



14.6.2016

Akp/7

7

Poikkeamishakemus (Katajanokka, Vyökatu 9) (b-asia)

HEL 2015-009638 T 10 04 01

Rakvv 8-2609-15-S, Ksv 5044_20

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hylätä Asunto Oy Wellamon asemakaavaa nro 8340 koskevan poikkeamishakemuksen.

Hakija

Asunto Oy Wellamo (jättöpäivämäärä 1.9.2015)

Rakennuspaikka

8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 159 tontti 9

Hakemus

Jälkiasennushissin rakentaminen asemakaavalla suojellun rakennuksen A-rappuun poiketen voimassa olevan asemakaavan rakennusta koskevasta suojelumääräyksestä sr-2, jolla suojellaan porrashuoneiden rakennustaiteellinen arvo.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että asuttavuus parannetaan ja esteettömyyttä toteutetaan. Porrashuone on leveä ja hissi voidaan rakentaa hakijan mukaan täysin esteettömäksi. Hissikuilun kohdalla porrassyökyjen vapaaksi kulkuleveydeksi jää edelleen noin 1000 mm. Hissin rakentaminen asuntovyöhykkeelle hissiä varten erotettuun tilaan ei ole mahdollista. Myöskään sen rakentaminen rakennusrungon ulkopuolelle ei tule hakijan mielestä kysymykseen, sillä tuolloin hissien kulku tulisi kerrosten välitasolle eikä esteettömyyttä saavutettaisi. Lisäksi hakija perustelee hakemusta sillä, että taloyhtiössä on tavoitteena ullakkoasuntojen rakentaminen, mutta ilman hissien rakentamismahdollisuutta tällainen hanke ei ole realistinen.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 18.6.1984 voimaan tullut asemakaava nro 8340. Asemakaavan mukaan rakennusa-



lalla sijaitsee rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvan kannalta tai muusta niihin verrattavasta syystä arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman pakottavaa syytä hävittää eikä rakennuksessa saa suorittaa sellaisia purkamis- ja muutostöitä, jotka turmelevat kadunpuoleista julkisivua, julkisivun osan muodostavaa vesikattoa tai porrashuoneiden rakennustaiteellista arvoa. Rakennuksessa suoritettavia korjaus- ja muutostöitä tehtäessä on rakennuslupaviranomaisen erityisesti katsottava, että rakennuksen arvo säilyy.

Katajanokan vanha osa on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Nykytilanteessa As. Oy Wellamossa on kolme porrashuonetta. Huoneistojen pääsisäänkäynnit ja taloussisäänkäynnit ovat tapahtuneet samasta porrashuoneesta. Porrashuone B on edustusporrashuone ja sen ikkunat avautuvat katujulkisivuun. B-portaaseen on toteutettu jälkiasennushissi asuntovyöhykkeen puolelle siten, että porrashuoneen rakennustaiteelliset arvot ovat säilyneet. Porrashuone A on hierarkkisesti seuraava, sen ikkunat ja parvekkeet avautuvat pihan puolelle. Pihasiiven porrashuone C on porrashuoneista vaatimattomin. A- ja B-portaan asuntoihin on lisäksi alun perin suunniteltu halkohissi asuinvyöhykkeelle keittiön yhteyteen.

Porrashuone A on U-muotoinen ja siinä on melko kapea lepotaso. Sisäänkäynti, tuulikaappi, kadulta pihan puolelle porrashuoneeseen johdettava halli muodostavat tilasarjan. Porrashuoneeseen kiertyy plastisesti ylöspäin, tilaa rytmittävät porrashuoneiden harvinaiset holvaukset ja ovisyvennykset. Porrashuoneen kiskot ovat matalat ja miellyttävät nousta. Porrashuone on säilyttänyt erittäin hyvin alkuperäiset piirteensä. Koristekäiverretut ovet yläikkunoineen, medaljonkirelieffit, lattian koristelaatoitus, teräskaitteet lakattuine käsijohteineen ja kaidetolppa ovat alkuperäisiä ja hyvin säilyneitä. Ovien ja medaljonkien koristeaiheina ovat vedenhaltijat ja vedenalainen maailma. Seinien väri on vaalea ja sitä koristaa juokseva koira -aiheinen sabloniboordi, kuten lattialaatoitustakin.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (9.9.2015). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kaupunginmuseolta, rakennusvalvontavirastolta, kiinteistöviraston tilakeskukselta, pelastuslaitokselta,



Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Museovirastolta sekä Senaatti-kiinteistöiltä.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (8.10.2015), että As. Oy Wellamo on osa Katajanokan vanhaa osaa, joka kuuluu Museoviraston laattimaan valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen listaukseen RKY 2009. Katajanokan yhtenäiset ja kokonaisvaltaisesti säilyneet jugend-tyylisten asuinkerrostalojen korttelit ovat kansainvälisesti tunnettuja ja omaavat tästäkin näkökulmasta arvoa. Kokonaisuutena suunnitellun porrashuoneen rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo on huomattavan korkea ja se on säilynyt hyvin. Poikkeamispäätöshakemuksen aineisto on puutteellista, eikä kohteen rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa ole siinä selvitetty asianmukaisesti. Mikäli porrashuoneeseen sijoitettaisiin jälkiasennushissi porrassyöksyihin leikaten, turmelisi toimenpide porrashuoneen rakennus- ja kulttuurihistoriallisen arvon. Toimenpiteessä menetettäisiin arvokkaita alkupe räisiä rakennusosia peruuttamattomalla tavalla. Hissikiilu muuttaisi tilan mittasuhteita ja valaistusolosuhteita turmellen porrashuoneen arkkitehtonisesti poikkeuksellisen kokonaisvaltaisen ilmeen. Katajanokan voimassaolevassa asemakaavassa v. 1984 on huomioitu ullakkorakentamisen mahdollisuus kaavan suojelumääräyksiä laadittaessa. Jälkiasennushissin asentaminen porrassyöksyihin leikaten on asemakaavan suojelumääräyksen vastainen, eikä kaupunginmuseo puolla poikkeamispäätöshakemusta.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan (20.10.2015), että Poikkeusta haetaan asemakaavan suojelumääräyksestä sr-2, jonka mukaan rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia purkamis- ja muutostöitä, jotka turmelevat porrashuoneiden rakennustaiteellista arvoa. Hakemuksen liitteenä ei ole minkäänlaista rakennushistoriallista selvitystä ko. rakennuksesta ja sen porrashuoneesta. Porrashuoneen tarkastelua laajemmassa viitekehityksessä ei ole myöskään tehty. Mainitut seikat ovat keskeisiä porrashuoneen arvojen ja suojelutavoitteiden määrittämiseksi. ELY-keskuksen käsityksen mukaan Art nouveau -rakennusten porrashuoneita ei ole inventoitu kattavasti, eikä niitä ole arvotettu. Mainitusta johtuen rakennuksen ja sen porrashuoneiden arvoon ja suojelutavoitteisiin ei voi ottaa tarkemmin kantaa. ELY-keskus pitää tärkeänä, että mainitut seikat selvitetään ja ne ovat poikkeamispäätöksen perusteena. ELY-keskus viittaa omassa lausunnossaan hakemuksen liitteenä olleeseen kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausuntoon, jonka mukaan porrashuone A on säilyttänyt erittäin hyvin alkuperäiset piirteensä, joita ovat mm. sisäänkäynnin, tuulikaapin ja kadulta pihanpuolelle johdattelevan hallin muodostama tilasarja. Plastisesti ylöspäin kiertyvän porrashuoneen porraskelmat ovat matalat ja miellyttävät nousta. Tilaa rytmittävät porrashuoneiden harvinaiset holvaukset ja ovisyvennykset. Lisäksi porrashuoneessa on useita taidokkaita ja hyvin säilyneitä detal-



jeja, kuten muun muassa lattian koristelaatoitus, teräskaiteet lakattuine käsijohteineen ja kaidetolpat. Kaupunkikuvaneuvottelukunta ei puolla suunnitelmaa, koska portaan kokonaistaideteoksen luonteen muodostavat erityiset yksityiskohdat ja koristelun johdonmukainen tematiikka häviäisivät muutoksessa, jossa hissi sijoitetaan porrassyökyihin leikaten. Edellä kerrotusta johtuen ELY-keskus suhtautuu varauksellisesti poikkeamishakemukseen. Luontevin tapa säilyttää porrashuoneiden rakennushistorialliset arvot on tutkia hissien sijoittamista asuinvyöhykkeelle.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Hakijan vastine

Saatuihin lausuntoihin antamassaan vastineessa hakija perustelee hakemusta sillä, että talon useissa jo toteutetuissa korjaushankkeissa hakija on erityisesti halunnut säilyttää rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja. Muun muassa toiseen rakennuksen erityisen arvokkaista porrashuoneista on jo toteutettu hissi asuntovyöhykkeestä erotettuun tilaan siten, että arvokas porrashuone säilyi täysin koskemattomana. Hakija tuo esiin useiden A-portaassa asuvien henkilöiden korkean iän ja liikuntarajoitteet. Lisäksi hakija kertoo, että kaksi osakasta ovat tilanteessa, jossa asunnosta pitää luopua, jos hissiä ei saa rakentaa. Rakennuksen rungon ulkopuolelle sijoitettuna hissi ei tuottaisi esteetöntä ratkaisua. Lisäksi hissi tuolloin varjostaisi asuntoja. Myös Sipilän hallituksen asuntopoliittiset linjaukset, joissa on mainittu hissien jälkiasennuksen helpottaminen rakennussuojelukohteissa, on mainittu. Vastineessa hakija tuo uudestaan esiin talon rakennusluvan saaneen ullakohankkeen, jonka toteutuessa palautettaisiin katon harjalle jatkosodassa tuhoutunut torni.

Perustelut

Poikkeamista ei voida myöntää, koska esitetyssä suunnitelmassa hissien rakentamiseksi ei ole otettu huomioon rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Saaduissa lausunnoissa tuodaan esiin, että poikkeamispäätöshakemuksen aineisto on puutteellista, eikä kohteen rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa ole siinä selvitetty asianmukaisesti. Mainitut seikat ovat keskeisiä porrashuoneen arvojen ja suojelutavoitteiden määrittämiseksi. Uudenmaan ELY-keskus tuokin lausunnossaan esiin, ettei se puutteellisen selvitys-, inventointi- ja arvotusaineiston takia voi ottaa tarkemmin kantaa rakennuksen ja sen porrashuoneiden arvoon tai suojelutavoitteisiin.

Hakija ei lausunnoista huolimatta ole halunnut toimittaa poikkeamisluvan myöntämisen tueksi rakennushistoriaselvitystä, jossa rakennus ja porrashuone olisi tarkemmin inventoitu ja arvotettu. Näin ollen hake-



14.6.2016

Akp/7

muksen mukaisen suunnitelman vaikutuksia porrashuoneen rakennus-
taiteelliseen arvoon on mahdotonta arvioida siten, että suojeluarvojen
säilyminen voitaisiin poikkeamisluvan myöntämisen edellyttämällä ta-
solla varmistaa.

Kuten hakemuksen mukana toimitetuista valokuvista näkee, on porras-
huone hyvin säilynyt ja hissien rakentamisella portaaseen leikkaamalla
on merkittäviä vaikutuksia porrashuoneeseen. Kaupunginmuseon
asiantuntijalausuntoon perustuen hissien rakentaminen porrashuonee-
seen porrassyökyä leikaten turmelee vaalittavat rakennustaiteelliset
arvot. Toimenpiteessä menetettäisiin arvokkaita alkuperäisiä rakennu-
sosa peruuttamattomalla tavalla.

Näin ollen haettu toimenpide aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle ja
vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden
saavuttamista. Lisäksi toimenpide johtaa vaikutuksiltaan merkittävään
rakentamiseen.

Poikkeamisen myöntämiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain edel-
lyttämää erityistä syytä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosääntö 6 § kohta 19a

Rakennusvalvontataksa 2016, 8 ja 17 §

Maksu

750 euroa

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen
katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkir-
jan nähtävilläolopäivää.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi

Liitteet



14.6.2016

Akp/7

- 1 Hakemus perusteluineen
- 2 Alustavat suunnitelmat
- 3 Ympäristökartta
- 4 Asemakaavaote
- 5 Muu selventävä aineisto
- 6 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto
- 7 Hakijan vastine lausuntoihin

Muutoksenhaku

Maksun osalta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta

Otteet

Ote

Hakija
Hakijan edustaja

Otteen liitteet

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 2
Liite 3

Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski, Mehtonen, Wiberg
Rakennusvalvontavirasto/Tuija Tynkkynen