



03.05.2019

§ 102

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin asuinhuoneistojen ikkunoiden vaihtamista koskevasta toimenpidelupapäätöksestä, tontti 7107/15, Johanneksentie 6

HEL 2019-004087 T 10 04 04

Facta 7-7-19-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:
Tapio Klemetti: pyydän asian pöydälle.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Salla Mustonen

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225
juha.vehvilainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hylätä Asunto Oy Johanneksentie 6:n tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehdin toimenpidelupapäätöksestä 28.2.2019 (§ 112), jolla arkkitehti on evännyt haetun toimenpideluvan.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Oikaisuvaatimuksen alainen toimenpidelupapäätös

Asunto Oy Johanneksentie 6 on 23.3.2017 Lupapisteeseen jättämälään hakemuksella hakenut toimenpidelupaa osoitteessa Johanneksen-



03.05.2019

tie 6 sijaitsevalla tontilla 91-7-107-15 olevan asuinrakennuksen katujulkisivun ikkunoiden uusimiselle. Lupa-asian Facta-tunnus on 7-0677-18-C ja Lupapistetunnus on LP-091-2017-01670.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 28.2.2019 (§112) evännyt haetun luvan. Arkkitehti on perustellut päätöksensä seuraavasti:

Kuusikerroksinen asuinkerrostalo on vuodelta 1908 suunnittelijana arkkitehtitoimisto Jung & Bomanson. Rakennusta on korotettu vuonna 1927 yhdellä kerroksella arkkitehti Einar Flinkenbergin suunnitelmien mukaan.

Asunto Oy Johanneksentie 6 on 1900 -luvun alun tyyliään maltillista kansallisromantiikkaa edustava asuinrakennus. Julkisivun jäsentelyssä on käytetty eri korkuisia erkkereitä, erivärisiä rappauspintoja, koristeaiheena luonnonkivimosaiikkia sekä punatiilipintoja. 1920-luvulla tehty korotus sulautuu hyvin rakennuksen kokonaisilmeeseen.

Rakennus kuuluu Helsingin yleiskaava 2009:ssa määriteltyyn kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävään kokonaisuuteen. RKY 2009 Johanneksen kirkko ympäristöineen.

Rakennuksen sijaintipaikka puiston laidalla on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Kantakaupungin rakennussuojeluinventoinnin kokonaistarkistuksessa (1990 - 1991) rakennus on määritelty rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten ominaisuuksien osalta kuuluvaksi suojeluluokkaan 1. Alue sisältyy yleiskaavallisesti kaupunkialueelle, joka on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi (Helsingin Yleiskaava 2002).

Helsingin kaupunginmuseon mukaan vuonna 1982 vahvistetussa asemakaavassa rakennukselta puuttuu suojelumerkintä, joka on kaikilla muilla Johanneksentien varrella olevilla rakennuksilla. Kohde on Johanneksentie 6:n vanhin rakennus vuodelta 1905 korttelissa, jonka nuorimmat rakennukset ovat 1920-luvun lopulta. Asemakaavaa voidaan pitää tältä osin vanhentuneena ja rakennusta tulee käsitellä kuten muitakin vieressä olevia kiinteistöjä, joiden suojelumääräys on So: "Kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tässä tontin osassa olevaa rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on ra-



kennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla."

Rakennukselta puuttuva suojelumerkintä ei poista rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa. Lähiympäristössä on tehty ikkunamuutoksia pääosin 1960-luvulla, jolloin ikkunajakoja on myös yksinkertaistettu ja profiloinnit muutettu. Myöhemmin ikkunoita uudelleen uusittaessa on noudatettu suojelumääräystä So.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 33 §:ssä todetaan: "Rakennusta on hoidettava ja pidettävä kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon sen ominaispiirteet eikä korjaaminen saa harkitsemattomasti johtaa tyyllillisesti alkuperäisestä rakennuksesta poikkeavaan lopputulokseen."

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 118 §) edellyttää, että rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä tehtäessä samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa tuhmella.

Uusien ikkunoiden esitetyt karmidetaljit eivät vastaa nykyisiä alkuperäisiä ikkunoita ja valoaukot pienenevät mm välikarmien lisäämisestä johtuen.

Paikalla tehdyssä katselmuksessa (Kaupunginmuseo ja Rakennusvalvonta 23.8.2017) todettiin, että ikkunat ovat suoria ja peruskunnostuksella parannettavissa. Katselmuksessa todettiin ikkunoiden muuttaminen energiatehokkaammiksi ja helpommin huollettaviksi mahdolliseksi. Alkuperäisten ikkunoiden säilyttämistä kaikkine detaljeineen pidettiin tärkeänä.

Helsingin kaupunginmuseo totesi lausunnossaan, että rakennussuojelun kannalta on harvinaista, että kiinteistön ikkunoista huomattava määrä on alkuperäisiä. Helsingin kaupunginmuseon mukaan asemakaavaa voidaan pitää suojelumerkinnön puuttumisen osalta vanhentuneena ja rakennusta tulee käsitellä kuten muitakin vieressä olevia kiinteistöjä, joiden suojelumääräys on So. Museo esittää kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden alkuperäisten ja hyvin säilyneiden ikkunoiden säilyttämistä ja kunnostamista. Kunnostus on mahdollista toteuttaa siten, että yläikkunat saranoidaan ja alapuitteiden ulommainen ikkuna muutetaan sisään aukeavaksi. Esitetyistä uusista puuikkunoista museo toteaa, että ne eivät vastaa rakenteeltaan eivätkä detaljeiltaan vanhoja ikkunoita.

Oikaisuvaatimus



Asunto Oy Johanneksentie 6 on tehnyt toimenpidelupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen muutoksenhakuajan kuluessa. Yhtiö vaatii, että Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston on oikaistava viranhaltijan päätös ja myönnettävä Asunto Oy Johanneksentie 6:lle toimenpidelupa ikkunoiden uusimishankkeeseen hakemuksen mukaisesti. Yhtiö perustelee vaatimustaan seuraavasti:

Hakijan käsityksen mukaan sen hankkeessa ei ole kysymys rakennuksen tai kaupunkikuvan turmelemisesta vaan täsmälleen päinvastoin. Taloyhtiön rakennusta ei myöskään ole suojeltu.

Lainvoimaisessa asemakaavassa rakennukseen ei kohdistu suojelumääräyksiä. Näin ollen asemakaavassa ei ole myöskään sellaisia ikkunoita koskevia asemakaavamääräyksiä, joilla kiellettäisiin puuikkunoiden uusiminen puurakenteisiksi ja avautumissuunnan muuttaminen. Hanke on siis asemakaavan mukainen.

Ikkunoiden uusimisesta on useita oikeustapauksia. Pääosin niissä on ollut kysymys siitä, että hakija on halunnut uusia ikkunat niin, että materiaali vaihtuu puusta kokonaan tai osittain joksikin muuksi, nykyaikaisemmaksi materiaaliksi. Tästä huolimatta lupia on myönnetty, jopa suojelluille kohteille.

Nyt kyseessä olevassa tapauksessa hakija on tehnyt parhaansa, jotta ikkunoiden uusimishanke parantaisi kaupunkikuvaa ja palauttaisi rakennuksen julkisivun yhtenäisyyden. Hakija pitää tätä merkittävänä arvona ja muistuttaa siitä, että merkittävä osa ikkunoista on jo vuosien varrella uusittu.

Hankkeessa ei lainkaan ole kysymys siitä, että taloyhtiö yrittäisi hakea edullisinta ratkaisua vaan se ymmärtää rakennuksen arvon ja Johanneksenpuiston rakennuskannan muodostaman kokonaisuuden ja on valmis investoimaan korjaushankkeeseen tavalla, joka on kaupunkikuvan kannalta hyväksyttävä.

Johanneksenpuiston ympäristössä on tehty useita ikkunoiden uusimishankkeita puoltavia lupapäätöksiä. Erityisesti hakija haluaa kiinnittää huomiota siihen, että naapurikiinteistössä osoitteessa Johanneksentie 4 on onnistuneesti ja rakennuslupaviranomaisen hyväksymänä uusittu ikkunat puuikkunoiksi. Kyseessä on saman arkkitehdin suunnittelema rakennus, jonka julkisivu muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden hakijakiinteistön kanssa.

Hakija katsookin, että lupaviranomainen on aiemmissa päätöksissään jo ratkaissut, ettei puuikkunoiden uusiminen hakijan esittämällä tavalla



MRL 117 § tai 118 § tai rakennusjärjestyksen 33 §:n tarkoittamalla tavalla turmele historiallisia rakennuksia tai kaupunkikuvaa.

Kaiken edellä sanotun perusteella hakijan esittämä ikkunoiden uusimishanke ei millään olennaisella tavalla merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä, vaan päinvastoin.

Hakija haluaa kiinnittää huomiota siihen, että nyt esitetty ratkaisu olisi rakennuksen käyttöturvallisuutta lisäävä seikka. Nykyinen, ulospäin vaapaasti aukeava ulkoikkuna on sekä huollon että muun käytön kannalta selvästi ehdotettua ratkaisua turvattomampi ratkaisu. Pelkkä ulkoikkunan kääntymissuunnan vaihtaminen kaupungin museon esittämällä tavalla ei ole mahdollista, vaan se vaatisi joka tapauksessa karmirakenteeseen muutoksen.

Hakija korostaa, että kunnostamisvaihtoehto olisi rakennusteknisesti ja esteettisesti selvästi kokonaisuudistusta heikompi vaihtoehto. Hakijan syyksi ei voida lukea sitä, että puuikkunoita ei valmisteta samanlaisesta materiaalista kuin yli sata vuotta sitten on tehty. Uusiminen on tässä kohteessa ainoa järkevästi perusteltavissa oleva ratkaisu. Asuinrakennukset on tehty asumista ja käyttöä varten, eikä niiden museoiminen nyt edellytetyllä tavalla ole kenenkään edun mukaista.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 118 §, 126 §, 126 a §, 138 §, 187 § ja 192 §

Päätöksen perustelut

Lupapäätöksen tehnyt rakennusvalvonnan arkkitehti

Lupahakemuksen käsittelijänä rakennusvalvonnassa on ollut kaupunkikuvayksikön arkkitehti. Luvan hakija on tehnyt arkkitehdista 10.1.2019 päivätyn kantelun Etelä-Suomen aluehallintovirastolle. Kantelu koskee lupahakemuksen käsittelyajan pituutta. Aluehallintovirasto on lähettänyt 18.2.2019 päivätyllä kirjeellä kantelun tiedoksi Helsingin kaupungille ja varannut samalla Helsingin kaupungille ja kantelussa mainitulle arkkitehdille kaupungin viranhaltijana tilaisuuden antaa oma lausuntonsa kantelun johdosta. Aluehallintoviraston kirje on saapunut Helsingin kaupungin kirjaamoon 21.2.2019. Kirjaamo lähetti tiedon kantelusta sähköpostitse samana päivänä rakennusvalvontapalveluiden rakennusvalvontapäällikölle, joka lähetti sähköpostin 22.2.2019 edelleen kantelun kohteena olevalle arkkitehdille ja hänen esimiehelleen. Saatuaan tiedon kantelusta kaupunkikuvayksikön arkkitehti lopetti 22.2.2019



03.05.2019

esteellisenä asian valmistelun päätöksentekoa varten. Hän oli valmistellut asian jo siihen vaiheeseen, että hän oli oikeissa tehdä asiassa päätöksen aivan lähiaikoina.

Kaupunkikuvayksikön arkkitehdin tultua esteelliseksi tehdyn kantelun johdosta asian valmistelu siirrettiin lupayksikön arkkitehdille. Kantelu ei koskenut tätä lupayksikön arkkitehtia, joten hän ei ollut esteellinen valmistelemaan asiaa ja tekemään asiassa päätöstä. Lupayksikön arkkitehti valmisteli asian päätöksentekoa varten nopeasti ja teki lupahakemuksen johdosta päätöksensä 28.2.2019.

Lupakäsittelyn aikana saadut lausunnot

Asemakaavoitus on kannanotossaan 27.2.2018 todennut, että voimassa olevassa asemakaavassa ei ole suojelumerkintöjä, mutta rakennuksen rakennushistorialliset arvot on tunnistettu ja kaava on suojelun osalta vanhentunut. Asemakaavoitus ei puolla hanketta.

Kaupunkikuvatyöryhmä toteaa lausunnossaan 14.5.2018 seuraavaa: Rakennuksen julkisivut ovat vuosisadan vaihteen asussaan. Katusivustan ikkunoista yli puolet on täysin alkuperäisiä. Alkuperäisten rakennusosien säilyttäminen on olennainen osa arvokasta kokonaisuutta. Kohteen poikkeuksellisen hyvin säilyneet ikkunat ovat kunnostettavissa. Puuaines on laadukasta ja lujaa. Vastaavaa laatua ei nykytuotannossa ole kohtuukustannuksin saatavissa. Tekninen toimivuus ja lämpötalous ovat parannettavissa kunnostuksen yhteydessä mm. tiivisteillä. Kunnostetut alkuperäiset rakennusosat nostavat koko kiinteistön arvoa. Suunnitelmaa ei puollettu.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan 12.9.2017 seuraavaa: Rakennus sijaitsee Johanneksen puiston ja Johanneksen kirkon vieressä sijaitsevassa korttelissa. Johanneksen kirkko ympäristöineen kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009). Johanneksentie 6:n sijainti Johanneksen puiston laidalla on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Vuonna 1982 vahvistetussa asemakaavassa rakennuksella ei ole suojelumerkintää. Asemakaavaa voidaan pitää tältä osin vanhentuneena. Kiinteistön puuikkunoita on kunnostettu ja korjattu säännöllisesti. Rakennussuojelun kannalta voidaan todeta, että on harvinaista, että kiinteistön ikkunoista huomattava osa on alkuperäisiä. Ikkunoista tehdyn kuntoselvityksen mukaan ikkunat ovat kunnostettavissa. Esitetyistä uusista puuikkunoista museo toteaa, että ne eivät vastaa rakenteeltaan eivätkä detaljeiltaan vanhoja ikkunoita. Museo esittää kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden alkuperäisten ja hyvin säilyneiden ikkunoiden säilyttämistä ja kunnostamista. Kaupunginmuseo ei puolla



korjauskelpoisten vanhojen ikkunoiden uusimista, vaan niiden korjaamista.

Oikaisuvaatimuksessa esitetystä lausumasta

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on todettu, että naapurikiinteistössä osoitteessa Johanneksentie 4 on onnistuneesti ja rakennuslupaviranomaisen hyväksymänä uusittu ikkunat puuikkunoiksi. Tämän jälkeen kirjelmässä jatketaan, että hakija katsookin, että lupaviranomainen on aiemmissa päätöksissään jo ratkaissut, ettei puuikkunoiden uusiminen hakijan esittämällä tavalla MRL 117 § tai 118 § tai rakennusjärjestyksen 33 §:n tarkoittamalla tavalla turmele historiallisia rakennuksia tai kaupunkikuvaa.

Oikaisuvaatimuskirjelmässä ei kuitenkaan kerrota, milloin tällainen naapuritontin rakennuksen ikkunoiden uusiminen on tehty tai millainen rakennusvalvonnan hyväksyntä töille on annettu.

Tosiasia on kuitenkin, että Helsingin rakennusvalvontaviranomainen ei ole missään vaiheessa käsitellyt tällaista Johanneksentie 4:n ikkunoiden uusimistöiden lupahakemusta eikä myöntänyt lupaa tällaisille töille eikä hyväksynyt mitään tällaisten töiden piirustuksia. Rakennusvalvonnan lupa- ja piirustusarkiston asiakirjoissa tai rakennusvalvonnan käytännössä operatiivisessa Facta-järjestelmässä taikka sähköisessä ARSKA-piirustusarkistossa ei ole mitään tietoja tällaisesta luvasta.

Muutoksenhakijan vetoaminen siihen, että lupaviranomainen on jo aiemmissa päätöksissään ratkaissut nyt suunniteltua Johanneksentie 6:n ikkunoiden uusimistyötä vastaavan ikkunoiden uusimistyöasian naapuritontin rakennuksen osalta, on virheellinen.

Asian oikeudellinen arviointi

Lupahakemuksessa tarkoitettua uusittaviksi haluttavat katujulkisivun ikkunat sijaitsevat rakennuksen pohjoisjulkisivulla. Huomattava osa ikkunoista on alkuperäisiä, mikä on harvinaista tämän ikäisissä rakennuksissa. Rakennus on valmistunut yli sata vuotta sitten vuonna 1908, lisäksi rakennusta on korotettu yhdellä kerroksella vuonna 1927.

Ikkunat ovat säilyneet poikkeuksellisen hyvin. Puuaines on laadukasta ja lujaa. Ikkunoista on tehty 25.1.2017 päivätty kuntoselvitys. Kuntoselvityksen mukaan vanhat ikkunat ovat kunnostettavissa. Suunnitellut uudet ikkunat eivät vastaa rakenteeltaan eivätkä detaljeiltaan vanhoja ikkunoita.



03.05.2019

Rakennuksen vanhojen ikkunoiden poistaminen ja suunniteltujen uusien ikkunoiden asentaminen rakennukseen turmelisi historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta ja Johanneksenpuiston alueen arvokasta kaupunkikuvaa maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Lupayksikön arkkitehti on päätöksellään 28.2.2019 (§ 112) evännyt haetun luvan. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole esittänyt oikaisuvaatimuskirjelmässään sellaisia seikkoja, joiden johdosta arkkitehdin tekemä päätös tulisi muuttaa. Perusteita arkkitehdin päätöksen muuttamiselle ei ole. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Salla Mustonen

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225
juha.vehvilainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 L1 Sijaintikartta
- 2 L2 Oikaisuvaatimus ja sen liitteet
- 3 L3 Toimenpidelupapäätös
- 4 L4 Toimenpidelupapäätöksen liitteet
- 5 L5 Lupahakemus
- 6 L6 Ikkunoiden kuntoselvitys
- 7 L7 Asukkaiden perustelukirje
- 8 L8 Kosteudenhallintaselvitys
- 9 L9 Piirustukset
- 10 L10 Asemakaava

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5



03.05.2019

Asia/11

Liite 6
Liite 7
Liite 8
Liite 9
Liite 10