



§ 139

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden kaupunkikuvayksikön arkkitehdin Pääpostitalon ikkunoita koskevasta toimenpidelupapäätöksestä, tontti 2103/2, Postikatu 1

HEL 2018-002496 T 10 04 04

Facta 2-1-18-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hyväksyä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden kaupunkikuvayksikön arkkitehdin toimenpidelupapäätöksestä 23.1.2018 (§ 31).

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

Oikaisuvaatimuksen alainen toimenpidelupapäätös

Kiinteistö Oy Helsingin Pääpostitalo, c/o Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, on hakenut lupaa julkisivumuutokseen koskien osaa rakennuksen ikkunoista siten, että muutos koskee toimistotiloja. Lupahakemuksen hankkeen kuvauksen mukaan alkuperäiset, osittain eri aikoina korjatut, kunnostetut ja vaihdetut ikkunat poistetaan karmeineen ja tilalle asennetaan turvallisuus-, olosuhde- ja ylläpitovaatimukset täyttävät eristyslaselementit alumiinikarmeissa ja nämä verhotaan mahdollisimman lähelle alkuperäisiä ikkunoita vastaaviksi tammiprofiilein.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden kaupunkikuvayksikön arkkitehti on päätöksellään 23.1.2018 (§ 31) evännyt haetun luvan ja perustellut päätöksensä. Perusteluissa todetaan muun ohella seuraavaa:

Nyt esitetty ikkuna poikkeaa sekä rakenteeltaan että ulkonäöltään alkuperäisistä ikkunoista. Ikkunoiden uusimisen vaikutusta kaupunkikuvassa on yhtä malli-ikkunaa tarkasteltaessa pyrittävä hahmottamaan tilanne, jossa julkisivun kaikki ikkunat on vaihdettu. Kertautuvana muutos on huomattava ja se elää esim. valaistusolosuhteiden mukaan. Vedetyn eläväpintaisen kirkkaan lasin muuttuminen vihertävään, tasaiseen float-lasiin ja puitteiden ja jakokarmien paksuuntuminen, tulee satoja



kertoja toistuessaan vaikuttamaan julkisivujen luonteeseen niin valoisan kuin pimeänkin aikaan.

Sisätilan osalta alkuperäisen ikkunan detaljointia markkeerataan verhoilemalla alumiinirakenteiset elementit alkuperäisen ikkunan muotoja jäljittelemään pyrkivillä tammilistoilla. Lopputulos poikkeaa suuresti alkuperäisestä ikkunasta, minkä myötä sisätilat menettävät merkittävän osan identiteettiään ja niiden liittyminen lasiovidetaljien myötä porras ja aulatiloihin ja niiden ikkunoihin katkeaa. Ilme on teollinen ja raskas eikä vastaa alkuperäisten ikkunoiden käsityömaisesti toteutettujen, eri puulajeista valmistettujen ikkunoiden kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa.

Selvityksistä ilmenee, että alkuperäisten ikkunoiden korjaaminen nykyiseltä rakentamiselta vaadittuun tasoon on mahdotonta ikkunoita vaihtamatta. Tämä ei kuitenkaan ole kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen korjaamisen päätavoite. Rakennustaiteelliset arvot huomioiden riittää, että olosuhteita parannetaan ikkunoita korjaamalla.

Ikkunoiden kunnostaminen, parantaminen ja tarvittaessa korjauskelvottomien ikkunoiden uusiminenkin alkuperäisten materiaalien mukaisina ja yksityiskohtia mahdollisuuksien mukaan noudattaen on kaupunginmuseon näkemyksen mukaan mahdollista arvot säilyttäen. Vastaavan kokoisia ja ikäisiä ikkunoita on korjattu onnistuneesti toisaalla.

Ikkunoiden vaihtaminen suunnitelmassa esitetyllä tavalla turmelisi paitsi julkisivujen, myös sisätilojen rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista arvoa. Esitetyn suunnitelman mukainen ratkaisu laskisi merkittävästi rakennuksen kulttuurihistoriallista ja rakennustaiteellista arvoa ja on toimenpiteenä asemakaavan vastainen.

Oikaisuvaatimus

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen on tehnyt toimenpidelupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus on toimitettu rakennusvalvontapalveluille muutoksenhakuajan kuluessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii mahdollisuutta uusien ikkunat turvallisiksi ja terveellisiksi noudattaen asemakaavaa (sr-1) toimenpidelupahakemuksen mukaisesti ja uusimisen esteenä olevan rakennusvalvontapalvelujen päätöksen kumoamista. Oikaisuvaatimuksen perusteluissa todetaan muun muassa seuraavaa:

Toimenpidelupahakemus on laadittu, jotta voidaan poistaa työtilojen ikkunoihin liittyvät turvallisuus- ja terveellisyysriskit, haitat sekä toiminnal-



15.06.2018

liset ongelmat toimistotilojen osalla. Ravan epäämässä päätöksessä ei ole otettu huomioon lain ja määräysten vaatimuksia rakennusten turvallisuudelle, työturvallisuudelle eikä terveellisyydelle. Ikkunoiden vaaratekijöitä, terveyshaittoja ja toimimattomuutta ei voida poistaa korjaamalla ja kunnostamalla. 80 vuotta vanhat ikkunat eivät perusrakenteestaan johtuen kestä paikan nykyisiä tuulikuormia, vaan ne alkavat värähdellä. Useita kerrallaan on tempautunut auki tuulen nopeuden ylittäessä n. 10 m/s. Vaikka ikkunat kunnostettaisiin, värähtely jatkuu ja uusittu tai uusi pitkäsalpa ei riitä pitämään kovalla tuulella ikkunapuitteita paikallaan.

Jos ikkunapuitteet lukitaan karmiin useilla ruuveilla tai lukoilla, ei niitä voida käytännössä pestä ja huoltaa turvallisesti. Kiinni ruuvattaessa tai lukittaessa suljetaan suuri määrä savunpoistoikkunoita, mikä on palomääräysten vastaista. Lisäselvityksissä on karmin ja rungon tiivisteinä olevasta lampaanvillasta todettu viitteitä mikrobivaurioista, PAH-yhdisteistä sekä kiellettyä hyönteismyrkkyä.

Pääpostitalon rakennustaiteellisesta arvosta sekä asemakaavan sr-1 merkinnästä johtuen on lupahakemuksen suunnittelussa perehdytty erityisen huolellisesti ikkunoiden merkitykseen rakennuksen arkkitehtuurissa ja kaupunkikuvassa. Uudet ikkunat on suunniteltu mitoiltaan, jaoiltaan, materiaaleiltaan ja profiileiltaan niin lähelle vanhoja ikkunoita kuin mahdollista. Uudet ikkunat on suunniteltu asennettaviksi muuhun julkisivuun juuri samoihin kohtiin kuin alkuperäiset. Vanhat ulkosmyygit laattoineen säilyvät koskemattomina, ikkunoiden kuparipellitykset säilytetään ja sisätilojen smyygit ennallistetaan.

Lujuusvaatimuksista johtuen (ikkunoiden suuri koko, tuulikuormat) joudutaan karmien ja puitteiden runkomateriaalina käyttämään metallia, tässä tapauksessa alumiinisia erikoisprofiileja, joiden mitoitus perustuu virallisesti testattuihin teknisiin laskelmiin ja koestuksiin käytännön oloissa. Nämä verhotaan kauttaaltaan massiivitammella. Kokopuurakenne johtaisi mittoihin, jotka muuttaisivat julkisivuja liian paljon ja tekisivät ne liian vaikeiksi käyttää ja huoltaa. Ikkunoiden toimintaperiaate ja heloitus joudutaan kestävyysyysistä muuttamaan (osittain kiinteäksi), mutta tämä ei oleellisesti vaikuta mittoihin. Laseina on suunniteltu käytettäväksi eristyslaseja float-lasista auringonsuojapinnoitteella (mahdollisimman väritön).

Oleellista on, että ikkunoiden muutos, sen vaikutus sisätilaan ja rakennuksen julkisivujen ilme kaupunkikuvassa on hyvin lähellä alkuperäistä, jolloin asemakaavan suojelumääräys toteutuu. Asemakaava ei kiellä ikkunoiden uusimista, sen mukaan "ei saa suorittaa muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihis-



15.06.2018

toriallista tyyliä tai arvoa”. Ikkunoiden uusiminen on suunniteltu noudattamaan tätä periaatetta.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 g, 118 §, 126 §, 126 a §, 135 §, 138 §, 187 § ja 192 §

Hallintolaki 44 §, 45 § ja 47 §

Päätöksen perustelut

Muutoksenhakija

Toimenpideluvan hakijana on ollut Kiinteistö Oy Helsingin Pääpostitalo. Oikaisuvaatimuksen tekijä on kiinteistöosakeyhtiön omistaja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen edustaa rakennushankkeeseen ryhtyvää tahoa, joten oikaisuvaatimus tulee tutkia Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen tekemänä.

Rakennushanke ja asemakaavan suojelumääräys

Rakennushankkeessa on kysymys Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan, vuonna 1938 valmistuneen, Helsingin Pääpostitalon (alk. Helsingin posti- ja lennätintalo) toimistotilojen ikkunoiden uusimisesta siten, että olemassa olevat puurakenteiset ikkunat korvataan puu-alumiini – rakenteisilla ikkunoilla. Poistettavien ikkunoiden tilalle asennetaan eristyslaselementit alumiinikarmeissa ja nämä verhotaan mahdollisimman lähelle alkuperäisiä ikkunoita vastaaviksi tammiprofiilein. Uudet ikkunat on suunniteltu mitoiltaan, jaoiltaan, materiaaleiltaan ja profiileiltaan niin lähelle vanhoja ikkunoita kuin mahdollista.

Rakennuspaikka sijaitsee keskeisellä paikalla Helsingin ydinkeskustassa. Alueella on voimassa 18.9.1996 vahvistettu asemakaava, jossa kysymyksessä oleva tontti 91-2-103-2 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Pääpostitalon rakennus on suojeltu asemakaavamerkinillä sr-1: Suojeltava rakennus.

Asemakaavan Pääpostitaloa koskeva suojelumääräys on seuraavan sisältöinen: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöitä, jotka tarvelevät julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin soveltuvalla tavalla. Korte-



15.06.2018

lissa 2103 sijaitsevan, suojeltavan postitalon arvokkaat sisätilat, kuten asiakaspalveluhalli, sisääntuloaulat ja porrashuoneet tulee säilyttää siten, että niiden rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä ei turmella.

Helsingin kaupunginmuseon lausunto

Helsingin kaupunginmuseo on lupahakemuksen johdosta antamassaan, 18.12.2017 päivätyssä, lausunnossa todennut muun ohella seuraavaa:

Postitalon historiallinen ja kaupunkikuvallinen arvo on hyvin tunnettu. Kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot on syvennetty korkealuokkaisessa rakennushistoriaselvityksessä (Arkkitehtitoimisto Livady Oy, 2017). Rakennuksen ikkunoiden asema pelkistetyssä julkisivuarkkitehtuurissa on keskeinen. Suurimittakaavaisen rakennuksen rakennustaiteelliset arvot palautuvat kohteen vahvaan massoitteeluun, ikkunauukkojen hallittuun vaihteluun rakennusosittain, ikkunoiden harkittuun materiaaliin ja detaljointiin sekä julkisivumateriaalin elävään ilmeeseen. Ikkunoiden määrä kohteessa on poikkeuksellisen suuri, noin 1200 kappaletta, erilaisia ikkunatyyppejä on toistakymmentä. Toimistotilojen alkuperäiset ikkunat ovat rakenteeltaan pääosin kytkettyjä puitteita, sekä pysty- että vaaka-ikkunoita, pystyikkunat tuuletusikkunoineen kohtaavina puitteina toteutettuja.

Kaupunginmuseon kannan mukaan Postitalon ikkunakorjaus tulee lähtökohtaisesti tehdä säilyttävien periaatteiden mukaisin korjauksin, sekä välttämättömissä tilanteissa alkuperäisen rakenteen mukaisin uudistuksin. Uuden ikkunan verhoiltu alumiinirakenne poikkeaa rakenteeltaan, materiaailtaan ja toiminnaltaan olennaisesti alkuperäisestä puuikkunasta. Malli-ikkunassa katselmoitu sovitus muuttuu siten, että suunnittelun alkuperäinen intentio julkisivunäkymässä katketystä karmista heikkenee. Malli-ikkunan jakopuitteiden rakenne poikkeaa alkuperäisestä ratkaisusta, mikä samalla muuttaa ikkunan ilmettä. Ikkunarakenteiden purkamisen saattaa olla riski Postitalon herkän klinkkerijulkisivun säilymiselle.

Ikkunoiden kokonaisvaltainen uusiminen hakemuksessa esitetyllä tavalla on uhka Postitalon rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiselle. Kaupunginmuseo pitää toimenpidettä asemakaavan suojelumääräyksen sr-1 vastaisena, eikä puolla toimenpidettä. Postitalo on helsinkiläinen arvokohde, jonka ikkunoiden korjaaminen on ensisijaista rakennuksen arvon ja ominaispiirteiden säilymiseksi.

Postitalon ikkunoiden korjaus on huomattavan vaativa restaurointihanke. Rakenteen tiiveyden parantaminen voidaan suunnitella vanhaan ikkunaan. Ikkunarakenteen käyntiä ja heloitusta on mahdollista parantaa



15.06.2018

tarkalla suunnittelulla. Kokonaisvaltaisella ikkunatutkimuksella saadaan kartoitettua eri ikkunatyyppeiden ja julkisivujen korjaustarpeita, jotka voidaan toteuttaa kohdekohtaisesti. Myös rakennuksen käytön tulee soveltua rakennuksen ominaispiirteisiin.

Oikeudellinen arviointi

Rakennushanke koskee puuikkunoiden korvaamista puu-alumiini –rakenteisilla ikkunoilla. Rakennus on suojeltu sekä rakennustaiteellisen että kulttuurihistoriallisen arvonsa ja tyyliensä perusteella niin julkisivujen kuin myös sisätilojen osalta. Suojelumääräys velvoittaa myös korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä korjaamaan rakennuksen sen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Näin ollen, vaikka suojelumääräyksessä ei nimenomaisesti ole rakennusmateriaalia koskevaa mainintaa, rakennustaiteellisen arvon ja tyylin on katsottava käsittävän myös alkuperäisten rakennusosien vaalimisen ja rakennusajalle tyypillisten materiaalien käytön vaatimuksen. Koska puu-alumiini-ikkunat poikkeavat olennaisesti rakentamisajankohtana käytetystä tyypillisestä materiaalista ja koska rakennuksen ikkunat ovat edelleen alkuperäisiä, kysymyksessä on sellainen muutostyö, joka tarvelee julkisivujen ja sisätilojen rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista arvoa ja tyyliä ja on siten asemakaavan suojelumääräyksen vastainen.

Pelkästään se seikka, että ikkunoita ei saada korjaamalla, niiden uusimisen sijaan, nykypäivän vaatimuksia vastaaviksi, ei ole peruste, jolla asemakaavan suojelumääräyksestä voitaisiin poiketa. Ottaen lisäksi huomioon muut oikaisuvaatimuksen alaisen päätöksen perustelut, niin rakennusvalvontapalveluiden kaupunkikuvayksikön arkkitehdin päätös on lain mukainen eikä sitä ole syytä muuttaa.

Käsittely

Vastaehdotus:

Tapio Klemetti: Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hyväksyä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden kaupunkikuvayksikön arkkitehdin toimenpidelupapäätöksestä 23.1.2018 (§ 31).

Kannattaja: Lilja Tamminen

1 äänestys



15.06.2018

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hyväksyä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden kaupunkikuvayksikön arkkitehdin toimenpidelupapäätöksestä 23.1.2018 (§ 31).

Jaa-äännet: 3

Silvia Modig, Leo Stranius, Anita Vihervaara

Ei-äännet: 5

Mukhtar Abib, Tapio Klemetti, Jouni Nevalainen, Lilja Tamminen, Pertti Villo

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Vafa Järnefelt

Silvia Modig:

Esitän eriävän mielipiteeni koskien ympäristö- ja lupajaoston päätöstä koskien oikaisuvaatimusta Ilmarisen omistaman Postitalon kohdalla.

Postitalo on rakennushistoriansa kannalta valtakunnallinen merkkirakennus. Siksi se on suojeltu sr-1 merkinnällä. Sr-1 merkinnällä ei suojella ulkonäköä vaan rakennushistoriallisia ja kulkttuurihistoriallisia arvoja. Nämä ovat Postitalon kohdalla kiistattomat. Ilmarisen toivoma muutos ikkunoiden osalta on nähdeksäni merkittävä muutos kun ikkunoiden materiaali ja toiminnallisuus muuttuu. Tämä ei vastaa suojelumerkinnän tarkoitusta ja muutos on asemakaavan vastainen. Sr-1 merkintöjä ei viljellä laajasti vaan ne varataan poikkeuksellisen arvokkaille kohteille. Näen että jaoston päätös vaarantaa keskeisen merkkirakennuksen rakennushistoriallisen ja rakennustaiteellisen arvon.

Eriävä mielipide

Pentti Ruuska:

Ympäristö- ja lupajaoston äänestämällä tehty päätös hyväksyä oikaisunhaku on kaupunginvaltuuston hyväksymän voimassa olevan asemakaavan suojelumääräyksen vastainen ja myös maankäyttö- ja rakennuslain vastainen kuten päätösehdotuksestani käy ilmi.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot



15.06.2018

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Oikaisuvaatimus liitteineen
- 3 Toimenpidelupapäätös
- 4 Lupahakemus
- 5 Hakemuksen perustelu ja lisäselvitys
- 6 Asemakaava
- 7 Asemakaavan selostus
- 8 Kaupunginmuseon lausunto 18.12.2017
- 9 Kaupunginmuseon arvotus 23.11.2017
- 10 Kaupunginmuseon kaksi muistiota
- 11 Sähköpostikirjelmää
- 12 Ikkunakatselmusmuistio 31.8.2017
- 13 Livady Oy Katsaus 26.5.2017
- 14 Sweco Oy Lausunto 23.10.2017
- 15 Vahanen Oy Lausunto 17.11.2017
- 16 Vahanen Oy Tutkimusselostus 13.9.2017
- 17 Vahanen Oy Raportti 22.3.2017
- 18 Vahanen Oy Korjattavuusselvitys 24.8.2007
- 19 Valokuvia osa 1
- 20 Valokuvia osa 2
- 21 Valokuva vanha ja uusi ikkuna
- 22 Ikkunaluettelo
- 23 Pääpiirustukset
- 24 Detaljit
- 25 Alkuperäisiä detaljeja
- 26 Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisu 30.9.2011

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



15.06.2018

- Liite 8
- Liite 9
- Liite 10
- Liite 11
- Liite 12
- Liite 13
- Liite 14
- Liite 15
- Liite 16
- Liite 17
- Liite 18
- Liite 19
- Liite 20
- Liite 21
- Liite 22
- Liite 23
- Liite 24
- Liite 25
- Liite 26

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää hylätä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuu- den rakennusvalvontapalveluiden kaupunkikuvayksikön arkkitehdin toimenpidelupapäätöksestä 23.1.2018 (§ 31).

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

Oikaisuvaatimuksen alainen toimenpidelupapäätös

Kiinteistö Oy Helsingin Pääpostitalo, c/o Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, on hakenut lupaa julkisivumuutokseen koskien osaa rakennuksen ikkunoista siten, että muutos koskee toimistotiloja. Lupahakemuksen hankkeen kuvauksen mukaan alkuperäiset, osittain eri aikoina korjatut, kunnostetut ja vaihdetut ikkunat poistetaan karmeineen ja tilalle asennetaan turvallisuus-, olosuhde- ja ylläpitovaatimukset täyttävät eristyslaselementit alumiinikarmeissa ja nämä verhotaan mahdollisimman lähelle alkuperäisiä ikkunoita vastaaviksi tammiprofiilein.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden kaupunkikuvayksikön arkkitehti on pää-



töksellään 23.1.2018 (§ 31) evännyt haetun luvan ja perustellut päätöksensä. Perusteluissa todetaan muun ohella seuraavaa:

Nyt esitetty ikkuna poikkeaa sekä rakenteeltaan että ulkonäöltään alkuperäisistä ikkunoista. Ikkunoiden uusimisen vaikutusta kaupunkikuvassa on yhtä malli-ikkunaa tarkasteltaessa pyrittävä hahmottamaan tilanne, jossa julkisivun kaikki ikkunat on vaihdettu. Kertautuvana muutos on huomattava ja se elää esim. valaistusolosuhteiden mukaan. Vedetyn eläväpintaisen kirkkaan lasin muuttuminen vihertävään, tasaiseen float-lasiin ja puitteiden ja jakokarmien paksuuntuminen, tulee satoja kertoja toistuessaan vaikuttamaan julkisivujen luonteeseen niin valoisana kuin pimeänkin aikaan.

Sisätilan osalta alkuperäisen ikkunan detaljointia markkeerataan verhoilemalla alumiinirakenteiset elementit alkuperäisen ikkunan muotoja jäljittelemään pyrkivillä tammilistoilla. Lopputulos poikkeaa suuresti alkuperäisestä ikkunasta, minkä myötä sisätilat menettävät merkittävän osan identiteettiään ja niiden liittyminen lasiovidetaljien myötä porras ja aulatiloihin ja niiden ikkunoihin katkeaa. Ilme on teollinen ja raskas eikä vastaa alkuperäisten ikkunoiden käsityömaisesti toteutettujen, eri puulajeista valmistettujen ikkunoiden kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa.

Selvityksistä ilmenee, että alkuperäisten ikkunoiden korjaaminen nykyiseltä rakentamiselta vaadittuun tasoon on mahdotonta ikkunoita vaihtamatta. Tämä ei kuitenkaan ole kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen korjaamisen päätavoite. Rakennustaiteelliset arvot huomioiden riittää, että olosuhteita parannetaan ikkunoita korjaamalla.

Ikkunoiden kunnostaminen, parantaminen ja tarvittaessa korjauskelvottomien ikkunoiden uusiminenkin alkuperäisten materiaalien mukaisina ja yksityiskohtia mahdollisuuksien mukaan noudattaen on kaupunginmuseon näkemyksen mukaan mahdollista arvot säilyttäen. Vastaavan kokoisia ja ikäisiä ikkunoita on korjattu onnistuneesti toisaalla.

Ikkunoiden vaihtaminen suunnitelmassa esitetyllä tavalla turmelisi paitsi julkisivujen, myös sisätilojen rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista arvoa. Esitetyn suunnitelman mukainen ratkaisu laskisi merkittävästi rakennuksen kulttuurihistoriallista ja rakennustaiteellista arvoa ja on toimenpiteenä asemakaavan vastainen.

Oikaisuvaatimus



15.06.2018

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen on tehnyt toimenpidelupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus on toimitettu rakennusvalvontapalveluille muutoksenhakuajan kuluessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii mahdollisuutta uusien ikkunat turvallisiksi ja terveellisiksi noudattaen asemakaavaa (sr-1) toimenpidelupahakemuksen mukaisesti ja uusimisen esteenä olevan rakennusvalvontapalvelujen päätöksen kumoamista. Oikaisuvaatimuksen perusteluissa todetaan muun muassa seuraavaa:

Toimenpidelupahakemus on laadittu, jotta voidaan poistaa työtilojen ikkunoihin liittyvät turvallisuus- ja terveellisyysriskit, haitat sekä toiminnalliset ongelmat toimistotilojen osalla. Ravan epämässä päätöksessä ei ole otettu huomioon lain ja määräysten vaatimuksia rakennusten turvallisuudelle, työturvallisuudelle eikä terveellisyydelle. Ikkunoiden vaaratekijöitä, terveyshaittoja ja toimimattomuutta ei voida poistaa korjaamalla ja kunnostamalla. 80 vuotta vanhat ikkunat eivät perusrakenteestaan johtuen kestä paikan nykyisiä tuulikuormia, vaan ne alkavat värähdellä. Useita kerrallaan on tempautunut auki tuulen nopeuden ylittäessä n. 10 m/s. Vaikka ikkunat kunnostettaisiin, värähtely jatkuu ja uusittu tai uusi pitkäsalpa ei riitä pitämään kovalla tuulella ikkunapuitteita paikallaan.

Jos ikkunapuitteet lukitaan karmiin useilla ruuveilla tai lukoilla, ei niitä voida käytännössä pestä ja huoltaa turvallisesti. Kiinni ruuvattaessa tai lukittaessa suljetaan suuri määrä savunpoistoikkunoita, mikä on palomääräysten vastaista. Lisäselvityksissä on karmin ja rungon tiivisteinä olevasta lampaanvillasta todettu viitteitä mikrobivaurioista, PAH-yhdisteistä sekä kiellettyä hyönteismyrkkyä.

Pääpostitalon rakennustaiteellisesta arvosta sekä asemakaavan sr-1 merkinnästä johtuen on lupahakemuksen suunnittelussa perehdytty erityisen huolellisesti ikkunoiden merkitykseen rakennuksen arkkitehtuurissa ja kaupunkikuvassa. Uudet ikkunat on suunniteltu mitoiltaan, jaoiltaan, materiaaleiltaan ja profiileiltaan niin lähelle vanhoja ikkunoita kuin mahdollista. Uudet ikkunat on suunniteltu asennettaviksi muuhun julkisivuun juuri samoihin kohtiin kuin alkuperäiset. Vanhat ulkosmyygit laattoineen säilyvät koskemattomina, ikkunoiden kuparipellykset säilytetään ja sisätilojen smyygit ennallistetaan.

Lujuusvaatimuksista johtuen (ikkunoiden suuri koko, tuulikuormat) joudutaan karmien ja puitteiden runkomateriaalina käyttämään metallia, tässä tapauksessa alumiinisia erikoisprofiileja, joiden mitoitus perustuu virallisesti testattuihin teknisiin laskelmiin ja koestuksiin käytännön oloissa. Nämä verhotaan kauttaaltaan massiivittamalla. Kokopuura-kenne johtaisi mittoihin, jotka muuttaisivat julkisivuja liian paljon ja teki-



sivät ne liian vaikeiksi käyttää ja huoltaa. Ikkunoiden toimintaperiaate ja heloitus joudutaan kestävyysyysistä muuttamaan (osittain kiinteäksi), mutta tämä ei oleellisesti vaikuta mittoihin. Laseina on suunniteltu käytettäväksi eristyslaseja float-lasista auringonsuojapinnoitteella (mahdollisimman väritön).

Oleellista on, että ikkunoiden muutos, sen vaikutus sisätilaan ja rakennuksen julkisivujen ilme kaupunkikuvassa on hyvin lähellä alkuperäistä, jolloin asemakaavan suojelumääräys toteutuu. Asemakaava ei kiellä ikkunoiden uusimista, sen mukaan ”ei saa suorittaa muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista tyyliä tai arvoa”. Ikkunoiden uusiminen on suunniteltu noudattamaan tätä periaatetta.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 g, 118 §, 126 §, 126 a §, 135 §, 138 §, 187 § ja 192 §

Hallintolaki 44 §, 45 § ja 47 §

Päätöksen perustelut

Muutoksenhakija

Toimenpideluvan hakijana on ollut Kiinteistö Oy Helsingin Pääpostitalo. Oikaisuvaatimuksen tekijä on kiinteistöosakeyhtiön omistaja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen edustaa rakennushankkeeseen ryhtyvää tahoa, joten oikaisuvaatimus tulee tutkia Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen tekemänä.

Rakennushanke ja asemakaavan suojelumääräys

Rakennushankkeessa on kysymys Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan, vuonna 1938 valmistuneen, Helsingin Pääpostitalon (alk. Helsingin posti- ja lennätintalo) toimistotilojen ikkunoiden uusimisesta siten, että olemassa olevat puurakenteiset ikkunat korvataan puu-alumiini – rakenteisilla ikkunoilla. Poistettavien ikkunoiden tilalle asennetaan eristyslaseielementit alumiinikarmeissa ja nämä verhotaan mahdollisimman lähelle alkuperäisiä ikkunoita vastaaviksi tammiprofiilein. Uudet ikkunat on suunniteltu mitoiltaan, jaoiltaan, materiaaleiltaan ja profiileiltaan niin lähelle vanhoja ikkunoita kuin mahdollista.

Rakennuspaikka sijaitsee keskeisellä paikalla Helsingin ydinkeskustassa. Alueella on voimassa 18.9.1996 vahvistettu asemakaava, jossa kysymyksessä oleva tontti 91-2-103-2 on osoitettu liike- ja toimistoraken-



15.06.2018

nusten korttelialueeksi (K). Pääpostitalon rakennus on suojeltu asema-kaavamerkinnällä sr-1: Suojeltava rakennus.

Asemakaavan Pääpostitaloa koskeva suojelumääräys on seuraavan sisältöinen: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöitä, jotka tarvelevät julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin soveltuvalla tavalla. Korttelissa 2103 sijaitsevan, suojeltavan postitalon arvokkaat sisätilat, kuten asiakaspalveluhalli, sisääntuloaulat ja porrashuoneet tulee säilyttää siten, että niiden rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä ei turmella.

Helsingin kaupunginmuseon lausunto

Helsingin kaupunginmuseo on lupahakemuksen johdosta antamassaan, 18.12.2017 päivätyssä, lausunnossa todennut muun ohella seuraavaa:

Postitalon historiallinen ja kaupunkikuvallinen arvo on hyvin tunnettu. Kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot on syvennetty korkealuokkaisessa rakennushistoriaselvityksessä (Arkkitehtitoimisto Livady Oy, 2017). Rakennuksen ikkunoiden asema pelkistetyssä julkisivuarkkitehtuurissa on keskeinen. Suurimittakaavaisen rakennuksen rakennustaiteelliset arvot palautuvat kohteen vahvaan massoitteeluun, ikkunaukkojen hallittuun vaihteluun rakennusosittain, ikkunoiden harkittuun materiaaliin ja detaljointiin sekä julkisivumateriaalin elävään ilmeeseen. Ikkunoiden määrä kohteessa on poikkeuksellisen suuri, noin 1200 kappaletta, erilaisia ikkunatyyppejä on toistakymmentä. Toimistotilojen alkuperäiset ikkunat ovat rakenteeltaan pääosin kytkettyjä puitteita, sekä pysty- että vaaka-ikkunoita, pystyikkunat tuuletusikkunoineen kohtaavina puitteina toteutettuja.

Kaupunginmuseon kannan mukaan Postitalon ikkunakorjaus tulee lähikohtaisesti tehdä säilyttävien periaatteiden mukaisin korjauksin, sekä välttämättömissä tilanteissa alkuperäisen rakenteen mukaisin uudistuksin. Uuden ikkunan verhoiltu alumiinirakenne poikkeaa rakenteeltaan, materiaaaliltaan ja toiminnaltaan olennaisesti alkuperäisestä puuikkunasta. Malli-ikkunassa katselmoitu sovitus muuttuu siten, että suunnittelun alkuperäinen intentio julkisivunäkymässä kätketystä karmista heikkenee. Malli-ikkunan jakopuitteiden rakenne poikkeaa alkuperäisestä ratkaisusta, mikä samalla muuttaa ikkunan ilmettä. Ikkunaraken-



15.06.2018

teiden purkaminen saattaa olla riski Postitalon herkän klinkkerijulkisivun säilymiselle.

Ikkunoiden kokonaisvaltainen uusiminen hakemuksessa esitetyllä tavalla on uhka Postitalon rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiselle. Kaupunginmuseo pitää toimenpidettä asemakaavan suojelumääräyksen sr-1 vastaisena, eikä puolla toimenpidettä. Postitalo on helsinkiläinen arvokohde, jonka ikkunoiden korjaaminen on ensisijaista rakennuksen arvon ja ominaispiirteiden säilymiseksi.

Postitalon ikkunoiden korjaus on huomattavan vaativa restaurointihanke. Rakenteen tiiveyden parantaminen voidaan suunnitella vanhaan ikkunaan. Ikkunarakenteen käyntiä ja heloitusta on mahdollista parantaa tarkalla suunnittelulla. Kokonaisvaltaisella ikkunatutkimuksella saadaan kartoitettua eri ikkunatyyppeiden ja julkisivujen korjaustarpeita, jotka voidaan toteuttaa kohdekohtaisesti. Myös rakennuksen käytön tulee soveltua rakennuksen ominaispiirteisiin.

Oikeudellinen arviointi

Rakennushanke koskee puuikkunoiden korvaamista puu-alumiini –rakenteisilla ikkunoilla. Rakennus on suojeltu sekä rakennustaiteellisen että kulttuurihistoriallisen arvonsa ja tyyliinsä perusteella niin julkisivujen kuin myös sisätilojen osalta. Suojelumääräys velvoittaa myös korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä korjaamaan rakennuksen sen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Näin ollen, vaikka suojelumääräyksessä ei nimenomaisesti ole rakennusmateriaalia koskevaa mainintaa, rakennustaiteellisen arvon ja tyylin on katsottava käsittävän myös alkuperäisten rakennusosien vaalimisen ja rakennusajalle tyypillisten materiaalien käytön vaatimuksen. Koska puu-alumiini-ikkunat poikkeavat olennaisesti rakentamisajankohtana käytetystä tyypillisestä materiaalista ja koska rakennuksen ikkunat ovat edelleen alkuperäisiä, kysymyksessä on sellainen muutostyö, joka tarvelee julkisivujen ja sisätilojen rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista arvoa ja tyyliä ja on siten asemakaavan suojelumääräyksen vastainen.

Pelkästään se seikka, että ikkunoita ei saada korjaamalla, niiden uusimisen sijaan, nykypäivän vaatimuksia vastaaviksi, ei ole peruste, jolla asemakaavan suojelumääräyksestä voitaisiin poiketa. Ottaen lisäksi huomioon muut oikaisuvaatimuksen alaisen päätöksen perustelut, niin rakennusvalvontapalveluiden kaupunkikuvayksikön arkkitehdin päätös on lain mukainen eikä sitä ole syytä muuttaa.

Esittelijä



15.06.2018

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Oikaisuvaatimus liitteineen
- 3 Toimenpidelupapäätös
- 4 Lupahakemus
- 5 Hakemuksen perustelu ja lisäselvitys
- 6 Asemakaava
- 7 Asemakaavan selostus
- 8 Kaupunginmuseon lausunto 18.12.2017
- 9 Kaupunginmuseon arvotus 23.11.2017
- 10 Kaupunginmuseon kaksi muistiota
- 11 Sähköpostikirjelmää
- 12 Ikkunakatselmusmuistio 31.8.2017
- 13 Livady Oy Katsaus 26.5.2017
- 14 Sweco Oy Lausunto 23.10.2017
- 15 Vahanen Oy Lausunto 17.11.2017
- 16 Vahanen Oy Tutkimusselostus 13.9.2017
- 17 Vahanen Oy Raportti 22.3.2017
- 18 Vahanen Oy Korjattavuus selvitys 24.8.2007
- 19 Valokuvia osa 1
- 20 Valokuvia osa 2
- 21 Valokuva vanha ja uusi ikkuna
- 22 Ikkunaluettelo
- 23 Pääpiirustukset
- 24 Detaljit
- 25 Alkuperäisiä detaljeja
- 26 Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisu 30.9.2011

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



15.06.2018

Liite 5
Liite 6
Liite 7
Liite 8
Liite 9
Liite 10
Liite 11
Liite 12
Liite 13
Liite 14
Liite 15
Liite 16
Liite 17
Liite 18
Liite 19
Liite 20
Liite 21
Liite 22
Liite 23
Liite 24
Liite 25
Liite 26

Tiedoksi

Helsingin kaupungin museo

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 27.04.2018 § 93

HEL 2018-002496 T 10 04 04

Facta 2-1-18-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti yksimielisesti panna asian pöydälle ja tuoda asian jaoston 1.6.2018 esityslistalle.

23.03.2018 Pöydälle

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska



15.06.2018

Asia/11

Lisätiedot

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

Postiosoite

PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566