den byggda miljön och dess tolerans mot ändringar till bygglovsfasen. Det konstateras i utlåtandet att detaljplanen betonar utredningarnas och sakkunnigmyndighetens roll. Dessutom påminner NTM-centralen om att utöver detaljplanebestämmelsen också förstöringsförbudet i 118 § i markanvändnings- och bygglagen styr trapphusens tolerans mot ändringar vid eventuellt hissbyggande.

Museiverket anser det i sitt utlåtande som en förbättring jämfört med det senaste detaljplaneförslaget att man utöver hissens tekniska byggbarhet ska säkra att de särskilda värdena hos den byggda miljön bevaras. Detaljplanen uppfyller skyddsmålen nöjaktigt men tolkningarna om förstöring av värdena kan leda till motstridiga synpunkter. I övrigt har detaljplanebestämmelserna om byggnadsskydd utarbetats noggrant. Museiverket anser det som särskilt bra att detaljplanebestämmelsen förutsätter underhandlingar med museimyndigheten innan bygg- och åtgärdslov beviljas för reparations-, ändrings- och tillbyggnadsarbeten och hissbyggande.

Direktionen för stadsmuseet anger i sitt utlåtande att detaljplanebestämmelsen som styr hissbyggandet ska kompletteras med en precisering om att det inte är möjligt att bygga hiss i trapphuset när det är fråga om de trappuppgångar som har klassificerats som värdefulla.

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien. Dessutom anges utlåtandena mer i detalj och gemälena till dessa i rapporten om växelverkan (bilaga 3).

Det konstateras i gemälena att förslaget till detaljplan strävar att på bästa möjliga sätt kombinera målet att bevara de kulturhistoriska värdena och målet att främja tillgängligheten. Både de mål som stadsstyrelsen 10.1.2011 ställt upp för planläggningen och högsta förvaltningsdomstolens beslut 5.2.2014 har beaktats i planläggningen. Detaljplanebestämmelsen som förutsätter underhandlingar med museimyndigheten innan bygg- och åtgärdslov beviljas för reparations-, ändrings- och tillbyggnadsarbeten och hissbyggande stärker sakkunnigmyndighetens roll i den fortsatta planeringen och är avsedd att avgöra motstridiga fall.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Med anledning av anmärkningarna har en justering av teknisk karaktär gjorts i skyddsbestämmelserna. Justeringen ändrar inte planförslagets innehåll.



22.04.2015

Kaj/8

Det har inte gjorts några ändringar i förslaget med anledning av utlåtandena.

Justeringar av teknisk karaktär har gjorts i detaljplanen. Ändringarna är inte väsentliga och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsplaneringsnämndens justerade framställning. Nämnden var enhällig.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024

katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045

anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 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

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Valokuvia

Utdrag

Utdrag

Ne käsitteleväihteistä tiedon
pyytäneet, jotka ovat
ilmoittaneet osoitteensa

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3



22.04.2015

Kaj/8

Museovirasto,
kulttuuriympäristön suojelu

Bilaga 4
Bilaga 5
Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta
Rakennusvalvontavirasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 07.04.2015 § 353

HEL 2014-008499 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 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 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

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



22.04.2015

Kaj/8

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. 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-osaakeyhtiössä 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



22.04.2015

Kaj/8

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