



8.12.2015

Akp/13

13

Oikaisuvaatimus poikkeamispäätöksestä (Kruunuhaka, Meritullinkatu 12) (b-asia)

HEL 2011-002117 T 10 04 01

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hylätä Asunto Oy Meritullinkatu 12:n oikaisuvaatimuksen, joka koskee virastopäällikön 26.10.2015 tekemää päätöstä (§ 48) hylätä Asunto Oy Meritullinkatu 12:n poikkeamishakemus, joka koskee suoraan maankäyttö- ja rakennuslain 53.3 §:n nojalla alueella voimassa olevaa rakennuskieltoa.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Maankäyttö- rakennuslain (MRL) 187 §:n mukaan viranhaltijan päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi oikaisuvaatimuksella. Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samoin perustein kuin asianomaisen valitusoikeus. Oikaisuvaatimuksen on tehnyt poikkeamispäätöksen hakija, jolla on MRL 193 §:n nojalla valitusoikeus.

Oikaisuvaatimus on MRL 187 §:n mukaan tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätös on annettu MRL 198 §:n mukaisesti julkipanon jälkeen 2.11.2015. Oikaisuvaatimus on jätetty 16.11.2015 määräajan sisällä.

Poikkeamispäätöksen sisältö

Asunto Oy Meritullinkatu 12 on hakenut poikkeamista rakennuskiellosta hissien rakentamiseksi kolmeen porrashuoneeseen tontilla 14/2 sijaitsevaan asuinkerrostaloon. Hakijan tarkoituksena on parantaa esteettömyyttä. Alue on rakennuskiellossa suoraan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 53.3 §) nojalla sillä, alueelle on hyväksytty asemakaavan muutos, mutta hyväksymispäätös ei ole saanut vielä lainvoimaa.

Poikkeamispäätöksen mukaan poikkeamista rakennuskiellosta ei voida myöntää, koska tonttia koskevan asemakaavan muutoksen nro 12266 hyväksymispäätös on lainvoimaisesti ratkaisematta. Ennen asemakaavan muutoksen voimaantuloa ei voida saada varmuutta asemakaavan muutoksen osallisten tasavertaisesta kohtelusta, mikäli kaavaprosessin tässä vaiheessa myönnettäisiin poikkeaminen yhdelle useita tontteja koskevan asemakaavan muutosalueen tonteista. Hakemuksessa esitetyt suunnitelmat eivät ole hyväksytyin asemakaavan tavoitteiden mukaisia.



Perusteluina hakemuksen hylkäämiselle on myös todettu, että tontin porrashuoneita koskevat suojelutavoitteet on selvitetty kaavoituksen yhteydessä. Porrashuoneiden rakennettuun ympäristöön liittyvien erityisen arvojen vaalimiseksi esteettömyyttä lisäävät hissit tulisi rakentaa asuntovyöhykkeelle. Asemakaavoituksen yhteydessä laadittujen selvitysten ja poikkeamishakemuksesta saatujen asiantuntijalausuntojen perusteella on voitu todeta, että hakemuksen mukainen suunnitteluratkaisu turmelee porrashuoneiden erityisiä arvoja.

Haetun toimenpiteen on todettu aiheuttavan haittaa kaavan toteuttamiselle, vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista ja saattavan vaikeuttaa osallisten tasapuolista kohtelua vireillä olevan asemakaavaprosessin edetessä.

Oikaisuvaatimuksen keskeinen sisältö

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatimuksessaan esittää, että päätös tulee kumota siten, että hissien rakentamiselle myönnetään poikkeuslupa ja, että päätös on saatettava kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että hissien rakentamiseen liittyvät perustelut on jo aikaisemmin toimitettu viranomaisille ja, että poikkeuslupahakemus on ollut käsiteltävänä kohtuuttoman pitkän ajan jo vuodesta 2008 lähtien.

Oikaisuvaatimuksen hylkääminen

Perustelut

Kaupunginvaltuusto on 22.4.2015 (§115) hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12266, jossa mm. tontilla sijaitseva rakennus ja sen kolme porrashuonetta on suojeltu. Suojelumääräyksen mukaan korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöiden (kuten hissien rakentamisen) 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 alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Asemakaavan muutos mahdollistaa hissien rakentamisen porrashuoneisiin, mikäli se on teknisesti ja rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja turmelematta mahdollista. Lisäksi asemakaava mahdollistaa hissien rakentamisen kerrosalan lisäksi rakennuksen rungon ulkopuolelle sekä porrashuoneen viereiseen asuin- tai aputilaan. Suojelumääräyksen mukaan hissien rakentamisesta tulee neuvotella museovi-



ranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä. Lupahakemukseen tulee liittää asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys.

Kaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu ja päätöksen lainmukaisuus on tällä hetkellä korkeimman hallinto-oikeuden harkittavana.

Alueella on ollut voimassa rakennuskielto aina vuodesta 2004 lähtien, joko asemakaavan laatimista varten tai sitten suoraan MRL:n 53.3 §:n nojalla, kun asemakaavan muutoksen hyväksymispäätös on ollut lainvoimaa vailla. Kaupunginvaltuusto 29.8.2012 hyväksyi alueelle asemakaavan muutoksen nro12060. Tästä päätöksestä valitettiin aina korkeinta hallinto-oikeutta myöten. Korkein hallinto-oikeus kumosi kaupunginvaltuuston päätöksen 5.2.2014, jonka jälkeen kaupunginhallituksen päätöksellä alueelle asetettiin rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.

Edellä lausutun takia poikkeamispäätöksen valmistelu on ollut monivaiheinen ja sisältää viranomaisten lausuntoja usealta vuodelta. Kaupunkisuunnittelulautakunta on aikaisemmin käsitellyt poikkeamishakemusta 27.3.2008 merkityksensä tiedoksi kaupunkisuunnitteluviraston kielteisen lausunnon kaupunginhallitukselle. Vastineeksi kaupunkisuunnitteluviraston kielteiseen lausuntoon on taloyhtiö laatinut lausunnon kaupunginhallitukselle (päivätty 21.4.2008). Vuoden 2011 alussa voimaan tullut kokeilulaki siirsi poikkeamispäätösten toimivaltaa Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksilta kunnille. Poikkeamistoimivaltaa Helsingin kaupungissa käyttää pääasiallisesti kaupunkisuunnittelulautakunta, joka on delegoinut toimivaltaansa joiltain osin kaupunkisuunnitteluviraston päällikölle. Delegointisäännösten nojalla tässä asiassa päätösvalta on ollut kaupunkisuunnitteluviraston päälliköllä.

Tontilla sijaitseva rakennusmestari Emil Svenssonin vuonna 1909 suunnittelema pääosin neli-, osittain viisikerroksinen myöhäisjugendtyylinen asuinkerrostalo on kantakaupungin rakennussuojeluinventaariossa luokiteltu ylimpään luokkaan kaupunkikuvallisten arvojensa takia. Kruununhaassa on tehty porrashuoneinventointi ja arvotus (Arkkitehti-toimisto Schulman Oy 2003), jossa hakijan porrashuoneet on luokiteltu kaikkein arvokkaimpaan luokkaan 1+ rakennustaiteellisen ja historiallisen arvonsa sekä autenttisuutensa ja harvinaisuutensa vuoksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta yhtyy virastopäällikön päätöksen perusteluihin ja katsoo, että poikkeamiselle ei ole erityistä syytä. Haettu toimenpide poikkeaa alueella suoraan maankäyttö- ja rakennuslain nojalla voimassa olevasta rakennuskiellosta. Haettu toimenpide ei vastaa kaupunginvaltuuston 22.4.2015 hyväksymässä asemakaavassa nro



8.12.2015

Akp/13

12266 rakennussuojelulle asetettuja tavoitteita. Hissit ovat poikkeamishakemuksessa esitetty rakennettavaksi arvokkaisiin porrashuoneisiin porrassyöksyjen välisiin tiloihin siten, että kaikissa porrashuoneissa jouduttaisiin toimimaan vastoin asemakaavan suojelumääräyksen tavoitteita ja kohteiden kulttuurihistoriallista arvoa alentavalla tavalla. Haetun toimenpiteen on todettu aiheuttavan haittaa kaavan toteuttamiselle, vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista ja saattavan vaikeuttaa osallisten tasapuolista kohtelua vireillä olevan asemakaavaprosessin edetessä.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Irene Varila, lakimies, puhelin: 310 37451
irene.varila(a)hel.fi
Marjaana Yläjääski, arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus

Oheismateriaali

1 Poikkeamishakemus
2 Perustelut poikkeamiselle
3 Alustavat suunnitelmat
4 Muu selventävä aineisto
5 Hakijan lausunto kaupunginhallitukselle

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote
Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet
Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös