

Stepan Soisalo

# Historiallisten arvojen vaikutus korjausrakentamisessa

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri AMK

Rakennustekniikka

Opinnäytetyö

13.4.2014

Tekijä(t)	Stepan Soisalo
Otsikko	Historiallisten arvojen huomioiminen korjausrakentamisessa
Sivumäärä	47 sivua + 2 liitettä
Tutkinto	Insinööri AMK
Koulutusohjelma	Rakennustekniikka
Suuntautumisvaihtoehto	Rakennustuotantotekniikka
Ohjaaja(t)	Dipl. ins Lönström Dennis Yliopettaja Hannu Hakkarainen
<p>Tämä opinnäytetyö tehtiin NCC Rakennus OY:lle. NCC on Pohjoismaissa, Baltiassa, Venäjällä ja Saksassa toimiva rakennusyhtiö, jonka toimialaa ovat asunto- ja talonrakennustoiminta.</p> <p>NCC:n korjausrakentamisen yksikkö on vuosien varrella kasvattanut merkitystään yhtiön liikevaihdossa. Korjausrakentamisen yksikkö on toteuttanut lukuisia projekteja, joiden lähtökohtana ovat olleet perinteiset korjausrakentamisen syyt: laatuason parantaminen nykyajan vaatimuksien mukaiseksi tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutos. Kulttuurihistoriallisesti merkittäviin tai suojeltuihin kohteisiin kohdistuneet projektit ovat olleet näistä vaativimpia.</p> <p>Tässä opinnäytetyössä tutkittiin rakennussuojelun vaatimusten vaikutusta korjausrakentamiseen, sekä pyrittiin löytämään yleisiä riskitekijöitä, jotka voivat vaikuttaa työn laadulliseen tai taloudelliseen lopputulokseen.</p> <p>Opinnäytetyö toteutettiin alan yleistä kirjallisuutta ja artikkeleita tutkimalla sekä haastatelluilla työmailla. Tutkimuksen kohteeksi valikoidut työmaat edustivat eri valmiusasteita ja niistä annetut suojelumääräykset olivat eritasoisia, näin otannasta on saatu melko kattava.</p>	
avainsanat	rakennussuojelu, korjausrakentaminen

Author(s)	Stepan Soisalo
Title	considering of historical values in renovation
Number of Pages	47 pages + 2 appendices
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Civil Engineering
Specialisation option	Construction and Site Management
Instructor(s)	Dennis Lönnström, Quality and Environmental Manager Hannu Hakkarainen, Principal Lecturer
<p>This thesis has been made for NCC Construction OY. NCC is a construction company based in the Nordic countries, the Baltic countries, Russia and Germany that focuses on housing and building construction.</p> <p>NCC renovation unit has over the years grown in importance as per the company's turnover. The renovation construction unit has implemented a number of projects that have had the traditional reasons for renovating as their starting point: to improve the quality level of the building in accordance with modern requirements, or change of use. Culturally and historically significant or protected renovation sites have been the most demanding.</p> <p>This research investigates the impact of the requirements of the protection on building renovation, and tries to find common risk factors that may affect the quality of work or economic outcome.</p> <p>The thesis has been carried out by studying the literature and articles of the field, and by doing interviews on the sites. The construction sites selected for this study represent different degrees of readiness and are given protection regulations of varying difficulty, so the sampling has been pretty comprehensive.</p>	
Keywords	Renovation construction, building protection

## Sisällys

1	Johdanto	4
2	Mitä rakennusten historialliset arvot ovat?	5
2.1	Rakennusten erilaiset arvot	6
3	Rakennusten suojelu	7
4	Lainsäädäntö	10
5	Kohteen suojelu	11
6	Suojellun rakennuksen omistaminen	15
6.1	Korvaus suojelusta	16
6.2	Rekonstruointi	17
6.3	Konservointi	17
6.4	Restaurointi	18
6.5	Rakennushistoriaselvitys	18
6.6	Kuntoarvio	19
6.7	Kuntotutkimus	20
6.8	Korjaushanke	20
7	Korjaushankeprosessi	22
7.1	Korjaussuunnittelu	22
7.2	Rakentamisen valmisteluvaihe	22
7.3	Rakentamisvaihe	23
7.4	Luovutusvaihe	23
8	Työmaahaastattelut	23
8.1	TKK Päärakennus vaihe 2	24
8.2	Amer Vallila, entinen aluskehysosasto	31
8.3	Observatorio	38
9	Johtopäätökset	43
10	Lähteet	45

## Liitteet

Liite 1. Korkeimman hallinto-oikeuden päätös KHO:2014:17

Liite 2. Haastattelun kysymykset

Haluan kiittää tässä työssä apuna olleita, jotka kertoivat ajatuksiaan sekä kehitysehdotuksiaan. Niitä jotka antoivat haastatella itseään tätä työtä varten, sekä kaikkia opiske-  
luaikana tukena olleita.

Kiitos.

Helsingissä 14.4.2014

Stepan Soisalo

## 1 Johdanto

Korjausrakentaminen on jatkuvasti lisännyt merkitystään rakennusliikkeiden liikevaihdossa. Rakennuskannan tekninen vanheneminen sekä rakennuksen käyttäjän tarpeiden muuttuminen lisäävät korjausrakentamisen tarvetta myös jatkossa. Suomen rakennuskanta on melko nuorta. Vanhoja arvorakennuksia on purettu pois uusien tieltä tai tuhottu ymmärtämättömällä korjausrakentamisella, jossa vanhalle rakennukselle ei ole osattu antaa minkäänlaista arvoa.

Rakennettu ympäristö on osa historiaa ja kansallismaisemaa. Jotta olemassa oleva rakennusperintö voitaisiin säilyttää myös jälkipolville, on rakennuksista ja rakennetuista alueista annettu erilaisia suojelumääräyksiä, joilla niiden muuttaminen tai tuhoaminen on osittain tai kokonaan kielletty. [1, s. 5.]

Kokonaan tai osittain suojeltujen rakennusten korjausurakointi on vaativaa korjausrakentamista, jossa vanha rakennus pyritään kunnostamaan nykypäivän vaatimuksia tai käyttäjän muuttuneita tarpeita vastaavaksi samalla rakennuksen vanha henki säilyttämisen. [2].

Ongelmaksi muodostuu usein käyttäjien halujen ja rakennussuojelun tavoitteiden välinen ristiriita sekä urakan laadullisen tavoitteen määrittelemisen ja halutun lopputuloksen tehokas saavuttaminen.

Korjausrakentaminen sisältää jo lähtökohtaisesti aikataulullisia ja taloudellisia riskejä jotka johtuvat muuttuneista tai puutteellisista lähtötiedoista. Näitä riskejä sekä puutteellisista tiedoista aiheutuvia arvokkaiden rakennusosien tahatonta tuhoutumista voidaan estää hyvällä suunnittelulla.

Tässä työssä selvitetään rakennetun ympäristön suojelun taustoja sekä tutkittu haastattelututkimuksella NCC Rakennus Oy:n kolmea korjaustyömaata ja koottu näiden työmaiden onnistumiset ja epäonnistumiset. Haastattelujen perusteella yleisimmät riskit työmailla liittyivät puutteelliseen viestintään, sekä puutteellisista alkuselvityksistä johtuviin aikatauluongelmiin. Kokemuksista oppimalla voidaan tulevaisuudessa pienentää riskejä epäonnistumisista ja toisaalta lisätä onnistumisten mahdollisuutta sekä tehokkuutta.

## 2 Mitä rakennusten historialliset arvot ovat?

Rakennusten historialliset arvot liittyvät laajempaan yleiskäsitteeseen kulttuuriympäristö, kulttuuriperintö sekä rakennusperintö [3].

Yleiskäsite kulttuuriympäristö tarkoittaa ympäristöä, jonka ilmentää kulttuurin vaihteita sekä ihmisen ja luonnon vuorovaikutusta. Kulttuuriympäristöön kuuluu myös ihmisen suhde ympäristöönsä nyt ja historiassa. Tarkemmin kulttuuriympäristöä voidaan kuvata käsitteillä kulttuurimaisema ja rakennettu kulttuuriympäristö. Kulttuuriympäristöön kuuluvat myös muinaisjäännökset ja perinnebiotoopit. [3.]

Käsite rakennettu kulttuuriympäristö eli rakennusperintö viittaa sekä konkreettisesti rakennettuun ympäristöön että maankäytön ja rakentamisen historiaan ja tapaan, jolla se on syntynyt. Rakennusperintö muodostuu yhdyskuntarakenteesta, rakennuksista sisä- ja ulkotiloihin, pihoista, puistoista sekä erilaisista rakenteista kuten kadut tai kanavat.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja suojelutarpeiden tunnistamisessa olennaista on kohteiden kulttuurihistoriallinen arvottaminen. Sillä pyritään ratkaisemaan se, millaisia ympäristön osia tai erityisiä piirteitä halutaan säilyttää. [4.]

Rakennusperintö on oleellinen osa rakennettua ympäristöä. Rakennusperintö havainnollistaa historiaa ja auttaa ymmärtämään yhteiskunnan muutosilmiöitä ja kulttuurillista perustaa sekä luo paikallista identiteettiä ja tuo sen juuret näkyväksi. [1 s. 5.]



## 2.1 Rakennusten erilaiset arvot

Rakennuksiin on sitoutunut erilaisia arvoja, jotka määräävät sen merkityksen. Arvot voidaan jakaa neljään eri luokkaan:

- rakennushistorialliset arvot
- historialliset arvot
- maisemalliset arvot
- taloudelliset arvot.

Rakennushistoriallisesti tärkeällä kohteella on rakennustaiteellista tai rakennusteknistä arvoa. Kohde voi edustaa jonkin alueen, käyttäjäryhmän tai aikakauden tyypillistä rakennustapaa. Rakennushistoriallinen arvo perustuu rakennukseen ja rakennuksen ominaisuuksiin. Tyypillisiä esimerkkejä ovat esimerkiksi koulu-, kasarmi- ja asemarakennukset. [5, s.19.]

Historiallisesti arvokas rakennus voi liittyä maan tai paikkakunnan historialliseen tapahtumaan tai vaiheeseen. Tällaisia ovat esimerkiksi henkilö-, sivistys-, talous-, oppi- tai sosiaalishistoriaan liittyvät muistomerkit. Kulttuurihistoriallinen arvo perustuu tällöin siihen toimintaan jota rakennuksessa on tapahtunut tai rakennusta käyttäneisiin henkilöihin. [5, s. 20.]

Maisemallisesti tärkeä kohde voi olla osa kaupunkikuvaa, kulttuurimaisemaa tai se voi olla ympäristönsä huomattava kiintopiste. Rakennus voi olla olennainen ja arvokas osa laajempaa kaupunkiympäristöä vaikka se ei yksin olisikaan kohteena merkittävä. [5, s. 20.]

Taloudellinen arvoluokka on helpoimmin mitattavissa. Taloudelliseen arvoluokkaan lasketaan kuuluvaksi rakennuksen taloudellinen arvo ja siihen sitoutunut muu pääoma. Taloudellinen arvo tarkoittaa rahallista arvoa joka rakennuksella on. [6]

Suojeltava kohde voi olla arvokas yhdestä tai useammista edellisistä näkökulmista katsottuna, suojeluarvot eivät kuitenkaan ole yksiselitteisiä tai aina edes helposti mitattavissa. Arvot perustuvat arviointeihin, joiden kohdalla huomioidaan niin aika, paikka kuin yhteiskunnallinen asetelma.

Historian ymmärtämisen kannalta on tärkeää, että ainutlaatuisten ja harvinaisten kohteiden lisäksi tuleville polville säästetään myös eri rakennusryhmien tyypillisiä edustajia. Valintaperusteissa puhutaan silloin edustavuudesta. Edustavuudella tarkoitetaan sitä, että kohde on hyvä esimerkki kyseisestä rakennusryhmästä. [5, s. 20.]

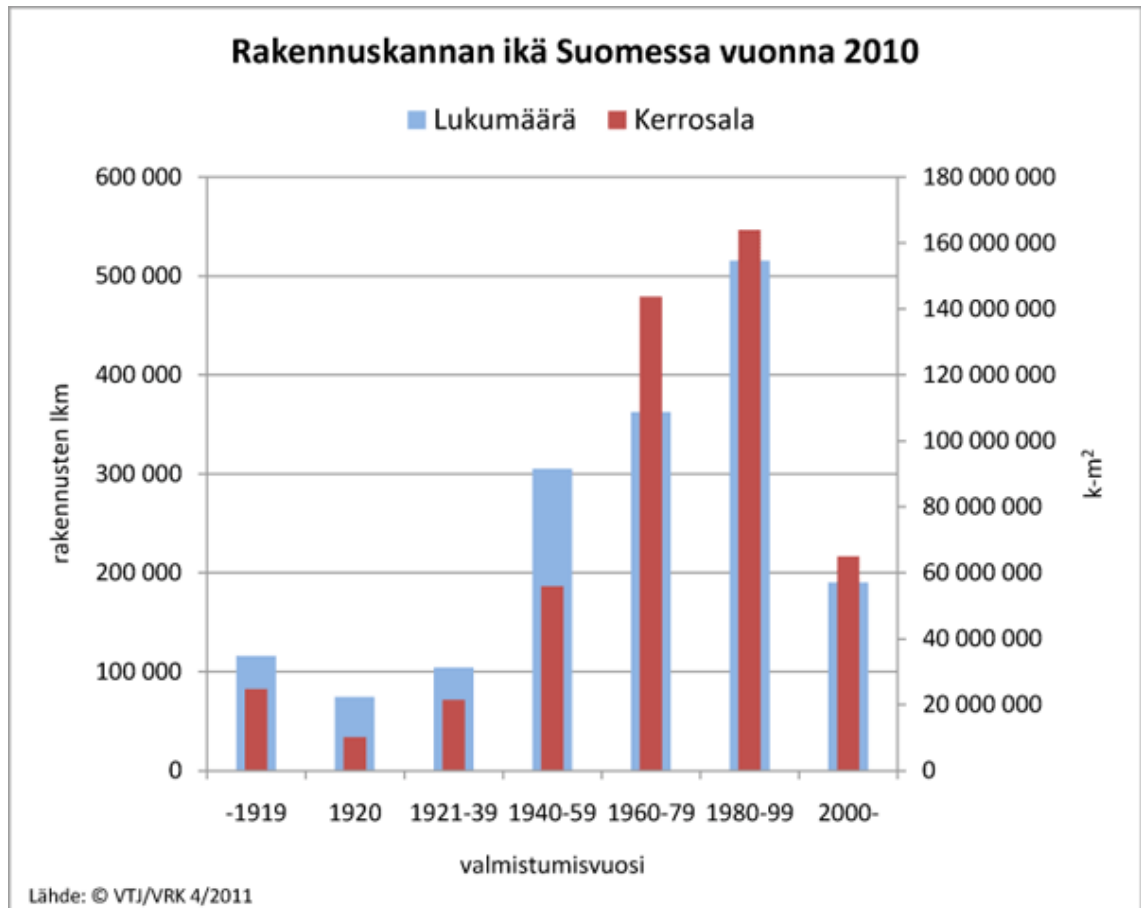


Kuva 1. Pihlajamäen 1960-luvulla rakennettua suojeltua lähiörakentamista. [1, s. 157.]

### 3 Rakennusten suojelu

Rakennussuojelu on rakennetun ympäristön suojelua, jonka päämääränä on kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten ja alueellisten kokonaisuuksien suojeleminen. Suojelun tavoitteita ovat myös merkittävien arkkitehtien töiden ja eri rakennustyyppien esimerkkien säilyttäminen. Suojelun kohteena voi lisäksi olla rakennuksiin olennaisesti kuuluva kiinteä sisustus esimerkiksi tehdasrakennusten koneet. [7.]

Suomen rakennuskanta on poikkeuksellisen nuorta, noin viidennes rakennuksista on rakennettu ennen sotia [8, s. 13.].



Kuva 2. Rakennuskannan ikä ja rakennusmäärät suomessa vuonna 2010.

Sodan jälkeen maamme rakennettu ympäristö on ollut muutoksessa, jossa uutta on rakennettu korvaamaan ja täydentämään vanhaa. Kaksi kolmannesta rakennuskannastamme on rakennettu viimeisen sukupolven aikana. Samalla vanhaa rakennuskantaa on purettu uuden tieltä. Voidaan sanoa, että rakennusperintömme on sekä taajamissa että haja-asutusalueella jäänyt rakennemuutoksen jalkoihin. [8, s. 12.]



Kuva 3. Norrménin talo katajanokan rannassa. Purettiin vuonna 1960 pois silloisen Enso-Gutzeit oy:n (nykyinen Stora Enso) päärakennuksen tieltä.



Kuva 4. Stora Enson (entinen Enso-Gutzeit oy) päärakennus. Suunnittelijana Alvar Aalto, rakennus suojeltu rakennussuojelulain nojalla.

Nykyisin ilmastonmuutoksen hillitsemis- ja varautumistoimet edellyttävät muun muassa energiansäästöön tähtäviä muutoksia nykyisessä rakennuskannassa, myös rakennusten esteettömyyteen kohdistuvat vaatimukset ovat lisääntyneet. Olemassa olevaan rakennuskantaan kohdistuvat muutostarpeet ovat kasvaneet, ja samalla ovat kasvaneet myös vaatimukset rakennusten ominaisuuksien ja kulttuurihistoriallisen merkittävyyden entistä parempaan tunnistamiseen. [9, s. 2.]

Ainoastaan uudisrakentaminen ei ole tuhonnut rakennuskulttuurin historiaa, vaan tuhoa on saatu aikaan myös ymmärtämättömällä korjausrakentamisella, jossa vanhojen rakennusten sisätiloja on muutettu ja uudenaikaistettu. Näin toimimalla on saatu aikaan tilanne, jossa rakennuksen ulko- ja sisätilat eivät enää vastaa rakennushistoriallisesti toisiaan. [8, s. 14.]

#### **4 Lainsäädäntö**

Rakennussuojelulainsäädännön kehitys liittyy pohjoismaisittain tarkasteltuna muinaismuistolainsäädännön kehitykseen. Suomessa ja Ruotsissa omaksuttiin varhain kohteiden lakiin perustuva suojelu, kun taas Norjassa ja Tanskassa muinaismuistojen suojelu perustui lainsäädännön sijaan pitkään vapaaehtoiselle suojelulle. [10, s. 5.]

Ensimmäinen suomalainen muinaisjäännösten suojelua koskeva säädös oli 2.4.1883 annettu asetus muinaisaikaisten muistomerkkien rauhoittamisesta ja suojelusta. Ennen tätä asetusta muinaismuistojen suojelu ja keräily perustui pääasiallisesti yksityisten henkilöiden harrastukseen. [10, s. 15.]

Säädöksellä suojellut kohteet olivat määritelty tyyppiluettelolla. Suojelu koski muun muassa kiinteitä muinaisjäännöksiä, esimerkiksi vanhoja linnoituksia, linnoja, kirkkoja, kappeleita sekä ”muut merkilliset julkisten rakennusten rauniot”, ”riimukirjoituksella taikka muilla piirtokirjoituksilla tai kuvauksilla varustettuja kiviä”, hautoja, paasia, ja vuoria sekä sen ikäisiä muistopatsaita ja -merkkejä, jotka olivat sen ikäisiä ettei ”niitä nyt enää siviili katsoa yksityisen henkilön omiksi”. Säädöksen mukaan puuttuminen yksityiseen omistusoikeuteen pyrittiin kuitenkin pitämään mahdollisimman vähäisenä. [10, s. 16.]

Seuraavan kerran kysymys muinaismuistolain uudistamisesta tuli ajankohtaiseksi v. 1946 valtiopäivillä ja seuraavana vuonna asiaa tutkimaan perustettiin komitea, joka sai mietintönsä valmiiksi 1950. Komitean mietintöihin perustuen hallituksen esityksessä (100/1962) todettiin, että lakimääräisyydestään huolimatta suojelutavoitteet olivat usein jääneet toteutumatta. Toteutumista oli haitannut erityisesti se, että lain mukaan suojeluintressien tuli väistyä muiden yleisten intressien niin vaatiessa. [10, s. 19.]

Nykyisin mielletään, että rakennettu ympäristö on kansallisvarallisuutta ja kulttuuripääomaa. Kansainväliset sopimukset velvoittavat Suomea suojelemaan historiallista rakennuskulttuuriaan osana maailman rakennusperintöä. [8, s. 13.]

Suomen lainsäädäntö suojaa luontoa ja sen monimuotoisuutta, ympäristöä ja kulttuuriperintöä jo perustuslaista lähtien. Vastuu suojelusta kuuluu kaikille [11, 20§.].

## 5 Kohteen suojelu

Kohde on suojeltu, kun siitä on tehty lainsäädäntöön perustuva suojelupäätös. Suomessa rakennukset voivat olla suojeltuja joko kaavoituksella maankäyttö- ja rakennuslain säädöksiin perustuen tai erityislaeilla. Nykyisin voimassa olevia erityislakeja ovat laki rakennusperinnön suojelemisesta, kirkkolaki ja laki ortodoksisesta kirkosta. Myös aiemmin voimassa olleiden lakien (rakennussuojelulaki ja asetus valtion omistamien rakennusten suojelusta) perusteella tehdyt suojelupäätökset ovat edelleen voimassa. [9, s. 1.]

Rakennettu ympäristö on Suomessa suojeltu pääosin maankäyttö- ja rakennuslakiin ja lakiin rakennusperinnön suojelemisesta perustuen. Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään alueiden ja rakennusten suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä. [12, 2§.]

Laki edellyttää, että kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja [12, 4§.].

Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa ja asemakaavassa osoitetaan kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen. Alueiden käytön suunnittelun tavoitteeksi laki asettaa muun muassa ”rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaalimisen” [12, 5§ kohta 3]

Asemakaavassa rakennuksia suojellaan aktiivisen ja passiivisen suojelun avulla. Aktiivinen suojelu tarkoittaa sitä, että kohteelle annetaan kaavassa suojelumerkintä (sr-, SR-, s-, srs-). Passiivisessa kaavasuojelussa ei anneta varsinaista suojelumerkintää, mutta rakennusala, ja rakennuksen sijainti tontilla osoitetaan olemassa olevien rakennusten mukaan, jolloin purkamisen tai uudisrakentamisen sijasta kannattavimmaksi vaihtoehdoksi nousee vanhan rakennuksen korjaaminen. [13.]

Yleensä kaavasuojelumääräykset koskevat rakennuksen julkisivuja ja kaupunkikuvallista asemaa, mutta joissain tapauksissa voidaan antaa suojelumääräyksiä myös rakennuksen kiinteästä sisustuksesta ja kalustuksesta. [14.]

Asemakaavoitetuilla suojelu toteutetaan ensisijassa maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuen asemakaavalla.

Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaan kansallisen kulttuuriperinnön säilyttämiseksi voidaan suojella kulttuurikehitykseen tai historiaan liittyviä rakennuksia, rakennusryhmiä ja rakennettuja alueita, joilla on kulttuurihistoriallista merkitystä [9, s. 4.]

Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain perusteella suojellut kohteet sijaitsevat yleensä kaavoitetun alueen ulkopuolella, jolloin niihin ei voi soveltaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia suojelutoimia.

Kirkkolailla suojellaan ennen vuotta 1917 rakennettuja kirkollisia rakennuksia. Kirkkohallitus voi määrätä myös tätä nuoremmat rakennukset suojeltavaksi, jos suojeluun on syy, jonka takia vastaavan rakennuksen suojelusta voitaisiin päättää rakennussuojelulain mukaan. [15.]

Kirkollisiksi rakennuksiksi luetaan kirkot ja kellotapulit, siunaus- ja hautakappelit sekä hautausmaalla olevat niihin rinnastettavat rakennukset. Suojelu kohdistuu myös kiinteään sisustukseen, siihen liittyviin maalauksiin ja taideteoksiin sekä piha-alueeseen.[15.]

Ortodoksisesta kirkosta annetun lain nojalla suojellaan samoin ennen vuotta 1917 rakennetut kirkot. Kirkollishallitus voi määrätä sitä uudemman kirkon tai rukoushuoneen suojeltavaksi samoin perustein kuin kirkkolaissa on määrätty ennen vuotta 1917 rakennettujen rakennusten kohdalta. Myös tämän lain perusteella suojelu kohdistuu kiinteään sisustukseen, siihen liittyviin maalauksiin ja taideteoksiin sekä piha-alueeseen. [9, s. 8.]

UNESCO hyväksyi vuonna 1972 kansainvälisen sopimuksen maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemiseksi. Sopimuksen tavoitteena on yleismaailmallisesti merkittävän kulttuuri- ja luonnonperinnön säilyminen tuleville sukupolville. Suojelu toteutetaan kansallisella lainsäädännöllä. Esitys suomalaisen kohteen ottamisesta maailman perintöluetteloon tehdään Museoviraston valvonnassa. Luetteloon hyväksymisen ratkaisee Maailmanperintökomitea. [9, s. 9.]

Maailmanperintöluetteloon pääsemiseksi kohteelta edellytetään, että se osoittaa inhimillisen luovuuden mestarillisuutta tai että se on poikkeuksellisen merkittävä todiste olemassa olevasta tai jo hävinneestä kulttuurista. Kohde voi olla merkittävää historiallista aikakautta edustava rakennustyyppi, kuvastaa tietyn kulttuurin perinteistä asutusta tai se voi liittyä tapahtumiin, eläviin perinteisiin, aatteisiin, uskontoihin, uskomuksiin tai taiteellisiin ja kirjallisiin teoksiin. [9, s. 9.]



Kuva 5. Suomenlinna, on Itämeren alueen valtapolitiikan ja linnoitustaidon muistomerkki, se merkittiin maailmanperintöluetteloon vuonna 1991 [16] [kuva 5]



Muinaismuistolaissa 2§ on lueteltuna kiinteät kohteet, joita lailla suojataan (muun muassa muinaisaikaiset hylätyt linnat, linnamäet, linnoitukset, yms.) Kohteet eivät enää ole varsinaisessa käytössä, vaan niitä pidetään muinaisjäännöksinä, joihin kajoaminen on kielletty. Tarvittaessa kajoamisluvan myöntää ELY-keskus, museovirastoa kuultaan. Lähtökohtaisesti muinaismuistot ovat automaattisesti suojeltuja. [9, s. 10.]



Kuva 6. Puotilan muinaislinna, linna on Helsingin huomattavin kiinteä muinaismuisto. [6]

Suomessa kaikki merkittävät rakennukset eivät ole suojeltuja vaan vain pientä osaa koskee suojelupäätös. Suojelupäätösten osittainen sattumanvaraisuus johtuu siitä, että suojelua päätöksiä tehdään esityksien pohjalta ja esityksiä on tehty kohdekohtaisesti, silloin kun säilymisen on katsottu sitä vaativan. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen suojelu tapahtuu taas kuntien päätöksellä ja vaihtelu suojelutarpeen arvioinnissa on kunnittain suurta. [9, s. 5.]

## 6 Suojellun rakennuksen omistaminen

Suojellun rakennuksen omistamiseen ei sinänsä liity mitään erityisiä vaatimuksia. Maankäyttö ja rakennuslain 166§ määrää, että:

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset. [12, 166§.]

Kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapitamisessä on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaavalla toteutettu suojeleminen määrittää rakennuksen käyttötarkoituksen ja määrää sen suojeleminen.

Mikäli rakennus on suojeltu lailla rakennusperinnön suojelemisesta, suojeleminen ei sinällään määritä käyttötarkoitusta. Suojeleminen saattaa tosin rajoittaa rakennuksen käyttämistä tarkoituksiin, jotka edellyttävät rakennusta muuttavia teknisiä ratkaisuja tai muutoksia jotka saattavat muuttaa liiaksi rakennusta. [5, s. 30.]

Suojeleminen tavoitteet ja toisaalta rakennuksen käyttöön liittyvät tavoitteet saattavat toisinaan olla ristiriidassa. Erityisesti esteettömyyden toteutumisessa näyttää olevan vaikeuksia. [17, s. 107.] [Liite 1. KHO kruunuhaan hissit]

## 6.1 Korvaus suojelusta

Koska rakennusta koskevat suojelumääräykset rajoittavat omistajan käyttövaltaa rakennukseensa, niistä voi koitua suojellun rakennuksen omistajalle haittaa tai vahinkoa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tehtyjen suojelumääräysten on oltava omistajaa kohtaan lähtökohtaisesti kohtuullisia. Kohtuullisuudesta voidaan kuitenkin poiketa, mikäli se on rakennusperinnön suojelemiseksi tarpeen. Käytännössä kaavoituksen tekevät kunnat eivät kuitenkaan halua luoda tilannetta, jossa kohtuuttomalla kaavoituksella saattaisivat itsensä korvausvastuulliseksi.

Laissa rakennusperinnön suojelemisesta ei kohtuuden vaatimusta ole, vaan suojelun kohteena olevan rakennuksen omistajalle voidaan aiheuttaa haittaa ja haitan muodostuessa merkitykselliseksi on kärsijällä oikeus saada valtiolta täysi korvaus. [18.]

Päävastuu rakennuksen kunnossapidosta ja korjauksesta kuuluu omistajalle niin, että se täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät terveellisyyden ja turvallisuuden vaatimukset. Erillisiin suurempiin korjauksiin on mahdollista hakea eri tahojen myöntämiä tukia.

## 6.2 Rekonstruointi

Rekonstruktio on alkuperäisen mallin ja materiaalin mukaan tehty kopio alkuperäisestä. Rekonstruointi perustuu aina tutkittuun tietoon ja tarkoittaa kopion tekemistä jostain historiallisesta esineestä.



Kuva 7. Frauenkirche (Dresden), rakennettiin alun perin vuosina 1726–1743. Toisessa maailmansodassa kirkko tuhoutui lähes täysin. Rekonstruktio vihittiin käyttöön 2005. [19]. [7]

## 6.3 Konservointi

Konservoinnilla tarkoitetaan toimenpidettä, jolla pysäytetään tai hidastetaan esineen tai sen osan tuhoutumisprosessia ja näin parannetaan esineen säilymistä. Konservointia ovat myös toimenpiteet, joilla epäsuorasti ehkäistään tuhoutumisprosessia. Ennaltaehkäisevinä toimenpiteinä pyritään esimerkiksi parantamaan esineen säilytys- ja käsittelyolosuhteita. [20.]

Konservoinnissa lisättävät aineet ja materiaalit eivät saa vaurioittaa alkuperäistä materiaalia ja lisättyjen materiaalien on oltava poistettavissa. Konservoinnin ensisijaisena tarkoituksena ei ole uusien esineiden valmistaminen tai niiden huoltaminen ja korjaaminen käytettävyyden näkökulmasta vaan vanhan säilyttäminen. [21.]

Mikäli vanha esine tai rakennus halutaan laittaa alkuperäiseen kuntoonsa, ei kysymys ole enää konservoinnista vaan restauroinnista eli entisöinnistä.

## 6.4 Restaurointi

Restaurointi (entisöinti) on käsitteenä laajasti käytettävissä, restauroinnissa voidaan käyttää konservoivia, rekonstruoivia ja / tai entistäviä toimenpiteitä. Konservattoriliitto määrittelee restauroinnin olevan ensisijaisesti konservoinnin yhteydessä käytetty esteettinen toimenpide tai lisäys, jolla täydennetään esineen tai rakennuksen puuttuvia osia.

Restaurointiin sisältyy myös muun muassa päällemaalausten poisto tai vaurioituneen pinnan täydentäminen. Myös restauroidessa käytettyjen materiaalien on oltava poistettavissa, eivätkä ne saa vaurioittaa alkuperäisiä materiaaleja.

Rakennusten kohdalla restauroinnilla on usein laajempi merkitys. Restauroinnin yhteydessä rakennus voidaan palauttaa nykyaikaisilla menetelmillä vanhan kaltaiseksi. Sanaa käytetään myös puhuttaessa vanhan rakennuksen uudistamisesta nykyajan käyttöön. [21.]

Yleisesti restauroinnilla voidaan kuitenkin ymmärtää esineen, rakennuksen tai muun vastaavan kohteen korjaamista alkuperäistä muistuttavaan kuntoon ja käyttöön kelpaavaksi, käyttäen alkuperäisiä materiaaleja ja osin työmenetelmiä

## 6.5 Rakennushistoriaselvitys

Suojellusta rakennuksesta on suositeltavaa ennen korjaus- tai muutostöihin ryhtymistä laatia rakennushistoriaselvitys. Selvityksen tarkoitus on luoda yleiskuva rakennuksesta tai rakennusryhmästä korjausrakentamisen tai yksityiskohtaisen kaavoituksen tarpeisiin. [5, s. 28.]

Rakennushistoriaselvitys tutkii rakennusta sen nykytilassaan, sellaisenaan kuin se on tutkimusta tehtäessä ollut. Selvityksellä pyritään selvittämään, millainen rakennus on ja miksi se on sellainen kuin on.

Korjaushankkeet käynnistyvät tarveselvityksellä, joissa kartoitetaan muun muassa hankkeen sisältöä, vaihtoehtoja ja resursseja. Tarveselvityksen aikana voidaan arvioida myös rakennushistoriaselvityksen ja muiden tutkimusten tarpeellisuutta. Rakennushistoriaselvityksen tarpeellisuudesta ja laajuudesta voidaan keskustella rakennussuojeluviranomaisen, rakennustarkastajan tai kaavoittajan kanssa. [22, s. 19.]

Selvityksessä tutkitaan arkisto- ja kenttätöiden avulla rakennuksen historiaa, sen suunnittelu- ja muutosvaiheita sekä nykytilaa. Tietoja yhdistämällä ja vertaamalla voidaan arvioida esimerkiksi eri aikoina tehtyjen osien säilyneisyyttä ja suunnitelmien toteutuneisuutta. [22, s. 9.]

Selvityksen laatii yleensä rakennushistorian tai korjausrakentamisen asiantuntija tai tarvittaessa arkeologi tai muu asiantuntija. Selvityksen kustannukset ovat osa suunnittelukustannuksia ja selvityksen teettämisestä vastaa rakennuttaja tai rakennuksen haltija. [5, s. 28.]

Yleensä rakennushistoriaselvitys laaditaan suojellusta rakennuksesta, johon suunnitellaan korjaus- tai muutostöitä. Selvitys voidaan tehdä myös rakennuksesta, jonka suoje- lua vasta valmistellaan, tällöin selvitystä käytetään apuna suojelutarpeen ja tavoitteiden määrittelyssä. [22, s. 10.]

Korjaushankkeeseen ryhdyttäessä rakennushistoriaselvitys on parasta tehdä heti hankkeen alussa, jolloin siitä saatuja tietoja voidaan käyttää suunnittelun ja päätöksenteon tukena heti alusta saakka.

Jotta selvityksestä saataisiin paras mahdollinen hyöty, on pidettävä huoli siitä, että selvitys on käytettävissä, suunnittelun lisäksi myös työmaalla, ainakin pääurakoitsijalla.

## 6.6 Kuntoarvio

Kuntoarvio tarkoittaa kiinteistön tilojen, laitteiden, järjestelmien, rakennusosien ja ulko- alueiden kunnan selvittämistä pääasiassa aistinvaraisin ja kokemusperäisin menetel- min eli rakenteita ja materiaaleja rikkomatta. Kuntoarvio voidaan tehdä koko kiinteistöl- le, tai ellei tarvetta koko kiinteistön tutkimiseen ole, arvio voidaan tehdä vain jollekin tietylle rakennusosalle, rakenteelle, laitteelle tai järjestelmälle.

Kuntoarvio tehdään ryhmätyönä, johon kuuluu rakennus-, LVI- ja sähkötekniikan asian- tuntija. [23]

Koska kuntoarvio on nimensä mukaan vain arvio, joka perustuu havaintoihin eikä sisällä tarkempia tutkimuksia, ei kaikkia kuntoon vaikuttavia asioita voida aina luotettavasti arvioida. Tarvittaessa luotettavampaa tietoa, voidaan suorittaa kuntotutkimus.

Kuntotutkimuksia ja selvityksiä tekevien henkilöiden pätevyysvaatimuksista löytyy lisätietoa KH 90-00535 kortista.

## 6.7 Kuntotutkimus

Kuntotutkimusta voidaan pitää jatkona kuntoarviolle kun silmämääräisillä menetelmillä ei ole onnistuttu saamaan selkoa jonkin osa-alueen kunnosta.

Kuntotutkimuksessa yksittäinen rakenne, rakenneosa, järjestelmä tai laite tutkitaan tarkemmin. Tutinnan tavoitteena on saada selville mahdollinen vaurio ja sen laajuus ja aiheuttaja sekä sen jälkeen selvittää tarvittavat toimet korjauksen tai uusimisen lähtötiedoiksi. Toisin kuin kuntoarviossa kuntotutkimuksessa menetelmät ovat usein rakenteita rikkovia.

Kuntoarvion ja kuntotutkimuksen tuloksena syntyy usein kunnossapitosuunnitelma, joka on kuntoarvion tekijän suunnitelmaehdotus, joka sisältää suositeltavien kunnossapito- ja korjaustoimien määrittelyn, ajoituksen ja kustannusennusteen pidemmälle aikavälille esimerkiksi seuraavalle 10 vuodelle. [24.]

## 6.8 Korjaushanke

Rakennusten hyödyllisyys ja käyttökelpoisuus omistajalleen ovat yleensä edellytys rakennuksen säilymiselle. Rakennuksia on hoidettava ja korjattava vastaamaan olemassa olevia tarpeita. Ilman käyttöarvoa rakennuksella tuskin on tulevaisuutta. Onkin huomattava, että liiketaloudelliset arvot ja rakennussuojelu eivät aina välttämättä tue toisiinsa. [25, s. 24.]

Korjaushanke voi käynnistyä useasta eri syystä. Anne Tolman on jakanut kirjassa Arvot ja korjausrakentaminen hankkeen aloitussyyt neljään kategoriaan.

1. Rakennusperusteiset (kohteen kestävydestä ja rasisysteemistä riippuvat) vauriokorjaukset
2. Käyttöperusteiset, käyttötarkoituksesta ja tilojen käyttöönsoveltuvuudesta aiheutuvat korjaukset
3. Taloudellisten tekijöiden optimointiin tähtäävät korjaukset
4. Käyttäjäperusteiset käyttäjän tahtoon perustuvat korjaukset

[25, s. 119.]

Rakennusperusteisilla syillä aloitettu korjaushanke johtuu käytössä olevien rakennusosien käyttöiän täyttymisellä. Syyt johtuvat taloudellisesta optimoinnista, jossa rakennusta tai sen osaa käytetään niin pitkään kuin on se kestävä käyttöä. [25, s. 120.]

Käytön kannalta aloitettu korjaushanke kohdistuu usein tilamuutoksiin, jotka parantavat kohteen soveltuvuutta käyttöönso. Tilamuutosten tarve voi johtua vanhan käyttötarkoituksen vaatimusten lisääntymisestä tai kokonaan uudesta käyttötarkoituksesta. Hankkeen tarkoituksena on saada rakennus jälleen tarjoamaan ne tilat, joita käyttö edellyttää.

Taloudellisilla perusteilla aloitettu hanke aloitetaan taloudellisten arvojen ohjaamina. Liiketoimintayrityksillä tavoitteena on parantaa tilasta saatavaa tuottoa. Tuotto voi olla tilasta saatavaa tuloa (esimerkiksi hotellihuone) tai perustua tilassa tapahtuvan toiminnan tuloon (esimerkiksi teollisuustila tai ravintola) perustuvaa. Yksityishenkilön omassa käytössä olevasta rakennuksesta ei synny muuta kuin kuluja ylläpidon takia. Näiden kulujen pienentämistä voidaankin pitää syynä, ryhtyä korjaushankkeeseen taloudellisin perustein. [25, s. 120.]

Käyttäjän tahtoon perustuvat korjaushankkeet eivät selity teknisesti tai taloudellisesti rationaalisista syistä. Syyt aloitukseen ovat henkilön ominaisuuksiin tai elämäntilanteeseen liittyviä. Tavoitteena voi olla esimerkiksi ulkonäön ja viihtyisyyden parantaminen tai muu subjektiivinen syy. [25, s. 120.]



## 7 Korjaushankeprosessi

Korjaushankeprosessi koostuu hankesuunnittelu-, suunnittelu-, rakentamisen valmistelu-, rakentamis- ja luovutusvaiheesta. Jokaisessa vaiheessa tehdyt päätökset vaikuttavat hankkeen kustannuksiin ja laatuun, merkittävimmin kuitenkin vaikuttavat hankesuunnitteluvaiheen päätökset. [26, s. 14.]

Hankesuunnitteluvaiheessa kootaan hankkeen lähtötiedot, selvitetään tarvittavat korjaustoimet kuntotutkimusten avulla ja tehdään ehdotukset mahdollisista korjaustoimista. Hankeselvityksen jälkeen valitaan toteutustapa esimerkiksi hankkeen sisällön, laajuuden ja käytettävissä olevien resurssien perusteella. Korjausvaihtoehdon valinnan, rahoitussuunnittelun ja hankemuodon valinnan perusteella syntyy hankeohjelma. [26, s.14]

### 7.1 Korjaussuunnittelu

Suunnitteluvaiheessa suunnitellaan korjaustyöt suunnittelusopimuksen, hankeohjelman ja kuntotutkimusten perusteella niin, että tilaajan odotuksen ja viranomaisten määräykset täyttyvät. Suunnittelun aikana määritellään työ- ja materiaalikohtaiset ulkonäölliset ja toiminnalliset vaatimukset.

Korjausrakennushankkeeseen kuuluu se, että suunnitelmat voivat muuttua työn edetessä, esimerkiksi rakenteiden todellisen kunnon paljastuttua tai käyttäjän tarpeiden muuttuessa tai tarkentuessa. [26, s. 15.]

### 7.2 Rakentamisen valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa valmistaudutaan varsinaisen rakennustyön aloittamiseen. Tarjouspyyntövaiheessa tilaaja on esittänyt vaatimukset laatusuunnitelmasta ja urakoitsija laatinut suunnitelmat osana tarjoustaan. Valmisteluvaiheessa urakoitsija esittää laadunvarmistusmenettelynsä tai alustavan työmaan laatusuunnitelman, jossa esitetään toimenpiteet joilla varmistetaan tilaajan haluaman laadun toteutuminen.

Ennen varsinaisten rakennustöiden aloitusta tehdään vielä kohdekohtainen tuotannon suunnittelu. Tuotannon suunnittelussa laaditaan aikataulut, turvallisuussuunnitelmat, aluesuunnitelmat yms. tuotannon ohjauksessa tarvittavat suunnitelmat. [26, s. 15.]

### 7.3 Rakentamisvaihe

Rakentamisvaiheessa edetään tehtyjen suunnitelmien mukaan ja tehdään tilaajan kanssa sovitut laadunvarmistustoimet jotka dokumentoidaan työmaan laatusuunnitelman mukaisesti Laadunvarmistustoimia voivat olla esimerkiksi aloituspalaveri, mallityön tarkistaminen, kokeet ja mittaukset sekä urakoitsijan omat tehtäväkohtaiset laadunvarmistusraportit ja -dokumentit. [26, s. 15.]

### 7.4 Luovutusvaihe

Kohteen luovutusvalmius varmistetaan itselleluovutusmenettelyllä, siinä urakoitsija tarkastaa työn ja tekee vielä tarvittavat korjaukset ennen varsinaista luovutusta. Tarkoituksena on saada luovutettua tilaajalle laadultaan sopimusten mukainen, virheetön ja puutteeton tuote, jossa laatu on dokumentoitu sovitusti. Samassa yhteydessä tilaajalle luovutetaan myös kohteen käyttö- ja huolto-ohje ja kohteen huollon työturvallisuus- ja työterveysohjeet. [26, s. 16.]

## 8 Työmaahaastattelut

Tässä luvussa on haastattelututkimuksen avulla tutkittu kolmea eri NCC:n korjausrakennustyömaata, joissa kohde on kokonaan tai osittain suojeltu.

Haastattelussa haastateltiin joka kohteen työmaainsinöörejä, sekä tarvittaessa työnjohtajia. Haastateltavat olivat toimineet rakennusalalla keskimäärin yli 10 vuotta ja olleet mukana useammassa suojellun kohteen korjausrakassa.

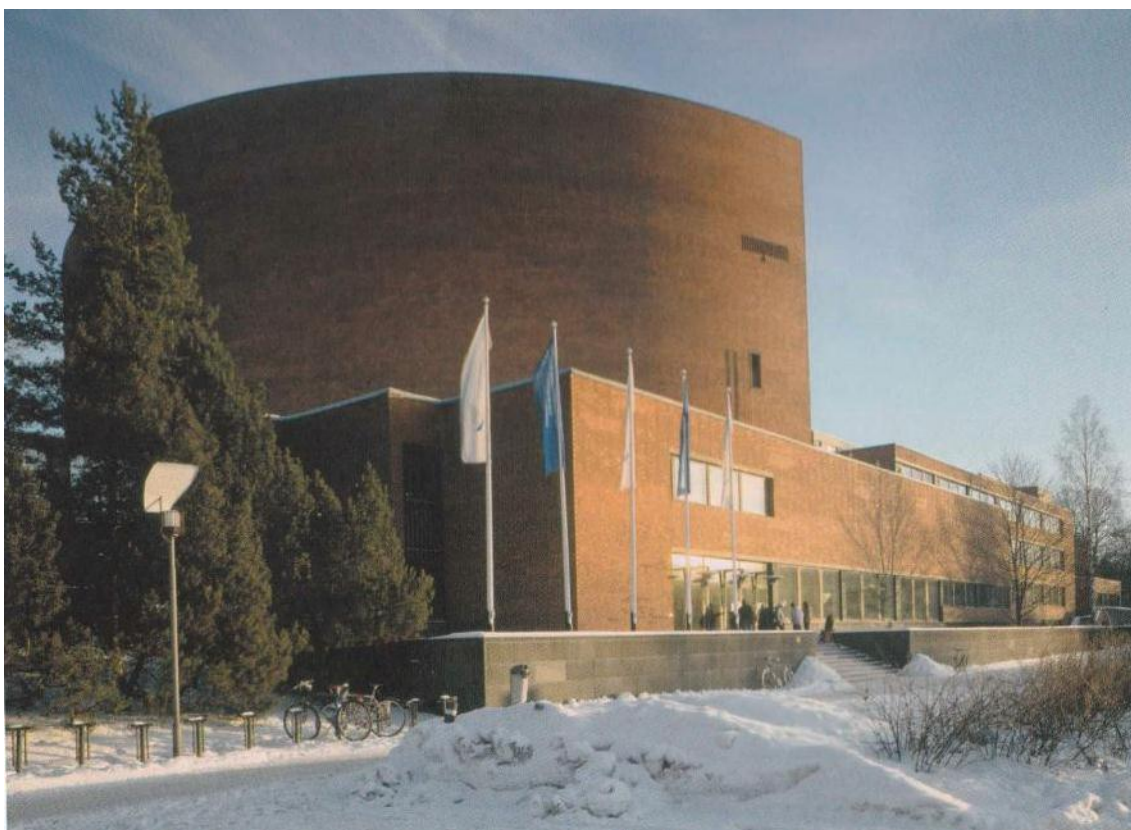
Tutkittavien kohteiden suojelumääräykset poikkesivat toisistaan täydellisestä suojelusta osittaiseen suojeluun. Yksi projekteista oli päättynyt, yksi juuri päättymässä ja yhdessä työt jatkuivat uusissa osissa.

Haastattelut toteutettiin työmailla ja haastateltavat saivat kysymykset ennakoon sähköpostilla. Haastattelukysymykset lähetettiin ensisijassa työmaainsinööreille, työnjohtajia haastateltiin tarvittaessa. Kysymyksillä selvitettiin sitä, miten suojeluvaatimukset olivat vaikuttaneet työmaan toimintaan ja työn suoritukseen. Kysymykset liitteenä [liite 2]

## 8.1 TKK Päärakennus vaihe 2

Haastateltavana olivat, työmaainsinöörit Raija Vihervuori ja Teemu Tynkkynen sekä työnjohtaja Tuomas Nousiainen.

Espoossa Otaniemessä sijaitseva teknillisen korkeakoulun päärakennus on Alvar Aalton suunnittelema ja valmistunut vuonna 1968. Koko Otaniemen kampus-alue on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi ja kohteen korjauksen suunnittelussa ja korjaustöissä on noudatettava suojelukohteelle asetettuja määräyksiä. [27, s. 3.]



Kuva 8. TKK päärakennus etelästä kuvattuna. [8, s. 84.]

Rakennuksella ei ole vahvistettua suojelustatusta, mutta viranomaisen ilmoituksen mukaan suunnitelmia käsitellään ja niihin suhtaudutaan kuten suojelukohteeseen. [28, s. 1.]

Rakennushanke sisälsi Teknillisen korkeakoulun osat Y ja M sekä niihin liittyvät luentosalit auloineen. Yhteenlaskettu rakennuslupahakemuksessa ilmoitettu kerrosala oli noin 23230 m<sup>2</sup>.

Suunnitelmassa määriteltyjä rakennustöitä 2 vaiheessa olivat:

- uusien ilmastointikonehuoneiden rakentaminen ja rakennuksen talotekniikan uusiminen kokonaisuudessaan
- pihojen (osittaiset) korjaus ja muutostyöt
- ulkopuolisen salaojituksen uusiminen ja perusmuurien lämpö- ja vesieristäminen
- kellarin lattioiden muutostyöt (lattiakanaalit, pohjaviemäreiden asennus, salaojituksen ja radonputkien asennus
- kellarin alustilojen puhdistus
- louhintatyöt (salaojitus, lattiakanaalit, IV- ja viemärikanaalit piha-alueilla, pihojen tasauksen muutokset)
- julkisivun ja vesikaton korjaustyöt
- hormireittien uusiminen ja lisääminen, kaikkien sähköjohdotusten ja keskustilojen uusiminen
- vesi- ja viemäriverkostojen ja lämmitysjohtojen ja laitteiden uusiminen, tilojen varustaminen jäähdytyksellä sekä
- muut ao. suunnitelmissa määritellyt LVIS-työt talon sisällä ja ulkona
- uuden uloskäytävä rakentaminen sisäpihalle
- uusien esteettömyysvaatimukset täyttävien hissien rakentaminen (kuiluineen), paikalleen jäävien hissien kunnostus ja kahden uuden invanostimen rakentaminen
- suunnitelmista ilmenevien väliseinämuutosten tekeminen
- pintaverhosten uusimis- ja kunnostustyöt
- eristyslasien, alle 4 metrin korkeudella oleviin ikkunoihin turvalasien, paikoin myös palolasien lisääminen ikkunanpuitteisiin ja ikkunoiden kunnostaminen
- huonokuntoisimpien ikkunoiden uusiminen identtisiksi kunnostettavien ikkunoiden kanssa
- kattoikkunoiden ja lyhtyjen kunnostaminen ja osittainen uusiminen
- ulko- ja sisäovien uusiminen / kunnostus.

[28, s. 2.]

Ennen varsinaisten rakennustöiden aloitusta kohteesta oli tehty julkisivujen kuntotutkimus, LVIA-, sähkö- ja rakenne kuntoarviot, pohja- ja alustilojen tutkimuksia, raportti vesikatoista ja ikkunoiden kunnosta sekä haitta-ainekartoituksia. Alueesta oli lisäksi tehty ympäristön maisemahistoriallinen selvitys, joka ei kuitenkaan vaikuttanut suuresti työmaan töihin.

Saneerauksesta oli laadittu vaiheittaisen saneerauksen tarveselvitysraportti. Kampusaluetta on tutkittu tarkemmin Alvar Aallon töitä tutkivassa kirjassa.

Kohteella ei varsinaisesti ole suojelustatusta, mutta museovirasto on silti ollut mukana prosessissa. Museovirastoa vahvemmin mukana on kuitenkin ollut Alvar Aalto Säätiö. Museovirasto on ollut aktiivisesti mukana suunnitteluvaiheessa ja mallikatselmuksissa, varsinkin näkyvien osien kuten ikkunoiden, ovien ja aulatilojen osalta. Virasto on omalta osaltaan ohjannut materiaalivalintoja yleensäkin näkyvillä osilla muun muassa alakatkojen, mattojen osalta ja muissa pintamateriaaleissa.

Suojelutavoitteet ovat lisänneet dokumentointia sekä suojaustöiden määrää ja roiloamista, koska pinta-asennuksia on täytynyt välttää. Suunnitteluratkaisuissa suojelu on vaikuttanut ratkaisuihin muun muassa konehuoneiden osalta, vaikutuksesta huonevalintoihin ei ole tietoa mutta luultavasti vaikutukset ovat vaikuttaneet myös käyttäjän toimintoihin.

Rakennusaikana vaikutukset ovat näkyneet eniten siinä, ettei ole saatu tuoda esille niin paljon omia ehdotuksia työn vaihtoehtoisista suoritustavoista. Menetelmät ja työtavat on hyvin tarkkaan määrätty. Myös mallikatselmusten määrä on noussut suureksi, kun työ esitellään jokaisen työvaiheen jälkeen ja vielä lopputuloksen osalta.



Kuva 9. Kaivinkoneen siirto suljetulle sisäpihalle, maankaivuutöitä varten. Taustalla julkisivu huputettuna ikkuna- ja julkisivukunnostusta varten. [9]

Negatiivisia kustannusvaikutuksia ei juuri ollut, koska vaatimukset olivat tiedossa jo alusta lähtien. Aliurakoitsijoiden sopimukseen on myös kirjattu alusta saakka, että mallien tekeminen kuuluu urakkaan. Tilaajan kanssa on myös hyvissä saatu sovittua haluttu laatutaso, eikä sen osalta ole tullut isoja yllätyksiä.

Suojelun vaatimukset ovat osin jopa alentaneet kustannuksia, esimerkiksi vanhojen pintojen patinoinnin täytyy näkyä, jolloin pelkkä pintojen puhdistaminen on joskus ollut riittävä toimenpide koko pinnan uusimisen sijaan. Osa vanhoista kalusteista on myös putsattu ja suojattu paikalleen uusimisen sijasta.

Laajoista esitutkimuksista huolimatta lähtötiedoista löytyi myös poikkeamia. Rakennuksesta löytyi alustiloja, joiden olemassa olosta ei ollut tietoa ja rakennuksesta löytyi asbestia, jota ei ollut havaittu asbestikartoituksessa.

Suurin haitta aiheutui asbestista. Rakennuksen yksi siipi jouduttiin sulkemaan kokonaan yli kuukaudeksi. Taloudellinen vaikutus oli merkittävä, aikataulullinen haitta saa-

tiin minimoitua työjärjestystä muuttamalla, työt siirrettiin toiseen siipeen asbestipurun ajaksi. Taloudellinen haittakin saatiin lopulta sovittua tavoitehintamuutoksella.

Prosessin aikana viestintä on ollut riittävää. Suunnittelupalaveri on pidetty viikoittain. Suunnittelupalavereihin on kutsuttu työmaainsinööri, talotekniikka-asiantuntija, jokaisesta suunnitteluryhmästä edustaja, valvojat, käyttäjän ja tilaajan edustajat. Kokoonpanoon on oltu tyytyväisiä, koska se on mahdollistanut päätösten tekemisen kokouksissa. Kutsutut ovat myös olleet aktiivisesti mukana suunnittelupalavereissa.

Palaverien sisältö tulee myös työnjohtajien tietoon, vaikka he eivät palaveriin osallistukaan. Myös työnjohtajien työmaalta tuoma tieto käsitellään palavereissa.

Ongelmaa on aiheuttanut se, ettei käyttäjälläkään välttämättä ole ollut tietoa omista tarpeistaan ja tilankäyttömuutoksia on jouduttu tekemään. Käyttäjän edustaja on ollut mukana palavereissa, mutta yliopiston omat tarpeet ja tilojen käyttäjät eivät ehkä ole aina olleet selvillä edes käyttäjän edustajalle.

Käyttäjän ja museoviraston vaatimukset halutusta laatutasosta eivät myöskään ole aina kohdanneet. Käyttäjän odotukset tilojen kunnosta ja suojelun asettamat vaatimukset ovat ristiriidassa. Tämä voi johtua siitä, ettei käyttäjä välttämättä ymmärrä täysin suunnitelmista, millainen työn lopputulos tulee olemaan.

Työmaan tiedottamisen määrää on lisännyt se, että tiloista osa on työmaasta huolimatta edelleen opetuskäytössä. Yliopistoa on tiedotettu viikoittain työn edistymisestä ja tilojen käyttöön mahdollisesti vaikuttavista haitoista. Työmaan alussa sattui tilanteita, joissa äänekkäät työvaiheet haittasivat luentoja. Viestintää on saatu parannettua myös sen osalta ja käyttöön on saatu myös lukujärjestys jonka avulla voidaan suunnitella töitä.

Työn laadusta saadun palautteen perusteella työn laatuun täytyy olla pääsääntöisesti tyytyväinen. Havaitut puutteet on saatu korjattua nopeasti, koska työt ovat jatkuneet rakennuksen muissa osissa.

Vaihtoehtoisten ja edullisempien toteutusten esittämisessä ei ehkä ole onnistuttu käyttäjän odottamalla tavalla. Kohteessa olevat reunaehdot kuitenkin rajaavat ehdotusten tekoa, esimerkiksi materiaalien vaihdot eivät käy näkyvillä osilla.

Käyttäjä on kuitenkin ilmeisesti ollut lopputulokseen ja laatuun tyytyväinen, koska työt jatkuvat uusilla osilla. Kyselyissä tilaajalle, rakennuttajalle ja käyttäjälle on laadusta saatu NCC:n keskivertolaatua parempia tuloksia. Oma käsitys onnistumisesta koetaan myös hyväksi. Vaikuttaa siltä, että laadun pitäisi parantua loppua kohden koska mahdolliset ongelmakohdat ovat tiedossa.

Ongelmat ovat olleet lähinnä työtekniisiä asioita, joiden aikataulutusta ja työtapoja on saatu nyt petrattua. Urakoiden rajausta on tehty uudestaan ja siinä on onnistuttu paremmin. Urakat on nyt saatu toteutettua järkevämmin ja eri urakoihin on löydetty sopivimmat tekijät. Prosessia on siis saatu jalostettua kokemuksen kautta. Prosessia jälkikäteen arvioidessa nyt ennen töiden aloitusta panostettaisiin enemmän käyttöön jäävien järjestelmien tutkimiseen ja tarkempaan selvittämiseen.

Myöhemmissä vaiheissa tätäkin on parannettu ja pidetty muun muassa talotekniikka asiantuntijoiden sekä toteuttavan henkilöstön kanssa palaveri jossa on todettu käyttöön jäävät osat sekä suojauksen tarve. Palaverilla saatiin poistettua väärinymmärrykset ja ristiriitaisuudet. Samalla myös toteuttava porras sai tiedon osista joita toiset aikovat säilyttää. Jälkeenpäinkin ajateltuna päätökset on kuitenkin tehty silloisten tietojen mukaan oikein, eikä isoja virheitä ole tapahtunut.

Tähänastisen onnistumisen taustalla nähdään hyvä suunnittelupalaverikäytäntö. Suunnittelijat ovat olleet mukana palavereissa ja mahdolliset puutteet on saatu nopeasti tiedoksi suunnittelijoille. Suunnittelijat ovat kokeneita ja heiltä on saanut kysyttäessä vastaukset nopeasti.

Työmaalla on ollut alusta saakka riittävät toimihenkilöresurssit ja ydinhenkilöstö on pysynyt samana koko työmaan ajan. Työntekijäpuolella on onnistuttu löytämään oikeat ja hyvät tekijät, myös uudet urakoitsijat ovat osoittautuneet hyväksi. Purkutöiden onnistuminen on ollut erityisen hyvää. Virheiden välttämiseksi on auttanut myös hyvä ja jatkuva työnsuunnittelu. Kaikki työvaiheet on tutkittu ja suunniteltu etukäteen.



Haluttu laatutaso on määritelty mallien ja osin rakennusselostuksen kautta. Selostuksen perusteella on tehty mallit, jotka on sitten esitelty. 2-vaiheessa kierretty koko talo läpi museoviraston edustajan, Aalto säätiön edustajan, arkkitehdin ja suunnittelijoiden kanssa. Kierroksella kerrottiin mikä on tärkeää ja mihin kohteessa panostetaan. Kierroksella haettiin myös laatutasoa ja puhuttiin toteutusratkaisuista joita ei välttämättä kuvista näe.

Laatutasona on olemassa oleva rakennus. Tavoite oli se, että töiden jälkeen rakennuksen ensivaikutelma pysyy samana, mutta on valoisampi. Tekniikka on tietysti muutettu, mutta muuten pyritty siihen ettei ulkoasu muuttuisi. Urakoitsijalle kerrotaan sopimuksessa laatutaso jota työnjohtaja valvoo työmaalla. Urakoitsija tuo tämän laatutason omien työntekijöidensä tietoon. Aloituspäivästä käydään asiat läpi urakoitsijan kanssa. Kun työmaalle tulee uusia miehiä pitää varmistaa että asiat ovat myös heidän tiedossaan.

Työnjohtajan tärkein tehtävä työmaalla on valvonta, työn etenemistä on seurattava koko ajan ja varmistettava, että se täyttää halutun laatutason. Säilytettävien osien kanssa auttaa myös vain valvonta, koska työmaalla on niin paljon henkilöstöä eikä koskaan voi olla varma siitä mitä kukakin tietää.

Laadunvarmistus on hoidettu siten, että valvoja paikalla koko ajan ja kaikesta peitettävistä osista tehty pöytäkirjat. Peitettävistä rakenteista otetaan myös valokuvia. Lähtökohteisesti kaikesta on dokumentaatio, niin ettei mikään asia jää vain kahden ihmisen puheiden varaan.

Työn edetessä laadunvarmistus hoituu siten, että kun mallit ovat hyväksytyt, niin työnjohtajan työ on valvoa että työtä jatketaan hyväksytyin mallin mukaan. Ylikorjauksen välttämiseksi ja vanhan hengen säilyttämiseksi säilytettävät kohteet ja purettavat osat on määritelty suojaussuunnitelmassa. Jos on löytynyt niin huonokuntoisia osia, ettei niitä voi säilyttää ne on katselmoitu, purettu ja tehty uutta tilalle. Työnjohtajan täytyy kysellä paljon ja pikkuhiljaa hän alkaa oppia mikä voi olla arvokasta, jos löytää jotain vanhan näköistä niin täytyy ottaa kuva ja kysyä suunnittelijoilta.

Vanhoista kalusteista on säilytetty kaikki valaisimet, painikkeet, vetimet, suurin osa ovista, salien kalusteet. Pintarakenteista hyvin suuri osa on säilytetty, mattoja ja alakattoja vaihdettu osin. Tarkkaa prosenttiosuutta vaikea sanoa.

Uudestaan käyttöön tulevan materiaalin pakkaamiseen ja varastointiin on käytetty rahaa. Suojausurakka oli purkutöistä erillään, suojausten jälkeen pidetty suojauskatselmus. Ennen purkutöiden aloitusta vetimet, katkaisija yms. on otettu talteen. Materiaalien säilymisessä työmaalla on ollut ongelmaa, osa suuremmista tavaroista ollut vuokratussa varastossa ja osa työmaalla olleessa kontissa. Myöhemmissä vaiheissa kalusteet saatiin korjaavan urakoitsijan varastoon, jolloin säästettiin omia varastointikuluja.

Ellei jonkun osan irrottaminen kohtuudella onnistunut, se suojattiin paikalleen. Ennen suojausta pidettiin katselmus ja dokumentoitiin tilanne, ettei myöhemmin tule epäselvyyksiä esimerkiksi hajonneista osista. Varastointisuunnitelmasta oltava ajantasainen mappi, koska muuten on mahdotonta muistaa, mihin mitäkin tavaraa on varastoituna.

Mitään säilytettäväksi määrättyä ei ole työmaan aikana tuhoutunut. Yhden ikkunan edessä ollut puurimasäleikkö hävinnyt, mutta puuseppä on tehnyt tilalle uuden vastaa van. Joskus tavaroiden löytymisen kanssa on ollut ongelmaa, mutta kaikki on kuitenkin löytynyt. Työn suunnittelussa oli oltava tarkkana, ettei esimerkiksi veden kanssa työskennellessä tullut vahinkoja.

## 8.2 Amer Vallila, entinen aluskehysosasto

Haastateltavana Amer Vallilan työmaalla oli työmaainsinööri Olli Paijola.

Helsingissä Pasilan vanhalla konepaja alueella sijaitseva aluskehysosaston historia ajoittuu itsenäisen Suomen alkua ajoista aina tähän päivään. Nyt vanha teollisuusrakennus on muutettu toimistotiloiksi.



Kuva 10, Aluskehysosasto kuvattuna etelästä 1970-luvulla [10]

Aluskehysosasto rakennettiin vuosina 1916-1919 ja se valmisti vuosina 1919-1995 pääasiassa junavaunujen pohjarakenteita sekä siltoja ja muita raskaita teräsrakenteita. [29, s. 22.]

Aluskehysosaston kehittyminen on ollut kytköksissä konepaja-alueen muun tuotannon kehittämiseen vuosien saatossa, eikä useista rakennukseen tehdyistä pienistä muutoksista ole luultavasti edes koskaan tehty arkkitehtisuunnitelmia tai ainakaan näitä suunnitelmia ei ole säilynyt. Suurimmat muutokset rakennuksessa ovat kuitenkin olleet tuotantoon liittyviä, ja ne ovat vaikuttaneet melko vähän rakennuksen yleisilmeeseen. [29, s. 23.]

Valmistuessaan rakennus kuului Suomen uudenaikaisempiin ja sen itäpäädyn parvella sijaittivat muun muassa koko päädyn levyinen pesuhuone ja työntekijöiden sosiaalitalat. Konepajan otettiin kansalaissodan alussa punaisten käyttöön, alue säästy kuitenkin tästä sodasta ilman suurempia vaurioita.

Konepajan työmiehet olivat kuitenkin menneet sodan alussa lakkoon, minkä takia tähän lakkoon osalliset erotettiin töistään sodan päätyttyä. Yli puolet vanhasta työväestä

ei enää palannut töihinsä. Uuden työvoimankin saanti oli vaikeaa, koska punaisten toimintaan osallistuneet haluttiin pitää poissa konepajalta. [29, s. 24.]

6.2.1931 aluskehysosastolla syttyi varomattoman tulenkäsittelyn seurauksena palo, joka tuhosi rakennuksen alkuperäisen katon. Aluskehysosaston tiilimuurit ja keskilinjan betonirakenteet säilyivät palosta ja niitä käytettiin uudelleenrakennuksessa lähes sellaisenaan.

Rakennuksen uusi katto päätettiin kattaa teräsbetonilaatalla, jota kannattivat omalla pajalla teräksestä valmistetut kattotuolit. Saman korjauksen yhteydessä itäpään parvikerrokset uusittiin kokonaan ja rakennettiin kolmas parvikerros sekä wc-tilat uudistettiin. Tämän jälkeisen ajan muutoksista ei ole säilynyt arkkitehtisuunnitelmia tai sitten suunnitelmia ei ole ikinä edes tehty, toiminta alueella kuitenkin jatkui. [29, s. 29.]

Vuonna 1981 konepajan vanhaa rakennuskantaa korjattiin, varsinkin ikkunat ja ovet olivat päässeet rapistumaan huollon puutteen takia. Toiminta jatkui, kunnes vuoden 1988 alussa VR teki päätöksen lopettaa kaluston valmistamisen Pasilan konepajalla vuoteen 1995 mennessä. Vuonna 1999 Pasilan konepaja liitettiin Helsingin varikkoon ja sen itsenäinen toiminta loppui. [29, s. 34.]

Vuosina 2002-2011 tiloissa sijaitsi kaksi salibandykenttää sekä viikonloppuisin toiminut kirpputori. Vuonna 2002 kirpputoritoiminnan alkaessa koko vanha hallin pohja asfaltoitiin ja kattopinnat uusittiin. [29, s. 34.]

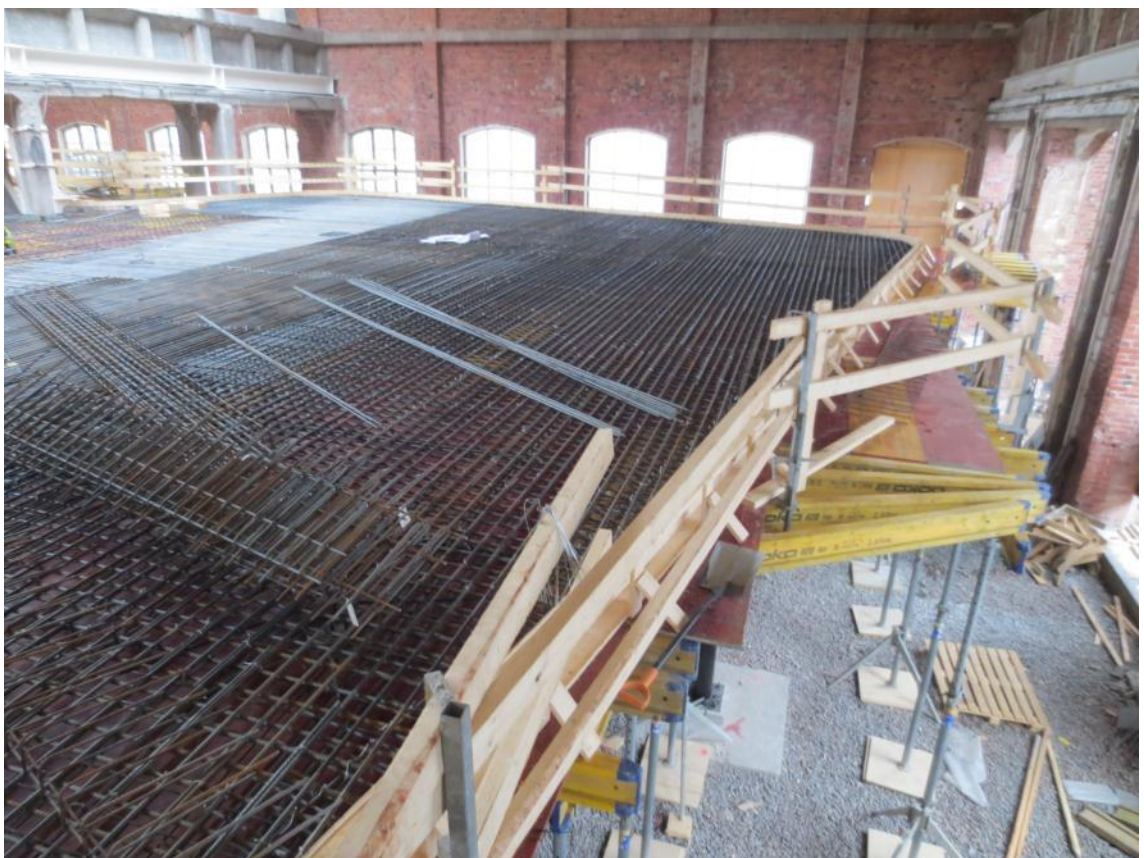
Nykyisin kaikki teollinen toiminta konepajan alueella on päättynyt ja alueen asemakaavaa on alueen luoteispäästä muutettu asuinkortteleiden rakentamiseksi. Tontin keskiosissa sekä kaakkoispäässä on kuitenkin voimassa vuoden 1901 asemakaava, jossa alue on määritelty teollisuusalueeksi. Tontilla sijaitsevat rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset on esitetty suojeltaviksi, aluskehysosasto kuuluu näihin rakennuksiin. [30, s. 4.]

Aluskehysosaston tilojen peruskorjauksessa tiloja ollaan nyt muuttamassa toimistokäyttöön soveltuviksi. Nykyisen rakennustyön laajuus on Kerrosalaltaan n. 5215 kerrosneliometriä. Uusia rakennuksen ulkopuolisia tiloja ei rakenneta. Ennen töiden aloitusta kohteesta oli laadittu rakennushistoriaselvitys, kuntoarvio ja -tutkimus, haitta-ainekartoitus, rakennesuunnittelijan kuntotutkimusraportti ja purkuselostus sekä palo-

tekninen selvitys. Lisäksi on laadittu erillisiä kunnostusohjeita esimerkiksi vanhoista valaisimista.

Peruskorjaus on suunniteltu yhdessä museoviranomaisten kanssa. Erityisesti alkuvaiheessa museoviranomaiset olivat aktiivisesti mukana projektissa. Varsinkin ikkunoita kunnostettaessa pidettiin yhteisiä katselmuksia kahden viikon välein.

Kohteessa oli määritelty tarkkaan, mitkä rakennusosat on jätettävä ja mitkä saa purkaa. Uusien osien rakentamiseen ei sinänsä otettu kantaa, vaan niiden osalta vaatimus oli, ettei vanhoja rakenteita saa peittää.



Kuva 11. Suojellut ulkoseinät ja uuden välipohjan raudoitusta. Uudet rakenteet erotettiin vanhoista erikseen tunnistettavaksi kokonaisuudeksi. [11].

Suojelun tavoitteena on se, että uudessa korjatussa rakennuksessa olisi edelleen näkyvillä rakennuksen vanha teollisuushistoria. Muun muassa vanha siltanosturi jätettiin paikalleen ja vanhat käytöstä poistetut sähkökalusteet kunnostettiin ja asennettiin takaisin paikalleen.

Varsinaisen suojelun kohteena rakennuksessa olivat vanhat ulkoseinät, vanhat kattotuolit, teräsrakenteet, portaiden kaiteet sekä itäpäädyssä olevat 3 erillistä kerrosta. Hallitilan avoin luonne säilytetään irrottamalla uudet tilat rakennuksen vanhoista ulkoseinistä, omaksi, selvästi erottuvaksi kokonaisuudeksi.

Rakennustöiden aikana puretun lattiarakenteen alta löytyneet vanhat junakiskot ja muut rakenteet piti dokumentoida ja arkistoida, koska ne olivat osa kohteen rakennushistoriaa, niiden säilyttämistä ei kuitenkaan edellytetty.

Suojelu on vaikuttanut valittaviin menetelmiin siten, että esimerkiksi vanhoihin kattotuoleihin ei ole saanut kiinnittää mitään. Kiinnittämisen olisivat toisaalta estäneet myös rakennetekniset seikat.

Halvin vaihtoehto tilojen toteuttamiselle olisi ollut purkaminen kokonaan ja uuden rakentaminen, koska tämä ei kuitenkaan ollut vaihtoehto ei rajoitteilla sinänsä ollut välittömiä kustannusvaikutuksia. Osin kustannuksia laski se, että julkisivun tuli pysyä mahdollisimman vanhan näköisenä, jolloin sen ehostamiseen on riittänyt pelkkä pesu sekä reikien paikkaukset. Kustannussäästöä syntyi sille, ettei julkisivua tarvinnut ryhtyä korjaamaan laajemmin.

Lähtötiedoista poiketen rakennuksen perustuksia jouduttiin vahvistamaan ennakoitua enemmän. Perustukset olivat osin heikkoa kiviladontaa, joka täytyi mantteloida koska ne olivat huonossa kunnossa. Myös kattotuolien päällä olevat huonokuntoiset c-orret jouduttiin vaihtamaan. Aiheutuneet kustannukset saatiin kuitenkin takaisin.



Kuva 12. Perustusten vanhaa kiviladontaa. [11]

Hankkeen aikana viestintä oli riittävää. Museoviraston, arkkitehdin ja pääurakoitsijan yhteistyö oli aktiivista varsinkin rakentamisen alkuaikana. Hankkeen loppua kohden museovirasto on ollut vähemmän mukana. Ilmeisesti luottamus on saavutettu, niin ettei jatkuvaan valvontaan koeta olevan tarvetta.

Työmaalla pidettiin suunnittelupalaveri ja työmaakokous noin kerran kuukaudessa. Museovirasto oli lisäksi aina mukana rakennusvalvonnan katselmuksissa. Museovirastolta oli nimetty arkkitehti työmaalle. Virastolta ei kuitenkaan tullut vaatimuksia, jotka olisivat aiheuttaneet yllättäviä kustannuksia. Vaatimukset koskivat kustannusvaikutuksiltaan pieniä asioita kuten lasituslistojen väriä, ikkunan vaihtoja ynnä muita pieniä asioita. Vaatimukset esitettiin myös heti mallikatselmuksessa eikä sen jälkeen.

Tietokatkoksia ei ollut ja lähtökohtana oli alusta saakka se, että museoviraston näkemyksiä kuunnellaan aktiivisesti. Museovirastolta työn laadusta saatu palaute on ollut positiivista eikä haukkuja ole tullut. Oma onnistuminen projektissa on koettu hyväksi.

Jos jotain pitäisi tehdä toisin, niin dokumentoinnin määrää voisi lisätä. Aina ei ole heti ymmärretty mikä on museoviranomaisille tärkeää ja vanhaa löytäessä pitäisi hetki miettiä sen arvoa. Onnistumisen perusteena on ollut toimiva viestintä osapuolten välillä sekä arkkitehdin onnistuminen.

Haluttu laatutaso on määritelty suunnitelmissa, joihin on viety kaikki museointitoimenpiteet. Rakennushistorian kannalta merkittävistä asioista on tehty erityissuunnitelmat. Nämä suunnitelmat on myös tuotu aliurakoitsijoiden tietoon. Työnjohto on valvonut, että työ etenee vaaditun laadun mukaan. Lisäksi aliurakoitsijoiden edustajat ovat olleet katselmuksissa mukana ja saaneet sitä kautta tiedon oman työnsä onnistumisesta ja parannettavista kohdista.

Laadunvarmistus työmaalla on hoidettu NCC:n laadunvarmistusmenettelyn mukaan. Tehtäväsuunnitelmiin, tarkastusasiakirjoihin ja aloituspalaveriin on panostettu.

Kohteessa säilytettävät vanhoja rakenteet oli mainittu arkkitehtisuunnitelmissa. Lisäksi oli tehty yksityiskohtaisia kunnostusohjeita pienempien yksityiskohtien, esimerkiksi puuvien kunnostuksesta. Kokonaan säilytettäviä osia olivat vanhat puuikkunat ja -ovet, vanhat kattotuolit ja teräsrakenteet, vanhat sähkökalusteet, lamput, vanhat kai-  
teet ja vanha ulkoseinä kokonaisuudessaan.

Säilyviltä osilta vanha henki pyrittiin pitämään siten, että museovirasto kutsuttiin mukaan katselmuksiin aina ennen työvaiheiden aloitusta. Osin luotettiin myös omaan arvostelukykyyntä siitä mitä kannattaa tehdä.

Varastointitilan tarvetta saatiin pienennettyä sillä, että kunnostettavat osat vietiin aina työpajalle kunnostettavaksi. Vanhat sähkökalusteet säilöttiin työmaalla. Varastointitilaa oli riittävästi eikä ollut tarvetta vuokratulle varastotilalle. Mitään säilytettäväksi määrättyä ei myöskään kadonnut tai tuhoutunut työn aikana.



### 8.3 Observatorio

Haastateltavana Observatorion työmaasta oli työmaainsinööri Timo Nykänen. Haastattelua tehtäessä urakka oli jo päättynyt.

Arkkitehti Carl Ludvig Engelin ja tähtitieteen professori Fredrik Wilhelm Argelanderin suunnittelema observatorio rakennettiin Helsinkiin vuosina 1831-1834. Engel oli jo aiemmin suunnitellut observatorion Turkuun, mutta Turun palon jälkeen yliopisto muutti Helsinkiin, jonne tarvittiin uusi observatorio. Palossa säilyneet havaintolaitteet ja alan kirjasto siirrettiin Helsinkiin. [31.]



Kuva 13. Helsingin Observatorio pohjoisesta kuvattuna noin vuonna 1870. [12]

Rakennuksen suunnittelusta teki vaikeaa uusi havaintotekniikka. Observatorion katolle tuli kolme kääntyvää havaintotornia, ja observatorio oli esikuvana Venäjän pääobservatoriolle Pulkovassa, josta taas otettiin mallia observatorioihin eri puolille maailmaa. [31.]

Kaupungin kasvaessa pöly ja valot alkoivat haitata tähtitieteellisiä havaintoja ja toiminta siirtyi ensin 1970-luvulla Kirkkonummelle, josta myöhemmin kansainvälisiin havaintokeskuksiin.

Observatorio sisältyy luetteloon valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja se on suojeltu Valtioneuvoston päätöksellä 18.9.1980. Rakennusta ei saa ilman museoviraston lupaa käyttää tai muuttaa niin, että sen kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. [32, s. 3.]

Pääasialliset rakennusmateriaalit rakennuksessa ovat puu sekä poltetu tiili. Rakennukseen on tehty jatkuvasti vähäisiä rakennusteknisiä korjauksia ja muutoksia. Rakennus muodostaa kuitenkin hyvin säilyneen eri aikakausista koostuvan kokonaisuuden. [32, s. 10.]

Nyt toteutettuun peruskorjaukseen kuului:

- pihan toiminnallisuuteen vaatimat muutokset sekä rakennuksen tilojen kunnostus yliopistomuseoon kuuluvaksi tähtitieteen yleisökeskukseksi ja toimistotiloiksi.
- Julkisivurappausten korjaus ja koko julkisivun maalaus-kunnostus.
- Ikkunoiden ja ulko-ovien kunnostus.
- Vesikaton uusiminen tornien peltikatteita lukuun ottamatta.
- Tornien vesikatteiden ja julkisivupellitysten rikkiäisten kohtien korjaus.
- Uusien IV-piippujen rakentaminen ja vanhojen muokkaus ja pellitys.
- Uusien wc- ja suihkutilojen rakentaminen.
- Paloturvallisuuden parantamisen vaatimat rakenteelliset muutokset
- Näyttely- ja toimistotilojen uudistaminen vastaamaan nykyajan vaatimuksia.
- Uusien varasto- ja teknisten tilojen rakentaminen kellariin.
- Sisätilojen pintojen kunnostus ja pintakäsittely, osittain konservointityönä.
- Sisäovien kunnostus.
- Kahvikeittiön kalustuksen kunnostus ja osittainen uusiminen ja varustuksen uusiminen.
- Kahvilan kuumennuskeittiön rakentaminen ja varustaminen.
- Talotekniikan uusiminen erikoissuunnitelmien mukaan.
- Uusien IV-konutilojen rakentaminen ullakolla ja kellarissa.
- Uuden esteettömän ulkoluiskan rakentaminen.
- Pelastustien rakentaminen puutarhaan.
- Kaksoisrefraktoritornin ja astrograafisen rakennuksen kunnostus.
- Uuden jäteaitauksen rakentaminen.
- Pihan ja puutarhan kunnostus ja muutostyöt, uudet rakenteet ja istutukset.
- Puuaidan kunnostus ja osittainen uusiminen.
- Luonnonkivimuurin osittainen purkaminen laajennettavan porttiaukon kohdalla, muurin kunnostus ja uusi ajoportti.

- Rakennuksen vierustan pintavedenohjauksen uudelleen järjestely erikoissuunnitelman mukaan.

[32, s. 11.]

Uudelleen käyttöä varten purettavaksi oli määrätty

- jalkalistoja
- lattialautoja
- linoleummattoja
- valaisimia, kytkimiä
- IV-säleikköjä
- kalkkikivilaattoja pääaulassa
- tiiliä purettavissa kellarin seinä-, lattia- ja jalustarakenteissa
- mukula- ja nupukiviä pihalla
- luonnonkiviä graniittimuurissa
- porraskiviä kahvilan oven edustalla ja eteläisen puutarhapihan ulko-oven edustalla.

[32, s. 32.]

Ennen töiden aloittamista kohteesta oli laadittu historiaselvitys, väriselvityksiä ja haitta-ainekartoitus. Museovirasto on käynyt kaikki suunnitelmat läpi jollain tasolla ja oli vahvasti mukana projektissa alusta saakka.

Hanketta hankaloitti se, ettei suunnittelijalla ollut tarkkaa tietoa mitä kohteessa voidaan tehdä. Museovirasto ei hyväksynyt kaikkia suunnitelmia, joten niitä jouduttiin muuttamaan ja miettimään uudestaan. Muutokset aiheuttivat viivästystä, mikä lisäsi kustannuksia. Varsinkin rakennesuunnitelmat olivat pahassa ristiriidassa suojeluperiaatteiden kanssa, esimerkiksi perustusten läpiviennit oli tarkoitus vahvistaa teräksillä, mutta tämä kiellettiin.

Toteutetut ratkaisut eivät olleet teknisesti parhaita mihin olisi voitu päästä, mutta ne olivat rakennushistoriallisesti oikeita. Käytetyt materiaalit eivät parantaneet rakennuksen kestävyyttä ja elinkaarta. Materiaalit ja menetelmät haluttiin pitää mahdollisimman samoina kuin 1800-luvulla, ja se vaikutti paljolti käytettäviin materiaaleihin ja työmenetelmiin.

Vesikaton näkyville jääviä puuosia jouduttiin vaihtamaan ja tätä varten täytyi hankkia vanhaa 1800-luvun puuta. Sopivat puuosat löytyivät lopulta vanhasta Pohjanmaalla puretusta hirsitalosta. Näkymättömiin jäivät puuosat sai kuitenkin vaihtaa uuteen puuhun. Puuosat oli tutkittu näkyviltä osiltaan, mutta vauriot olivat olleet piilossa rakenteissa.

Aiottu peruskorjaus vaihtui entisöinniksi. Ongelmat suunnitelmissa, aikataulun venyminen ja materiaalivaatimukset aiheuttivat loppukustannusten nousua käytännössä kaksinkertaiseksi.

Suunnitelmissa ilmeni työn aikana myös muita poikkeamia ja paljastui suurempia tarpeellisia entisöintikohteita. Aluksi sovittiin, että taloutta koetetaan pitää tasapainossa säästämällä jossain toisessa kohdassa, mutta lopulta museovirasto tahtoi kuitenkin että kaikki säästökohteet tehdään kuitenkin vanhan suunnitelman mukaan.

Vanhoissa korjauksissa tehdyt virheet aiheuttivat ongelmaa sisäpihan kivetystöissä. Vanhat kivet oli tarkoitus säilöä ja asettaa paikalleen. Kivet eivät kuitenkaan takaisin ladottaessa riittäneet, koska edellisissä korjauksissa kivet olivat ladottu virheellisellä tavalla pitkittäin eikä pystyyn niin kuin olisi kuulunut ja yli jääneet kivet oli sen jälkeen hävitetty. Suunnitelmassa varattu materiaali ei siten riittänyt ja uusia kiviä jouduttiin ostamaan, uusien kivien valinta ja etsiminen oli aikaa vievä prosessi.

Viestintä projektin aikana ei ollut kaikilta osin riittävää. Tieto ei kulkenut suunnittelijoiden, toteuttajan ja museoviraston välillä. Arkkitehti- ja rakennesuunnitelmat olivat ristiriidassa keskenään, koska suunnitelmia ei ollut tarkistettu.

Yhteistyö tuntui ajoittain hankalalta. Kysymykset kiersivät monilla henkilöillä ja palasivat lopulta takaisin ilman päätöstä. Johtamisen, päätöksentekokyvyn ja vastuunottamisen puute hidasti työtä. Viestinnästä ei oltu tehty erityistä suunnitelmaa ja viestintää käytiin lähinnä sähköpostitse. Työmaapalavereja pidettiin työmaalla kuitenkin kuukausittain ja suunnittelukokouksia alussa jopa useammin.

Ongelmista huolimatta Museovirasto ja käyttäjät olivat kuitenkin lopulta tyytyväisiä työn laatuun ja kokonaisuuteen. NCC onnistui urakoitsijana, koska sovittu laatutaso saavutettiin kohtuullisesti sovitussa aikataulussa. Urakan jälkeen loppupalaverissa käytiin läpi onnistumiset ja epäonnistumiset ja niistä otettiin oppia myöhempää varten.

Pääsuunnittelijan rooli ja viestinnän merkitys huomattiin ja sitä korostettiin. Hankkeessa mukana olevien henkilöiden päätöksentekokykyä ja halua tehdä päätöksiä täytyi parantaa. Tulevaisuuden töiden kannalta yhteistyön parantaminen ja ylläpitäminen museoviranomaisten kanssa koettiin tärkeäksi. Kustannusten ennustaminen epäonnistui, toisaalta jos ennustus nyt toteutuneilta osin olisi ollut oikea, olisi sitä pidetty lähtökohtaisesti epärealistisena.

Jälkiviisautena suunnitelmat olisi pitänyt käydä tarkemmin läpi ja ongelmakohtissa olisi heti alussa pitänyt tehdä enemmän rakenneavauksia. Myös kaikkien työmaan avainhenkilöiden olisi pitänyt olla hankkeessa mukana heti alusta saakka.

Tieto vaaditusta laatutasosta oli haastavaa saada työntekijätasolle. Tietoa vietiin mallien kautta ja työnjohdon valvonnalla. Kohde oli kuitenkin haastava etenkin sähkötöiden osalta kun nykyaikainen tekniikka täytyi saada kohteeseen vanha ulkonäkö säilyttäen. Vanhoissa korjauksissa tehdyt virheet aiheuttivat myös ongelmia. Haluttua laatutasoa pyrittiin varmistamaan laadunvalvontamatriiseilla ja vastaanottotarkastuksilla sekä katselmuksilla.

Työmaan aikana ei huomattu kadonneeksi mitään säilytettäväksi määrättyä materiaalia. Paikalle suojatut kohteet oli suojattu erillisessä urakassa museoviraston ohjeiden mukaan.

Suorittajat eri urakoihin valittiin urakkakilpailun kautta ja hyväksyttiin rakennuttajalla. Ennen hyväksyntää referenssit tutkittiin tarkkaan, esimerkiksi maalareilla täytyi olla rakennuskonservaattorin koulutus ja riittävä työkokemus.

## 9 Johtopäätökset

Haastattelujen perusteella ongelmia työmailla näyttävät aiheuttavan esitiedoista poikkeavat yllätykset, puutteet viestinnässä sekä se, ettei kaikilla osallisilla ole tiedossa suojelumääräysten asettamat rajoitukset käytettäville työmenetelmille tai rakennustyön lopputulokselle. Ongelmat ovat ilmeisen yleisiä kaikilla toimijoilla ja ratkaisua niihin on esitetty muun muassa Korjaustöiden laatu 2011 -kirjassa.

Korjausrakennushankkeen läpiviennin tekee jo lähtökohtaisesti hankalaksi se, että rakentamistapa, materiaalit ja rakennuksen käytön aikana tehdyt korjaukset ja muutokset ovat saattaneet muuttaa rakennusta hyvinkin paljon vuosien aikana. Kun tähän korjausrakentamisen perusepävarmuuteen lisätään vielä se, ettei kohteeseen tehdyistä kaikista toimenpiteistä ole välttämättä mitään säilyneitä dokumentteja ja koko rakennus tai osa siitä halutaan säilyvän vanhassa asussaan vielä korjauksen jälkeenkin, ollaan tilanteessa, jossa yllätyksiltä ei ole täysin mahdollista suojautua.

Koska ongelmaa ei voi täysin poistaa on siihen parasta varautua jättämällä aikatauluun pelivaraa niin että mahdolliset yllätykset saadaan aikataulun puitteissa hoidettua. Korjaustöiden laatu 2011 suosittelee purkutöiden jälkeen 20-50% häiriöpelivaraa purkutöiden kestosta, jonka aikana suunnitelmat saadaan vastaamaan kohteessa olevaa todellista tilannetta. Häiriöihin ja yllätyksiin varautuminen ei tietenkään tarkoita sitä, että suunnitelmat voitaisiin alun perin tehdä ”laaduttomammin” luottaen siihen, että ne myöhemmin korjataan oikeiksi ja yhteensopiviksi vaan pääsuunnittelijan on edelleen kannettava vastuunsa suunnitelmista.

Häiriöistä huolimatta työt on kuitenkin tutkituilla työmailla saatu vietyä loppuun sovituksessa ajassa, joten tärkeämmäksi asiaksi nousee viestinnän toimivuus. Viestinnän puutteet olisivat korjattavissa pitämällä riittävän usein työmaapalavereja kaikkien projektissa mukana olevien osapuolien välillä. Palavereissa tulisi olla myös paikalla sellaiset ihmiset, joilla on halua, kykyä ja valta tehdä tarvittavia päätöksiä. Samalla saataisiin yleiseen tietoon ne asiat jotka vaikuttavat valittuihin työmenetelmiin ja lopputulokseen, niin ettei kenenkään tarvitsisi ihmetellä niitä, vaan valintojen taustat olisivat kaikkien tiedossa.

Etenkin viestintää tilaajan suuntaan tulisi huomioida entistä paremmin. Tilaajalle tulisi aktiivisesti tiedottaa työmaan tilanteesta ja töiden etenemisestä. Tilaajan tyytyväisyyteen on todettu vaikuttavan suuresti se, miten häntä on otettu huomioon projektin aika-

na [26, s. 21.]. Kilpailun kiristyessä juuri aiempi koettu asiakastyytyväisyys voi olla se ratkaiseva osa joka tuo uusiakin projekteja ja takaa töiden jatkumisen.

Kaikilla tutkituilla työmailla haluttu laatutaso vietiin työntekijöiden tietoon mallikatselmuksien ja niissä hyväksytyjen mallien kautta ja tämän jälkeen laatutaso pidettiin yllä työnjohdon aktiivisella valvonnalla. Mallikatselmukseen tulisi saada mukaan myös varsinaisen suorittavan tason edustaja, koska näin saadaan tieto mahdollisista puutteista suoraan tekijöille ilman välikäsiä.

Haastattelujen perusteella NCC:n onnistuminen urakoitsijana kohteissa joihin liittyy suojeltuja arvoja, on kuitenkin ollut laadullisesti ja taloudellisesti onnistunutta.

## 10 Lähteet

- [1] Härö, Mikko, yms, 2001, Rakennusperintömme, Hämeenlinna, Rakennustieto Oy
- [2] Rakennusperintö  
[http://www.rakennusperinto.fi/Hoito/Korjaushanke/fi\\_FI/Korjaushanke/](http://www.rakennusperinto.fi/Hoito/Korjaushanke/fi_FI/Korjaushanke/) tarkastettu 24.4.
- [3] Rakennusperintö  
 2014[http://www.rakennusperinto.fi/kulttuuriymparisto/kasitteisto/fi\\_FI/Kasitteisto/](http://www.rakennusperinto.fi/kulttuuriymparisto/kasitteisto/fi_FI/Kasitteisto/) tarkastettu 13.4.2014
- [4] Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi rakennusperinnön suojelemisesta sekä laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain 57 ja 166 §:n ja rikoslain 48 luvun 6 §:n muuttamisesta.  
<http://217.71.145.20/TRIPviewer/show.asp?tunniste=HE+101/2009&base=erhe&palveli n=www.eduskunta.fi&f=WORD>, luettu 13.4.2014
- [5] Mattinen, Maire, 1997, Valtion rakennusperinnön vaaliminen, Vammalan kirjapaino Oy, Museovirasto.
- [6] Sivunen, Matti, 2010, Diplomityö, Aalto-yliopisto.
- [7] Kivilaakso, Aura, 2010, Rakennusperintö suojelun kohteena. Arkkitehtuurimuseo.
- [8] Kärki, Pekka, yms, 1987, Rakennussuojelu, Valtion painatuskeskus.
- [9] Museovirasto ja Ympäristöministeriö, Muistio 8.12.2010
- [10] Siitari-Vanne, Eija, 1994, Rakennetun ympäristön suojelusta, Helsinki, Lakimiesliiton kustannus.
- [11] Perustuslaki 20 §
- [12] Maankäyttö- ja rakennuslaki
- [13] Saukkoriipi, Eila, 2013, Rakennusten suojelu kaavoituksella Opinnäytetyö seinäjoen AMK
- [14] Sisätilojen suojelu, Opetusministeriön työryhmämuistioita ja selvityksiä 2003:18  
[http://www.minedu.fi/export/sites/default/OPM/Julkaisut/2003/liitteet/opm\\_136\\_tr18.pdf](http://www.minedu.fi/export/sites/default/OPM/Julkaisut/2003/liitteet/opm_136_tr18.pdf?lang=fi)  
 ?lang=fi, luettu 13.4.2014
- [15] Museovirasto, <http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/rakennusperinto/suojelu>, luettu 13.4.2014
- [16] <http://www.suomenlinna.fi/linnoitus/maailmanperintokohde>, luettu 13.4.2014
- [17] Putkonen, Lauri, 2011, Asiasta<sup>2</sup>, Tampere, Rakennustieto, s.107
- [18] Leino, Tuomo, 2013, Helsingin yliopisto oikeustieteenlaitos pro gradu-tutkielma
- [19] [http://fi.wikipedia.org/wiki/Frauenkirche\\_Dresden](http://fi.wikipedia.org/wiki/Frauenkirche_Dresden), luettu 14.3.2014
- [20] <http://fi.wikipedia.org/wiki/Konservointi>, luettu 14.3.2014



[21] Konservatoriliitto

[http://www.konservatoriliitto.fi/index.php?option=com\\_content&view=article&id=38&Itemid=37](http://www.konservatoriliitto.fi/index.php?option=com_content&view=article&id=38&Itemid=37)

[22] Sahlberg, Marja, 2010, Talon tarinat, Museoviraston ohjeita.

[23] (KH-kortti 90-00495)

[24] (KH-kortti 90-00535)

[25] Tikka & Turpeinen, 2003, Arvot ja korjausrakentaminen, Raahe kirjapaino, Pohjois-Pohjanmaan korjausrakentamiskeskus.

[26] Palomäki, Olenius, Nissinen, 2010, Korjaustöiden laatu 2011, Tampere, Rakennustieto Oy.

[27] TKK pääraken, projektisuunnitelma.

[28] TKK päärakennus, vaihe 2, rakennustapaselostus.

[29] Pasilan konepaja rakennushistoriaselvitys ja inventointi.

[30] Pasilan konepaja, Rakennusselostus.

[31] Helsingin yliopisto

[http://www.observatorio.fi/tietoa\\_observatoriosta/tietoa\\_observatoriosta\\_index.html](http://www.observatorio.fi/tietoa_observatoriosta/tietoa_observatoriosta_index.html)

[32] Observatorio, Rakennusselitys

Kuvat:

[1] Jokinen, Pauli, Sunnuntaikävelyllä Helsingissä, Minerva kustannus Oy 2010

[2] Rakennusperintö

[http://www.rakennusperinto.fi/kulttuuriymparisto/rakennuksia\\_ja\\_ymparistoja/fi\\_FI/tilastoja\\_rakennuskannasta/](http://www.rakennusperinto.fi/kulttuuriymparisto/rakennuksia_ja_ymparistoja/fi_FI/tilastoja_rakennuskannasta/) tarkastettu 24.4.2014

[3] Löfman Börje, 1959,

[http://albumit.lasipalatsi.fi/suomi/kuvakortti.html?photo\\_id=15992&action=showcomments](http://albumit.lasipalatsi.fi/suomi/kuvakortti.html?photo_id=15992&action=showcomments)

[4] Vihreä Lanka lehti,

[http://www.vihrealanka.fi/files/lanka/images/imagefield/storaenso\\_cjukkapakarinenkoy.jpg](http://www.vihrealanka.fi/files/lanka/images/imagefield/storaenso_cjukkapakarinenkoy.jpg)

[5] Suomenlinna, [http://www.suomenlinna.fi/files/1347/735/bastionilinnoitus\\_flashnetti.jpg](http://www.suomenlinna.fi/files/1347/735/bastionilinnoitus_flashnetti.jpg)

[6] Bäckman, Riikka, 2014, Puotilan muinaislinna, kotialbumi

[7] [http://fi.wikipedia.org/wiki/Frauenkirche\\_\(Dresden\)](http://fi.wikipedia.org/wiki/Frauenkirche_(Dresden))

[8] Hippeli, Miia, 2008, alvar aalto ARCHITECT VOLUME 13, Helsinki, alvar Aalto Foundation,

[9] Hintsala, Kimmo, 18.10.2011, NCC,

- [10] Aluskehysosasto 1970-luvulla, Helsingin kaupunginmuseo.  
[http://www.livady.fi/316/Konepaja\\_Aluskehysosasto\\_osa1.pdf](http://www.livady.fi/316/Konepaja_Aluskehysosasto_osa1.pdf)
- [11] Paijola, Olli, 1.8.2013, NCC
- [12] Hoffers, Eugen, noin vuonna 1870,  
[http://fi.wikipedia.org/wiki/Helsingin\\_yliopiston\\_Observatorio](http://fi.wikipedia.org/wiki/Helsingin_yliopiston_Observatorio)

**Korkeimman hallinto-oikeuden päätös KHO:2014:17**

Maankäyttö ja rakentaminen - Asemakaava - Asemakaava- Vuosikirjanumero:  
määräykset - Arvokas porrashuone - Hissi KHO:2014:17

Antopäivä: 5.2.2014

Taltionumero: 254

Diaarinumero: 1488/1/13

Kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaavan muutos koski yhdeksää tonttia Helsingin Kruununhaan kaupunginosassa. Tonteilla sijaitsevissa kerrostaloissa oli yhteensä 28 kulttuurihistoriallisesti arvokasta porrashuonetta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena oli suojella kulttuurihistoriallisesti merkittävät asuinkerrostalot ja samalla parantaa niiden esteettömyyttä. Tavoitteena oli esittää mahdollisuudet hissien rakentamiseen siten, että arvokkaat porrashuoneet voitiin säilyttää.

Selvitykset osoittivat, että asemakaavassa arvokkaiksi osoitetuilla porrashuoneilla oli maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa tarkoitettuja rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Selvitykset osoittivat myös, että hissien toteuttamiseen oli muitakin tapoja kuin niiden sijoittaminen arvokkaisiin porrashuoneisiin.

Asemakaavan muutoksen lainmukaisuutta arvioitaessa keskeinen merkitys oli asemakaavassa annetuilla kaavamääräyksillä. Asemakaavassa oli ensin annettu yleinen määräys, jonka mukaan rakennusta tai sen osaa ei saanut purkaa eikä siinä saanut tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Tämän jälkeen asemakaavassa oli annettu erityinen hissien rakentamista koskeva määräys, jonka mukaan hissien rakentaminen sallittiin porraskäynteihin, mikäli se oli teknisesti mahdollista. Määräyksen mukaan hissit oli toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä. Tämä määräys koski myös kaavassa arvokkaiksi osoitettuja porrashuoneita.

Lisäksi asemakaavassa oli annettu määräys, jonka mukaan korjaustöiden lähtökohtana tuli ensisijaisesti olla, että arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrasyöksyt sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiteet, lattia- ja kattopinnot, sisäovet ja -ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen säilytettiin. Tämä määräys koski kuitenkin korjaustöitä, eikä siinä mainittu hissien rakentamista.

Asemakaavan muutos mahdollisti siten hissien rakentamisen myös kaavassa selvitysten perusteella arvokkaiksi osoitettuihin porrashuoneisiin. Kaavassa annetut määräykset huomioon ottaen ei voitu varmistua siitä, että lainmukainen tasapaino rakennetun ympäristön arvojen ja esteettömyyden välillä oli rakennuslupamenettelyä varten saavutettu. Asemakaavan muutos ei näiltä osin täyttänyt maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin sisältövaatimusta, jonka mukaan rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

**Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 54 § 2 momentti ja 57 § 2 momentti**

## **Päätös, josta valitetaan**

Helsingin hallinto-oikeus 12.4.2013 nro 13/0258/5

## **Asian aikaisempi käsittely**

*Helsingin kaupunginvaltuusto* on 29.8.2012 §:n 239 kohdalla tekemällään päätöksellä hyväksynyt Helsingin kaupungin 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 11 tonttia 6, korttelin 14 tontteja 6 ja 12, korttelin 15 tonttia 4, korttelin 16 tonttia 9, korttelin 19 tonttia 2, korttelin 21 tonttia 1, korttelin 22 tonttia 6 ja korttelin 23 tonttia 10 koskevan asemakaavan muutoksen.

## **Asian käsittely hallinto-oikeudessa**

*A ja B* ovat valituksessaan Helsingin hallinto-oikeudelle vaatineet, että Helsingin kaupunginvaltuuston päätös kumotaan.

Vaatimuksensa tueksi *A ja B* ovat esittäneet muun ohella seuraavaa:

Asemakaavapäätöksen pohjaksi tehdyt selvitykset ja tutkimukset osoittavat kaavapäätöksen kohteena olevien kiinteistöjen porrashuoneiden rakennushistoriallisen arvon ja suojelutarpeen. Kaavapäätöksessä on kuitenkin luovuttu asiantuntijaselvityksen edellyttämistä riittävästä suojelutoimista ja päinvastoin avattu mahdollisuudet rakentaa hissit vanhoihin kulttuurihistoriallisiin rakennuksiin ilman riittäviä uusia tätä puoltavia maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n edellyttämiä selvityksiä ja tutkimuksia ja ottamatta riittävästi huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin säännöstä. Asemakaavapäätöksellä on viety pohja maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n toteutumisel-tä.

Helsingin kaupunki teetti vuonna 2003 Kruununhaassa rakennustaiteellisesti arvokkaiden porrashuoneiden inventoinnin, jonka tuloksena 72 kiinteistöstä valikoitui 28 porrashuonetta yhdeksästä nyt yli satavuotiaasta rakennuksesta. Asemakaavapäätös on tehnyt tyhjäksi näiden 28 porrashuoneen rakennushistoriallisten kulttuuriarvojen säilyttämiseen tähänneen prosessin, koska asemakaavassa pääsääntönä on, että hissit on sallittava kaikkiin porraskäytäviin. Päätökseen liitetyt kaksi näennäisedellytystä eivät ole omiaan turvaamaan kulttuuriarvojen vaalimista. Ensimmäinen edellytys on, että hissien rakentaminen on teknisesti mahdollista, ja toinen, että hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä. Nykytekniikalla hissi voidaan aina rakentaa, jos se vain muutoin mahtuu. Hissin sopiminen mahdollisimman hyvin ympäristöön on tulkinnanvarainen vaatimus.

Kaupunginvaltuusto on arvattavasti halunnut ottaa huomioon esteettömyysperiaatteen ja jättänyt huomiotta maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa asetetut rakennetun ympäristön suojelemisvaatimukset. Maankäyttö- ja rakennuslain 13 §:n 3 momentin mukaan esteettömyysperiaate ei kuitenkaan koske vanhoja rakennuksia. Esteettömyysperiaate ei näin ollen voi syrjäyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin säännöksiä.

Tehdyt selvitykset ovat riittämättömät. Kaupunkisuunnitteluvirasto on tosin tehnyt hissien rakentamisen kulttuurisista vaikutuksista selvitykset, mutta asemakaavapäätös ei perustu niihin. Tehdyt selvitykset puoltavat yksiselitteisesti porrashuoneiden rakennushistoriallisten kulttuuriarvojen vaalimista. Muita selvityksiä ei ole asian käsittelyn yhtey-

dessä esitetty. Sen sijaan, että esteettömyyden toteuttaminen helpottaisi vanhusten asumista pitempään kotona, saattaakin käydä niin, että moni vanhus joutuisi pikeminkin taloudellisista syistä kuin hissittömyyden takia muuttamaan kotoa suunniteltua aikaisemmin, vaikka yhteiskunta avustaakin hissien rakentamista. Väkinäisillä ja ahtaila hissiratkaisuilla vanhoja taloja ei edes saada täysin esteettömiksi.

Vaikka asemakaavapäätökseen on sisällytetty vaatimus museoviranomaisten kuulemisesta rakennustöiden yhteydessä, asemakaavaprosessin yhteydessä on ollut mahdollista huomata, mikä arvo lausunnoilla on. Viranomaisasiantuntijoiden, kuten Museoviraston ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, lausunnot samoin kuin professori Helanderin perusteellinen selvitys hissien rakentamisesta on jätetty vaille huomiota. Näin ollen ei ole takeita siitä, että museoviranomaisen lausunto otetaan huomioon rakennuslupavaiheessa. Jos nyt puheena olevien talojen porraskäytävät turmellaan rakentamalla hissejä, voi syntyvä vahinko olla kulttuurihistoriallisesti peruuttamaton. Kaupungin ei pidä väistää vastuutaan kulttuuriarvojen suojelusta siirtämällä itselleen kuuluvaa päätösvaltaa taloyhtiöille ja rakennusviranomaisille.

*Helsingin kaupunginhallitus* on valituksen johdosta antamassaan lausunnossa todennut muun ohella, että kaavatyön pohjana olleiden selvitysten perusteella kaavapäätöksen kohteena olevien rakennusten porrashuoneineen on todettu olevan rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita. Hissien rakentamistapoja koskevassa selvityksessä on löydetty kuhunkin taloon esimerkkiratkaisu, joka säilyttäisi porrashuoneiden arvot. Selvitykset perustuvat luonnosmaiseen tarkasteluun, eivätkä ne sisällä valmiita hissisuunnitelmia.

Pääasiallinen ongelma kaavoitusprosessissa on kiteytynyt siihen, voidaanko alun perin hissittömiksi suunniteltuja porrashuoneita muuttaa hissillisiksi ja esteettömiksi nykyajan asumistarpeita vastaavalla tavalla menettämättä samalla peruuttamattomasti joitakin erittäin arvokkaita kulttuurihistoriallisia arvoja helsinkiläisessä rakennusperinteessä. Kaavaa varten tehdyn perusteellisen selvitystyön pohjalta on lopulta harkinnassa päädytty siihen, että asemakaavalla hissien rakentamista ei arvokkaimpiinkaan porrashuoneisiin kokonaan kielletä, mutta tavoitteeksi asetetaan korkeat laadulliset kriteerit ja kaavamääräyksen mukaan hankkeista pyydetään museoviranomaisen lausunto.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on rakennusten ja niiden arvokkaiden porrashuoneiden suojelu. Kaavassa on osoitettu asiantuntijaselvitysten mukaiset hissien sijoitusvaihtoehdot ja tämän lisäksi mahdollistettu hissien rakentaminen myös porrashuoneisiin. Kaavassa sallitaan rungon ulkopuoliset tai asuin- ja aputiloihin rakennettavat hissit, jolloin porrashuoneiden arvot voidaan säilyttää. Kaavassa ei esitetä hissille tarkkaa sijaintikohtaa, vaan se ratkaistaan kunkin yksittäisen hankkeen kohdalla erikseen jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kaava ei kuitenkaan velvoita hissien sijoittamiseen arvokkaisiin porrashuoneisiin. Kaavan mukaan hissi voidaan nykytekniikalla aina rakentaa, jos sen vaatima tila on mahdollista osoittaa. Hissin sopiminen mahdollisimman hyvin ympäristöön edellyttää rakennuslupaviranomaisen harkintaa. Rakennusvalvontaviranomainen ohjaa hankkeita rakennusluvan yhteydessä. Hankkeesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

*A ja B* ovat antaneet vastaselityksen.

### **Hallinto-oikeuden ratkaisu**

*Helsingin hallinto-oikeus* on valituksenalaisella päätöksellään hylännyt A:n ja B:n valituksen Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksestä.

Hallinto-oikeus on perustellut päätöstään seuraavasti:

## **1. Sovellettavat oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2 momentin mukaan, jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suojelumääräykset*). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

## **2. Asemakaavamuutoksen kuvaus**

Asemakaavan muutos koskee yhdeksää tonttia Helsingin Kruununhaan kaupunginosassa osoitteissa Meritullinkatu 16, Pohjoisranta 10, Kristianinkatu 17, Meritullinkatu 12, Meritullinkatu 29, Maneesikatu 1–3, Liisankatu 17, Mariankatu 12 ja Vironkatu 6. Voimassa olevissa asemakaavoissa rakennukset on yhtä lukuun ottamatta suojeltu katujulkisivujen ja vesikattojen osalta, mutta suojelu ei koske sisätiloja. Kaavaselostuksen mukaan asemakaavan muutoksen kohteena olevilla tonteilla sijaitsevat asuinkerrostalot on rakennettu vuosien 1873 ja 1911 välisenä aikana. Näiden suunnittelijat olivat aikansa nimekkäimpiä arkkitehtejä.

Asemakaavaselostuksen mukaan asemakaavan muutoksen pohjana on vuonna 2003 tehty Kruununhaan porrashuoneita koskeva inventointi ja kesällä 2008 laadittu hissien rakentamista koskeva selvitys. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella kulttuurihistoriallisesti merkittävät asuinkerrostalot ja samalla parantaa niiden esteettömyyttä. Tavoitteena on esittää mahdollisuudet hissien rakentamiseen siten, että arvokkaat porrashuoneet voidaan säilyttää. Hissien rakentaminen porraskäynteihin sallitaan, mikäli se on teknisesti mahdollista. Kyseessä on pieni määrä kaikkein arvokkaimpia, kulttuurihistoriallisesti merkittävään alueeseen kuuluvia rakennuksia eli yhdeksän kruununhakalaista kerrostaloa. Rakennuksissa on yhteensä 28 kulttuurihistoriallisesti arvokasta porrashuonetta, jotka luetellaan kaavakartassa.

Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä. Erityisen laadukkaiden sisäpihojen yhteyteen hissien rakentamista ei sallita. Kaavassa ei esitetä hisseille tarkkaa sijaintikohtaa, vaan hissien sijainti ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä kunkin yksittäisen hankkeen kohdalla erikseen.

### 3. Asemakaavaa koskevat selvitykset

#### 3.1. Tehdyt selvitykset

Selvityksessä *Kruununhaka, rakennustaiteellisesti arvokkaiden porrashuoneiden inventointi* (Arkkitehtitoimisto Sari Schulman Oy, 2003) on tutkittu Kruununhaan yli kaksikerroksiset asuinkerrostalot, joissa kiinteistörekisterin mukaan on hissittömiä porrashuoneita. Nämä Kruununhaan 189 porrashuonetta on selvityksessä arvioitu tarkastelemalla niitä neljän eri kriteerin avulla. Kriteerit ovat rakennustaiteellinen arvo, historiallinen arvo (rakennushistoria, kulttuurihistoria, sosiaalishistoria), autenttisuus (säilyneisyys, kerrostuneisuus) ja harvinaisuus (erikoisuus, tyyppisyys). Porrashuoneet on jaettu kolmeen luokkaan 1, 2 ja 3 ja ylin luokka 1 vielä ryhmiin 1+, 1 ja 1-. Ylimmän luokan kohteisiin voidaan liittää eniten arvoja ja yleensä myös useamman kriteerin perusteella. Valtaosa Kruununhaan porrashuoneista sijoittuu 1. ja 2. luokkaan. Kaikkein arvokkaimmat porrashuoneet on osoitettu ykkösluokkaan lisämääreellä 1+. Tällaisia ovat kohteet, jotka ovat arkkitehtonisesti ja historiallisesti merkittäviä, hyvin säilyneitä kokonaistaideteoksia.

Selvityksessä on todettu, että porrashuoneiden arvotuksessa ei ole suoranaisesti otettu kantaa hissien rakentamiseen, vaan on pyritty ensin tarkastelemaan porrashuoneita sellaisenaan. Luokitus on kuitenkin käyttökelpoinen arvioitaessa hissien rakentamismahdollisuuksia rakennussuojelun näkökulmasta. Tämän lisäksi on erikseen arvioitava muut edellytykset kuten tilan riittävyys, toiminnalliset rakenteet ja tekniset ratkaisut. Koska porrashuoneet ja kohteet ovat erilaisia, on jokainen tapaus tutkittava hissien sijoituksen kannalta huolellisesti erikseen, kaikki vaihtoehdot systemaattisesti läpikäyden. Rakennussuojelun kannalta ongelmalliselle hissien porrashuoneeseen sijoittamiselle löytyy yleensä useita vaihtoehtoisia ratkaisuja, esimerkiksi hissien sijoittaminen porrashuoneen sivuun rakennusrungon sisälle, pihalle tai keittiöportaaseen. Selvityksen mukaan arvotusluokkaan 1 kuuluviin porrashuoneisiin ei ole suotavaa rakentaa hissiä.

Suurin osa asemakaavan porrashuoneista on selvityksessä arvioitu luokkaan 1+ ja osa luokkaan 1.

Kruununhaan porrashuoneiden arvoa ja merkitystä on tarkasteltu myös selvityksessä *Kruununhaan porrashuoneet* (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2005:5). Selvityksen mukaan Kruununhaan porrashuoneet ovat Helsingin ja koko maan rakennuskannassa historiallisia harvinaisuuksia jo ikänsä puolesta. Arvokkaimpien porrashuoneiden korjaamiseen ja muutokseen tulisi suhtautua suurella varovaisuudella. Joskus hissien rakentaminen itse porrashuoneeseen saattaa tilan rakennustaiteellisten ja historiallisten arvojen vuoksi olla mahdotonta.

Hissien sijoittamismahdollisuuksia nyt puheena olevien tonttien kerrostaloihin on arvioitu selvityksessä *Hissien sijoittaminen eräisiin Kruununhaan asuinkerrostaloihin* (Vilhelm Helander/Vilhelm Helander, Juha Leiviskä, arkkitehdit SAFA, 2008). Selvityksen taustatietona ovat olleet käytettävissä arkkitehtitoimisto Schulmanin porrashuoneita koskevat inventointitiedot ja valokuvat. Paikan päällä on perehdytty kaikkiin rakennuksiin, niiden porrashuoneisiin, pihoihin ja kulkuyhteyksiin. Asuntojen sisätiloihin ja niiden mahdollisiin muutoksiin ei voitu paikalla perehtyä.

Työn lähtökohtina ja tavoitteena on todettu, että mahdollisen ratkaisun tulee olla realistisesti toteutettavissa eikä se saa turmella porrashuoneiden tai rakennusten julkisivujen arkkitehtonisia ja historiallisia arvoja eikä huonontaa talon asumisolosuhteita.

Hissien sijoittamisen periaatteellisista ratkaisumahdollisuuksista on todettu muun ohella, että tavallinen ratkaisu jälkiasennushissien sijoittamiseksi on lohkaista tila itse porrashuoneesta. Yleensä tämä edellyttää kuilutilan leikkaamista porrassyöksyistä. Sekä porrashuoneen ilmeeseen että sen rakenteisiin joudutaan kajoamaan. Joskus on porrassyöksyjen väliin jo alun pitäen jätetty väljempi kuilutila. Silloinkin hissien asentaminen on omiaan tukkimaan porrashuoneen avoimia näkymiä. Nyt kysymyksessä olevien, erityisen arvokkaiden porrashuoneiden kohdalla näihin ratkaisumalleihin voidaan päätyä turvautumaan vain poikkeustapauksissa.

Selvityksessä on pyritty löytämään ja kuvittamaan periaatteellisia hissien sijoittamismahdollisuuksia. Selvityksessä on todettu, että jokainen esitetty periaatteellinen ratkaisumalli edellyttää huolellista ja yksityiskohtiin paneutuvaa toteutussuunnittelua. Selvityksessä on lisäksi suositeltu, että kaupunginmuseo voisi rakennushistoriallisten lähtökohtien ja hissien rakentamistarpeen yhteensovittamiseksi osallistua näiden vaativien kohteiden tulevaan yksityiskohtien suunnitteluun laajemmin kuin pelkästään lausunnonantajana.

### 3.2. Lausunnot

*Museovirasto* on kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa 8.12.2011 todennut muun ohella, että hissien ehdollisella sallimisella itse porraskäynteihin on huomattavasti heikennetty arvokkaiden porrashuoneiden säilymisedellytyksiä. Tekninen mahdollisuus hissien rakentamiseen on mitoituksen salliessa lähes aina löydettävissä ja mahdollisimman hyvä sopivuus ympäristöön on tulkinnallisesti niin väljä, että määräys ei ole hyväksyttävissä arvokkaita porrashuoneita koskevaan asemakaavan muutosehdotukseen. Määräys on myös ristiriidassa arvokkaiden porrashuoneiden korjaustöitä koskevan määräyksen kanssa. Arvokkaat porrashuoneet ovat rakennustaiteellisesti yksilöllisiä ja piirteiltään korvaamattomia, joten niiden säilymisen tulee olla yksiselitteisesti korjaus- ja muutostöiden lähtökohtana. Määräykset koskien rakennuksen ja sen osan purkamista, korjaus-, muutos- ja lisärakentamista sekä alkuperäistoteutuksen mukaista palauttamista tulee kirjoittaa sellaiseen muotoon, että ne ovat ymmärrettävissä myös arvokkaita porrashuoneita koskeviksi.

Asemakaavan muutoksen kohteena olevilla 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun porrashuoneilla on paitsi paikallinen ja alueellinen myös huomattava valtakunnallinen merkitys. Porrashuoneista otettava tilavaraus hissille uhkasi paitsi korkeatasoiseen arkkitehtuuriin liittyviä rakennustaiteellisia, -teknisiä ja -historiallisia niin myös käyttöön liittyviä arvoja. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirastossa on tehty asiantuntevaa työtä porrashuoneiden arvojen tunnistamiseksi ja turvaamiseksi. Päätöksenteossa suojelutavoitteita ja toteuttamisedellytyksiä on kuitenkin oleellisesti heikennetty. Kaavapäätös ei turvaa riittävästi Kruununhaan rakennettuun ympäristöön liittyvien ja selvityksin todettujen erityisten arvojen säilymistä eikä sen voi siten katsoa täyttävän asemakaavalle asetettuja sisältövaatimuksia.

Mikäli hissejä halutaan toteuttaa kyseisiin rakennuksiin, tulee se *Museoviraston* näkemyksen mukaan tehdä hissien rakentamismahdollisuuksia koskevan selvityksen *Hissien sijoittaminen eräisiin Kruununhaan asuinkerrostaloihin* (29.10.2008) osoittamien periaatteiden mukaisesti. Arvokkaiden porrashuoneiden varjelemista hissien sijoittamiselta itse porrashuonetilaan puoltaa lisäksi se, että hissien rakentamiselle on osoitettu mahdollisuuksia vaihtoehtoisin ratkaisuin.



*Helsingin kaupunginmuseon johtokunnan lausunnon 13.12.2011 mukaan hissien rakentamisen mahdollistaminen kaikkiin kaava-alueen rakennusten porrashuoneisiin, mikäli se on teknisesti mahdollista, on ristiriidassa kaavan suojelutavoitteiden ja rakennusperinnön vaalimisen kanssa. Hissien rakentaminen arvokkaimmiksi luokiteltuihin porrashuoneisiin alentaa väistämättä niiden kulttuurihistoriallista arvoa.*

*Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausunnon 23.11.2011 mukaan asemakaavan muutosta varten laadituista selvityksistä käyvät hyvin ilmi porrashuoneiden arvot ja merkitykset sekä niiden sietokyky hissien rakentamiselle rakennussuojelun kannalta. Tehty perusteellinen selvitystyö ei ole välittynyt kaavaan ja sen määräyksiin. Määräys, joka sallii hissit, milloin se on teknisesti mahdollista, ei turvaa porrashuoneiden arvokkaita ominaispiirteitä. Asemakaava ei sen vuoksi täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n sisältövaatimusta rakennetun ympäristön osalta. ELY-keskus on esittänyt, että asemakaavaehdotuksesta käydään maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu.*

Asiassa 12.4.2012 järjestetyn viranomaisneuvottelun pohjalta kaavaehdotukseen on lisätty määräys museoviranomaisten lausunnon pyytämisestä.

### *3.3. Rakennusten suojelua ja hissien rakentamista koskevat kaavamääräykset*

*Kaikki kaava-alueen rakennukset on asemakaavassa merkitty rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi kaavamerkinnällä sr-1. Kaikkia näitä rakennuksia koskee kaavamääräys *Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävätrakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.**

*Rakennusten ja niiden arvokkaiden porrashuoneiden rakennus- ja muutostöistä on pyydetävä museoviraston, oikeastaan museoviranomaisen, lausunto.*

Kaavamääräysten mukaan arvokkaita porrashuoneita ovat:

tontilla 11/6 porrashuoneet A, B, C ja D

tontilla 14/6 porrashuoneet A, B ja X

tontilla 14/12 porrashuoneet B, C ja D

tontilla 15/4 porrashuoneet A, B, F ja G

tontilla 16/9 porrashuone A

tontilla 19/2 porrashuoneet A, B ja C

tontilla 21/1 porrashuoneet A ja B

tontilla 22/6 porrashuoneet A, B, C, D, E, F ja G

tontilla 23/10 porrashuone A.

Asemakaava sisältää edelleen muun ohella seuraavat rakennusten suojelua ja hissien rakentamista koskevat kaavamääräykset:

*Korjaustöiden lähtökohtana tulee ensisijaisesti olla, että arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrassyökset sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiheet, lattia-, seinä- ja kattopinnat, sisäovet ja -ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen säilytetään. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.*

*Hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.*

*Hissin saa rakentaa kerrosalan lisäksi rakennuksen rungon ulkopuolelle sisäpihan puolelle ja porrashuoneen viereiseen asuin- tai aputilaan.*

*Hissiä ei saa rakentaa rungon ulkopuolelle tontilla 11/6 eikä tontilla 15/4 lukuun ottamatta G-porrasta, jonka yhteydessä hissikuilu voi maantasokerroksessa sijoittua osittain rakennuksen rungon ulkopuolelle.*

*Hissiä varten porrashuoneeseen saa tehdä uuden, arkkitehtuurin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvan oven.*

*Olemassa olevien hissien kunnostustyöt tulee tehdä porrashuoneiden historialliset arvot ja arkkitehtuurin ominaispiirteet säilyttäen tai palauttaen.*

Hissien rakentamiseen porrashuoneisiin sovellettavia kaavamääräyksiä ja niiden muutoksia on tarkasteltu kaavaselostuksen sivuilla 13–15.

#### **4. Oikeudellinen arviointi**

##### *4.1. Selvitysten riittävyys ja kunnan muu menettely asiassa*

Hallinto-oikeus on todennut, että puheena olevien asuinkerrostalojen ja niiden porrashuoneiden historialliset ja rakennustaiteelliset arvot on selvitetty perusteellisesti. Vilhelm Helanderin selvityksessä (2008) on monipuolisesti arvioitu, mikä vaikutus jälkiasennushisseillä on rakennuksiin ja siinä on pyritty esittämään erilaisia vaihtoehtoja mahdollisten hissien sijoittamiselle. Kaavapäätöksellä ei ole määrätty hissien toteuttamisesta. Tähän nähden ja kun otetaan huomioon mitä hallinto-oikeuden päätöksessä jäljempänä on todettu puheena olevan asemakaavan merkityksestä, enempien selvitysten tekeminen hissien rakentamisen vaikutuksista porrashuoneisiin ei ole ollut tarpeen. Myöskään valituksessa mainittuja selvityksiä hissien rakentamiskustannusten vaikutuksista talojen asukkaille ei ole kaavavalmistelun aikana tarvinnut tehdä.

Hallinto-oikeus on katsonut, että kaavapäätös perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä edellytettyihin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin, ja näiden selvitysten perusteella on mahdollista arvioida asemakaavan sisältövaatimusten täytyminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 13 §:n 3 momentti ei ole ollut esteenä sille, että kaavoituksen yhdeksi lähtökohdaksi on otettu esteettömyyden parantaminen alueella.

Sillä seikalla, että kaupunginhallitus ei ole lausunnossa ottanut kantaa rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) säännöksiin, ei ole merkitystä kaavaratkaisun lainmukaisuutta arvioitaessa.

#### *4.2. Asemakaavan lainmukaisuus*

Asemakaavan tavoitteena on kaavaselostuksen sekä kaupunginhallituksen lausunnon mukaan suojella Kruununhaassa yhdeksän asuinkerrostalorakennusta ja niiden arvokkaat porrashuoneet sekä mahdollistaa hissien rakentaminen myös niiden porrashuoneisiin. Asemakaavamääräyksissä on lueteltu kaava-alueen arvokkaat porrashuoneet.

Porrashuoneiden rakennustaiteellinen ja kulttuurihistoriallinen arvo on kiistaton ja tehdyt selvitykset puoltavat porrashuoneiden rakennushistoriallisten kulttuuriarvojen vaalimista. Hallinto-oikeus on katsonut, että edellä mainitut ja toisilleen osin ristiriitaiset asemakaavan tavoitteet on valituksenalaisessa kaavassa sovitettu yhteen siten, että hissien sijoittamista koskevassa rakennuslupavaiheessa ei hanketta voida arvioida pelkästään sen kaavamääräyksen perusteella, onko hissien rakentaminen teknisesti mahdollista ja sopii hissi mahdollisimman hyvin ympäristöönsä. Tämän lisäksi tulee ottaa huomioon myös korjaustöitä ja porrashuoneiden suojelua koskeva kaavamääräys, joka osaltaan turvaa porrashuoneiden arvokkaiden ominaispiirteiden säilyttämistä.

Asemakaavassa sallitaan myös rakennuksen rungon ulkopuoliset tai asuin- tai aputiloihin rakennettavat hissit, jolloin porrashuoneiden arvo voidaan säilyttää sellaisenaan. Kaavassa ei esitetä, eikä hankkeiden toteuttamiseen liittyvien erisuuntaisten näkökohtien vuoksi ole voitukaan esittää, hisseille tarkkaa sijaintia tilallisesti hyvin erilaisissa kohteissa, vaan sijainti tulee ratkaistavaksi kunkin yksittäisen hankkeen kohdalla erikseen jatkosuunnittelun yhteydessä. Tässä yhteydessä on sitä koskevan kaavamääräyksen perusteella hankittava museoviranomaisen lausunto. Hissien rakentamisen vaatimassa lupamenettelyssä voidaan tarpeen mukaan ottaa myös huomioon selvityksestä *Hissien sijoittaminen eräisiin Kruununhaan asuinkerrostaloihin* ilmeneviä periaatteita.

Kun otetaan huomioon edellä ilmenevät perustelut, asemakaavaan on sisällytetty riittävät määräykset arvokkaiden porrashuoneiden kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen suojelemiseksi ja kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa asetetut rakennetun ympäristön vaalimista ja siihen liittyvien erityisten arvojen säilyttämisestä koskevat asemakaavan sisältövaatimukset. Tämän vuoksi valitus on hylättävä.

#### **Hallinto-oikeuden soveltamat oikeusohjeet**

Perusteluissa mainitut

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 momentti ja 135 § 1 momentti 1 kohta

Kuntalaki 90 §

*Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Ilkka Hartikainen, Jaana Moilanen ja Marja Viima, joka on myös esitellyt asian.*

#### **Käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa**

A ja B ovat pyytäneet korkeimmalta hallinto-oikeudelta lupaa valittaa Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä. Valituksessaan he ovat vaatineet, että Helsingin kaupunginvaltuuston päätös kumotaan kokonaisuudessaan ja ainakin siltä osin kuin se pääsääntöisesti sallii hissien rakentamisen arvokkaisiin porrashuoneisiin ja Helsingin hallinto-oikeuden päätös kumotaan kokonaisuudessaan ja ainakin siltä osin kuin se koskee hissien rakentamista porrashuoneisiin.

Vaativustensa tueksi A ja B ovat uudistaneet asiassa aikaisemmin lausumansa ja esittäneet lisäksi muun ohella seuraavaa:

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tehtyihin selvityksiin perustuen laatinut kaavaehdotuksen 11944, jonka mukaan porrashuoneisiin ei saa sijoittaa hissiä, poikkeuksena tontilla 15/4 porrashuone H. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 10.12.2009 hyväksynyt tämän kaavaehdotuksen, mutta kaupunginhallitus on 10.1.2011 palauttanut asian uuteen valmisteluun määräten, että hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Tällä käskyn luontoisella ohjeella kaupunginhallitus on syrjäyttänyt suojelutavoitteen ja valinnut esteettömyysperiaatteen asemakaavan määrääväksi periaatteeksi siitä huolimatta, että esteettömyysperiaate koskee uudisrakentamista.

Tämän jälkeen kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut kaavaehdotuksen 12060, joka sallii pääsääntöisesti hissien rakentamisen arvokkaimpiinkin porrashuoneisiin. Kaavaehdotuksesta 11944 on ilman lisäselvityksiä poistettu kielto sijoittaa hissi porrashuoneisiin. Kaupungin kanta rakennussuojeluun perustuu siten kaupunginhallituksen asenteisiin eikä selvityksiin. Tilanne on rakennussuojellisesti heikentynyt myös voimassa olevaan kaavaan verrattuna, koska hyväksytty kaava käytännössä velvoittaa rakennusvalvontaviranomaisen myöntämään rakennusluvan porrashuoneeseen rakennettavalle jälkiasennushissille. Mahdollisuus poiketa pakottavasta syystä määrätyistä muutoksiin vesittää kaavan tiukatkin vaatimukset. Näiltä osin asemakaava on ristiriidassa myös maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n kanssa.

Tehdyt tutkimukset ja selvitykset ovat puutteellisia, koska niistä eivät käy ilmi kaikki hissien rakentamisen vaikutukset. Kaavaehdotuksen 11944 yhteydessä ei ole ollut tarvetta tutkia hissien rakentamisen sallimisen vaikutuksia. Kysymyksessä olevat porrashuoneet ovat yleensä kapeita ja hissien rakentamisen seurauksena ne kaventuvat entisestään. Tämä vaikeuttaa isojen kalusteiden kuljettamista.

Rakennussuojelua valvovien viranomaisten lausunnot todistavat, että asemakaava ei perustu tehtyihin selvityksiin, koska tehty perusteellinen selvitystyö ei ole välittynyt kaavaan ja sen määräyksiin. Laadukkaastikin toteutetut jälkiasennushissit ovat omiaan turmelemaan porrashuoneiden interiöörin varsinkin, jos niiden asentaminen vaatii isoja porrarakenteiden leikkauksia. Kaikissa tapauksissa hissit pimentävät porrashuoneita. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen mukaan kaavamääräysten olisikin oltava porrashuonekohtaisia. Lisäksi kaavamääräyksiin olisi sisällytettävä kaavaehdotuksessa 11944 ollut rakennustapaohje.

Asemakaava sallii pääsääntöisesti hissien rakentamisen porrashuoneisiin tehtyjen selvitysten ja asiantuntijaviranomaisten lausuntojen vastaisesti. Kaupungin olisi pitänyt selvittää hissien rakentamisen vaikutus korvaamattoman arvokkaisiin ja tarkoin valikoi-tuihin porrashuoneisiin tai osoittaa, että porrashuoneet eivät olekaan suojelemisen arvoisia.

*Helsingin kaupunginhallitus* on selityksessään esittänyt ensisijaisesti, että valituslupahakemus hylätään. Toissijaisesti kaupunginhallitus on esittänyt, että valitus hylätään ja että valituksessa esitetyt väitteet kaavamääräysten porrashuonekohtaisuudesta, rakennustapaohjeen sisällyttämisestä kaavamääräyksiin, porrashuoneiden muodostumisesta hissien rakentamisen johdosta entistä kapeammiksi sekä portaiden nousemisen terveellisyydestä jätetään vasta täällä esitettyinä tutkimatta. Lisäksi kaupunginhallitus on esittänyt valituksen tutkimatta jättämistä siltä osin kuin se kohdistuu kaupunginvaltuuston päätöksen tarkoituksenmukaisuuteen.

Kaupunginhallitus on todennut muun ohella, että hyväksytyssä asemakaavassa ei ole arvetettu esteettömyysnäkökohtia suojelun edelle. Kaavan valmisteluun liittyneen laajan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyn ja perusteellisen selvitystyön pohjalta on päädytty siihen, että asemakaavalla hissien rakentamista arvokkaimpiinkin porrashuoneisiin ei kokonaan kielletä, mutta tavoitteeksi asetetaan korkeat suojeluarvot huomioon ottavat laadulliset kriteerit. Asemakaava sisältää riittävät määräykset arvokaiden porrashuoneiden kulttuuri- ja historiallisten arvojen suojelemiseksi. Hissien rakentamistapoja koskevassa selvityksessä löydettiin kuhunkin taloon esimerkkiratkaisu, joka säilyttäisi porrashuoneiden arvot.

A ja B ovat antaneet vastaselityksen.

### **Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu**

Korkein hallinto-oikeus myöntää A:lle ja B:lle valitusluvan.

1. Helsingin kaupunginhallituksen väite A:n ja B:n valituksen osittaisesta tutkimatta jättämisestä hylätään.
2. Korkein hallinto-oikeus on tutkinut asian. Helsingin kaupunginvaltuuston ja Helsingin hallinto-oikeuden päätökset kumotaan.

### **Perustelut**

#### *1. Väitteen hylkääminen*

A ja B ovat hallinto-oikeudelle tekemässään valituksessa vaatineet kaupunginvaltuuston päätöksen kumoamista. He ovat vedonneet muun ohella siihen, että hyväksytty asemakaava pääsääntöisesti sallii hissit kaikkiin porrashuoneisiin. A:n ja B:n valitusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa ei siten ole tehty eri perusteilla kuin jo hallinto-oikeudessa. Tämän vuoksi ja kun otetaan huomioon kuntalain 90 §:n 3 momentti, Helsingin kaupunginhallituksen väite, jonka mukaan A:n ja B:n valitus olisi osittain jätettävä tutkimatta, on hylättävä.

#### *2. Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksen lainmukaisuus*

##### *2.1 Sovellettavat oikeusohjeet*

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on

tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2 momentin mukaan, jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (*suojelumääräykset*). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

## *2.2 Tosiseikat*

### *2.2.1 Asemakaavan muutoksen tavoitteet*

Asemakaavan muutos koskee yhdeksää tonttia Kruununhaan kaupunginosassa. Kaavaselostuksen mukaan kyseessä on pieni määrä kaikkein arvokkaimpia, kulttuurihistoriallisesti merkittävään alueeseen kuuluvia rakennuksia eli yhdeksän kruununhakalaista kerrostaloa. Rakennuksissa on yhteensä 28 kulttuurihistoriallisesti arvokasta porrashuonetta.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella kulttuurihistoriallisesti merkittävät asuinkerrostalot ja samalla parantaa niiden esteettömyyttä. Tavoitteena on esittää mahdollisuudet hissien rakentamiseen siten, että arvokkaat porrashuoneet voidaan säilyttää.

### *2.2.2 Asemakaavan muutosta koskevat selvitykset*

Selvityksessä "Kruununhaka, rakennustaiteellisesti arvokkaiden porrashuoneiden inventointi, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 16.12.2003" tutkitut porrashuoneet on jaettu luokkiin 1, 2 ja 3. Kaikkein arvokkaimmat porrashuoneet ovat ykkösluokassa lisämääreellä 1+. Selvityksessä on todettu, että porrashuonetilan sisälle sijoitettuna hissikuilu on väistämättä hallitseva aihe, eikä ratkaisu tule kysymykseen kaikkein arvokkaimmissa kohteissa. Selvityksen mukaan rakennussuojelun kannalta ongelmalliselle hissien porrashuoneeseen sijoittamiselle löytyy yleensä useita vaihtoehtoisia ratkaisuja, joista selvityksessä on mainittu hissien sijoittaminen porrashuoneen sivuun, pihalle ja keittiöportaaseen.

Asemakaavan muutoksessa arvokkaiksi osoitetut porrashuoneet ovat selvityksessä ykkösluokassa (1 tai 1+). Jokaisella asemakaavan muutoksen kohteena olevalla tontilla sijaitsee ainakin yksi selvityksessä lisämääreellä 1+ merkitty porrashuone. Selvityksen mukaan hissien rakentaminen ykkösluokan porrashuoneisiin ei ole suotavaa.

Selvityksen "Hissien sijoittaminen eräisiin Kruununhaan asuinkerrostaloihin, Vilhelm Helander, Juha Leiviskä, arkkitehdit SAFA 30.9.2008, korjattu 16.10.2008" kohteena ovat ne yhdeksän tonttia, joilla olevissa rakennuksissa sijaitsevat vuoden 2003 selvityksen 1+-luokan porrashuoneet. Selvityksen tehtävänä on ollut tutkia hissien rakentamismahdollisuus tonteilla sijaitseviin yhdeksään asuinkerrostaloon.

Selvityksessä on todettu, että tavallinen ratkaisu jälkiasennushissin sijoittamiseksi on lohkaista tila itse porrashuoneesta. Yleensä tämä edellyttää kuilutilan leikkaamista porrassyöksyistä. Sekä porrashuoneen ilmeeseen että sen rakenteisiin joudutaan kajoamaan. Joskus on porrassyöksyjen väliin jo alun pitäen jätetty väljempi kuilutila. Silloinkin hissien asentaminen on omiaan tukkimaan porrashuoneen avoimia näkymiä. Selvityksen mukaan nyt kysymyksessä olevien, erityisen arvokkaiden porrashuoneiden kohdalla näihin ratkaisumalleihin voidaan päätyä turvautumaan vain poikkeustapauksissa.

Muina ratkaisumahdollisuuksina selvityksessä on tutkittu hissien sijoittamista porrashuoneiden ulkopuolelle varaamalla kuilupaikat asuntojen aputiloista, hissien sijoittamista pihasukujen puolelle sekä hissiyhteyden järjestämistä keittiöportaan kautta.

Asemakaavan muutoksen selostuksessa on todettu, että vuoden 2008 selvityksessä löydettiin kuhunkin taloon esimerkkiratkaisu, joka säilyttäisi porrashuoneiden arvot. Kaavaselostuksen mukaan selvityksessä hissien parhaiksi sijoitusvaihtoehdoiksi löydettiin rakennusrungon ulkopuolinen sisäpihan puolella sijaitseva hissi, portaaseen liittyvään aputilaan tai keittiöportaaseen sijoitettava hissi tai hissi asuntovyöhykkeelle. Lisäksi kahdessa asunto-osakeyhtiössä on jo olemassa olevat hissit.

### *2.2.3 Asemakaavamääräykset*

Kaikki asemakaavan muutoksen kohteena olevilla tonteilla sijaitsevat rakennukset on osoitettu kaavamerkinnällä sr-1 rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi.

Asemakaavassa on annettu kohdassa "Rakennussuojelu" sr-1-merkintään liittyen seuraavat kaavamääräykset:

"Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutostai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Rakennusten ja niiden arvokkaiden porrashuoneiden rakennus- ja muutostöistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Rakennuksen julkisivut, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen sekä alkuperäiset arvokkaat piharakenteet tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Suojelumääräys ei koske huoneistojen sisätiloja.

Arvokkaita porrashuoneita ovat:

tontilla 11/6 porrashuoneet A, B, C ja D

tontilla 14/6 porrashuoneet A, B ja X

tontilla 14/12 porrashuoneet B, C ja D

tontilla 15/4 porrashuoneet A, B, F ja G

tontilla 16/9 porrashuone A

tontilla 19/2 porrashuoneet A, B ja C

tontilla 21/1 porrashuoneet A ja B

tontilla 22/6 porrashuoneet A, B, C, D, E, F ja G

tontilla 23/10 porrashuone A.

Korjaustöiden lähtökohtana tulee ensisijaisesti olla, että arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrassyökset sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiheet, lattia-, seinä- ja kattopinnat, sisäovet ja -ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen säilytetään. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Hissin saa rakentaa kerrosalan lisäksi rakennuksen rungon ulkopuolelle sisäpihan puolelle ja porrashuoneen viereiseen asuin- tai aputilaan.

Hissiä ei saa rakentaa rungon ulkopuolelle tontilla 11/6 eikä tontilla 15/4 lukuun ottamatta G-porrasta, jonka yhteydessä hissikuilu voi maantasokerroksessa sijoittua osittain rakennuksen rungon ulkopuolelle.

Hissiä varten porrashuoneeseen saa tehdä uuden, arkkitehtuurin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvan oven.

Olemassa olevien hissien kunnostustyöt tulee tehdä porrashuoneiden historialliset arvot ja arkkitehtuurin ominaispiirteet säilyttäen ja palauttaen."

#### *2.2.4 Lausunnot*

Museovirasto on kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa todennut muun ohella, että kaavatyön taustaksi laaditut selvitykset ovat päteviä ja asiantuntevia, mutta kaavaehdotus ei ota niitä riittävällä tavalla huomioon porrashuoneiden kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseksi. Arvokkaiden porrashuoneiden varjelemista hissien sijoittamiselta itse porrashuonetilaan puoltaa merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen lisäksi se, että hissien rakentamiselle on kuitenkin osoitettu mahdollisuuksia vaihtoehtoisin ratkaisuin. Kaavaehdotus ei turvaa riittävästi Kruununhaan rakennettuun ympäristöön liittyvien ja selvityksin todettujen erityisten arvojen säilymistä.

Helsingin kaupunginmuseo on kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa todennut muun ohella, että hissien rakentamisen mahdollistaminen kaikkiin kaava-alueen rakennusten porrashuoneisiin, mikäli se on teknisesti mahdollista, on ristiriidassa kaavan



suojelutavoitteiden ja rakennusperinnön vaalimisen kanssa. Kaavaehdotus ei huomioi riittäväällä tavalla asiantuntijatyötä, jota kaavatyön pohjaksi on tehty.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa todennut muun ohella, että tehty perusteellinen selvitystyö ei ole välittänyt kaavaan ja sen määräyksiin. Määräys, joka sallii hissit, milloin se on teknisesti mahdollista, ei turvaa porrashuoneiden arvokkaita ominaispiirteitä.

### *2.3 Oikeudellinen arviointi*

Kunnalla on laaja harkintavalta päättää asemakaavan sisällöstä. Tämän harkintavallan rajoissa kunta voi punnita asemakaavalle maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä asetettujen, joskus eri suuntiin vaikuttavien sisältövaatimusten merkitystä kulloisessakin tilanteessa. Kuntalain 90 §:n 2 momentin perusteella muutoksenhakutuomioistuimella on toimivalta kumota kaavapäätös vain, jos se on valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

Kysymyksessä olevaa asemakaavan muutosta koskevat selvitykset osoittavat, että asemakaavassa arvokkaiksi osoitetuilla porrashuoneilla on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa tarkoitettuja rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Selvitykset osoittavat myös, että hissien toteuttamiseen on muitakin tapoja kuin niiden sijoittaminen arvokkaisiin porrashuoneisiin.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella kulttuurihistoriallisesti merkittävät asuinkerrostalot ja samalla parantaa niiden esteettömyyttä. Arvokkaiden porrashuoneiden osalta nämä tavoitteet ovat osittain ristiriitaisia. Asemakaava on sinänsä oikea väline rakennetun ympäristön arvojen ja esteettömyyden väliseen punnintaan.

Kysymyksessä olevan asemakaavan muutoksen lainmukaisuutta arvioitaessa keskeinen merkitys on asemakaavassa kohdassa "Rakennussuojelu" annetuilla kaavamääräyksillä. Asemakaavassa on ensin annettu yleinen määräys, jonka mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Tämän jälkeen asemakaavassa on annettu erityinen hissien rakentamista koskeva määräys, jonka mukaan hissien rakentaminen sallitaan porraskäynteihin, mikäli se on teknisesti mahdollista. Määräyksen mukaan hissit on toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä. Tämä määräys koskee myös kaavassa arvokkaiksi osoitettuja porrashuoneita.

Lisäksi asemakaavassa on annettu määräys, jonka mukaan korjaustöiden lähtökohtana tulee ensisijaisesti olla, että arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrassyökset sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiteet, lattia-, seinä- ja kattopinnat, sisäovet ja -ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen säilytetään. Tämä määräys koskee kuitenkin korjaustöitä, eikä siinä mainita hissien rakentamista.

Asemakaavan muutos mahdollistaa siten hissien rakentamisen myös kaavassa selvitysten perusteella arvokkaiksi osoitettuihin porrashuoneisiin. Kaavassa annetut määräykset huomioon ottaen ei voida varmistua siitä, että lainmukainen tasapaino rakennetun ympäristön arvojen ja esteettömyyden välillä on rakennuslupamenettelyä varten saavu-

tettu. Asemakaavan muutos ei näiltä osin täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin sisältövaatimusta, jonka mukaan rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Edellä lausutuilla perusteilla ja kun otetaan huomioon korkeimmassa hallinto-oikeudessa esitetyt vaatimukset ja asiassa saatu selvitys, Helsingin kaupunginvaltuuston ja Helsingin hallinto-oikeuden päätökset on kumottava.

Asian ovat ratkaisseet hallintoneuvokset Kari Kuusiniemi, Sakari Vanhala, Mika Seppälä, Leena Äärilä ja Liisa Heikkilä. Asian esittelijä Jukka Reinikainen.

Julkaistu 5.2.2014

## Haastattelun kysymykset

### KYSYMYKSIÄ:

Taustat vastaajista:

- Kuinka monissa hankkeissa, joissa on ollut rakennushistoriallisesti merkittäviä arvoja tai suojeltuja rakennuksia, olette olleet mukana?
- Montako vuotta rakennusalalla?

Nykyinen kohde

- Onko hankkeessa tehty esiselvityksiä? Rakennushistoriaselvitys? kuntoarvio, kuntotutkimus?
- Mikä on ollut museoviraston ja museoviranomaisten rooli hankkeessa?
  - Ohjasivatko museoviranomaisen vaatimukset prosessia?
  - Suojelutavoitteiden asettamat rajoitukset ja niiden vaikutus?
  - Vaikuttivatko rajoitteet valittaviin menetelmiin tai rakentamisen aikaisiin valintoihin?
  - Rajoitteiden vaikutukset kustannuksiin (oli/ei, millaisia vaikutuksia)?
- Paljastuiko hankkeen aikana poikkeamia lähtötiedoista? Mikäli paljastui, miten ne vaikuttivat toteutukseen?
- Oliko viestintää riittävää korjausprosessin aikana (käyttäjän suuntaan, suunnittelijoiden kesken, selvitysvaiheen toimijoiden ja suunnittelijoiden kesken jne. vaihtuiko tieto riittävästi hankkeen onnistumisen kannalta / oliko tietokatkoksia?
  - Jos tietokatkoksia oli, mikä oli niiden vaikutus?
- Koettu onnistuminen?
  - Työn laadusta saatu palaute.
  - Käsitys omasta onnistumisesta
- Jos urakka aloitettaisiin uudelleen tehtäisiinkö jotain toisin? (virheiden välttäminen, virheistä oppiminen)
- Mitkä olleet (tähän saakka) kriittiset tekijä onnistumisessa?
- Miten ja missä haluttu laatutaso on määritelty?
  - Miten määritelty laatu saatettiin tekijöiden tietoon?
- Miten laadunvarmistus on hoidettu työmaalla?
- Miten on määritelty säilytettävät osat (ylikorjauksen välttäminen) ja vanhan hengen säilyttäminen?
- Säilytettävät materiaalit
  - Missä määrin vanhoja materiaaleja säilytetään?
  - Missä määritelty mitä säilytetään?
  - Missä materiaaleja säilytetään työmaalla?
  - Onko säilytettäväksi määrättyä tuhoutunut / varastettu yms.?
    - jos on niin miten saatu korvattua?