

23. 11. 2017

00120 HELSINKI

Asunto Oy Verbo Bostads Ab

c/o Isännöitsijäpalvelu Oy

Bulevardi 3 B, 6.krs

00120 HELSINKI

Asunto Oy Verbo Bostads Ab:n vastine tarkastuslausuntoon 5-0064-17-HAL

Viitaten tarkastuslausuntoon 5-0064-17-HAL pvm. 08.11.2017 (saapui postitse 17.11.2017) toteamme kohdellaimmekin seuraavaa:

Rakennuspaikalla Punavuori, 09-005-0116-0025, osoitteessa Pursimiehenkatu 25, on voimassa oleva rakennuslupa (arkkitehti Kaj Salenius 05.11.1961), (1913-61-C), jonka mukaisesti piha-alueen järjestelyt edellyttävät tontin rajoille verkkoaitaa. Aidan rakentaminen oli rakennusluvassa ehtona. Käsityksemme mukaan tätä aidan rakentamisvelvollisuutta (tai rakentamattomuutta) ei voi myöhemmin siirtää toisen taloyhtiön vastuulle. Aidan peruste on alkuperäisessä rakennusluvassa ja se on erityisesti mainittu tehtävänä toimenpiteenä. Rakennuslupa nauttinee vahvaa pysyvyyssuojaa vaikka kaavat ympärillä muuttuisivat. Nykyinen asemakaava tuli voimaan v. 1977 ja kieltää vähäistä suuremmat muutokset aidan ulkonäköön.

Asemapiirroksessa esitetyt aidan sijainnit eivät ole piirustuksen mukaisesti täysin toteutuneet mutta suunnitelmille on saatu hyväksymisleima pvm. 03.04.1962. Merimiehenkatu 32:n ja Pursimiehenkatu 25:n välinen aita on toteutettu ”puolet ja puolet” periaatteella taloyhtiöiden välillä. Merimiehenkatu 32 toteutti aidan avokaiteena ja Pursimiehenkatu 25 suojakaiteena. Paikalla tehtyjen tarkistusmittausten perusteella avokaide ei täytä RakMK:n osan F2 Rakennuksen käyttöturvallisuus kohdan 2.4.2 vaatimusta, koska tasoero on keskimäärin yli 700 mm. Suojakaiteen osalta tasoero on keskimäärin yli 500 mm ja putoamisen tai harhaantumisen vaara on olemassa. Taloyhtiö pitääkin suojakaidetta välttämättömänä, koska molemmin puolin aita sijaitsee lasten leikkipaikka. Tätä edellyttää myös RakMK:n osan F2 kohta 3.8 Ulkotilojen turvallisuus. Koska aidan rakentamiseen tai rakentamattomuuteen liittyy myös vastuukysymyksiä, taloyhtiö ei voi suostua RakMK:n vaatimuksiin poikkeamiseen ellei asiasta kirjallisesti sovita eri osapuolten kesken. Pursimiehenkatu 25:n ja Merimiehenkatu 32:n tonttien välinen tasoero on mitattu 23.7.2017 (HH) ollen Pursimiehenkadulta katsoen vasemmalta reunaltaan 125 cm ja oikealta 20 cm. Tontti nousee loivasti vasemmalta oikealle ja on uusitun aidanosan alussa tasoeroltaan 65 cm ja keskellä n.50 cm. Määräyksen laatijan tavoite ei liene ollut, että aita rakennetaan vain niihin kohtiin, joissa tasoero on yli 50 cm? Käytännössä toteutetaan tietenkin aina yhtenäinen aita.

Lisäksi aidattomuus lisää pyörävarkauksien ja luvattomien kulkemisten määrää, koska Pursimiehenkatu 25 ei pysty valvomaan naapuritonttien porttilukituksia.

Huonokuntoinen verkkoaita muutettiin verkkoaidaksi periaatteella ”samanlainen samalle paikalle”. Taloyhtiön näkemyksen mukaan kyseessä on ”korvaava rakentaminen”. Verkkoaidan malli on muutettu vastaamaan nykyajan vaatimuksia ja sen soveltuvuuteen sekä värityksen että esteettisyyden suhteen ei Perämiehenkatu 9:n taloyhtiöllä ole ollut huomautettavaa. Merimiehenkatu 32:n osalta ns. ilmiänto on yksityishenkilön tekemä. Purettu aita oli korkeampi kuin nyt rakennettu. Aitaa on vuosikymmenien aikana useasti korjailtu ja uusittu, viimeksi vuonna 2000.

Alkuperäisen aidan korkeudesta ei ole säilynyt dokumentaatiota. Rakennusluvasta mittakaavalla tarkastetuna sen olisi pitänyt olla n. 120 cm korkea mutta sen todellista korkeutta ei ole tiedossa. Nyt rakennettu uusittu aita on 140 cm korkea.

Purettu aita oli erittäin huonokuntoinen ja osittain paikattu sisältäen leikkiville lapsille vaarallisia aidanosia. Aidassa oli alumiiniset tolpat ja käsittelemätön teräsverkko (ns. teollisuusverkkoaita) joka esteettisesti ei ollut soveltuva laadukkaaseen pihapiiriin. Uusittu aita on väritykseltään grafiitin harmaa ja soveltuu näkemyksemme mukaan huomattavasti paremmin arkkitehtien Aarno Ruusuvuori (Merimiehenkatu 32 vuodelta 1962) ja arkkitehti Kaj Saleniuksen (Pursimiehenkatu 25 vuodelta 1961) funktionaaliseen värimaailmaan. Tämän vastineen liitteenä on muutama valokuva aidasta, joka osoittanee sen vähäisen merkityksen korttelipihan luonteeseen. Näkemyksemme mukaan uusittu aita on pihapiirissä aikaisempaa huomaamattomampi ja sen uusiminen aikaisempaan malliin (alumiinitolpat, sinkitty teräsverkko ja välttämättömät poikittais-tuet) olisi ollut esteettisenä ratkaisuna kyseenalainen. Aidan kunto oli siis saavuttanut teknisen käyttöikänsä eikä ollut enää korjattavissa.

Helsingissä 22.11.2017

Jorma Ålander

As Oy Verbo Bostads Ab:n hallituksen pj
jorma.alander@exener.inet.fi

Pekka Salminen

As Oy Verbo Bostads Ab c/o Isännöitsijäpalvelu Oy
pekka.salminen@isp.fi