



23.01.2017

Kaj/2

§ 68

Lausunto korkeimmalle hallinto-oikeudelle Kruununhaan arvokkaita porrashuoneita koskevan asemakaavan nro 12266 valitusasiassa

HEL 2015-007069 T 03 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa korkeimmalle hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunginvaltuusto on 22.4.2015 (§ 115) hyväksynyt 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 11 tontin 6, korttelin 14 tonttien 6 ja 12, korttelin 15 tontin 4, korttelin 16 tontin 9, korttelin 19 tontin 2, korttelin 21 tontin 1, korttelin 22 tontin 6 ja korttelin 23 tontin 10 asemakaavan muutosehdotuksen 7.10.2014 päivätyn ja 17.3.2015 muutetun piirustuksen numero 12266 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

***** ovat valittaneet kaupunginvaltuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus on päätöksellään 12.5.2016 nro 16/0419/5 hylännyt valituksen. ***** ovat 10.6.2016 toimittaneet asiassa valituslupahakemuksen ja valituksen korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Korkein hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitukselta selitystä valituslupahakemuksen ja valituksen johdosta.

Kaupunginhallituksen johtosäännön 8 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan kaupunginhallitus antaa selityksen kaupunginvaltuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos kaupunginhallitus katsoo voitavansa yhtyä valtuuston päätöksen lopputulokseen. Kysymyksessä on jatkovaltuus asiassa, jossa hallinto-oikeus on pysyttänyt valtuuston päätöksen.

Valituslupahakemuksen ja valituksen keskeinen sisältö

Valittajat pyytävät, että korkein hallinto-oikeus myöntää heille valitusluvan Kruununhaan yli 100 vuotta vanhoja, arvokkaita asuinkerrostaloja koskevaan Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymään asemakaavan muutokseen nro 12266, jonka mukaan hissien rakentaminen esteettömyyden parantamiseksi sallittaisiin sr-1 merkittyihin ja erityisesti valittuihin kulttuurihistoriallisesti merkittäviin 28 porrashuoneeseen, mikäli se on teknisesti ja rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja turmelematta mahdollista. Suojelua on pyritty parantamaan lisäämällä itse kaavaan määräys rakennetun ympäristön erityisten arvojen turmelemiskiellosta. Asemakaavassa ei ole kuitenkaan riittäviä määräyksiä tai rakennustapaohjeistusta suojelun toteuttamiseksi käytännössä, vaan asia joudutaan arvottamisen kautta ratkaisemaan rakennuslupavai-



heessa. Kaavaan on tosin lisätty neuvotteluvollisuus museoviranomaisen kanssa korvaamaan aikaisempi kirjallinen lausunto, mutta tämä ei kuitenkaan takaa rakennuslupaprosessin läpinäkyvyyttä eikä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin suojeluvaitteiden toteutumista ristiriitatilanteissa. Kaavaan on lisätty myös rakennuslupahakemukseen liitettävä hakijan valitseman asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys, joka ei voi korvata tarpeellisia selvityksiä hissien vaikutuksista rakennetun ympäristön erityisiin arvoihin. Muilta osin kaavan rakennussuojelua koskevat määräykset vastaavat pitkälti kumotun kaavan määräyksiä. Valitut porrashuoneet ovat Helsingin ja koko maan rakennuskannassa historiallisia harvinaisuuksia, joita meillä sivistyskansana ei ole varaa tuhota.

Valituksessa korkeimmalle hallinto-oikeudelle valittajat pyytävät Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen 12.5.2016 16/0419/5 ja Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksen 22.4.2015 § 115 kumoamista kokonaisuudessaan ja vähintään siltä osin kuin ne sallivat hissien rakentamisen arvokkaisiin porrashuoneisiin.

Valituslupahakemuksen perusteina valittajat ovat todenneet, että on tärkeää saattaa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi, voidaanko asemakaavan muutoksen jälkeenkään varmistua siitä, että lainmukainen tasapaino rakennetun ympäristön arvojen ja esteettömyyden välillä saavutetaan rakennuslupamenettelyä varten. Hissin rakentamisen salliminen itse porrashuoneeseen esteettömyysperiaatetta noudattaen on edelleen ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin suojelusäännöksen kanssa rakennetun ympäristön erityisten arvojen turmelemiskiellosta huolimatta ja ottaen myös huomioon, että maankäyttö- ja rakennuslain 13 §:n 3 momentin mukainen esteettömyysvaatimus koskee uudisrakentamista. Valittajat katsovat, että uuteen asemakaavaan ei ole välittynyt korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätöksen 5.2.2014 § 254 olennainen sisältö suojelun ja esteettömyyden tasapainottamisesta rakennuslupamenettelyä varten.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Kuntalain 93 ja 97 §:n mukaan hallinto-oikeuden päätöksestä valitetaan korkeimmalle hallinto-oikeudelle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista. Valitusaika luetaan siitä, kun ilmoitus päätöksestä on julkaistu. Jos päätös on annettu asianomaiselle erikseen tiedoksi, valitusaika luetaan tiedoksisäannista. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon silloin, kun se on annettu 12.5.2016. Valituslupahakemus ja valitus on toimitettu korkeimmalle hallinto-oikeudelle 10.6.2016. Valitusasiakirjat ovat siten saapuneet KHO:lle lain mukaisessa määräajassa. Valittajilla, jotka ovat hakeneet muutosta valtuuston päätökseen hallinto-oikeudelta, on asiassa lain mukaan valitusoikeus.



Selitys valituksen johdosta

Oikeuspalvelut toteaa, että kaupunginhallituksen tulisi antaa valituksen johdosta korkeimmalle hallinto-oikeudelle seuraava selitys. Selitys on laadittu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

Valituslupahakemuksen ja valituksen hylkääminen

Kaupunginhallitus lausuu valituslupahakemuksen ja valituksen johdosta samassa yhteydessä. Kaupunginhallitus pyytää ensisijaisesti valituslupahakemuksen hylkäämistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 188.5 §:n mukaan hallinto-oikeuden päätökseen, joka koskee oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella olevaa asemakaavaa ja jolla ei ole muutettu valituksen kohteena ollutta viranomaisen päätöstä siltä osalta, johon valitus kohdistuu, saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Hallintolainkäyttölain 13.2 §:n mukaan valituslupa on myönnettävä, jos lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeitä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi, asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi tai valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupahakemuksessa ei ole jäljempänä todetuin tavoin esitetty hallintolainkäyttölaisissa tarkoitettua lainsoveltamiseen, oikeuskäytännön yhtenäisyyteen tai päätöksen ilmeiseen virheellisyyteen liittyvää perustetta valituslupahakemuksen myöntämiselle.

Mikäli korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan, kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitettävien perusteiden toissijaisesti valituksen hylkäämistä perusteettomana ja yhtyy hallinto-oikeuden päätökseen ja sen perusteluihin. Hallinto-oikeus on tutkinut kaupunginvaltuuston päätöksen lainmukaisuuden oikein ja antanut asiassa perustellun ratkaisun. Valituksessa ei ole esitetty seikkoja, joiden johdosta hallinto-oikeuden päätöstä tulisi muuttaa.

Valituksen tutkimatta jättäminen

Kaupunginhallitus pyytää valituksen tutkimatta jättämistä siltä osin kuin se kohdistuu kaupunginvaltuuston päätöksen ja siihen sisältyvien kaavaratkaisujen tarkoituksenmukaisuuteen. Kunnallisvalitusta ei voi kunnallain 90 §:n 2 momentin mukaan tehdä päätöksen tarkoituksenmukaisuuteen liittyvillä perusteilla.



Vastaus valituslupahakemuksen perusteisiin ja valituksessa esitettyihin väitteisiin

Kaupunginhallitus viittaa vastauksenaan hallinto-oikeuden päätökseen ja sen perusteluihin, kaupunginvaltuuston kaavapäätökseen sekä kaupungin hallinto-oikeudelle toimittamaan lausuntoon liitteineen. Kaupunginhallitus toteaa lisäksi seuraavaa.

Kaavan tavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee erityistavoite: Alueiden käytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle.

Asemakaavan tavoitteeksi on otettu vanhan rakennuskannan hyödyntäminen ja esteettömyyden edistäminen. Samalla kun suojellaan arvokasta rakennuskantaa ja siihen liittyviä arvoja, sallitaan hissien rakentaminen porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä. Asemakaavassa osoitetaan myös mahdollisuudet hissien rakentamiseen niin, että arvokkaat porrashuoneet voidaan säilyttää.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen 12.4.2014 jälkeen suojelumääräyksessä tuodaan esiin hissien rakentamisen rakennuslupavaiheeseen liittyvä neuvotteluvollisuus museoviranomaisen kanssa. Lisäksi hissien rakentamisen sallivassa määräyksessä (Hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti ja rakennetun ympäristön erityisiä arvoja turmelematta mahdollista.) edellytetään rakennetun ympäristön arvojen huomioon ottamista.

Asemakaavamääräysten ja rakennustapaohjeistuksen riittävyys ja MRL 54 §:n 2 momentin suojeluvuotteiden toteutuminen ristiriitatilanteissa

Asemakaavamuutoksen 12266 suojelumääräykset

Kaikkia asemakaavamuutoksen kohteena olevilla tonteilla sijaitsevia rakennuksia koskee määräys sr-1, jonka mukaan ne ovat rakennusteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita. Rakennuksia tai niiden osaa ei saa purkaa eikä niissä saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Asemakaavamuutoksen rakennussuojelua koskevien asemakaavamääräysten mukaan mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.



Kaavamääräyksissä todetaan, että rakennusten julkisivut, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen sekä alkuperäiset arvokkaat piharakenteet tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden lähtökohtana tulee ensisijaisesti olla, että arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porras-syöksyt sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiteet, lattiaseinä- ja kattopinnat, sisäovet ja -ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen säilytetään. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Lisärakentamistöitä koskeva määräys luonnollisesti pitää sisällään myös hissien rakentamisen.

Lisäksi kaavamääräyksissä määrätään, että rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöistä sekä hissien rakentamisesta tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä. Lupahakemukseen tulee liittää asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys.

Asemakaavan muutos sallii hissien rakentamisen porrashuoneisiin, mikäli se on teknisesti ja rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja turmelematta mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Asemakaava siis mahdollistaa hissien rakentamisen arvokkaiisiin porrashuoneisiin vain sillä edellytyksellä, että se yksittäistapauksessa esitetyn ratkaisun mukaisesti toteutettuna on rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja turmelematta mahdollista. Asemakaavamuutoksessa esitetään mahdollisuudet hissien rakentamiseen myös siten, että ne sijoittuvat arvokkaimpien porrashuoneiden ulkopuolelle, jolloin porrashuoneiden arvot voidaan säilyttää. Asemakaavaratkaisu turvaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden porrashuoneiden erityispiirteiden ja arvojen säilymisen.

Kaupunkisuunnitteluviraston teettämä selvitystyö osoittaa, että koska kaikki porrashuoneet yhdessä talossakin ovat erilaisia, ei standardiratkaisua hissillekään ole. Tämän vuoksi hissien asentamista koskevan yksityiskohtaisemman ohjeistuksen sisällyttäminen asemakaavaan ei ole tarkoituksenmukaista.

Kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan asemakaavassa on annettu suuri painoarvo olemassa olevalle rakennetulle ympäristölle. Edellä mainituilla asemakaavamääräyksillä ja rakennustapaohjeistuksella Kruununhaan arvokkaat porrashuoneet pystytään suojelemaan myös



ristiriitatilanteessa. Asemakaavassa annettujen rakennussuojelua koskevien kaavamääräysten johdosta asemakaava täyttää MRL 54 §:n 2 momentissa rakennussuojelun osalta asetetun sisältövaatimuksen. Asemakaava täyttää rakennetun ympäristön vaalimista ja siihen liittyvien erityisten arvojen säilyttämistä koskevat asemakaavan sisältövaatimukset.

Kuten hallinto-oikeus on päätöksessään todennut, asemakaavaa koskevissa selvityksissä on tutkittu Kruununhaan porrashuoneiden arvoja ja hissien sijoittamista arvokkaisiin porrashuoneisiin. Asemakaavassa ei kuitenkaan ole ratkaistu mahdollisten hissien sijaintia tai tarkempaa toteutustapaa, vaan asia ratkaistaan lupamenettelyssä, jossa on otettava huomioon asemakaavassa näiltä osin annetut kaavamääräykset. Tähän nähden asemakaava ei ole lainvastainen sillä perusteella, että kaavaa laadittaessa ei ole tarkemmin selvitetty hissien rakentamisen vaikutuksia arvokkaisiin porrashuoneisiin.

Lisäksi hallinto-oikeus toteaa, että samasta syystä asemakaava ei ole lainvastainen myöskään sillä perusteella, että kaavassa ei ole annettu suojelumääräyksiä porrashuonekohtaisesti eikä tarkempia ohjeita hissien sijoittamisesta porrashuoneisiin.

Rakennuslupaprosessin läpinäkyvyys ja arvottaminen rakennusvalvontavirastossa

Valittajien mukaan neuvotteluvollisuus museoviranomaisen kanssa ei takaa rakennuslupaprosessin läpinäkyvyyttä. Asemakaavassa ei ole riittäviä määräyksiä tai rakennustapaohjeistusta suojelun toteuttamiseksi käytännössä, vaan asia joudutaan arvottamisen kautta ratkaisemaan rakennuslupavaiheessa

Kaupunginhallitus toteaa, että Museovirasto on asemakaavan muutos-ehdotuksesta nro 12266 antamassaan lausunnossa (17.12.2014) pitänyt parannuksena edelliseen kaavaehdotukseen nähden sitä, että hissien teknisen toteuttamiskelpoisuuden lisäksi on turvattava rakennetun ympäristön erityisten arvojen säilyminen. Museovirasto pitää lausunsaan erityisen hyvänä sitä, että kaavamääräyksessä edellytetään neuvottelemista museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- ja toimenpideluvan myöntämistä.

Kaupunginhallitus viittaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausuntoon, jossa todetaan asemakaavan jättävän rakennuslupavaiheeseen rakennetun ympäristön arvojen ja sen muutosten sietokyvyn määrittelyn ja että kaavamääräys korostaa selvitysten ja asiantuntijaviranomaisen roolia. Kaavamääräyksen lisäksi porrashuoneiden muutoksensietokykyä mahdollisessa hissirakentamisessa ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n turmelemiskielto säännös.



Rakennushistoriaselvitys

Valittajien mukaan rakennushistoriaselvitys ei voi korvata tarpeellisia selvityksiä hissien vaikutuksista rakennetun ympäristön erityisiin arvoihin.

Asemakaava edellyttää kunkin yksittäisen hankkeen osalta, että tarvittavat lisäselvitykset mahdollisuudesta hissien rakentamiseen ja sijoittamiseen rakennuksen arvot säilyttäen tehdään erikseen jatkosuunnittelun yhteydessä rakennuslupamenettelyssä. Kaavamääräyksessäkin edellytetään liittämään lupahakemukseen asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys ja neuvottelemaan rakentamisesta museoviranomaisen kanssa.

Kaupunkisuunnitteluviraston tekemien selvitysten osalta viitataan asemakaavan selostuksessa (s. 8-12) lausuttuun.

Rakennussuojelua koskevat määräykset

Valittajien mukaan kaavan rakennussuojelua koskevat määräykset vastaavat pitkälti kumotun kaavan määräyksiä.

Kuten asemakaavan selostuksen sivulla 13 Asemakaavan muutoksen kuvaus –otsikon alla on todettu korkeimman hallinto-oikeuden päätös 12.4.2014 on otettu huomioon siten, että suojelumääräyksessä tuodaan esiin hissien rakentamisen rakennuslupavaiheeseen liittyvä neuvotteluvollisuus museoviranomaisen kanssa. Lisäksi hissien rakentamisen sallivassa määräyksessä (Hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti ja rakennetun ympäristön erityisiä arvoja turmelematta mahdollista.) edellytetään rakennetun ympäristön arvojen huomioon ottamista.

Kaupunginhallitus toteaa, että asemakaavamääräyksillä Kruununhaan arvokkaat porrashuoneet pystytään suojelemaan. Asemakaavassa on annettu suuri painoarvo olemassa olevalle rakennetulle ympäristölle. Asemakaavassa annettujen rakennussuojelua koskevien kaavamääräysten johdosta asemakaava täyttää MRL 54 §:n 2 momentissa rakennussuojelun osalta asetetun sisältövaatimuksen. Asemakaava täyttää rakennetun ympäristön vaalimista ja siihen liittyvien erityisten arvojen säilyttämistä koskevat asemakaavan sisältövaatimukset.

Hissien rakentamisen salliminen itse porrashuoneeseen esteettömyysperiaatetta noudattaen on edelleen ristiriidassa MRL 54.2 §:n kanssa ottaen myös huomioon, että MRL 13 §:n 3 momentin mukainen esteettömyysvaatimus koskee uudisrakentamista



Valittajien mukaan hissien rakentamisen salliminen itse porrashuoneeseen esteettömyysperiaatetta noudattaen on edelleen ristiriidassa MRL 54 §:n 2 momentin suojelusäännöksen kanssa rakennetun ympäristön erityisten arvojen turmelemiskiellosta huolimatta ja ottaen myös huomioon, että MRL 13 §:n 3 momentin mukainen esteettömyysvaatimus koskee uudisrakentamista.

MRL 13 § sisältää vain yleisen säännöksen Suomen rakentamismääräyskokoelmasta (L958/2012). Rakentamismääräyksiä koskevan sääntelyn uudistamista koskevassa hallituksen esityksessä todetaan, että Suomen rakentamismääräyskokoelman teknisiä vaatimuksia sovelletaan ensisijaisesti uusiin rakennuksiin. Voimassa olevissa ”vanhoissa” määräyksissä on liikkumaesteettömyyttä koskeva ohje Rakentamismääräyskokoelma F1, Esteetön rakennus, Määräykset ja ohjeet 2005.

Sen mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, vanhusten ja vammaisten henkilöiden kannalta.

MRL 117 §:n mukaan rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut.

MRL 117 § koskevien perustelujen mukaan rakennuksen käyttökelpoisuudesta säädettäisiin pykälän 3 momentissa. Siinä kiinnitettäisiin erityistä huomiota siihen, että rakennuksen suunnittelussa otettaisiin huomioon rakennuksen käytön aikainen korjattavuus, huollettavuus ja muunneltavuus. Voimassa olevaa lainsäädäntöä vastaavasti säädettäisiin myös liikkumisesteettömästä rakentamisesta. Rakennuksen tulisi sen mukaan kuin sen käyttö edellyttää soveltua myös sellaisille henkilöille, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut. Edellä olevia vaatimuksia teknisiltä osiltaan täsmennettäisiin Suomen rakentamismääräyskokoelmassa. Tarvittavan jouston saavuttamiseksi korjaus- ja muutostöissä ehdotetaan säädettäväksi näitä koskevista perusvaatimuksista. Huomiota olisi kiinnitettävä rakennuksen ominaisuuksiin ja soveltuvuuteen aiottuun käyttöön. Eräänlaisena alarajana säädettäisiin, että muutoksen johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä. Tämä vastaa voimassa olevan lain sisältöä rakentamismääräysten soveltamisessa ja korostaa hienovaraisen korjaustavan ja käyttötarkoituksen muutoksen merkitystä.



Helsingin rakennuslautakunta hyväksyi 21.1.2014 rakennusten esteettömyysohjeen, jota on täsmennetty 10.2.2015: <http://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Esteettomyys.pdf>

Rakennusvalvontaviranomaisen esteettömyyttä koskevassa ohjeistuksessa tulee esiin esteettömyyden ja rakennussuojelun yhteensovittamisen haasteet, jolloin edellytetään korkeatasoista suunnittelua.

Ohjeen mukaan korjausrakentaminen on määräysten soveltamisen kannalta eri asemassa kuin uuden rakennuksen rakentaminen. Korjausrakentamisessa noudatetaan yleisiä oikeusohjeita, jotka antavat soveltavalle viranomaiselle harkintavaltaa periaatteessa kaikkien rakentamismääräysten soveltamisessa. Esteettömyys on tässä katsannossa eräs osa-alue monien muiden joukossa. Myös rakennuksen käyttötarkoitus vaikuttaa siihen, miten ja missä laajuudessa tulee esteettömyyteen kiinnittää korjaushankkeissa huomiota. Niin sanottu hienovaraisen korjaamisen periaate (maankäyttö- ja rakennuslain 118 §) velvoittaa lain tasoisesti huolehtimaan siitä, ettei rakennuksen korjaus- ja muutostyössä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia turmella. On tilanteita, joissa uudiskohteiden tason kaltainen esteettömyys voi ajautua ristiriitaan historiallisten arvojen kanssa. Historiallisesti arvokkaissa rakennuksissa edellytetään aina korkeatasoista suunnittelua. Korjausrakentamisen tilanteet ovat niin vaihtelevia, että yleisten suunnitteluohjeiden antaminen on vaikeata.

Kuten edellä on todettu, asemakaavamuutos toteuttaa lain vaatimusta rakennetun ympäristön vaalimisesta. Asemakaavamääräyksillä Kruununhaan arvokkaat porrashuoneet pystytään suojelemaan. Asemakaavassa on annettu suuri painoarvo olemassa olevalle rakennetulle ympäristölle ja sen erityispiirteille. Rakennukset ja niiden porrashuoneet ovat rakennushistorialliselta, rakennustaiteelliselta ja -teknisiltä ominaispiirteiltään yksilöllisiä.

Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikertapäätös 5.2.2014 § 254

Valittajien mielestä päätöksen olennainen sisältö suojelun ja esteettömyyden tasapainottamisesta rakennuslupamenettelyä varten ei ole välittynyt uuteen asemakaavaan.

Asemakaavamääräyksiin tehdyt muutokset on käyty läpi asemakaavan selostuksessa (s. 24 - 25). Suojelumääräyksiä on tarkennettu siten, että varmistetaan rakennetun ympäristön arvojen ja esteettömyyden välillä oleva lainmukainen tasapaino rakennuslupamenettelyä varten.

Rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakennustöiden sekä hissien rakentamisen rakennus- ja toimenpideluvan myöntämistä ennen on asetettu velvollisuus neuvotella museoviranomaisen kanssa. Lupahake-



mukseen on myös velvoitettu liitettäväksi asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys.

Hissin rakentamisen sallivaan määräykseen (Hissin rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikä se on teknisesti ja rakennetun ympäristön erityisiä arvoja turmelematta mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöön.) on lisätty määräys rakennetun ympäristön erityisten arvojen turmelemiskiellosta, jonka voidaan katsoa suojaavan arvokkaat porrashuoneet. Lisäksi arvokkaiden porrashuoneiden korjaustöitä koskeva määräys on laajennettu koskemaan myös muutos- ja lisärakentamistöitä. Hissin rakentamista pidetään muutos- ja lisärakentamisena. (Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöiden lähtökohtana tulee ensisijaisesti olla, että arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrassyökset sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiteet, lattia-, seinä- ja kattopinnat, sisäovet ja -ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen säilytetään. Mikäli rakennusosia joudutaan pakot-tavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.)

Yhteenveto

Kaupunginhallitus katsoo, että asemakaava ja siihen korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen sisällytetyt määräykset turvaavat parhaalla mahdollisella tavalla rakennetun ympäristön arvojen kuten rakennusten ja niiden porrashuoneitten yksilöllisten ominaispiirteitten säilymisen ja esteettömyyden tasapainon toteutumisen kulloisenkin rakennus-hankkeen kohdalla.

Kaupunginhallitus toteaa, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella asemakaavapäätös tulisi kumota. Kaava täyttää MRL 54 §:n 2 momentin sisältövaatimukset ja perustuu lain edellyttämiin kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavapäätös ei siten ole syntynyt kuntalain 90 §:n tarkoittamalla tavalla virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös muutenkaan ole lainvastainen.

Kaupunginhallitus pyytää valituksen hylkäämistä perusteettomana ja se jättämistä tutkimatta päätöksen tarkoituksenmukaisuuteen kohdistuvilta osin.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024



23.01.2017

Kaj/2

hannu.hyttinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Haon päätös 12.5.2016
- 2 Korkein hallinto-oikeus, selityspyyntö 23.11.2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Oikeuspalvelut, lausunnon toimittamista varten korkeimmalle hallinto-oikeudelle

Otteen liitteet

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Haon päätös 12.5.2016
- 2 Korkein hallinto-oikeus, selityspyyntö 23.11.2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Oikeuspalvelut, lausunnon toimittamista varten korkeimmalle hallinto-oikeudelle

Otteen liitteet

Esitysteksti

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 31.08.2015 § 803

HEL 2015-007069 T 03 01 01

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



03354/15/4103

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon kaupunginvaltuuston päätöksestä tehdyn valituksen johdosta:

Helsingin kaupunginvaltuusto on 22.4.2015 (§ 115) hyväksynyt 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 11 tontin 6, korttelin 14 tonttien 6 ja 12, korttelin 15 tontin 4, korttelin 16 tontin 9, korttelin 19 tontin 2, korttelin 21 tontin 1, korttelin 22 tontin 6 ja korttelin 23 tontin 10 asemakaavan muutosehdotuksen 7.10.2014 päivätyn ja 17.3.2015 muutetun piirustuksen numero 12266 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

***** ovat 28.5.2015 valittaneet valtuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan valituksen johdosta kaupunginvaltuuston lausunnon.

Valituksen keskeinen sisältö

Valituksessa on vaadittu kaupunginvaltuuston päätöksen 22.4.2015 § 115 kumoamista lainvastaisena ja koska korkeimman hallinto-oikeuden asiassa aiemmin antamaa ratkaisua (KHO:2014:17) ei ole huomioitu riittävästi.

Valittajat ovat valituksensa perusteina todenneet muun muassa, että kaavamuutosta voidaan edelleen pitää ristiriitaisena, eikä se edelleenkään anna varmuutta kaavan vastakkaisten tavoitteiden (esteettömyys ja suojelu) lainmukaisen tasapainon saavuttamisesta. Kaavaan eivät ole välittyneet porraskäytävien suojelua varten tehdyt ainoat selvitykset (kaavaehdotus 11944), joihin kaavamuutoksen pitäisi perustua. Asemakaava ei täytä MRL:n sisältövaatimuksia rakennussuojelun osalta ja on ristiriidassa MRL 118 §:n turmelemiskieltoäännöksen kanssa.

Valituksessa on todettu, että asemakaavamuutoksessa hissien rakentaminen edelleenkin sallittaisiin kaikkiin selvityksissä arvokkaiksi todettuihin porrashuoneisiin ilman, että uusia selvityksiä hissien rakentamisen vaikutuksista ja suojelunäkökohtien huomioon ottamisesta on tehty. Kaavamuutoksessa ei ole selvitetty, miten suojelutavoitteet kaavan avulla voisivat toteutua.

Valittajien mukaan kaavaan ei sisälly riittävää ohjeistusta siitä, miten hissien asennus olisi mahdollista toteuttaa rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja turmelematta tai ennen rakennuslupamenettelyä



voitaisiin varmistua lainmukaisen tasapainon saavuttamisesta ristiriitaisien tavoitteiden välillä.

Valituksessa pidetään ilmeisenä, että määräys hissien sallimisesta kaikkiin porrashuoneisiin, perustuu kaupungin tavoitteeseen olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämisestä rakentamalla ullakkohuoneistoja ei kaupungin tiivistämistavoitteeseen.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 188 §:n 1 momentin mukaan muutosta asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan siten kuin kuntalaissa säädetään. Kuntalain 92 §:n 1 momentin mukaan kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Muutoksenhakijoiden kotipaikka on Helsinki. Muutoksenhakijoilla on asiassa valitusoikeus.

Kuntalain 93 §:n mukaan kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. MRL 188 §:n 6 momentin mukaan kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianoisaisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 63 §:n mukaisesti asetettu yleisesti nähtäville.

Kaupunginvaltuuston 22.4.2015 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä Helsingin kaupungin kirjaamossa 4.5.2015. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle 28.5.2015. Valitus on siten tehty määräajassa.

Lausunto valituksen johdosta

Helsingin kaupunginhallituksen johtosäännön 8 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan kaupunginhallitus antaa lausunnon kaupunginvaltuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos kaupunginhallitus katsoo voivansa yhtyä kaupunginvaltuuston päätöksen lopputulokseen.

Valituksen hylkääminen ja tutkimatta jättäminen

Kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitettävien perusteiden valituksen hylkäämistä. Kaupunginvaltuuston päätös ei ole syntynyt MRL:n asemakaavaa koskevien sisältövaatimusten tai menettelysäännösten vastaisesti. Kaava perustuu MRL:n edellyttämiin kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Päätös on muiltakin osin lain mukainen.

Kaupunginhallitus pyytää lisäksi valituksen tutkimatta jättämistä siltä osin kuin se kohdistuu valtuuston päätöksen ja siihen sisältyvien kaavaratkaisujen tarkoituksenmukaisuuteen. Kunnallisvalitusta ei voi kun-



talain 90 §:n 2 momentin mukaan tehdä päätöksen tarkoituksenmukaisuuteen liittyvillä perusteilla.

Valitusperusteiden oikeudellinen arviointi

Kaupunginhallitus viittaa asiassa kaupunginvaltuuston päätöksen perusteluihin ja muihin valmisteluasiakirjoista ilmeneviin seikkoihin sekä jäljempänä mainittuihin perusteisiin. Lisäksi kaupunginhallitus viittaa kaavaselostukseen, jossa on MRL 55 §:n 3 momentin mukaan esitetty asemakaavan perusteet.

Asemakaavamuutosta koskevat selvitykset

MRL 9 §:n 1 momentin (L 6.3.2015/204) mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Oikeuskirjallisuudessa (Hallberg, Haapanala, Koljonen, Ranta, Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2006, s. 51) todetaan MRL:n ympäristövaikutuskäsitteen olevan laaja-alainen, ja laissa on tuotu esiin eräitä kaavotuksessa keskeisiä vaikutusten kohteita. Näitä ovat yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset. Lisäksi edellytetään arvioitavaksi ”muut vaikutukset”.

Asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset:

1.Kruununhaka, rakennustaiteellisesti arvokkaiden porrashuoneiden inventointi, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2003.

2.Kruununhaan porrashuoneet, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2005:5.

3.Hissien sijoittaminen eräisiin Kruununhaan asuinkeuhkotaloihin, Vilhelm Helander / Vilhelm Helander, Juha Leiviskä, arkkitehdit SAFA, 2008.

Selvitysten osalta viitataan asemakaavan selostuksessa (s. 8-12) lausuttuun.



Asemakaavamuutoksen valmistelussa on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten viranomaisten kuten Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, museoviraston, Helsingin kaupunginmuseon sekä Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston kanssa ja valmistelun aikana on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain 66 § mukainen viranomaisneuvottelu. Asianomaisilla viranomaisilla ei ole ollut asemakaavaan liittyvien selvitysten osalta huomautettavaa.

Asemakaavan toteuttamisen ympäristövaikutusten, yhdyskuntataloudellisten vaikutusten ja sosiaalisten vaikutusten on katsottu olevan vähäisiä, joten niistä ei ole tehty erillisiä kirjallisia selvityksiä. Sosiaalisena vaikutuksena voidaan todeta olevan esteettömyyden paraneminen, mikä on todettu myös kaavaselostuksessa. Kaava-alueen esteettömyyden parantaminen on ollut kaavahankkeen keskeinen lähtökohta ja tavoite suojelutavoitteen lisäksi. Kaavalla ei ole katsottu olevan merkittäviä ympäristövaikutuksia.

Asemakaavamuutoksen numero 12266 tavoitteena on suojella kulttuurihistoriallisesti merkittävät asuinkerrostalot ja samalla parantaa niiden esteettömyyttä. Tavoitteena on esittää mahdollisuudet hissien rakentamiseen siten, että arvokkaat porrashuoneet voidaan säilyttää. Samalla kun suojellaan arvokasta rakennuskantaa ja siihen liittyviä arvoja, sallitaan hissien rakentaminen porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti ja rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja turmelematta mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Kaupunkisuunnitteluviraston teettämä selvitystyö osoittaa, että koska kaikki porrashuoneet, yhdessä talossakin, ovat erilaisia, ei standardiratkaisua hissillekään ole. (Hissien sijoittaminen eräisiin Kruununhaan asuinkerrostaloihin Vilhelm Helander / Vilhelm Helander, Juha Leiviskä, arkkitehdit SAFA, 2008) Hissien rakentamista koskevan yksityiskohtaisen ohjeistuksen sisällyttäminen asemakaavaan ei tästä syystä ole tarkoituksenmukaista.

Hissien rakentamistapoja koskevassa selvityksessä löydettiin kuhunkin taloon esimerkkiratkaisu, joka säilyttäisi porrashuoneiden arvot. Selvitykset eivät sisällä valmiita hissisuunnitelmia.

Asemakaavamuutoksen kohteena olevat rakennukset porrashuoneineen on todettu olevan kaavatyön pohjana olleiden selvitysten perusteella rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita. Tämän vuoksi rakennukset on kaavakartassa merkitty tunnuksin sr-1 ja niille on annettu useita suojelumääräyksiä.



Selvitykset osoittavat, että arvokkaiksi osoitetuilla porrashuoneilla on MRL 54 §:n 2 momentissa tarkoitettuja rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen kaavamuutoksen merkittävät vaikutukset on arvioitu suunnittelussa ja tehdyissä tutkimuksissa ja selvityksissä MRL:n 9 §:n edellyttämällä tavalla, ja näiden tutkimusten ja selvitysten perusteella on mahdollista arvioida asemakaavan sisältövaatimusten täyttyminen. Kaavamuutoksen kohteena olevien rakennusten ja niiden porrashuoneiden historialliset ja rakennustaiteelliset arvot on valmistelemassa selvitetty perusteellisesti. Enempien tutkimusten ja selvitysten tekeminen ei siten ole ollut tarpeen asemakaavamuutoksen valmistelussa.

Asemakaava edellyttää kunkin yksittäisen hankkeen osalta, että tarvittavat lisäselvitykset mahdollisuudesta hissien rakentamiseen ja sijoittamiseen rakennuksen arvot säilyttäen tehdään erikseen jatkosuunnittelun yhteydessä rakennuslupamenettelyssä. Kaavamääräyksissä edellytetään liittämään lupahakemukseen asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys ja neuvottelemaan rakentamisesta museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä. Jatkossa yksittäisten hissirakentamishankkeiden suunnitteluratkaisujen vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön arvioi kaavan edellyttämän neuvottelun yhteydessä museoviranomainen, joka voi parhaalla mahdollisella asiantuntemuksella arvioida kunkin esitetyn hissiratkaisun vaikutukset kyseisen porrashuoneen erityisiin arvoihin.

Asemakaavan sisältövaatimukset ja asemakaavamääräykset

MRL 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

MRL 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.

MRL 118 §:n mukaan rakentamisessa, rakennuksen korjaus-, ja muutostöissä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia turmella. Oikeuskirjallisuudessa (Ekroos, Majamaa, Maankäyttö- ja rakennuslaki 2005,



s. 597-598) todetaan, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokaiden rakennusten ja kaupunkikuvan turmeleminen on lähtökohtaisesti kielletty. Kielto koskee kaikkea rakentamista, korjaus- ja muutostoimenpiteitä, muita toimenpiteitä sekä rakennuksen tai sen osan purkamista. Säännös koskee kaikkia edellytykset täyttäviä kohteita riippumatta siitä, onko ne suojeltu kaavoituksen keinoin tai rakennussuojelulain nojalla. Keskeistä on tässä suhteessa se, että rakennus tai kaupunkikuva on historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas. MRL 118 §:n soveltamisen osalta todetaan lisäksi seuraavaa: Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaalimista koskeva säännös on kirjoitettu velvoittavaan muotoon, mutta siihen ei nimenomaisesti – toisin kuin MRL 116 ja 117 §:ään viitata rakennuslupaharkintaa koskevissa säännöksissä. Säännöstä on kuitenkin noudatettava rakennus- ja toimenpidelupaharkinnassa.

Asemakaavan sisältövaatimusten osalta oikeuskirjallisuudessa (Jääskeläinen, Syrjänen, Maankäyttö- ja rakennuslaki 2014, s. 386) todetaan, että asemakaavan sisältövaatimuksista on säädetty hyvin joustavasti ja lyhyesti siten, että kaava voidaan laatia monin eri tavoin. Harkintavalta asemakaavaa laadittaessa on siten yleensä laaja. Kun asemakaava laaditaan erilaisilla toteuttamistavoitteilla, ne lisäävät vaihtoehtojen määrää ja korostavat asemakaavan tapauskohtaisuutta. MRL 5 §:n tavoitteet, terveellisyys, turvallisuus ja eri väestöryhmien tarpeet tyydyttävän elinympäristön laatukysymykset, osaltaan ohjaavat kaavojen sisältövaatimuksia koskevien säännösten soveltamista yksittäisissä kaavaratkaisuissa.

Keskeinen asemakaavan sisältövaatimus kohdistuu rakennetun ympäristön vaalimiseen. Säännös kieltää siihen liittyvien arvojen hävittämisen. Säännös sisältää yleisen velvollisuuden vaalia rakennettua ympäristöä ja siihen liittyviä arvoja. Asemakaava on laadittava niin, ettei rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja hävitetä. (Jääskeläinen, Syrjänen, Maankäyttö- ja rakennuslaki 2014, s. 408). MRL 118 ja 135 §:n mukaan rakennuslupamenettelyssä on varmistettava, ettei rakentamisessa turmella historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia.

Kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan asemakaavamuutoksen nro 12266 voidaan nimenomaan katsoa toteuttavan lain vaatimusta rakennetun ympäristön vaalimisesta. Kaikkia asemakaavamuutoksen kohteena olevilla tonteilla sijaitsevia rakennuksia koskee määräys sr-1, jonka mukaan ne ovat rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita. 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.



Asemakaavamuutoksen rakennussuojelua koskevien asemakaavamääräysten mukaan mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus- ja muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Asemakaavassa määrätään, että rakennusten julkisivut, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen sekä alkuperäiset arvokkaat piharakenteet tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden lähtökohtana tulee ensisijaisesti olla, että arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrassyökset sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiteet, lattiaseinä- ja kattopinnat, sisäovet ja -ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen säilytetään. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Lisärakentamistöitä koskeva määräys luonnollisesti pitää sisällään myös hissien rakentamisen.

Lisäksi kaavamääräyksissä määrätään, että rakennuksen korjaus-, muutos-, ja lisärakentamistöistä sekä hissien rakentamisesta tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä. Lupahakemukseen tulee liittää asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys.

Asemakaavan muutos sallii hissien rakentamisen porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti ja rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja turmelematta mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Asemakaavamuutoksessa esitetään mahdollisuudet hissien rakentamiseen myös siten, että ne sijoittuvat arvokkaimpien porrashuoneiden ulkopuolelle, jolloin porrashuoneiden arvot voidaan säilyttää. Asemakaavaratkaisu turvaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden porrashuoneiden erityispiirteiden ja arvojen säilymisen.

Kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan edellä mainituilla asemakaavamääräyksillä Kruununhaan arvokkaat porrashuoneet pystytään suojelemaan. Asemakaavaehdotuksessa on annettu suuri painoarvo olemassa olevalle rakennetulle ympäristölle ja sen erityispiirteille: rakennukset ja niiden porrashuoneet ovat rakennushistorialliselta, rakennustaiteelliselta ja -teknisiltä ominaispiirteiltään yksilöllisiä.

Asemakaavassa annettujen rakennussuojelua koskevien kaavamääräysten johdosta asemakaava täyttää MRL 54 §:n 2 momentissa raken-



nussuojelun osalta asetetun sisältövaatimuksen. Asemakaava täyttää rakennetun ympäristön vaalimista ja siihen liittyvien erityisten arvojen säilyttämisestä koskevat asemakaavan sisältövaatimukset. Asemakaavaehdotuksen ei voida katsoa olevan ristiriidassa MRL 118 §:n turmelemiskielto-säännöksen kanssa.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu 5.2.2014/254 KHO:2014:17

Asemakaavamuutoksen kaavamääräyksiin tehdyt muutokset korkeimman hallinto-oikeuden 5.2.2014 antaman vuosikirjaratkaisun jälkeen on käyty läpi selostuksen sivuilla 24-25. Suojelumääräyksiä on tarkennettu siten, että varmistetaan rakennetun ympäristön arvojen ja esteettömyyden välillä oleva lainmukainen tasapaino rakennuslupamenettelyä varten.

Rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakennustöiden sekä hissien rakentamisen rakennus- ja toimenpideluvan myöntämistä ennen on asetettu velvollisuus neuvotella museoviranomaisen kanssa. Lupahakemukseen on myös velvoitettu liitettäväksi asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys.

Hissien rakentamisen sallivaan määräykseen (Hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti ja rakennetun ympäristön erityisiä arvoja turmelematta mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöön-sä.) on lisätty määräys rakennetun ympäristön erityisten arvojen turmelemiskiellostosta, jonka voidaan katsoa suojaavan arvokkaat porrashuoneet. Lisäksi arvokkaiden porrashuoneiden korjaustöitä koskeva määräys on laajennettu koskemaan myös muutos- ja lisärakentamistöitä. Hissien rakentamista pidetään muutos- ja lisärakentamisena. (Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöiden lähtökohtana tulee ensisijaisesti olla, että arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrassyökset sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiteet, lattia-, seinä- ja kattopinnat, sisäovet ja -ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen säilytetään. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.)

Kaupunginhallitus toteaa, että Museovirasto on asemakaavan muutos-ehdotuksesta nro 12266 antamassaan lausunnossa (17.12.2014) pitänyt parannuksena edelliseen kaavaehdotukseen nähden sitä, että hissien teknisen toteuttamiskelpoisuuden lisäksi on turvattava rakennetun ympäristön erityisten arvojen säilyminen. Museovirasto pitää lausunnossaan erityisen hyvänä sitä, että kaavamääräyksessä edellytetään neuvottelemista museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- ja toimenpideluvan myöntämistä.



Kaupunginhallitus korostaa, että rakennukset ja niiden porrashuoneet ovat rakennushistorialliselta, rakennustaiteelliselta ja -teknisiltä ominaispiirteiltään yksilöllisiä. Asemakaavan edellyttämä neuvottelunnettely on tästä syystä tarkoituksenmukaisin tapa arvioida kulloistakin rakennushanketta ja mahdollisuuksia esteettömyyden parantamiseen. Neuvottelussa voidaan myös päätyä lopputulokseen, ettei hissien rakentaminen ole asemakaavamääräysten puitteissa mahdollista.

Kaupunginhallitus katsoo, että asemakaava ja siihen korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen sisällytetyt määräykset turvaavat parhaalla mahdollisella tavalla rakennetun ympäristön arvojen kuten rakennusten ja niiden porrashuoneitten yksilöllisten ominaispiirteitten säilymisen ja esteettömyyden tasapainon toteutumisen kulloisenkin rakennushankkeen kohdalla.

Todettakoon lopuksi, että valituksenalainen päätös ei koske ullakkorakentamista eikä päätöstä ole perusteltu ullakkorakentamisella.

Valituksessa ei ole tuotu esiin mitään sellaista, jonka perusteella kaupungin voitaisiin katsoa rikkoneen MRL 9 §:n, 54 §:n 2 momentin ja 57 §:n 2 momentin säännöksiä.

Yhteenveto

Kaupunginhallitus toteaa, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella asemakaavapäätös tulisi kumota. Kaava täyttää MRL 54 §:n 2 momentin sisältövaatimukset ja perustuu lain edellyttämiin kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Edellä lausuttu huomioon ottaen asemakaavamuutoksen ei voida katsoa olevan ristiriidassa MRL 118 §:n säännöksen kanssa. Kaavapäätös ei siten ole syntynyt kuntalain 90 §:n tarkoittamalla tavalla virheellisessä järjestyksessä eikä päätös muutenkaan ole lainvastainen.

Kaupunginhallitus pyytää valituksen hylkäämistä perusteettomana ja sen jättämistä tutkimatta päätöksen tarkoituksenmukaisuuteen kohdituilta osin.

Kaupunginhallitus päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Taina Lehtinen, kaupunginasiamies, puhelin: 310 36552
taina.lehtinen(a)hel.fi



23.01.2017

Kaj/2

Kaupunginkanslia Oikeuspalvelut 19.8.2015

HEL 2015-007069 T 03 01 01

Helsingin hallinto-oikeus Dnro 03354/15/4103

Helsingin kaupunginvaltuusto on 22.4.2015 (§ 115) hyväksynyt 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 11 tontin 6, korttelin 14 tonttien 6 ja 12, korttelin 15 tontin 4, korttelin 16 tontin 9, korttelin 19 tontin 2, korttelin 21 tontin 1, korttelin 22 tontin 6 ja korttelin 23 tontin 10 asemakaavan muutosehdotuksen 7.10.2014 päivätyn ja 17.3.2015 muutetun piirustuksen numero 12266 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

***** ovat 28.5.2015 valittaneet valtuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan valituksen johdosta kaupunginvaltuuston lausunnon.

Valituksen keskeinen sisältö

Valituksessa on vaadittu kaupunginvaltuuston päätöksen 22.4.2015 § 115 kumoamista lainvastaisena ja koska korkeimman hallinto-oikeuden asiassa aiemmin antamaa ratkaisua (KHO:2014:17) ei ole huomioitu riittävästi.

Valittajat ovat valituksensa perusteina todenneet muun muassa, että kaavamuutosta voidaan edelleen pitää ristiriitaisena, eikä se edelleenkään anna varmuutta kaavan vastakkaisten tavoitteiden (esteettömyys ja suojelu) lainmukaisen tasapainon saavuttamisesta. Kaavaan eivät ole välittyneet porraskäytävien suojelua varten tehdyt ainoat selvitykset (kaavaehdotus 11944), joihin kaavamuutoksen pitäisi perustua. Asemakaava ei täytä MRL:n sisältövaatimuksia rakennussuojelun osalta ja on ristiriidassa MRL 118 §:n turmelemiskieltoäännöksen kanssa.

Valituksessa on todettu, että asemakaavamuutoksessa hissien rakentaminen edelleenkin sallittaisiin kaikkiin selvityksissä arvokkaiksi todettuihin porrashuoneisiin ilman, että uusia selvityksiä hissien rakentamisen vaikutuksista ja suojelunäkökohtien huomioon ottamisesta on tehty. Kaavamuutoksessa ei ole selvitetty, miten suojelutavoitteet kaavan avulla voisivat toteutua.

Valittajien mukaan kaavaan ei sisälly riittävää ohjeistusta siitä, miten hissien asennus olisi mahdollista toteuttaa rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja turmelematta tai ennen rakennuslupamenettelyä



voitaisiin varmistua lainmukaisen tasapainon saavuttamisesta ristiriitaisten tavoitteiden välillä.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 188 §:n 1 momentin mukaan muutosta asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan siten kuin kuntalaissa säädetään. Kuntalain 92 §:n 1 momentin mukaan kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Muutoksenhakijoiden kotipaikka on Helsinki. Muutoksenhakijoilla on asiassa valitusoikeus.

Kuntalain 93 §:n mukaan kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. MRL 188 §:n 6 momentin mukaan kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianaosaisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 63 §:n mukaisesti asetettu yleisesti nähtäville.

Kaupunginvaltuuston 22.4.2015 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä Helsingin kaupungin kirjaamossa 4.5.2015. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle 28.5.2015. Valitus on siten tehty määräajassa.

Lausunto valituksen johdosta

Helsingin kaupunginhallituksen johtosäännön 8 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan kaupunginhallitus antaa selityksen kaupunginvaltuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos kaupunginhallitus katsoo voivansa yhtyä kaupunginvaltuuston päätöksen lopputulokseen.

Oikeuspalvelut toteaa, että kaupunginhallituksen tulisi antaa valituksen johdosta hallinto-oikeudelle seuraava lausunto. Lausunto on laadittu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

Valituksen hylkääminen ja tutkimatta jättäminen

Kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitettävien perusteiden valituksen hylkäämistä. Kaupunginvaltuuston päätös ei ole syntynyt MRL:n asemakaavaa koskevien sisältövaatimusten tai menettelysäännösten vastaisesti. Kaava perustuu MRL:n edellyttämiin kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Päätös on muiltakin osin lain mukainen.

Kaupunginhallitus pyytää lisäksi valituksen tutkimatta jättämistä siltä osin kuin se kohdistuu valtuuston päätöksen ja siihen sisältyvien kaavaratkaisujen tarkoituksenmukaisuuteen. Kunnallisvalitusta ei voi kuntalain 90 §:n 2 momentin mukaan tehdä päätöksen tarkoituksenmukaisuuteen liittyvillä perusteilla.



Valitusperusteiden oikeudellinen arviointi

Kaupunginhallitus viittaa asiassa kaupunginvaltuuston päätöksen perusteluihin ja muihin valmisteluasiakirjoista ilmeneviin seikkoihin sekä jäljempänä mainittuihin perusteisiin. Lisäksi kaupunginhallitus viittaa kaavaselostukseen, jossa on MRL 55 §:n 3 momentin mukaan esitetty asemakaavan perusteet.

Asemakaavamuutosta koskevat selvitykset

MRL 9 §:n 1 momentin (L 6.3.2015/204) mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Oikeuskirjallisuudessa (Hallberg, Haapanala, Koljonen, Ranta, Maankäyttö- ja rakennuslaki, 2006, s. 51) todetaan MRL:n ympäristövaikutuskäsitteen olevan laaja-alainen, ja laissa on tuotu esiin eräitä kaavoituksessa keskeisiä vaikutusten kohteita. Näitä ovat yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset. Lisäksi edellytetään arvioitavaksi ”muut vaikutukset”.

Asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset:

- 1.Kruununhaka, rakennustaiteellisesti arvokkaiden porrashuoneiden inventointi, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2003.
- 2.Kruununhaan porrashuoneet, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2005:5.
- 3.Hissien sijoittaminen eräisiin Kruununhaan asuinkerrostaloihin, Vilhelm Helander / Vilhelm Helander, Juha Leiviskä, arkkitehdit SAFA, 2008.

Selvitysten osalta viitataan asemakaavan selostuksessa (s. 8-12) lausuttuun.

Asemakaavamuutoksen valmistelussa on ollut mukana useita eri viranomaistahoja, kuten Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökes-



kus, museovirasto, Helsingin kaupungin museo, Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto, kaupunkisuunnitteluviraston vastatessa kaavan laatimisesta.

Asemakaavan toteuttamisen ympäristövaikutusten, yhdyskuntataloudellisten vaikutusten ja sosiaalisten vaikutusten on katsottu olevan vähäisiä, joten niistä ei ole tehty erillisiä kirjallisia selvityksiä. Sosiaalisena vaikutuksena voidaan todeta olevan esteettömyyden paraneminen, mikä on todettu myös kaavaselostuksessa. Kaava-alueen esteettömyyden parantaminen on ollut kaavahankkeen keskeinen lähtökohta ja tavoite suojelutavoitteen lisäksi. Kaavalla ei ole katsottu olevan merkittäviä ympäristövaikutuksia.

Asemakaavamuutoksen numero 12266 tavoitteena on suojella kulttuurihistoriallisesti merkittävät asuinkerrostalot ja samalla parantaa niiden esteettömyyttä. Tavoitteena on esittää mahdollisuudet hissien rakentamiseen siten, että arvokkaat porrashuoneet voidaan säilyttää. Samalla kun suojellaan arvokasta rakennuskantaa ja siihen liittyviä arvoja, sallitaan hissien rakentaminen porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti ja rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja turmelematta mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Kaupunkisuunnitteluviraston teettämä selvitystyö osoittaa, että koska kaikki porrashuoneet, yhdessä talossakin, ovat erilaisia, ei standardiratkaisua hissillekään ole. (Hissien sijoittaminen eräisiin Kruununhaan asuinkerrostaloihin Vilhelm Helander / Vilhelm Helander, Juha Leiviskä, arkkitehdit SAFA, 2008) Hissien rakentamista koskevan yksityiskohtaisen ohjeistuksen sisällyttäminen asemakaavaan ei tästä syystä ole tarkoituksenmukaista.

Hissien rakentamistapoja koskevassa selvityksessä löydettiin kuhunkin taloon esimerkkiratkaisu, joka säilyttäisi porrashuoneiden arvot. Selvitykset eivät sisällä valmiita hissisuunnitelmia.

Asemakaavamuutoksen kohteena olevat rakennukset porrashuoneineen on todettu olevan kaavatyön pohjana olleiden selvitysten perusteella rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita. Tämän vuoksi rakennukset on kaavakartassa merkitty tunnuksin sr-1 ja niille on annettu useita suojelumääräyksiä.

Selvitykset osoittavat, että arvokkaiksi osoitetuilla porrashuoneilla on MRL 54 §:n 2 momentissa tarkoitettuja rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen kaavamuutoksen merkittävät vaikutukset on arvioitu suunnittelussa ja tehdyissä tutkimuksissa ja selvityk-



sissä MRL:n 9 §:n edellyttämällä tavalla, ja näiden tutkimusten ja selvitysten perusteella on mahdollista arvioida asemakaavan sisältövaatimusten täyttyminen. Kaavamuutoksen kohteena olevien rakennusten ja niiden porrashuoneiden historialliset ja rakennustaiteelliset arvot on valmistelussa selvitetty perusteellisesti. Enempien tutkimusten ja selvitysten tekeminen ei siten ole ollut tarpeen asemakaavamuutoksen valmistelussa.

Asemakaava edellyttää kunkin yksittäisen hankkeen osalta, että tarvittavat lisäselvitykset mahdollisuudesta hissien rakentamiseen ja sijoittamiseen rakennuksen arvot säilyttäen tehdään erikseen jatkosuunnittelun yhteydessä rakennuslupamenettelyssä. Kaavamääräyksessäkin edellytetään liittämään lupahakemukseen asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys ja neuvottelemaan rakentamisesta museoviranomaisen kanssa. Jatkossa yksittäisten hissirakentamishankkeiden suunnitteluratkaisujen vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön arvioi kaavan edellyttämän neuvottelun yhteydessä museoviranomainen, joka voi parhaalla mahdollisella asiantuntemuksella arvioida kunkin esitetyn hissiratkaisun vaikutukset kyseisen porrashuoneen erityisiin arvoihin.

Asemakaava sisältövaatimukset ja asemakaavamääräykset

MRL 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

MRL 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.

Jos asemakaava sisältää suojelumääräyksiä, MRL 118 §:n yleisluontoinen turmelemiskieltosäännös väistyy asemakaavan tieltä.

Oikeuskirjallisuudessa (Jääskeläinen, Syrjänen, Maankäyttö- ja rakennuslaki 2014, s. 386) todetaan, että asemakaavan sisältövaatimuksista on säädetty hyvin joustavasti ja lyhyesti siten, että kaava voidaan laatia monin eri tavoin. Harkintavalta asemakaavaa laadittaessa on siten yleensä laaja. Kun asemakaava laaditaan erilaisilla toteuttamistavoitteilla, ne lisäävät vaihtoehtojen määrää ja korostavat asemakaavan taupauskohtaisuutta. MRL 5 §:n tavoitteet, terveellisyys, turvallisuus ja eri väestöryhmien tarpeet tyydyttävän elinympäristön laatukysymykset,



osaltaan ohjaavat kaavojen sisältövaatimuksia koskevien säännösten soveltamista yksittäisissä kaavaratkaisuissa.

Keskeinen asemakaavan sisältövaatimus kohdistuu rakennetun ympäristön vaalimiseen. Säännös kieltää siihen liittyvien arvojen hävittämisen. Säännös sisältää yleisen velvollisuuden vaalia rakennettua ympäristöä ja siihen liittyviä arvoja. Asemakaava on laadittava niin, ettei rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja hävitetä. (Jääskeläinen, Syrjänen, Maankäyttö- ja rakennuslaki 2014, s. 408). MRL 118 ja 135 §:n mukaan rakennuslupamenettelyssä on varmistettava, ettei rakentamisessa turmella historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia.

Kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan asemakaavamuutoksen nro 12266 voidaan nimenomaan katsoa toteuttavan lain vaatimusta rakennetun ympäristön vaalimisesta. Kaikkia asemakaavamuutoksen kohteena olevilla tonteilla sijaitsevia rakennuksia koskee määräys sr-1, jonka mukaan ne ovat rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita. 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.

Asemakaavamuutoksen rakennussuojelua koskevien asemakaavamääräysten mukaan mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus- ja muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Kaavamääräyksissä todetaan, että rakennusten julkisivut, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen sekä alkuperäiset arvokkaat piharakenteet tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden lähtökohtana tulee ensisijaisesti olla, että arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrassyökset sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiteet, lattiaseinä- ja kattopinnat, sisäovet ja -ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen säilytetään. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Lisärakentamistöitä koskeva määräys luonnollisesti pitää sisällään myös hissien rakentamisen.

Lisäksi kaavamääräyksissä määrätään, että rakennuksen korjaus-, muutos-, ja lisärakentamistöistä sekä hissien rakentamisesta tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelu-



van myöntämistä. Lupahakemukseen tulee liittää asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys.

Asemakaavan muutos sallii hissien rakentamisen porrashuoneisiin, mikäli se on teknisesti ja rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja turmelematta mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Asemakaavamuutoksessa esitetään mahdollisuudet hissien rakentamiseen myös siten, että ne sijoittuvat arvokkaimpien porrashuoneiden ulkopuolelle, jolloin porrashuoneiden arvot voidaan säilyttää. Asemakaavaratkaisu turvaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden porrashuoneiden erityispiirteiden ja arvojen säilymisen.

Kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan edellä mainituilla asemakaavamääräyksillä Kruununhaan arvokkaat porrashuoneet pystytään suojelemaan. Asemakaavaehdotuksessa on annettu suuri painoarvo olemassa olevalle rakennetulle ympäristölle. Asemakaavassa annettujen rakennussuojelua koskevien kaavamääräysten johdosta asemakaava täyttää MRL 54 §:n 2 momentissa rakennussuojelun osalta asetetun sisältövaatimuksen. Asemakaava täyttää rakennetun ympäristön vaalimista ja siihen liittyvien erityisten arvojen säilyttämistä koskevat asemakaavan sisältövaatimukset. Asemakaavaehdotuksen ei voida katsota olevan ristiriidassa MRL 118 §:n turmelemiskielto säännöksen kanssa.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu 5.2.2014/254 KHO:2014:17

Asemakaavamuutoksen kaavamääräyksiin tehdyt muutokset korkeimman hallinto-oikeuden 5.2.2014 antaman vuosikirjaratkaisun jälkeen on käyty läpi selostuksen sivuilla 24-25. Suojelumääräystä on tarkennettu siten, että varmistetaan rakennetun ympäristön arvojen ja esteettömyyden välillä oleva lainmukainen tasapaino rakennuslupamenettelyä varten.

Rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakennustöiden sekä hissien rakentamisen rakennus- ja toimenpideluvan myöntämistä ennen on asetettu velvollisuus neuvotella museoviranomaisen kanssa. Lupahakemukseen on myös velvoitettu liitettäväksi asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys. Kaupunki pitää tärkeänä, että Kruununhaan arvokkaiden porrashuoneiden mahdollisesta hissien rakentamisesta neuvotellaan museoviranomaisen kanssa. Neuvottelulla tarkoitetaan aitoa neuvottelua, jonka tarkoituksena on vielä varmistaa suojelumääräysten toteutuminen jokaisen hankkeen kohdalla.

Hissien rakentamisen sallivaan määräykseen (Hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti ja rakennetun ympäristön erityisiä arvoja turmelematta mahdollista. Hissit on toteutettava raken-



nusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöön-
sä.) on lisätty määräys rakennetun ympäristön erityisten arvojen turme-
lemiskiellosta, jonka voidaan katsoa suojaavan arvokkaat porrashuo-
neet. Lisäksi arvokkaiden porrashuoneiden korjaustöitä koskeva mää-
räys on laajennettu koskemaan myös muutos- ja lisärakentamistöitä.
Hissin rakentamista pidetään muutos- ja lisärakentamisena. (Korjaus-,
muutos- tai lisärakentamistöiden lähtökohtana tulee ensisijaisesti olla,
että arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrassyöksyt
sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiteet, lattia-, seinä- ja
kattopinnat, sisäovet ja –ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat ma-
teriaaleineen ja väreineen säilytetään. Mikäli rakennusosia joudutaan
pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mu-
kaisesti.)

Todettakoon lopuksi, että valituksenalainen päätös ei koske ullakkora-
kentamista eikä päätöstä ole perusteltu ullakkorakentamisella.

Valituksessa ei ole tuotu esiin mitään sellaista, jonka perusteella kau-
pungin voitaisiin katsoa rikkoneen MRL 9 §:n, 54 §:n 2 momentin ja 57
§:n 2 momentin säännöksiä.

Yhteenveto

Kaupunginhallitus toteaa, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia lailli-
suusperusteita, joiden perusteella asemakaavapäätös tulisi kumota.
Kaava täyttää MRL 54 §:n 2 momentin sisältövaatimukset ja perustuu
lain edellyttämiin kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitte-
luun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Edellä lausuttu
huomioon ottaen asemakaavamuutoksen ei voida katsoa olevan ristirii-
dassa MRL 118 §:n säännöksen kanssa. Kaavapäätös ei siten ole syn-
tynyt kuntalain 90 §:n tarkoittamalla tavalla virheellisessä järjestykses-
sä eikä päätös muutenkaan ole lainvastainen.

Kaupunginhallitus pyytää valituksen hylkäämistä perusteettomana ja
sen jättämistä tutkimatta päätöksen tarkoituksenmukaisuuteen kohdis-
tuvilta osin.

Lisätiedot

Taina Lehtinen, kaupunginasiainjohtaja, puhelin: 310 36552
taina.lehtinen(a)hel.fi