

Opinnäytetyö AMK

Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan insinööri

2021

Marko Viljanen

# SUOJELTU RAKENNUS OSANA UUDISHANKETTA

OPINNÄYTETYÖ (AMK) | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Rakennustekniikka, Korjausrakentaminen

2021 | 35 sivua

Marko Viljanen

## SUOJELTU RAKENNUS OSANA UUDISHANKETTA

Opinnäytetyön aihe on suojellun rakennuksen suunnittelun haasteiden ja uudiskohteen yhteensovittaminen projektinjohtourakassa. Työn tavoitteena on tutkia suunnittelun ongelmia, toimijoiden yhteistyötä sekä kohteen suojeltuja osia. Työn tilaajana on YIT Suomi Oy.

Työ on toteutettu haastatteluita tekemällä, vanhoja museoviraston arkistoja tutkimalla sekä hankekohtaisiin dokumentteihin tutustumalla. Työssä on haastateltu YIT:n projektipäällikköä, arkkitehtiä, museotoimea, rakennesuunnittelijaa ja paloteknistä suunnittelijaa. Lisäksi tietoa on etsitty rakentamiseen liittyvistä tietokannoista sekä alan kirjallisuudesta. Aiheeseen on perehdytty kohteessa tutkimalla ja etsimällä vanhoja dokumentteja ja kirjallisuutta.

Opinnäytetyön tuloksena syntyi tietopaketti suojellun rakennuksen saneeraukseen liittyvistä ongelmista ja mitä tulee ottaa huomioon ryhdyttäessä uudiskohteen ja suojellun rakennuksen yhteiseen rakennushankkeeseen. Havaittuja ongelmia oli aikataulutus, lupa-asiat ja rakennuksien yhteen sovittaminen.

Suojellun rakennuksen historiallisen arvojen säilyttämisessä on tärkeää, että työntilaja, urakoitsija sekä museoviranomainen aloittavat yhteistyön mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Tärkeää on tiivis kommunikointi kaikkien hankkeessa olevien tahojen kesken, jotta vältetään tiedonvälityskatkoilta. Työtä pystyy hyödyntämään niin vastaavat työnjohtajat kuin suunnittelijat sekä aiheesta kiinnostuneet henkilöt.

### ASIASANAT:

rakennussuojelu, korjausrakentaminen, uudisrakentaminen, projektinjohtourakka

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Civil Engineering, Renovation building

2021 | 35 pages

Marko Viljanen

## PROTECTED BUILDING AS PART OF A NEW CONSTRUCTION

The subject of this thesis is the coordination of planning challenges of a protected building and a new construction in a project management contract. The aim of the work is to study the design problems, the co-operation of the operators and the protected parts of the site. The client of the thesis is YIT Suomi Oy. The thesis includes the interviews of YIT's project manager, an architect, museum department, structural designer, fire designer authority.

The work has been carried out through interviews, research of old archives, project-specific documents and databases and literature related to construction. The thesis includes the interviews of YIT's project manager, an architect, museum department, structural designer, fire designer authority. The topic has been explored on-site and by researching old documents and literature.

The result of this work is an information package about the problems related to the renovation of the protected building and what to take into account when embarking on a joint construction project between a new site and a protected old building. Identified problems were scheduling, permit issues and connecting buildings together.

In order to preserve the historic values of a protected building, it is important that the client, the contractor and the museum authority start co-operating as early as possible. Everyone involved in the project must maintain close communication to avoid communication interruptions. The work can be utilized by responsible foremen, designers and people interested in the topic.

### KEYWORDS:

building preservation, renovation building, new construction, project management contract

# SISÄLTÖ

<b>1 JOHDANTO</b>	<b>1</b>
<b>2 HOTELLIN UUDIS- JA KORJAUSRAKENTAMINEN</b>	<b>2</b>
2.1 Kohteen kuvaus	2
2.2 Suojeltu osa	3
<b>3 RAKENNUSSUOJELU</b>	<b>6</b>
3.1 Suojelun tavoitteet	6
3.2 Tilamuutokset	6
3.3 Lainsäädäntö	6
3.4 Aikataulu	7
3.5 Palotekninen suunnittelu	8
3.6 Rakennussuojelun käsitteet	8
3.6.1 Asetuksen nojalla suojeltavat kohteet	8
3.6.2 Muita käsitteitä	9
<b>4 BÖRSIN SUOJELLUT OSAT</b>	<b>16</b>
4.1 Korjausrakentaminen suojelukohteessa	16
4.2 Börsin julkisivu	17
4.3 Börsin sisätilat	18
4.4 Börsin ovet ja ikkunat	21
4.5 Börsin esineet ja taulut	24
4.6 Börsin parveke	25
4.7 Börsin porrashuone	27
<b>5 SUUNNITTELUN JA RAKENTAMISEN HAASTEET KOHTEESSA</b>	<b>29</b>
5.1 Rakennuslupa ja suojelumääräykset	29
5.2 Palotekninen suunnittelu	29
5.3 LVIS-suunnittelu	30
5.4 Arkkitehti	30
5.5 Rakennesuunnittelu	30
5.6 Museovirasto	31
<b>6 YHTEISTYÖ MUSEOVIRASTON KANSSA</b>	<b>32</b>
6.1 Esiselvitykset	32

6.2 Toteutus	32
6.3 Yhteistyö työn aikana	33
<b>7 YHTEENVETO</b>	<b>34</b>
<b>LÄHTEET</b>	<b>35</b>

## **KUVAT**

Kuva 1 a ja b. Forum-korttelin asemakaava 10-1975, asemakaava 33-2014	2
Kuva 2 a ja b. Vanha Börs ennen vuoden 1904 laajennusta, laajennuksen jälkeen	3
Kuva 3 a, b ja c. Hamburger Börs vuonna 1908, 1978, 2021	4
Kuva 4. Börsin pöheikkö ja kaariportti	5
Kuva 5. Vanhan Börsin julkisivu Kauppiskadulle	18
Kuva 6. Pääportaikon aula	19
Kuva 7. kolmannen kerroksen hotellihuoneiden käytävä	20
Kuva 8. Pääsisäänkäynnin katos	21
Kuva 9. Jugendsalin terassin ikkunat	22
Kuva 10. Papukaija-aiheiset lasimaalaukset	23
Kuva 11. Santeri Salokiven kolmiosainen öljymaalaukset	24
Kuva 12. Kristallivalaisimet jugendsalissa	25
Kuva 13. Hamburger Börs parvekekokonaisuus	26
Kuva 14. Parvekkeen ruusupuulasimaalaus	26
Kuva 15. Pääporras	27
Kuva 16. Pääportaan 3. kerroksen näkymä	28
Kuva 17. Pääportaan syöksyt kerrostasoille	28

# 1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on suojellun rakennuksen suunnittelun haasteiden ja uudiskohteen yhteensovittaminen projektinjohtourakassa. Opinnäytetyössä tarkastellaan vanhan Börsin saneerausta ja uuden hotellin rakentamista pääurakoitsijan YIT Suomi Oy:n näkökulmasta. Scandicin Hamburger Börsin työmaa perustettiin kesäkuussa 2019. Työmaa sijaitsee Turun keskustassa vilkkaan sekä logistisesti haastavan Kauppiaskadun ja Eerikinkadun risteyksen kulmalla. Rakennushankkeen arvioitu valmistusajankohta on syksyllä 2021. Opinnäytetyön toimeksiantaja on YIT Suomi Oy. Rakennuttaja on LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy ja hankkeen pääurakoitsija on YIT Suomi Oy.

Rakennushankkeen haasteet liittyvät rakennusaikaisen suunnittelun mahdollisiin muutoksiin ja niistä johtuvien ongelmien selvittämiseen. Eri suunnittelualojen yhteensovittaminen museoviraston kanssa ja yhteisen tavoitteen saavuttamiseen. Tähän liitettynä käyttäjän toivomukset sekä vanhan rakennuksen rakennustekniset haasteet tekevät projektista haastavan.

## 2 HOTELLIN UUDIS- JA KORJAUSRAKENTAMINEN

### 2.1 Kohteen kuvaus

Hamburger Börs sijaitsee Turun ydinkeskustassa, Kauppiaskadun ja Eerikinkadun risteyksen kulmalla. Alue on vilkasta, koska Turun pääkirjasto, Wiklundin tavaratalo sekä Toriparkin työmaa sijaitsevat kohteen vieressä. Lisäksi monet bussilinjat kulkevat kohteen vierestä ja tästä johtuen rakennustyöt sekä logistiikka täytyy suunnitella tarkasti. Rakennusaikana käynnissä oleva Toriparkin suuri rakennustyömaa vaikuttaa suuresti tämän rakennusurakan toimintoihin sekä keskusta-alueella liikkumiseen. Turun keskustan alueen maaperä on pääosin paksua savikerrosta, joka vaikuttaa monilta osilta rakentamisen suunnitteluun sekä työnaikaiseen tarkkailuun.

### Tontti

Kaupunginosa VI, Kortteli 5, Tontti 1 (pinta-ala 3 720 m<sup>2</sup>) sijaitsee keskustan Forum-korttelissa (Kuvat 1a ja 1b). Laadittiin koko korttelia koskeva asemakaavamuutos, joka mahdollisti lisärakentamisen tontilla.



Kuva 1 a ja b. Ensimmäisessä kuvassa Forum-korttelin asemakaava 10-1975, toisessa kuvassa asemakaava 33-2014 (Turku).

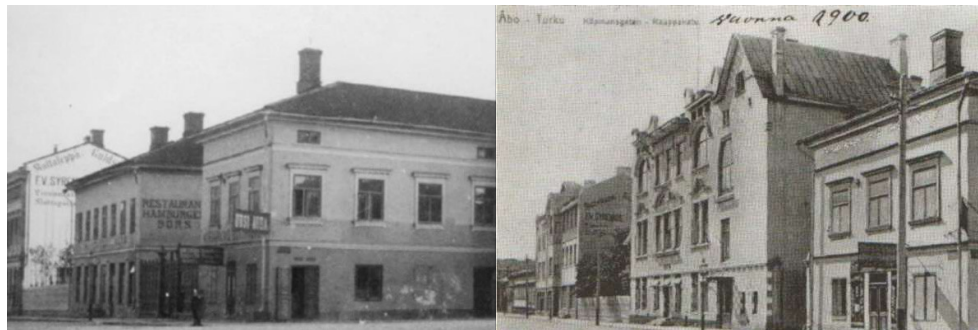
Hamburger Börsin tontti kuuluu muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaan kiinteään muinaisjäänökseen Turun kaupungin vanha asemakaava-alue (mj.rek nro 853500004). Mikäli puistikon kohdalla on tarvetta kajota 50 cm syvemmälle maaperään, tulee

varautua arkeologisiin tutkimuksiin, joiden tilauksesta ja kustannuksista vastaa rakennuttaja. (Varsinais-Suomen maakuntamuseo lausunto 27.9.2018.)

## 2.2 Suojeltu osa

### Vanha Börs

Vanhan Börsin kaksikerroksinen kivitalo rakennettiin vuonna 1832. Vuonna 1894 alkoi rakennuksessa hotellitoiminta, jolloin myös hotellissa sijaitseva ravintola Hamburger Bierhallen aloitti toimintansa (Kuva 2a). Ravintolan nimi muutettiin vuoden toiminnan jälkeen Hamburger Börsiksi. Ravintolan yhteydessä oli myös kesäpuutarha. Ruotsalaisvirolainen Wallina Valtin osti ravintolan vuonna 1894 ja toimi Hamburger Börsin ravintoloitsijana. Hän johti hotelli-ravintolaa aina 1940-luvun loppuun saakka. (Hamburger Börs 2018).

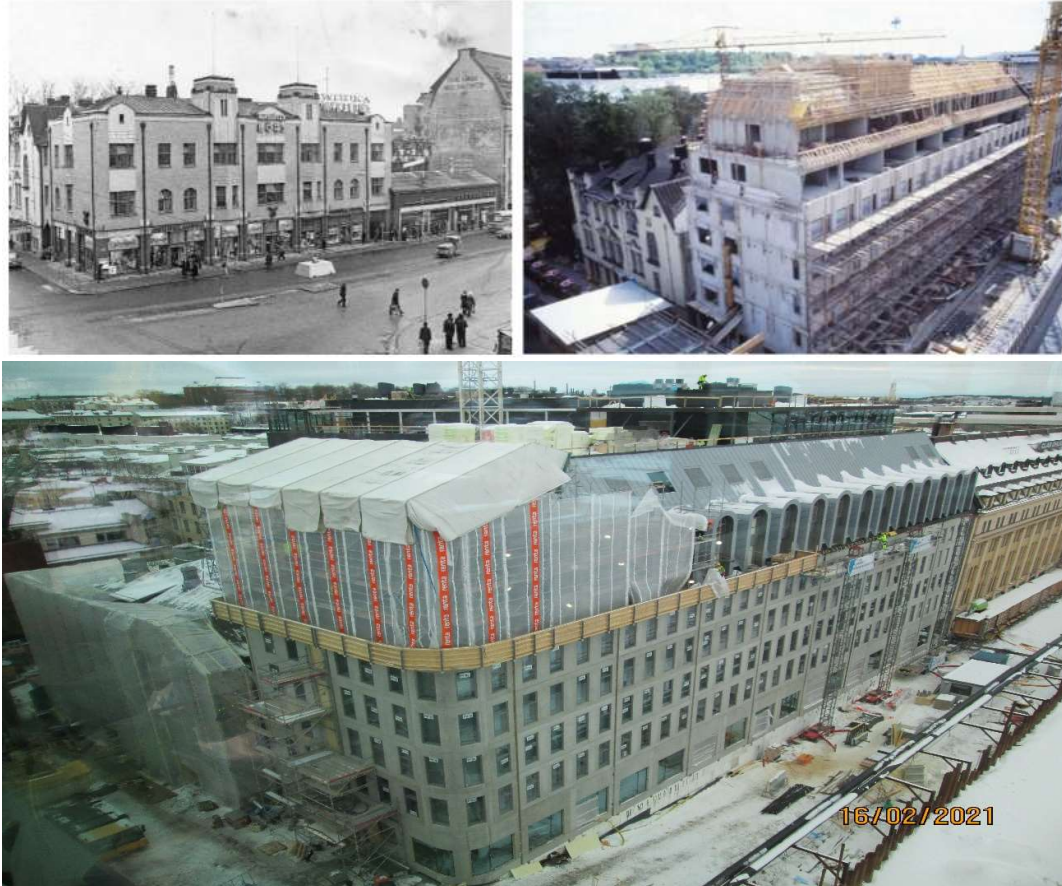


Kuva 2 a ja b. Ensimmäisessä kuvassa vanha Börs ennen 1904 valmistunutta laajennusta, toisessa kuvassa vanha Börs laajennuksen jälkeen (Hamburger Börs 2018).

Vuosina 1903–1904 rakennus laajennettiin sisäpihan ja torin suuntaan sekä korotettiin lisäämällä yksi täysi kerros ja yksi ullakkokerros (Kuvat 2b ja 3a). Laajennuksen suunnittelijana toimi arkkitehti Strandell ja tuolloin rakennus sai nykyiset jugendpiirteensä. Laajennustyön yhteydessä hotellin ravintolatilat sekä 14 hotellihuonetta uusittiin ja kunnostettiin aikakauden mukaan ylellisiksi. Vuosina 1976–1979 aloitettiin uusi saneeraus-kerros, jossa torin puoleinen uusi Hamburger Börs rakennettiin puretun tilalle ja vanhaan Börsiin tehtiin peruskorjaus (Kuva 3b). Samalla rakennukset liitettiin yhteen ja sisäpihalle rakennettiin parkkikansi, jonka alle tehtiin yökerho. Tämä hanke sai valtakunnallista mediahuomiota, jonka seurauksena Turun tauti -nimitys sai alkunsa. Vuonna 1992 vanhan Börsin sisätiloja uusittiin ja puiston puolelle ensimmäiseen kerrokseen avattiin oluttupa,



johon oli suora sisäänkäynti Kauppiaskadulta. Viimeisin saneeraus on vuodelta 2003, jolloin rakennus paalutettiin, sisätiloja uudistettiin ja julkisivut maalattiin. (Ollila 2012, 39–40; Saarinen 2018, 5–9; Kurri 2021.)



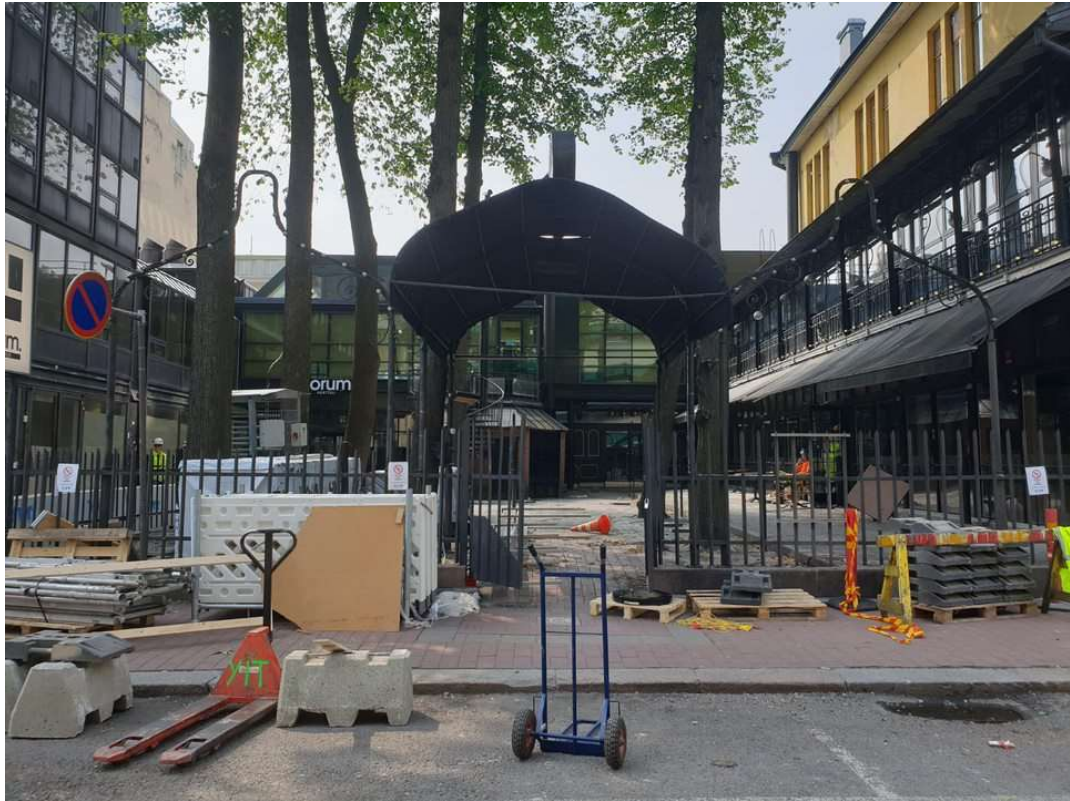
Kuva 3 a, b ja c. Vasemmassa kuvassa vuonna 1908 Eerikinkadulle rakennettu hotelli, oikeassa kuvassa rakennusvaiheessa oleva uusi Börs vuonna 1978 ja alimmassa kuvassa rakennusvaiheessa oleva uusi Börs vuonna 2021. (V.K. Hietanen; Hamburger Börsin arkisto).

### Börsin puisto

Puisto, "Börsin pöheikkö", on toiminut vuodesta 1896 virkistävänä kesäkeitaana ylä- ja alaterasseineen. Puistossa on seitsemän suurta vuorijalavaa, joista Turun kaupunki on tehnyt kuntoarvion. Tämän hetkisessä asemakaavassa suojellaan puita.

Tontin puistikossa olevat 1900-luvun alun kaariportti ja pergola rakenteineen kuuluvat art nouveau -hotellimiljööseen (kuva 4). Puistikolla on myös erityisasema

asemakaavallisesti, koska sen katkelma on ainoa Turussa säilynyt Engelin edustamaa 1828 asemakaavan mallikorttelisommitelman leveää puutarhavyöhykettä. (Varsinais-Suomen maakuntamuseo lausunto 27.9.2018.)



Kuva 4. Börsin pöheikkö ja kaariportti (Julia Glijakova).

### **Turun museokeskuksen kanta ja suojelun tavoitteet**

Turun museokeskus on arvottanut vanhan Börsin Turun rakennusperinnön avainkohteena seudulliseen kategoriaan (SR4). Lukuisista muutoksista huolimatta, rakennus on säilyttänyt 1900-luvun art nouveau -henkisen ominaisuutensa. Julkisivut ovat hyvin säilyneet, sisätiloissa on vaalittu arvokkaimpia elementtejä sekä tilasarjojen eheyttä. (Varsinais-Suomen maakuntamuseo lausunto 27.9.2018.)

Vanha Börs on arkkitehti Frithiof Strandellin yhteistyössä käsityötaiteilijoiden kanssa luoma kokonaistaideteos, jossa julkisivujen arkkitehtuuri jatkuu yhtenäisenä eteisaulasta toisen kerroksen juhlahuoneistoon. (Varsinais-Suomen maakuntamuseo lausunto 27.9.2018.)

## 3 RAKENNUSSUOJELU

### 3.1 Suojelun tavoitteet

Rakennusperinnön säilyttämiseksi rakennuksia, rakennelmia, rakennusryhmiä tai alueita voidaan suojella, joilla on merkitystä rakennustaiteen, rakennushistorian, rakennustekniikan, erityisten ympäristöarvojen tai rakennuksen käytön sekä siihen liittyvien tapahtumien kannalta. (RT YM1-21482, 2010.)

Suojeltuja osia voi olla rakennuksen osa, rakennuksen kiinteä sisustusta, muuta rakentamalla tai istuttamalla muodostettua aluetta. Ovia, ikkunoita, listoja, tulisijoja, pinnoitteita, teknisiä laitteita, kiintokalusteita, muuta näihin verrattavaa sisustusta sekä rakennuksen käyttötarkoituksen mukaisia, siihen pysyvästi kiinnitettyjä koneita tai laitteita rinnastetaan kiinteään sisustukseen. (RT YM1-21482, 2010.)

### 3.2 Tilamuutokset

Rakennussuojelun vaatimukset voivat vaikuttaa rakennuksen omistajaan niin, että käyttäjä ei mahdollisesti ymmärrä vanhoille rakennuksille tarvittavia rakennusteknisiä vaatimuksia ja olettaa tiloilta samanlaisia käyttömukavuuksia kuin uudisrakennukselta.

### 3.3 Lainsäädäntö

Rakennusperinnön suojelun kohteet, tavoitteet sekä säädökset on esitetty rakennusperintölaissa (498/2010). Rakennussuojelun päätavoitteet on turvata, että rakennetun kulttuuriympäristön ajallinen monimuotoisuus säilyy. Suojeltujen rakennuksien kestävää hoitoa ja käyttöä on tarkoitus myös turvata. Rakennusperintölain mukaan suojeltuja kohteita voidaan suojella, jos ne ovat rakennushistorian, rakennustaiteen, rakennustekniikan, erityisten ympäristöarvojen tai rakennuksen käyttöön ja siihen liittyvien tapahtumien kannalta merkityksellisiä. Suojeltavana kohteena voi olla tietty rakennuksen osa, rakennuksen kiinteä sisustus tai istuttamalla muodostettua aluetta.

Rakennussuojelua valvovat viranomaiset ovat museotoimi, valtion ympäristöhallinto eli ELY-keskukset sekä maakuntaliitot ja kunnat. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999; Laki rakennusperinnön suojelemisesta 498/2010; Kivilaakso 2010, 4.)

### 3.4 Aikataulu

Projektinjohtourakoitsijan tulee olla yhteistyössä muiden urakoitsijoiden ja hankkijoiden sekä rakennuttajan ja heidän suunnittelijoidensa kanssa sekä laatia hankkeen työaika-  
taulu.

Monet suojeltujen rakennusten korjaushankkeet tulevat museon tietoon vasta siinä vaiheessa, kun rakennusvalvonta pyytää museolta lausuntoa muutoksista. Mikäli perustiedot eivät ole kunnossa eikä suunnittelija ole selvillä tai toimijat ovat piitaamattomia kohteen ominaispiirteiden ja arvotekijöiden säilyttämiselle asetetuista tavoitteista, saattaa lupakäsittelyvaiheessa nousta esiin näkemysristiriitoja, joiden ratkaiseminen viivästyttää hankkeen toteutusaikataulua ja nostaa kustannuksia.

Museo pystyy yleensä antamaan pyydetyn lausunnon kohtuullisessa ajassa (Kurri 2021).

#### **Suunnitelma-aikatauluun merkitään ainakin seuraavat ajankohdat:**

- varauspiirustusten kiertoajat
- asennus- ja muiden suunnitelmien laadintaa varten tarvittavien lähtötietojen toimitusajat
- asennus- ja muiden suunnitelmien hyväksymisaika
- eri suunnittelijoiden laatimien piirustusten ja muiden asiakirjojen toimitus urakoitsijoille
- käyttäjän erillisurakoitsijoiden ja -hankkijoiden suunnitelmien, selitysten, asennusohjeiden tms. toimitus rakennuttajalle, suunnittelijoille ja urakoitsijoille
- eri osa-alueiden pääsuunnittelijan hyväksymisaika
- urakoitsijoiden hankintaan kuuluvien suunnitelmien ja asennuspiirustusten toimitus rakennuttajalle, suunnittelijoille ja työmaan käyttöön

- urakoitsijoiden keskinäisten tietojen vaihdon ajankohdat
- tarke- ja loppupiirustusten toimitusajankohdat
- käyttö- ja huolto-ohjeiden sekä huoltokirjan laatiminen
- toimituksiin liittyvät suunnitelmakatselmukset ja malliasennukset.

Suunnittelun ohjaukseen liittyvät aikataululliset haasteet johtuivat suunnitelmien puuttumisesta sekä keskeneräisistä suunnitelmista. Vanhan Börsin työmaan myöhäinen aloittaminen aiheuttaa osaltaan kiirettä rakennuksen valmistumiseen. Mikäli suunnittelu ja rakennusluvan hakeminen olisi päästy aloittamaan aikaisemmin, olisi aikaa jäänyt enemmän rakentamiseen.

### 3.5 Palotekninen suunnittelu

Palokatko rakennuksessa tarkoittaa palo-osastoivassa rakenteessa olevaa kohtaa, jossa tietyllä hyväksytyllä menetelmällä rakenteen läpi asennettu talotekniikan osa sekä sille tehty aukko yhdessä täyttävät rakenteelle määrätyn palonkestovaatimuksen. Lisäksi rakenteiden liittymäkohdissa voidaan käyttää nimitystä palokatko.

#### 3.5.1 Palo-osastointi

Kaikki palo-osastoivien rakenteiden läpi tehtävät talotekniikan läpiviennit, mahdolliset aukot ja saumojen tiivistykset, esim. putket, kaapelit tai IV-kanavat on tehtävä palokatkoina. Palokatkon tarkoitus on estää tulipalossa syntyvän tulen, kuumuuden ja savun kulkeutuminen palo-osastoivan rakenteen toiselle puolelle. Palokatkon palonkestoajan on oltava vähintään yhtä suuri kuin lävistettävän rakennusosan (seinä, lattia) palonkesto. Lisäksi tiivistyksen tulee vastata rakenteelle määrättyä ääneneristävyttä (Palotekninen insinööri toimisto Markku Kauriala Oy, henkilökohtainen tiedonanto 15.2.2021)

### 3.6 Rakennussuojelun käsitteet

#### 3.6.1 Asetuksen nojalla suojeltavat kohteet

Suojelu tapahtuu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla valtioneuvoston päätöksellä. Päätös edellyttää näiden rakennusten ja

muiden suojeltavien kohteiden aktiivista hoitoa, kunnossapitoa ja restaurointia niin, että kulttuurihistoriallinen arvo säilyy tai korostuu. (Valtion rakennusten suojeluluokitus.)

Valtioneuvoston päätöksellä suojeltaviksi ei tässä vaiheessa esitetä vuoden 1939 jälkeen valmistuneita rakennuksia. Rakennukset esitetään suojeltaviksi valtioneuvoston päätöksellä seuraavasti:

### **S1 Rakennus suojellaan kokonaan**

Opetusministeriön 20.11.1985 antaman asetuksen 11 §:ssä tarkoitetut soveltamisohjeet koskevat koko rakennusta.

### **S2 Rakennus suojellaan osittain**

Päätöksessä mainitaan erikseen suojeltu rakennuksen osa (esim. ulkoasu, tietyt huone-tilat). Opetusministeriön soveltamisohjeet koskevat vain rakennuksen suojeltuja osia.

### **S3 Rakennusryhmä suojellaan**

Rakennusryhmään kuuluu ainoastaan suojeltavia rakennuksia sekä niihin liittyvänä rakentamalla tai istuttamalla muodostettu alue (2 § 2 momentti). Alue rajataan suojelupäätöksessä.

### **S4 Rakennettu alue suojellaan**

Alueella on suojeltavien rakennusten ohella muitakin rakennuksia ja sille voidaan uudisrakentaa museoviraston hyväksymällä tavalla. Alue rajataan suojelupäätöksessä (Valtion rakennusten suojeluluokitus.)

## 3.6.2 Muita käsitteitä

### **Arvo ja merkittävyys**

Rakennetun kulttuuriympäristön ja kulttuurimaisemien arvoa määriteltäessä puhutaan mm. historiallisista, rakennushistoriallisista, arkkitehtonisista, rakennusteknisistä, taiteellisista ja maisemallisista arvoista. Kohteen arvon määrittämisessä (arkikielessä myös arvottaminen) käytetään vakiintuneita kriteerejä. Alueiden ja kohteiden hoito ja suojelu perustuu tunnistettuihin arvoihin ja niiden valtakunnalliseen, maakunnalliseen tai paikalliseen merkittävyyteen. Ks. kriteeri.

## **Dokumentointi ja tallennus**

Kulttuuriperinnön fyysisten ominaisuuksien tallentamista lähinnä mittaamalla tai valokuvaamalla ja näytteiden avulla. Dokumentointi liittyy yleensä restaurointi- tai inventointiprosessiin.

## **Energiakatselmus**

Energiakulutukseen ja -säästämahdollisuuksiin keskittyvä selvitys. Energiakatselmus voi sisältää myös selvityksen veden- ja sähkönkulutuksen ja niiden säästämahdollisuuksien osalta. Katselmus tehdään usein kuntotutkimuksen yhteydessä. Vastaavanlaisia katselmuksia on myös putkistoille ja sähkölaitteille.

## **Historiallinen kerroksisuus**

Alueen tai kohteen ominaispiirre, kun alueella tai kohteessa on näkyvissä tai koettavissa eri aikakausien rakenteita, materiaaleja, tyylipiirteitä, tms., jotka ilmentävät rakentamisen, hoidon ja käytön historiaa ja jatkuvuutta.

## **Huoltokirja**

Kiinteistökohtainen asiakirjakokonaisuus, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 66 §:n tarkoittama rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, joka sisältää kiinteistön perustietojen lisäksi kiinteistön ylläpitoon liittyvät ohjeet ja tavoitteet sekä seurantatietoja. Huoltokirja on kiinteistön ylläpidon työkalu ja se on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laadittava kaikista rakennusluvan alaisista uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeista.

## **Inventointi**

Inventointi on järjestelmällistä tiedon hankintaa ja tallentamista maisemasta, rakennetusta ympäristöstä, muinaisjäänöksistä tai perinnebiotoopeista. Inventointi jakautuu tiedon kokoamiseen esim. kirjallisuudesta, rekistereistä ja muusta arkistoaineistosta, sen täydentämiseen maastotarkastusten pohjalta ja tulosten raportointiin.

## **Kaavasuojele**

Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla kaavoissa rakennetun kulttuuriympäristön ominaisuuteen ja erityispiirteiden säilymistä turvaamiseksi annettavat suojelumääräykset ja -merkinnät, SR, sr tai /s-merkintä. Maankäyttö ja rakennuslain mukaan rakennetun

kulttuuriympäristön säilymistä turvaamiseksi voidaan antaa maakuntakaavassa (30 §), yleiskaavassa (41 §) ja asemakaavassa (57 §) suojelumääräyksiä.

### **Konservointi**

Konservointi on rakennuksen, rakennusosan tai pintakäsittelyn suojaamista tuhoutumiselta ja niissä olevien vikojen korjaamista konservoinnin asiantuntijan toimenpiteillä.

### **Korjaus, korjaaminen**

Viallisen rakenteen, osan tai laitteen korjaaminen tai vaihtaminen toimivaan, käyttökelpoiseksi saattamista. Käytetään myös yleiskäsitteenä tarkoittamaan kaikkia rakennukselle tehtäviä toimenpiteitä. Ks. myös kunnostus.

### **Korjausohjelma**

Kunnossapitoa ohjaava tietyn aikavälin suunnitelma, jossa otetaan teknisen ja taloudellisten näkökulmien lisäksi huomioon kiinteistön käyttäjien ja omistajien tarpeet. Korjausohjelma muodostaa yleensä perustan kunnossapitoon liittyvälle talousarviolle. Korjausohjelmassa tulisi eritellä tarvittavat korjaus-, ym. toimenpiteet ajoituksineen. Ks. myös kuntoarvio, kuntotutkimus ja kunnossapitosuunnitelma.

### **Korjausrakentaminen**

Tarkoitetaan laajasti ottaen kaikkea toimintaa, jolla rakennuksen tai sen osien kuntoa ylläpidetään tai parannetaan paremmin soveltumaan tarkoitukseensa. Korjausrakentamista on esim. kunnossapito, kunnostus, peruskorjaus, saneeraus, perusparannus ja restaurointi. Uudistustyö, jossa vanhan tilalle rakennetaan nykyaikaisempi laite tai rakennelma, on korjausrakentamista, samoin kuin rakennuksen tai kohteen käyttötarkoituksen tai käyttötavan muuttaminen.

### **Korjaustarve**

Rakennuskantaan, rakennukseen tai sen osaan kohdistuva tunnistettu tarve korjata teknisiä ominaisuuksia tai laatutasoa. Käytetään sekä tiettyä toimenpidettä kuvaavana, usein suunnitteluun liittyvänä käsitteenä että kuvattaessa yleisesti korjausrakentamisen tarvetta. Ks. myös korjausrakentaminen.

### **Kriteeri, arvottamisperuste**



Seikka tai ominaisuus, jonka perusteella jokin voidaan erottaa muista, todeta tai todistaa oikeaksi; ratkaiseva tunnusmerkki. Rakennusten ja rakennetun kulttuuriympäristön määrittelyssä käytetään kriteerejä, kuten tyypillisuus, harvinaisuus, monipuolisuus (kulttuurihistorialliset kerrokset), säilyneisyys, alkuperäisyys.

### **Kulttuuriympäristö**

Kulttuuriympäristö on yleiskäsite. Sillä tarkoitetaan ympäristöä, jonka ominaispiirteet ilmentävät kulttuurin vaiheita sekä ihmisen ja luonnon vuorovaikutusta. Kulttuuriympäristöön liittyy myös ihmisen suhde ympäristöönsä ennen ja nyt; sille annetut merkitykset, tulkinnat ja sen erilaiset nimeämiset. Tarkemmin kulttuuriympäristöä voidaan kuvata käsitteillä kulttuurimaisema ja rakennettu kulttuuriympäristö. Kulttuuriympäristöön kuuluvat myös muinaisjäännökset ja perinnebiotoopit.

### **Kunnossapito**

Kiinteistön ylläpitoon kuuluva toiminta, jossa kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu.

### **Kunnossapitosuunnitelma**

Tekniset näkökohdat huomioon ottava tietyn aikavälin suunnitelma kunnossapitoa varten. Laaditaan kuntoarvioinnin perusteella ja sitä käytetään korjausohjelman lähtötietoina.

### **Kunnostus, kunnostaminen**

Toimenpide, jossa kohde saatetaan esimerkiksi käytön tai säilymisen kannalta riittävään kuntoon.

### **Kuntoarviointi**

Rakennetun kiinteistön, rakennuksen, rakennusosan tai laitejärjestelmien kunnon ja korjaustarpeiden selvittäminen. Kuntoarvioinnissa käytetään enimmäkseen aistinvaraisia ja kokemusperäisiä, ainetta rikkomattomia menetelmiä. Kuntoarviota voidaan käyttää kunnossapitosuunnitelman tai korjausohjelman lähtötietoina, joskus myös suoraan kunnossapitosuunnitelmana. Ks. myös selvitys.

### **Kuntotutkimus**

Rakennuksen, rakennelman tai kiinteistöön kuuluvien laitejärjestelmien yksityiskohtainen tutkinta korjaustarpeiden täsmentämiseksi. Kuntotutkimuksessa otetaan näytteitä ja tehdään mittauksia myös rakenteiden sisältä.

### **Peruskorjaus**

Suhteellisen suurena hankkeena toteutettava korjausrakentaminen. Peruskorjauksessa voidaan esimerkiksi korjata rakennusta, rakennuksen osia tai taloteknisiä järjestelmiä tai laitteita.

### **Perusparantaminen**

Korjausrakentaminen, jossa kohteen laatu- ja laatutaso nostetaan olennaisesti alkuperäistä paremmaksi. Hankkeessa voidaan esimerkiksi parantaa rakennuksen energiataloutta, liittää rakennus vesi- ja viemäriverkkoon tai varustaa se hissein tai uudenaikaisella tietotekniikalla. Perusparannushankkeisiin voi sisältyä myös kunnossapidolle tyypillisiä toimenpiteitä. (Vrt. peruskorjaus.)

### **Rakennettu kulttuuriympäristö, rakennusperintö**

Käsite viittaa sekä konkreettisesti rakennettuun ympäristöön että maankäytön ja rakentamisen historiaan ja tapaan, jolla se on syntynyt. Rakennettu kulttuuriympäristö muodostuu yhdyskuntarakenteesta, rakennuksista sisä- ja ulkotiloineen, pihoista, puistoista sekä erilaisista rakenteista (kuten esim. kadut tai kanavat). Rakennusperintö on pääsääntöisesti synonyymi rakennetulle kulttuuriympäristölle, joskus käsitettä käytetään tarkoittaen erityisesti vanhoja rakennuksia.

### **Rakennetun ympäristön vaaliminen**

Käsite esiintyy maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä ja 54 §:ssä yleiskaavan ja asemakaavan sisältövaatimuksissa. Yleiskäsitteenä käytetään tarkoitamaan rakennusperintön hoitoa, korjausrakentamista, tutkimus- ja selvitystoimintaa, tiedon tuotantoa sekä hallinnon toimenpiteitä, kuten rakennussuojelua.

### **Rakennushistoriaselvitys**

Rakennusryhmän, rakennuksen tai sen osan historian, käytön muutosten ja fyysisten ominaisuuksien selvittäminen arkistomateriaalin ja kenttätöiden avulla.

### **Rakennusinventointi**

Yksittäiseen rakennukseen ja sen sisätiloihin, materiaaleihin ja kiinteään sisustukseen kohdistuva tutkimus. Siinä kerätään, järjestetään ja tuotetaan tietoa rakennuksen nykytilasta ja siihen johtaneista syistä. Ks. myös inventointi ja kuntotutkimus.

### **Rakennussuojelu**

Rakennussuojelulain 1 §:n mukaan kansallisen kulttuuriperinnön säilyttämiseksi suojellaan kulttuurikehitykseen tai historiaan liittyviä rakennuksia, rakennusryhmiä ja rakennettuja alueita. Rakennussuojelulain mukaan (3-4 §) suojelu toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla asemakaavalla, rakennussuojelulailla, valtion omistamien rakennusten suojelusta annetulla asetuksella tai kirkkolailla. Ks. kavasuojelu.

### **Rekonstruointi**

Rakennuksen tai rakennuksen osan rakentaminen uudelleen säilyneiden osien ja / tai asiakirjojen perusteella.

### **Restaurointi, entistäminen**

Korjaus, joka tähtää rakennettuun ympäristöön tai rakennukseen sisältyvien antikvaarisien ja arkkitehtonisten arvojen ylläpitämiseen. Korjauksessa käytetään konservoivia toimenpiteitä.

### **Selvitys**

Alueen tai kohteen historian, ominaisuuksien, toiminnan tai fyysisten piirteiden muutosten kuvaamista ja selvittämistä mm. maastokäynteihin ja arkistolähteisiin perustuen. Selvitys sisältää yleensä johtopäätöksiä ja yhteenvetoja alueiden tai kohteiden arvosta (esim. maisemaselvitys, rakennushistoriallinen selvitys, kaavojen edellyttämät selvitykset).

### **Suojelumääräys**

Rakennussuojelupäätöksessä tai kaavassa maankäyttö ja rakennuslain 30, 41 ja 57 §:n nojalla annettu suojelun sisällön sanallinen määrittely, miten säilyminen turvataan.

### **Uusiminen**

Toimenpide, jossa kohde tai merkittävän monet sen osista korvataan uusilla.

### **Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö**

Museoviraston ja ympäristöministeriön julkaisuun Rakennettu kulttuuriympäristö, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt sisältyvät alueet ja kohteet. (Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisuja 16 / 1993). Nämä alueet ja kohteet ovat valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevassa valtioneuvoston päätöksessä (30.11.2000) kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevissa erityistavoitteissa tarkoitettuja alueiden käytön suunnittelun lähtökohtia.

### **Vuosikorjaus**

Vuositalousarvioon sisältyvä tavanomainen kiinteistön korjaus. Korjaukset voivat olla joko kuntoarvion perusteella ennakoituja tai ennakoimattomia. (Ympäristöministeriö 2007.)

## 4 BÖRSIN SUOJELLUT OSAT

### 4.1 Korjausrakentaminen suojelukohteessa

Suojeltujen rakennusten ja laajemmin kulttuuriympäristön säilymisen perustana on toimiva ja tarkoituksen mukainen käyttö, joka edellyttää huoltoa, hoitoa sekä oikea-aikaista korjaamista. Rakennuksen tulee olla käyttökelpoinen, mukauduttava aikaan ja käyttäjien tarpeisiin. Alkuperäistä käyttötarkoitusta ei ole aina mahdollista säilyttää. Rakennus- ja korjaustöiden edetessä tulee myös varautua yllättäviin muutoksiin, jotka voivat muuttaa alkuperäisiä suunnitelmia. (Arkkitehtimuseo 2015, Rakennusperintö suojelun kohteena.)

### Börsin rakennukseen tehdyt muutokset

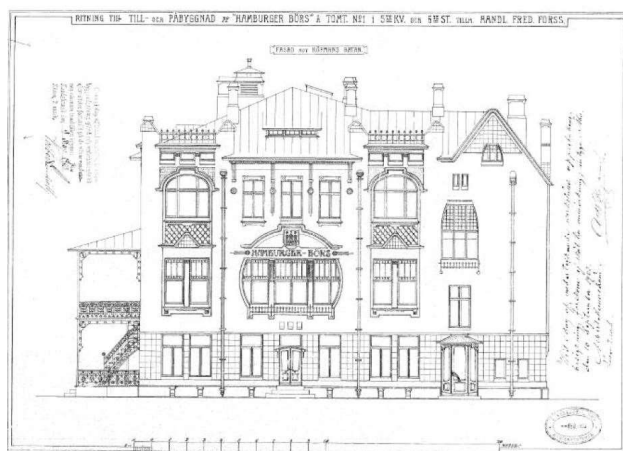
1905–07	Terassiparvekkeen muutokset: suoran portaan muutos kiertäväksi, ensimmäisestä kerroksesta lämmintä tilaa / Arkkitehtitoimisto F. Strandell.
1908–09	Lisärakennus Kauppatorin puolelle, pihan leivintupa- ja asuinrakennuksen muutos elokuvateatteriksi; hotellirakennusten yhdistäminen / Arkkitehtitoimisto F. Strandell.
1909–12	Julkisivumuutos, pääoven uusiminen ja toisen kadunpuoleisen sisäänkäynnin poisto, 1. kerroksen kahvilatilojen uudistus, terassin ja parvekkeen lasimaalaukset, parvekkeen lasikatos.
1932	Juhlasalin sisustuksen uudistaminen, keskuslämmityksen lisäys / S. Nordman.
1936–38	Hissi Kauppiaskadun porrashuoneeseen, pihasisivun julkisivun aukkojen umpeen muuraus hissin kohdalla / arkkitehti Aarne Eklund.
1966	Ruoka- ja astiahissin lisäys / Koskelin.
1969	Saunatilat ullakolle / R. Virtanen.
1972	Muutoksia 1. kerroksen baarissa, keittiössä ja henkilökunnan tiloissa / arkkitehti Ilkka Salo.
1976	Eerikinkadun ja sisäpihan rakennusten purkulupa.
1977–79	Eerikinkadun uudisrakennus ja sisäpihan ravintolasiipi, Vanhan Börsin peruskorjaus ja salin entisöinti, Vanhan Börsin ullakkokerroksen IV-konehuone ja puhallinkammiot / SOK:n rakennusosasto, Pauli Lehtinen, Yrjö Mäkinen / Arkkitehtitoimisto B. Casagrande & Co, Benito Casagrande, Kari Haroma.
1984	Aulatilojen laajennus vanhan rungon taakse, 1. kerroksen ravintolatilojen laajennus ja vanhan tiskilinjan purku, terassille uusi tuulikaappi, terassin toisen kerroksen lasitus ja uudet ovet / Arkkitehtitoimisto B. Casagrande & Co.

1986	Laajennus sisäpihan puolella: sisäpihasta toimistotilaa / Arkkitehti-toimisto B. Casagrande & Co.
1989	Ravintolatilojen uusiminen, toinen kierreporras terassille / Arkkitehti-toimisto Frank Schauman.
1994	Terassin laajennus / Schauman arkkitehdit.
1997–99	Sisätilamuutoksia, ensimmäisen kerroksen ravintolatilojen uudistus; terassin puuosien vaihtaminen teräsrakenteiseksi ja lasituskien uusiminen, terassin lasimaalaukseen suojalasi / Arkkitehti-toimisto C & H.
2003	Sisätilojen uudistaminen, Kauppiaskadun toisen sisäänkäynnin palauttaminen, vaakunan restaurointi ja julkisivun maalaus / Schauman arkkitehdit, Ulla Reunanen; perustusten vahvistus ja paalutus / Narmaplan. (Forum-korttelin porrashuoneiden rakennushistoriaselvitys.)

#### 4.2 Börsin julkisivu

Rakennus on tiilirunkoinen, muurattu punatiili. Julkisivujen alkuperäisenä pintana on ollut kalkkimaalattu kalkkisementtirappaus (Kuva 5). Rakennus on painunut, julkisivuissa on melko paljon halkeamia, joita on paikattu, osa halkeamista on auennut uudelleen. Myöhemmissä vaiheissa julkisivuja on paikka- ja rapattu erilaisilla materiaaleilla ja maalattu erityyppisillä maaleilla. Julkisivut on pääosin sileää rappausta, katujulkisivun puolella on erilaisia koristeita ja koristelijoita. Katujulkisivu on koristeellinen: julkisivussa on ruudutettuja alueita vaakaan, pystyyn ja 45 asteen kulmissa sekä sileää rappausta, erilaisia rapattuja koristeita ja koristelijoita sekä pieniä alueita roiskerapattuja pintoja. Kullattu teksti GRAND HOTEL BÖRS sekä sen yläpuolella oleva vaakuna ja vaakunan molemilla puolilla olevat köynnöksen tyyppiset koristeet yläpuolisine koristeineen ovat kipsiä. Pääosin koristeloitukset on suojattu tippa- tai vesipellein.

Vesikattona on harjakattoinen rivipeltikatto, vedenpoisto katolta jalkarännien kautta syöksytorviin ja sitten maahan. Osa syöksytorvista on upotettu julkisivupintaan. Kauppiaskadun puolella olevat sisäänkäyntien edustoilla olevat katokset on purettu työmaan ajaksi, mutta ne palautetaan paikoilleen korjattuna ja oikaistuna. Schauman Arkkitehdit (2020) on suunnitellut vanhan Börsin peruskorjauksen.



Kuva 5. Vanhan Börsin julkisivu Kauppiskadulle: vasemmalla lupapiirustus 1903 (TKA), oikealla kuva vuodelta 2018 (Forum-korttelin porrashuoneiden rakennushistoriaselvitys.)

#### 4.3 Börsin sisätilat

Vanhan Börsin sisätilat kunnostetaan laajasti. Ennen mittavan remontin aloittamista sisätilat kuvattiin ja suojeltavat kohteet dokumentoitiin, koska rakennuksesta ei ole ennen tehty tarkkaa dokumentointia.

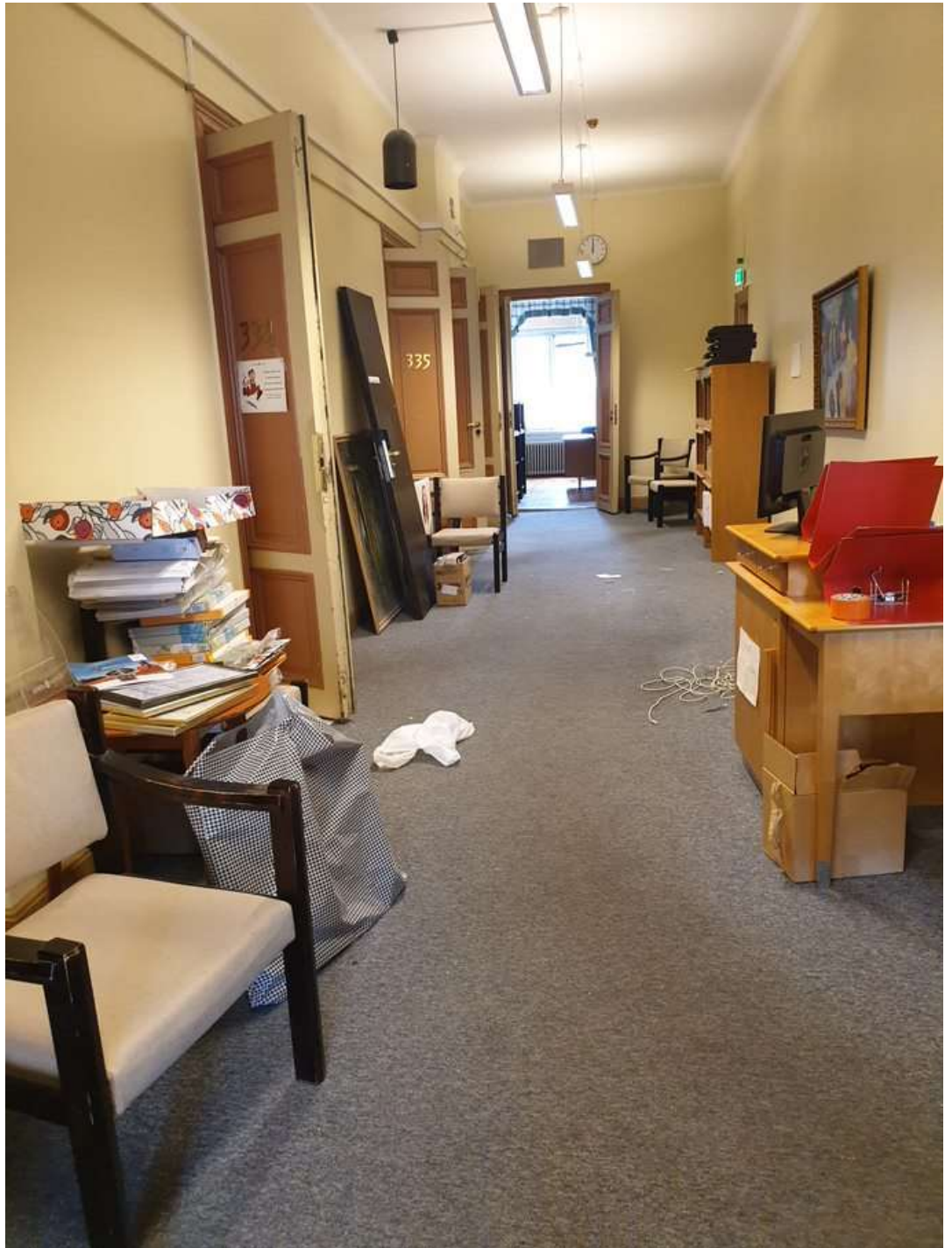
- Juhlasalin ja sen viereisten kabinettien sekä aulatilan muodostama tilasarja vanhoine kiinteine sisustuksineen.
- Eteisaula (Kuva 6), portaikko ja vestibyylin liittyvien aukotusten tilasarja. Kaariaukoista on mahdollista poistaa niihin 1980-luvun korjauksessa lisätyt lasiseimät.



Kuva 6. Pääportaikon aula (Forum-korttelin porrashuoneiden rakennushistoriaselvitys.)



3. kerroksen hotellikäytävä (Kuva 7) siihen liittyvine hotellihuoneiden ovineen ja muine kiinteine sisutuksineen.



Kuva 7. kolmannen kerroksen hotellihuoneiden käytävä (Julia Gijakova).

Kerrosten välille on mahdollista lisätä hissi, joka avautuu 2. kerroksen eteisaulaan ja 3. kerroksen keskikäytävälle. Hissiä ei voida kuitenkaan sijoittaa saliin pääoven eteen, vaan sen kuilulle tulee etsiä paikka esim. keittiötilojen puolelta.

#### 4.4 Börsin ovet ja ikkunat

Tunnetuin osa on rakennuksen pääsisäänkäynti (Kuva 8), suojeltavana on vanha pääulko-ovi katoksineen ja tuulikaappeineen. Rakennustöiden ajaksi katos vietiin varastolle odottomaan asennusta.



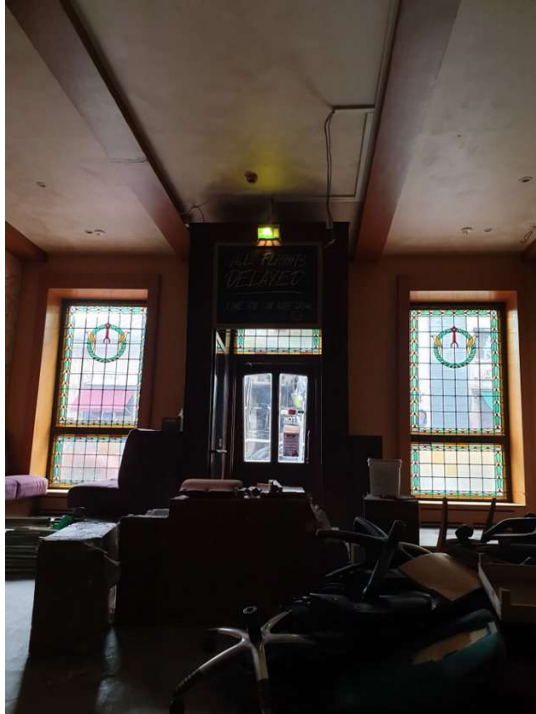
Kuva 8. Pääsisäänkäynnin katos (Julia Gljakova).

Vanhat ikkunat espanjoletteineen ja lasimaalauksineen (Kuva 9). Mikäli ikkunoita joudutaan uusimaan, tulee ne toteuttaa materiaailtaan, mitoitukseltaan ja teknisiltä ominaisuuksiltaan alkuperäisiä vastaavina.



Kuva 9. Jugendsalin terassin ikkunat (Julia Gljakova).

Lasimaalaukset tulee ensisijaisesti pyrkiä säilyttämään alkuperäisillä paikoillaan (Kuva 10). Lasimaalausten kunto tulee tarkastaa ja niiden korjaamiseen käyttää erityisasiantuntijaa.



Kuva 10. Papukaija-aiheiset lasimaalaukset pääsisäänkäynnin vieressä (Julia Gljakova).

### **Kunnostustoimenpiteet**

Vanhat ikkunat tarkistetaan ja kunnostetaan. Puitteet irrotetaan ja viedään korjattavaksi työpajalle. Paikan päällä tehtävää korjausta ei hyväksytä. Ikkunoiden kunnostus tehdään poistamalla kaikki maalipinnat puhtaalle puupinnalle. Tämän jälkeen tehdään tarvittavat puuosien korjaukset siten, että korjauksen jälkeen kaikki lahovauriot on korjattu. Rikkonaiset lasitukset vaihdetaan. Heloituksen toiminta ja kiinnitykset tarkistetaan ja ne huolletaan. Karmin ja seinärakenteiden väliset tilkkeet uusitaan ja tiivistetään sisäpuolelta. Ikkunapellitykset uusitaan. Puitteet tiivistetään. Ikkunoiden käynti korjataan ja varmistetaan helojen moitteeton toiminta.

Mahdolliset korvaavat osat tehdään tarkasti alkuperäisten ikkunoiden mittojen, jakomittasuhteiden ja puiteprofiilien mukaan.

Kokonaan uusittavat ikkunat tehdään tarkasti alkuperäisten ikkunoiden mittojen, jakomittasuhteiden, puiteprofiilien ja heloitusten mukaan.

#### 4.5 Börsin esineet ja taulut

Santeri Salokiven kolmiosainen öljymaalauk (Kuva 11) liittyy kiinteästi Hamburger Börsin kulttuurihistoriaan sekä vaiheisiin ja on siten rinnastettavissa rakennuksen kiinteään sisustukseen. Se tulee säilyttää ja kunnostaa asiantuntijatyönä. Teoksen luonnetta hämärtävä suojarakenne on suotavaa poistaa.



Kuva 11. Santeri Salokiven kolmiosainen öljymaalauk 1923 (Julia Gļjakova).

Hamburger Börsin historiaan liittyvä vanha irtaimisto, kalusteet ja valaisimet (Kuva 12) on suotavaa säilyttää osana kokonaisuutta.



Kuva 12. Kristallivalaisimet jugendsalissa (Julia Gljakova).

#### 4.6 Börsin parveke

Parveke ja sen alapuolinen terassi piispansauvakaiteineen ja vanhoine rakenteineen (Kuva 13). Terassi ja parveke on suotavaa säilyttää lasiseinäisinä, sillä lasitukset suojaavat niin päädyn kookasta ruusupuulasimaalausta (Kuva 14) sekä 2. kerroksen lasimaalauksin varustettuja ikkunoita ja parvekkeen ovia. Ovia ei juhlasalitilojen eheyden ja julkisivuvaikutusten vuoksi ole mahdollista varustaa esim. väliovilla.



Kuva 13. Hamburger Börs parvekekokonaisuus kesäkuussa 2019 ennen purun aloittamista (Julia Gljakova).



Kuva 14. Parvekkeen ruusupuulasimaalaus (Julia Gljakova).

#### 4.7 Börsin porrashuone

Pääporras A sijaitsee 1903–04 rakennetussa laajennusosassa Kauppiaskadun puolella. Laajennuksessa tehtiin myös pienempi henkilökunnan porras pihan puolelle Kauppatorin suuntaiselle sivulle. Kummatkin portaat olivat alkuun hissittömiä. B-portaan ulko-ovi poistettiin 1980-luvun laajennuksessa. Portaiden A ja B välissä, osana keittiö- ja tarjoilutiloja on ollut kellarin ja toisen kerroksen välillä olevat keittiöportaat. Niiden yhteyteen tehtiin vuonna 1966 ruoka- ja astiahissi. Tarjoiluhissi ja portaat poistettiin 1970-luvun lopussa. Kellariin on ollut käynti myös suoraan pihalta pääportaan takaa. Portaan sisäänkäynti poistettiin myös 1970-luvun muutoksissa, mutta sisäaskelmat ovat edelleen kellarissa.

Portaat ovat rakenteeltaan nelisyöksyiset (Kuva 15). Nelisyöksyisen portaan etuna on, että sillä on voitu paremmin sovittaa yhteen välipohjiltaan erikorkoiset rakennusosat toisiinsa. Porras ei ole vapaakantoinen, mutta on tästä huolimatta hyvin avara. Portaita kannattelee sisäsivusta porrashuoneen keskelle suorakaiteen muotoisen kehän kulmiin pystytetyt neljä kivipilaria sekä niiden väliin kiinnitetyt betoniset reunapalkit.



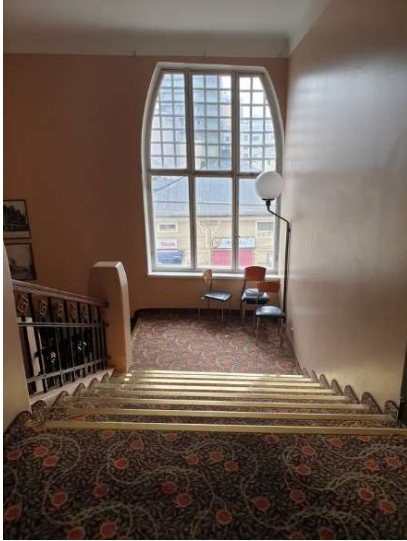
Kuva 15. Pääporras (Forum-korttelin porrashuoneiden rakennushistoriaselvitys).

Portaikko nousee katutasosta kolmanteen kerrokseen, se ei johda kellariin eikä ullakolle.

Värisävynä on käytetty vaaleanpunaista. Kattopinnat ovat valkoiset ja sileät. Palkkien alapinnoissa on sormimainen stukkokuvaointi, jonka päädyissä on neliönmuotoiset medaljongit. Porrasaskelmien nykyisenä verhoiluna on vihreä tekstiilimatto, jossa on



vaaleita kasviaiheisia kuvioita. Kolmannessa kerroksessa kokolattiamatto on punertavan sävyinen, kasviaiheen lisäksi matossa on käytetty samantapaisia pyöreitä marjakuvioita kuin salin seinissä (Kuva 16).



Kuva 16. Pääportaan 3. kerroksen näkymä (Julia Gljakova).

Pilarit toimivat myös kaiteiden päättyylväänä. Pilarit jatkuvat alhaalta kolmannen kerroksen kaiteiden tasolle. Kolmannessa kerroksessa pylväiden päät on viistetty (Kuva 16).



Kuva 17. Pääportaan syöksyt kerrostasolle (Forum-korttelin porrashuoneiden rakennushistoriaselvitys).

## 5 SUUNNITTELUN JA RAKENTAMISEN HAASTEET KOHTEESSA

### 5.1 Rakennuslupa ja suojelumääräykset

Rakennusluvun haasteena on koko korttelia koskevan suojelutason korotus asemakaavamuutoksen yhteydessä. Rakennusluvun hakemista jouduttiin vaiheistamaan, jotta rakennustyöt oli mahdollista aloittaa ennen, kuin asemakaavamuutoksesta tulee lainvoimainen. (Järvinen 2021.)

Vanhasta Börsistä ei ole tehty kattavaa rakennushistorian selvitystä ja dokumentointia, joudutaan yksityiskohtia tarkentamaan suunnittelutyön edetessä. Rakennus- ja korjaustöiden edetessä tulee myös varautua muuttamaan suunnitelmia, mikäli vastaan tulee aiemmin tuntemattomia arvoelementtejä. (Varsinais-Suomen maakuntamuseo lausunto 27.9.2018.)

*Turun museokeskuksen Vanhan Börsin suojelulle asettamat tavoitteet koskevat rakennuksen julkisivujen, vesikaton, alkuperäisten tilasarjojen ja vanhan kiinteän sisustuksen säilymistä. (Varsinais-Suomen maakuntamuseo lausunto 27.9.2018.)*

### 5.2 Palotekninen suunnittelu

Kohde on P1-luokan lämmin rakennus. Paloluokkaan P1 (ent. palonkestävä) kuuluvan rakennuksen kantavat rakenteet ovat pääsääntöisesti palamattomista aineksista esim. (kivi, teräs) ja niiden oletetaan kestävän palo sortumatta. Korkeintaan kaksikerroksisen rakennuksen kantavat rakenteet voivat olla myös puuta, jos lämmöneristeet ovat palamattomia tai lähes palamattomia.

Palokatkot täyttävät pääosin palonkestovaatimuksen EI60. EI60 tarkoittaa kohteen palonkestävyyden minimimäärää, jonka osa kestää. E tarkoittaa tiiviyttä, I eristävyyttä ja 60 minuutteja. Haastetta tuo uudisrakennuksen ja vanhan rakennuksen paloluokkien erilaiset vaatimukset. Vanha Börsin ja uudisrakennuksen liittymä on palo-osastoitu erilleen,

koska uudessa hotellissa käytetään nykymääräyksien vaatimaa sprinkleriäjärjestelmää. (Puurakennuksen palotekninen suunnittelu n.d., 662-663.)

### 5.3 LVIS-suunnittelu

Peruskorjattavalla alueella oleva nykyinen LVI-tekniikka puretaan ja uusitaan kokonaisuudessaan. Vesi- ja viemäriputkistot uusitaan, lämmitysjärjestelmissä uusitaan lämmönjako-keskuksen laitteet sekä verkostojen venttiilit.

Suojellun rakennuksen LVI-tekniikka uusitaan vastaamaan neuvotteluhuone- ja toimistohuonetarpeita. Ilmanvaihtokoneet uusitaan ja pyritään sijoittamaan vanhoihin IV-konehuoneisiin. Museovirastolta pyydetään lausunto vanhojen IV-konehuoneiden korkeuden nostamisesta sisäpihan puolella.

### 5.4 Arkkitehti

Tarkkojen lähtötietojen saaminen vanhasta rakennuksesta on usein haastavaa, etenkin, jos projekti on mallinnettava. Hyvin koristeellisissa rakennuksissa on paljon tavaraa, mikä ei tule ilmi vanhoista pohjakuvista. Vanhoja valokuvia joudutaan käyttämään paljon apuna. Rakenteiden alla saattaa olla odottamassa eri korjausvaiheiden jälkiä. Rakennuksen painuminen ja mahdolliset aikaisemmat korjaukset tuottavat usein ongelmia esteettömyyttä suunniteltaessa. Tässä tapauksessa ei ollut lainkaan luotettavia pohjakuvia projektin alkuvaiheessa. Suojeltujen parvekerakenteiden purku heti projektin alussa tarkoitti, että merkittävä osa suojellusta miljööstä vietiin pois tontilta. YIT:n piti tehdä inventointikuvat purkutyön yhteydessä, uudelleen rakentamista ja korvaavien osien suunnittelua varten. (Schaunders 2021.)

### 5.5 Rakennesuunnittelu

Muutoksien tekeminen suurempiin kokonaisuuksiin on haastavaa, koska suojeleu asettaa reunaehdot saneeraukselle. Muutokset voidaan toteuttaa asioista, joita on lupavaiheessa sovittu ja vain välttämättömät vastaan tulevat muutokset onnistuu. Tosin niistäkin tulee sopia museoviranomaisen kanssa työn aikana erikseen. Vanhan Börsin kohdalla erityisiä haasteita aiheuttavat lukuiset muutokset, joita on rakennuksen elinkaaren

aikana tehty sekä oman haasteen tuo rakennuksen vinous ja epätasainen painuma ajan saatossa. (Salminen 2021.)

## 5.6 Museovirasto

Haasteet liittyvät nykytekniikan, tulevan käyttäjän tarpeiden ja suojeltavien sekä säilytettävien elementtien yhteensovittamiseen. Vanhan arvorakennuksen korjaamisessa puhutaan niin sanotuista antikvaarisista arvoista: säilyttävässä korjaamisessa otetaan huomioon rakennushistoria ja aidot materiaalit.

Vanhojen rakennusosien korjaaminen sekä suojaaminen ison työmaaprosessin aikana vaatii erityisosaamista ja ymmärrystä.

Vain pienellä osalla arvorakennuksista on juridisesti kestävä suojelupäätös eli ajantasainen asemakaava suojelumääräyksineen. Jos tällaisen arvostetun, mutta suojelemattoman rakennuksen omistaja ei ole tietoinen tai on välinpitämätön siitä, mitä arvokkaan rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot säilyttävä korjaaminen tarkoittaa, ovat museoviranomaisen keinot rajalliset. Rakennusvalvonta tukee museon näkemystä, mutta toimii rakennuslain puitteissa. Nykyisin omistajat ja suunnittelijat ovat hyvin valistuneita ja arvostavat rakennusperintöä, mutta rahakysymys tekee tehtäväkentästä raadollisen, ja lyhytnäköinen säästäminen merkitsee usein virheellistä ja sopimatonta materiaalivalintaa, kun esim. puuikkunat vaihdetaan alumiini-puuikkunoihin ja tiilikatteet peltijäljitelmiin.

Eryyisiä haasteita Börsille tuovat julkisivujen arkkitehtuurin lisäksi mm. arvokkaat lasimaalaukset, vanha kiinteä sisustus sekä toisen kerroksen juhlahuoneisto sinne johtavine portaineen. Tilasarjan ominaisuuteen vaaliminen, puhumattakaan talon vinoudesta, jonka epätasainen painuminen on saatu onneksi pysähtymään.

Börsin kohdalla niin suunnittelu kuin yhteistyö työmaan välillä on sujunut esimerkillisen hyvin. Eryyistä kiitosta ansaitsevat pääsuunnittelijan sekä YIT:n työnjohto, jotka ovat ottaneet tavanomaista isomman vastuun erityiskysymyksistä ja niiden ratkaisusta sekä olleet erittäin yhteistyökykyisiä ja -haluisia. (Kurri 2021.)

## 6 YHTEISTYÖ MUSEOVIRASTON KANSSA

### 6.1 Esiselvitykset

Yhteistyön merkitystä suunnittelun alkuvaiheessa ei koskaan voi liiaksi korostaa. Sekä museon tiedonkeruutavoitetta (tutkimusta) palveleva taustoittaminen teettämällä Rakennushistorianselvitys (RHS) palvelee myös suunnittelijaa sekä työmaata tunnistamaan ja vaalimaan kulttuuriomaisuuden ja rakennusperinnön arvoelementtejä.

Kohteen tuntemus ja arvojen tunnistaminen jää liian usein museoviranomaisen osuudeksi eikä jalkaudu itse korjaushankkeeseen. Kaikkea ei tietenkään tavoitella säästettävään eikä museoviranomainen mitenkään voi olla reaaliajassa tietoinen, mitä työmaalla tapahtuu, jos työmaa ei siitä informoi. Dokumentointivastuu olisi hyvä sopia työmaan ja museoviranomaisen kesken.

Kaikkien osapuolten myönteinen suhtautuminen suojeltuun rakennukseen ja tahtotila hyvään lopputulokseen on edellytys hedelmälliselle yhteistyölle. (Kurri 2021.)

### 6.2 Toteutus

Yhteistyötä raamittaa yleensä oikeusvaikutteinen suojelupäätös ja rakennuslupapäätös, jossa veloitetaan tiettyjen tehtävien, esim. julkisivuvaritys, ikkunadetaljit, katselmointia. Usein lupapäätökseen sisältyy myös velvoite ilmoittamaan museolle mahdollisesti esiin tulevista rakennuksen historiaa valottavista rakenteista tms. ja varaamaan museolle tilaisuus niiden dokumentointiin.

Tärkeää on tietysti työmaan vastaavan mestarin suhtautuminen ja yhteistyöhalukkuus. Tyypillinen toimintamalli – mikäli museo ei ole osapuolena esim. työmaakokouksissa ja osallistu niiden yhteydessä pidettäviin työmaakierroksiin – on se, että työmaa ilmoittaa, että nyt on tehty mahdollinen löytö ja pyytää, että museoviranomainen voisi tulla paikalle. Jos esiin tulee yllättäen jotain sellaista, joka vastoin alkuperäisiä suunnitelmia halutaan säilyttää, neuvotellaan suunnittelijan kanssa (ovat kyllä usein paikalla katselmoineissa) sekä näkemuserotilanteissa rakennusvalvonnan kanssa.

Isoissa, esimerkiksi kaupungin hankkeissa museo on osapuolena suunnittelu- ja työmaakokouksissa, mutta myös monen yksityisen hankkeen projektipankki avataan

museolle tai työmaakokousten pöytäkirjat tai viikkoraportit tms. lähetetään tiedoksi, ja niihin sitten reagoidaan tilanteen mukaan.

Usein yhteistyö käynnistyy jo aivan hankkeen alkumetreillä, jolloin omistaja tai suunnittelija ovat yhteydessä museoviranomaiseen esitellen hankettaan ja hakien suojelun reunaehtoja. Yhteinen tutustumiskäynti kohteeseen selkeyttää eri osapuolten lähtötavoitteita ja lisää ymmärrystä edessä olevaan. Erittäin tärkeää on, että sekä rakennuttaja että suunnittelija ovat selvillä rakennuksen suojeluarvosta ja mistä se muodostuu sekä mitkä ovat ne rakenteet ja rakennusosat, joiden säilymiselle museo on asettanut tavoitteita. (Kurri 2021).

### 6.3 Yhteistyö työn aikana

Rakennustyön aikaisen yhteistyön suunnittelu ja perustaminen laajoissa ja monitahoisissa korjaushankkeissa tarvitsee usein sovittuja menettelytapoja erityiskysymysten hallintaan. Usein on tarkoituksenmukaista perustaa kiinteitä tai tehtäväkohtaisia pienryhmiä tällaisten asioiden hoitoon, kuten esimerkiksi rakennushistoriallinen työryhmä, joka seuraa rakennusprosessia ja valvoo, että suojelutavoitteet otetaan huomioon ja että suunnitteluratkaisut vastaavat hankkeelle asetettua rakennushistoriallista linjausta. (RT 13-11120, 2013.)

## 7 YHTEENVETO

Opinnäytetyössä tutkittiin Hamburger Börsin ja suojellun vanhan Börsin suunnittelun haasteita projektinjohtourakoitsijan näkökulmasta. Haasteita vanhan ja uusien rakennuksien yhdistämisessä ovat uudisrakennuksen purkutyöt säilytettävän rakennuksen läheisyydessä, palotekniset vaatimukset, aikataulliset haasteet rakennuslupaprosessissa sekä talotekniikan yhteensovittaminen vanhassa rakennuksessa. Lisäksi geotekniset sekä maanrakentamisen vaikutukset suojeltuun rakennukseen hotellin purun ja työmaaliikenteen aikana. Työmaalogistiikan kannalta haastava paikka, joka saatiin hoidettua erillisellä logistiikkaurakoitsijalla, joka varmisti tuotteiden oikea-aikaisen saapumisen työmaalle, purkamisen sekä rakennusjätteen lajittelun ja loppukäsittelyn.

Hankkeen suunnittelun kannalta ovat hyvät lähtötiedot tärkeitä. Aluksi tulee saada kattavat lähtötiedot kohteesta sekä kutsua kaikki suunnitteluun osallistuvat tahot yhteen tilaajan sekä urakoitsijan kanssa. Näin saadaan yhteiset tavoitteet, alustavat aikataulut ja budjetit laadittua. Korjaushankkeessa on tärkeää nopeat reagoinnit ja päätökset, jotta suunnitelmia voidaan viedä eteenpäin eikä työn toteuttaminen viivästy. Tällöin pystytään välttämään aikataulun venyminen sekä budjetin ylittyminen. Vanhan rakennuksen suunnittelussa tärkeää on, että suunnittelijoilla olisi kokemusta vastaavista hankkeista, koska vanhojen rakenteiden tuntemisesta on hyötyä rakennusvaiheessa.

Hyvällä suunnittelulla ja tiiviillä yhteistyöllä suojeltavan rakennuksen ja uudishankkeen yhdistämisessä pystytään vaikuttamaan rakennushankkeen sujuvaan etenemiseen. Lisäksi tämä opinnäytetyö osoittaa, kuinka tärkeää historiallisesti suojeltavien rakennusten säilyminen Turun katukuvassa on.

## LÄHTEET

Forum asemakaavakartta 33/2014. 2021. Turku.

Hamburger Börs 2018. Alustava rakennustapaselostus. Turku. Schauman Arkkitehdit. Viitattu 24.1.2021.

Hellman, J. & Ahvenainen, V. 2020. Palokatkosuunnitelma Scandic Hamburger Börs 31.3.2020. Turku.

Jokio, S. 2015. Rakennushistoriallisen selvityksen merkityksestä korjausrakentamisessa. RAPS 37. Helsinki: Aalto-yliopisto. Viitattu 14.3.2021. [https://www.aalto.fi/media/aalto-pro-publications/raps/raps37\\_projektityo\\_jokio.pdf](https://www.aalto.fi/media/aalto-pro-publications/raps/raps37_projektityo_jokio.pdf).

Järvinen, J. 2021. Projektipäällikkö. YIT Oy. Sähköpostihaastattelu.

Kivilaakso, A. 2010. Rakennusperintö suojelun kohteena. Suomen rakennustaiteen museo. Viitattu 9.1.2021. <http://www.mfa.fi/files/mfa/Rakennussuojelu/Rakennussuojelu.pdf>.

Korjausrakentamisen strategia 2007-2017 – Ympäristöministeriö, 2018) [www.ym.fi](http://www.ym.fi) › download › noname.

Kurri, K. 2021. Tutkija. Museovirasto. Sähköpostihaastattelu.

Laki rakennusperinnön suojelemisesta 4.6.2010/498. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2010/20100498>.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>.

Ollila, A. 2012. Turku vanhoissa valokuvissa 1865–1915. Turun museokeskus.

RT 13-11120. 2013. Suunnittelu johtaminen korjaushankkeessa. Helsinki: Rakennustieto Oy.

RT YM1-21482. 2010. Laki rakennusperinnön suojelemisesta. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Saarinen, S. 2018. Forum-korttelin porrashuoneiden rakennushistoriaselvitys. Viitattu 14.3.2021. [https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files//forum-korttelin\\_porrashuoneiden\\_rakennushistoriaselvitys.pdf](https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files//forum-korttelin_porrashuoneiden_rakennushistoriaselvitys.pdf).

Salminen, E. 2021. Projekti-insinööri. Sweco Rakennetekniikka Oy. Sähköpostihaastattelu.

Saunders, R. 2021. Arkkitehti. Schauman Arkkitehdit Oy. Sähköpostihaastattelu.

Siikanen, U. n.d. Puurakennuksen palotekninen suunnittelu. Helsinki: Rakennustieto Oy. Viitattu 11.2.2021.

Valtion rakennusten suojeluluokitus 1987. Museovirasto ja Rakennushallitus. Viitattu 9.1.2021. [https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/rapea/read/asp/valtion\\_rakennusten\\_suojeluluokitus.pdf](https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/rapea/read/asp/valtion_rakennusten_suojeluluokitus.pdf).