



15.12.2017

## § 120

### Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen kaupunkikuvayksikön arkkitehdin jälkiasennushissejä koskevasta rakennuslupapäätöksestä

HEL 2017-012256 T 10 04 03

Facta-tunnus 5-2443-17-D, 5-26-17-OIK

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hyväksyä Asunto Oy Fredrikinkatu 14:n kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen kaupunkikuvayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 26.9.2017 (217 §) tekemän oikaisuvaatimuksen. Haettu lupa myönnetään ja pääpiirustukset hyväksytään seuraavin määräyksin:

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymistä ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluille seuraavat erityissuunnitelmat:

- toteutuspiirustukset B-portaan hissin osalta
- detaljisuunnitelmat
- iv-selvitys
- rakennesuunnitelmat.

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- rakennekatselmus
- loppukatselmus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluille.

Rakennustyöstä on pidettävä tarkastusasiakirjaa.



15.12.2017

Pääsuunnittelija ja hakijan edustaja valvovat osaltaan muutostyön suunnitelmien mukaisen suorittamisen. Suunnitelmista poikkeamiselle haetaan etukäteen suostumus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluilta.

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

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston kokouksesta kulloinkin laadittu pöytäkirja pidetään nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa [www.hel.fi](http://www.hel.fi)

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Rakennuslupahakemus

Asunto Oy Fredrikinkatu 14 on 25.7.2017 jättämällään hakemuksella hakenut rakennuslupaa jälkiasennushissien rakentamiselle A- ja B-porrashuoneisiin. Hissien lähtötaso on kellari ja pysähdystasoja yhteensä seitsemän. Hissit tulisivat ullakkorakentamista ennakoiden ulottumaan ullakkokerrokseen asti.

Hissit on suunniteltu leikattaviksi olemassa olevien porrassyöksyjen keskelle niin, että A-porrashuoneessa noin 1 360 mm leveän hissikuilun molemmin puolin jää jäljelle noin 1 000 mm porrassyöksyt ja B-porrashuoneessa noin 1 400 mm leveän uuden hissikuilun molemmin puolin jää noin 950 mm leveät porrassyöksyt.

Helsingin kaupunginmuseon lausunto rakennuslupahakemuksen johdosta

Helsingin kaupunginmuseo on antanut rakennuslupahakemuksen johdosta lausunnon.

Lausunnossa todetaan muun muassa, että Fredrikinkatu 14:n / Merimiehenkatu 8:n kiinteistö on arvokas helsinkiläinen uusrenessanssikiinteistö. Rakennuksen on suunnitellut vuonna 1889 arkkitehtitoimisto Kiseleff & Heikel, jonka vaikutus kaupunkikuvan kehitykseen 1800-luvun lopun Helsingissä on ollut huomattava. Rakennus edustaa uusrenessanssityyliä. Kohteen asunnoista säätyperinteen mukaisia suurasuntoja sijoittui Fredrikinkadun puolen katurakennukseen sekä pihan puolelle ja Merimiehenkadun puoleiseen siipeen puolestaan työväen pientasuntoja. Rakennus on hyvin säilyttänyt alkuperäiset arvonsa. Rakennuksen porrashuoneet sisältyvät kaupunginmuseon porrashuoneinventointiin v. 2010, jossa molemmat porrashuoneet A ja B on arvioitu arvoluokkaan 1: arkkitehtonisesti ja historiallisesti merkittävä ja hyvin säilynyt porrashuone.



15.12.2017

huone. Porrashuoneissa ovat säilyneet arvokkaat materiaalit, kuten kalkkikiviaskelmat, mosaiikkibetonipinnat, valurautakaiteet sekä huoneistojen ulko-ovet.

Kaupunginmuseo ei puolla suunnitelmaa hissien sijoituksesta leikattuna porrassyöksyihin kiinteistön arvokkaissa A- ja B-porrashuoneissa. A-porrashuoneen askelmat ovat uritettua kalkkikiveä ja B-porrashuone on holvattu keskeisen kantavan tukimuurin varaan, jolloin hissien leikkaaminen porrassyöksyihin peruuttamattomasti tuhoaa porrashuoneiden alkuperäisiä rakenteita ja rakennusmateriaaleja. Suunniteltu hissien sijoitus rikkoo lisäksi porrashuoneiden tilallisen ilmeen. Kaupunginmuseo on ennakkoneuvottelussa 18.5.2017 esittänyt vaihtoehtoisia sijoitusratkaisuja hisseille, jotka säilyttäisivät arvokkaiden porrashuoneiden arvot. Lisäksi suunnitelmassa on esitetty hissien ja portaiden johtamista ullakkokerrokseen, mikä myös rikkoo uusrenessanssityylisten porrashuoneiden kattorakenteen.

Porrashuoneiden purkaminen suunnitelmassa esitetyllä tavalla merkitsee rakennuksen hävittämistä asemakaavan suojelumääräyksen vastaisesti. Kaupunginmuseo ei puolla suunnitelmaa hissien sijoittamisesta arvokkaihin porrashuoneisiin porrassyöksyihin leikaten, vaan esittää vaihtoehtoisia sijoitustapaa.

#### Rakennusvalvontapalvelujen viranhaltijan päätös 26.9.2017 (217 §)

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen kaupunkikuvayksikön viranhaltija on 26.9.2017 (217 §) tekemällään päätöksellä hylännyt Asunto Oy Fredrikinkatu 14:n hakemuksen jälkiasennushissien rakentamiseksi.

Päätöksen mukaan rakennushanke ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen. Asemakaavan mukaan rakennus on kaupunkikuvallisesti arvokas eikä sitä tai sen osaa saa ilman pakottavaa syytä purkaa tai hävittää. Jälkiasennushissien sijoittaminen porrashuoneiden keskelle porrassyöksyjä kaventaen tuhoaa porrashuoneiden tilallisen ilmeen ja ullakolle ulotettuna myös niiden uusrenessanssikatot. Helsingin kaupunginmuseo ei ole puoltanut hanketta nykyisessä muodossaan. Jälkiasennushissien sijoittamiselle rakennuksen porrashuoneiden yhteyteen on olemassa muita vaihtoehtoja, jotka säilyttäisivät porrashuoneiden historialliset arvot.

#### Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Asunto Oy Fredrikinkatu 14 on 11.10.2017 hakenut oikaisua mainittuun päätökseen.



15.12.2017

Oikaisuvaatimuksessa pyydetään, että kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto puoltaisi A- ja B-portaisiin rakennettavien jälkiasennushissien rakennuslupahakemusta.

Rakennuslupahakemuksen mukainen hissiratkaisu tekee mahdolliseksi liikuntaesteisten pääsyn rakennuksessa oleviin asuntoihin ja yhteistiloihin. Taloyhtiön asunnoista tulee kyseisen rakennuslupahakemuksen mukaisella ratkaisulla oikeasti esteettömiä.

Tavoitteena on edistää vanhempien asukkaiden mahdollisuutta asua asunnoissaan loppuelämänsä tarvitsematta muuttaa pois omasta kodistaan yhteiskunnalle kalliiksi tuleviin laitoksiin. Lisäksi ratkaisu mahdollistaa lapsiperheiden helpon liikkumisen eri kerroksiin, pihalle ja yhteistiloihin.

Asunto Oy Fredrikinkatu 14 tekee vuosina 2018-2019 mittavan LVIS-peruskorjauksen, jonka yhteydessä on tarkoitus rakentaa mm. ullakkoasunnot ja jälkiasennushissit A- ja B-porrashuoneiden yhteyteen. Ullakkoasuntojen rakentaminen ilman jälkiasennushissien rakentamismahdollisuutta ei ole realistinen. Ullakkorakentamisesta saatavilla tuloilla on tarkoitus ylläpitää arvorakennusta tarkoituksenmukaisella tavalla.

Suunnittelun lähtökohtana on ollut kunnioittaa rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja ja alkuperäistä tyyliä, mutta samalla huomioida, että kyse on toimivasta asuinrakennuksesta.

Kaupunginmuseo on kannanotossaan 21.9.2017 ehdottanut, että hissit voi rakentaa asuntoihin sisälle tai pihalle rakennusrungon ulkopuolelle. Asunto-osakeyhtiölain mukaisesti jälkiasennushissin rakentaminen asuntovyöhykkeelle vaatii aina jokaisen ko. asuntovyöhykkeellä olevan osakkeenomistajan erillisen suostumuksen; pelkästään yhtiökokouksen enemmistöpäätös ei ole riittävä. Osakkaat eivät ole antaneet suostumusta rakentaa jälkiasennushissejä asuntovyöhykkeelle, joten tämä vaihtoehto ei ole mahdollinen.

Pihalle sijoitettava, rakennusrungon ulkopuolelle rakennettava jälkiasennushissi ei ole rakennettavissa riittävän esteettömäksi. Pihatasossa ja ullakolla olisi esteetön kulku hissiin, mutta suoraa pääsyä kerroksiin ei voida toteuttaa, vaan hissi pysähtyisi aina porrashuoneen lepotasolle. Hissipysäkkien esteellisyys johdosta ko. ratkaisu ei nykyään enää saa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA) hissiavustusta. ARA:n kielteisen avustuspäätöksen johdosta taloyhtiö ei ole oikeutettu saamaan myöskään Helsingin kaupungin hissiavustusta, joka on 10 % hyväksytyistä jälkiasennushissien rakentamiseen liittyvistä kokonaiskustannuksista. Hissiavustuksen määrä on taloyhtiölle merkittävä, yh-



15.12.2017

teensä 55 % kokonaiskustannuksista. Nämä ARA:n ja Helsingin kaupungin kielteiset päätökset saattaisivat taloyhtiön eriarvioiseen asemaan yhteiskunnan myöntämien avustusten suhteen.

Hissiä ei voi myöskään rakentaa B-portaan tuuletusparvekkeelle, koska se tulisi asuntojen ikkunoiden eteen alle metrin etäisyydelle. Osakkaat eivät suostu pienentämään näkymäetäisyyttä. Osakkaat eivät myöskään suostu luopumaan tuuletusparvekkeista.

Rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan suojelumääräysten mukainen. Määräyksen mukaan rakennuksen osaa ei saa purkaa tai hävittää ilman pakottavaa syytä. Pakottava syy on se, että ilman hissiä vanhukset ja liikuntaesteiset eivät voi tällä hetkellä käyttää rakennusta sen alkuperäiseen käyttötarkoitukseen eli asumiseen ilman hissiä. Valtioneuvoston asetuksen mukaan rakennuksen tulee täyttää esteettömyysvaatimukset myös korjausrakentamisessa. Rakennuksia suojellaan parhaiten siten, että ne pidetään tekniikaltaan uudistettuina ja että ne voivat olla käyttötarkoitustaan vastaavassa käytössä. Raskas suojele, joka pyrkii pitämään kaikki ennallaan, on ristiriidassa asumisen tarpeiden kanssa.

Hakemuksen mukainen hissihanke on valtiovallan tavoitteiden ja Juha Sipilän hallituksen 27.5.2015 päivätyn strategisen hallitusohjelman mukainen. Hallitusohjelmassa on mainittu, että kaavoitus- ja rakennussuojelulainsäädäntöä muutetaan siten, että suojelulla ei estetä asuinrakennusten esteettömyyden poistamista, esimerkiksi hissien jälkiasentamista.

Taloyhtiö toivoo, että kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto käyttäisi mahdollisuuttaan joustaa määräyksissä, kun on kyse yksityisomistuksessa olevan asuinkerrostalon korjausrakentamisesta.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä nro 16.

## Päätöksen perustelut

Alueella on voimassa asemakaava nro 7715, joka on tullut voimaan 1.11.1977. Nyt kyseessä oleva rakennus sijaitsee asutokerrostalojen korttelialueella, joka on asemakaavassa merkitty so-merkinnällä; Rakennusala tai sen osa, jolla sijaitsee kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman pakottavaa syytä hävittää eikä sen kadunpuoleista julkisivua tai vesikaton perusmuotoa tyylillisesti muuttaa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön hyvin soveltuvalla tavalla.



15.12.2017

Oikaisuvaatimuskirjelmästä tarkemmin ilmenevistä syistä jälkiasennushissien rakentaminen rakennuksen rungon ulkopuolelle tai rakennuksen sisäpuolelle asuntojen sisälle ei ole käytännössä mahdollista. Rakennusrungon ulkopuolelle toteutettuina jälkiasennushisseillä ei saavuteta esteettömyyttä. Jälkiasennushissit on siten käytännössä mahdollista toteuttaa ainoastaan porrashuoneisiin.

Jälkiasennushissien sijoittamisen porrashuoneiden keskelle voidaan katsoa jossain määrin hävittävän porrashuoneiden alkuperäistä ja tilallista ilmettä, rakenteita sekä rakennusmateriaaleja, kuten Helsingin kaupungin museo on lausunnossaan todennutkin. Lisäksi hissien ulottaminen ullakolle muuttaa vesikaton perusmuotoa sisäpihan puoleisilta kattolappeilta hissien kohdalta.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että mikäli on olemassa kaavan mainitsema pakottava syy hävittää rakennusta tai sen osaa taikka muuttaa kadunpuoleista julkisivua tai vesikaton perusmuotoa, rakennustoimenpide ei edellytä poikkeamislupaa. Asiassa on siten arvioitava, onko jälkiasennushissien rakentamiselle olemassa kaavamääräyksessä tarkoitettu pakottava syy.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty pakottavaksi syyksi rakennuksen esteettömyys, asuttavuus sekä asumisen tarpeet. Tavoitteena on edistää erityisesti vanhempien ja vammaisten asukkaiden mahdollisuutta asua asunnoissaan loppuelämänsä. Ratkaisu mahdollistaa myös lapsiperheiden helpon liikkumisen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n 4 momentin mukaan korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 e §:n 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvnan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on muun ohella, että 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen; 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset; 3) rakennus soveltuu paikalle.



15.12.2017

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että esteettömyys on yksi keskeisistä valtiovallan ja Helsingin kaupunginkin arvoista ja tavoitteista rakentamisessa ja korjausrakentamisessa. Esteettömyydellä on suuri merkitys rakennuksen käytettävyyden kannalta sekä muun muassa iäkkäiden kotona asumisen mahdollistajana.

Ottaen huomioon rakennuksen erityispiirteet ja käytettävyyden sekä erityisesti sen, että esteettömyys on tässä tapauksessa saavutettavissa ainoastaan toteuttamalla jälkiasennushissit porrashuoneisiin, esteettömyyden voidaan katsoa olevan sellainen asemakaavassa tarkoitettu pakottava syy, jonka nojalla oikaisuvaatimus voidaan hyväksyä ja rakennuslupa jälkiasennushisseille myöntää hakemuksen mukaisesti.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117a § - 117i § 117e § 118 §, 125 § ja 135 §  
Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 33 §

#### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

#### Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 2626404  
kaisa.hongisto(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava 7715
- 3 Rakennuslupapäätös 26.9.2017 § 217
- 4 Asemapiirros
- 5 Julkisivupiirustus 1
- 6 Julkisivupiirustus 2
- 7 Leikkauspiirustus1
- 8 Leikkauspiirustus 2
- 9 Pohjapiirustus kellari
- 10 Pohjapiirustus 1. kerros
- 11 Pohjapiirustus 2.-4. krs
- 12 Pohjapiirustus ullakko
- 13 A-porras havainnekuva
- 14 B-porras havainnekuva
- 15 Helsingin kaupunginmuseon lausunto
- 16 Asunto Oy Fredrikinkatu 14:n oikaisuvaatimuskiirjelmä

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös



15.12.2017

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Liite 13

Liite 14

Liite 15

Liite 16

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

### Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 2626404  
kaisa.hongisto(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava 7715
- 3 Rakennuslupapäätös 26.9.2017 § 217
- 4 Asemapiirros
- 5 Julkisivupiirustus 1
- 6 Julkisivupiirustus 2
- 7 Leikkauspiirustus1
- 8 Leikkauspiirustus 2
- 9 Pohjapiirustus kellari
- 10 Pohjapiirustus 1. kerros
- 11 Pohjapiirustus 2.-4. krs
- 12 Pohjapiirustus ullakko

### Postiosoite

PL 2300  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

### Käyntiosoite

Siltasaarencatu 13  
Helsinki 53  
<https://www.hel.fi/>

### Puhelin

09 310 1691

### Faksi

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

### Alv.nro

FI02012566





15.12.2017

---

13	A-porras havainnekuva
14	B-porras havainnekuva
15	Helsingin kaupunginmuseon lausunto
16	Asunto Oy Fredrikinkatu 14:n oikaisuvaatimuskirjelmä

### Oheismateriaali

1	Porrashuoneinventointi, porrashuone A
2	Porrashuoneinventointi, porrashuone B

### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

### Otteet

#### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

#### Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6  
Liite 7  
Liite 8  
Liite 9  
Liite 10  
Liite 11  
Liite 12  
Liite 13  
Liite 14  
Liite 15  
Liite 16

### Tiedoksi

Kaupunginmuseo