



4.10.2016

Akp/8

8

**Poikkeamishakemus (Katajanokka, Vyökatu 4, Kauppiaankatu 12)
(b-asia)**

HEL 2014-011261 T 10 04 01

Rakvv 8-2587-14-S, Ksv:n hankenumero 1001

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hylätä As Oy Linnan asemakaavaa nro 8340 koskevan poikkeamishakemuksen.

Hakija

As Oy Linna (jättöpäivämäärä 16.9.2014, hakemus päivitetty 16.6.2016)

Rakennuspaikka

8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 161 tontti 12

Hakemus

Hissin rakentaminen kahteen porrashuoneeseen poiketen voimassa olevan asemakaavan porrashuoneita koskevasta suojelumääräyksestä.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että ilman hissejä ullakkoasuntojen rakentaminen viidenteen kerrokseen ei ole järkevää eikä mahdollista. Lisäksi asumisviihtyvyys paranee.

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 hyväksytty asemakaava nro 8340. Asemakaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Rakennus on suojeltu sr-2-merkinnällä, jonka mukaan rakennusalalla 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 porrashuoneen rakennustaiteellista arvoa. Rakennuksessa



suoritettavia korjaus- ja muutostöitä tehtäessä on rakennuslupaviranomaisen erityisesti katsottava, että rakennuksen arvo säilyy.

Alueella on voimassa Helsingin yleiskaava 2002, jossa alue on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Helsingin uudessa, tarkistetussa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2016) alue on kantakaupunki C2-alueita. Kulttuuriympäristöt-teemakartalla alue on merkitty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, maakuntainventoinnin kohteeksi sekä Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Koko yleiskaava-alueita koskee määräys, jonka mukaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt on otettava oikeusvaikutteisina huomioon Kulttuuriympäristöt-teemakartalta. Lisäksi suunnittelussa tulee ottaa huomioon maakunnallisesti ja paikallisesti kulttuuriympäristöt ja niiden ominaispiirteet. Suunnittelussa on sovitettava yhteen kaavassa osoitettu maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

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

Nykytilanteessa rakennuksen porrashuoneissa ei ole hissejä. Kaikki porrashuoneet palvelevat huoneistojen pääporrashuoneina. Porrashuoneet ovat kaupunginmuseon arvion mukaan erittäin hyvin säilyneitä ja ne voidaan rinnastaa arvoluokkaan 1: arkkitehtonisesti ja historiallisesti merkittävä, hyvin säilynyt kokonaistaideteos. As Oy Linna on saanut rakennusluvan A-porrashuoneeseen puolipyöreään avotilaan rakennettavalle hissille osana ullakkohanketta.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (31.10.2014). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska muutokset koskevat rakennuksen sisätiloja.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kiinteistövirastolta, rakennusvirastolta, kaupunginmuseolta ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (18.12.2014), että voimassa olevan asemakaavan valmistelussa vanhan Katajanokan korttelit ja



asunnot inventoitiin poikkeuksellisella yksityiskohtaisuudella. Kaavoituksen tavoitteena oli aktiivisesti vaikuttaa ajan mittaan tuotanto- ja toimitiloiksi muuttuneiden asuinrakennusten palautumiseen asuinkäyttöön sekä samalla vaikuttaa ympäristön parantamiseen viihtyisämpään suuntaan. Kolmas keskeinen tavoite kaavoituksessa oli rakennusperinnön suojelu. Kaavassa pyrittiin mahdollisimman selvästi ilmaisemaan ero sellaisten ympäristön ominaisuuksien välillä, jotka haluttiin säilyttää ja sellaisten, joita pyritään muuttamaan. Asemakaavan rakennussuojelumääräykset kohdistettiin rakennusten kaupunkikuvalliseen asemaan, julkisivuihin ja vesikattoon sekä porrashuoneisiin.

Kaupunginmuseo arvioi lausunnossaan As Oy Linnan porrashuoneiden arvoa suhteessa inventoituihin ja arvotettuihin porrashuoneisiin seuraavasti: Helsingin kaupunginmuseon tuottama 1900-luvun ensimmäisen vuosikymmenen porrashuoneinventointi on tehty vuonna 2010 (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy). Inventointi käsittää valikoiman Kruununhaan, Kampin ja Punavuoren kohteita. Katajanokan art nouveau -korttelit rajattiin inventoinnista koska kaupunginosan arvokkaat porrashuoneet oli jo turvattu asemakaavan suojelumerkinnöin. As Oy Linnan porrashuoneita voidaan arvioida vertailemalla inventoinnin tuloksiin. Suhteutettuna 1900-luvun alun porrashuoneinventointiin voidaan arvioida As Oy Linnan A-, B- ja C- porrashuoneiden rinnastuvan inventoinnin arvoluokkaan 1: arkkitehtonisesti ja historiallisesti merkittävä, hyvin säilynyt kokonaistaideteos.

Esitettyjen rakennustoimien vaikutuksia kaupunginmuseo arvioi lausunnossaan seuraavasti: Suunnitelmassa hissi on sijoitettu B- ja C-porrashuoneessa porrassyökyihin leikatien. Suunnitelmassa C-porrashuoneen ylimmän tason rakenteita on lisäksi purettu ja porrashuoneen muotoa pienennetty. B- ja C-porrassyökyihin leikatut hissit johtavat porrashuoneen rakenteiden ja pintojen purkamiseen, jolloin porrashuoneiden rakennustaiteellisesti punnittu ilme sekä tilan perusmuoto turmeltuisivat. Kaupunginmuseon mukaan poikkeamishakemuksessa esitetty hissien sijoitus porrashuoneisiin on vastoin asemakaavan suojelumääräystä ja kaavan tavoitetta. Esitetty hissiratkaisu turmelee As Oy Linnan porrashuoneiden rakennustaiteellisen ja kulttuurihistoriallisen arvon tavalla, joka on asemakaavan suojelumääräyksen vastainen. Ratkaisussa porrashuoneet menettäisivät rakennus- ja kulttuurihistoriallisen arvonsa. Vaihtoehto hissien sijoitukselle tulee hakea asuinvyöhykkeeltä.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (9.12.2014), että As Oy Linnan porrashuoneisiin rakennettavat hissikuilut merkitsisivät porrashuoneiden porrasaskelmien sekä tasanneiden osittaista purkamista ja käsijohteiden poistamista. Hissit muuttavat porrashuoneiden ulkoasua merkittävästi. Katajanokan porrashuo-



neista, 1800-luvun porrashuoneita lukuun ottamatta, ei ole laadittu kattavaa selvitystä eikä niitä ole arvotettu. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että ennen tämän ja vastaavien hankkeiden eteenpäin viemistä mainittu selvitys ja arvotus tehdään sekä asetetaan tarkemmat suojelutavoitteet. Vasta tämän jälkeen on mahdollista arvioida porrashuoneiden sietokyky muutoksille.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Naapureiden kuulemiselle varatun ajan jälkeen hakemukseen liittyen on saatu yksi kirje. Kirjeen kirjoittaja kertoo, että merkittävä osa taloyhtiön asukkaista vastustaa ullakkorakentamista ja hissien rakentamista porraskäytäviin. Perusteluina hissien osalta kirjeessä mainitaan se, että porraskäytävien ilme pilataan ja arkkitehtuuriset yksityiskohdat menettäisivät merkityksensä. Ratkaisua ja taloyhtiön suunnittelemaa hissi-tyyppiä pidetään huonona myös toiminnallisesti hissien hitauden ja hissikorin pienuuden takia. Lisäksi kirjeessä epäillään, että kuilun laajentaminen aiheuttaisi puisten tukipalkkien poistamisen ja teräspalkkikehikon rakentamisen ja että hissikuilusta täytyy tehdä itsekantava, mikä aiheuttaisi lisätukien asentamista. Tällaiset ratkaisut tuhoaisivat porraskäytävän kirjoittajan mukaan kokonaan.

As Oy Linna on antanut vastineensa kirjeeseen. Taloyhtiön vastineessa todetaan B- ja C-portaiden hissien osalta, että hissien rakentaminen toki muuttaa porrashuoneiden luonnetta ja tilan tuntua, mutta myös toimivuutta. Nyt ihmiset voivat asua asuinrakennuksessa myös vanhana. Hyvin suunniteltu vanhan mallinen verkkokuiluhissi mahonki- ja peilisisustuksella ylentää ja luo uutta tyylikkyyttä porrashuoneisiin. Hissikuilu on itsekantava, mutta se ei tarvitse erillistä runkoa. Uusimmat rakennetut verkkokuilut ovat varsin keveän oloisia. Lisäksi taloyhtiö toteaa, että hydraulihissit ovat nykyään nopeudeltaan aivan riittäviä.

Perustelut

Voimassa olevan asemakaavan yhtenä tavoitteena on rakennusperinnön suojelu. Suojelumääräykset on kohdistettu nimenomaisesti mm. porrashuoneisiin. Kuten kaupunginmuseo lausunnossaan toteaa, As Oy Linnan A-, B- ja C-porrashuoneiden voidaan katsoa kuuluvan arvoluokkaan 1.

Hakemuksen suunnitelmien mukainen rakentaminen turmelee porrashuoneiden rakennustaiteellista arvoa, joka on vastoin asemakaavan tavoitteita ja näin vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen aiheuttaisi haittaa kaavan toteuttamiselle.



Kuten kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, tulee vaihtoehtoa hissien sijoittamiselle tutkia asuinvyöhykkeelle. Hakemuksessa ei tuoda esiin, onko hissien sijoittamista asuinvyöhykkeelle tai rakennusrungon ulkopuolelle tutkittu suunnittelutyön yhteydessä. Mikäli hakija on halukas mahdollistamaan ullakkohankkeen ja parantamaan asumisviihtyisyyttä, tulee voimassa olevan asemakaavan rakennussuojelun huomioon ottavat vaihtoehdot tutkia osana prosessia.

Edellä lausuttu huomioon ottaen poikkeamisen myöntämiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämiä oikeudellisia edellytyksiä, eikä 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 17.10.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Kuulutusteksti kirjaamoon.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Alustavat suunnitelmat
- 3 Ympäristökartta
- 4 Asemakaavaote
- 5 Muu selventävä aineisto
- 6 Kirje
- 7 Hakijan vastine kirjeeseen
- 8 Osa päätöshistoriaa



4.10.2016

Akp/8

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 2
Liite 3

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski, Mehtonen, Wiberg
Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi