



## KRUUNUNHAAN ARVOKKAITA PORRASHUONEITA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12060)

Hankenumero 0806\_1  
HEL 2011-001197 (aiemmin Ksk 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 kirjeestä sekä vastineet  
Lausunnot  
– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet  
Viranomaisneuvottelu 12.4.2012

### LIITE

Keskustelutilaisuuksien 12.1.2009, 11.5.2009,  
12.5.2009 ja 13.5.2009 muistiot



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

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 (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 hissi rakentamista ajaviin. Asukastilai-



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 kokonaiskuvaa. Taloyhtiö on saanut kaupungin hissiasiamieheltä informaatiota pienistä ja hyvin porraskäytävään ja ajan henkeen istuvista saneeraus-



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011 ja 22.5.2012

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

**Asunto Oy Solmun hallituksen jäsen (Mi2)** on jättänyt eriävän mieltäpidon (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. Kulujen sijoittaminen ensisijaisesti asunnoista erotettaviin tiloihin on hyvin perusteltua, koska porraskelmen sisään leikattuina hissit turmelisivat alkuperäisiä rakenteita ja aiheuttaisivat epäsopivaa 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 vanhuksot 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 voinevat hakeutua taloihin, joissa on jo hissi. Asunto Osakeyhtiö 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 ja 22.5.2012

taa kulttuurihistoriallisesti merkittävän porrashuonetilan alistamisen ra-juille 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. Hissiä ei tulisi hänen mielestään rakentaa, ellei se palvele monia asuntoja. Erityisen arvokkaissa porrashuonetiloissa 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 asuinkerrostalojen kehittäminen valtakunnallisten ja kunnallisten strategioiden vastaisesti. Kaavaluonnos on loukkaava asukkaita kohtaan. Viranomaiset esittävät toteuttamiskelvottomia ja mielettömiä hissvaihtoehtoja 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 ja 22.5.2012

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 porrassyöksen 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 ja 22.5.2012

timaton ja synkkä, "edustavat tilat" sijaitsevat vasta toisesta kerroksesta ylöspäin. Taloyhtiön mielestä porrashuone ei edusta niin poikkeuksellista loisteliasuutta, 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 kartointus 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, merkitsisi 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 ja 22.5.2012

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 porrassyöksyn 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 ja 22.5.2012

laistusolosuhteet heikkenisivät. Tilavaikutelma ja porrashuoneen tunnelma muuttuisivat radikaalisti. Porrashuonetilaa 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 terveystieteiden osastolta.

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) eriyvässä 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 ja 22.5.2012

ta, koska porrashuoneet ovat yksityisiä tiloja ja niissä koskevissa asioissa päätösvalta on taloyhtiön osakkailla. 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).



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 kaavamuutoksessa 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 asuin ympäristöjä. Tämä johtaa pääsääntöisesti myös siihen,  
että suojele 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 projektit 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-



ja, aiheuttavat asuntoyhtiölle turhia kustannuksia ja nostaisivat asumiskustannuksia kohtuuttomasti.

### Vastine

Suojelumääräykset eivät asemakaavan muutoksessa ulotu huoneistojen sisätiloihin eikä huoneistojakoa 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 ja 22.5.2012

**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 jakautumista.

**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 ja 22.5.2012

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 maankäytöllisiin 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 ja 22.5.2012

## 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 asutuskäyttöön 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, vaikkei 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 ja 22.5.2012

Kaavaehdotuksessa on määräys sr-1, jonka mukaan 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. 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 taroituksenmukaisella 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 ja 22.5.2012

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 kaavamuutokselle.

**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 ja 22.5.2012

ventoinnissa ei ole otettu huomioon porrashuoneiden vaikeakulkuisuutta, turvallisuuskäsitteitä eikä suunnitteluvirheitä eikä siinä ole otettu kantaa sosiaalisiin 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 turvallisuuskäsitteitä mahdollisimman paljon kussakin taloyhtiössä.

Molemmat kaavatyön pohjaksi tehdyt selvitykset, Kruununhaan hissittömiä yli kaksikerroksisia taloja koskeva porrashuoneiden inventointi (2003) ja yhdeksää rakennuskiellossa 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 tarkoitukse-



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011 ja 22.5.2012

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 rakennuslupapaperit, 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 lehtinen, 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 ja 22.5.2012

Laajan vuorovaikutuksen eräänä tarkoituksena oli saada mahdollisimman paljon taloyhtiöitä 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 sosiaaliin 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.



## 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 rakentamismääräyskoelman 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 ja 22.5.2012

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 Osakeyhtiö 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 ja 22.5.2012

kaupunginmuseo, kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, rakennuslautakunta 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 hakea 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. Päätäessään 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 ja 22.5.2012

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 keskeneräisyyden 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 muutakaan lail-lista perustetta. Kaavalla puututaan kohtuuttomasti yksityisen omai-suuden käyttöön ja kehittämiseen. Sisäosien suojelun tulisi tapah-tua rakennussuojelulailla korvausta vastaan. Lisäksi joissakin muistutuksissa mainitaan, että ehdotus heikentää huoneistojen arvoa ja kaupungin tulisi sitoutua korvaamaan ylimääräiset kustannukset ta-loyhtiölle.
2. Kaupunkisuunnitteluvirasto ja -lautakunta eivät ole ottaneet huomi-oon 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.





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 ja 22.5.2012

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

Rakennetun ympäristön vaalimisen ja suojeleminen 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 hissien rakentaminen voidaan kohtuullisin kustannuksin nykytekniikalla 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 kaupungin museo toiminut asiantuntijana. Selvityksessä mukana oleville 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 ja 22.5.2012

käynnisti laajan selvityksen Kruununhaan porrashuoneiden kulttuurihistoriallisista arvoista.

Kaavaehdotus pyrkii parhaalla mahdollisella tavalla yhdistämään pyrkimyksen säilyttää kulttuurihistoriallisia arvoja ja tavoitteen parantaa saavutettavuutta. Kaavaehdotus mahdollistaa hissien 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 tyypillisesti merkittäviä asuintalon yhteisiä tiloja, joiden suunnitteluun on panostettu erityisesti. Kyseisenä ajankohtana korostettiin kadun puolen julkista luonnetta ja näyttävyttä. 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 ullakkotiloja asunnoiksi ja avata niiden edellyttämiä uusia ikkunaukkoja laajemmat kaupunkinäkyvät huomioon ottaen ja merinäkyvät 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. Merkittävyttä arvioitaessa on harvinaisuuden lisäksi punnittu rakennustaiteellisia ja historiallisia arvoja sekä säilyneisyyttä tai kerrostuneisuutta ja tyypillisyyttä. Suojelumääräykset tähtäävät näiden arvojen säilymiseen. Myös muualla kaupungin alueella toimitaan vastaavalla tavalla, mikäli samanlaisia arvoja selvityksissä todetaan. Kruununhakaan rinnastettavissa olevaa Katajanokan vanhaa kaupunginosaa koskevassa



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011 ja 22.5.2012

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 muutostöiden 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 ja 22.5.2012

ta. Taloyhtiön mukaan kaikki korjaaminen joudutaan neuvottelemaan kaupungin kanssa ja toisaalta kaupunki voi velvoittaa taloyhtiöt korjauksiin. Lisäksi yhtiö ehdottaa, että vähintään suojelua, tiloja, pihvoja 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 ja 22.5.2012

(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 kokonaiskuvaa. 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



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.



## 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 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.

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 suojelurakennuksiin niiden ominaispiirteet huomioon ottavalla tavalla on vaativa 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





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 ja 22.5.2012

(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 epätasarvoiseen 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 asumisolojen 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-



nuksen energiatehokkuutta ja energiansäästämahdollisuuksia, 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 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. 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 ja 22.5.2012

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 käytettävissä 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 ja 22.5.2012

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

Mustutukseen 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 porrashuoneita 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 ja 22.5.2012

**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 asiakointiin 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 hissi-asiamies 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.



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 porrashuonetilaan. 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 nykysäilytyksen mukaan yleisesti arvostettuja ja myös haluttuja asuin ympäristöjä.

Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

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



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 arvokkaisiin 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 muutosehdotuksessa on pystytty sovittamaan yhteen kaksi tärkeää rakennetun ympäristön arvoa: riittävä esteettömyys ja kulttuurihistorian vaaliminen, jotka molemmat on nostettu alueiden käytön suunnittelulla edistettäväksi 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 rakennettavien 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.





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 kaavamuutoksen 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 ja 22.5.2012

## Asemakaavan muutosehdotusta 11944 koskevat päätökset

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 10.12.2009 asemakaavan muutosehdotusta nro 11944, 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 kaupunginmuseo, 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 ja 22.5.2012

Päätös syntyi äänestyksen jälkeen.

Merkittiin, että keskustelun kuluessa jäsen Männistö jäsen Palmrot-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 vaihtoehdoista."

Suoritetussa 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.



## 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 kirjeellään. Ilmoitukseen liitettyssä vastauksessa kanteluun todetaan, että



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 sisältönsä 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 ja 22.5.2012

4. Määräys: "suojelumääräykset eivät koske asuinhuoneistoja" tulisi kirjoittaa muotoon: "...eivät koske rakennusten sisätiloja."
5. Tulisi lisätä määräys: "hissille voi sahata uuden aukon porrassyökyjen 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 rakentamiselle. 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 kohuttoman 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 valitusohjeineen.

### Vastine

1. Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan suojelluissa rakennuksissa kielletään *sellaiset korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä*. Rakennusluvan yhteydessä eri viranomaiset (rakennusvalvontavirasto sekä tarvittaessa kaupunkisuunnitteluvirasto, kaupunginmuseo ja Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus) arvioivat suunniteltavien rakennustöiden vaikutuksia rakennettuun ympäristöön maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.



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 hissikulun sijoittamisen myös porrassyöksyjen 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 hävittämiskiello (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.



(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 saunatilan 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 pihalueen 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 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. Kahdeksan vuoden enimmäisaika koskee ainoastaan kaava-alueen laajentamista. Kaavaehdotuksen tonteilla on kaikilla voimassa oleva asemakaava, joten kyse ei ole kaava-alueen laajentamisesta.





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 olosta 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 suojelu. 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 ja 22.5.2012

**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.



**Asunto Oy Solmun kahden osakkeenomistajan (Mu24) 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 suojele 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 suojele 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 tylysti 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 ja 22.5.2012

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. Päätöksessään 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 (pätös 10.4.2012). Asemakaavan muutos ja kaupungin menettelytapa hankkeen yhteydessä perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä kuntalakiin.

Muistutuksessa esitettyjen perustelujen osalta todetaan vastineena seuraavaa:

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



1. Maankäyttö- ja rakennuslain eri kaavatasojen sisältövaatimukseen kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen. Asemakaavan laadintaan kuuluu myös rakennettuun ympäristöön liittyvien erityisten arvojen hävittämiskiello (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 ja 22.5.2012

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.



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 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.

Valmistelun yhteydessä käydyn 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 (Mu25) anmärkning (6.11.2012) konstateras följande:**

Trappuppgångarna utgör bostadsaktiebolagets aktionärers privatområde och beslutsrätten angående trapphusen ska vara förbehållen ägarerna. 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



trappuppgångs 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 anmärkningen 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 bostadsmiljöer. 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 grupper





23.9.2010, täydennetty 9.6.2011 ja 22.5.2012

(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 (Mu25)** 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 ja 22.5.2012

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 hissitön 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 jälkeempään 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.



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 ympäristönsä sopiviksi.

Kaavaehdotuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen päätöksen mukaista sanamuotoa "porraskäynti."

Koko kantakaupungin alueella pyritään piha-alueet saamaan viihtyisiksi. Siksi asemakaavoihin sisällytetään määräys, joka kieltää autopaikkojen sijoittamisen piholle. 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,

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



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011 ja 22.5.2012

että uusi kaavaehdotus ei suojele arvokkaita porrashuoneita yhtä perusteellisesti 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 kaavatyön 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".

**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 arvokaiden 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. Arvokaiden 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 arvokaiden 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 uhkasi paitsi arkkitehtuuriin liittyviä rakennustaiteellisia, -teknisiä ja -historiallisia niin myös käyttöön liittyviä arvoja. Asemakaavan muutoksen kohteena olevilla porrashuoneilla on myös huomattava valtakunnallinen merkitys. Kyseessä oleva



23.9.2010, täydennetty 9.6.2011 ja 22.5.2012

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 muutosehdotus (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 selvitystyö ei ole välittynyt kaavaan. Määräys, joka sallii hissit, milloin se on teknisesti mahdollista, ei turvaa porrashuoneiden arvokkaita ominaispiirteitä. Uu-



denmaan ELY -keskus esittää, että asemakaavan muutosehdotuksesta käydään MRL 66 §:n mukainen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

### 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.

### 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 kaupungin museosta, 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 suojelekeinoista 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 suunnitellusta aikataulusta.

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



## 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 kaupunginmuseo

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 kommentailla. 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 henkilöhisien mahdollisuutta kuiluhissin rinnalla.

h:\tyonaikaiset\2009 kruunuhaan hissi\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.



## 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 asumisviihtyisyysskysymyksiä 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.

---

**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



## 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 ratkaisuksista. 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. Hissiiä on tutkittu ja vanhan hissinkin jatkaminen ullakolle on osoittautunut vaikeaksi.
- Pihan autopaikeista 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 ratkaisuihin. 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 poikkeamis päätös.

#### 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.



- 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 hissien 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?