

Jenni Rauhala

**Rakennusperinnön säilyttämisen
mahdollisuudet korjausrakentamisessa**

Opinnäytetyö

Kevät 2014

Liiketoiminta ja kulttuuri

Konservoinnin koulutusohjelma



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: Liiketoiminta ja kulttuuri
Koulutusohjelma: Konservoinnin koulutusohjelma
Suuntautumisvaihtoehto: Rakennuskonservointi

Tekijä: Jenni Rauhala

Työn nimi: Rakennusperinnön säilyttämisen mahdollisuudet korjausrakentamisessa

Ohjaaja: Janne Jokelainen

Vuosi: 2014

Sivumäärä: 25

Liitteiden lukumäärä: -

Tämän työn tavoitteena on ollut selvittää, millaisia mahdollisuuksia rakennusperinnön säilyttämiseen on korjausrakentamishankkeessa. Käyn läpi korjausrakentamisen merkitystä rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisessa, korjausrakentamishankkeen vaiheita sekä rakennusluvan merkitystä korjausrakentamishankkeessa. Työssä keskityttiin ensisijaisesti rakennuksiin, joilla ei ole suojelumerkintää. Työ toteutettiin tutustumalla rakentamista ohjaaviin lakeihin, viranomaisohjeisiin ja asiantuntija-artikkeleihin.

Suomen rakennuskanta on eurooppalaisessa vertailussa nuorta, ja vanhoista rakennuksista vain murto-osa on suojeltu. Kulttuurihistorian, identiteetin ja maiseman monimuotoisuuden kannalta arvokasta rakennusperintöä on hävinnyt aikojen saatossa kulumisen ja laiminlyöntien, mutta myös tarkoituksellisen tuhoamisen myötä.

Rakennusperinnön säilyminen on turvattu perustuslaissa sekä kattavassa rakentamisen ohjaus- ja lupajärjestelmässämme. Rakentamista ohjaavan lainsäädännön, viranomaisohjeistuksen ja asiantuntijoiden artikkeleiden läpikäyminen osoitti, että laki ohjaa vahvasti rakennusperinnön säilyttämiseen vanhan rakennuksen korjausprosessissa. Järjestelmän ansiosta korjaus- tai muutostöimenpiteitä suunnitteleva joutuu lähes automaattisesti dialogiin rakennusvalvontaviranomaisten kanssa rakennusluvan tarpeen ja suojelutilanteen selvittääkseen. Kun kyse ei ole suojellusta rakennuksesta, rakennusperinnön säilymisen kannalta tärkein viranomainen on paikallinen rakennusvalvontaviranomainen.

Avainsanat: Korjausrakentaminen, Maankäyttö- ja rakennuslaki, rakennuslupa, rakennusperintö

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: School of Business and Culture
Degree programme: Conservation
Specialisation: Building Conservation

Author/s: Jenni Rauhala

Title of thesis: Conservation Possibilities in Repair Construction

Supervisor(s): Janne Jokelainen

Year: 2014

Number of pages: 25

Number of appendices: -

Aim of this thesis was to find out what possibilities there are available for the conservation of architectural heritage in repair construction. The main focus is on buildings that have not been listed. This study was conducted by going through the legislation and regulations on construction, and expert essays were also reviewed.

In comparison to the European average, the Finnish building stock is young and only a fraction of old buildings have been listed. In regard to cultural history, identity and the diversity of the landscape, valuable architectural heritage has been lost over the time by deterioration and neglect, but also by deliberate destruction.

Ultimately, the preservation of the architectural heritage is secured by Finland's extensive statutory guidelines and permit systems on construction. An analysis of the legislation and regulations on construction and of a number of expert essays for this thesis showed that the Finnish legislation clearly directs towards the preservation of architectural heritage when renovating and altering old buildings. Due to these systems, those planning to renovate or make alterations are automatically in contact with building supervision authorities to define the need for building permits and the possible preservation status of the building. The most important official entity responsible for preserving architectural heritage, other than listed buildings, is the municipal building supervision authority.

Keywords: architectural heritage, building permits, Land Use and Building Act, repair construction

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä	2
Thesis abstract	3
SISÄLTÖ.....	4
Kuvio- ja taulukkoluettelo	5
1 JOHDANTO.....	6
2 KORJAUSRAKENTAMISEN MERKITYS RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN VAALIMISESSA.....	8
2.1 Rakennuksen ominaispiirteiden huomioiminen korjaamisessa	9
2.2 Rakennetun kulttuuriympäristön erityisarvojen suojeleminen	10
3 KORJAUSRAKENTAMISHANKKEEN VAIHEITA.....	12
3.1 Tarveselvityksen tekeminen	13
3.2 Hankesuunnittelu.....	13
3.3 Suunnittelu- ja rakentamisvaiheet	14
3.4 Rakennusvalvontaviranomaisen osuus korjausrakentamishankkeessa ...	16
4 RAKENNUSLUPA KORJAUSRAKENTAMISESSA	18
4.1 Luvanvaraisuus korjaus- ja muutostöissä	19
4.2 Luvanvaraisuus käyttötarkoituksen olennaisessa muutoksessa	20
4.3 Rakennusluvan myöntämisen edellytykset	20
5 PÄÄTELMÄT	22
LÄHTEET.....	24

Kuvio- ja taulukkoluetelo

KAAVIO 1. Kaavio rakennusluvan liittymisestä hankkeen vaiheisiin ja osapuoliin (RT 11-10781 2002).....	15
--	----

1 JOHDANTO

Rakennettu ympäristö on merkittävä osa kulttuurihistoriamme ja identiteettimme muodostumisesta. Sen kaikki ajalliset kerrokset kertovat menneisyydestämme tuleville sukupolville. Kerrostumien ansiosta saamme arvokasta tietoa muun muassa elinoloista sekä kulttuurisesta ja teknisestä kehityksestä.

Suomessa rakennusperinnön kerrostumat ovat melko ohuet, sillä rakennuskantamme on eurooppalaisessa vertailussa verrattain nuorta. Rakennus- ja huoneistorekisterin (RHR 2011) mukaan vuonna 2010 vain 11,6 prosenttia Suomen yli 1,6 miljoonasta rakennuksesta on rakennettu ennen toista maailmansotaa. Jälleenrakennuskauden aikana rakennetutkin muodostavat vain 11,5 prosenttia nykyisestä rakennuskannasta. Vertailukohtana voidaan käyttää Suomen lisäksi seitsemän Euroopan maata käsittänyttä rakennuskannan vertailua (Itard ym. 2009, 540), jonka mukaan muissa maissa ennen toista maailmansotaa rakennettuja asuntoja on 20–39 prosenttia koko rakennuskannasta.

Vanhan rakennuskannan häviäminen johtuu osittain tarkoituksellisestakin tuhoamisesta esimerkiksi uusien rakennusten tieltä, mutta siihen vaikuttavat ratkaisevasti myös rakennusmateriaalien kulumisen, varsinaiset rakennusvirheet sekä laiminlyönnit rakennusten hoidossa.

Muun muassa valtioneuvoston Kulttuuriympäristöstrategiassa (2014, 14) korostetaan olemassa olevan rakennuskannan ja kulttuurimaisemien hyvää hoitoa kestävä kehityksen perustana. Sen mukaan korjausrakentaminen ja tyhjiksi jäävien rakennusten uusi käyttö ovat rakennusten säilymisen, työllisyystilanteen ja kestävä kehityksen näkökulmasta perusteltua.

Tämän työn tarkoituksena on selvittää, millaisia vaiheita on vanhan rakennuksen korjaushankkeessa ja rakennuslupamenettelyssä, mitkä lait ohjaavat korjausrakentamista ja löytyykö niistä tukea vanhan rakennuksen säilyttämiseksi.

Suomessa on vanhoja rakennuksia verrattain vähän, ja niistäkin vain murto-osa päätyy suojeltaviksi. Siksi haluan tässä työssä kiinnittää huomiota rakennusperinnön säilyttämisen mahdollisuuksiin minkä tahansa vanhemman rakennuksen korjausprosessissa.

Työ toteutetaan kirjallisuuskatsauksena perehtymällä muun muassa rakentamiseen liittyvään lainsäädäntöön, viranomaisohjeistuksiin sekä asiantuntijoiden artikkeleihin.

2 KORJAUSRAKENTAMISEN MERKITYS RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN VAALIMISESSA

2.1 Kulttuuriympäristön suojelu

Kulttuuriympäristöllä tarkoitetaan ihmisen, hänen asumisensa ja elinkeinonsa muovaamaa ympäristöä, jossa kulttuurin vaiheet, ajalliset kerrostumat ja alueelliset piirteet tulevat esiin (Teräväinen 2003, 11). Kulttuuriympäristön säädösperusta ulottuu aina perustuslakiin saakka:

Vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön ja mahdollisuus vaikuttaa ympäristöään koskevaan päätöksentekoon. (731/1999, 20§)

Perustuslain perusoikeussäännösten ohella kulttuuriympäristön kannalta keskeisiä lakeja ovat rakentamista ja maankäyttöä ohjaava maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999, myöhemmin tekstissä MRL), laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010), muinaismuistolaki (295/1963), luonnonsuojelulaki (1096/1996) sekä erityislait kuten kirkkolaki (1054/1993) ja laki ortodoksisesta kirkosta (985/2006). Myös Euroopan unionin lainsäädäntö ja politiikkaohjelmat vaikuttavat kulttuuriympäristöön (Kulttuuriympäristöstrategia 2014, 12). Lainsäädännön ohella osa rakennusten säilyttämisen etiikasta ja tavoitteista tulee museotyön eettisistä ohjeista (Museotyön eettiset säännöt [viitattu 26.4.2014]).

Kulttuuriympäristöstrategian (2014, 12) mukaan kulttuuriympäristöön vaikutetaan myös useita muita lakeja sovellettaessa. Esimerkiksi liikennettä, maataloutta, energiataloutta, ympäristönsuojelua, luonnonsuojelua, maa-ainesten ottoa, kaivos-toimintaa ja maaseudun kehittämistä koskevien säädösten soveltamisella voi olla vaikutuksia myös kulttuuriympäristöön.

Arkkitehti Helena Teräväisen (2003, 11) mukaan rakennetulla kulttuuriympäristöllä eli rakennusperinnöllä tarkoitetaan rakennuksia, rakennettuja alueita ja erilaisia rakenteita kuten esimerkiksi teitä tai siltoja. Rakennetun ympäristön ja maiseman osalta ihminen muuttaa kulttuuriympäristöään jatkuvasti. Muutokset saattavat olla myös tuhoavia eikä rekonstruktioilla voida enää saavuttaa alkuperäistä. Kyse on jatkuvuudesta ja siitä, miten muutosta hallitaan ja mitä muutoksella tavoitellaan.

Maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittaa omistajaa pitämään huolta rakennuksen kunnosta.

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä... Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai siistittäväksi. (166, § 1)

Arkkitehti Britta Passojan (2003, 24) mukaan rakennusvalvontaviranomaiset antavat yleensä kehotuksia vasta siinä vaiheessa, kun huonokuntoinen rakennus rumentaa ympäristöään tai on jo vaarallinen. Tällöin vaihtoehtoja on käytännössä kaksi: mittava peruskorjaus tai rakennuksen purkaminen. Kumpikaan vaihtoehto ei edistä vanhan rakennuskannan ja sen ominaispiirteiden säilymistä.

Tästä syystä rakennuksen ominaispiirteet ja arkkitehtoniset seikat huomioon ottaen korjausrakentaminen ja rakennusten huoltaminen on ensisijaisen tärkeää rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisessa (Passoja 2003, 22). Jos rakennusten vuosikorjaukset laiminlyödään, harvemmin tehtävät peruskorjaukset muodostuvat kohtuuttoman kalliiksi ja raskaiksi. Niillä voi myös olla dramaattinen vaikutus rakennuksen alkuperäis- ja ominaispiirteisiin.

2.2 Rakennuksen ominaispiirteiden huomioiminen korjaamisessa

Jokaisessa rakennuksessa, niin uudessa kuin vanhassa, on aikansa rakentamistapojen ja -säännösten sekä tyylikausien mukaisia erityispiirteitä ja ominaisuuksia. Korjaus- ja muutostöissä nämä sekä rakennuksen soveltuvuus käyttöön tulee ot-

taa huomioon korjaushanketta suunniteltaessa ja toteutettaessa. Maankäyttö- ja rakennuslain säännöksellä (MRL 117 mom. 4) pyritään edistämään rakennusten korjaamista ja niiden säilymistä käytössä niin kutsutulla varovaisen korjaamisen periaatteella. Yksi säännöksen keskeisiä tarkoituksia on, että korjaustoimet sovitettaisiin kuhunkin rakennukseen ja sen ominaisuuksiin. Tällä halutaan turvata rakennuskannan ajallisia kerrostumia, mikä on tärkeää rakennusperinnön säilymisen kannalta (Rakennuksen ominaispiirteiden huomioiminen korjaamisessa [viitattu 29.3.2014]).

Rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet säilyttämällä kerrytetään tuleville sukupolville arvokasta rakennusperintöä ja ajankuvaa. Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 118 §) edellyttääkin, että rakennusten korjaus- ja muutostöissä samoin kuin niitä tai niiden osia purettaessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

2.3 Rakennetun kulttuuriympäristön erityisarvojen suojeleminen

Arkkitehti ja tekniikan lisensiaatti Tommi Lindhin (2013, 29) mukaan rakennetun kulttuuriympäristön erityispiirteiden ja -arvojen säilymisen turvaaminen tapahtuu erillisillä suojelupäätöksillä, jotka kaavoissa ja luvissa on otettava huomioon. Suomessa rakennusten säilymisen turvaaminen tapahtuu pääsääntöisesti kaavoitus- tai rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Suomessa kulttuuriympäristön erityisarvojen suojelemaan osallistuu tutkija Aura Kivilaakson (2010, 4) mukaan monia tahoja kuten valtio, kunnat sekä kulttuuriperinnön asiantuntijat, kuten museoviranomaiset, joilla on keskeinen rooli asiantuntijatahona rakennussuojelutyössä. Museovirasto toimii valtakunnallisella tasolla sekä maakunta- ja paikallismuseot alueellisella tasolla. Museon edustajilta on tarvittaessa mahdollista saada myös korjausneuvontaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 18 §:n mukaan ympäristöministeriön ja alueellisten Elinkeino-, liikenne-, ympäristökeskusten tehtävänä on mahdollistaa rakennusperinnön suojeleminen tukemalla alueiden suunnittelussa ja kehittämisessä sellaista poli-

tiikkaa, joka mahdollistaa kulttuuriperinteen tukemisen. Viranomaisten ohella suojelukeskusteluun osallistuvat myös erilaiset järjestöt ja yhdistykset, joiden intresseihin rakennussuojelu kuuluu. Tällaisia ovat esimerkiksi alueelliset rakennusperintö- ja asukasyhdistykset sekä historialliset seurats.

Käytännössä rakennussuojelun toteuttajana toimii kunta ja sen kaavoitusviranomaiset, jotka tekevät suurimman osan rakennussuojelupäätöksistä (Kivilaakso 2010, 4). Kuntien kaupunki- ja kuntasuunnittelijat laativat yleis- ja asemakaavat, joihin määritellään suurin osa suojelupäätöksistä.

Kaavoilla on suojeltu arviolta noin 25000 rakennusta ja aluetta. Laeilla suojeltuja rakennuksia on Suomessa pari tuhatta: rakennussuojelulailla noin 250, kirkkolailla arviolta 800, asetuksella valtion omistamista rakennuksista noin 800 rakennusta ja 200 aluetta (Suojellut rakennukset Suomessa 2010). Niiden suojelua valvoo Museovirasto.

Lindhin (2013, 29) mukaan kaikkien kulttuuriympäristölle arvokkaiden rakennusten suojelu kaavalla ei kuitenkaan ole tarpeen, vaikka se olisi kaavanlaatijan tarkoitus. Rakennusten olennainen muuttaminen edellyttää rakennuslupaa ja tapauskohtaista harkintaa, ja tässä yhteydessä tulee huomioida myös säilyttämisenäkökulma. Rakennuksen säilyminen on lähtökohta myös olemassa olevaa rakennusta muutettaessa.

Tämän myötä rakennusvalvontaviranomaisten rooli suojelun toteuttajana korostuu (Kivilaakso 2010, 4). Rakennusvalvontavirastoissa toteutetaan käytännön suojelutyötä noudattamalla Maankäyttö- ja rakennuslakia sekä huomioimalla ja toteuttamalla kaavoituksessa päätetyt suojelumääräykset.

Teräväinen (2003, 19) määrittelee suojelutavoitteiden toteutuvan, kun rakennukset ovat käytössä, niitä korjataan oikein ja kunnossapidetään jatkuvasti. Rakennusten elinkaarta saadaan näin pidennettyä ja minimoitua korjaamisesta aiheutuvat kustannukset.

3 KORJAUSRAKENTAMISHANKKEEN VAIHEITA

3.1 Korjausrakentamisen syyt

Rakennuksen korjausrakentamista suunnittelevan on jo ennen hankkeen alkua otettava huomioon rakennusperintöä koskevat säädökset ja ohjeet. Korjausrakentamisen laajuus ja syyt vaikuttavat hankkeen vaiheisiin.

Tekniikan tohtori Anne Tolmanin (2003, 119) mukaan korjausrakentamiseen ryhtymiseksi on lukuisia eri syitä. Esimerkiksi rakennus voi olla vaurioitunut, sen tilat eivät enää vastaa käyttötarkoitusta tai tekniset järjestelmät ovat vanhentuneet. Korjausrakentamishankkeen syyt vaihtelevat myös sen mukaan, millainen suhde henkilöllä on rakennukseen. Rakennuksen käyttäjä, esimerkiksi kerrostalon asukas, saattaa pitää tarpeellisena korjata eri asioita kuin asunnot omistava sijoittaja.

Tolman (2003, 119) jakaa korjaushankkeet yleisesti neljään pääluokkaan:

1. rakennusperusteiset (kohteen kestävyydestä ja rasisysteemistä riippuvat) vauriokorjaukset,
2. käyttöperusteiset, käyttötarkoituksesta ja tilojen käyttöönsä soveltuvuudesta aiheutuvat korjaukset,
3. taloudellisten tekijöiden optimointiin tähtäävät korjaukset ja
4. käyttäjäperusteiset, käyttäjän tahtoon perustuvat korjaukset.

Käyttäjän kannalta arkkitehti Minna Lukander (2010) jakaa korjaustarpeet kolmeen luokkaan:

1. välttämättömät rakenteiden toiminnan, turvallisuuden ja terveellisuuden kannalta,
2. toiminnalliset tarpeet eli rakennuksen ominaisuuksien tai tilojen muuttaminen vastaamaan käyttäjän toiveita,

3. esteettiset korjaukset kuten kuluneet pinnat tai epämuodikkaat tapetit.

Diplomi-insinööri Ari Lauttalammen (2005, 9) mukaan rakennuksen kunto, käytännöllisyys, tekniset ratkaisut, korjaamisen tavoitteet, rakennuksen sisältämät arvot sekä se, missä järjestyksessä rakennuksen omistaja nämä arvottaa, määrittelevät sen, millaiseksi korjausrakentamishanke muodostuu.

3.2 Tarveselvityksen tekeminen

Aluksi rakennuksen korjaajan tulee selvittää, mitä halutaan korjata ja onko se mahdollista (Kaivonen 1994, 52). Tarveselvityksessä arvioidaan hankkeen tarpeellisuus ja edellytykset onnistua. Selvityksessä kerätään tietoa tutustumalla rakennukseen ja sen asiakirjoihin, haastatteleamalla edellistä omistajaa ja käyttämällä apuna asiantuntija-arvioita. Jos mahdollista, vanhassa rakennuksen omistajan olisi hyvä asua siinä jonkin aikaa, jotta rakennukseen ehtisi tutustua rauhassa ja omat tarpeet asumisen suhteen kirkastuisivat.

Tarveselvitysvaiheessa mukana on omistaja ja rakennuttaja, jos tämä on eri kuin omistaja. Tässä vaiheessa kannattaa mukaan ottaa myös rakennussuunnittelija ja olla yhteydessä viranomaisiin kuten rakennusvalvonta- ja museoviranomaisiin, jotka ovat mukana koko hankkeen ajan. Ennakkoneuvotteluissa rakennusvalvontaviranomaisten kanssa selvitetään ajankohtainen kaavatilanne, mahdollinen rakennuskielto, rakennussuojelutavoitteet, lupien tarve, naapureiden rakennushankkeet sekä kaupunkikuvalliset tavoitteet. (RT 11-10781, 2002, 1, kuva 1.) Tällöin selviää myös lisäselvitysten tarve, joita voivat olla esimerkiksi ennakkolausunnot rakennushistoriallisista, kaupunkikuvallisista ja teknisistä seikoista (RT 11-10781, 2002, 3).

3.3 Hankesuunnittelu

Tarvesuunnittelun perusteella tehdään päätös rakennushankkeen toteuttamisesta ja siirrytään hankkeen suunnitteluun (Kaivonen 1994, 70). Hankesuunnitteluvaiheessa määritetään korjaustöiden sisältö, laajuus ja toteutustapa. Vanhassa talossa tämä edellyttää tarvittavien rakennushistoriallisten selvitysten ja kuntoarvioiden tekoa. Kuntoarvioiden laajuus ja tarkkuus on aina suhteessa rakennuksen kuntoon ja korjaustarpeeseen. Tavoitteena on selvittää, mitä rakennuksessa tulee korjata ja miten korjataan. Jo tarveselvityksen yhteydessä voidaan tehdä yleistasonen kuntoarvio, jota tarkennetaan kuntotutkimukseksi hankesuunnitteluvaiheessa.

Hankesuunnitteluvaiheessa mukaan tulevat muut suunnittelijat: pääsuunnittelija ja jos hankkeessa katsotaan tarpeellisiksi, niin LVI- ja sähkö-, pohjarakennus-, paloturvallisuus-, sisustus- ja muut suunnittelijat (RT 11-10781, 2002, 1, kuva 1). Korjaus- ja muutostöissä suunnittelijoiden arvioinnissa otetaan huomioon olemassa olevan rakennuksen asettamat lähtökohdat (RT 11-10781, 2002, 2). Eli vanhan rakennuksen korjauksen suunnitteluun kannattaa ottaa sellaiset suunnittelijat, joille ala on jo ennestään tuttua. Vanhan rakennuksen korjauksen kyseessä ollessa voidaan olettaa, että pääsuunnittelijan lisäksi LVI- ja sähkösuunnittelijoiden käyttö on tarpeellista. Pääsuunnittelija vastaa siitä, että suunnitelma täyttää lain, määräysten ja hyvän rakennustavan vaatimukset. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on kuitenkin velvollisuus huolehtia siitä, että suunnitteleminen ja rakentaminen toteutuu säännösten mukaisesti.

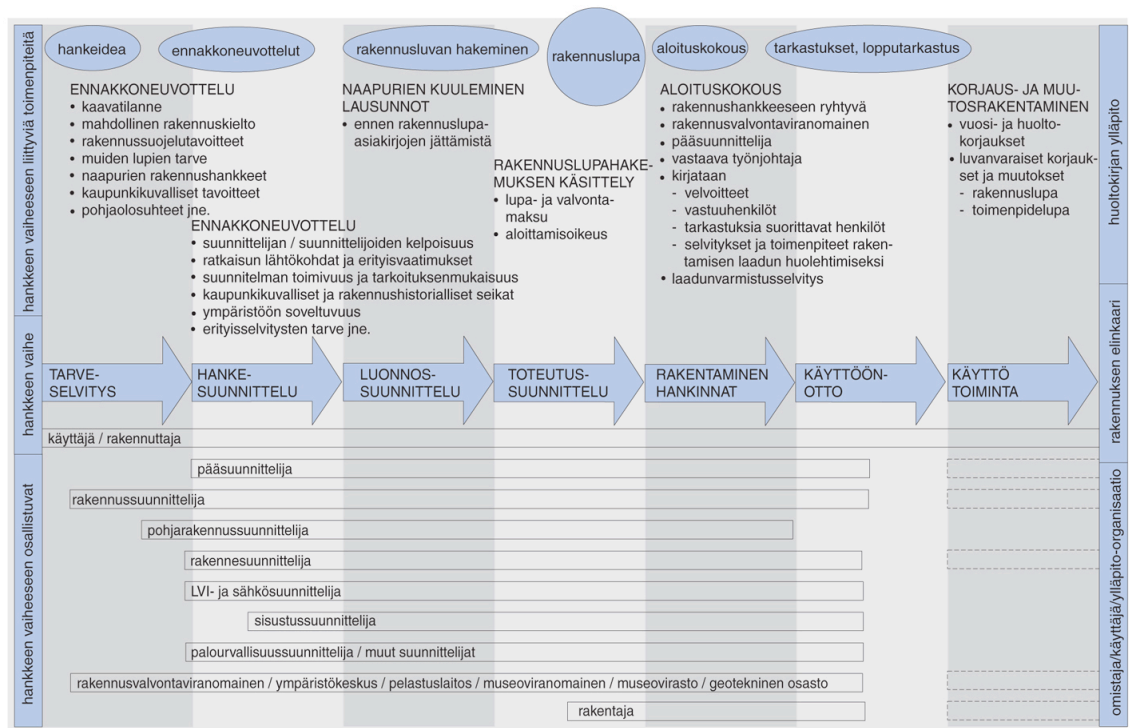
3.4 Suunnittelu- ja rakentamisvaiheet

Suunnitteluvaiheessa tehdään tarvittavat piirustukset ja asiakirjat lupa- ja toteutusvaihetta varten (Lauttalammi 2005, 10–11). Suunnitteluvaihe jatkuu usein rakentamisvaiheen kanssa limittäin, sillä korjausrakentamisessa tehdään usein tarkentuneista tiedoista johtuvia muutostöitä. Tässä vaiheessa myös kuullaan naapureita tiedottamalla heille rakennuslupahakemuksen vireille tulosta (RT 11-10781, 2002, 4).

Rakennusluvan hakee kirjallisesti rakennuspaikan haltija (RT 11-10781, 2002, 4). Lupaa käsiteltäessä tarkastetaan, että edellytykset luvan myöntämiselle ovat ole-

massa. Rakennuksen luona voidaan järjestää katselmus, jossa selvitetään korjausten soveltuvuutta ja arvioidaan niiden vaikuttavuutta. Maankäyttö- ja rakennuslain 177 § mukaan rakennuksen on täytettävä kauneuden ja sopuuhaisuuden vaatimukset ja korjaus- ja muutostöissä on otettava huomioon rakennusten ominaisuudet ja erityispiirteet.

Lupaa myönnettäessä hyväksytään samalla pääpiirustukset rakentamisessa ja korjauksessa noudatettaviksi (RT 11-10781, 2002, 4). Myöntämisen jälkeen hankkeen suuruudesta riippuen voidaan järjestää aloituskokous, jossa mukana on hankkeeseen ryhtyvä, rakennusvalvontaviranomainen, pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja (RT 11-10781, 2002, 1, kuva 1). Kokouksessa kirjataan ylös velvoitteet, vastuuhenkilöt, tarkastuksia suorittavat henkilöt sekä selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadusta huolehtimiseksi.



KAAVIO 1. Kaavio rakennusluvan liittymisestä hankkeen vaiheisiin ja osapuoliin (RT 11-10781 2002).

Rakentamisvaiheessa hanke toteutetaan suunnitelmien mukaan (Kaivonen 1994, 52). Vaihe päättyy rakentamisen tai korjausten ollessa valmiita, jolloin tehdään vastaanottotarkastuksen perusteella tehtävä vastaanottopäätös. Tämän jälkeen

rakennuksen käyttäjät perehdytetään rakennuksen käyttöön liittyviin asioihin, kuten talotekniikan toimintaan. Tämän jälkeen rakennus on valmis käyttöönotettavaksi ja aiottu tai keskeytynyt toiminta voidaan käynnistää.

3.5 Rakennusvalvontaviranomaisen osuus korjausrakentamishankkeessa

Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa, on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella (132/1999 118§). Laki koskee suojeltuja, rakennustaiteellisesti ja/tai historiallisesti arvokkaita rakennuksia ja niiden julkisivuja, rakenteita ja sisustusta. Vaikka rakennuksella ei olisi erityistä suojelumerkintää tai -pääöstä, ei se oikeuta turmelemaan rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaita rakennuksia.

Korjausrakentamishankkeen sekä rakennuslupaprosessin tarkastelu osoittaa, että tiiveintä ja pitkäkestoisinta viranomaisyhteistyötä tehdään kunnan rakennusvalvontaviranomaisen kanssa (RT 11-10781, 2002, 1, kuva 1). Rakennusluvan vaativissa korjaushankkeissa valvontaviranomainen on mukana ennakkoneuvotteluista lopputarkastukseen saakka.

Rakennusvalvonnan merkitys rakennusperinnön säilyttämisessä on suuri, sillä lähimpänä viranomaiskumppanina tämä ohjaa ja valvoo korjausrakentamisen lainmukaisuutta. Muiden viranomaisten, esimerkiksi museoviranomaisten osuus prosessissa on verrattain pieni. Jos rakennus ei ole suojeltu, museoviranomaista ei ole välttämätöntä kontaktoida ollenkaan. Tällöin rakennussuojelullinen näkökulma korjausrakentamiseen jää helposti huomiotta.

Siksi puhuttaessa rakennuksista, joilla ei ole suojelumerkintää, rakennusvalvontaviranomaisella on paljon mahdollisuuksia edesauttaa rakennusperinnön säilymistä. Ihannetilanteessa viranomaisen tietotaito ja näkemykset tukevat Maankäyttö- rakennuslain kirjainta varovaisen korjaamisen periaatteesta. Sen keskeinen tarkoitus on, että korjaustoimet sovitettaisiin kuhunkin rakennukseen ja sen ominaisuuksiin,

ja tätä osaava rakennusvalvontaviranomainen voi korostaa korjausrakentamishankkeen eri vaiheissa.

4 RAKENNUSLUPA KORJAUSRAKENTAMISESSA

4.1 Rakennusluvan tarve

Rakentamisen luvanvaraisuuden ja lupajärjestelmän takana ovat Maankäyttö- ja rakennuslain 132/1999 luvut 17,18 ja 19 sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 895/199 luku 11 (RT 11-10781, 2002, 2). Suomen rakentamismääräyskokoelma sisältää tarkemmat rakentamista koskevat säännökset ja ohjeet koskien lähinnä uuden rakennuksen rakentamista (Rakennusmääräyskokoelma [viitattu 12.4.2014]). Ellei määräyksissä nimenomaisesti määrätä toisin, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä määräyksiä sovelletaan vain niiltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa edellyttävät. Rakentamista koskevien määräysten soveltaminen on tarkoitettu joustavaksi siten kuin se rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet huomioon ottaen on mahdollista.

Rakennuslupa tai viranomaisen muu hyväksyntä tarvitaan lähes kaikkeen rakentamiseen sekä rakennusten suurempiin korjaus- ja muutostöihin (132/1999, 125 §). Rakennuslupa tarvitaan myös silloin, jos tehtävillä töillä on vaikutusta käyttäjien turvallisuuteen ja terveyteen. Vähäisempiin hankkeisiin voi riittää toimenpidelupa, joka tarvitaan muuhun kuin rakennuslupaa vaativaan rakennuksen ulkoasua muutamaan toimenpiteeseen, huoneistojärjestelyyn tai sellaisen rakennelman tai laitoksen rakentamiseen, jota ei pidetä rakennuksena (132/1999, 126 §). Tällaisia hankkeita vanhassa talossa voisivat olla esimerkiksi katoksen tai vajan rakentaminen, julkisivun muuttaminen, maalämpöä varten porattavan lämpökaivon poraaminen tai asuinhuoneistojen yhdistäminen (132/1999, 126 § a). Kuntakohtaisesti voidaan myös määrätä, että merkitykseltään vähäiseen rakentamiseen riittää, kun asianomainen on tehnyt hankkeesta ilmoituksen rakennusvalvontaviranomaisille (132/1999, 129 §).

Myös rakennusten purkamiseen tarvitaan lupa tai ilmoitus riippuen siitä, sijaitseeko kohde asemakaava-alueella tai alueella, jolle on asetettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi (132/1999, 127 §). Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään. Lupaa ei tarvita talousrakennuksen tai muun vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta voida pitää kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena tai tällaisen kokonaisuuden osana. Rakennus-, toimenpide- ja purkamisluvan ratkaisee kunnan rakennusvalvontaviranomainen (132/1999, 130 §).

4.2 Luvanvaraisuus korjaus- ja muutostöissä

Vain uuden rakennuksen rakentaminen ei kuulu rakennuksen korjaamisen ja muuttamisen määritelmän alle. Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n muut kohdat koskevat olemassa olevaa rakennusta. Korjausrakentamisen viranomaisohjauksen kehittämishanke KORVO:n (2009, 9) mukaan olemassa olevan rakennuksen muuttamiseen tarvitaan rakennuslupa seuraavissa tapauksissa.

- Korjaus- ja muutostyöt, jotka ovat samankaltaisia, kuin rakennuksen rakentaminen. Työ muistuttaa läheisesti uudisrakentamista, mutta korjaus- ja muutostyönä se edellyttää olemassa olevan rakennuksen huomioimista ja lupaharkintaa. Vertailuperusteena ovat korjaus- ja muutostöiden laajuus, laatu ja se, lisääkö muutos rakennuksen käyttöikää uutta rakennusta vastaavasti. Esimerkiksi pahasti palanut hirsirakennus, jonka ominaispiirteet halutaan säilyttää, mutta rakennus joudutaan rakentamaan täysin uudelleen.
- Rakennuksen laajentaminen saattaa myös koskea olemassa olevaa rakennusta. Vaikka laajennusosa perustuksineen olisi uusi, kiinteä liitos vanhaan olemassa olevaan rakennukseen vaatii sen huomioonottamista ja lupaharkintaa.
- Kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen olemassa olevaan rakennukseen ulkovaipan sisäpuolella on muutos, joka vaatii vanhan rakennuksen ominaispiirteiden huomioimista ja lupaharkintaa. Tällainen muutos voi olla vaikka ullakon ottaminen asumiskäyttöön.

- Rakennuksen käyttäjien terveyteen ja turvallisuuteen liittyvä muutostyö.

4.3 Luvanvaraisuus käyttötarkoituksen olennaisessa muutoksessa

Kun olemassa olevan rakennuksen käyttöä muutetaan, tulee tätä hanketta varten hankkia rakennuslupa (MRL 125 § 4. mom.). Laki edellyttää, että harkittaessa luvanvaraisuutta tulee huomioon ottaa käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin (KORVO 2009, 10). Esimerkiksi liiketilan muutos ravintolaksi. Pienenkin rakennuksen osan muuttamiseen tarvitaan rakennuslupa, jos kyseessä on rakennuksen itsenäinen osa, kuten huoneisto kerrostalossa.

Tyypillinen käyttötarkoituksen muutos, joka edellyttää rakennuslupaa, on loma-asunnon käytön muuttaminen pysyväksi (Jääskeläinen 2009, 50). Se edellyttää erilaisia ympäristöä kunnallistekniikalta ja palvelujen saatavuudelta kuin loma-asuminen ja näin ollen rakennuslupaharkinnan myötä tutkitaan muutoksen vaikutukset kunnan maankäyttöön.

Käyttötarkoituksen muuttaminen ei ole suoranaisesti korjaus- ja muutostyötä, vaikkakin käytön muutos usein aiheuttaa korjaus- ja muutostarvetta, jotta lupa uudelle käytölle voitaisiin myöntää (KORVO 2009, 10). Nämä toimenpiteet eivät kuitenkaan ole rakennuksen rakentamista eivätkä automaattisesti laukaise uuden rakennuksen rakentamiseen liittyviä säännöksiä.

4.4 Rakennusluvan myöntämisen edellytykset

Rakentamiseen, mukaan lukien korjaus- ja lisärakentamiseen sekä käyttötarkoituksen muuttamiseen, liittyvät luvat haetaan kirjallisesti kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta (132/1999, 131 §). Lupaa hakee rakennuspaikan haltija, joko omistaja tai hänen valtuuttamansa tai sitä vuokra- tai muun sopimuksen perusteella

hallitseva. Lupahakemukseen liitettävien asiakirjojen määrä vaihtelee hankekoh-
teisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 § mukaan korjaus- ja muutostöissä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä soveltuvuus aiottuun käyttöön. Lain vaatimusten mukaan rakennusluvan myöntämiseksi rakennuksesta on tutkittava:

- miten se on rakennettu ja minkälaiset säännökset rakentamista tällöin koskivat
- missä ympäristössä ja minkälainen rakennus on
- miten rakennusta muutetaan ja korjataan
- onko rakennuksessa sellaisia ominaisuuksia, joita tulisi pyrkiä säilyttämään tai muuttamaan, jos rakennus laajenee tai sen käyttö muuttuu?

Tällöin rakennusta tarkastellaan oman rakennusaikakautensa luomuksena, eikä näin ollen uudisrakennuksena, jolloin rakennusmääräyskokoelman uutta rakentamista koskevia säännöksiä ei voida sellaisenaan noudattaa (KORVO 2009, 11). Tulee myös huomioida se, että viranomaismääräykset eivät ylitä lakia.

Korjaus- ja muutostöistä johtuvien muutosten ei saa vaarantaa rakennuksen käyttäjien turvallisuutta eikä heikentää heidän terveydellisiä olojaan (MRL 117 §). Korjausrakentamisen lupaharkinnassa vertaillaan tilannetta rakennuksessa ennen muutostöitä ja niiden jälkeen eikä suhteessa nykysäännöksiin (KORVO 2009, 11).

5 PÄÄTELMÄT

Tämän työn tarkoituksena oli selvittää, millaisia vaiheita on vanhan rakennuksen korjaushankkeessa ja rakennuslupamenettelyssä, mitkä lait ohjaavat korjausrakentamista ja löytyykö niistä tukea vanhan rakennuksen säilyttämiseksi.

Rakennusperinnön säilyminen on tärkeää kulttuuriympäristömme kerrostumien ja monimuotoisuuden kannalta. Tämän toteutumiseksi Suomessa, jossa tilastojen mukaan on eurooppalaisessa vertailussa hyvin nuori rakennuskanta, on vanhempien rakennusten säilymisellä suuri painoarvo.

Säilymisestä, säilyttämisestä ja rakennussuojelusta puhuttaessa tasapainoillaan helposti konservoinnin eettisten kysymyksiensä päällä. Rakennusten säilyttämisen etiikasta ja tavoitteista osa tulee lainsäädännöstä ja osa museotyön eettisistä ohjeista. Muun muassa Maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittaa pitämään huolen, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella. Rakennusten säilyttäminen historiallisten ja arkkitehtonisten arvojen perusteella ei kuitenkaan yksistään riitä. Yksi tärkeimmistä arvoista, jotka tukevat yksittäisen rakennuksen säilymistä, on sen käyttökelpoisuus. Jos omistaja – yksityinen tai yhteisö – ei koe rakennustaan käyttökelpoiseksi, ei se myös mielellään käytä resurssejaan sen hoitoon ja ylläpitoon.

Rakennuksen säilymiseksi ja käyttökelpoisena pitämiseksi tai saavuttamiseksi tarvitaan korjausrakentamista. Lain mukaisen terveellisyyden ja turvallisuuden vaatimukseen vaikuttavat rakennus- ja korjaustyöt tarvitsevat rakennusluvan tai muun viranomaisen hyväksynnän. Rakennuksen omistajan täytyy siis korjauksia suunnitellessaan olla yhteydessä kunnan rakennusvalvontaan, jossa tarkistetaan muun muassa kaava- ja suojelutilanne. Rakennusvalvontaviranomaisten työtä ohjaavat Rakentamismääräyskokoelma ja ylimpänä Maankäyttö- ja rakennuslaki. Kuten tässä tutkielmassa on tuotu esiin, laissa huomioidaan rakennuksen ominaispiirteet ja arvot sekä pyritään edistämään rakennusten korjaamista ja niiden säilymistä käytössä niin kutsutulla varovaisen korjaamisen periaatteella. Keskeinen tarkoitus

on, että korjaustoimet sovitetaan kuhunkin rakennukseen ja sen ominaisuuksiin. Tällä halutaan nimenomaisesti turvata rakennuskannan ajallisia kerrostumia. Esimerkiksi on virheellinen oletus, että vanhan rakennuksen korjaamisessa täytyy automaattisesti noudattaa uuden rakennuksen rakentamiseen liittyviä Rakentamismääräyskokoelman määräyksiä vaan vanhaan rakennuskantaan niitä sovelletaan tapauskohtaisesti.

Rakennusperinnön säilymiselle on siis olemassa hyvä ohjaus ja raamit lainmukaisessa rakennuslupaprosessissa. Käytännön soveltaminen on paikallisten rakennusvalvontaviranomaisten harteilla, mikä tarjoaa mahdollisuuden tulkinnalle ja ratkaisuille, jotka eivät välttämättä ole lain hengen mukaisia ja edistä rakennusperinnön säilymistä. Lopputulos riippuu paljon rakennusvalvontaviranomaisen arvoista ja osaamisesta, mutta vaikutusta on myös rakennusluvan hakijan näkemyksillä ja lupaprosessissa käytävällä dialogilla.

Rakennusperinnön laiminlyöminen ei välttämättä aina johdu eri toimijoiden välinpitämättömyydestä vaan myös tietämättömyydestä, joten tiedon lisääminen ja yhteistyö eri tahojen välillä voisi vaikuttaa positiivisesti rakennus- ja kulttuuriperinnön säilymiseen tulevaisuudessa. Rakennusperinnön säilymisen mahdollisuuksia voitaisiin parantaa muun muassa rakennusvalvonta- ja kaavoitusviranomaisiin kohdistuvalla tiedotuksella ja koulutuksella. Erityinen vaikutus olisi luomalla kuntaorganisaatioon työpaikkoja rakennuskonservaattoreille ja muille rakennusperintöammattilaisille sekä tiivistää yhteistyötä rakennusalalla monipuolisesti toimivien tahojen kesken. Yhteistyö on syytä ulottaa valtioneuvoston kulttuuriympäristöstrategian piiriin kuuluviin muiden lainsäädännöllisten alueiden kuten maatalouden ja energiateollisuuden toimijoihin.

LÄHTEET

- Itard, L., Meijer, F. & Sunikka-Blank, M. 2009. Comparing European residential building stocks: performance, renovation and policy opportunities. *Building Research Information* 37(5-6), 533–551
- Jääskeläinen, L. 2009. Käyttötarkoituksen olennainen muutos. *Rakennettu Ympäristö* 2/2009, 50.
- Kaavoitus ja suojelu. Rakennusperinto.fi [verkkosivusto] [viitattu 20.4.2013] Saatavana: http://www.rakennusperinto.fi/Sailyttaminen/fi_FI/kaavoitusjasuojelu/
- Kaivonen, J-A. 1994. *Rakennusten korjaustekniikka ja talous*. Rakennustieto Oy: Helsinki
- Kivilaakso, A. 2010. *Rakennusperintö suojelun kohteena*. Helsinki: Suomen rakennustaiteen museo
- KORVO – Korjausrakentamisen viranomaisohjauksen kehittäminen, osa A. 2009. Loppuraportti. Arkkitehtitoimisto Heikkilä & Kauppinen Oy (toim.) Helsinki: Ympäristöministeriö.
- Kulttuuriympäristöstrategia 2014-2020. 2014. Valtioneuvoston periaatepäätös 20.3.2014. Helsinki: Edita Prima Oy
- L 17.6.1963/295. Muinaismuistolaki.
- L 20.11.1993/1054. Kirkkolaki.
- L 20.12.1996/1096. Luonnonsuojelulaki.
- L 5.2.1999/132. Maankäyttö- ja rakennuslaki.
- L 11.6.1999/731. Suomen perustuslaki.
- L 10.11.2006/985. Laki ortodoksisesta kirkosta.
- L 4.6.2010/498. Laki rakennusperinnön suojelemisesta.
- Lauttalammi, A., Lehtonen, J. & Laine, K. 2005. *Talojen korjausrakentaminen - johdatus perusteisiin*. Turku: Turun ammattikorkeakoulu.
- Lindh, T. 2013. Rakennetun ympäristön säilymisen turvaaminen Suomessa. *Rakennettu Ympäristö* 1/13, 29-31

- Lukander, M. 2010. Huolto pidentää ikää. [verkkoartikkeli] [viitattu 26.9.2013] Saatavana: http://www.rakennusperinto.fi/Hoito/Korjaus_artikkelit/fi_FI/Huolto_pidentaa_ikaa/
- Museotyön eettiset säännöt. [Verkkosivu]. Helsinki: ICOM – Suomen komitea ry. [Viitattu 26.4.2014]. Saatavana: <http://finland.icom.museum/etiikka.html>
- Passoja, B. 2003. Korjausrakentamisen ja rakennussuojelun arvot. Teoksessa: Arvot ja korjausrakentaminen: Tikka, R. & Turpeinen, J. Raahe: Pohjois-Pohjanmaan korjausrakentamiskeskus, 20–31.
- Rakennuksen ominaispiirteiden huomioiminen korjaamisessa. 2013. [Verkkosivusto] Ympäristöhallinto [viitattu 29.3.2013] Saatavana http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Rakentaminen/Kiinteiston_yllapito_ja_korjaaminen/Rakennuksen_ominaispiirteet
- Rakennusmääräyskokoelma. 2014. [Verkkosivusto] Ympäristöministeriö [viitattu 12.4.2014] Saatavana: http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma
- RHR – Rakennus- ja huoneistorekisteri. 2011. Väestötietojärjestelmä: Rakennustiedot. Väestörekisterikeskus.
- RT 11-10781, 2002. Luvan hakeminen rakentamiseen. Helsinki: Rakennustieto
- Suojellut rakennukset Suomessa. 2010. Muistio 8.12.2010. Museovirasto ja ympäristöministeriö.
- Teräväinen, H. 2003. Lakiaa ja komiaa: Kohti kulttuuriympäristön uusia arvoja Etelä-Pohjanmaalla. Vaasa: Etelä-Pohjanmaan kulttuuriympäristöohjelma, Länsi-Suomen ympäristökeskus.
- Tolman, A. 2003. Korjausrakentamisen syyt. Teoksessa: Arvot ja korjausrakentaminen: Tikka, R. & Turpeinen, J. Raahe: Pohjois-Pohjanmaan korjausrakentamiskeskus, 20–31.