

KORJAUKSEN KULTTUURI

Marja Heikkilä Kauppinen
Arkkitehtitoimisto Heikkilä & Kauppinen Oy

29.9.2009

Mitä yhtäläistä on kuvien rakennuksilla?



Oikea vastaus:

– **Kaikki ovat vanhoja rakennuksia.**

**Suomen rakentamissäännösten mukaan
rakennus on vanha
heti kun loppukatselmus on pidetty.**

**Koko valmis rakennuskanta on
korjausrakentamisen piirissä.**

**Korjauskohteet ovat yksilöitä,
kaikki erilaisia:**

Mikä vaikuttaa korjaamisen tapaan?

- Itse rakennus,
sen rakennustapa ja
tehdyt muutokset;
historia on tunnettava



Mikä vaikuttaa korjaamisen tapaan?

- **Säännökset ja normit**
ovat vaihtuneet aikojen myötä;
säännöshistoria on tunnettava



Mikä vaikuttaa korjaamisen tapaan?

- **Tyyli**
rakennukset voidaan osapuilleen luokitella rakennusajankohtansa mukaan, mutta rakennus voi poiketa aikansa valtavirrasta
Rakennuksen tyyli on tunnistettava



Mikä vaikuttaa korjaamisen tapaan?

- **Rakennustekniikka ja rakentamiskäytännöt** vaihtelevat tyylin, aikakauden ja rakennuttajan päätösten mukaan
Rakennustekniikka ja -tavat on selvitettävä



Mikä vaikuttaa korjaamisen tapaan?

– Kunto

Samanlaisetkin rakennukset ovat korjaustarpeeltaan erilaisia. Valittu **tekninen** ratkaisu on samalla **toimintaan, tyyliin ja arvoon vaikuttava** ratkaisu.

Korjaustarpeet on selvitettävä kokonaisuutena.



Mikä vaikuttaa korjaamisen tapaan?

- **Sijainti**

on analysoitava, minkälainen on naapurusto ja miljöö.

Valittu ratkaisu näkyy naapuriin.



Mikä vaikuttaa korjaamisen tapaan?

Korjaamisen kulttuuri

- + korjattava rakennuksen ehdoin
- + katsottava myös naapuriin
- + kokonaisuus huomioon ottaen – osakorjauksetkin
 - + käytettävä päteviä asiantuntijoita
- + katsottava yksityiskohtia – erityisesti työmaalla



Mikä vaikuttaa korjaamisen tapaan?

Korjaamisen epäkulttuuri

- uusitaan, kun pitäisi korjata; ylikorjataan
- ei korjata ajoissa
- luotetaan epäpäteviin neuvonantajiin
- luotetaan huhuihin ja kaverien kertomuksiin
- korjataan pelkkää tekniikka, tyyli unohtaen
- ei tarkastella rakennuksen kokonaisuutta

Pelkkään hintaan tuijottaminen rauniottaa rakennuksen arvon:

- tyhmä korjaus tulee kalliiksi aikaa myöten

Mikä vaikuttaa korjaamisen tapaan?

Kaupallisuuden paine

Rakennustarvikkeiden valmistajien ja maahantuojien intressissä on edistää tuotteidensa myyntiä vetoamalla nykymääräyksiin.

Vanha luvallinen rakenne ei aina täytä uusia määräyksiä
– eikä sen tarvitsekaan täyttää.



Hyvä isännöintitapa – eettiset säännöt 18.9.2008 lähtien:

Isännöintiyritys

- toimii huolellisesti ja tilaajan edun mukaisesti.
- kertoo palveluistaan ja hinnoitteluperusteistaan selkeästi.
- toimii avoimesti tilaajan hankinnoissa ja käyttää kumppaniverkostoa tilaajan eduksi.
- toimii tasapuolisesti.
- edistää avoimuutta ja suhtautuu viestintään myönteisesti.
- noudattaa vaitiolovelvollisuutta luottamuksellisen tiedon suhteen, eikä käytä väärin saamiaan tietoja.
- huolehtii parhaansa mukaan siitä, että tilaaja tuntee isännöinnin eettiset ohjeet.
- **ottaa vastaan vain omien kykyjen ja resurssien mukaisia toimeksiantoja.**
- tiedostaa vastuunsa, velvollisuutensa ja vaikutusmahdollisuutensa.
- **tuntee toimialansa lainsäädännön ja normit.**
- huolehtii ammattitaitonsa ylläpitämisestä ja kehittämisestä.
- ylläpitää ja kehittää isännöinnin arvostusta.
- kunnioittaa isännöintialan muita toimijoita ja kilpailee rehellisesti.
- sitoutuu harmaan talouden torjuntaan
- **edistää tehokasta energian ja materiaalien käyttöä.**

Hyvä isännöintitapa (HIT); vanha muotoilu:
Isännöitsijän on tarvittaessa käytettävä asiantuntijaa.

KORVO – 4.9.2009

Korjausrakentamisen viranomaisohjauksen kehittäminen

Konsulttityö ympäristöministeriön toimeksiannosta

Arkkitehtitoimisto Heikkilä & Kauppinen Oy
Marja Heikkilä Kauppinen, Timo Kauppinen

Lähtökohta

- ympäristöministeriön johdolla laadittu suomalaisen korjausrakentamisen strategia 2007
- valtioneuvoston periaatepäätös korjausrakentamisesta 18.9.2008

Sisältö

A-osa **Kerätyt esimerkkitapaukset korjausrakentamisen kipupisteistä**

Arviot esimerkkitapausten menettelyistä

Johdantotekstejä erityisteemoista

B-osa **KORVO-ohjausryhmän ehdotukset ympäristöministeriölle viranomaisyhteistyöstä, säännösmuutoksista ja ohjeistuksesta**

KORVO-tuloksia:

Säännökset valtaosin kunnossa

Suuri hajonta säännösten soveltamistavassa

- Maankäyttö- ja rakennuslakia ei lueta niin kuin se on kirjoitettu.
Käsittely uudisrakentamispainotteista vaikei pitäisi
- Korjausrakentamista koskevat säännökset ovat hajallaan; ei löydetä säännösten kokonaisuutta eikä tajuta hierarkiaa.
- Yksittäisiä säännöksiä sovelletaan sattumanvaraisesti
 - eri rakennuttajat eri tavoin
 - eri suunnittelijat eri tavoin
 - eri viranomaiset eri tavoin
- Kaivattiin päteviä suunnittelijoita ja päteviä viranomaisia
- **Korjaaminen sattumanvaraista**
- **Rakennukset kärsivät ja niiden arvo laskee.**
- **Viranomaistulkintoja ei ehditä / osata / uskalleta kyseenalaistaa.**

Maankäyttö- ja rakennuslain korjaus- ja muutostyökäsitelaki

lakia ei lueta niin kuin se on kirjoitettu.

On erotettava toisistaan kaksi eri lainkohtaa:

1 **toimenpiteet, joille on haettava rakennuslupa**

[MRL 125 §]

2 **edellytykset rakennusluvnan myöntämiseksi**

[MRL 135 § ja 136 §]

Rakennuslupa tarvitaan *[MRL 125§]*:

Rakennuksen
rakentamiseen
aina.

Rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön
seuraavasti:

- a) sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on *verrattavissa rakennuksen rakentamiseen,*
- b) rakennuksen *laajentamiseen tai*
- c) sen *kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen,* sekä
- d) muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen *korjaus- ja muutostyötä varten, jos työllä* ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien *turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin*
- e) rakennuksen tai sen *osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten*

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset

[MRL 135 § ja 136 §]

Maankäyttö- ja rakennuslaki säättää, että

- rakentamisen on täytettävä sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset.
- **korjaus- ja muutostöitä** koskevaa lupaa ratkaistaessa noudatetaan **soveltuvin osin**, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään.
[= RAKENNUSLUPAHARKINTA]

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset

MRL 117 § säättää:

- Korjaus- ja muutostyössä** tulee ottaa huomioon
- rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä soveltuvuus aiottuun käyttöön.
 - rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä **muutosten johdosta.**

Mitä se on

Säännökset **edellyttävät** lupaharkintaa.

- Korjaamisen lupaharkinnassa vertaillaan tilannetta rakennuksessa **ennen ja jälkeen muutoksen**
- **Ei vertailla** vanhan rakennuksen ominaisuuksia suhteessa nykysäännöksiin.

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset

[MRL 117 §]

”Rakennuksen tulee sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla täyttää

- rakenteiden lujuuden ja vakauden,
- paloturvallisuuden,
- hygienian, terveyden ja ympäristön,
- käyttöturvallisuuden,
- meluntorjunnan sekä
- energiatalouden ja lämmöneristyksen perusvaatimukset”

”Rakennuksen tulee . . . soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut.”

= OLENNAISET TEKNISET VAATIMUKSET eli

Suomen rakentamismääräyskokoelman pääasiallinen sisältö

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset

MRL 13 § säättää:

”Rakentamismääräyskokoelman määräykset koskevat uuden rakennuksen rakentamista.

Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä määräyksiä sovelletaan, jollei määräyksissä nimenomaisesti määrätä toisin, **vain siltä osin** kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa edellyttävät.”

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset

OLENNAISET ESTEETTISET VAATIMUKSET MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAISSA:

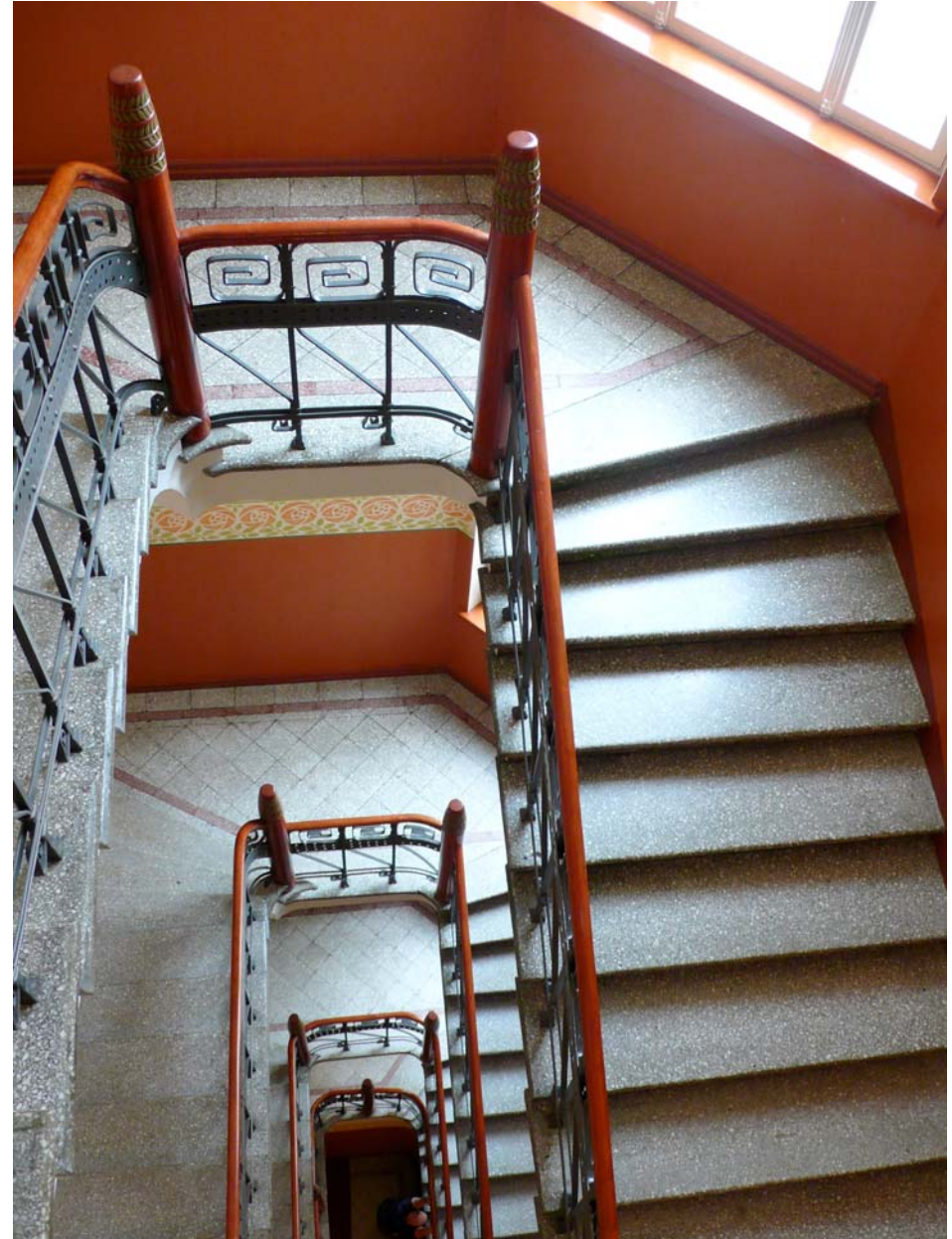
Rakennuksen tulee

**soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan
sekä
täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden
vaatimukset. [MRL 117 §]**

Korjauksessa tai muutoksessa on huolehdittava siitä,
**ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti
arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.**

[MRL 118 §]

Turmelemiskielto koskee koko rakennusta, siis myös rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaita sisätiloja. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on tunnistettava ne. Kielto koskee myös rakennuksia, joita ei ole suojeltu.



Rakennuslupaa ei tarvita kunnossapitoon

Olemassa oleva rakennus,
jolle on aikanaan myönnetty rakennuslupa,
voidaan aina säilyttää.

Sitä on

- **oikeus** korjata ja
 - **velvollisuus** pitää kunnossa
- viimeksi myönnetyn rakennusluvan mukaisena.**



Mitä isännöitsijän tulisi tietää korjausrakentamisesta?

Rakennushankkeeseen ryhtyvän edustajana hänellä on **huolehtimisvelvollisuus.**

On tiedettävä,

- mitä **voi** uusia / muuttaa
- mitä **pitää** uusia
- mitä **voi** säilyttää / korjata
- mitä **pitää** säilyttää.

On tiedettävä, **miten**

[MRL 119 §]

Huolehtimisvelvollisuus rakentamisessa

[MRL 119 §]

Rakennushankkeeseen ryhtyvän

on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.

Hänellä tulee olla hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.

Huolehtimisvelvollisuus rakentamisessa

Rakennushankkeeseen ryhtyvän käytettävissä tulee olla riittävän ajoissa ja suunnittelutehtävän vaativuutta vastaavasti **pätevyysvaatimukset täyttävät suunnittelijat.**

[RakMK A2 2.1 Määräys]

Hänellä ei itsellään tarvitse olla maankäyttö- ja rakennuslain vaatimia edellytyksiä.

Huolehtimisvelvollisuuden voi täyttää hankkimalla käyttöön riittävä asiantuntemus esimerkiksi työ- ja konsulttisopimuksin taikka muin yksityisoikeudellisin sopimuksin.

[RakMK A2 2.1 Ohje]

Korjaamisessa elää usko uuden paremmuuteen.

Antiikkiharrastuksessa vanhojen esineiden patina ymmärretään jo arvona. Rakennuksissa aidon ja alkuperäisen arvostus antaa vielä odottaa itseään.



Korjaamisessa arvot on punnittava joka kerran erikseen – kaikki vanha ei ole samanarvoista

LE BARBIER DE SÉVILLE
GIOACCHINO ROSSINI

