



Jenni Kuiri

Rakennusten suojelu, esimerkkinä Helsinki

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

1.12.2022

Tiivistelmä

Tekijä:	Jenni Kuiri
Otsikko:	Rakennusten suojelu, esimerkkinä Helsinki
Sivumäärä:	50 sivua + 3 liitettä
Aika:	1.12.2022
Tutkinto:	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma:	maanmittaustekniikka
Ohjaajat:	yliopettaja Aune Rummukainen

Tämän insinöörityön aiheena oli selvittää rakennusten suojelun tarkoitus, keinot, vuorovaikutus suojelupäätöksissä osallisina toimivien tahojen kesken ja vaikutukset itse rakennukseen sekä mahdolliset haasteet. Työssä on tarkasteltu eri suojelukeinojen lisäksi rakennusten suojelua Helsingissä ja tapojen suhdetta toisiinsa suojeltujen rakennusten määrissä. Insinöörityön teoriaosion tiedot on kerätty maankäyttö- ja rakennuslaista, Museoviraston ja ympäristöministeriön tekemistä julkaisuista.

Työ esittelee rakennussuojelun kaksi pääkeinoa, kaavoituksella suojelun maankäyttö- ja rakennuslain antamin säädöksiin ja erityislakien mukaiset keinot. Kaavoituksessa avataan kaavatasoilla suojelemisen ja tasojen suhteita toisiinsa kaavahierarkian avulla. Suojelupäätöksen tekemisessä on osallisena useita tahoja, jotka toimivat asiantuntijan roolissa päätöksenteossa. Päätöksellä suojella rakennus on vaikutuksia rakennuksen käyttöön ja ylläpitoon, joista kerrotaan vaikutuksissa ennen viimeistä osiota. Haasteet suojelumääräyksissä liittyvät usein velvoitteeseen rakennuksen kunnossapidosta, jonka valvontaan ja laiminlyöntiin puuttumiseen keinot ovat laihat.

Viimeinen osio käy läpi Helsingin rakennussuojelun historiaa sekä esittelee esimerkkien avulla Helsingissä sijaitsevia rakennussuojelun kohteita. Työssä on käytetty esimerkkeinä asemakaavalla suojelluista rakennuksista yksittäin suojeltua rakennusta, suojeltua rakennusryhmää sekä rakennusta, joka suojelusta huolimatta on tuhoutunut ja purettu.

Työn aiheesta löytyneeseen aineistoon perehdyttyäni selvisivät rakennussuojelun monet kasvot. Rakennussuojelulla pyritään säilyttämään ympäristön kerroksellisuuden ja ilmentämään eri aikakausien rakennuksia sekä ympäristöä. Rakennukset pyritään pitämään käytössä viimeiseen asti, mutta ne ovat kankeita vastaamaan nykyaikaisiin rakennusteknillisiin vaatimuksiin suojelumääräysten vuoksi. Rapistuminen on rakennuksen loppu.

Avainsanat: rakennussuojelu, rakennusten suojelu, Helsinki

Abstract

Author: Jenni Kuiri
Title: Building Preservation, cases from Helsinki
Number of Pages: 50 pages + 3 appendices
Date: 1 December 2022

Degree: Bachelor of Engineering
Degree Programme: Land Surveying
Supervisors: Aune Rummukainen, Principal Lecturer

The aim of this thesis was to find out the purpose, means and challenges in building preservation, and the impact of conservation on the building. Additionally, the thesis examined the interaction between the stakeholders in conservation decisions.

The theory for the thesis was mainly collected from the Land Use and Building Act, publications of the Finnish Heritage Agency and the Ministry of Environment. First the thesis presented the two main methods of building preservation: protection by zoning with regulations issued by the Land Use and Building Law, and protection through specific laws. Next, the interaction of decision-making and the impact of protection on the building were discussed. The building preservation has implications for the use and maintenance of the building. Lastly, the thesis examined the history of building preservation in Helsinki and presented building conservation sites in Helsinki.

The thesis showed that the building preservation aims to preserve the layer of the environment and to give expression to the buildings and environment of different ages, and to keep the buildings in operation until the end, although maintenance costs may be high. However, the owners perceived protection as a burden, and expensive.

Keywords: building preservation, preservation of buildings, Helsinki

Sisällys

Lyhenteet

Johdanto	1
1 Suojelun tarkoitus ja keinot	3
1.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki	4
1.2 Kaavoitus ja kaavatasot	5
1.2.1 Maakuntakaava	6
1.2.2 Yleiskaava	6
1.2.3 Asemakaava	8
1.3 Erityislait	9
1.3.1 Laki rakennusperinnön suojelemisesta	9
1.3.2 Kirkkolaki	11
1.3.3 Laki ortodoksisesta kirkosta	12
1.4 Rautatiesopimus	13
2 Vuorovaikutus suojelupäätöksissä	15
2.1 Ympäristöministeriö	15
2.2 Museovirasto	15
2.3 ELY-keskus	16
3 Rakennussuojelun vaikutukset	17
3.1 Suojelupäätöksestä poikkeaminen	18
3.2 Suojellun rakennuksen käyttö	19
4 Helsinki	21
4.1 Historia	21
4.2 Rakennusten suojelu	23
5 Rakennussuojelun esimerkitapauksia	28
5.1 Asemakaavoituksella suojeltu: Käpylän Käärmetalo	28
5.2 Asemakaavoituksella suojeltu alue: Pihlajamäki	33
5.3 Asemakaavalla suojeltu, purettu Vuoritalo	38
5.4 Kirkkolakien suojelemat kohteet	41
5.5 Rautatiesopimus: Pitäjänmäen rautatieasema	42

6 Yhteenveto	45
Lähteet	47
Liitteet	
Liite 1: Pihlajamäen asemakaavan muutos	
Liite 2: Vuoritalon asemakaavan muutos	
Liite 3. Pitäjänmäen asemanseudun asemakaavan muutos ehdotus	

Lyhenteet

Arava:	Arava-rahoituksella rakennetut vuokra-asunnot ovat valtion tukemia asuntoja. Asukasvalinnassa noudatetaan Asumisen rahoitus- ja kehityskeskuksen asetuksia.
DOCOMOMO:	Kansainvälinen modernin arkkitehtuurin tutkimus- ja suojelujärjestö
ELY-keskus:	Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, joka hoitaa Suomessa valtionhallinnon alueellisia toimeenpano ja kehittämistehtäviä.
HAKA:	Helsingin Asuntokeskuskunta, 1960-luvun suurimpia rakentajia, jonka toiminta päättyi konkurssiin 1994.
Kantakaupunki:	Kaupunkimaisesti, tiiviisti rakennettua aluetta, joka sijaitsee lähempänä keskustaa kuin lähiöt.
MRL:	Maankäyttö- ja rakennuslaki
SATO:	Asuntosijoitusyhtiö
SR:	Rakennussuojelu
SRS:	Rakennussuojelun nojalla suojeltu alue
srs:	Rakennussuojelain nojalla suojeltu rakennus
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään
s:	Suojeltava alueen osa

VR:

Valtion logistiikkakonserni VR-Yhtymä O

Johdanto

Insinööriyön aiheena on esitellä rakennusten suojelun eri keinot ja kartoittaa rakennussuojelun tilannetta Helsingin kaupungissa. Suomi on sitoutunut maa- ja rakennusperinnön ja muinaisjäännösten suojeluun kansainvälisin sopimuksin. Rakennusten suojelu on keino, jolla pyritään säilyttämään rakennus- ja kulttuurihistorian kerroksellisuutta tuleville sukupolville. Maanmittausinsinööri voi törmätä suojelukohteisiin työskennellessään yksityisellä tai julkisella sektorilla monenlaisissa maankäyttö- ja väylähankkeissa sekä kaavoituksessa.

Rakennussuojelun toteuttamiseen on kaksi pääkeinoa: kaavoitus, josta suojelukaavaksi voidaan kutsua asemakaavaa, ja erityislait. Lainsäädäntö ohjaa rakennussuojelua. Asemakaavoituksen ohjaajana toimii maankäyttö- ja rakennuslaki. Suojelussa toimivia erityislakeja ovat laki rakennusperinnön suojelemisesta, kirkkolaki sekä laki ortodoksisesta kirkosta. Lisäksi rautatiesopimus suojelee joitain rautatieasemarakennuksia. Suojelupäätöksen tekeminen on vuorovaikutusta monien eri tahojen välillä, ja päätöksen saaminen voi kestää jopa vuosia. Toisinaan suojelupäätöksen tekeminen on pitkän harkinnan lopputulos ja saattaa tapahtua rakennuksen pelastamisen suhteen liian myöhään. Etenkin kaavoja laadittaessa suojelukysymykset jakavat mielipiteitä ja johtavat hyvin usein valitukseen aiheuttaen kaavan sekä suojelun toteutumisen viivästymistä, joskus jopa vuosilla.

Rakennuksen omistaja tai haltija voi kokea suojelun rasitteena, eikä suojelulla aina pystytä turvaamaan rakennuksen elämää. Käyttö ja ylläpito ovat rakennuksen kunnossa pysymisen kulmakiviä. Suojelu kuitenkin asettaa rakennusten korjaamiselle reunaehdot, jotka avustuksista ja korvauksista huolimatta saattavat olla rakennuksen omistajalle liian suuri taloudellinen ponnistus, ja näin uhaksi muodostuu rakennuksen korjaamattomuus.

Työssä esimerkkipaikkana valikoitui Helsingin kaupunki, punaisena lankana rakennussuojelun historia ja tämänhetkinen suojelupolitiikka sekä suojeltujen

rakennusten määrä suojelukeinoittain. Helsinki pyrkii suojelemaan asemakaavoilla suurempia rakennuskokonaisuuksia yksittäisten rakennusten sijaan ja näin säilyttämään kulttuurihistoriallista ja arkkitehtonista perintöä. Työn loppuun olen valinnut sellaisia suojelukohteita, jotka ilmentävät eri suojelukeinoja sekä erilaisia suojelukohteita.

Aihe on ajankohtainen, sillä jo suojeltujen rakennuksien lisäksi Helsingissä on useita vireillä olevia mielenkiintoisia suojeluhakemuksia, jotka on rajattu pois käsittelystä tässä työssä. Näistä mainittakoon Kaartin maneesi, joka on suojeltu aikoinaan valtion omistamana kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena. Koska rakennus on valtion omistama ja rakennusta ollaan luovuttamassa toiselle, on lain rakennusperinnön suojelemisesta mukaan laitettava vireille suojelua koskeva asia. Uudenmaan ELY-keskus on omasta aloitteestaan ottanut tutkittavaksi Kaartin maneesin suojelemisen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain perusteella.

Asemakaavoituksella suojelupäätöksen saaminen voi kestää. Tästä mainittakoon Helsingin Kulosaarissa Kivinokan alueen vireillä oleva asemakaavan muutos nro 12624, jonka tavoitteena on alueen luontoarvojen, kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kartanomiljöön ja perinteisen kesämajatoiminnan säilyminen sekä yleisen virkistyskäytön ja merellisen virkistyksen ja matkailun kehittäminen alueella. Suojelustatuksen on saamassa 12 rakennusta, joihin sisältyy muun muassa kesämyymälä, käymälä ja uimahuone. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu jo vuonna 2019, asemakaavaehdotus on päivätty 6/2021, minkä jälkeen asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä on huomautuksien vuoksi jouduttu käsittelemään uudelleen. Kaavaehdotusta ei ole vielä tätä työtä tehdessä marraskuussa 2022 hyväksytty.

Työ on suoritettu omasta mielenkiinnosta aihetta kohtaan, eikä työllä ole toimeksiantajaa.

1 Suojelun tarkoitus ja keinot

Rakennusten suojeleminen on osa suurempaa kokonaisuutta, jolla pyritään säilyttämään uudisrakentamisen alle jääviä kulttuuriarvoja ja rakennusperintöä. Sillä pyritään turvaamaan ympäristön yhtenäisyys ja toisaalta myös ajallinen kerroksellisuus. Rakennusperinnöllä tarkoitetaan kaikkia ihmisen tekemiä rakennuksia ja rakennelmia. Sen säilyttämisen kautta havainnolistuu historia, rakennetun ympäristön ajallinen kerroksellisuus ja kansalliset symbolirakennukset, jotka auttavat ymmärtämään yhteiskunnan muutosilmiöitä ja sopeutumaan nopeasti muuttuviin olosuhteisiin. (Rakennusperintöstrategia 2019: 7.)

Suojelun tarkoituksena on säilyttää alueiden arvokkaita ominaispiirteitä ilmentäviä ja arkkitehtien suunnittelemaa rakennuksia sekä kokonaisuuksia muodostavia alueita. Nykyhetkenä rakennussuojelun päämääränä voidaan pitää alueellisesti edustavien kokonaisuuksien suojelemista, merkittävien arkkitehtien töiden turvaamista sekä eri rakennustyyppien esimerkkien säilyttämistä. Sen avulla pyritään säilyttämään ympäristö viihtyisänä, toimivana ja historiallisesti rikkaana myös tuleville sukupolville. (Kivilaakso 2020: 4.)

Suomessa suojelupäätöksissä painavin sana tulee rakennuskannan ja maisemien vaalimisesta ohjaavan maankäyttö- ja rakennuslain pohjalta. Maankäyttö- ja rakennuslaki ohjaa kaavoituksella suojelua. Samaan aikaan laki rakennusperinnön vaalimisesta kohdistuu kohteen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakennussuojelu jakautuu Suomessa viranomaistasolla museotoimen, valtion ympäristöhallinnon ja alueorganisaatioiden eli kuntien ja maakuntaliittojen kesken. (Kivilaakso 2020: 5–6.) Rakennusten suojelupäätökset tehdään pääsääntöisesti kahdella eri tapaa: kaavoituksella maankäyttö- ja rakennuslain säädöksiin perustuen tai erityislakeilla. Voimassa olevia erityislakeja ovat laki rakennusperinnön suojelemisesta, kirkkolaki ja laki ortodoksisesta kirkosta. (Suojeletut rakennukset Suomessa 2010: 2.) Lisäksi vanhoja merkittäviä rautatieasema-alueita on suojeltu erillisellä rautatiesopimuksella (Rautatiesopimus 1998).

Yhtenä tärkeänä työvälineenä suojelukeinoissa käytetään rakennushistoriaselvitystä. Sen avulla luodaan rakennuksesta tai rakennusryhmästä yleiskuva yksityiskohtaisen kaavoituksen tai korjausrakentamisen avuksi. Selvityksestä on apua etenkin suojelutarpeiden ja -tavoitteiden määrittelyssä. Jotta rakennuksen suojelutarpeen arviointi sekä suojelun turvaaminen ja toteuttaminen onnistuu, päätöksenteosta vastaavien on saatava selvityksestä riittävän yksityiskohtaiset tiedot. Selvityksessä tutkitaan kohteen historiaa, suunnittelu- ja muutosvaiheita sekä nykytilaa. (Sahlberg 2010: 9–10.) Suojelupäätökset vaativat monen tekijän osallistamista ja harkintaa.

1.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslaki (5.6.1999) on laki, jonka yleisenä tavoitteena on järjestää alueiden rakentaminen ja käyttö luoden edellytykset hyvälle elinympäristölle. Laki antaa säännöt alueiden ja rakennusten suunnitteluun, rakentamiseen sekä käyttöön. Näin edistetään kestävästä kehitystä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti sekä kulttuurisesti. (MRL 1999: § 1.)

Lain vaikutukset ovat ilmeisimmät alueiden käytön suunnittelussa, etenkin asemakaavoituksessa, sillä laki toimii kaavoittamisen pohjana. Yleisten tavoitteiden lisäksi alueiden käytön tavoitteena on MRL:n (1999: § 5) mukaan vuorovaikutteisen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen mm. edistää ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä sekä vaalia kulttuuriarvoja ja edistää rakennetun ympäristön kauneutta. Laki suojelee kulttuurimaiseman lisäksi kaupunkikuvaa. Rakennus on suojeltu MRL:n mukaan, kun sitä koskee kaavassa oleva suojelumerkintä tai aluevaraukseen liitetty suojelumääräys tai molemmat. (Suojeletut rakennukset Suomessa 2010: 4.)

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen suojelu perustuu

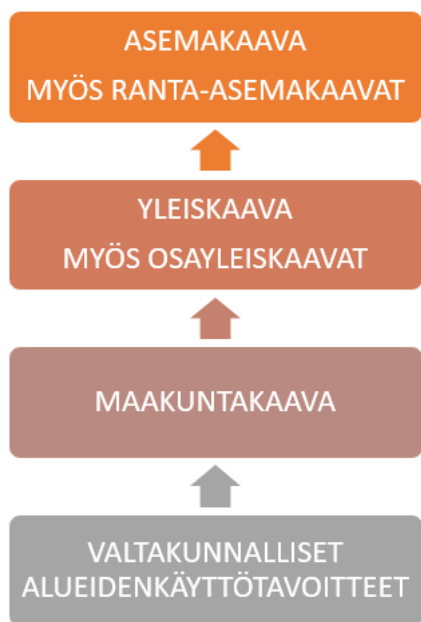
- alueiden käyttöä ja rakentamista koskeisiin yleisiin tavoitteisiin
- eri kaavatasoja koskeisiin sisältövaatimuksiin
- kaavatasoilla annettuihin suojelumääräyksiin ja yleiseen turmelemiskieltoon

- määräyksiin, jotka koskevat kiinteistöjen ylläpitovelvollisuuksia (Suojellut rakennukset Suomessa 2010).

1.2 Kaavoitus ja kaavatasot

Kaavoituksella säädellään alueiden käyttöä ja rakentamista ja luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle ja edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä. Suomessa kaavoja tehdään kolmella eri tasolla. Jokaisella kaavatasolla voidaan antaa määräyksiä alueen tai kohteen kulttuurihistoriallisen merkittävyyden tai ominaisuuksien suojelemiseksi. Yleispiirteisempi kaava ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta.

Kaavoituksen pohjalla on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka ohjaavat maakuntakaavoitusta. Yleiskaava ja asemakaava tulevat kaavahierarkiassa (kuva 1) seuraavina.



Kuva 1. Kaavahierarkia

1.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä maakunnassa tai pienemmällä osa-alueella. Sen tehtävänä on ratkaista valtakunnalliset, maakunnalliset ja seudulliset alueiden käytön kysymykset. Maakuntakaavalla tuodaan esiin alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet sekä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaavan rooli on ohjata kuntien kaavoitusta ja viranomaisien muuta alueiden käyttöä koskevaa suunnittelua. Sen kartta sisältää kaavamerkinnot ja -määräykset, jotka ilmentävät maakunnan alueen suunnittelua. Tavoitteet, vaikutukset ja muut, muun muassa kaavan tulkinnan ja toteuttamisen kannalta tarpeelliset tiedot esitetään kaavaselostuksessa.

Maakuntakaavan suunnittelussa on MRL:n (1999: § 28) mukaan kiinnitettävä erityistä huomiota maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimiseen, joka antaa aiheen rakennusten suojelun tarpeeseen kaavahierarkiassa seuraavina tulevilla kaavoissa. Maakuntakaavassa voidaan antaa suojelumääräyksiä, jos aluetta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava (MRL 1999: § 30).

Maakuntakaavassa suojeltava rakennus merkitään kaavaan merkinnöillä, jotka Ympäristöministeriö on antanut asetuksessa kaavamerkinnoista: SR, /s ja SM (Ympäristöministeriön asetus 2000). Suojelusta päättää maakunnan liitto ja päätöksen vahvistaa ympäristöministeriö. Suojeltujen kohteiden määrästä ei ole valtakunnallisesti kattavaa tietoa saatavissa. (Suojeletut rakennukset Suomessa 2010: 7). Kaavamerkintä asettaa rajoituksia ja reunaehdot alueen käytölle niin, että alueen erityiset ympäristöarvot voidaan turvata (Haapakoski ym. 2018: 4).

1.2.2 Yleiskaava

Kaavahierarkiassa maakuntakaavaa seuraa yleiskaava, jonka laatimisesta vastaa kunta. Yleiskaava on yleispiirteinen ja sen vuoksi joustava kaavamuoto, joka

voi olla luonteeltaan hyvin strateginen sekä yleispiirteinen lähestyen maakunta-kaavan esittämistapaa. Sen tehtävänä on yhdyskunnan eri toimintojen yhteensovittaminen ja yleispiirteinen ohjaaminen. Näitä toimintoja ovat asutus, palvelut ja työpaikat. (Yleiskaava sovittaa yhteen ja ohjaa asemakaavojen laatimista 2022.)

Yleiskaavoitus pohjautuu kestävän kehityksen ajattelutapaan, korostaen yleistä etua ja yhteisvastuuta. Sen yhtenä sisältövaatimuksena MRL:n (1999: § 39) mukaan on rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen. Siinä ei paneuduta kohteiden yksityiskohtaiseen suojelemiseen, mutta päätehtään niistä tavoitteista, joita yksityiskohtaisimpien kaavojen laatimiselle asetetaan. Se kuitenkin luo pohjan rakennusten, rakennusryhmien ja rakennettujen ympäristöjen suojelemiselle ohjaamalla asemakaavoitusta (Kivilaakso 2010: 7).

Yleiskaava voi olla oikeusvaikutteinen tai oikeusvaikutukseton. Oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja tukee kunnan kehittämistä sekä muutosten hallintaa. Oikeusvaikutukseton yleiskaava on lähinnä osana kunnan strategista ja kehittämiss poliittista suunnitelmaa. (Yleiskaavan sisältö ja esitystavat 1999: 13.)

Kunnat voivat laatia yhteisen yleiskaavan, jolla voidaan käsitellä seudun alue- ja yhdyskuntarakenteen kokonaisuutta sekä alueiden käytön kehittämisen periaatelinjauksia. Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain osayleiskaavana tai rantayleiskaavana, näissä tapauksissa maankäyttöä suunnitellaan teema tai osa-alue kerrallaan. Osayleiskaavaa voidaan pitää suositeltavana, tavoiteltaessa arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden säilymistä. Sillä suunnitellaan ja osoitetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueen ja kohteet sekä säilytettävät rakennukset. (Yleiskaavan sisältö ja esitystavat 1999: 22.)

Yleiskaavassa suojeltava kohde merkitään kaavamerkintäasetuksen mukaisilla ja niistä suoraan johdetuilla suojelumerkinnöillä: SR, SRS, /s sekä suojelu-/muinaismuistokohdetta osoittavalla kohdemerkinnällä. Rakennusten suojelusta

päättää kunta, eikä yleiskaavalla suojeltujen kohteiden määrästä ole valtakunnallisesti kattavaa tietoa saatavissa. (Suojellut rakennukset Suomessa 2010: 6.)

1.2.3 Asemakaava

Kunta laatii asemakaavan. Aloitteen kaavan laatimiseen voi tehdä maanomistaja tai kunnan eri tahot. Kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Se on kaavoista yksityiskohtaisin ja osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten sekä ohjaa rakentamista. Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö säilytettävien ja rakennettavien rakennusten osalta. Kaava osoittaa rakennusten sijainnin, koon ja käyttötarkoituksen. (Asemakaavoitus 2022.) Laatimisessa noudatetaan kaavahierarkian mukaan maakuntakaavan sekä yleiskaavan määräyksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava laadittaessa luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Luonnonympäristöä ja rakennettua ympäristöä ja tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. (MRL 1999: § 54)

Asemakaava tähtää kaupunkikuvallisesti sekä maisemakulttuurin kannalta arvokkaiden alueiden ja rakennusten säilyttämiseen, jolloin sitä voidaan kutsua suojelukaavaksi (Kivilaakso 2010: 7). Siinä voidaan antaa määräyksiä, mikäli jotakin aluetta tai rakennusta on suojeltava maiseman, luonnonarvojen, kulttuurihistoriallisten arvojen, rakennetun ympäristön tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi. Suojelumääräysten on oltava kohtuullisia maanomistajalle. (MRL 1999: § 57) Suojelupäätöksissä kuullaan rakennuksen ja naapurikiinteistöjen haltijaa ja omistajaa, kaavoituksella suojeltaessa kaavoituksen eri vaiheet antavat kuntalaisille mahdollisuuden tutustua suunnitteilla olevaan kaavaan ja kommentoida sitä.

Asemakaavassa suojeltava rakennus merkitään kaavaan kaavamerkintäasetuksen mukaisilla merkinnöillä: SR, SRS, /s, s ja srs. SR-merkinnän perässä nähdään usein numero. Esimerkiksi SR-1 on usein rakennustaiteellisesti,

historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. SR-2 on rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. SR-3-merkinnällä luokiteltu rakennus voi olla arvokas kaupunkikuvallisesti. Suojelusta päättää kunta. Asemakaavalla suojeltujen kohteiden määrästä ei ole valtakunnallisesti kattavaa tietoa saatavissa. (Suojellut rakennukset Suomessa 2010: 6.) Merkintöjen tarkka sisältö kerrotaan kaava-selostuksessa, jossa merkinnät selitetään perusteellisesti.

1.3 Erityislait

Rakennuksia suojellaan myös rakennusperinnön suojelemisesta annetulla lailla, kirkkolailla ja ortodoksisesta kirkosta annetulla lailla. Evankelisluterilaisten ja ortodoksisten kirkkojen sekä kirkkorakennusten suojelusta määrätään omissa laeissaan.

1.3.1 Laki rakennusperinnön suojelemisesta

Lain rakennusperinnön suojelemisesta tavoitteena on

- turvata rakennetun kulttuuriympäristön monimuotoisuus alueellisesti ja ajallisesti,
- rakennetun kulttuuriympäristön ominaisluonteen ja erityispiirteiden vaaliminen
- sekä edistää rakennetun kulttuuriympäristön kulttuurisesti kestävää hoitoa ja käyttöä (Laki rakennusperinnön suojelemisesta 2010: § 1).

Rakennusperintölailla suojellaan enimmäkseen tilanteissa, joissa rakennus, rakenne, rakennusryhmä tai rakennettu alue on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävä. Rakennusperintölakia on mahdollista käyttää, jos kohteen säilymistä ja suojelua ei voida turvata maankäyttö- ja rakennuslailla. Yleensä rakennusperintölain piiriin luettavat rakennukset sijaitsevat asemakaava-alueen ulkopuolella. Lakia voidaan käyttää poikkeustapauksissa asemakaava-alueella, mikäli rakennetun alueen suojeleminen ei jostain syystä onnistu kaavalla.

Rakennusperintölain mukaan voidaan suojella yksittäisiä rakennuksia, rakennelmia, rakennusryhmiä tai rakennettuja alueita. Suojelu voidaan kohdentaa sellaisille kohteille, joilla on merkitystä rakennushistorian, rakennustaiteen, rakennustekniikan, erityisten ympäristöarvojen tai rakennuksen käytön tai siihen liittyvien tapahtumien kannalta. (Laki rakennusperinnön suojelemisesta 2010: § 3.) Suojelun ei aina tarvitse koskea kokonaista rakennusta, vaan suojelu voi koskea myös rakennuksen osaa, rakennuksen kiinteää sisustusta tai muuta rakentamalla tai istuttamalla muodostettua aluetta. Laki rakennusperinnön suojelemisesta velvoittaa suojelupäätöksenteossa kuulemaan asianosaisia sekä hankki-
maan museoviraston ja sijaintikunnan lausunnon.

Suojeltavaa kohdetta voi esittää ELY-keskukselle

- rakennuksen omistaja
- valtion viranomainen
- kunta
- alueellinen vastuumuseo
- maakuntaliitto tai
- rekisteröity yhteisö, joka toimii esityksen kohteena olevan rakennuksen sijaintialueella ja jonka toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen.

Esitys rakennuksen suojelusta tulee tehdä kirjallisena sisältäen perustelut rakennuksen suojelulle. (Laki rakennusperinnön suojelemisesta 2010: § 5.)

Kun rakennuksen suojelua koskeva asia on vireillä, rakennusperinnön suojelemista koskevan lain mukaan rakennukselle voidaan antaa vaarantamiskielto. ELY-keskus voi kieltää rakennuksen kulttuurihistoriallista merkitystä vaarantaviin toimenpiteisiin ryhtymisen. Näin pyritään turvaamaan rakennuksen suojelu ennen päätöksen tiedoksi antoa. Mikäli kiello ei turvaa rakennuksen säilymistä riittävällä tavalla, ELY-keskus voi antaa täydentäviä välttämättömiä määräyksiä. Kielto on voimassa, kunnes suojelua koskeva asia on lainvoimaisesti ratkaistu. (Laki rakennusperinnön suojelemisesta 2010: § 6.)

Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaan suojeltavien rakennuksien merkittävyys arvioidaan päätöstä tehdessä. Merkittävyys arvioidaan seuraavin perustein:

- harvinaisuus tai ainutlaatuisuus
- historiallinen tyypillisuus alueelle
- aluetta tai tiettyä aikaa kuvaavat tyypilliset piirteet
- alkuperäistä tai sitä vastaavan käytön, rakentamistavan, arkkitehtuurin tai tyylin ilmeneminen ja jatkuminen
- merkitys historiallisen tapahtuman tai ilmiön todisteena tai siitä kertovana ja tietoa lisäävänä esimerkkinä
- historiallinen kerroksellisuus eli näkyvissä olevat eri aikakausien rakenteet, materiaalit ja tyylipiirteet, jotka ilmentävät rakentamisen, hoidon ja käytön historiaa ja jatkuvuutta. (Laki rakennusperinnön suojelemisesta 2010: § 8.)

Lain rakennusperinnön suojelemisesta voimaan tullessa 1.7.2010 kumoutui vuoden 1985 rakennussuojelulaki myöhemmin tehtyine muutoksineen. Lain uudistamisen syitä olivat lain ajantasaisuus, sen saattaminen vastaamaan paremmin kansainvälisiä sopimuksia, korvauksen perusteiden ja suojelupäätöksistä aiheutuvien rajoitusten selkiyttäminen. (Javanainen 2013, 37.) Ennen rakennusperintölain voimaan tuloa suojeltavaksi määrättyihin rakennuksiin ja rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa vaarantaviin toimenpiteisiin sovelletaan tätä lakia (Laki rakennusperinnön suojelemisesta 2010: § 24). Samalla kumoutui myös 14.6.1985/480 annettu asetus valtion omistamien rakennusten suojelusta.

1.3.2 Kirkkolaki

Kirkkolailla suojellaan evankelisluterilaisten seurakuntien hallinnassa olevia rakennuksia. Kirkollisia rakennuksia ovat kirkot ja kellotapulit, siunaus- ja hautakappelit sekä hautausmaalla olevat niihin rinnastettavat rakennukset (Kirkkolaki 1993: luku 14, § 2). Tavoitteena on turvata kirkollinen rakennettu kulttuuriympäristö osana kulttuuriperintöä, vaalia sen ominaisuutta ja erityispiirteitä sekä

edistää sen kulttuurisesti kestävää hoitoa ja käyttöä (Kirkkolaki 1993: luku 14, § 5).

Kirkollinen rakennus, joka on rakennettu ennen vuotta 1917, on suoraan suojeltu lain nojalla. Myöhemmin käyttöön otetun kirkollisen rakennuksen voi määrätä suojelluksi perustellusti rakennushistorian, rakennustaiteen, rakennustekniikan tai erityisten ympäristöarvojen kannalta. Tällöin suojelusta päättää suojeluesityksen perusteella kirkkohallitus omasta, seurakunnan, tuomiokapulin tai Museoviraston aloitteesta. Suojelu kohdistuu myös rakennuksen kiinteään sisustukseen, siihen liittyviin maalauksiin ja taideteoksiin sekä rakennuksen pihapiiriin. (Kirkkolaki 1993: luku 14, § 5.)

Rakennuksen suojelu voi myös lakata, jos rakennus on Kirkkohallituksen päätöksellä vahingoittunut niin, ettei sitä voida ennallistaa tai seurakunnalla on useita kirkollisia rakennuksia eikä sillä ole tarvetta toiminnassaan enää käyttää omistamaansa suojeltua kirkollista rakennusta tai suojeleminen ei ole perusteltua jostain muusta erityisestä syystä. Ennen päätöksen tekoa, on konsultoitava Museovirastoa ja antaa heille mahdollisuus lausunnolle. (Kirkkolaki 1993: luku 14, luku § 5.)

1.3.3 Laki ortodoksisesta kirkosta

Laissa ortodoksisesta kirkosta määrätään kirkon tai rukoushuoneen suojelusta. Ennen vuotta 1917 rakennettu kirkko on suojelunalainen. Uudemmat kirkot ja rukoushuoneet voidaan suojella syystä, jonka perusteella vastaavan rakennuksen suojelusta voitaisiin päättää rakennussuojelulain (498/2010) mukaan. Rakennuksen suojelu kohdistuu rakennuksen lisäksi kiinteään sisustukseen, maalauksiin ja taideteoksiin sekä piha-alueisiin. Suojelupäätös voidaan tehdä seurakunnan tai Museoviraston aloitteesta. (Laki ortodoksisesta kirkosta 2006: § 116.)

Rakennukselle ei saa suorittaa muutoksia, jotka vaarantavat rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon. Suojeltuun rakennukseen tehtävät muutostyöt tai

suojelun lakkaaminen rakennuksen vahingoittumisen vuoksi vaativat Museoviraston lausunnon suunnitelmasta. (Laki ortodoksisesta kirkosta 2006: § 116.)

Kirkkohallitus voi Museovirastoa kuultuaan päättää suojelun lakkaamisesta, mikäli rakennus on vahingoittunut niin, ettei sitä voi enää ennallistaa tai suojelu ei muusta erityisestä syystä ole enää perusteltua (Laki ortodoksisesta kirkosta 2006: § 116).

1.4 Rautatiesopimus

Rautatiesopimus on ympäristöministeriön vuonna 1998 tekemä päätös Museoviraston vuonna 1997 tekemään esitykseen merkittävien rautatieasema-alueiden suojelusta (Esitys merkittävien rautatieasema-alueiden suojelusta 1998). Sopimuksen osapuolina ovat olleet ympäristöministeriö, Museovirasto, Ratahallintakeskus, VR-Yhtymä Oy, Senaatti-kiinteistöt ja Metsäntutkimuslaitos. Tavoitteena oli säilyttää esimerkkejä tärkeimmistä rautateiden rakennus- ja ympäristötyypeistä 1940-lukua edeltävältä ajalta. (Rautatiesopimuksen tarkoittamat kohteet 2021.)

Tavoitteena on ollut koota eri aikakausia ja niiden rakennuskulttuuria edustava valikoima asema-alueita, joissa on läsnä rautatien liikennehistoria, toiminta ja arkkitehtuuri (Rautatiesopimuksen tarkoittamat kohteet 2021). Lisäksi sopimuksella pyrittiin varmistamaan tärkeimpien asemien kehittäminen ja asemaympäristöjen aktiivinen vaaliminen. Rautatiesopimuksessa määritellään hyvät korjaustavat sekä huomioitavaa alueiden ja rakennusten luovuttamiseen liittyen. (Esitys merkittävien rautatieasema-alueiden suojelusta 1998.)

Rakennusten korjaustavat noudattelevat Museoviraston ohjeita. Korjausta tehdessä on huomioitava rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot, eikä rakennuksen luonteeseen sopimattomia tai sitä vaarantavia toimenpiteitä saa tehdä. Rakennusosia saa uusia vain, mikäli olemassa olevaa ei voi korjata. (Esitys merkittävien rautatieasema-alueiden suojelusta 1998.) Mikäli aluetta tai rakennusta ollaan kehittämässä ja käyttöä suunnittelemassa tai kyseessä on luovuttaminen,

ratkaistaan samassa yhteydessä kohteen säilyttäminen ja suojele. Kun rautatie-sopimuksella suojeltu rakennus tulee myyntiin, on ratkaistava suojelun väline vai luovutaanko suojelusta kokonaan. (Rautatiesopimuksen tarkoittamat kohteet 2021.)

2 Vuorovaikutus suojelupäätöksissä

Rakennussuojelu jakautuu viranomaistasolla museotoimen, valtion ympäristöhallinnon ja alueorganisaatioiden eli kuntien ja maakuntaliittojen kesken. Tahot yhdessä huolehtivat alueillaan rakennetun kulttuuriympäristön tilan ja kehityksen seurannasta (Javanainen 2013: 41). Ympäristöhallinto eli ympäristöministeriö ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset luovat edellytykset rakennusperinnön vaalimiselle tukemalla sellaista politiikkaa, joka edesauttaa kulttuuriarvojen huomioimista sekä aluesuunnittelussa että rakennusperinnön hoidossa (Kivilaakso 2010: 4).

2.1 Ympäristöministeriö

Ympäristöministeriölle kuuluu rakennusperinnön säilyttämisen yleinen kehittäminen ja ohjaus (Laki rakennusperinnön suojelemisesta 2010: § 4). Ennen vuotta 2021 ELY-keskuksen antamat suojelupäätökset oli alistettava ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Ympäristöministeriössä on edelleen vireillä eräitä rakennusperintölain mukaisia asioita, joihin ministeriö antaa päätöksiä. Nykyisin päätökset eivät mene ympäristöministeriön kautta. (Rakennussuojelu 2015.)

2.2 Museovirasto

Museovirasto edistää ja valvoo rakennusperinnön säilyttämistä rakennusperintölain nojalla. Sillä on keskeinen rooli asiantuntijana rakennusperinnön säilyttämisen kysymyksissä. (Laki rakennusperinnön suojelemisesta 2010: § 4.) Vireillä olevan suojeluasian virasto arvioi kohteen kulttuurihistoriallisen arvon ja tekee tarvittaessa ehdotuksen suojelumääräyksistä ja suojelun kohdentumisesta. Museovirasto toimii asiantuntijana säilyttämiseen liittyvissä kysymyksissä ja edistää sekä valvoo rakennusperinnön säilyttämistä yhdessä ELY-keskusten kanssa (Javanainen 2013: 41).

2.3 ELY-keskus

ELY-keskus valvoo ja edistää rakennusperinnön säilyttämistä. Se vastaanottaa suojelupäätökset ja tekee lopullisen päätöksen suojelusta. (Laki rakennusperinnön suojelemisesta 2010: § 4.) Eesityksen on oltava kirjallinen, ja siitä tulee ilmetä rakennuksen sijainti ja mahdollisesti omistaja tai haltija. ELY-keskus tarkistaa, onko suojeluesityksen tekijällä oikeus sen jättämiseen. Ennen päätöstä ELY-keskus pyytää lausunnot Museovirastolta, kunnalta sekä harkinnan mukaan muulta ratkaisun kannalta tarpeelliselta yhteisöltä. ELY-keskus on MRL:n asettamien tehtävien myötä mukana kunnan alueidenkäytönsuunnittelussa ja rakennustoimen järjestämisen edistämisessä ja ohjaamisessa.

ELY-keskuksen on valvottava, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, muut alueiden käyttöä ja rakentamista koskevat tavoitteet sekä kaavoitusasioiden ja rakennustoimenhoitoa koskevat säännökset otetaan huomioon kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä. (Javanainen 2013: 39–41, 51.)

3 Rakennussuojelun vaikutukset

Rakennusten suojelussa on kyse tiettyjen arvojen ja ominaisuuksien säilyttämisestä. Rakennuksen elinkaaren kannalta on tärkeää, että suojeltu kohde on käytössä. Omistajan on huolehdittava kunnossapidosta ja oltava tietoinen rakennuksen luonteeseen sopivien korjausten tekemisestä. Asemakaavalla suojelluissa kohteissa, kaavaselostuksessa olevat suojelumääräykset määrittelevät mahdollisten muutosten laajuuden sekä turmelemiskiellon. (Turun kaupungin rakennusperintöohjelma 2015: 5.) Korjaus- ja muutostöiden toteuttamisessa on tärkeää rakennuksen ominaisluonteen ja -piirteiden vaalimisen kannalta, että uudet ratkaisut mukautuvat kohteen alkuperäiseen ilmeeseen niin rakennerratkaisuissa kuin materiaaleissa (Kivilaakso 2010: 10). Mikäli rakennuksen omistajan on suojelumääräyksen vuoksi ryhdyttävä erityisiin toimiin rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämiseksi, aiheutuvat kustannukset kuuluvat valtion varoista korvattaviksi, ottaen huomioon suojelumääräyksen sisällön ja keskon (Laki rakennusperinnön suojelemisesta 2010: § 13). Rakennuksen kunnostukseen kohdistuvien ohjeiden lisäksi rakennuksen purkaminen on kielletty.

Suojelumääräykset voivat koskea rakennuksen

- säilyttämistä suojelun edellyttämässä kunnossa;
- käyttöä siten, ettei sen kulttuurihistoriallista merkitystä vaaranneta
- entistämistä tai siinä tehtäviä korjaustöitä siten, ettei niillä vaaranneta suojelun tarkoitusta; sekä
- suojelun turvaamisen edellyttämää yhteydenpitoa suojelua valvoviin viranomaisiin (Laki rakennusperinnön suojelemisesta 2010: § 10).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennustaidetta ja kaupunkikuvaa tulee vaalia:

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 (MRL 1999: § 118).

3.1 Suojelupäätöksestä poikkeaminen

On mahdollista saada rakennuksen omistajan tai haltijan hakemuksesta lupa poiketa suojelupäätöksestä, jos

- osa rakennuksesta on vahingoittunut ja siten vaarantaa rakennuksen käyttötarkoituksen mukaista käyttöä tai suojelun perusteena olevien arvojen ilmentymistä
- rakennuksen käyttäminen tai muuttaminen uuteen käyttötarkoitukseensa on suojelun vuoksi estynyt; tai
- on muu erityisen painava rakennusperinnön käyttöä tai hoitoa edistävä peruste.

Rakennuksen on täytettävä suojelun edellytykset, myös poikkeamisluvan jälkeen tai lupaa ei voida myöntää. Poikkeamislupaa myönnettäessä ELY-keskuksen on määrättävä enintään kahden vuoden mittainen aika toimenpiteen toteuttamiselle. (Laki rakennusperinnön suojelemisesta 2010: § 10 a.)

Suojellun rakennuksen purkaminen vaatii purkamisluvan. Lähtökohtana purkamislupalta on maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n mukaisesti, että rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi (MRL 1999: § 127). Purkamislupaa haetaan kunnan rakennusvalvonnasta. Sen tulee tiedottaa asiasta kunnanhallitukselle ja ELY-keskukselle, mikäli rakennuksen tai sen osan purkaminen voi merkitä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen taikka kaupunkikuvan tai rakennetun ympäristön turmeltumista. (Mikkela 2016: 3.)

Purkamisluvan myöntämisen edellytyksiä arvioitaessa ratkaisu perustuu kokonaisuutena. Merkittävimpänä tekijänä asiassa voidaan pitää asemakaavan ajantasaisuutta rakennussuojelun kannalta sekä asemakaavan sisältämiä merkintöjä ja määräyksiä. Rakennuksen kunto vaikuttaa purkulupa- pääsääntöisesti yksisuuntaisesti, huono kunto on peruste purkamiselle, mutta hyvä kunto ei ole este. (Mikkela 2016: 24.) Rakennuksen omistaja tai haltija on velvollinen ilmoittamaan, mikäli suojeluun määrätty rakennus on vahingoittunut tai

tuhoutunut. Museovirastolla sekä ELY-keskuksella on tarkastusoikeus perustelun syyn oikeuttamana, mikäli on syy epäillä, että rakennuksen suojelua koskevia tai vaarantamiskiellon yhteydessä annettuja määräyksiä taikka suojelupäätöksestä poikkeamiseen myönnetyn luvan ehtoja on rikottu. (Laki rakennusperinnön suojelumisesta 2010: § 18–19.)

Rakennussuojelurikoksesta on rikoslain mukaan tuomittava sakkoon tai vankeuteen enintään kahdeksi vuodeksi. Rikkomuksen on tehnyt, mikäli turmelee, purkaa, hävittää tai peittää rakennettuun ympäristöön kuuluvan kohteen ilman laissa edellytettyä lupaa tai lupaehtojen ja suojelua koskevien määräysten vastaisesta tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta. (Laki rikoslain muuttamisesta 1995: luku 48, § 6)

3.2 Suojellun rakennuksen käyttö

Rakennusperinnön hoitoon kuuluu olennaisesti suojeltujen rakennusten pitäminen käytössä sekä oikeanlainen korjaaminen ja jatkuva kunnossapito. Rakennettu kulttuuriympäristö on herkkä, ja sen säilyminen on uhanalaista puutteellisen tiedon ja arvostuksen sekä riittämättömän hoidon vuoksi. Lopputuloksena monesti saattaa olla näiden varjeltujen rakennuksien tuhoutuminen mainittujen osatekijöiden laiminlyönnin vuoksi. (Rakennusperintöstrategia 2010: 1.)

Rakennuksesta huolehtiminen kuuluu normaaleihin kiinteistönomistajien velvollisuuksiin. Suojelupäätös ei saa aiheuttaa omistajalle haittaa. Suojelukohteissa rakennuksen kunnosta huolehtimisessa sekä korjaamisessa on noudatettava suojelumääräyksiä. Määräykset antavat raamit kunnostustöille ja rajoittavat materiaalivalintoja. MRL:n puitteissa rakennuksissa on kunnossapitovelvollisuus, ja laiminlyönnistä kunnan rakennusviranomaisen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi (MRL 1999: § 166). Pelkkä määräys ei piittaamattomia rakennuksen omistajia hetkauta. Rakennuksen omistaja saattaa hakea rakennukselleen purkamislupaa. Kielteinen lupa ei kuitenkaan välttämättä saa omistajaa rakennuksen kunnostustöihin, vaan omistaja passivoituu ja odottaa rakennuksen

rapistumista pisteeseen, jolloin purkaminen on ainoa järkevä käyttötarkoitus.
(Mikkilä 2016: 24.)

Monesti rakennuksen suojelusta määrätään vasta siinä vaiheessa, kun rakennuksen kunto on jo huono. Korjauskustannukset ovat suuret, ja rakennukset vaatisivat suuria investointeja käytön jatkamisen mahdollistamiseksi. Tämä näkyy omistajien haluttomuudessa korjata rakennusta. Vaikka rakennusten kunnostamiseen voi hakea rahallista tukea, omistajat saattavat olla jo iäkkäitä eikä energiaa toimenpiteisiin ole. Kaupunkien, kuntien ja valtioiden omistamissa kohteissa ongelmaksi koituu usein talous sekä rakennukselle uuden käytön sovittaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennukseen sekä siitä seuraavat käytännön haasteet (Vuorinen 2022). Määrärahat ovat tiukassa, eikä kaikkien kohteiden yleensä valtaviin investointeihin löydy rahaa. Rakennukset jäävät tyhjilleen ja niistä pyritään pääsemään eroon myymällä siirtäen korjaustoimet ostajalle käytön jatkamiseksi. Käyttöä vaille jääneiden, uhanalaisten tai omistajilleen raskaita ylläpitokustannuksia aiheuttavien kohteiden säilyttämiseksi olisi kehitettävä erikoiskeinoja esimerkiksi laajentamalla käyttömahdollisuuksia (Rakennusperintöstrategia 2010: 35).

4 Helsinki

Helsinki on Suomen pääkaupunki, jossa on noin 1,5 miljoonaa asukasta ja 800 000 työpaikkaa. Nykyään Helsinki on pinta-alaltaan 719 km², josta maa-aluetta sisävesineen on 217 km². Rantaviivaa on 123 kilometriä ja saaria 327. (Tilastotietoja Helsingistä 2021.)

4.1 Historia

Helsinki perustettiin Ruotsin kuninkaan Kustaa Vaasan käskystä vuonna 1550 Vantaanjoen suulla sijaitsevan Helsinginkosken rannalle. Vuonna 1640 kaupunki siirrettiin Vantaanjoen suulta Vironniemelle eli nykyisen historiallisen keskustan alueelle. Kaupungin rakennettua kulttuuriympäristöä luonnehtii historiallisen rakennuskannan ohuus ja eurooppalaisessa tarkastelussa rakennuskannan nuori ikä. Nykyinen rakennuskanta on rakentunut 1800-luvun alusta lähtien. Suurin osa näistä rakennuksista on Suomenlinnan ja Senaatintorin – Kruununhaan ympäristössä. Ennen vuotta 1800 rakennettuja rakennuksia on ainoastaan 26. Ennen vuotta 1900 rakennettuja rakennuksia Helsingissä on kaikkiaan 533 kappaletta. Yli puolet Helsingin rakennuskannasta on rakennettu 1970 vuoden jälkeen. Historiallisen rakennusperinnön vähäisen määrän takia kaikki, mitä on jäljellä, on jo harvinaisuutensa vuoksi säilyttämisen ja vaalimisen arvoista. (Jaakkola ym. 2014: 11.)

Helsingin kaupunginarkkitehti Sakari Mentun mukaan suojelun suurimmat haasteet Helsingissä ovat vuonna 2022 kaupungin kasvupaineet ja niihin liittyvät taloudelliset kysymykset. Viimeisen kolmenkymmenen vuoden aikana rakennussuojelu on ollut osa prosessia, jossa lähtökohtana on ollut kaupungin kasvu ja siihen liittyvä jatkuva muutos. Helsingissä rakennetaan koko ajan uutta, ja sen arvo selviää aikanaan. Yksittäisten arvorakennusten suojelusta on siirrytty arjen rakennusten ja kokonaisuuksien säilyttämiseen. Rakennusten suojelussa on jo pitkään sovellettu hienovaraisempaa lähestymistapaa, joka perustuu kohteen lähtökohtien ja ominaispiirteiden analyysiin ja tulkintaan. Tämä lähestymistapa on olennainen alueiden ja kohteiden kehittämisessä, oli kyse sitten tavasta, jolla

säilytetään, täydennetään tai muutetaan. Alueiden historiaherkkä kehittäminen on muodostunut Helsingissä yhdeksi kaupunkiympäristön laadun tärkeäksi osatekijäksi (Jaakkola ym. 2014: 7). Hienovaraisen lähestymistavan idea ei kuitenkaan pääse täysin toteutumaan, sillä kohteen arvon tunnistamisessa on haasteita.

2020-luvulla on purettu ja puretaan runsaasti 1960- ja 70-luvun rakennuskantaa, ja rakennukset ehditään purkaa jo ennen kuin niiden arvoa on tunnistettu

toteaa Juha Vuorinen Helsingin kaupunginmuseosta.

Kokonaisuuksien vaalimisen myötä kulttuuriympäristöihin kuuluvan maiseman suojelu on noussut rakennussuojelun rinnalle. Esimerkiksi arvorakennusten ympäristöt kuten kartano- ja puistomiljööt ovat nykyään osa kulttuuriympäristöjen vaalimista. (Jaakkola ym. 2014: 8)

Rakennetuissa kulttuuriympäristöissä Helsingille on ominaista kerroksellinen, sekoittunut rakenne ja vuosikymmeniä edustavat ehjät, yhtenäiset alueet. Samalla rakenne voidaan jakaa kivikaupungin ja historiallisen keskustan umpikortteleihin kuten myös uudemmalle arkkitehtuurille tunnusomaisiin avokortteleihin. Monet esikaupunkialueet ovat rakentuneet vaihteittain ja ilmentävät kerroksellisuutta ja sekoittunutta rakennetta. Yhtenäisiä, ehjiä alueita on historiallisen keskustan alueella. Niistä tärkeimpiä ovat 1900-luvulla rakentuneet jugend-kaupunginosat Eira ja Katajanokka. Kantakaupungin uudemmat kerrostaloalueet Meilahdessa, Taka-Töölössä ja Ruskeasuolla 1930-, 1940- ja 1950-luvuilta edustavat avokortteliperiaatetta yhtenäisen ympäristön kanssa, metsälähiöideologiaa. Tästä ympäristötyypistä kehitettiin useita eri muunnelmia: Olympiakylän hienostunut maastoon sovitettu asemakaava ja Kontulan suuri mittakaava ja veistoksellisuus. Monet aikakauden kohteet, esimerkiksi Kisakylä, Olympiakylä ja Pihlajamäki, kuuluvat Suomen modernin arkkitehtuurin historian avainkohteisiin.

1960-luvulta lähtien alkoi rakentamisessa saada jalansijaa lähiörakentaminen ja teollinen tuotantotapa. Metsälähiöideologian aikakaudesta hypättiin elementtirakentamiseen muuraamalla ja betonielementein. 1970-luvulla kaupunkirakentamisessa alettiin pyrkiä pois lähiömallista ja ihanteeksi nousi tiivis ja

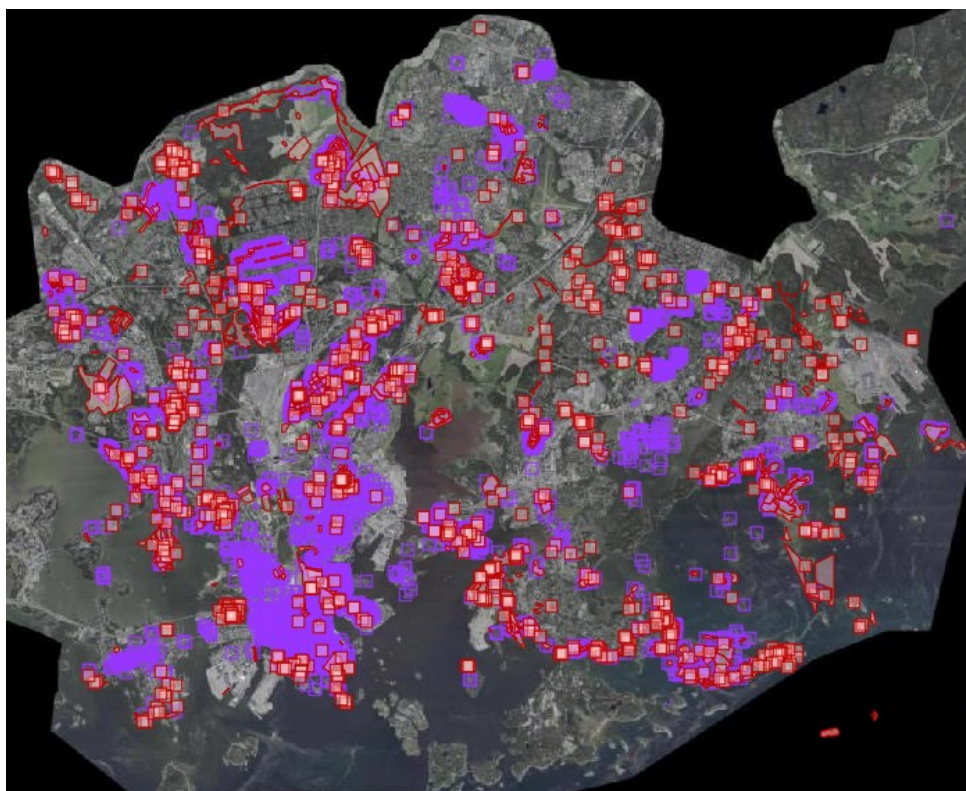
matalasuomalainen puutalokaupunki. Tästä ideologiasta puhtain esimerkki löytyy Siltämäestä: 1970-luvun kompakti-kontaktikaupunki. Lopulta betonirakentamisen monotonisuus jätettiin taakse 1980-luvulla, kun siirryttiin urbaanimpaan kaupunkirakenteeseen puu-, tiili- ja klinkkeriverhouksella. 1990-luvulta lähtien on palattu takaisin umpikortteleihin ja siitä tehtyihin sovellutuksiin. (Jaakkola ym. 2014: 12–13.)

4.2 Rakennusten suojelu

Helsingin yleiskaavoissa on vaalittu kaupunkikuvan monimuotoisuutta, historiallista kerrostuneisuutta, arkkitehtonista moniarvoisuutta ja merellisyyteen ja kulttuurimaisemaan liittyviä maisema-arvoja systemaattisesti 1970-luvun lopulta lähtien (Jaakkola ym. 2014: 16). Voimassa olevan yleiskaavan (2016) voimalliset tiivistämistavoitteet ovat kuitenkin johtaneet purkamisiin, ja paikoin epätydyttäviin kantakaupungin laajentamistavoitteisiin ja lähiöiden täydentämiskäytäntöihin (Vuorinen 2022). Sakari Mentu Helsingin kaupungilta kommentoi myös yleiskaavan asettamia haasteita, jossa kaupungin tiivistämistä sisäänpäin tulee olemaan vaikea sopeuttaa luonnonympäristön ja puistojen säilyttämiseen ja vanhan rakennuskannan suojeluun, ainakin paikoitellen (Mentu 2022).

2000-luvun alkuun saakka suojelumääräykset kohdistuivat kaupungin vanhimpaan, historialliseen rakennusperintöön, sittemmin myös sotien jälkeiseen rakennusperintöön. Helsingin ensimmäisenä laajan alueen säilyttävänä asemakaavana hyväksyttiin 1971 Puu-Käpylän asemakaava. Kaavalla suojeltiin 152 puista asuinrakennusta. Puu-Käpylän ohella helsinkiläisistä arvoympäristöistä suojeltiin varhain mm. Kulosaaren huvilakaupunki ja Meilahden huvila-alue. 1980-luvulla vanhan rakennuskannan säilymistä edistettiin välillisen suojelun asemakaavoilla, säätelämällä rakennusoikeutta. Näissä asemakaavoissa tontin rakennusoikeus on pienempi kuin olemassa olevan rakennuksen kerrosala, jolloin rakennuksen purkaminen muodostui vähemmän houkuttelevaksi. Useimmat näistä kaavoista ovat kuitenkin nykyisin vanhentuneet suojelumääräyksiltään. (Jaakkola ym. 2014: 17.)

Vuonna 2014 tehdyn selvityksen mukaan Helsingissä oli asemakaavoilla suojeltuja rakennuksia yhteensä 4 500 (kuva 2). Noin puolet sijaitsivat historiallisen keskustan ja kivikaupungin alueella (kuva 3). Kantakaupungissa uudistettavia asemakaavoja ovat erityisesti välilliset asemakaavat, jotka ovat vanhentuneet kaavamääräyksiltään ja sisällöiltään. Ideana olevalla säilyttävällä asemakaavoituksella ja rakennusten järkevällä käytöllä pyritään edistämään olemassa olevan rakennuskannan säilymistä ja kehittämistä. Teollisuusperinnön uusiokäyttö on tärkeässä roolissa asuntoalueiden identiteetti- ja kaupunkiympäristön vetoimatekijänä. Vanhoihin teollisuuskiinteistöihin rakennetut loftasunnot tarjoavat yhden tärkeän helsinkiläisen asumisen näkökulman ullakkoasumisen ja muiden helsinkiläisten asumismuotojen ohella. (Jaakkola ym. 2014: 17.)

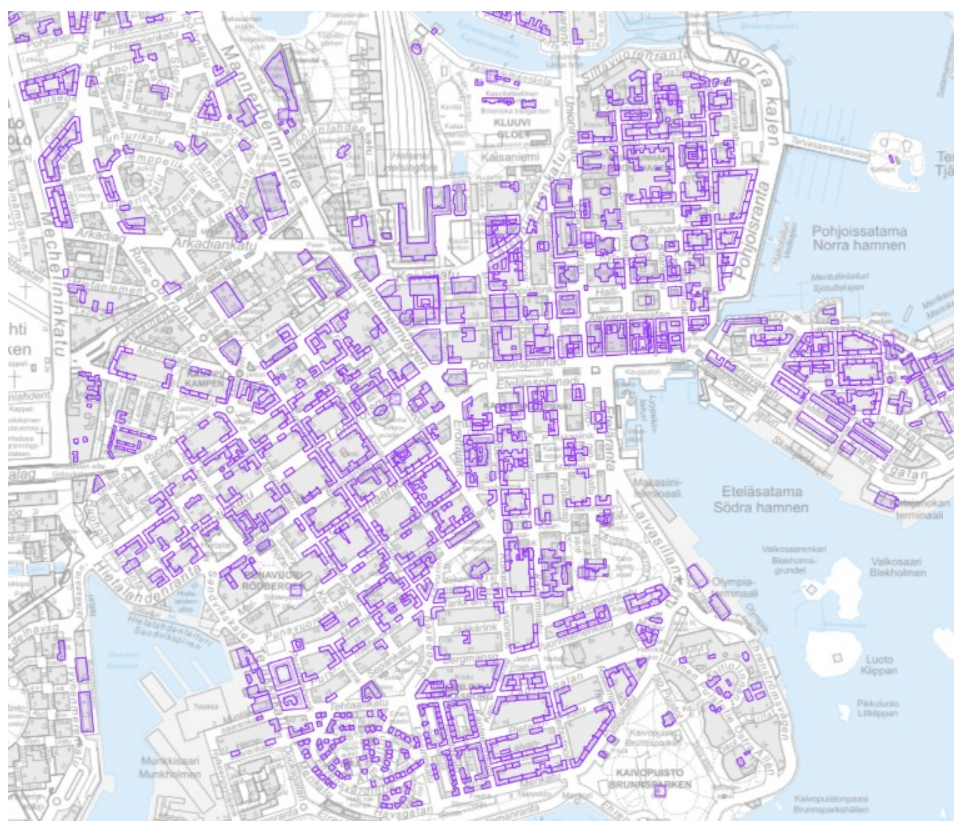


Kuva 2. Kaavoituksella suojellut rakennukset ja alueet (Kuva Paikkatietoaineisto 2022)

Kuvasta on havaittavissa kaavoituksella suojeltujen kohteiden sijoittuminen kaupungin alueella. Punainen väri ilmentää kaavalla suojeltuja alueita ja violetti rakennuksia. Suurin osa kohteista on keskustassa ja kantakaupungissa, muualla

ne sijoittuvat tiiviiksi ryppäiksi. Lähellä Helsingin kaupungin rajaa suojeltuja kohteita on vähemmän. Keskustan lisäksi kuvasta erottuu selkein suojeltuna alueina Puu-Käpylä, Pakilan rintamamiestontit ja Villinki rannikolla.

Kuvassa 3 on nähtävissä Helsingin ydinkeskustassa kaavoituksella suojellut rakennukset. Silmämääräisesti tarkasteltuna suojeltujen ja suojelemattomien rakennusten suhde näyttäisi olevan 50:50.



Kuva 3. Keskustassa kaavoituksella suojellut rakennukset (kuva: Paikkatietoaineisto 2022)

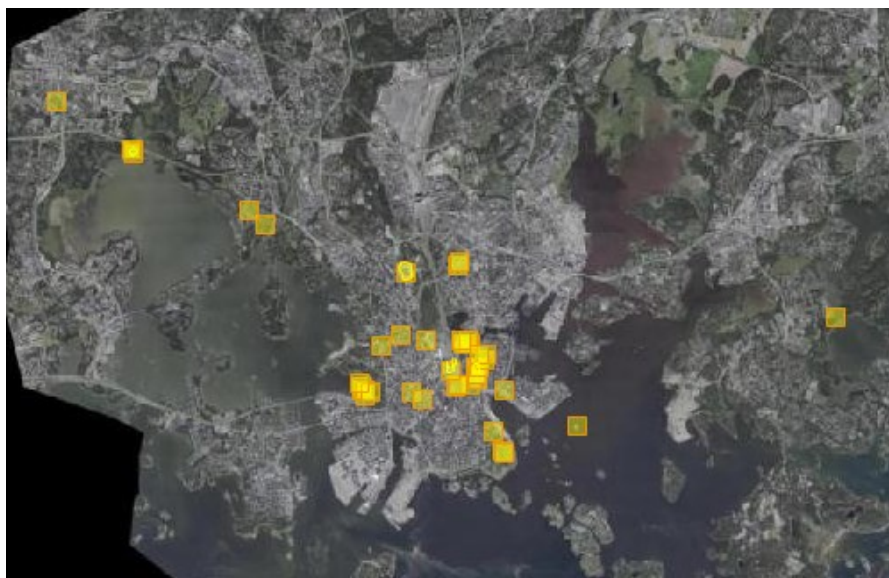
Helsingissä on alettu panostaa uudemman arkkitehtuurin säilymiseen, ja useat merkittävät esikaupunkien uudemmat aluekokonaisuudet on suojeltu asemakaavoilla. Lisäksi tärkeitä rakennetun ympäristön suojelun teemoja ovat olleet julkiset rakennukset, ullakkorakentaminen sekä Helsingin kantakaupungin alueella olevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat porrashuoneet. (Jaakkola ym. 2014: 20.) Helsingin kaupungin modernin rakennusperinnön säilyttämisessä nähdään haasteita. Osa Helsingin alueista ja rakennuksista nähdään

lähtökohtaisesti epäviihtyisinä sekä rumina, jolloin niiden suojelutavoitteita on haastava esittää, vaikka sen eteen tehdään töitä. (Mentu 2022.) Sakari Mentu kommentoi:

Vuoden 1946 jälkeen on rakennettu 84 % Helsingin rakennuskannasta, joka tekee suojelun taustaksi tehtävän inventoinnin vaikeaksi – kustannukset karkaavat käsistä. Rakennuksissa, erityisesti 1980-luvun kohteissa, on myös huomattavia rakennusteknisiä ongelmia, jotka tekevät perinteisen peruskorjauksen hankalaksi ja kalliksi. (Mentu 2022)

Kun laki rakennusperinnön suojelusta on tullut voimaan, jos valtion omistamien rakennusten suojelua koskevien säännösten nojalla aiemmin suojeltu valtion omistama rakennus luovutetaan toiselle, ELY-keskuksen on pantava vireille rakennuksen suojelua koskeva asia (Laki rakennusperinnön suojelemisesta 2010: § 11).

Kuvassa 4 esitetään rakennusten sijoittuminen kartalla Helsingissä. Lakia rakennusperinnön suojelemisesta on sovellettu vuoteen 2022 mennessä yhteensä 37 kohteessa.



Kuva 4. Lailla rakennusperinnön suojelemisesta suojellut rakennukset (Kuva: Paikkatietoaineisto 2022)

Kuvassa 5 on nähtävissä erityislainsäädännöllä suojeltujen, yhteensä 71 kohteen sijoittuminen Helsingin alueella. Molemmilla kirkkolailla suojeltuja kohteita on yhteensä 17. Rautatiesopimuksella suojeltuja ovat Huopalahden, Malmin ja Pitäjänmäen asemat, Pasilan veturitalli ja rautatieläistalot sekä Pasilan konepaja (Kulttuuriympäristön palveluikkuna 2022). Erityislailla suojeltujen rakennuksien sijoittumisesta on selkeästi havaittavissa keskusta ja kantakaupungin alue.



Kuva 5. Erityislailla suojellut rakennukset ja alueet (Kuva: Paikkatietoaineisto 2022)

Suojeltujen rakennusten tiedot ja sijainti on esitetty Helsingin karttapalvelun aineistoissa kulttuuriympäristön välilehdellä, jossa rakennukset sekä alueet on valittavissa kartalle suojelutyypeittäin. Kaavasuojelun alaisten kohteiden tietoja on kerrottuna kaavaselostuksessa vaihtelevasti kaavan iästä riippuen. Uudemmissa 2000-luvulla tehdyissä kaavoissa tai kaavamuutoksissa suojelluista rakennuksista on tietoa kattavasti alkaen rakennusten historiasta. Muiden suojelukeinojen osalta karttapalvelu ohjaa Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunaan, jossa ovat koko Suomen rakennusperintökohteet.

5 Rakennussuojelun esimerkitapauksia

5.1 Asemakaavoituksella suojeltu: Käpylän Käärmetalo

Helsingin Käpylässä sijaitsevat Käärmetalo on arkkitehti Yrjö Lindegrenin suunnittelema vuonna 1952, kortteliin 857 valmistunut kokonaisuutena käsittäen kaksi nelikerroksista asuinkerrostaloa ja huoltorakennuksen [Valtonen 2014: 14]. Kortteli kuuluu Helsingin jälleenrakentamiskauden asuntotuotantoon, metsälähiöideologiaan ja rakennuksen arvot on hyväksytty modernin arkkitehtuurin suojelujärjestön DOCOMOMO:n kansalliseen rekisteriin. Kerrostalon polveilevassa rakennusmassassa on 190 asuntoa. Käärmetalon muoto on ainutlaatuinen ja on syntynyt asettelemalla lamelleja peräkkäin ketjuiksi kääntymissuuntaa ja typpiä satunnaisesti vaihdellen (kuva 6). Näin pystyttiin vastaamaan myös maaston asettamaan haasteeseen sijoittamalla jokainen lamelli omalle, tarpeelliselle korkeudelleen. (Käärmetalon RHS – Selvitys 2011: 5, 21.)

Rakennus kuuluu ensimmäisiin Helsingin asuntotuotantokomitean rakennuttamiin Arava-lainoituksella toteutettuihin kunnallisiin vuokrataloihin. Arava-kohteille tyypillisesti asemakaavassa määrättiin tontille rakennettavan 2-kerroksinen lasten seimi- ja tarharakennus, jonka yhteydessä olisi lämpökeskus. Huoltorakennus ”Käpylinna” on sisältänyt lastentarhan ja seimen, pesulan ja naapuruston käyttöön tarkoitetun saunaosaston sekä uimahallin. (Käärmetalon RHS – Selvitys 2011: 15.)



Kuva 6. Käärmetalo 1966 (Möller, B. Helsingin kaupunginmuseo)

Käärmetalon kortteli – kortteli 857 – on noin 60 metriä leveä ja noin 300 metriä pitkä, korkeuserot vaihtelevat useita metrejä. Vuonna 1939 asemakaavamuutoksen yhteydessä alue oli määritelty asuinkerrostalojen kortteliksi ja jaettu yhdeksään erilliseen tonttiin, joille oli määritelty tarkat rakennusalat ja rakennusten maksimikorkeudet. Vuonna 1949 kaavaan tehtiin uusi muutos, jossa korttelista 857 poistettiin tonttijako, mahdollistaen rakennuksen vapaamuotoisen suunnittelun. Tässä asemakaavassa alueesta määrättiin seuraavaa:

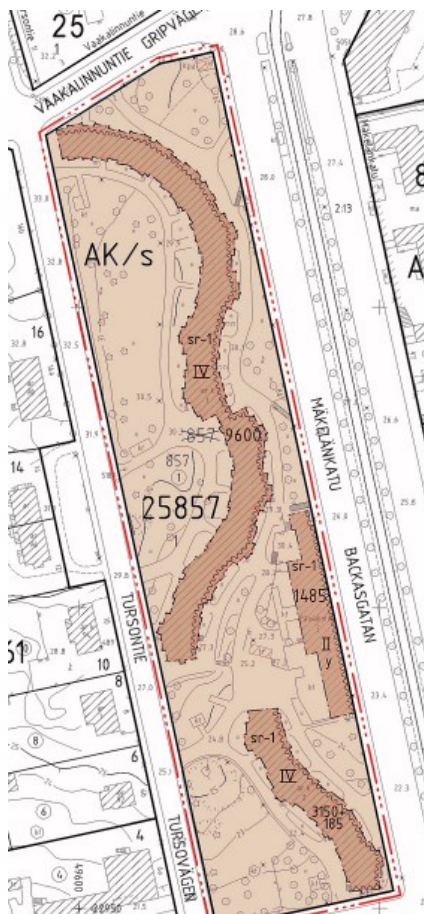
Kortteliin n:857 saadaan rakentaa enintään 4-kerroksisia ja enintään 14 m korkeita paloa pidättävään luokkaan kuuluvia rakennuksia, joissa kattolista saa kuitenkin olla puusta. Korttelin pinta-alasta saadaan enintään $\frac{1}{4}$ käyttää rakentamiseen. Rakentamattomiksi jäävät tontinosat on istutettava ja saadaan niille laittaa tarpeellisia kulkuteitä.

(Käärmetalon RHS – Selvitys 2011: 15.)

Vuonna 2006 ympäristöministeriön vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen lisäksi kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi alueeksi ja 2013 maakuntavaltuuston hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Yleiskaavassa tontti on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaaksi alueeksi. Asemakaavamuutos, joka on laadittu vuonna 2014 on molempien maakuntakaavojen ja yleiskaavan mukainen. Alkuperäinen asemakaava on rakentamisajalta vuodelta 1937, eikä siinä luonnollisesti ole ollut suojelumerkintöjä. (Asemakaavan muutoksen nro 12183 selostus 2013: 2, 3, 6.)

Käärmetalon kortteli rakennuksineen ja lähiympäristöineen muodostaa kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävän kokonaisuuden. Arkkitehtisuunnittelun keskeisenä tavoitteena on ollut sijoittaa rakennukset soljuvasti metsäiseen maisemaan. Tehty asemakaavan muutos seuraa tätä tavoitetta säilyttämällä ja ylläpitämällä piha-alueilla kaupunkikuvan ja maisemakulttuurin kannalta tärkeän puistometsämäisen luonteen ja puoliavoimen tilarakenteen sekä alkuperäiset pihan rakenteet.

Kuvassa 7 on esitetty asemakaavan muutos, jossa korttelialue pihapiireineen (AK/s) ja korttelialueella sijaitsevat asuin- ja palvelurakennukset on merkitty suojeltaviksi (sr-1).



Kuva 7 Asemakaavan muutos 12183 määrittelee Käärmetalon suojelumääräyksen (Asemakaavan muutos nro 12183 selostus)

Asemakaavassa korttelin merkintä AK/s on määräyksiltään seuraavanlainen:

AK/s

Asuinkerrostalojen korttelialue, joka on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas ja jolla ympäristö säilytetään. Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennetun ympäristön (RKY 2009, Käpylän puutaloalueet ja Käärmetalo). Korttelin pihaympäristö tulee säilyttää ha tarvittaessa uudistaa alkuperäisten suunnitelmien periaatteita noudattaen. Pihan kunnostustöiden pohjaksi tulee laatia ympäristöhistoriallinen selvitys. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä pihasuunnitelma, joka perustuu ympäristöhistorialliseen selvitykseen. Puusto tulee säilyttää siten, että sen kaupunkikuvallinen arvo säilyy. Alkuperäiset pihamuurit ja muut alkuperäiset piharakenteet kuten terassit, katu-
muurit ja kadun puoleinen pergola-aita yksityiskohtineen tulee säilyttää ja korjata säilyttäen. (Asemakaavan muutos nro 12183 selostus 2013: 28.)

Asemakaavassa rakennuksille asetetun sr-1-suojelumerkinnän sisältö kokonaisuudessaan on seuraavanlainen:

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Arvokkaisiin sisätiloihin sisältyvät asuinrakennusten alkuperäisinä säilyneet eteisen ja keittiön kiintokalusteet sekä asuinrakennusten ja palvelurakennuksen porrashuoneet.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjauksen yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten rakenteiden ja rakennusosien kuten julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, parvekkeiden ja niiden yksityiskohtien, ominaispiirteiden, materiaalien ja värien säilyttäminen tai palauttaminen. Rakennuksen korjaustöiden tulee olla sellaisia, että ne edistävät rakennusten ja niiden lähiympäristön alkuperäisten piirteiden säilymistä ja vahvistumista.

Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten tilasarjojen, huonejaon, rakenteiden, porrashuoneiden porrassyöksyjen, kaiteiden, lattiapintojen, asuntojen ulko-ovien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen tai palauttaminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Uusien ikkunoiden ja ovien materiaalina tulee olla puu.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla alkuperäisellä tavalla rapattu ja alkuperäisen sävyisiä. Rakennukseen ei saa rakentaa uusia parvekkeita eikä jälkiasennushissiä rakennusrungon ulkopuolelle rakennustaiteellisista ja kaupunkikuvallisista syistä.

Olemassa olevien parvekkeiden ja terassien kaiteiden tulee olla betonisia, joissa on teräksinen käsijohde, ja ne tulee toteuttaa yksityiskohdiltaan alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Parvekkeita ei saa lasittaa.

Kattopintojen alkuperäistä aukotusta ei saa muuttaa. Rakennuksen katolle ei saa sijoittaa teknisiä tiloja tai -rakennelmia.

Rakennushistoriaselvitys on liitettävä lupahakemukseen jo ennen lupapäätöksen tekemistä ja hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. (Asemakaavan muutos nro 12183 selostus 2013: 28.)

Käärmetalon ensimmäinen peruskorjaus suoritettiin vuosina 1981–1986 eli ennen rakennuksen suojelustatusta. Peruskorjauksen käynnistämisprosessissa oli tullut esiin rakennuksen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot, joita haluttiin suojella ja korjaustyössä keskityttiinkin korostamaan suojelun merkitystä. Korjauksessa tehdyt ratkaisut kertovat toimenpiteiden lähtökohtana olleen rakennusten säilytettävien arvojen, rakenteiden ja rakennusosien suojeleminen. Korjauksessa uusittiin ja korjattiin julkisivurappauksia, kunnostettiin parvekkeet ja ikkunat. (Käärmetalon RHS – Selvitys. 2011: 54) 2010-luvun puolivälissä Käärmetalolle tehtiin uudestaan mittava peruskorjaus, jossa uusittiin julkisivun rappaukset, yläpohjan kattorakenteet, parvekkeet, vesi-, viemäri- ja lämmitysverkostot sekä perusparannettiin piha-alueet (Päätös peruskorjauksesta 2016).

5.2 Asemakaavoituksella suojeltu alue: Pihlajamäki

Pihlajamäki oli ensimmäinen 1960-luvun elementtilähiö Helsingissä, jonka muodostama kokonaisuus sai suojelun asemakaavalla. Kuvassa 8 näkyy koko alue, joka lasketaan Suomen modernin arkkitehtuurin kiistattomaksi merkkikohteeksi ja se on hyväksytty DOCOMOMO-järjestön listalle. 1960-lukua seuranneiden täydentämiskorjauksien vuosien jälkeenkin, Pihlajamäki on säilyttänyt asemakaavallisen perusasetelman. Asetelman vaaliminen ja säilyttäminen on ollut vuoden 2007 asemakaavamuutoksen keskeinen tehtävä. Alueen ostoskeskusten vanhin osa on arvotettu kuuluvan luokkaan 1: joka sisältää arkkitehtuuriltaan erittäin harkittuja ja viimeistelyä, hyvin säilyneitä tai ympäristöarvoiltaan erittäin merkittäviä ostoskeskuksia. Asemakaavan on suunnitellut Olli Kivinen vuonna 1959. (Salastie & Tainio 2007: 5.)



Kuva 8. Pihlajamäki 1970 (Rista. Helsingin kaupunginmuseo)

Pihlajamäki on ollut yksi ensimmäisiä aluerakentamiskohteita Suomessa, jossa teollisia rakennusmenetelmiä ja täyselementtijärjestelmää on sovellettu suuressa mittakaavassa (Salastie & Tainio 2007: 5). Alue jakautuu kahteen: SATOn alueeseen, jonka tavoitteena arkkitehdillä Lauri Silvennoisella on ollut standardisoida koko rakentamisprosessi, ja HAKAn alueeseen, jossa rakentaminen on perustunut paikallavalutekniikkaan ja puolivalmiisiin elementteihin (kuva 9).



Kuva 9. Rakentamisen tyyliä ilmentävä asuinrakennus

SATOn alueella monumentaaliset tornitalot (kuva 10) ovat maisemaa hallitsevia ikonisia maamerkkejä, rakennuksien väreissä hallitsee mustavalko-väriskaala.



Kuva 10. Monumentaalinen tornitalo

HAKAn alueella on maaston muotojen hyväksikäyttö ja metsäluonnon varjeleminen U:n muotoisten suorkortteleiden avulla (kuva 11), joissa väri on ollut tärkeä osatekijä suunnittelussa. (Salastie 2022.)



Kuva 11. U-muotoinen suurkortteli

Pihlajamäen asemakaava on suunniteltu asettumaan viiteen aluesoluun, jotka suunniteltiin omiksi kokonaisuuksiksi sisältäen lähikauppoja. Aluesolut on sijoitettu umpikatuja varten, kaksi lounaisosan kalliöylängölle, kaksi alueen koillisosaan ja viides alueen pohjoisosaan, alavalle maalle. Rakennusten sijoittelukaavaan on ohjannut metsäinen kalliomaasto sekä pyrkimys arkkitehtoniseen näyttävyYTEEN. Alueen sydämen muodosti ostoskeskus aluetta jakavan laakson eteläpäässä. Asemakaavassa rakennusten sommitelma perustui vapaamuotoiseen sijoitteluun maisemaan topografian piirteitä mukaillen tai sitä korostaen. (Salastie & Tainio 2007: 5)

4.5.2006 hyväksytyssä asemakaavan muutoksessa (liite 1) suojeltiin Pihlajamäen 1960-luvun rakennuskanta sekä muut aluekokonaisuuteen kuuluvat ympäristön olennaiset osat. Asuinrakennusten lisäksi suojeltiin alueen alkuperäistä rakennuskantaa edustava arkkitehti Kaija ja Heikki Sirenin vuonna 1963 suunnittelema ostoskeskusrakennus, alueen kirkko sekä joitakin hyvin säilyneitä, alkuperäiseen suunnitelmaan kuuluneita pienmyymälärakennuksia. (Salastie & Tainio 2007: 6.)

Koko Pihlajamäen aluekokonaisuus on merkitty asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäväksi asemakaavassa merkinnällä /s. Rakennuskannan osalta kaavassa on käytetty sr-2- ja sr-1-tasoisia suojelumääräyksiä. Asemakaavassa sr-1-suojelumerkinnän sisältö on seuraavanlainen

Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja asemakaavahistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen, sen julkisivujen, vesikaton ja/tai sisätilojen rakennustaiteellista arvoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä palauttamaan alkuperäiseen asuunsa. Tontilla 38017/3 suojeltavaan kokonaisuuteen kuuluu ostoskeskusrakennuksen ulkokäytävä kattolyhtyineen, rakennuksen länsisiiven tilajako väliseiniineen sekä näyteikkunaseinät pintajaon suhteineen. Rakennuksen palautettaviin rakennusosiin kuuluu kuparista tehty otsalippa. Näyteikkunoita ei saa peittää mainosteipein ja rakennuksen mainoskyltit tulisi sijoittaa alkuperäistä sijoitteluideaa noudattaen. Tontilla 38016/10 rakennuksen sisätilat on säilytettävä siten, että niiden rakennustaiteellista arvoa ei turmella. (Asemakaavan muutoksen nro 11520 selostus. 2006: 14.)

sr-2 merkinnöissä 1960-luvun asuinrakennuksiin määrätään seuraavaa

Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja asemakaavahistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt on tehtävä ensisijaisesti säilyneet, alkuperäistöytöksen mukaisesti rakennusosat korjaten. Julkisivuissa on sallittu ainoastaan betoni- ja sileät rappauspinnat. Päätyseinissä sallitaan myös muurattu tiilipinta. Julkisivujen muutostyöt on tehtävä siten, että ikkuna-aukotuksen ja parvekekaiteiden asema suhteessa julkisivupintaan säilyy alkuperäisenä tai alkuperäisen kaltaisena. (Asemakaavan muutoksen nro 11520 selostus. 2006: 14.)

sr-2a

Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja asemakaavahistoriallisesti arvokas rakennus. Julkisivultaan alkuperäisenä säilynyt rakennus, jota ei saa purkaa ja jonka julkisivujen korjaaminen tulee tehdä alkuperäinen seinärakenne ja julkisivu säilyttäen. Tonteille 38015/13 ja 38012/8 päätyjulkisivujen materiaalina sallitaan betoni- ja rappauspintojen ohella muurattu tiilipinta. (Asemakaavan muutoksen nro 11520 selostus. 2006: 15.)

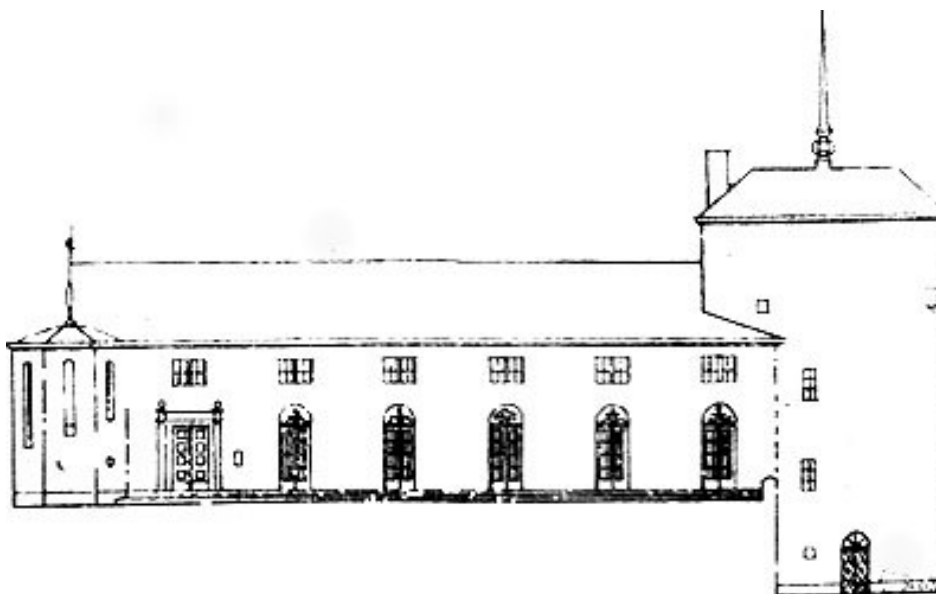
5.3 Asemakaavalla suojeltu, purettu Vuoritalo

Käpylän Vuoritalo sijaitsi Taivaskallion läheisyydessä asutuksen ympäröimänä, luonnonläheisellä ja kallioisella lähivirkistysalueella Nyyrikinpuistossa (kuva 12).



Kuva 12. Vuoritalon ulkoasu (Leppänen 2012. Lupa: 24.10.2022)

Arkkitehti Martti Välikankaan Käpylän vapaapalokuntaa varten suunnittelemaa rakennusta nimitettiin ensin Seurataloksi. Seuratalon näyttämöosa valmistui vuonna 1921. Kuvassa 13 nähtävässä rakennuksen suunnitelmassa oli piirretty siipiosa, jota ei koskaan rakennettu. Valmiissa rakennuksessa seinään oli varattu aukko siiven rakentamiselle (kuva 14) (Asemakaavan muutoksen nro 12062 selostus 2011: 2)



Kuva 13. Rakennuksen suunnitelma (Pörssitieto)

Monen muun käyttötarkoituksen ohella rakennus toimi Käpylän ensimmäisenä kansakouluna. Vapaapalokunnan toiminta siirtyi Käpylän paloasemalle vuonna 1939. Vuoritalon kunto heikkeni merkittävästi pysyvän käytön puutteesta ja 1980-luvun puolivälissä osa vesikattoa, välipohja ja portaikon yläosa sortuivat osittain. Kaupunki osti rakennuksen omistukseensa 1988 ja suoritti korjauksia 1990-luvulla. Ensimmäisessä tulipalossa lokakuussa 2010 rakennuksen kaksi kerrosta vaurioitui tulipalossa. (Asemakaavan muutoksen nro 12062 selostus 2011: 2–3.)



Kuva 14. Vuoritalon lisäosalle varattu aukko (Leppänen 2012, Lupa: 24.10.2022)

Vanhassa 1991 vahvistetussa kaavassa Vuoritalo oli merkitty suojeltavaksi, purkaminen oli kielletty ilman rakennuslautakunnan lupaa. Vuonna 2012 asemakaavan muutoksen (liite 2) tavoitteena oli alkuperäisestä käytöstä poistuneen rakennuksen säilyttäminen, kunnostaminen ja sen muuttaminen uuteen käyttöön. Kaavaan Vuoritalo oli merkitty rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-2). Asemakaavan muutoksen toteuttaminen pyrki suojelemaan ja säilyttämään arkkitehtuuriltaan 1920-luvun klassismia edustavan rakennuksen. Muutoksen myötä tyhjilleen olevaan rakennukseen olisi mahdollistettu neljän asunnon muodostaminen. Rakennukseen olisi mahdollista suunnitella korkeatasoisia ja nykyaikaisia asuntoja, joihin avataan muutamia rakennuksen hengen sallimia harkittuja uusia ikkuna- ja ovi-aukkoja. (Asemakaavan muutoksen nro 12062 selostus 2011: 5–6, 10.)

Ennen uuden asemakaavan lainvoimaistumista 9.11.2012 Vuoritalo vaurioitui pahoin kantavien rakenteiden osalta tulipalossa lokakuussa 2012. Palon jäljiltä rakennuksen kunto tarkastettiin ja todettiin, että peltikate on tiiliseinien päällä vain omalla painollaan ja tiilien vanhat muuraukset eivät enää sitoneet tiilimuurausta. Helsingin kaupunki jätti rakennuksesta purkamislupahakemuksen 1.11.2012. Rakennus purettiin Helsingin kaupungin rakennuslautakunnan hallintopäätöksellä ennen purkuluvan saantia hätäpurkuna. (Vuoritalon purkaminen 2012.)

5.4 Kirkkolakien suojelemat kohteet

Helsingissä on yhteensä 17 suojeltua kirkkoa, joista ortodoksisia on kaksi: Pyhän Kolminaisuuden kirkko ja Uspenskin katedraali, jotka on rakennettu 1827 ja 1826. Loput kirkot ovat evankelisluterilaisia vuosilta 1754–1968, joista ennen 1917 rakennettuja eli suoraan suojeltuja on noin puolet. Kirkkorakennusten rakennusvuosien laaja skaala näkyy arkkitehtuurissa ja näin rakentamisen eri tyy-leissä.

Esimerkkinä kirkkosuunnittelun nykypäivää edustaa vuonna 2004 kirkkohallituksen päätöksellä suojeltu kirkoista nuorin, Marjatta ja Matti Jaatisen suunnittelema Kannelmäen kirkko (kuva 15). 30 metrin korkeuteen kohoava kartion muotoinen betonirakennus edustaa 1960-luvun arkkitehtonisesti korkeatasoista ja ennakkoluulotonta uutta kirkkorakentamista parhaimmillaan. (Kannelmäen kirkko 2022.) Ennakkoluulottomuus on aistittavissa kirkon suunnitelmista ja toteutumisesta. Sisätiloissa hyvänä ilmentäjänä toimii alttari-ikkunaa peittävä pinta-alaltaan noin 50-neliöinen taidemaalari Hilikka Toivolan tekemä ikkunataideos. Alkuperäisestä suunnitelmasta poiketen sisätilan teräskaapeleiden varaan ripustettu puukatto on korvattu betonilaudoituksella, suunnitelmalla haluttiin ilmentää Raamatun ilmestysmajaa. Lisäksi rakennuksesta puuttuu suunnitelmissa ollut kellotorni. Kellomelodiat kuuluvat kirkon huipulle sijoitetuista kaiuttimista. (Kannelmäen kirkko 2021.)



Kuva 15. Kannelmäen kirkko 2022

5.5 Rautatiesopimus: Pitäjänmäen rautatieasema

Pitäjänmäen rautatieasema on yksi viidestä Helsingissä rautatiesopimuksella suojellusta rakennuksesta, vuonna 1998 koko asema-alue rakennuksineen suojeltiin. Asemarakennus on valmistunut vuonna 1904 Länsi-Helsinkiin, ja se on kokenut laajennuksen 1911, suunnittelijana on ollut Bruno Ferdinand Granholm, joka oli arkkitehtina rautatiehallituksessa 1892–1926. (Lappi 2022.) Asema rakennettiin yhdeksi Helsingin ja Turun välillä kulkeneen rantaradan asemaksi. Asemarakennuksen (kuva 16.) lisäksi suojeltuun kokonaisuuteen kuuluu kaksi asuinrakennusta talousrakennuksineen sekä noin 100-vuotias lehmuskuja, joka kulkee asema-alueen halki. (Alapeteri & Liski 2018: 7.)



Kuva 16. Asemarakennus Pitäjänmäessä

Asemalla on toiminut lipunmyynti vuodenvaihteeseen 1987–1988 saakka. Vuoden 1988 jälkeen asemarakennuksessa on toiminut muun muassa yrityksiä: viime vuosina Länsi-Helsingin Uutiset. (Lappi 2022.) Asemanseudun neljän asunnon asuinrakennus on edelleen käytössä VR:n henkilökunnan asuntolina.

Asema-alueen kultakausi sijoittui 1910-luvulta 1950-luvulle, johon asti alueella säilyi asema-alueille tyypillinen asemarakennuksen, tavaramakasiinin ja yleiskäymälän muodostama ”kolminaisuus”. Tavaramakasiini oli käytössä vuoteen 1988 saakka, lopettamisen syynä oli VR:n kappaletavaraliikenteen uudelleenjärjestely, jonka seurauksena moni pieni tavara-asema lopetettiin.

Pitäjänmäen asema-alueen omistus on siirtynyt yksityiselle, mutta siitä huolimatta rakennukset sekä puisto muodostavat edelleen poikkeuksellisen eheän ja säilyneen rautatiemiljöö. (Alapeteri & Liski. 2018: 5.) Vuonna 1998 rakennus on muutettu toimistokäyttöön, muutostöiden yhteydessä alkuperäiset kiinteät

sisustukset on purettu pois alkuperäinen huonejako pääosin säilyttäen. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1955, jossa rakennukset eivät ole suojelumerkittyjä. Vanhaan asemakaavaan on tehty asemakaavan muutosehdotus nro 12602, joka on vielä hyväksymättä. Kaavamuutoksen keskeinen sisältö käsittää Pitäjänmäen arvokkaan asemapuiston sekä rakennuksien suojelun kaavalla ja asemanseudun läntiselle puolelle mahdollistettaisiin uuden asunto- ja liikekorttelin rakentaminen. Suojellun alueen ja uuden asuntoalueen väliin, asemansillan kohdalle, on suunniteltu aukio päivittäistavarakauppoineen, josta lännen uusi asuinalue alkaisi 12-kerroksisella rakennuksella. (Liite 3.) (Asemakaavan muutoksen nro 12602 selostus 2020: 8, 21.)

6 Yhteenveto

Työssä tutkin rakennussuojelun keinoja ja tarkoitusta ja perehdyin näihin Helsingin osalta. Rakennussuojelun tarkoituksen johtopäätöksenä on rakennusperinnön ja kulttuuriarvojen säilymisen edellyttäminen uudis- ja täydennysrakentamisen hampaissa. 2020-luvulla tiivistyvä kaupunkikuva ja rakentamisen paine pakottavat kaupunkia tiivistämään jo rakennettuja alueita. Etenkin 60-luvulla ja aikaisemmin rakennetuissa väljemmin muodostetuissa kokonaisuuksissa nähdään paljon hyödyntämätöntä tilaa, joihin myös Helsingin yleiskaava kohdistaa täydentämistavoitteet. Alueet ovat kuitenkin arvokkaita ilmentämään aikansa ominaispiirteitä alueellisesti sekä arkkitehtuurillisesti. Työ alueiden rakennushistorian arvon tunnustamiseksi on kesken, joka on suoritettava ennen päätöstä mahdollisesta suojelusta.

Työkaluina rakennussuojelulla on karrikoidusti viisi keinoa, jotka jakautuvat suojelun kentällä hieman suojeltavan kohteen mukaan: alue, rakennus, rakennuksen tyyppi tai rakennuksen osa. Johtopäätöksenä jokainen suojelukeino pyrkii samaan päämäärään, ja suojelupäätöksissä mukana olevat tahot ovat hyvin vuorovaikutteisia. Museovirasto sekä ELY-keskus toimivat konsultoivina tahoina suojelukeinosta riippumatta. Aikoinaan valtion omistuksessa suojelun saaneet rakennukset ovat lakimuutoksen myötä ELY-keskuksen tarkkailun alla, mikäli valtio luopuu rakennuksista ja suojelu täytyy täten uusida. Helsingissä suojelukeinoista on käytetty eniten asemakaavoituksella suojelua, ja sen avulla suojeltuja rakennuksia sekä alueita on paljon. Tulevaisuudessa on mielenkiintoista nähdä, minkä ikäisiä rakennuksia suojellaan etenkin, kun 2000-luvun rakentamisessa arkkitehtuurilliset elementit ovat vähentyneet huomattavasti. Helsingin rakennuskanta on pitkälti 1965-luvun jälkeistä elementtirakentamista, jonka inventointi on kesken. Rakennuksia puretaan, ennen niiden arvon tunnistamista ja osa nähdään rumina sekä epäviihtyisinä. Helsingin kaupunginmuseo pyrkii työssään tuomaan esiin rakennusten arvoa ja sen myötä rakennusperinnön arvostus on nousussa.

Työtä varten lähetin sähköpostitse rakennussuojeluun liittyen kolme kysymystä Helsingin kaupungin arkkitehdille, Sakari Mentulle ja Helsingin kaupunginmu-seon tutkijalle Juha Vuoriselle. Kysymykset olivat seuraavanlaiset:

- Mitkä ovat rakennusten suojelun suurimmat haasteet?
- Mikä on rakennussuojelun toteutumisen keskimääräinen kesto hake-muksesta suojelustatukseen?
- Miten rakennussuojelun tavoitteet koetaan toteutuneeksi?

Juha Vuorinen ja Sakari Mentu kokevat rakennusten suojelun tavoitteiden toteu-tuneen tähänastisesti hyvin, mutta tulevaisuudessa on näkyvissä haasteita. Hel-singissä suojeltuja rakennuksia on paljon, ja näiden rakennusten kunto vaihte-lee.

Suojelun kannalta harmillisesti kaikkia suojelun ansaitsevia rakennuksia ei vält-tämättä ehditä saamaan suojelun piiriin tai suojeltu rakennus rapistuu suojelusta huolimatta. Rakennusten kunnossapidon vaikeudet eivät kohdistu vain yksityi-seen omistajuuteen, vaan julkisella sektorilla painitaan samassa sarjassa. Moni suojeltu rakennus myydään valmiiksi huonokuntoisena, samalla siirtäen raken-nuksen mahdolliset kunnostustyöt uudelle omistajalle. Usein huono kunto voi olla syynä siihen, että rakennukselle ei löydy ostajaa.

Suojelun tarkoitus on rakennuskannan kerroksellisuuden ja historian säilymisen näkökulmasta pelkästään positiivinen. Harmittavaa on kuitenkin, ettei suojelu ta-voita rakennusta tarpeeksi nopeasti ja suojelu epäonnistuu. Tämä ilmenee ra-kennusten vaihtelevana kuntona sekä kunnossapidossa että kunnostustöissä. Rakennuksia on hankala muokata vastaamaan 2020-luvun standardeja, ja suo-jelu on siten omistajalle taloudellinen rasite. Rakennuksen omistaja on vas-tuussa rakennuksen kunnosta, ja kirjallisista velvoitteista huolimatta viranomais-ten keinot laiminlyöntitapauksissa ovat vähäiset. Seurauksena on lähes vääjää-mättä rakennuksen tuhoutuminen. Suojeltujen rakennusten kunnossapidon avulla säilytämme kaupunkikuvassa ilmentyvän rakennuskannan kerroksellisuu-den tulevaisuudessakin.

Lähteet

Alapeteri, Niina & Liski, Matti. 2018. Pitäjänmäen asema - Ympäristöhistoriallinen selvitys ja kehittämistavoitteet. Helsingin kaupunki. Verkkoaineisto. Luettu 25.10.2022

Käärmetalon RHS – Selvitys. 2011. Arkkitehtitoimisto Koskinen & Schalin Oy. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, Ympäristötoimisto. <<https://dev.hel.fi/paatokset/media/att/10/10cb4bd72d2e37de096845005a7d30621132350a.pdf>>

Asemakaavan muutoksen nro 11520 selostus. 2006. Pihlajamäki suojelukaava. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto. Verkkoaineisto. <https://kartta.hel.fi/helshares/kaavaselostus/ak11520_selostus.pdf> Luettu 17.10.2022

Asemakaavan muutoksen nro 12062 selostus. 2011. Vuoritalo. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto. <https://kartta.hel.fi/helshares/kaavaselostus/ak12062_selostus.pdf> Luettu 2.11.2022

Asemakaavan muutoksen nro 12183 selostus. 2013. Käärmetalot. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto. <https://kartta.hel.fi/helshares/kaavaselostus/ak12183_selostus.pdf> Luettu 16.10.2022

Asemakaavan muutoksen nro 12602 selostus. 2020. Pitäjänmäen asemanseutu. Verkkoaineisto. Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu. <https://www.hel.fi/hel2/ksv/liitteet/2020_kaava/ak12602_selostus.pdf> Luettu 10.11.2022

Asemakaava. 2022. Ympäristöministeriö. Verkkoaineisto. <https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/maankayton_suunnittelujarjestelma/Asemakaavoitus> Luettu: 15.09.2022

Asetus maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinöistä. 31.3.2000. Ympäristöministeriö.

Esitys merkittävien rautatieasema-alueiden suojelusta. 1998. Päätos 2/562/96. Ympäristöministeriö.

Haapakoski, Tiina; Malmi, Päivi; Nurmio, Kimmo. 2018. Kuntien ja maakuntien kaavatiedot käyttöön. Suomen ympäristökeskus.

Heka Käpylä Mäkelänkatu 86–96 (Käärmetalo) 1-vaihe peruskorjauksen kokonaisurakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen. 2016. Päättös. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunki. <<https://dev.hel.fi/paatokset/asia/hel-2016-005615/>> Luettu 10.10.2022

Paikkatietoaineisto. 2022. Helsingin karttapalvelu. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunki. Kaupunkiympäristön toimiala. Maankäyttö ja kaupunkirakenne. <<https://kartta.hel.fi/?setlanguage=fi#>> Luettu 29.9.2022

Jaakkola, Maria; Karisto, Maria; Kiljunen-Siirola, Raisa; Salastie, Riikka. 2014. Helsingin yleiskaava 2050 Kaupungin muutos ja kulttuuriympäristöt. Helsinki. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto.

Kannelmäen kirkko. 2021. Kirkko Helsingissä. <<https://www.helsinginseurakunnat.fi/kannelmaenkirkko/artikkelit/mvpjanvj9>> Luettu 28.10.2022

Kannelmäen kirkko. 2022. Kulttuuriympäristön palveluikkuna. Rakennusperintö. Verkkoaineisto. Museovirasto. <https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/rapea/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=200924> Luettu 28.10.2022

Kirkkolaki 26.11.1993/1054

Kivilaakso, Aura. 2010. Rakennusperintö suojelun kohteena. Suomen rakennustaiteen liitto.

Kulttuuriympäristön palveluikkuna. 2022. Rakennusperintö. Verkkoaineisto. Museovirasto. <https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/rapea/read/asp/r_default.aspx> Luettu 9.11.2022

Laki ortodoksisesta kirkosta 10.11.2006/985

Laki rakennusperinnön suojelusta 4.6.2010/498

Laki rikoslain muuttamisesta 21.4.1995/578

Lappi, Jussi-Petteri. Pitäjänmäen Asemaseutu. Verkkoaineisto. <<https://pitajanmakimuistelee.com/talojen-tarinoita/pitajanmaen-asebaseutu/>> Luettu 30.10.2022

Leppänen, Marko. 2012. Lupa: 24.10.2022

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132

Maankäytön suunnittelu ja kulttuuriympäristöt. Verkkoaineisto. Museovirasto. <<https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/rakennettu-kulttuuriymparisto/maankayton-suunnittelu-ja-kulttuuriymparistot>> Luettu 25.10.2022

Mentu, Sakari. 2022. Arkkitehti, Asemakaavoitus, Helsingin kaupunki. Sähköpostihaastattelu 11.11.2022.

Mikkela, Matti. 2016. Selvitys rakennuksen purkamislupakäytännöstä sekä rakennussuojelusta maakunta- ja yleiskaavoissa. Selvitys. Ympäristöministeriö.

Möller, B. 1966. Valokuvaaja. Käpylä, Ilmakuva.

Päätös peruskorjauksesta. 2016. Diaarinumero HEL 2016-005615. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunki. <<https://dev.hel.fi/paatokset/asia/hel-2016-005615/>> Luettu 19.10.2020

Rakennusperintölailla suojelu. Verkkoaineisto. Museovirasto. <<https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/rakennettu-kulttuuriymparisto/rakennusperintölailla-suojelu>> Luettu 30.10.2022

Rakennusperintöstrategia. 2001. Helsinki. Ympäristöministeriö.

Rakennussuojelu. 2015. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriö. <https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/elinymparisto/kulttuuriymparisto/kulttuuriympariston_hoidon_keinot/Rakennussuojelu> Luettu 18.9.2022

Rautatiesopimuksen tarkoittamat kohteet. 2021. Verkkoaineisto. ELY-keskus. <<https://www.ely-keskus.fi/web/ohjelmallinen-rakennussuojelu/rautatiesopimus>> Luettu 29.11.2022

Rikoslaki 19.12.1889/39

Rista, Simo. 1970. Viistoilmakuva pienlentokoneesta Pihlajamäen kohdalta länsilounaaseen. Helsingin kaupunginmuseo.

Sahlberg, Marja. 2010. Talon tarinat – Rakennushistorian selvitysopas. Museoviraston rakennushistorian osaston ohjeita ja oppaita 4. Helsinki. Museovirasto

Salastie, Riitta. Pihlajamäen asuntoalue. Verkkoaineisto. 2002. <<https://docomomo.fi/kohteet/pihlajamaen-asuntoalue/>> Luettu 13.10.2022

Salastie, Riitta & Tainio, Mikko. 2007. Pihlajamäen korjaustapaohjeet. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2007:11

Suojellut rakennukset Suomessa. 2010. Museovirasto ja ympäristöministeriö. Muistio.

Tilastotietoja Helsingistä 2021. 2022. Helsingin kaupunginkanslia.

Turun rakennusperintöohjelma. 2015. Turku kaupunki.

Valtonen, Joonas. 2014. Käärmetalo – Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen suojelu ja korjaaminen. Diplomityö. Aalto.doc tietokanta

Vuorinen, Juha. 2022. Tutkija, Kulttuuriympäristö, Helsingin kaupunginmuseo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo. Sähköpostihaastattelu 17.11.2022.

Vuoritalon purkaminen. 2012. Päätökset. Helsingin kaupunki.
<<https://dev.hel.fi/paatokset/paattaja/klk/2012/22/>> Luettu 22.10.2022

Yleiskaava sovittaa yhteen ja ohjaa asemakaavojen laatimista. 2022. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriö. <https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/maankayton_suunnittelujarjestelma/Yleiskaavoitus> Luettu 12.09.2022

Liite 1. Pihlajamäen asemakaavan muutos nro 11520

Liite 2. Vuoritalon asemakaavan muutos nro 12183



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

Asuinkerrostalojen korttelialue.



Puisto.

2 metriä kaava-alueen ulkopuolella
oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa mer-
kinnän poistamista.

25802

Korttelin numero.

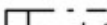
2

Ohjeellisen tontin numero.

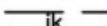
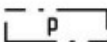
NYYRIKIN

Puiston nimi.

580+yht 70

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa
asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen
luku kerrosalan määrän, joka tulee rakentaa
ensimmäisessä kerroksessa asukkaiden
yhteiseen käyttöön.Roomalainen numero osoittaa rakennusten,
rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun
kerrosluvun.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle tulee sijoittaa katos
jätehuoltoon varten. Katoksessa tulee käyt-
tää alueelle tyyppillistä muutokielä ja
rakentamistapaa.Ohjeellinen alueen osa, joka on varattu puisto-
alueen sisäiselle jalankululle. Yhteys on raken-
nettava korvaamaan olemassa olevaa reittiä.

Pysäköimisalue.

sr-2

Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja
paikallishistoriallisesti arvokas rakennus. Ra-
kennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä
sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka
tärvelevät tai muuttavat rakennuksen
rakenteiden, julkisivujen tai vesikaton
historiallista tai kaupunkikuvallista arvoa
tai rakennustaiteellisia ominaispiirteitä.Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennus
on korjattava sen kaupunkikuvalliset ja paikallis-
historialliset arvot ja rakennustaiteelliset omi-
naispiirteet säilyttävällä tavalla.Rakennukseen saa sijoittaa enintään neljä
asuntoa.Rakennuksen alkuperäiset ikkunat, ovet, mate-
riaalit sekä kattomuoto, -kaltevuus ja -korkeus
yksityiskohtineen tulee säilyttää ja korjata
säilyttäen.Rakennuksen julkisivujen tulee olla
ohutrapettuja ja vaalean sävyisiä.
Rakennuksen julkisivut tulee säilyttää pääosin
umpeina. Uudet ikkuna- ja ovivaihto tulee
sijoittaa julkisivuissa olemassa olevia aukkoja
hyödyntäen. Uusien ikkuna- ja ovivaihtojen
tulee olla yksittäisiä, olemassa oleville ik-
kunalle alisteisia. Ikkuna- ja ovivaihtojen
ikkunajako, korkeus- ja leveyssuhteet ja muut
olennaiset yksityiskohdat tulee sovittaa
rakennuksen rakennustaiteellisiin omi-
naispiirteisiin. Rakennuksen kattoon ei saa
avata aukkoja.Rakennuksen pohjoisjulkisivulla olemassa
olevaan aukkoon saa sijoittaa uuden suuren
yhtenäisen ikkuna- ja/ta ovivaihtojen kaltevineen.
Uusien ikkunoiden ja ovien materiaalina tulee
olla puu.Rakennukseen ei saa rakentaa uusia parvek-
keita. Parveke- ja terassikaltevineen tulee olla
teräsrakenteisia. Parvekkeet eivät saa olla um-
pinaisia, eikä niitä saa lasittaa.Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen on
asukkaiden käyttöön rakennettava riittävät va-
rastotilat, talosauna 1 kpl / jokaista alkavaa
20 asuntonota asuntoa ja vähintään 1,5 %
tontin asemakaavaan merkitystä korrosalasta
kuitenkin vähintään 20 m² harraste-, kokoon-
tumis- tai vastaavia tiloja.Tontilla on alkuperäinen kalliomaasto, puusto
ja kasvillisuus säilytettävä ja hoidettava siten,
että alueen maisemallinen ja kaupunki-
kuvallinen merkitys säilyvät.Autopaikkoja on rakennettava asuntoja varten
1 ap/asunto Autopaikkoja saa sijoittaa ton-
tille vain asemakaavassa osoitetulle alueelle.Tontille ei saa sijoittaa kaavakartassa osoitetun
katoksen lisäksi muita piharakennelmia.

Tonttia ei saa aidata.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpalkkojen vä-
himmäismäärä on 1pp/30 m² asuntokerros-
alaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuk-
seen.Teknisten tilojen ja laitteiden tulee sijoittua ole-
massa olevaan rakennusmassaan.Tällä kaava-alueella korttelialueella on laaditta-
va erillinen tonttijako.Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittä-
vään rakennettuun kulttuuriympäristöön
(RKY2009 Käpylän puutaloalueet ja Käärme-
talo).

