



# KORVO

KORJAUSRAKENTAMISEN VIRANOMAISSOHJAUKSEN KEHITTÄMINEN  
OSA A

# KORVO

## KORJAUSRAKENTAMISEN VIRANOMAISSOHJAUKSEN KEHITTÄMINEN

LOPPURAPORTTI OSA A  
10.11.2009

## SISÄLLYS

sivu

### osa A

<b>1. KORJAUS- TAI MUUTOSTYÖN SEKÄ KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOKSEN RAKENNUSLUPA</b>	<b>7</b>
1.1 SÄÄNNÖSTEN SOVELTAMISEN PERINNE	
1.2 LUVANVARAISUUS	
1.2.1 Korjaus- ja muutostyön käsitteen täsmentäminen	
1.2.2 Luvanvaraisuus rakennuksen korjaus- ja muutostöissä	
1.2.3 Luvanvaraisuus olennaisessa käyttötarkoituksen muutoksessa	
1.3 RAKENNUSLUVAN MYÖNTÄMISEN EDELLYTYKSET	
1.3.1 Rakennuslupaharkinta korjaus- ja muutostöissä sekä käyttötarkoituksen muutoksissa	
1.3.2 Rakennusluvan myöntämisen edellytykset rakennuksen korjaamisessa ja sen käytön muuttamisessa	
1.3.3 Rakennuksen laajentamisen lupaharkinta	
<b>2. KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS, ESIMERKKEJÄ</b>	<b>14</b>
2.1 KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI	
<b>3. RAKENNUSLUPAKYNNYS, ESIMERKKEJÄ</b>	<b>22</b>
3.1 RAKENNUSLUPAKYNNYS / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI	
<b>4. PÄTEVYYDET</b>	<b>24</b>
4.1 RAKENNUKSEN SUUNNITTELIJAN KELPOISUUSVAATIMUKSET	
4.1.1 Suunnittelijan kelpoisuus määräytyy suunnittelutehtävän vaativuuden perusteella myös korjausrakentamisessa	
4.1.2 Oikeustapaukset: vähäinen poikkeaminen suunnittelijan kelpoisuudesta	
4.2 PÄTEVYYDET / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI	

<b>5.</b>	<b>VÄHÄINEN POIKKEAMINEN</b>	<b>30</b>
5.1	RAKENNUSLUPAHARKINTA JA VÄHÄINEN POIKKEAMINEN	
5.1.1	Soveltamisen ja poikkeamisen ero	
5.1.2	Rakennuslupaharkinta	
5.1.3	Vähäisen poikkeamisen edellytykset	
5.1.4	Poikkeamisvallan rajat	
5.2	VÄHÄINEN POIKKEAMINEN / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI	
<b>6.</b>	<b>VIRANOMAISSOHJAUS</b>	<b>37</b>
6.1	VIRANOMAISSOHJAUKSEN KEHITTÄMISTARPEITA	
6.1.1	Rakentamissäännösten soveltaminen oleviin rakennuksiin edellyttää kokonaisnäkemystä	
6.1.2	Rakennusvalvonnalla ei ole resursseja erikoisalojen ammattitaitoiseen ohjaukseen	
6.1.3	Riittävän suunnittelupätevyyden ja korjausrakentamisosuamisen edellyttäminen on ohjauskeino	
6.1.4	Viranomaisohjaus ja -valvonta ei voi taata virheettömyyttä	
6.1.5	Näkemyserojen poistaminen lupaharkinnassa vaatii sekä viranomaisyhteistyötä että erityisohjeita korjausrakentamisen eri yksityiskohdista	
6.1.6	Rakennustoimen yleinen kehittäminen ja ohjaus on ympäristöministeriön asia	
6.2	VIRANOMAISSOHJAUS / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI	
<b>7.</b>	<b>RAKENNUSSUOJELU, ESIMERKKEJÄ</b>	<b>51</b>
7.1	RAKENUSSUOJELU / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI	
<b>8.</b>	<b>ESTEETTÖMYYS</b>	<b>60</b>
8.1	ESTEETTÖMYYS KORJAUSRAKENTAMISESSA	
8.2	ESTEETTÖMYYS / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI	
<b>9.</b>	<b>KÄYTTÖTURVALLISUUS</b>	<b>68</b>
9.1	PORTAAT JA KAITEET	
9.2	KÄYTTÖTURVALLISUUS / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI	
<b>10.</b>	<b>LVI-TEKNIikka, ESIMERKKEJÄ</b>	<b>72</b>
10.1	LVI-TEKNIikka / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI	
<b>11.</b>	<b>LÄMMÖNERISTYS – ENERGIA</b>	<b>83</b>
11.1	ENERGIANSÄÄSTÖ JA VANHA RAKENNUSKANTA	
11.2	LÄMMÖNERISTYS – ENERGIA / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI	
<b>12.</b>	<b>PALOTURVALLISUUS</b>	<b>89</b>
12.1	VANHA TALO – UUDET PALOSÄÄNNÖKSET	
12.2	PALOTURVALLISUUS / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI	
<b>13.</b>	<b>RAKENNUSFYSIIKKA, ESIMERKKEJÄ</b>	<b>104</b>
13.1	RAKENNUSFYSIIKKA / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI	
<b>14.</b>	<b>SÄHKÖTEKNIikka KORJAUSRAKENTAMISESSA, ESIMERKKEJÄ</b>	<b>106</b>
14.1	SÄHKÖTEKNIikka KORJAUSRAKENTAMISESSA / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI	
<b>15.</b>	<b>VÄESTÖNSUOJAT, ESIMERKKEJÄ</b>	<b>110</b>
15.1	VÄESTÖNSUOJAT / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI	
<b>16.</b>	<b>ÄÄNENERISTYS</b>	<b>112</b>
16.1	ÄÄNENERISTYS KORJAUSRAKENTAMISESSA	
16.2	ÄÄNENERISTYS / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI	

## ESIPUHE

KORVO-työn lähtökohtana on ollut ympäristöministeriön johdolla laadittu suomalaisen korjausrakentamisen strategia, joka valmistui vuonna 2007, sekä siihen perustuva 18.9.2008 päivätty valtioneuvoston periaatepäätös korjausrakentamisesta.

Yksi strategian neljästä keskeisestä päälinjasta oli kohta 2: *Korjausrakentamisen prosessien ja ohjausvälineiden kehittäminen*. Teeman kolmestatoista alakohdasta (A–I) tämä työ perustuu strategian kohtaan G:

*”Kehitetään korjausrakentamisen viranomaisohjausta*

- laatimalla ohjeistus rakentamista koskevien säädösten soveltamisesta korjausrakentamisessa*
- yhtenäistämällä käyttötarkoituksen muutoksiin liittyviä tulkintoja sekä kehittämällä täydennys- ja lisärakentamisen menettelytapoja.”*

Ympäristöministeriö perusti tehtävää varten laajapohjaisen ohjausryhmän sekä solmi työn tekemisestä sopimuksen Arkkitehtitoimisto Heikkilä & Kauppinen Oy:n kanssa. Päävastuu työstä on ollut arkkitehti Marja Heikkilä-Kauppinella, häntä on avustanut arkkitehti Timo Kauppinen.

Projektisuunnitelmassa todetaan lähtökohtana:

*”Ohjausryhmän käsityksen mukaan korjausrakentamisen määräyksiä ja ohjeita laadittaessa on maankäyttö- ja rakennuslain tai -asetuksen säätämät keskeiset edellytykset otettava ensisijaisesti huomioon. Alemman asteen määräykset – missään rakentamismääräyskokoelman osassa tai muussakaan viranomaisohjeistuksessa – eivät saa aiheuttaa lopputulosta, joka rikkoo näitä keskeisiä edellytyksiä.*

*Kuitenkin – jos työn aikana ilmenee tarvetta – ohjausryhmä tekee esityksiä myös lain tai asetuksen sekä rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa noudatettavien muiden kuin maankäyttö- ja rakennuslaista johtuvien säännösten muuttamisesta korjausrakentamisen hyviä käytäntöjä paremmin palvelevaksi.*

Projekti toteutettiin kokoamalla korjausrakentamista käsittelevä detaljitetieto ympäristöministeriön aiemmin suorittamista kyselyistä sekä tekemällä laaja sähköpostikysely, jossa kerättiin tietoa yksittäisistä ongelmista, ”kipupisteistä”, joihin rakennusalan toimijat olivat törmänneet korjausrakentamisen viranomaisohjauksessa. Tekijä esittää lämpimät kiitokset kaikille kyselyyn vastanneille sekä erityisesti niille ohjausryhmän jäsenille, jotka autoivat verkostojensa kautta kysymysten lähettämisessä.

Vastaajat olivat rakennusalan koulutuksen saaneita henkilöitä, suurimmaksi osaksi rakennusvalvontaviranomaisia, eri alojen suunnittelijoita ja rakennuttajia.

Noin puolet kyselyjen vastauksista koski tavalla tai toisella käyttötarkoituksen muutoksissa esiintyviä tulkintatilanteita, toinen puoli muita korjausrakentamisen ohjauksen ongelmia. Soveltamisen käytännöissä oli ongelmia, jotka johtuivat ”maan tavasta” edellyttää uudisrakentamista koskevien määräysten noudattamista vanhan rakennuksen ominaispiirteitä huomioon ottamatta. Kipupisteitä kertyi kaikkiaan 196 kpl. Ne toimitettiin samanlaatuisia tapauksia osin yhdistelemällä materiaali-koosteeksi, joka sisältää 146 **tapausta**. Kaikki tapaukset käsiteltiin **arvioimalla menettely** kussakin tapauksessa. Muutamaa harvaa tapausta lukuun ottamatta arvioinnissa ei ollut käytettävissä enempää tietoa kuin mitä tapauskohdassa on julkaistu.

**Tapaus =** Kyselyyn saatu vastaus; korjausrakentamisen kipupiste.  
Vastausviestin sisältö ja kieliasu on pyritty säilyttämään. Joissakin tapauksissa tekstiä on muokattu tai lyhennetty toimivammaksi asiasisältöä muuttamatta.  
Kaikista tapauksista on poistettu kohteen tunnistamisen ilmaisevat tiedot.

**Arvio menettelystä =** Konsultin laatima ja ohjausryhmän läpikäymä kommentti tapauksesta.

**Loppuraportin osa A** on tähdätty julkaistavaksi internetissä. Se saatetaan julkaisukuntoon erillistyönä. *[Tämä pdf-versio sisältää osan A]*

**Loppuraportin osassa B** ovat työn aikana esiin tulleet toimenpide-ehdotukset korjausrakentamisen viranomaisyhteistyön kehittämisestä, säännösmuutoksista ja ohjeistuksen tarpeista. Ehdotukset luovutetaan tämän raportin osana kunnioittavasti ympäristöministeriölle.

Helsingissä 4.9.2009

### **Korjausrakentamisen viranomaisohjauksen ohjausryhmä**

Virastopäällikkö **Lauri Jääskeläinen**, Rakennustarkastusyhdistys RTY ry; puheenjohtaja

Yliarkkitehti **Harri Hakaste**, Ympäristöministeriö

Rakennusneuvos **Erkki Laitinen**, Ympäristöministeriö

Rakennusneuvos **Teppo Lehtinen**, Ympäristöministeriö

Ylitarkastaja **Pekka Lukkarinen**, Ympäristöministeriö

Yli-insinööri **Juha-Pekka Majjala**, Ympäristöministeriö

Hallitussihteeri **Kirsi Martinkauppi**, Ympäristöministeriö

Yliarkkitehti **Minna Perähuhta**, Ympäristöministeriö

Arkkitehti **Markku Axelsson**, Suomen Kuntaliitto

Toimitusjohtaja **Helena Kinnunen**, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry,  
sijaisenaan osin kehitysjohtaja **Erkki Aalto**

Arkkitehti **Anu Laurila**, Museovirasto

Asiamies **Reijo Lehtinen**, Rakennusteollisuus RT ry

Arkkitehti **Mona Schalin**, Suomen Arkkitehtiliitto SAFA

Lakimies **Anna-Liisa Varala**, Suomen Kiinteistöliitto ry

Tekniikan tohtori **Eino Rantala**, Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL

Rakennustarkastaja **Pekka Honkanen**, Jokioisten kunta

Rakennustarkastaja **Pertti Kokkinen**, Forssan kaupunki

Arkkitehti **Marja Heikkilä-Kauppinen**, Arkkitehtitoimisto Heikkilä & Kauppinen Oy; projektisihteeri



# KORVO A

JOHDANTOTEKSTIT  
ESIMERKKITAPAUKSET  
ARVIOT MENETTELYISTÄ

# 1. KORJAUS- TAI MUUTOSTYÖN SEKÄ KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOKSEN RAKENNUSLUPA

## 1.1 SÄÄNNÖSTEN SOVELTAMISEN PERINNE

Uusittu maankäyttö- ja rakennuslaki tuli voimaan vuonna 2000 ja kumosi rakennuslain vuodelta 1958. Uusien säännösten täydellinen sisäistäminen ja tarkoitettun mukaisen soveltamisen omaksuminen vievät aikaa. Edellisen lain tulkinnat säilyvät suunnittelijoiden, rakentajien ja virkamiesten selkäytimessä pitkään ja siirtyvät asenteina uusillekin kollegoille. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisen jälkeen rajanveto korjausrakentamisen ja uudisrakentamisen välillä on ollut häilyvä: yhtenäinen käytäntö muodostuu hitaasti.

Vuoden 1958 rakennuslaki oli ajan hengen mukaisesti eteenpäin katsova. Sen painopiste oli maan jälleenrakentamisessa ja kaupunkien kasvussa, eikä korjausrakentamisen tarvetta ja erityisnäkökulmia ollut tarpeen korostaa. Vuonna 1976 koottiin rakentamista koskevia alemmantasoisia säännöksiä ja ohjeita yhtenäiseksi kokoelmaksi: syntyi Suomen rakentamismääräyskokoelma.

Ongelmat vuoden 1958 lain ja vuoden 1976 rakentamismääräyskokoelman soveltamisesta korjausrakentamiseen huomattiin heti 1970-luvun lopulla, kun sodanjälkeisten rakennusten korjaus alkoi tulla ajankohtaiseksi. Pitkän keskustelun jälkeen silloinen sisäasiainministeriö lähetti vuonna 1982 kunnille yleiskirjeen, jolla se monin paikoin kumosi lain kirjaimen antamalla korjausrakentamisen soveltamisesta uudet tulkintaohjeet. Ohjeet osoittivat suunnan, jonka vuoden 2000 maankäyttö- ja rakennuslaki sitten toteutti antaen entistä paljon enemmän joustovaraa.

Maankäyttö- ja rakennuslain myötä poistui käytöstä myös vanha yleiskirje, mutta sen lupaamia soveltamisohjeita Suomen rakentamismääräyskokoelmaan ei saatu. Rakentamismääräyskokoelmaa ei myöskään uuden lain voimaan tullessa perusteellisesti uusittu, ja monin kohdin se jäi heijastelemaan vuoden 1958 rakennuslain henkeä. RakMK koskee edelleen pääosin uudisrakentamista ja sisältää vain seuraavat nimenomaiset määräykset ja ohjeet korjausrakentamisen tarpeisiin:

- A1 ja A2 koskevat kaikkea luvanvaraista tai muuta viranomaisvalvontaa edellyttävää rakentamista, siis myös korjaus- ja muutostöitä.
- A2:n taulukot 4.2.1, 4.2.3 ja 4.2.5 sisältävät korjausrakentamista koskevat ohjeet suunnittelutehtävien vaativuudesta korjausrakentamisessa.
- E1:n kohta 10.4.2 koskee hissien tms. tasonvaihtolaitteen jälkiasennusta.
- E3:n määräykset koskevat myös pienten savupiippujen korjaus- ja muutostöitä.
- G1:n määräykset ja ohjeet koskevat myös loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamista pysyvään asumiseen.

Rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön liittyy usein käyttötarkoituksen tai käyttötavan muuttaminen. Oletus siitä, että tämä lähes automaattisesti laukaisisi pakon noudattaa voimassa olevia säädöksiä [uuden] rakennuksen rakentamisesta lienee hankalin muistuma vuoden 1958 rakennuslaista. Se olikin todella kategorisen tiukka korjausrakentamisen ohjeistuksessaan. Uudisrakentamisen osalta vuoden 1958 rakennuslaki oli nykyistä sallivampi.

*1958 Uudisrakennukseksi on katsottava, paitsi kokonaan uutta rakennusta, myös lisärakennus. Uudisrakennusta koskevia säännöksiä on sovellettava myös uudestaan rakentamiseen sekä rakennuksen sisärakenteiden olennaiseen muuttamiseen ja muihin sellaisiin rakenteellisiin muutoksiin, jotka ovat uudestaan rakentamiseen verrattavat. Uudisrakennuksena ei kuitenkaan pidetä muutosta, joka on vähäinen rakennuksen arvoon verrattuna eikä muuta rakennuksen käyttötarkoitusta. [RakL 130 §]*

Voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki ei enää tunne termiä 'uudisrakennus' tai 'uudisrakentamiseen verrattava'. Sen sijaan mukaan on otettu korjaus- ja muutostyöt erillisesti mainiten: laki ja sen perusteella annettavat säännökset ohjaavat rakennusten hienovaraiseen korjaamiseen, kuten maankäyttö- ja rakennuslain perusteluteksti (13 §) kauniisti toteaa.

2000 *Rakennus on asumiseen, työntekoon, varastointiin tai muuhun käyttöön tarkoitettu kiinteä tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettu rakennelma, rakenne tai laitos, joka ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää viranomaisvalvontaa turvallisuuteen, terveellisyys, maisemaan, viihtyisyyteen, ympäristönäkökohtiin taikka muihin tämän lain tavoitteisiin liittyvistä syistä. [MRL 113 §]*

*Korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä. [MRL 117 §]*

*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 käytötapa edellyttävät. [MRL 13 §]*

Vaikka rakennuksen korjaus- ja muutostyöt ovat rakennuslainsäädännössä eri asemassa kuin uudisrakentaminen, soveltamisohjeiden puuttuminen ja jokaisen kohteen vaatima tapauskohtainen harkinta ovat aiheuttaneet ongelmia viranomaisille, suunnittelijoille, rakentajille – ja myös rakennuksille.

KORVO-kyselyvastauksista ilmenevä hajonta säännösten soveltamistavassa osoittaa, ettei vuonna 2000 voimaan tullutta maankäyttö- ja rakennuslakia toistaiseksi lueta aina niin kuin se on kirjoitettu. Lain korjausrakentamista koskevat säännökset sijaitsevat hajallaan, eivätkä tekniseen täsmällisyyteen tottuneet soveltajat tunnu löytävän säädösten kokonaisuutta ja hierarkiaa: yksittäisiä säännöksiä sovelletaan sattumanvaraisesti korjausrakentamiseen – eri rakennuttajat eri tavoin, eri suunnittelijat eri tavoin, eri viranomaiset eri tavoin.

Osansa on varmasti myös kaupallisuuden paineella. Rakennustarvikkeiden valmistajien ja maahantuojien intressissä on luonnollisesti edistää tuotteidensa myyntiä vetoamalla nykymääräysten vaatimuksiin, joita vanha rakenne ei kenties täytä.

Myös käyttäjien viehtymys uuteen ja usko uuden paremmuuteen elää rakentamisessa edelleen voimakkaana. Antiikkiharrastuksen myötä vanhojen – ja uudempienkin – esineiden patina on jo ruvettu ymmärtämään arvona. Rakennuksissa aidon ja alkuperäisen yleinen arvostus antaa vielä odottaa itseään.

Vuonna 2000 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslaki antaa käyttökelpoiset keinot ottaa oleva rakennus ja sen erityispiirteet huomioon korjausrakentamisessa; nyt on vain opittava hyödyntämään lain mahdollisuudet.

---

## 1.2 LUVANVARAISUUS

---

### 1.2.1 Korjaus- ja muutostyökäsitteen täsmentäminen

Korjaus- ja muutostyön lupakäsittelyssä on huomattava erottaa toisistaan kaksi eri lainkohtaa:

- MRL 125 § ainoastaan luettelee **toimenpiteet, joille on haettava rakennuslupa.**
- MRL 135 § ja 136 § asettavat **edellytykset rakennusluvnan myöntämiseksi.**

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 § 1 momentin mukaan **rakennuksen rakentamiseen** on oltava rakennuslupa. Se tarvitaan 2. momentin mukaan myös

- sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen,*
- rakennuksen laajentamiseen tai*
- sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.*

Lisäksi 3 momentin mukaan rakennuslupa tarvitaan ”*muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä*” varten,



d) jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Täten 3. momentin "*edellä säädetty*" – ilmaus täsmentää kohdat a), b) ja c) myös rakennuksen korjaus- ja muutostyökäsitteeseen kuuluviksi toimenpiteiksi, koska ne eivät ole rakennuksen rakentamista.

MRL 125 §:n 4. momentin mukaan rakennuslupa tarvitaan myös

e) rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten.

Käytön muutos ei myöskään ole rakennuksen rakentamista. Käyttötavan tai -tarkoituksen muutos kuitenkin aiheuttaa useimmiten rakennuksessa korjaamis- tai muuttamistarpeen, joka työnä saattaa olla joko erittäin pieni tai hyvin suuri, eli kohtien a), b), c) tai d) tarkoittama korjaus tai muutostyö.

Em. kohdat a), b), c) ja d) kuuluvat siis käsitteinä korjaus- ja muutostöihin ja ne rinnastetaan **vain luvanvaraisuusmielessä** rakennuksen rakentamiseen. Korjaus- tai muutoskohteen ominaisuuksista riippuu, miten ja kuinka suuressa määrin rakennuksen rakentamiseen tarkoitettuja säännöksiä sovelletaan rakennuslupaharkinnassa.

### 1.2.2 Luvanvaraisuus rakennuksen korjaus- ja muutostöissä

Vain [uudis]rakennuksen rakentaminen on toimenpide, joka ei kuulu rakennuksen korjaamisen tai muuttamisen piiriin. Kaikki muut kohdat maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:ssä koskevat tai koskettavat olevaa rakennusta. Kun olevaa rakennusta muutetaan, **rakennuslupa** tarvitaan seuraaviin toimiin:

- a) **Korjaus- ja muutostyö, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen.** Työ muistuttaa eniten rakennuksen rakentamista, mutta korjaus- tai muutostyötoimenpiteenä edellyttää olevan rakennuksen huomioon ottamista ja lupaharkintaa. Vertailuperusteena on korjaus- ja muutostöiden laatu, laajuus ja arvo sekä se, lisääkö muutos rakennuksen käyttöikää uutta rakennusta vastaavasti. Esimerkkinä voitaisiin mainita varastorakennus, jonka kantava runko säästetään ja johon rakennetaan hotelli taikka pitkälle palanut puurakennus, joka ominaispiirteiltään halutaan säilyttää, mutta joudutaan rakentamaan kokonaan uudelleen.
- b) **Rakennuksen laajentaminen** saattaa myös sisältää olevan rakennuksen muuttamista. Laajennusosa on rakenteiltaan ja usein myös perustuksiltaan uusi, mutta kiinteä liitos olevaan rakennukseen vaatii säilyvän osan huomioon ottamista ja lupaharkintaa.
- c) **Rakennuksen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen** on olevassa rakennuksessa tapahtuva muutos, joka tehdään rakennuksen ulkovaipan sisällä, esimerkiksi ullakolla. Tämä muutostyö edellyttää olevan rakennuksen ominaisuuksien huomioon ottamista ja lupaharkintaa.
- d) **Muutostyö, jolla ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.** Yleensä on kysymys käyttäjien olosuhteet ennallaan säilyttävästä tai niitä parantavasta muutostyöstä, koska oloja heikentävälle muutostyölle on harvoin riittävä perusteita. On kuitenkin muistettava, että tässä lainkohdassa puhutaan vain **luvanvaraisuudesta**: vaikka käyttäjien turvallisuus tai terveydelliset olot paranisivat, ei saa tehdä sellaista muutosta, joka muutoin on vastoin laissa säädettyjä rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä.

### 1.2.3 Luvanvaraisuus olennaisessa käyttötarkoituksen muutoksessa

Kun olevan rakennuksen käyttöä muutetaan, tarvitaan **rakennuslupa** [MRL 125 § 4 mom]:

e) rakennuksen tai sen osan **käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten.**

Laki edellyttää, että harkittaessa **luvanvaraisuutta** otetaan huomioon olennaisen käyttötarkoituksen muutoksen **vaikutus rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.**

Näihin vaikutetaan, jos lisätään rakennuksen käytön riskillisyyttä. Esimerkiksi liiketilän muutos myyntitilasta ravintolaksi tai teollisuustilan muutos palovaarallisuusluokaltaan vaativammaksi on olennainen, siis rakennuslupaa vaativa muutos.

Pienellekin rakennuksen osan käyttötarkoitukselle tarvitaan rakennuslupa, jos kysymyksessä on rakennuksen itsenäinen osa, kuten huoneisto kerrostalossa. Jos muutos kohdistuu vain osaan huoneistosta, joudutaan olennaisuutta – ja siis luvanvaraisuutta – harkitsemaan esimerkiksi muutoksen pinta-alan tai käytön häiritsevyyden perusteella.

Laki edellyttää myös, että harkittaessa **luvanvaraisuutta** otetaan huomioon olennaisen käyttötarkoituksen muutoksen **vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön**.

Samassa MRL:n 4 momentissa on otettu lisäksi kantaa kahteen tyypilliseen käyttötarkoituksen muutokseen. Rakennuslupaa edellyttää siis

#### f) loma-asunnon käytön muuttaminen pysyvään asumiseen

Pysyvä asuminen edellyttää kunnallistekniikalta, palvelujen saatavuudelta ja muilta vastaavilta olosuhteilta toisenlaista ympäristöä kuin loma-asuminen. Kun loma-asunnon muutos pysyvään asumiseen vaatii aina rakennuslupaa, merkitsee se sitä, että samalla tutkitaan muutoksen vaikutukset kunnan maankäyttöön.

#### g) vähittäiskaupan suuryksikön toteuttaminen

Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella – myös rakennuksen käyttötarkoitusta muuttamalla – on lupakynnyksen ylittävä vaikutus maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen ei ole korjaus- tai muutostyötä. Käytön muutos aiheuttaa kuitenkin useimmiten myös rakennuksen korjaamis- tai muuttamistarvetta, jotta lupa uudelle käytölle voitaisiin myöntää – toimenpiteet eivät kuitenkaan ole rakennuksen rakentamista.

---

## 1.3 RAKENNUSLUVAN MYÖNTÄMISEN EDELLYTYKSET

---

### 1.3.1 Rakennuslupaharkinta korjaus- ja muutostöissä sekä käyttötarkoituksen muutoksissa

Korjaus- ja muutostoimenpiteiden rakennuslupahakemuksen käsittelyn olennaisin osa on tarkastaa, että rakennusluvan edellytykset ovat olemassa. Edellytykset luvan myöntämiselle harkitsee kunnan rakennusvalvontaviranomainen [MRL 130 §]. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi lupaharkinnassaan käyttää apuna muiden viranomaisten lausuntoja. Tällaisia ovat esimerkiksi pelastus-, terveys-, työsuojelu-, kaavoitus- tai museoviranomaisilta pyydettävät lausunnot.

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on ratkaista rakennusluvassa, miten kaikki säännösten edellyttämät vaatimukset hankkeen sekä sen käyttäjien ja ympäristön kannalta saadaan otetuksi kokonaisuutena ja tasapainoisesti huomioon. Eri ikäisten rakennusten ominaisuuksien moninaisuuden takia ei kaikkia [uuden] rakennuksen rakentamiseen tarkoitettuja säännöksiä voi eikä tarvitse korjausrakentamisessa yhtä aikaa noudattaa. Lupaharkinnassa tärkein tehtävä onkin tarkastaa, toteuttaako suunnitelmien esittämä **kokonaisuus** riittävästi lainsäädännön perustavoitteet. Maankäyttö- ja rakennuslain määräykset menevät aina asetusten ja rakentamismääräyskokoelman ohjeiden edelle.

Vain [uudis]rakennuksen rakentaminen edellyttää kaikkien maankäyttö- ja rakennuslain perusteella annettujen uudisrakentamista koskevien säännösten noudattamista. Muihin rakennuslupaa edellyttäviin toimenpiteisiin säännöksiä sovelletaan olevan rakennuksen ehdoin, ellei rakentamismääräyksissä nimenomaisesti määrätä toisin.

### 1.3.2 Rakennuslupan myöntämisen edellytykset rakennuksen korjaamisessa ja sen käytön muuttamisessa

**Rakennuslupaharkinnassa** laki edellyttää seuraavien näkökohtien huomioon ottamista (*MRL:n suorat lainaukset kursivoitu*):

#### ▪ Korjaus ja muutostyö tehdään rakennuksen ehdoin

Laki edellyttää, että rakennuksen *korjaus- ja muutostyössä*

- tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä
- rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön [MRL 117 §].

Lain vaatimukset tarkoittavat, että on tutkittava

- miten ja minkäläisten säännösten aikana rakennus on rakennettu
- minkälainen ja missä ympäristössä rakennus on
- mitä ja miten muutetaan tai korjataan
- mitä rakennuksen ominaisuuksia on syytä vaatia muutettavaksi ja mitä säilytettäväksi, jos rakennus laajenee tai sen käyttö muuttuu.

Kyse ei siis ole voimassa olevien, uuden rakennuksen rakentamiseen tarkoitettujen säännösten noudattamisesta sellaisenaan. Viranomaisvaatimus ei myöskään saa ylittää säännösten vaatimustasoa.

#### ▪ Muutoksen vaikuttavuus on otettava huomioon

Laki edellyttää, että **muutosten johdosta**

- rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä
- heidän terveydelliset olonsa heikentyä [MRL 117 §].

Rakennuslupaharkinnassa on otettava huomioon, vaikuttavatko rakenteelliset tai käytön muutokset rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin. Jos ne vaikuttavat, on harkittava

- vaarantuu ko rakennuksen käyttäjien turvallisuus **muutoksen johdosta** ja
- heikentyvätkö käyttäjien terveydelliset olot **muutoksen johdosta**.

Lupaharkinnassa siis vertaillaan tilannetta rakennuksessa ennen ja jälkeen muutoksen, ei vanhan rakennuksen ominaisuuksia suhteessa nykysäännöksiin.

#### ▪ Rakennetun ympäristön kokonaiskuvan ja rakennuksen arvon vaaliminen

Laki edellyttää, että

- rakentamisessa,
  - rakennuksen korjaus- ja muutostyössä
  - muita toimenpiteitä suoritettaessa sekä
  - rakennuksen tai sen osan purkamisessa
- on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella [MRL 118 §].

Vaatimus koskee siis

- suojeltuja rakennuksia
- historiallisesti arvokkaita rakennuksia
- rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia
- em. rakennusten rakenteita ja sisätiloja
- em. rakennusten julkisivuja
- ja
- kaupunkikuvaa.

Se, että rakennuksella ei ole erityistä suojelumerkintää tai -päätöstä, ei oikeuta turmelemaan historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa.

Rakennuslupa on oleellisen tärkeä työkalu, kun halutaan vaalia paikallisia ominaispiirteitä ja historiaa. Yksittäisen rakennustoimenpiteen vaikutus sekä olemassa olevaan ympäristöön että itse rakennukseenkin saattaa olla erittäin suuri, vaikka lupateknisesti asia tuntuisi pieneltä. Olisi toivottavaa, että kunnat määrittäisivät rakennusjärjestyksissään paikallisen rakentamisen kehittämisen ja kunnostamisen suunnan. Toistaiseksi enin osa kunnistamme ei ole määritellyt rakennetun ympäristön toivottavia ominaispiirteitä rakennusjärjestyksissään.

Erityisesti on muistettava, että muutoksia tarkastellaan kokonaisuutena.

Maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n vaatimusta on noudatettava aina. Rakennuslupaa käsittelevän viranomaisen on tunnistettava tapaukset – joko itse tai lausuntoja apunaan käyttäen. Lain perustelutekstin mukaan turmelemiskielto tarkoittaa rakentamisen ajallisen kerrostuneisuuden kunnioittamista. Sen arvottamisen perusteet voivat ajan myötä vaihdella, mutta kysymys on kuitenkin yhtä hyvin arvokkaiden yksityiskohtien kuin rakennetun ympäristön kokonaiskuvan vaalimisesta. Säännöstä on luonnollisesti noudatettava myös asemakaava-alueen ulkopuolella.

▪ **Rakentamismääräyskokoelman määräykset eivät ole sellaisenaan voimassa**

*Rakentamismääräyskokoelman määräykset koskevat uuden rakennuksen rakentamista [MRL 13 §].*

Laki edellyttää, että 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 käytötapa edellyttävät [MRL 13 §].

▪ **Korjaus- ja muutostöitä ja käyttötarkoituksen muutosta koskevaa lupaa ratkaistaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään**

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 ja 136 § 1 momenteissa säädetään rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä yleisesti. Kummankin pykälän 2 momenteissa annetaan lisäksi erillinen määräys soveltamisesta korjausrakentamiseen.

**MRL 135 ja 136 § 1 momentit:**

*Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:*

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. [MRL 135 §]

*Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueen ulkopuolella on, että:*

- 1) rakennuspaikka täyttää 116 §:n vaatimukset;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakentaminen täyttää 135 §:n 3--6 kohdassa asetetut vaatimukset;
- 4) teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia; sekä
- 5) maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat 33 ja 43 §:n mukaiset mahdolliset rajoitukset otetaan huomioon. [MRL 136 §]

**MRL 135 ja 136 § 2 momentit:**

*125 §:n 3 ja 4 momentissa tarkoitettuja korjaus- ja muutostöitä koskevaa lupaa ratkaistaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään.*

Nämä 125 §:n 3 ja 4 momentissa tarkoitettut korjaus- ja muutostyöt ovat seuraavat:

- muutostyö, jolla ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin

- rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen
- loma-asunnon käytön muuttaminen pysyvään asumiseen
- vähittäiskaupan suuryksikön toteuttaminen.
- Huomattava on, että myös rakennuksen laajentamisen yhteydessä tapahtuvat korjaus- ja muutostyöt olevassa rakennuksessa kuuluvat korjaus- ja muutostöiden piiriin.  
Ks. kohta 1.4.3.

MRL 135 ja 136 §:n 2 momentti korostaa **korjausrakentamisen erityisasemaa** laissa. Säännös antaa lupaviranomaiselle tarpeellista liikkumavaraa maankäyttöön ja rakentamisen järjestämiseen liittyvissä kysymyksissä, jotta olemassa olevan rakennuskannan järkevä korjaaminen, ylläpito ja muunneltavuus olisivat mahdollisia.

#### ▪ Rakennus on pidettävä jatkuvasti kunnossa

**Laki edellyttää rakennuksen kunnossapitoa niin, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä [MRL 166 §].**

Olemassa oleva rakennus, jolle on aikanaan myönnetty rakennuslupa, voidaan aina säilyttää, ja sitä on oikeus korjata sekä velvollisuus pitää kunnossa viimeksi myönnetyn rakennusluvnan mukaisena.

#### 1.3.3 Rakennuksen laajentamisen lupaharkinta

Rakennuksen **laajentaminen** on toimenpide, joka kohdistuu vähintään liitoskohtansa osalta myös vanhaan rakennukseen ja yleensä sisältää olevaan rakennuksen muuttamista tai korjaamista. Luvanvaraisuusmielessä laajentaminen rinnastetaan rakennuksen rakentamiseen: siihen tarvitaan rakennuslupa.

Lupaharkinnassa on katsottava, miten olevan rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet otetaan huomioon ja kuinka laajalti [uuden] rakennuksen rakentamista koskevia määräyksiä noudatetaan.

**Rakennuksen rakentamista** koskevia määräyksiä katsotaan yleensä perustelluksi noudattaa, kun laajennus:

- tukeutuu omiin perustuksiin,
- on itsenäinen yksikkö rakenteellisesti ja paloteknisesti ja
- on isokokoinen suhteessa olevaan rakennukseen.

Kuitenkin liitoskohta vanhaan edellyttää viranomaisharkintaa soveltuvin osin, jotta uudet vaatimukset eivät "valuisi" uudelta puolelta epätarkoituksenmukaisesti vanhalle osalle.

**Korjaus- ja muutostöitä** koskevaa joustavaa soveltamistapaa [MRL 117 § 4 mom ja 13 §] on perusteltua noudattaa lupaharkinnassa olevan rakennuksen ominaisuudet huomioon ottaen, kun laajennuksella on seuraavia ominaisuuksia:

- ei omia perustuksia (esimerkiksi rakennuksen korottaminen uudella kerroksella tai sen osalla)
- pienehkö suhteessa olevaan rakennukseen
- ei ole itsenäinen yksikkö rakenne-, lvi- tai paloteknisesti, (esimerkiksi lisätila suoraan vanhaan tilakokonaisuuteen liittyvänä, uusi kuisti omakotitaloon, rungon ulkopuolinen jälkiasennushissi kerrostaloon).

Laajennuksessa on myös aina muistettava varmistaa, että olevan rakennuksen arkkitehtoninen ilme ja kulttuuriset arvot on otettu huomioon laajennusta suunniteltaessa eli:

*Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa sekä rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella [MRL 118 §].*

## 2. KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS, ESIMERKKEJÄ

### 2.1. KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI

#### 2.1.1

##### **Vanhan rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan – viranomaisohjauksen käytäntöjä**

Käyttötarkoituksen muutos / Lämmöneristys / Ilmanvaihto / Vähäinen poikkeaminen

**Tapaus a:** Käyttötarkoitus tulkitaan kunnassamme isoksi muutokseksi, jolloin pyritään siihen, että noudatetaan voimassa olevia määräyksiä ja vähäisiä poikkeuksia myönnetään vähemmän.

**Tapaus b:** Epäselvyyttä aiheuttaa rakennuksen osan käyttötarkoituksen muutos, esimerkiksi varaston, autotallin tms. ottaminen asuinkäyttöön; noudatetaanko muutoshetken lämmöneristys- ja ilmanvaihto-määräyksiä, kun valtaosa vanhasta rakennuksesta ei kuitenkaan täytä nykyvaatimuksia?

#### **Arvio menettelystä:**

Käyttötarkoituksen muutos edellyttää MRL 125 §:n nojalla rakennuslupaa, mutta ei välttämättä [uuden] rakennuksen rakentamiseen tarkoitettujen säännösten soveltamista. Laki edellyttää, että ratkaistaessa lupia, jotka koskevat mm.

- rakennuksen käyttötarkoituksen olennaista muuttamista sekä
- korjaus- ja muutostöitä, joilla ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin

noudatetaan **soveltuvin osin**, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään mm. että rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä asetetut vaatimukset.

#### **Korjaus- ja muutostyöstä 117 §:ssä säädetään erikseen, että**

- tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä
- rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön

#### **ja muutosten johdosta**

- rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä
- heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset koskevat MRL 13 §:n 3 momentin mukaan **uuden rakennuksen rakentamista**. Määräyskokoelmassa on mainittu erikseen milloin jokin määräys koskee myös tai nimenomaan rakennuksen korjaamista.

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 käytötapa edellyttävät.

#### 2.1.2

##### **Vanhan rakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan – kokonaisarviointi viranomaisohjauksessa**

Käyttötarkoituksen muutos / Henkilöturvallisuus / Turvallisuus / Terveellisyys / Asumisviihtyvyys / Energia / Esteettömyys / Rakennustaide

**Tapaus:** Uudisrakentamisen säädösten soveltamiseen liittyy kokonaisarviointi:

- jos muutettu toiminta ”vanhan” kaavan mukaista, ei muutos ole vaikutuksiltaan olennainen eikä uudisrakentamisen vaatimuksia sovelleta
- jos hanke edellyttää kaavamutosta / poikkeamista, uudisrakentamisen säädökset otetaan huomioon soveltuvin osin.

Prioriteetti säädöksissä arvioidaan kokonaisuuteen suhteuttaen:

1. henkilöturvallisuus
2. rakenteellinen turvallisuus
3. käytön terveellisyys
4. asumisviihtyvyys
5. energiatalous

6. esteettömyys; esteettömyys detaljeissa ei olennaista, kokonaisarviointi saavutettavuudelle ja toimivuudelle.

#### Arvio menettelystä:

Kokonaisuuden arviointi on oleellista. Lista yllä on toimiva työkalu.

On lisäksi muistettava ottaa huomioon olennaisten teknisten vaatimusten ohella vähintään samanpainoisena MRL118 §:n säännös korjausrakentamisen edellytyksistä: suunniteltu rakentaminen ei saa turmella historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa.

Rakennusvalvonnalla on mahdollisuus – itse asiassa velvollisuus – tulkita säännöksiä soveltuvin osin, kun kysymys on korjausrakentamisesta eikä rakennuksen rakentamisesta. MRL 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamista lukuun ottamatta kaikki muut pykälässä mainitut toimenpiteet ovat vanhaan rakennukseen enemmän tai vähemmän kohdistuvia korjaus- ja muutostöitä (jotka sinänsä vaativat rakennusluvan).

#### 2.1.3

##### **Vanhan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos asunnoiksi sujuu, kun osapuolet ovat asiantuntijoita**

Asuntosuunnittelu / Käyttötarkoituksen muutos / Esteettömyys / Ääneneristys / Lämmöneristys / Paloturvallisuus / Käyttöturvallisuus / Vähäinen poikkeaminen / Työmaa / Pääsuunnittelija

#### Tapaus:

Arkkitehti/pääsuunnittelija:

Yleensä ottaen ei ole ollut isompia ongelmia, vaan viranomaiset ovat suhtautuneet melko joustavasti. Osittain tähän on vaikuttanut sekin, että lupakäsittelijät ovat olleet kokeneita konkareita ja rakennustarkastajan kanssa on käyty asioita ja poikkeuksia läpi työmaan aikana.

Se mitä määräyksiä noudatetaan asunnoiksi muutettaessa ja mistä voi tinkiä, on ollut aika selvä ja myös rakennusten luonteesta johtuen mahdollista. Yleisperiaatteena on ollut että

- ääneneristysmääräyksiä noudatetaan
- esteettömyysmääräyksiä noudatetaan
- lämmöneristysmääräyksiä ei tarvitse noudattaa, toki mahdollisuuksien mukaan parannetaan tilannetta
- palomääräyksiä pääsääntöisesti noudatetaan, mutta joissain tilanteissa hieman tinkien (esim. kellarin poistumistiet).

Kaikkia määräyksiä ei voi joka kohdassa noudattaa ja silloin on menetelty niin, että poikkeukset on kirjattu jo lupaan ja vielä uudelleen tarkennettuna ja täydennettynä yksityiskohtaisesti vastaanottopöytäkirjaan.

Lupavaiheessa on kirjattu tiedossa olevat poikkeukset (esim. että kolmeen asuntoon ei ole esteetöntä kulkua, mutta niihin johtavaan porrassyöksyyn voi tarvittaessa asentaa nostimen tai että ääneneristävyys olemassa olevasta porrashuoneesta viereisiin asuntoihin saattaa olla määräyksiä jonkin verran huonompi kun vanhat porrassyöksyt on säilytetty).

Työmaa-aikana on tullut lisää poikkeuksia esim.

- kaiteiden täydentäminen kohtuullisesti lähestymään määräyksiä mutta ei ihan täyttämään niitä tai
- johonkin yksittäiseen asuntoon väkisin syntynyt tasoero tai kynnys, tai
- invaympyrän katoaminen kun jossain kylppärissä hormista tulikin suunniteltua isompi jne.
- erityisesti esteettömyysmääräyksistä syntyy lukuisia pikkupoikkeuksia, vaikka pääsääntöisesti niitä noudatetaan. Tasoerot on kuitenkin porrashuoneessa hoidettu invakelpoisin luiskin, mikä on ollut mahdollista, koska porrashuoneiden jatkoksi on joka tapauksessa tehty käytäviä asuntoihin kulkua varten.

#### Arvio menettelystä:

Tapaus osoittaa, että yhteistyö suunnittelijan ja viranomaisen kesken tuottaa hyviä tuloksia, jos suunnittelija ja viranomainen molemmat osaavat asiansa: isompia ongelmia ei ole ollut ja pieniin on löydetty ratkaisut viranomaisharkinnan keinoin.

Kun rakennusvalvonta käyttää lain suoma mahdollisuutta vähäiseen poikkeukseen yhteisymmärryksessä suunnittelijan kanssa, tulos on yleensä hyvä. Kuten edellä kuvatussa tapauksessa on tehty, vähäiset poikkeukset voidaan kirjata erilliseen luetteloon perusteluineen. Korostettakoon kuitenkin, että korjausrakentamisessa ja käyttötarkoituksen muutoksissa kyse on useimmiten viranomaisharkinnasta, ei välttämättä vähäisestä poikkeuksesta. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei vaadi [uuden] rakennuksen rakentamista koskevien säännösten, määräysten ja ohjeiden soveltamista sellaisenaan, määräyksiä noudatetaan **soveltuvin osin**.

Muutokset rakennuslupaan nähden voidaan kirjata paitsi loppukatselmuspöytäkirjaan, myös tarkepiirustuksiin, jotka liitetään pöytäkirjaan tai leimataan erikseen. Oleellista on, että kirjaus osoittaa viranomaisharkinnan tai vähäisen poikkeamisvaltuuden perusteella annetun hyväksynnän.

Ääneneristysvaatimusten tarkka noudattamistarve saattaa korostua muita näkökohtia enemmän asuntorakennuttajan toivomuksissa, koska melu on asia, josta asukkaat eniten valittavat. Viranomaisharkinnassa tulee kuitenkin ottaa tasapainoisesti huomioon rakennuksen ominaisuudet ja muutkin maankäyttö- ja rakennuslain määräykset kuin olennaiset tekniset vaatimukset.

#### 2.1.4

##### **Kaavan tulkinnan ongelmia, mikä on liike- tai hoitotilaa tai asumiseen verrattavaa?**

Käyttötarkoituksen muutos / Osittainen käyttötarkoituksen muutos / Asemakaava / Viranomaisyhteistyö / Liiketila / Asumiseen verrattava / Hoitolaitos / Rakennusvalvontaviranomainen / Terveysviranomainen / Paloviranomainen

Ongelmana on, mikä on asumiseen verrattavaa kaavallisesti:

**Tapaus a:** Omakotitalojen osalta on kunnassamme sallittu seuraavia toimintoja:

- Parturi, kosmetologi, sälekaihtimien valmistus, mainostoimisto.
- Harrastus-autokorjaus (hitsaus, rälläköinti); tähän on jouduttu puuttumaan, ongelmana on tulkita, koska toiminta on harrastus ja koska ansiotoimintaa.
- Huostaan otettujen lasten koti haja-asutusalueella on hyväksytty (toiminta suhteessa naapurustoon laaja mutta ennen saattoi olla 6-10 lapsen perheitä).

**Tapaus b:** Asumiseen verrattava toiminta asuinkerrostalossa:

- Asunto toimistoksi, parturiksi, kauneushoitolaksi, ryhmäkodiksi?

**Tapaus c:** Liiketoiminta asuinkerrostalossa:

- Liiketila kahvilaksi → kahvila kebab-ravintolaksi → aukiolon pidennys?
- Liiketila päivähoitopaikaksi, jo 4 paikkaa toteutettu.

**Tapaus d:** Tarve käyttötarkoitusten muutosten luvulle esim. liikerakennusten osalta ovat hyvin tulkinnanvaraisia ja tulkintaerot eri tahojen osalta ovat merkittäviä, kuten esimerkiksi:

- elintarvikemyymälä ravintolaksi,
- ravintola kunnan nuorisotilaksi,
- toimisto kampaamoksi,
- myymälä eläinlääkärin toimitilaksi yms.

**Tapaus e:** Yksi suurimpia ristiriitoja aiheuttava on asuinrakennuksen tai sen osan muuttaminen ”hoitolaitokseksi”

- onko kyseessä käyttötarkoituksen muutos vai rinnastetaanko se edelleen asumiseen
- pelastus- ja terveystarkoituksen kanssa tulee näissä lähes systemaattisesti näkemysero eli he luokittelevat hankkeet laitokseksi herkemmin kuin KHO:n ennakkopäätös vuodelta 1991.

**Tapaus f:** Sosiaalipalvelutontille huostaan otettujen sijoituskoti 6 hoidettavaa + hoitajat:

- Hankkeesta tuli valitus, että toiminta on asutusta, ei voi sijoittaa Ys-alueelle koska on asumiseen verrattavaa yksityistä toimintaa.
- Lupapäätös pysytettiin valitusviranomaisessa, mutta hakija luopui viivytyksen takia ja hankki vanhan leipomon naapurikaupungista vanhalla rintamamiesalueella; ei tullut valituksia käyttötarkoituksesta, toiminta käynnissä.

**Tapaus g:** Sosiaalipuolen rakennuttama 2 x 60 m<sup>2</sup> omakotitalo alkoholisteille omakotitaloalueella:

- valmisteluvaiheessa aktiivien vastustajien ansiosta kysely ministeriöstä, lähetin melko tiukan vastauksen toimivallasta ja perustuslaista, kyselyt päättyivät.



Lupapäättös pysytettiin valitusviranomaisessa.

### Arvio menettelystä:

Näyttää siltä, että viranomaiset osaavat useimmissa tapauksissa tulkita kaavaa ja joustaa uudisrakentamista koskevien määräysten vaatimisessa varsin perustellusti. Ongelma kuitenkin näyttää olevan liike- ja hoitotilojen toiminnan luonteen hallinta ja rakennuslupakynnyksen arviointi. Rakennusluvalla säännellään itse rakennuksen pysyviä ominaisuuksia, ei siinä kulloinkin harjoitettavan toiminnan tarkkaa sisältöä tai yrityksen liikeideaa. Kukin käyttötarkoituseritys joudutaan tarkastelemaan erillistapauksena, ja intressiristiriitoja käytännössä usein syntyy. Rakennuslupaviranomaisen harkinnan lähtökohta on yleinen etu.

Periaatteessa asuinrakennuksissa ja -alueilla olisi hyvä voida sallia monenlaista pienpalvelutoimintaa, kunhan terveellisyttä tai turvallisuutta ei vaaranneta ja naapurustolle ei tuoteta kohtuutonta häiriötä.

**Liiketilän** määrittely on kaavassa usein – harkitusti – yleispiirteinen.

Tyypillinen ongelma on myymälänä toimineen tilan muutos ravitsemusliikkeeksi, minkä talon tai naapuruston asukkaat pelkäävät usein johtavan häiriöihin ja meluongelmiin. Toisaalta alueen muiden asukkaiden kannalta uusi kahvila tai ravintola voi olla todella toivottu. Muutos ravitsemusliikkeeksi vaatii useinkin perusteellisia parannuksia esimerkiksi ilmanvaihtoon: iv-putket ja lauhduttimet ilmestyvät usein harkitsemattomasti julkisivulle. Lisäksi on arvaamatonta, mitä muutosluban mukaiseen käyttötarkoitukseen saattaa sisältyä: tila muuttuu ensin kahvilaksi, sitten kebab-ravintolaksi ja edelleen vaikka yökerhoksi. Luvalla ei voi kuitenkaan valita ravintolan asiakkaita tai rajata sen aukioloaikoja.

Asunnon, **hoitolaitoksen** tai kokoontumistilan eroa on nykyisen avohoitoa suosivan toimintatavan myötä aiempaa vaikeampi määritellä – vaihtelevia nimikkeitä samoille käytöille esiintyy. Nimikkeiden valinnan taustalla on usein tukimäärärahoihin ja avustuksiin liittyvä optimointi.

Aktiivista kansalaiskeskustelua käydään erilaisten pienryhmien avustetusta asumisesta tavallisten asuntojen joukkoon kunnostetuissa asunnoissa. Päiväkodit ja pienryhmäkodit lapsille, mielenterveyskuntoutujille, alkoholisteille, muistisairaille jne. kaipaisivat tarkempaa ohjeistusta, jossa valtakunnallisesti määriteltäisiin tämäntyyppisen ryhmäasumisen tai -toiminnan selkeä asema ja myös vaatimustaso käyttötarkoitusten muutoksissa.

Osittaisia käyttötarkoituksen muutoksia on tarkasteltava koko rakennuksen kannalta; toisin sanoen **muutoksen johdosta** rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä. Lisäksi on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Korjaus- ja muutostyössä, jota käyttötarkoituksen muutos usein on, tulee MRL 117 §:n mukaan ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä **rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön**.

On vielä korostettava viranomaisyhteistyön merkitystä: oleellista on rakennusvalvontaviranomaisten sujuva yhteistyö muiden viranomaistahojen kanssa (esimerkiksi pelastus-, terveys-, työsuojelu- ja museo- tai kaavoitusviranomaiset). Esimerkiksi alle 10 paikan pienryhmäkoodissa rakennusvalvontaviranomainen voi varsin yleisesti päätyä siihen, että rakennuslupaa ei kaavallisen tarkastelun perusteella tarvita, mutta pelastus- ja terveysviranomaisilla on omaan lainsäädäntöönsä liittyviä valtuuksia edellyttää kohteen turvallisuuteen ja terveellisyteen liittyviä pieniä varuste- ja laitetäydennyksiä tai lisäyksiä.

**Kaikissa tapauksissa kokonaisharkinta, päätösvalta ja vastuu lupamenettelyssä ja rakennustyön tarkastuksessa tehtävistä ratkaisuksista kuuluu rakennusvalvontaviranomaiselle.** Muun asiantuntemuksen käyttäminen on päätöstä avustavaa toimintaa.

### 2.1.5

#### Väärin valittu käyttötarkoitus

Käyttötarkoituksen muutos

**Tapaus:** Käyttötarkoituspoliiseja tarvittaisiin! Väärin valittu uusi käyttötarkoitus tappaa talon ja nostaa kustannuksia.

#### Arvio menettelystä:

Totta.

Tuskin sentään poliisia tarvitaan, riittäisikö rakennusvalvonnan avuksi museo- ja kaavoitusviranomaiset.

### 2.1.6

#### Asunnosta toimisto, toimistosta asunto – viranomaisohjauksen käytäntöjä

Käyttötarkoituksen muutos / MRL 13 §:n soveltaminen / Ääneneristys

**Tapaus:** Huoneistolle haettiin rakennuslupaa sen palauttamiseksi toimistokäytöstä asuinkäyttöön. Huoneisto oli siis alun perin ollut asuinhuoneisto, jonka rakenteiden ääneneristävyys oli rakentamisajankohdalle tyypillinen, kuten rakennuksen muissakin huoneistoissa.

Lupamääräykseen kirjattiin vaatimus, että ääneneristävyys tuli täyttää ko. hetkellä voimassa olleiden ääneneristävyysmääräysten vaatimukset, tämä poikkesi yleisesti ao. kaupungissa käytössä olleesta hallintokäytännöstä.

MRL 13 §:n 3 momentin mukaan 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 käytötapa edellyttävät.

Em. momenttiin oli vedottu mm. lautakunnan esittelijättekstissä (lautakunta piti luvan voimassa):  
*”Käyttötarkoituksen muutos toimistohuoneistosta asuinkäyttöön on sellainen olosuhdemuutos, jolla voidaan katsoa olevan vaikutusta naapurihuoneiston käyttöön. Tätä ei muuta se tosiasia, että rakennus on alunperin rakennettu asuinkäyttöön. Maankäyttö- ja rakennuslain 13 § edellyttää, että uuden käyttötarkoituksen myötä varmistetaan huoneiston olennaisten teknisten nykyvaatimusten täyttymisestä.”*

Se henkilö, jonka vuoksi tähän mentiin, argumentoi muutosta sillä, että ko. huoneiston käyttö muuttuu päiväkäytöstä iltaikätyöksi, jolloin heidän olonsa heikkenevät. Ympäristökeskus lausunnossaan tosin toteaa, ettei terveydellistä haittaa ole, syntyy mahdollisia kiusallisia tilanteita (wc).

Käsittely on tätä kirjoitettaessa kesken.

#### Arvio menettelystä:

Rakennusvalvonta ja -lautakunta on jo alunperin tulkinut asiaa mm. MRL 13 §:n ja 117 §:n hengen vastaisesti, syyt näyttävät olevan muualla kuin rakentamissäännösten soveltamisessa. Tuomioistuin ratkaisoon.

### 2.1.7

#### Asunnosta toimisto, toimistosta asunto – kaidekorkeus ongelmaksi

Käyttötarkoituksen muutos / MRL 13 §:n soveltaminen / Portaat ja kaitteet

**Tapaus:** Missä laajuudessa esimerkiksi tulisi ulosmitata asuinrakennukseksi alun perin rakennetun, sittemmin toimistokäytössä olleen rakennuksen porrashuoneen kaidekorkeuksia ja suojaavan osan ”oikeellisuutta”.

Rakennuksen yksi porraskäytävä on ollut pitkään toimistokäytössä ja palautetaan nyt asunnoiksi. Kaidekorkeus on kutakuinkin ok, mutta suojaava osa vastoin F2:ta. Olen kuitenkin jättänyt asian sikseen (vaikkei porrasta sen kummemmin ole suojeltukaan) lukuun ottamatta ullakon tasoa (tulee

nyt myös asunnoiksi), johon tulee laminoitu lasikaide eteen. Ei siksi, että ullakkoasunnot ovat uuden rakentamista, vaan siksi, että tilanne tällä tasolla paikan päällä on hurjemman oloinen kuin porrassyöksyissä.

Sitä, miksi en ylipäättään puuttunut porrassyöksyjen kaiteisiin, vahvasti merkittävästi se, että portaissa A ja B oli täsmälleen samanlaiset kaiteet (paitsi eri väriset, en pistänyt muuttamaan väriä).

### Arvio menettelystä:

Tulkinta on sopusoinnussa lain hengen ja kirjaimenkin kanssa. Käyttötarkoituksen muutosta verrataan aina myönnettyyn rakennuslupaan tai rakennuksen aikaisempaan käyttöön. Suomen toimisto- ja asuinrakennusten kaidekorkeussäännöksissä ei ole ollut aiemmin eroja, joten palaaminen asuinkäyttöön ei muuta huonommaksi käyttäjien olosuhteita.

Laki nimenomaan edellyttää tapauskohtaista viranomaisarkintaa ”soveltuvin osin”, ja perusteltu ratkaisu saattaa vaihdella tapauksesta riippuen. Korjausrakentamisessa säännösten soveltaminen ei koskaan voi eikä saa olla sokeata yksittäisen säännöksen noudattamista; lainsäätäjän tarkoituksena on, että viranomainen paikan päällä ajattelee itse.

### 2.1.8

#### Lomarakennus pysyvään asumiseen

Käyttötarkoituksen muutos / Poikkeamislupa / Loma-asunto / Rakennuslupaharkinta

**Tapaus a:** Ympärivuotiseen käyttöön suunnitellun loma-asunnon muuttaminen vakinaiseen asumiseen voi teknisesti onnistua, jos se muuten on mahdollista. Kesämökin muuttaminen vakinaiseksi asunnoksi ei yleensä ole rakenteellisesti mahdollista, joskus ei myöskään muista syistä.

**Tapaus b:** Peruslähtökohta on se, että asiakkaiden on vaikea ymmärtää, miksi mikä tahansa koppero ei kelpaa asumiseen silloin, kun muutos olisi tarpeellista syystä tai toisesta. Kotikuntalain muuttaminen on pahentanut asiaa: maistraatilta kun saa nykyään osoitteen minne vaan, on mahdotonta estää asumista esimerkiksi lomarakennuksessa. Loma-asuntoon muuttaneen pois kaapiminen tai käyttötarkoituksen muuttamisen vaatiminen ei onnistu.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta on tehty rakennuslautakunnan päätös, joka olisi tarkoitus kirjata seuraavaan rakennusjärjestykseen. Mikäli rakennus on alunperin tehty asuinrakennukseksi ja jossain vaiheessa verottajalla muuttunut eri tarkoitukseen, on käyttötarkoituksen palauttamisen suhteen joustettu.

**Tapaus c:** En muista yhtään tapausta, jossa käyttötarkoituksen muutos olisi aiheuttanut ongelmia, paitsi jos tarkoitetaan lomarakennusten muuttamista asuinkäyttöön. Niissä minusta tulee olla erityisen tarkkana! Eli jo poikkeamislupavaiheessa tulee tsekata, onko muutoksessa yleensäkin mitään järkeä: jos pientä hirsimökkiä halutaan muuttaa vakinaiseksi asunnoksi ja mahdollisesti laajentaa, tulee kyllä jo tuolloin tutkia, onko muutos teknisesti mahdollista tai järkevää. Tämä on usein asia, mitä ei kunnissa tutkita poikkeamislupavaiheessa lainkaan.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä sitten hakee rakennuslupaa käyttötarkoituksen muutokseen mökille, jonka huonekorkeus on 2300 ja eristepaksuudet on mitä on ym. jolloin on jo vähän niinku housuissa koko homma... Eli kyllä silloinkin tulisi täyttää lähtökohtaisesti KAIKKI asuinrakennuksen rakentamismääräykset. Tässä kohtaa ei ole perusteltua sallia ”mökin” olevan vakinaiseen asumiseen muutettavissa. Jos joku tykkää asua vakinaisesti ko. mökissä, niin minun puolestani asukoon, mutta rakennusvalvontaviranomaisena en voi muuttaa käyttötarkoitusta vakinaiseksi, jos ei täyty nykyisiä normeja. Se olisi minusta riski, joka ei ole perusteltavissa.

**Tapaus d:** Loma-asunnon tai jonkin muun rakennuksen käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi:

- noudatetaanko muutoshetken vaatimuksia
- vai voidaanko soveltaa alkuperäisen rakennuksen rakentamishetkellä olleita asuinrakennuksen vaatimuksia (kuten joiltain tahoilta koulutuspäivillä olen saanut kuulla)
- loma-asuntojen muuttamisissa asuinrakennuksiksi suurimpia ongelmia nykymääräyksiin on: ilmanvaihto, eristemäärät, huonekorkeus, huonekorkeus etenkin yläkerran/parven osalla, ovien leveydet, portaiden mitoitus.

**Tapaus e:** Aina peruskorjauksessa tulisi lähteä olevasta korjattavasta rakennuksesta, eikä määräyksistä. Vanha rakennus ei ole vanha jos se ei olisi hyvin rakennettu – tätä periaatetta kun ei muisteta, niin pilataan vanhaa (myös 50-luvun) kaikella uudella ”kikkailulla” joka ei kuitenkaan tuo toivottua tulosta. Mm. asenne voi olla väärä – kärjistäen: ei vanhassa talossa kuulukaan olla olo kuin nykyajan tekniikkataloissa – villasukkaa vaan jalkaan, jos vetää.

– No, tossahan jo purin vähän tätä tärkeitä aluetta. Voihan olla, että kaikkia vanhoja rakennuksia ei olla vielä ylikorjaamalla pilattu ja että oltaisiin sitten vastaavasti kovinkin vaativia mm. tuossa lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisessa asuinkäyttöön.

#### Arvio menettelyistä:

Rakennuslupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena on MRL 125 §:n mukaan muun ohella loma-asunnon käytön muuttaminen pysyvään asumiseen. **Luvanvaraisuutta** (eli muutoksen olennaisuutta) harkittaessa on tutkittava muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Edellä olevissa tapauksissa ongelmaksi on koettu lähinnä lomarakennusten ominaisuudet. Olennaisia teknisiä vaatimuksia suurempi syy säännellä loma-asuntojen muuttumista pysyvään asumiskäyttöön on kuitenkin maankäytöllinen. Pysyvä asuminen edellyttää kunnallistekniikalta, palvelujen saatavuudelta ja muilta vastaavilta olosuhteilta toisenlaista ympäristöä kuin loma-asuminen. Myös maanomistajien yhdenvertainen kohtelu loma-asutusalueilla on muistettava ratkaisuja tehtäessä

Kun loma-asunnon muutos pysyvään asumiseen vaatii aina rakennuslupaa, merkitsee se sitä, että samalla tutkitaan muutoksen vaikutukset kunnan maankäyttöön. Suunnittelutarvealueella tämä tarkoittaa niin sanottua laajennettua rakennuslupaharkintaa MRL 137 §:n tarkoittamalla tavalla. Ranta-alueella tarvitaan kunnan poikkeamispäätös. Jos loma-asuntoa lähdetään käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä laajentamaan vähäistä enemmän, on edellytyksenä alueellisen ympäristökeskuksen poikkeamispäätös.

**Rakennuslupaharkinnassa** käyttötarkoituksen muutosta verrataan aina myös myönnettyyn rakennuslupaan tai rakennuksen aikaisempaan käyttöön. Loma-asuntoa tulee näin ollen tarkastella sen rakentamisajankohdan asuinrakennuksia koskevien säännösten mukaan. Jos loma-asunto ei oleellisin osin täytä näitä säännöksiä, rakennus ei sovellu pysyvään asuinkäyttöön.

Koska rakentamismääräyskokoelman osan G1 määräykset ja ohjeet koskevat loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamista pysyvään asumiseen, myös ne on otettava suunnittelussa huomioon. Tarvittaessa määräyksistä voidaan kuitenkin antaa vähäinen poikkeus MRL 175 §:n perusteella.

Sinänsä Suomessa on paljon sekä loma- että asuinrakennuksia, jotka eivät täytä nykysäännöksiä. Niillä on oikeus olla paikoillaan ja niitä on oikeus korjata sekä velvollisuus pitää kunnossa viimeksi myönnetyn rakennusluvan mukaisina. Korjaus- ja muutostyön tai käyttötarkoituksen muutoksenkaan yhteydessä niitä ei voi automaattisesti vaatia muutettaviksi kaikkia nykyisiä säännöksiä noudattaviksi. (Poikkeus: Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla 542/2008).

---

#### 2.1.9

##### Ullakolla ja kellarissa tehtävän laajennuksen huonekorkeus

Käyttötarkoituksen muutos / Laajennus / Huonekorkeus / RakMK G1

**Tapaus:** Jos tulee esimerkiksi laajennusta korjaustyön yhteydessä, on se rakennettava uudisrakentamisen säännösten mukaan. Rakentamismääräyskokoelma on ymmärretty pääasiassa ohjeina korjausrakentamisessa ja säännöksinä silloin kun mahdollista.

Kuitenkin vanhan rakennuksen ullakolle ja kellariin rakennettavien huoneiden huonekorkeuden kanssa on jatkuvasti ongelmia; 2400 mm on usein saavuttamattomissa.

**Arvio menettelystä:**

Korjausrakentamisessa [uuden] rakennuksen rakentamisen säännöksiä sovelletaan aina olevan rakennuksen lähtökohdista ja sitä kunnioittaen.

Laajennuskin pienimuotoisena on vanhan rakennuksen muuttamista tai korjaamista, jossa säännöksiä saattaa olla tarpeen soveltaa vanhan rakennuksen ehdoin ja soveltuvin osin. Suurempi, omille perustuksilleen tehtävä laajennus on tietenkin uusi ja verrattavissa rakennuksen rakentamiseen. Pääosin sovelletaan uuden rakennuksen rakentamisesta säädettyä; kuitenkin liitoskohta vanhaan edellyttää viranomaisharkintaa soveltuvin osin, jotta uudet vaatimukset eivät "valuisi" uudelta puolelta liiaksi vanhalle osalle. Suurta lisärakentamista vanhan vaipan ulkopuolelle ei kuitenkaan voi tehdä vanhoihin säännöksiin nojautuen.

Kerrosalan lisääminen vaipan sisällä (esimerkiksi ullakkorakentaminen) on vanhan rakennuksen korjaamista, johon liittyy käyttötarkoituksen muutos. Toimenpide ei automaattisesti laukaise pakkoa noudattaa voimassa olevia säästöksiä [uuden] rakennuksen rakentamisesta.

Sekä laajennuksen että kerrosalan lisäämisen kohdalla on erityisesti *"huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella."* [MRL 118 §].

Asuinhuoneen korkeuden on voimassa olevan G1:n mukaan oltava vähintään 2500 mm ja pientalossa 2400, vähäisellä huoneen osalla sallitaan 2200. Asuinhuoneen huonekorkeus on ollut hyvin pitkään säädetty joko em. mittaan tai korkeammaksi. Useissa vanhoissa kaupunkien rakennusjärjestyksissä on myös mainintoja huonekorkeudesta.

Matalimmillaan huonekorkeussäädös oli vuoden 1959 rakennusasetuksessa, jolloin erityisestä syystä voitiin sallia yksittäisiä 220 cm korkeita huoneita, normaalivaatimus tällöinkin oli 250 ja pientaloissa 240 cm. Huonekorkeusvaatimus koski tuolloin myös työhuoneita. Yleinen kerroskorkeusvaatimus oli ko. asetuksessa 280 cm; nykyisen G1:n mukaan asuntoja sisältävien kerrostalojen kerroskorkeusvaatimus on 3000 mm.

Kun huonekorkeuspykälä jätettiin pois nykyisestä maankäyttö- ja rakennusasetuksesta, uusien rakennusten työhuoneiden korkeusvaatimus on löydettävissä mutkan kautta: MRA 52 § 1 momentin mukaan työtilojen suunnittelussa noudatetaan soveltuvin osin RakMK G1:n asuntosuunnittelulle asetettuja asuinhuonetta koskevia vaatimuksia.

### 3. RAKENNUSLUPAKYNNYS

#### 3.1 RAKENNUSLUPAKYNNYS / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI

##### 3.1.1

##### Rakennuslupakynnys korjausrakentamisessa vaihtelee kunnittain – kyselyn tuloksia

Luvanvaraisuus / Rakennuslupakynnys

- Tapaus a:** Kaupunkikunnissa tulkinnat ovat yleensä tiukempia. Luvan edellyttäminen ei tosin aina johda sen parempaan lopputulokseen, monasti lupakäsittely vie sen verran aikaa, että itse suoritus tehdään kiireessä ja huonommalla lopputulemalla. Turha ja hidas byrokratia ei saisi lamaannuttaa rakentajaa.
- Tapaus b:** Tiedän, että luvanvaraisuus vaihtelee kovastikin riippuen kunnasta ja henkilöstä; ei ole suuri ongelma, jos jossakin toimenpidelupana ja jossakin rakennuslupana jokin asia. Pääasialahan on, että tehdään kunnolla.
- Tapaus c:** Olen kysellyt luvanvaraisuuden rajaa muista kunnista, rakennustarkastajien tiimitapaamisissa jne.; tulkinta on kirjavaa, eikä ole ollenkaan selvä, missä on raja.

##### Lupaa ei vaadita esimerkiksi:

- maalaus- ja kalustekorjaukseen, laatoituksiin ja muihin pintarakenteitten korjauksiin
- pelkkään kuivan tilan lattian uusimiseen
- saniteettitilojen korjaukseen ja putkistoremonttiin ei ole edellytetty rakennuslupaa siinä tapauksessa että korjataan olemassa olevia saniteettitiloja, koska ei ole odotettavissa käyttäjien terveydellisten olojen heikentyvän korjaustyön vuoksi.
- mikäli tehdään uusi hormi ja tulisija käyttäen tyyppihyväksytyjä tuotteita ja ammattiasentajaa, riittää ilmoitus.

##### Lupa vaaditaan esimerkiksi:

- kun tehdään laajennus
- kun tehdään olennainen käyttötarkoitusmuutos
- mikäli remontin myötä muodostuu uusia tiloja, edellytetään lupaa
- kosteitten tilojen uusimiseen, kun seinät, lattia ja muut rakenteet puretaan ja uusitaan; näitä todennäköisesti tehdään myös kyselemättä rakennusvalvonnasta
- jos saniteettitiloja muodostetaan ennestään muussa käytössä olleista tiloista
- LVI-muutokset ja märkätilamuutokset *vaikuttavat terveellisyyteen*, silloin tarvitaan rakennuslupa
- uudet wc-pesutilat. Lupaehtona uusi jätevesijärjestelmä, laajennukset vaipan sisällä ja ulkona.
- julkisivumuutoksille asemakaava-alueilla; haja-asutusalueilla vähäisen muutoksen osalta riittää ilmoitus
- julkisivu- ja vesikattomateriaalin muuttamiseen vaaditaan toimenpideluvan sijaan usein rakennuslupa, koska silloin useimmiten muutetaan myös rakenteita ja niiden ominaisuuksia. Ideana on silloin, että lupamenettely lupaehtoineen varmistaa em. toimenpiteiden yhteydessä suunnittelun sekä pätevät suunnittelijat ja työnjohtajat
- perinteisesti kantavien rakenteiden muutoksiin tarvitaan rakennuslupa
- mikäli korjaustyössä tehdään rakenteellisia muutoksia, edellytetään lupaa
- tasakaton muutokseen harjakatoksi tms. kantavien rakenteiden ei-vähäisiin muutoksiin (suojeltujen rakennusten osalta lupakynnys on alhaisempi)
- rakennemuutoksiin
- kun rakennetaan uusi hissi
- savuhormin uusimiseen ja rakentamiseen
- uusien öljysäiliötilojen rakentamisiin muutoksella (osastointi)
- jos tehdään osakkeessa muiden käyttäjien oloihin vaikuttava muutos (esim. terassi). Tällöin taloyhtiön pitää hakea koko rakennukselle lupa yhtenäisellä suunnitelmalla, jota kaikki halukkaat voivat sitten toteuttaa.

**Arvio menettelyistä:**

Rakennuslupakynnyksen asettaminen ei näyttänyt tuottavan vastanneille virkamiehille erityisiä ongelmia. Vastauksista ei kuitenkaan kaikin osin selvinnyt, kuinka lupakäsittelyssä sovellettiin uuden rakennuksen rakentamista koskevia määräyksiä.

Usein ajateltiin, että samalla, kun toimenpiteen katsotaan tarvitsevan rakennusluvan [uuden] rakennuksen rakentamiseen verrattavana, sen ajatellaan tarkoittavan myös uuden rakennuksen rakentamiseen tarkoitettujen rakentamissäännösten soveltamista sellaisenaan. Luvan **myöntämisen** edellytyksiä harkitaan kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslain 135 ja 136 §:n mukaan soveltuvin osin korjaus- ja muutostyöhön.

**3.1.2****Rakennusluvan tarve, jos muutoksella on vaikutusta turvallisuuteen ja terveellisyteen?**

Luvanvaraisuus / Turvallisuus / Terveellisyys

MRL 125 § 2 mom mukaan rakennuslupa tarvitaan, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta turvallisuuteen ja terveellisyteen. Rajanveto hyvin vaikeaa, koska tavalla tai toisella muutoksella on hyvin usein ko. vaikutus. Mutta kuinka suuresta vaikutuksesta täytyy olla kyse?

**Arvio menettelyistä:**

Vastaus löytyy MRL 117 §:n 4 momentista, jonka mukaan "Korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. **Muutosten johdosta** rakennuksen käyttäjien **turvallisuus ei saa vaarantua** eivätkä heidän **terveydelliset olonsa heikentyä.**"

Viranomaisen on siis arvioitava, vaarantuuko tai heikentykö tilanne olevasta, luvanmukaisesta tilanteesta muutosten johdosta. Tämä tarkoittaa sitä, että vertailukohtana ei ole nykymääräys vaan **rakentamisajankohdan määräys**. Jos tilanne siihen verrattuna pysyy ennallaan tai paranee, on lupa myönnettävä (mikäli muut, esimerkiksi rakennussuojelulliset lupaedellytykset, ovat kunnossa.)

## 4. PÄTEVYYDET

### 4.1 RAKENNUKSEN SUUNNITTELIJAN KELPOISUUSVAATIMUKSET

#### 4.1.1 Suunnittelijan kelpoisuus määräytyy suunnittelutehtävän vaativuuden perusteella myös korjausrakentamisessa

Rakennuksen suunnittelijan kelpoisuusvaatimukset on esitetty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 48 §:ssä. Vaatimukset perustuvat suunnittelutehtävän vaativuuteen, joka määrittää tarvittavan koulutuksen ja kokemuksen. Tarkempia säännöksiä annetaan Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa A2. Sen säännökset koskevat kaikkea luvanvaraista rakentamista, siis myös korjausrakentamista – lisäksi A2:ssa on myös erikseen mainintoja soveltamisesta korjausrakentamiseen (MRL 13 §:n perusteella tällainen erillinen maininta tarvitaan, jotta RakMK:n määräykset koskisivat myös korjausrakentamista).

Rakennushankkeessa sekä rakennuksen korjaus- ja muutostyössä on eri vaativuusluokkiin kuuluvia suunnittelutehtäviä.

**Rakennuksella tai hankkeella ei ole vaativuusluokkaa, se on suunnittelutehtävällä.**

Suunnittelutehtävän vaativuus korjausrakentamisessa on erikseen määritelty RakMK A2:n taulukoissa 4.2.1, 4.2.3, 4.2.5 ja 4.2.6 kullekin suunnittelualalle.

#### **Suunnittelutehtävän vaativuus**

- määrää suunnittelijalta vaadittavan koulutuksen ja kokemuksen (MRA 48 §)
- määräytyy RakMK A2:n taulukoiden mukaisesti.

#### **Suunnittelijan pätevyys**

- pätevyys = koulutus (perustutkinto) + kokemus (MRA 48 §, RakMK A2 4.1.1)
- eri vaativuusluokkien suunnittelutehtäviin riittävä pätevyys määrittyy MRA 48 § mukaan ja täsmentyy RakMK A2:n taulukoissa.

#### **Suunnittelijan kelpoisuus**

- määräytyy suunnittelijan pätevyydestä suhteessa suunnittelutehtävän vaativuuteen (RakMK A2 4.1.2)
- rakennusvalvonta arvioi kelpoisuuden (MRL 123 §, RakMK A2 4.1.2)
- kelpoisuutta arvioitaessa voidaan ottaa huomioon ao. suunnittelualaa koskevan pätevyyden toteamiselimen antama todistus (RakMK A2 4.1.2)
- kelpoisuus korjausrakentamiseen on todettava erikseen ottamalla huomioon rakennuksen lähtökohdat ja mahdollisen uuden käyttötarkoituksen vaatimukset. (RakMK A2 4.1.3)

#### **Pääsuunnittelijan ja vastaavan erityissuunnittelijan kelpoisuus**

- oltava kelpoisuus oman suunnittelualansa tehtävään hankkeessa (MRA 48 § 1 mom)
- kelpoisuuden on oltava yleensä vähintään samaa tasoa kuin hankkeen vaativimpaan suunnittelutehtävään tarvittava kelpoisuus (RakMK A2 4.1.4)
- lisäksi vaaditaan hyvät ammatilliset edellytykset huolehtia ja vastata suunnittelun kokonaisuudesta ja sen laadusta (MRA 48 § 4 mom)
- rakennusvalvonta arvioi kelpoisuuden hankekohtaisesti (MRL 123 §, RakMK A2 4.1).

#### 4.1.2 Oikeustapaukset: vähäinen poikkeaminen suunnittelijan kelpoisuudesta

Vähäisen poikkeuksen myöntämistä suunnittelijan pätevyydestä on selvitetty kahdessa oikeustapauksessa. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt sellaisten suunnittelijoiden pätevyyttä, jotka eivät ole täyttäneet MRA 48 §:n edellyttämää tutkintoa koskevaa vaatimusta. Päätösten mukaan

- suunnittelijan kelpoisuusvaatimus ei ole MRL 23 luvussa tarkoitettu rakentamista koskeva säännös, eikä siitä näin ollen voi myöntää vähäistä poikkeusta
- pääsuunnittelijalta ja suunnittelijalta MRA 48 §:ssä vaadittavaa tutkintoa ei voida korvata osaamisella ja kokemuksella.



KHO totesi päätöksissään [Taltiot 412 Dno 1001/1/03 ja 29989, Dno 1672/1/04] mm., että

*"MRL 123 §:ssä tai MRA 48 §:ssä tai muuallakaan mainitussa laissa tai asetuksessa ei erikseen säädetä mahdollisuudesta poiketa suunnittelijan kelpoisuudelle asetetuista vaatimuksista."*

*Ja ... "kun otetaan huomioon MRL:n 171, 172 ja 173 §:ssä säädetyt edellytykset, suunnittelijan kelpoisuusvaatimuksia ei ole pidettävä mainituissa säännöksissä tarkoitettuina rakentamista koskevina säännöksinä ja määräyksinä. Sääntelyn tavoitteena on ollut suunnittelun laadun parantaminen, ja edellä selostettu kelpoisuuden määrittely laissa ja asetuksessa sekä rakentamismääräyskokoelmassa osaksi määräyksiä ja osaksi ohjeita on omiaan luomaan määräyksiin joustoa. Näin ollen poikkeuksen myöntäminen MRL 23 luvun säännösten perusteella suunnittelijan kelpoisuusvaatimuksista ei ole mahdollista."*

*"Kysymyksessä oleva muun ohella kahden kerrostalon rakentamista koskeva rakennushanke ei ole sellainen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 48 §:n 3 momentissa tarkoitettu vaativuudeltaan vähäisenä pidettävä suunnittelutehtävä, jossa mitään rakennusalan tutkintoa ei vaadita, jos henkilöllä voidaan katsoa olevan rakennuskohteen tai suunnittelutehtävän laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävä osaaminen. Missään muussa tapauksessa tutkintoa koskevaa vaatimusta ei saman pykälän säännösten mukaan voida korvata suunnittelijan osaamisella ja kokemuksella." (Alleiviivaus lisätty)*

## 4.2 PÄTEVYYDET / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI

### 4.2.1

#### Vähäisen poikkeuksen myöntäminen RakMK A2 ja G1:stä

Suunnittelijapätevyys / Viranomaisohjaus / Vähäinen poikkeaminen / Pätevyudet / Pääsuunnittelija / RakMK A2 / RakMK G1

**Tapaus:** Viranomaisen kannalta erityisesti minua on kummastuttanut ministeriön edustajien kannanotto, että tietyistä RakMK:n määräyksistä ei voi antaa poikkeuksia (vaikka koko rakentaminen olisi poikkeamista, G1 ovikoot, kulkuyhteydet, A2 pätevyudet yms.).

#### Arvio menettelystä:

**RakMK:n A2** tarkoittaa laissa ja asetuksessa säädettyjä suunnittelijan kelpoisuuden vaatimuksia. Tämän sääntelyn tavoitteena on ollut suunnittelun laadun parantaminen, ja kelpoisuuden määrittely laissa ja asetuksessa sekä rakentamismääräyskokoelmassa osaksi määräyksiä ja osaksi ohjeita on omiaan luomaan järjestelmään joustoa.

Vähäisen poikkeuksen myöntäminen suunnittelijan pätevydestä on selvitetty kahdessa oikeustapauksessa. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt sellaisen suunnittelijan pätevyyttä, joka ei ole täyttänyt MRA 48 §:n edellyttämää tutkintoa koskevaa vaatimusta.

[Taltiot 412 Dno 1001/1/03 ja 29989, Dno 1672/1/04]

KHO:n päätösten mukaan

- suunnittelijan kelpoisuusvaatimus ei ole MRL 23 luvussa tarkoitettu rakentamista koskeva säännös, eikä siitä näin ollen voi myöntää vähäistä poikkeusta
- pääsuunnittelijalta ja suunnittelijalta MRA 48 §:ssä vaadittavaa tutkintoa ei voida korvata osaamisella ja kokemuksella.

**RakMK:n G1:n** määräykset koskevat uuden rakennuksen rakentamista, koska määräyksissä ei nimenomaisesti määrätä toisin. Toisin määrätään kuitenkin loma-asunnon muuttamisesta ympärivuotiseen asumiseen. Näin ollen rakennuksen korjaus- ja muutostyössä G1:n määräyksiä ja ohjeita sovelletaan, lupaharkintaa käyttäen, vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa edellyttävät [MRL 13 §]. Loma-asunnon ympärivuotiseen asumiseen muuttamisen osalta voidaan tarvittaessa käyttää vähäisen poikkeamisen mahdollisuutta.

Suunnittelijan kelpoisuusvaatimuksista poiketen G1:n säännökset ovat siis MRL 23 luvussa tarkoitettuja rakentamista koskevia säännöksiä, joista näin ollen on mahdollista myöntää vähäisiä poikkeuksia.

#### 4.2.2

##### **Viranomaisten resurssit eivät riitä maallikoiden ohjaukseen**

Viranomaisohjaus / Viranomaisresurssit / Rakennushankkeeseen ryhtyvä / Pätevyudet / RakMK A2 / Pääsuunnittelija

**Tapaus:** Ajoitusongelma on osittain hankeosaamisen ongelma, ei yksin viranomaisten. Yhteydenotot tulevat liian myöhään tai väärällä tavalla. Tällä kohtaa on selvä aukko palvelutarjonnassa.

Varsinkin pienten hankkeiden oikeaan käynnistämiseen on liian vähän ohjausta. Moni luvanvarainen hanke käynnistyy tai jopa valmistuu ilman että mahdollista lupatarvetta olisi edes tiedostettu. Valvonta on helpompaa, jos hankkeet on ohjattu ajoissa oikeaan suuntaan, mutta minimiä täyttävä hanke on usein eri asia kuin hyvä hanke.

Tiivistäen: Tarvitaan oikea, ohjaava asenne. Jos pyritään hallinnoimaan enemmän kuin ohjaamaan, tilanne on ennen pitkää mahdoton hallita.

##### **Arvio menettelystä:**

Viranomaisten resursseja ei saada mitenkään riittämään yksityiskohtaiseen hankeohjaukseen. Ohjauksen, neuvonnan, tiedotuksen ja valvonnan tulisi keskittyä ohjaamaan rakennushankkeeseen ryhtyvää käyttämään ammattitaitoisia suunnittelijoita ja rakennusalan ammattilaisia hankkeessaan MRL 119 §:n edellyttämällä tavalla:

- *”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.”*

RakMK A2 antaa tästä lisämääräyksiä ja -ohjeita.

**Rakennushankkeeseen ryhtyvän** tehtävänä on yhdessä hankkeen pääsuunnittelijan kanssa mm. huolehtia rakennussuunnittelun ja erikoisalojen suunnittelun tarpeen määrittelemisestä sekä selvittää rakennushankkeen vaatimat ja riittävät tosiasialliset edellytykset hankkeen suunnitteluun ja toteuttamiseen.

**Pääsuunnittelijan** tehtävänä on mm. huolehtia rakennushankkeen suunnitelmien riittävästä laadusta ja laajuudesta niin, että suunnitelmilla voidaan osoittaa rakentamiselle asetettujen vaatimusten täytyminen.

**Rakennuksen korjaus- ja muutostyön ja lisärakentamisen** osalta RakMK A2 mainitsee myös erikseen, että suunnittelun lähtökohtia ovat lisäksi rakennuksen sisä- ja ulkoarkkitehtuuri, sen historialliset ja rakennustaiteelliset ominaisuudet, käytetyt materiaalit, rakennustapa, rakennuksen kunto selvitettyinä yleensä kuntotutkimuksella sekä rakennuksen terveydelliset olosuhteet ja rakennusfysikaaliset ominaisuudet.

Suunnitteluyhteistyötä edellyttävät esimerkiksi:

- rakennussuojelunäkökohdat;
- rakennuksen sisäilmaston, energiatalouden ja elinkaarinäkökohtien tavoitteet sekä rakennusfysikaaliset seikat kuten rakenteiden lämpö-, ääni- ja kosteustekninen toiminta; sekä
- tavoitteeksi asetetun turvallisuustason saavuttaminen.

#### 4.2.3

##### **Ei ylitsepääsemättömiä ongelmia, jos arkkitehti on pätevä**

Suunnittelijapätevyys / Viranomaisohjaus / Pätevyudet / Kulttuuriperinnön vaaliminen

**Tapaus a:** En näkisi että kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa kohteissa, joissa on asianmukainen arkkitehtisuunnittelu, tulee mielestäni ylitsepääsemättömiä yhteensovittavuuksia. Kauhean monessa kohteessa en toki käytännön tasolla ole ollut mukana.

**Tapaus b:** Osa korjaussuunnittelustamme on vanhoissa puukaupungeissa. Yleisesti ottaen ongelmia esiintyy melko vähän, vaikka olosuhteet ovat monesti vaikeat. Lähtökohdat ja tilanteet poikkeavat toisistaan. Vanhan Rauman asemakaavamääräyksissä on jo viitattu silloisen rakennuslain tulkintaan, jossa painotetaan poikkeamisen mahdollisuutta ja toimenpiteiden soveltumista alueelle ja rakennuksiin.

#### Arvio menettelystä:

Ilman ammattitaitoista suunnittelua hanke ei voikaan onnistua.

#### 4.2.4

##### Ilmaiset neuvot ovat hintansa arvoisia

Viranomaisohjaus / Suunnittelijapätevyys / Ammattitaito / Pätevyudet / Rakennushankkeeseen ryhtyvä / Työmaa

**Tapaus a:** Korjausrakentamisessa suurin ongelma meillä on suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden pätevyys. Heillä ei myöskään ole halua parantaa taitojaan, koska markkinat eivät elätä tekijöitä.

**Tapaus b:** Korjausrakentamisen strategiatyöhön sisältyneen sidosryhmäkyselyn vastaukset korostivat suunnittelupätevyyden merkitystä.

**Tapaus c:** Korjausrakentamisen sidosryhmäkyselyn 16 maininnan mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvät eivät käytä asiantuntijoita.

Lisäksi rakennuttaminen ja työmaavalvonta on puutteellista. Henkilöstö ja menetelmät ovat uudisrakentamispainotteisesti suuntautuneita eikä korjausrakentamista hallita (35 mainintaa).

#### Arvio menettelystä:

Viranomaisohjauksessa on oleellista, että edellytetään suunnittelijoilta ja urakoitsijoilta johdonmukaisesti ja aina riittävää pätevyyttä ao. tehtävään. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävä ei ole suunnitella eikä neuvonnallaan kompensoida rakennushankkeeseen ryhtyvän hankkimaa suunnittelua.

#### 4.2.5

##### Kokemuksia viranomaistulkintojen näkemyseroista kuntien välillä

Viranomaisohjaus / Kuntakohtaiset tulkintaerot / Suunnittelijapätevyys / Rakennuslupa / RakMK A2 / Pesutilat

**Tapaus:** Alueellamme on tiettyjä tulkintaeroja; esimerkkejä:

RakMK A2-tulkitaan siten, että arkkitehti vaaditaan suunnittelijaksi ja rakennuslupa haettavaksi:

- Vanhaan mummonmökkiin, joka on kaava-alueella ja suojeltu; lisäksi edellytettiin 1960-luvulla vaihdettujen ikkunoiden palauttaminen takaisin (valokuvan perusteella) alkuperäiseksi. Omistaja RI, luopui hankkeesta periaateystistä.
- Rintamamiestalon kellarisaunan muutokseen nykyaikaiseksi pesu-löylyhuone tyyppiseksi. Hakija luopuu suunnittelu- ja lupaprosessin takia.
- Linja-autotallin siistimiskorjaukseen. Hankkeen vetäjä, kokenut rakennusmestari ei kelvannut suunnittelijaksi (omistaja: ei sitten korjata lainkaan ja valitetaan mahdollisista kehotuksista).

#### Arvio menettelystä:

Tapauksessa a) tulkinta on RakMK A2:n taulukon 4.2.2 mukainen; suojellun (pienenkin) rakennuksen korjaus on AA-luokkaan kuuluva suunnittelutehtävä, johon edellytetään arkkitehdin tai rakennusarkkitehdin koulutus sekä säädetty kokemus. Korkeakaan tutkinto ei voi tuottaa kelpoisuutta, jos se on toiselta alalta.

Tapauksessa b) kellarisauunan muutos ei ehkä olisi edellyttänyt lupaa ensinkään, jos se oli märkätila jo entuudestaan. Tämä ei selviä esimerkistä.

Kaikkien tapausten osalta voidaan kysyä, mitä vikaa on pätevän suunnittelijan tai asianmukaisen luvan edellyttämisessä? Oleellista on lopputuloksen laatu. Pätevän suunnittelijan edellyttäminen on rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuus; se koituu rakennushankkeeseen ryhtyvän eduksi.

#### 4.2.6

##### **Pappilan purkamisvaatimus ja sen tutkiminen**

Viranomaisohjaus / Suunnittelijapätevyys / Pääsuunnittelija / Ammattitaito / Pätevyudet / Rakennuksen purkaminen / Paloviranomainen / Rakennuslupa

**Tapaus:** Hoivayritys on hakenut toimilupaa vanhaan, tyhjillään olevaan pappilaan (valmistui v. 1800) nivelosalla liitetyssä rakennuksessa toimivalle hoivakodille (ent. vanhainkoti 1950-luvulta). Paloviranomaiset pitävät vanhaa pappilaa uhkana paloturvallisuudelle ja siten esteenä toimiluvan myöntämiselle.

Mikäli toimilupa-asia järjestyy pappilarakennusta purkamatta, omistaja olisi halukas säilyttämään rakennuksen ja kunnostamaan sen esimerkiksi kokoontumiskäyttöön. Museovirasto ei puolla purkamislupaa ja esittää, että rakennus säilytetään ja rakenteellisin keinoin huolehditaan palon leviämisen rajoittamisesta niin, että toimilupa voidaan myöntää.

##### **Arvio menettelystä:**

Toimilupa ei ole rakennuslupa-asia. Jos vanhainkodista tehdään hoivakoti, on selvittävä, muuttuuko käyttötapa tai -tarkoitus niin oleellisesti, että muutokselle tarvitaan rakennuslupa.

Ensimmäiseksi olisi kuitenkin tehtävä selvitys sekä vanhan että uudemman rakennuksen kunnosta ja käyttömahdollisuuksista; se on tyypillistä arkkitehti- ja insinööryötä. Rakennusvalvontaviranomaisen tulisi ohjata rakennushankkeeseen ryhtyvää (tai omistajaa) palkkaamaan pätevä pääsuunnittelija. Pelastusviranomaisen asiantuntijuutta ja lausuntoa pyydetään siinä vaiheessa, kun arvioidaan suunnitteluratkaisun paloturvallisuusasioita.

Muistettava myös: MRL 166 § edellyttää, että rakennus ympäristöineen on jatkuvasti pidettävä kunnossa.

#### 4.2.7

##### **Pää- ja rakennesuunnittelijan pätevyys**

Suunnittelijapätevyys / Pääsuunnittelija / Rakennushankkeeseen ryhtyvä / Pätevyudet / RakMK A2 / Rakennusfysiikka

**Tapaus:** Yleisesti ottaen rakennesuunnittelun alueella ei kovin runsaasti ”kipupisteitä” tullut esiin. Johtunee osittain siitä, että korjausrakentamisessa on totuttu neuvottelemaan asioista viranomaisten kanssa kun soveltamiskohtia on paljon. Rakennusvalvontaviranomaisen ja kokeneen rakenneasiantuntijan välinen suhde on monesti toisiaan tukeva kun asiat eivät ole niin yksiselitteisiä eikä liian tarkkaa ohjeistusta ole syytä laatia.

Korjaussuunnittelussa vois kuitenkin harkita täsmennystä riittäviin pätevyksiin varsinkin pääsuunnittelijan tehtävissä. Mikäli pääsuunnittelijana toimii arkkitehti, jolla ei kokemusta ole riittävästi korjauskohteista niin asiat jätetään esimerkiksi grynderin ja rakennesuunnittelijan välisen ”kädenväännön” varaan. Tällöin monesti on jo korjauskohteen kustannusvalinnat tehty liian pitkälle ja suunnittelussa on keskitytty ”myyntikuvien” laadintaan varsinkin asuin- ja palveluskohteissa. Tällöin kunnolliseen korjaukseen ei ole enää riittävästi halua kun ollaan prosessin kannalta liian myöhässä – monesti asiat liittyy kosteusteknisiin korjaustarpeisiin.

##### **Arvio menettelystä:**

MRA 48 §:n 1 momentin *nojalla rakennussuunnitelman ja erityissuunnitelman laatijalla tulee olla asianomaiseen suunnittelutehtävään soveltuva rakennusalan korkeakoulututkinto taikka aikaisempi rakennusalan ammatillisen korkea-asteen tai sitä vastaava tutkinto sekä riittävä kokemus kyseisen suunnittelualan tehtävistä.*

Saman pykälän 4 momentin nojalla *rakennuksen suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaavalla henkilöllä (pääsuunnittelija) sekä erityisalan kokonaisuudesta vastaavalla suunnittelijalla tulee lisäksi olla hyvät ammatilliset edellytykset huolehtia suunnittelun kokonaisuudesta.*

RakMK A2:n määräysten 4.1.3 ja 4.1.4 mukaan *pääsuunnittelijan kelpoisuuden tulee tavanomaisessa rakennushankkeessa yleensä olla vähintään samaa tasoa kuin hankkeen vaativimpaan suunnittelutehtävään tarvittava kelpoisuus. Lisäksi suunnittelijan kelpoisuus rakennuksen korjaus- ja muutostyön suunnittelutehtävässä tulee arvioida ottaen huomioon olemassa olevan rakennuksen asettamat lähtökohdat ja uudesta käyttötarkoituksesta mahdollisesti johtuvat vaatimukset.*

Käytännön ongelmia syntyy ja rakentamisen laatutaso pysyy heikkona ellei säännöksiä suunnittelijoiden pätevydestä edellytetä noudatettaviksi.

#### 4.2.8

##### Asemapiirroksen laatimisen vaikeuksia

Asemapiirros / Tonttirekisteri / Suunnittelijapätevyys / Viranomaisohjaus / Rakennuslupa / RakMK A2

**Tapaus:** Aikoinani kun yhdistin kaksi huoneistoa, kallein työvaihe koko hommassa oli, hankkia ja piirtää rakennuslupaa varten asemapiirros talosta ja tontista. Osoitteen perusteella kaavaotetta ei pystynyt saamaan, vaan pääsuunnittelijan piti ensin saada tontin rekisterinumero jostain ja sitten käydä henkilökohtaisesti etsimässä kaupungin X ao. virastosta karttaote ja piirtää se uudelleen. Luulin, että tällainen järjettömyys on mennyttä aikaa. Mutta ei.

Ystäväperheen juristiasukas oli kunnostanut kylpyhuoneensa ja liittänyt siihen pienen vaatekomeron. Kylpyhuoneen pienen laajennuksen tähden tarvittiin rakennuslupa. Ja sama ruljanssi seurasi kuin minulla. Tarvittiin asemapiirroksia, joita ei saanut osoitteen perusteella jne. Rakennuslupa tarvittavan asemapiirroksen laatinut taho ei koskaan käynyt katsomassa kylpyhuonetta, remontin kannalta heistä ei ollut mitään lisäarvoa. Lasku oli kuitenkin komea. Juristi oli aikonut nostaa mekkalan rakennusluvun vaatimien, hankkeen kannalta tarpeettomien asiapapereiden laatimisen kohtuuttomasta kalleudesta, mutta jättänyt sitten silleen. Näin käy monelle muullekin. Ei jaksa mekkaloida kun on kyseessä yksi ainutkertainen tapahtuma.

##### Arvio menettelystä:

Pieneksi ja yksinkertaiseksi mielletyn hankkeen teettäjän raivon ja avuttomuuden voi aistia. Kuitenkin kysymys on ennen kaikkea suunnittelijan pätevydestä. Kokenut suunnittelija tietää, minkälainen asemapiirros kuhunkin lupaan on tarpeen: RakMK A2 5.2.2 Määräys toteaa, että

– *rakennuksen korjaus- ja muutostyössä asemapiirros laaditaan siltä osin ja siinä laajuudessa kuin korjaus- ja muutostyöllä on vaikutusta tontin tai rakennuspaikan olosuhteisiin ja käyttöön.*

Korjaus- ja muutostyössä rakennusvalvonta käyttää asemapiirrosta lähinnä paikannuskaavion tapaan eikä siihen monasti tarvita paljon muuta kuin karttapohja, tarvittaessa kaavamerkinnot ja tieto siitä, missä kerroksessa tai osassa rakennusta toimenpide sijaitsee. Toisaalta ison hankkeen asemapiirroksen suunnittelu ja pelkkä piirtäminenkin vie todella huomattavan paljon aikaa.

Nykyään sekä pohjakartat että kaavat saa useimmiten puhelimitse tilaten ao. virastoista suoraan suunnittelijan tietokoneelle tai paperikopioina postitse.

Toisaalta on tiedossa, että eräissä vanhoissa kaupungeissa voidaan edellyttää rakennuslupaa asuinhuoneistojen yhdistämiseen (vaikka muuta ei tehtäisi). Tällöin tonttirekisteriasia voi viivyttaa hanketta useita kuukausia. Rakennusluvun vaatimisen perusteena on käytetty sitä, että muutos vaikuttaa turvallisuuteen ja terveellisuuteen. Tulkinta on kuitenkin lain vastainen, koska asuinrakennuksen huoneistojärjestely on nimen omaan mainittu toimenpidelupaa koskevan MRL 126 §:n 2 momentissa sekä MRA 62 §:n kohdassa 11).

## 5. VÄHÄINEN POIKKEAMINEN

### 5.1 RAKENNUSLUPAHARKINTA JA VÄHÄINEN POIKKEAMINEN

#### 5.1.1 Soveltamisen ja poikkeamisen ero

Korjaus- tai muutostyön lupakäsittelyssä on hyvä ymmärtää ero rakennuslupaharkinnan ja vähäisen poikkeamisen välillä.

##### **Lupaharkintaa** on

maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetty korjattavan tai muutettavan rakennuksen ominaisuuksien, erityispiirteiden ja suunnitellun käytön huomioon ottamisen velvollisuus; siis säännösten noudattaminen ”soveltuvin osin”: MRL13 §, 117§ 4 mom, 135 § ja 136 §.

##### **Vähäistä poikkeamista** on

sellaisista säännöksistä myönnettävä perusteltu helpotus, joista ei ole annettu mahdollisuutta tai velvollisuutta joustaa korjaus- tai muutostyössä edellä mainittujen pykälien perusteella; siis MRL 175 §:ään perustuva vähäinen poikkeaminen säännöksistä.

#### 5.1.2 Rakennuslupaharkinta

Rakennuksen korjaamiseen ja muuttamiseen sisältyvät kaikki olevaan rakennukseen kajoavat toimenpiteet, myös rakennuksen kerrosalan lisääminen ja käyttötarkoituksen muutos. Lupakäsittelyssä hanketta verrataan rakentamisajankohdan olevaan luvanmukaiseen tilanteeseen, ei nykysäännöksiin. Päätöksen yhteydessä joudutaan näin tekemään lupaharkintaa, kysymys on silloin säännösten mukaisesta tulkinnasta, ei vähäisestä poikkeamisesta.

*Olennaista on lain vaatimus siitä, että korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön ja että **muutosten johdosta** rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä [MRL 117 § 4 mom].*

Rakennuksen tai sen osan **korjaaminen entiselleen** – luvanmukaiseen kuntoon – täyttää yleensä mahdollisesti tarvittavan rakennus- tai toimenpideluvan myöntämisen edellytykset eikä aina vaadi lupaakaan. Ei voida tulkita, että käyttäjien olosuhteet heikentyisivät tai vaarantuisivat muutoksen johdosta, jos korjaus pitää olosuhteet entisellään. Mikäli asemakaava on muuttunut, on kaavan vaatimukset otettava kuitenkin erillisen tarkastelun kohteeksi – MRL 135 §:n 2 mom mukaisesti – soveltuvin osin.

**Olennaiset muutos- ja korjaustoimet** edellyttävät MRL 125 § 4 mom mukaan rakennuslupaa, joka voidaan myöntää, jos käyttäjien olosuhteet eivät heikenny ja rakennusluvan edellytykset, mm. MRL 135 tai 136 §:n mukaan, muutoin täyttyvät.

Rakennuslupaharkinnassa selvitetään, säilyvätkö käyttäjien olosuhteet vähintään entisellään. On luonnollisesti mahdollista tehdä suuriakin parannuksia rakennukseen, mutta käyttäjien olosuhteiden lisäksi on otettava huomioon itse rakennus ja sen erityispiirteet, joita ei saa turmella.

**Käyttötarkoituksen muutoksessa** on olennaista tarkastella soveltuuko aiottu uusi käyttö luontevasti vanhaan rakennukseen: pystytäänkö sen ominaisuudet ja erityispiirteet ottamaan huomioon, säilyvätkö sen historialliset ja rakennustaiteelliset arvot. On huomattava, että vanha rakennus ei välttämättä tarjoa uusille käyttäjilleen kaikkien uusien rakentamismääräysten tarkoittamaa tasoa, mutta siihen ei pidä rakennuksen arvoa vahingoittavin keinoin pyrkiäkään.

Useimmiten pätevällä ja paneutuvalla suunnittelulla saadaan aikaan luonteva ja toimiva lopputulos. Uuden rakennuksen rakentamista varten säädetyt määräykset ja ohjeet tulevat kuitenkin noudatettavaksi vain soveltuvin osin, koska vanhaa korjattaessa ei kaikkia määräyksiä ole mahdollista

yhtä aikaa noudattaa. Suunnittelijan asiana on esitellä tutkimansa suunnitteluratkaisut rakennusvalvontaviranomaiselle, joka sitten harkitsee, onko esitetylle ratkaisulle myönnettävissä lupa.

Tähän kaikkeen edellä mainittuun ei siis tarvita vähäistä poikkeusta. Suunnittelijan on kuitenkin viisasta esittää ratkaisut sovitusta tulkinnoista lupahakemuksessa ja sen liitteissä selkeästi esimerkiksi mitoin, selventävin tekstein ja luetteloin silloin, kun hän erityisesti haluaa varmistautua siitä, että ne vahvistuvat. Näin voidaan todentaa, että tulkinta on harkittu ja sille on saatu viranomaisen hyväksyminen.

Korjauskohteen lupahakemuksessa tai sen ennakkoneuvotteluissa suunnittelijat itse usein esittävät tarpeettomasti tai "varmuuden vuoksi" rakennuksen rakentamiseen verrattavia muutoksia; muutoksia on lähestytty nykysäännöksistä lähtien. Rakennusvalvonnalta asiassa toivoisi valppautta tarpeettoman ylikorjaamisen välttämiseksi.

Erityisesti korjausrakentamisen piirissä toimivat asuntorakennuttajat ovat todenneet, että asukkaat valittavat aiempaa herkemmin ja myös jatkavat valitusprosessia niin pitkälle kuin mahdollista. Todellisiin tai väitettyihin virheisiin haetaan syyllistä sekä rakentajista että suunnittelijoista, joskus myös virkamiehistä. Ehkä tästäkin syystä on yhä useammin ruvettu tavoittelemaan uuden rakennuksen rakentamiseen tarkoitettujen määräysten noudattamista sellaisenaan korjausrakentamisessa – varsinkin niissä asioissa, joissa säännökset ilmaisevat vaatimukset numeroin, siis helposti todennettavalla tavalla.

On syytä todeta, että nämä tavoitteet eivät perustu säännöksiin. Menettely johtaa olennaisten teknisten vaatimusten ylikorostukseen muiden yhtä olennaisten, mm. esteettisten ja rakennussuojelun vaatimusten kustannuksella, mikä on usein vanhalle rakennukselle tuhoisaa.

### 5.1.3 Vähäisen poikkeamisen edellytykset

Kun korjaus- tai muutossuunnitelma on lupaharkinnassa todettu lähes valmiiksi, mutta jokin yksityiskohta tuottaa erityistä ongelmaa, *kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi MRL 171 ja 172 §:ssä säädettyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, milloin on kysymys vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista. [MRL 175 § 1 mom]*

Korjausrakentamisessa rakennusluvan yhteydessä tapahtuvan vähäisen poikkeamisen käyttöalaa voi lähtökohtaisesti pitää suurempana kuin uusien rakennusten kohdalla. Kuitenkin rakennusvalvontaviranomaisen on katsottava, ettei poikkeaminen

- ole alueiden käytön suunnitteluun liittyvien edellytysten vastaista tai vaikeuta säännöksessä mainittujen tavoitteiden toteutumista tai saavuttamista.
- koske poikkeamista rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä
- vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
- rakennuksen teknisistä ja näitä vastaavista ominaisuuksista merkitse rakentamiselle asetettujen **keskeisten vaatimusten** syrjäytymistä.

[MRL 171, 172, 175 § 2 mom]

**Korjausrakentamiselle MRL:ssä on asetettu seuraavat erikseen mainitut, keskeiset vaatimukset:**

- *rakennuksen korjaus- ja muutostyössä on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella [MRL 118 §].*
- *että korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön ja että muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä [MRL 117 §]*

**Lisäksi noudatetaan MRL 135 ja 136 §:n mukaan soveltuvin osin** muita rakentamiselle asetettuja vaatimuksia, korjausrakentamisen kannalta oleellisia ovat:

- Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.
- Rakennuksen tulee sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla täyttää rakenteiden lujuuden ja vakauden, paloturvallisuuden, hygienian, terveyden ja ympäristön, käyttöturvallisuuden, meluntorjunnan sekä energiatalouden ja lämmöneristyksen perusvaatimukset (olennaiset tekniset vaatimukset).
- Rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut.
- Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa. [MRL 117 §]

#### 5.1.4 Poikkeamisvallan rajat

Vähäisen poikkeamisen mahdollisuus korjausrakentamisessa koskee kaikkia **rakentamista koskevia** säännöksiä, määräyksiä, kieltoja ja muita rajoituksia, ei kuitenkaan rakennuksen suojelua koskevaa kaavamääräystä.

On huomattava, että KHO:n päätösten mukaan **suunnittelijan kelpoisuusvaatimus** ei ole MRL 23 luvussa tarkoitettu **rakentamista** koskeva säännös, eikä siitä näin ollen voi myöntää vähäistä poikkeusta.

---

## 5.2. VÄHÄINEN POIKKEAMINEN / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI

---

### 5.2.1

#### Arkkitehti-pääsuunnittelijan vastuut lupa-asioissa; ns. kolmannelle osapuolelle tai aiheutuvat vahingot?

Suunnittelijan tehtävät ja vastuut / Vähäinen poikkeaminen / Rakennuslupaharkinta / Pääsuunnittelija

**Tapaus:** Suojelun tai muiden perusteltujen syiden takia uudisrakentamissäännöksiin verrattaessa alimitoitettut poistumistiet, alikorkeat oviaukot yms. aiheuttavat vastuuongelman suunnittelijoille. Miten kirjataan että näin saa korjausrakentamisessa tehdä? Kenen vastuulla mahdolliset henkilövahingot ovat? Nykyään ei riitä että palopäällikkö tai rakennusvalvonta sanoo että tehkää vaan.

Mielestäni suuremmat vaarat ja toiminnalliset riskit ja talousvastuut ovat suunnittelijayrityksille, ei niinkään viranomaistulkinnat vaan tulkinnat ja ratkaisut vastuukysymyksistä, jotka voivat olla joko henkilökohtaisia tai yrityskohtaisia. – "suunnitteleminen oli ennen vanhaan kivaa".

#### Arvio menettelystä:

Kun rakennusvalvonta käyttää lain suomaa mahdollisuutta vähäiseen poikkeukseen, se vahvistuu lupapäätöksessä.

Korjausrakentamisessa säännökset edellyttävät, että viranomainen ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuuden aiottuun käyttöön ja tekee säännösten soveltamistulkintoja, jotka eivät ole luonteeltaan poikkeuksia – edes vähäisiä. Näistä tapauksista olisi tehtävä rakennuspiirustuksiin merkintä (esimerkiksi mitta tms.) tai lupa-asiakirjojen liitteeksi luettelo silloinkin kun on tehty viranomaislupaharkintaa eikä vähäisiä poikkeuksia. Näin voidaan todentaa, että lupa-asiakirjojen sisältö on harkittu ja suunnitelmalle on kaikin osin saatu viranomaisen hyväksyminen.

Suunnittelijan on ammattitaidollaan osattava tehdä tarpeelliseksi katsomansa kirjaukset tai luettelot hakemusasiakirjoihin; näiden laatiminen ei ole viranomaisen tehtävä.

Joissakin tapauksissa ongelmana ovat lupa-asiakirjojen sanamuodot, joissa rakennushankkeeseen ryhtyvän asiamies (pääsuunnittelija ja suunnittelijat) joutuvat vakuuttamaan, että hankkeen suunnitelmat on laadittu MRL:n ja sen perusteella annettujen säännösten mukaan. Tämä antaa väärän kuvan ulkopuoliselle: luullaan helposti, että tämä tarkoittaa [uuden] rakennuksen rakentamista koskevia säännöksiä. Kysymys on kuitenkin aiempien säännösten perusteella rakennetuista taloista, joiden ei tarvitse täyttää nykysäännöksiä josta kirjausta – laki nimenomaan edellyttää säännöksiä noudattamista "soveltuvin osin".



## 5.2.2

### Ongelmaesimerkki lupahakemukseen liitetystä vähäisten poikkeusten luettelosta

Vähäinen poikkeaminen / Rakennuslupaharkinta / Osittainen käyttötarkoituksen muutos / Rakennussuojelu / Asemakaava / Väestönsuoja / Ääneneristys / Lämmöneristys / Paloturvallisuus / Esteettömyys / Käyttöturvallisuus / Ovet

**Tapaukset:** Peruskorjattavassa suojellussa kerrostalossa AK-tontilla on monta käyttötarkoitusta, mm. asunto-asiakaspalvelu- ja toimistokerrosalaa sekä suojeltuja sisätiloja. Sen tiloissa tapahtui osittaisia käyttötarkoituksen muutoksia ja käyttötapojen keskinäisiä vaihtoja. Ohessa on suunnittelijan lupahakemukseen liittämiä luettelo vähäisistä poikkeuksista perusteluineen (hieman lyhennettynä):

#### Tapaus a: KAAVAMÄÄRÄYKSET

*Kaavamääräys: AK asuinkerrostalojen korttelialue*

Poikkeaminen: Majoitustilojen (6. krs) muuttaminen toimistotiloiksi.

Rakennuksessa on nykyisin toimistotiloja 1.–5. krs ja myymälätiloja 1. kerroksessa. Henkilöstön ruokala ja keittiö ovat 4. kerroksessa. Kuudennessa kerroksessa on SPR:n majoitustiloja sekä yksi asunto. Rakennusluvan yhteydessä on tarkoitus muuttaa toimistotiloja asunnoiksi (lopputilanne 30,4% huoneistoalasta) A-kadun ja B-kadun puolella 3.–6. krs kaavan mukaisesti. C-kadun puoli säilyy toimistokäytössä ja 6. krs majoitustilat muutetaan toimistokäyttöön. Henkilöstöruokala siirretään 4. kerroksesta 1. kerrokseen katutasoon kaavan periaatteen mukaisesti. Rakennuksen sisäiset muutokset ovat oleellisesti kaavan mukaiseen suuntaan meneviä. Rakennuksen toimistokäytölle on aikoinaan saatu rakennuslupa.

*Kaavan kerrosala:*

Poikkeaminen: Haemme rakennusoikeuden ylitystä 31,5 k-m<sup>2</sup> nykyisestä mittaustarkkuudesta ja uudesta kerhotilasta johtuen

Mittauksilla tarkistettu kerrosala on nykyisin 6031,5 k-m<sup>2</sup>. Ullakolle rakennettava kerhohuone kasvattaa kerrosalaa 82 k-m<sup>2</sup>, jolloin kaavan kerrosala ylittyy 31,5 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa rakennuksen ullakolle saa sisustaa tontin käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja sallitun kerrosalan lisäksi 100 m<sup>2</sup>:n suuruisen saunatilaa. Asuntoihin rakennetaan omat saunatilat, joten tarvetta ullakolle rakennettavalle saunatilalle ei ole, mutta ullakolle halutaan kerhohuone.

*Kaavan edellyttämät autopaikkamäärät:*

1 ap/120 m<sup>2</sup> asutokerrosalaa, 1 ap/150 m<sup>2</sup> asiakaspalvelukerrosalaa

1 ap/350 m<sup>2</sup> toimistokerrosalaa, 1 ap/800 m<sup>2</sup> ark- ja so1 -merkinnällä suojeltavaa kerrosalaa.

*Pihamaalle saadaan sijoittaa ainoastaan ark-rakennusten sekä yhden huoltoajoneuvon autopaikat.*

Poikkeaminen: Haemme poikkeamaa kaavan autopaikkamääräyksistä siten, ettei tarvitsisi järjestää uusia autopaikkoja.

Kiinteistön pihalle ei voida tehdä lisää autopaikkoja. Maanalaista pysäköintiä ei voida järjestää, mm. ajorampin tai autohissin rakentaminen ei onnistu kiinteistörajojen puitteissa.

*Rakennus on merkitty kaavassa suojelluksi ark- merkinnällä (katujulkisivut, vesikatto, sisätilat)*

Poikkeaminen: A-kadun kaksi ulko-ovea uusitaan nykyistä mallia soveltaen. Nykyiset ovet ovat ohuella kuparipellillä verhottuja teräsovia ja todennäköisesti peräisin 1960-luvulta.

Sisäänkäyntiovet joudutaan uusimaan rakennuksen kulunvalvonnan ja lukituksen uusimiseksi. Alkuperäiset ovet olivat kapealehtisiä puuvia. Ainoat tiedon lähteet ovat pienet valokuvat. Valokuvien perusteella ovien uusiminen entisöivään suuntaan perustuisi suureksi osaksi arvailuihin. Vanhojen ovien mitoitukset oli nykyisten palomääräysten vastaisia. Ovien uusiminen nykyisten määräysten mukaisina mutta vanhaa tyyliä soveltaen johtaisi epäyhtenäiseen kokonaistulokseen, eli uusi repliikkaovi olisi ristiriidassa saman kerroksen muiden aukkojen kanssa. Siinä vaiheessa kun rakennuksen kaikki ikkunat ja ulko-ovet menevät vaihtoon, asia voidaan ottaa kokonaisvaltaisemmin käsittelyyn. Nyt tehtävästä vaihdosta tulisi joko epäyhtenäinen väliaikaisratkaisu tai ohjaisi tulevaa ratkaisua. Uudet ovet tehdään maalatusta teräksestä, yhdenmukaisuussyistä 1960-luvun mallia soveltaen. Lisäksi julkisivuihin tehdään porttikäytävän vierustalle nykyisten avainsäilytysputkien lisäksi tarvittavat uudet putkilukot.

**Tapaus b:** VÄESTÖNSUOJAN RAKENTAMISVELVOLLISUUS

*Jos suojelukohteessa sijaitsevassa valmiissa rakennuksessa, jossa ei ole väestönsuojaa, suoritetaan uudestaan rakentamiseen verrattava rakennuslupaa edellyttävä vähintään 1 000 m<sup>2</sup> koskeva muutostai korjaustyö, jonka jälkeen rakennuksessa asutaan tai työskennellään pysyvästi, on työn yhteydessä tehtävä väestönsuoja, jos se ilman suuria vaikeuksia ja kohtuullisin kustannuksin käy päinsä.*

*[Pelastuslaki 13.6.2003/468 61§]*

Poikkeaminen: Haetaan poikkeamaa väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta.

Toimenpiteet eivät ole uudisrakentamiseen verrattavia, vaan talotekniikan aiheuttaman sisäpuolisen peruskorjauksen yhteydessä tehtävät muutoksia. Rakennuksen iän takia väestönsuojan rakentaminen ei onnistu ilman suuria vaikeuksia eikä kohtuullisin kustannuksin. Väestönsuojan rakentaminen rakennuksen alle ei ole mahdollista ilman perustusten syventämistä väestönsuojan ja uloskäytävien alueelta. Tämä edellyttäisi laajoja louhintatöitä sekä väliaikaistuntoja olevan, suojellun rakennuksen alle. Pohjaveden tasosta ei ole tietoa, mutta D-kadun notkelma viittaa mahdollisiin erityistoimenpiteisiin tämänkin osalta. Naapureiden oleellista häirintää ei voitane välttää.

**Tapaus c:** ÄÄNENERISTYS JA MELUNTORJUNTA RAKENNUKSESSA

*Asuntojen ilmaääneneristys*

*Asuntojen askeläänitaso*

*Rakennuksen LVIS-laitteiden aiheuttama melu*

Poikkeaminen: Haetaan vähäistä poikkeusta tarvittavin osin seuraavin perustein:

Asuinhuoneistojen väliset seinät rakennetaan 55 dB ja asuinhuoneistojen ulko-ovet ja ikkunat uloskäytävälle 39 dB.

Asuntojen eteis- ja märkätilat eivät täytä askeläänieristävyttä ( $L'_{n,w}(dB)$  53). Asuntojen asuinhuoneet rakennetaan askeläänitasoon lattiarakenteita parantamalla. Lattiarakenteen korotus ei kuitenkaan ole mahdollista asuntojen eteisissä, sillä muutoin porrashuoneesta asuntoon tulisi liian suuret kynnykset. Tämän vuoksi asuntojen eteistilat eivät täytä askelääneneristysvaatimusta. Myöskään asuntojen märkätilojen kohdalla askeläänieristävyys ei täyty, mutta ongelmaa on pyritty ratkaisemaan sijoittamalla kaikkien kerrosten märkätilat päällekkäin sekä alakattorakenteilla.

Laitteiden aiheuttama keskiäänitaso tulee olemaan alhaisempi kuin  $LA_{eq,T}$  kuin 45 dB saman tai läheisen rakennuksen ikkunan ulkopuolella, parvekkeella, pihamaalla tai muussa vastaavassa paikassa. Porttikäytävän olevat lauhduttimet vaihdetaan uusiin matalaäänisiin. Liikehuoneiston haltija on äsken vaihtanut eikä ole tietoa myymälän tulevista valikoimista tai varustetasosta. Rakennus varustetaan nyt varauksilla liikehuoneiston lauhduttimien rakentamiseen myöhemmin eri paikalle.

**Tapaus d:** RAKENNUKSEN LÄMMÖNERISTYS

*Ulkovaipan ja ikkunoiden lämmöneristysvaatimukset*

Poikkeaminen: Haemme poikkeamaa nykyisistä lämmöneristysvaatimuksista ulkovaipalle (0,25 W/m<sup>2</sup> K). Lisäksi haemme vähäisenä poikkeamana lupaa nykyisten ikkunoiden säilyttämiseen.

Rakennus on valmistunut v. 1914 ja ulkoseinät ovat puhtaaksimuuratua massiivitiilimuurausta. Rakennus on merkitty kaavassa ark- merkinnällä. Rakennuksen ulkovaippaan ei olla tämän luvan yhteydessä tekemässä muutoksia. Julkisvujen kuntotutkimuksen mukaan suositellaan muutamien vaurioituneiden muuraussaumojen uudelleen saumausta ja vaurioituneiden tiilien uusimista, sekä liittymäpellitysten tiivistämistä ja kiinnitysten varmistamista.

Ikkunoiden lämmöneristävyys ei täytä nykyääräyksiä (1,4 W/m<sup>2</sup> K). Olevien ikkunoiden lämmöneristävyys on arviolta parempi kuin 3 W/m<sup>2</sup> K, mutta huonompi kuin 3 W/m<sup>2</sup> K. Ikkunoiden kunto on hyvä. Ikkunat huoltomaaltaan ja tiivistykset sekä heloitukset varmistetaan. Muutamia asuntojen raitisilmaventtiilejä otetaan kunnostettuina uudelleen käyttöön. Raitisilmaventtiilit tehdään liikennemelua koskevien määräysten mukaisina. Ikkunat tullaan uusimaan kaava- ja energiamääräysten mukaisilla ikkunoilla rajoitetun (arviolta noin 15 vuoden) sisällä.

**Tapaus e: RAKENNUSTEN PALOTURVALLISUUS**

*Palo-osaston enimmäisala: kokoontumis-, liike- ja työpaikkatilat P1-luokan rakennuksissa 2400 m<sup>2</sup>*  
Poikkeaminen: Haetaan poikkeamaa palo-osaston enimmäiskoon ylitymisestä 36 m<sup>2</sup> sekä muutamien poistumisteiden vähimmäisvapaakorkeuden (2100 mm) osalta.

Rakennuksen toimistotilat 2.-6. krs halutaan muuttaa yhdeksi palo-osastoksi myöhemmän muuntojoustavuuden vuoksi. Toimistotilojen 2.-6. krs huoneistoala 2436 m<sup>2</sup> ylittää suurimman sallitun palo-osaston koon 36 m<sup>2</sup>. Pelastuslaitos ei vaadi toimistotilojen varustamista paloilmoinjärjestelmällä, mutta kiinteistön omistaja aikoo asentaa rakennukseen (muihin tiloihin paitsi asuntoihin) viranomaisten hyväksymän analogisen (osoitteellisen) paloilmoinjärjestelmän. Järjestelmä käsittää soittokello- ja painikehälytyksen kerros- ja hälytysaluekohtaisesti sekä huonetilakohtaiset ilmaisimet. Järjestelmän hälytykset yhdistetään aluehälytyskeskukseen.

Matalimmat aukot tulevat olemaan korkeudeltaan noin 1930 mm.

Asiat on esitetty pelastuslaitokselle, joka ei vastusta esitettyjä poikkeamia.

**Tapaus f: LIIKKUMISESTEETÖN RAKENTAMINEN***Kulkuväylien koko*

*Asuinrakennuksia lukuun ottamatta pyörätuolien ja pyörällisen kävelytelineen käyttäjille soveltuvien sisäänkäyntien ja tuulikaappien, käytävillä sijaitsevien ovien ja aukkojen sekä liikkumisesteisille soveltuvien hygieniatilojen ovien vapaan leveyden on oltava vähintään 850 mm. Kulkuväylältä hallinto-, palvelu-, liike- ja työtiloihin johtavien ovien vapaan leveyden on oltava vähintään 800 mm. Kynnykset saavat olla enintään 20 mm korkeita. Kulkuväylällä ei saa olla eikä siihen saa rajautua kulkukorkeuden vähimmäismitan 2100 mm alittavia suojaamattomia ulokkeita tai muuta törmäysvaaraa aiheuttavia rakennusosia (RakMK F1, 2.1.2)*

Poikkeaminen: Haetaan poikkeamaa ovileveyksistä (2. krs 1kpl, 6. krs 1kpl), muut ovet o9, ovikorkeuksista (oviaukot alle 2100) ja joissakin tapauksissa kynnyskorkeuksista.

Toimistotilojen kantavissa seinissä olevia oviaukkoja on kavennettu ja madallettu aikaisemmissa korjauksissa. Oviaukkojen leventäminen ja korotus on lähes mahdotonta ovien päälle eri korkeuksilla lisättyjen ratakiskojen vuoksi. Kantavissa rakenteissa olevat oviaukot halutaan säilyttää nykyisellään, mutta tällöin osa kulkuaukoista jää leveydeltään alle 800 mm ja oviaukkojen korkeus jää alle 2100.

Toimistojen nykyiset lattiapinnat ovat vanerilevyn päällä olevia muovimattoja. Korjauksen yhteydessä halutaan lattioiden tasaisuutta ja kestävyyttä parantaa. Uusi rakenne nostaa muutamien tilojen kynnyskorkeuksia. Useimmissa tapauksissa löytyy vaihtoehtoisia reittejä, missä kynnyskorkeudet eivät ylitä 2025 mm.

*Hissikorin koko*

*Pyörätuolin, pyörällisen kävelytelineen sekä avustavan henkilön tilantarpeelle mitoitetun hissikorin tulee olla vähintään 1100 mm leveä ovisivultaan ja syvyydeltään 1400 mm. (RakMK, 2.2.2)*

Poikkeaminen: Hissikorin vähimmäismitat, ovisivun vaadittu leveys 1100 mm ja syvyys 1400 mm. Ovileveys vähintään 800 mm.

Hissikorin muuttaminen edellyttäisi porrashuoneen huomattavia rakennustöitä, jotka ovat omiaan oleellisesti muuttamaan kaavassa suojatun porrashuoneen ilmettä ja siten arvoa. Hissit ovat mekaanisilta osiltaan hyvässä kunnossa.

Rakennuksen liikuntaesteettömyydestä on tehty erillinen selvitys.

**Tapaus g: RAKENNUKSEN KÄYTTÖTURVALLISUUS***Pihapuoleisten porrashuoneiden kaiteet*

*Kaide tulee rakentaa, kun putoamiskorkeus ylittää 500 mm ja putoamisen tai harhaan astumisen vaara on olemassa. Kaiteen tulee olla turvallinen ja tarkoitukseensa soveltuva. Kaide voi olla suojakaide tai avokaide. (2.4.1)*

Poikkeaminen: Haetaan poikkeamaa olevien pihapuoleisten porrashuoneiden (B ja C) alkuperäisille porraskaiteille, jotka poikkeavat määräyksistä.

Porrashuoneet ovat toisarvoisessa käytössä. Porraskaiteet ovat rakennuksen alkuperäisiä kaiteita. Pistokokeiden perusteella kaiteiden kiinnitys vastaa lujuudeltaan asetettavia vaatimuksia. Mikäli tarkastuksen yhteydessä ilmenee poikkeamia, kaiteet korjataan määräysten lujuusvaatimusten mukaisiksi.

#### Tapaus h: ASUNTOSUUNNITTELU

*Huoneiston ulko-ovelta asuinhuoneisiin ja muihin asumista palveleviin välttämättömiin tiloihin johtavien ovien ja kulkuaukkojen vapaan leveyden tulee olla vähintään 800 mm.*

Poikkeaminen: Haemme poikkeamaa asuntojen pienten wc-tilojen, saunojen (o7?) ja vaatehuoneiden ovileveyksille o8.

Asuinhuoneiden ovet ovat pääsääntöisesti o9 ja kussakin asunnossa on yksi wc-istumella varustettu kylpyhuone, jonka ovet ovat o9. Asuntojen pienempiin wc-tiloihin, saunoihin ja vaatehuoneisiin johtavat kulkuaukot ovat alle 800.

*Hissiyhteyden on ulotuttava ullakolle ja kellarikerrokseen, mikäli niissä on asumista palvelevia tiloja.*

Poikkeaminen: Haetaan poikkeamaa hissivaatimuksista, jotta nykyiset hissit voitaisiin säilyttää suojellussa porrashuoneessa. A-portaan hissikoriin mahtuu pyörätuolilla liikkuva vammainen sekä saattaja.

Rakennuksessa on hissit A- ja B-portaassa. Hissit eivät ulotu kellariin eikä ullakolle. Hissien korit kunnostetaan ja uusitaan nykymääräysten mukaisilla ovilla. A-portaan hissikoria on vaikea suurentaa suojellussa porrashuoneessa. Nykyiset hissit kuitenkin toimivat muuten vielä hyvin, joten tarvetta niiden uusimiseen tässä yhteydessä ei ole. Hissien laajemman korjauksen yhteydessä voidaan selvittää mahdollisuutta jatkaa hissejä kellariin ja ullakolle.

#### Arvio menettelystä, tapaukset a–h:

Esimerkkitapaus kuvaa hyvin tyypillisen monikäyttöisen kaupunkikerrostalon korjaussuunnittelun ongelmia: kohteessa on lukematon joukko suuria ja pieniä kysymyksiä, joiden ratkaisemisessa asioiden hierarkia helposti katoaa.

Suunnittelija on kasannut pitkän listan kohtia, joista hän hakee vähäistä poikkeusta. Perusongelma on siinä, että suunnittelija vertaa vanhan rakennuksen ominaisuuksia uuden rakennuksen rakentamista koskeviin määräyksiin. Osa poikkeamisena käsitellyistä kohdista ei ole säännösten tarkoittamaa poikkeamista lainkaan. Monet niistä ovat juuri niitä MRL 117 § 4 mom tarkoittamia **rakennuksen ominaisuuksia ja erityispiirteitä**, jotka tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja lupaharkinnassa. [Väestönsuojan osalta katso kohta 15.1.3]

Tässä tapauksessa lähinnä poikkeukset asemakaavamääräyksistä – siltä osin kun rakennusta ei korjata entiselleen – edellyttävät poikkeuksen myöntämistä.

Esitetystä tekstistä ei selviä, miten on saatu toteutettua MRL 118 § – *huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella* – alemmantasoisten teknisten vaatimusten ristipaineessa.

## 6. VIRANOMAISSOHJAUS

### 6.1 VIRANOMAISSOHJAUKSEN KEHITTÄMISTARPEITA

KORVO – Korjausrakentamisen viranomaisohjauksen kehittäminen -projekti lähti liikkeelle keräämällä kyselyin tietoa yksittäisistä ongelmista ”kipupisteistä”, joihin rakennusalan toimijat olivat törmänneet korjausrakentamisen viranomaisohjauksessa. Kohtiin 6.1.1 – 6.1.6 on koottu teemat, jotka eri muodoissa toistuvat vastauksissa usein.

#### 6.1.1 Rakentamissäännösten soveltaminen oleviin rakennuksiin edellyttää kokonaisnäkemystä

Rakentamismääräyskokoelman määräykset ja ohjeet koskevat pääsääntöisesti uuden rakennuksen rakentamista. Olevan rakennuksen korjaaminen ja muuttaminen tulee aina tehdä ottaen huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muistettava on myös säännöshierarkia: rakentamismääräyskokoelman määräykset ja ohjeet eivät kumoa maankäyttö- ja rakennuslakia.

Yleisesti on huomattava, että rakentamisen viranomaisvalvonta katsoo asioita yleisen edun näkökulmasta. Säännösten soveltaminen ei lähtökohtaisesti ota huomioon esimerkiksi yksityisoikeudellisia sopimusasioita tai rakennuskustannuksia; viranomaisohjaus tähtää asialliseen, säännösten mukaiseen laatuun.

#### 6.1.2 Rakennusvalvonnalla ei ole resursseja erikoisalojen ammattitaitoiseen ohjaukseen

Rakennustarkastusyhdistyksen RTY ry:n ja Suomen Kuntaliiton selvitysten mukaan kuntien rakennusvalvontaviranomaisten yleisin koulutus on rakennustekninen koulutus (rkm, ins. ins. AMK tai DI). Koulutustausta saattaa vaikuttaa teknisten vaatimusten painottumiseen viranomaisohjauksessa. Monasti rakennuslupa myönnetään, kun olennaiset tekniset vaatimukset täyttyvät, sillä muut kuin tekniset vaatimukset eivät ole helposti määriteltävissä mitattavin suurein.

Tämä tulee esille myös vastauksista. Korjausrakentamisen viranomaisohjaukseen ei yleensä ole käytettävissä rakennusten ja kaupunkikuvan kulttuurihistoriallisten, arkkitehtonisten ja rakennussuojelutavoitteiden arviointiin koulutettua henkilökuntaa. Puutetta on myös muiden erikoisalojen, erityisesti lvi-tekniikan henkilöstöstä. Kuntayhteistyö ja seudullinen rakennusvalvonta on eräs ratkaisu osaamisen saamiseksi useamman kunnan alueelle.

Tässä nykyiset tietotekniikan välineet, videoneuvottelu- ja etäpalvelutekniikat mahdollistaisivat kokonaan uuden ajattelutavan rakennuslupakäsittelyssä. Voitaisiko rakennusvalvonnan eri osa-alueiden asiantuntijaviranomaisten ammattitaitoa hyödyntää kokonaan uudella tavalla, esimerkiksi maakunnallisesti ja kuntarajat ylittämällä? Piirustukset ja valokuvat sekä tarvittavat lausunnot kulkevat helposti sähköpostilla ja esimerkiksi Salossa järjestettiin kesällä 2009 demotilaisuus, jossa kokeiltiin etäpalvelutekniikan hyödyntämistä rakennusvalvonnan asiakaspalvelutilanteessa.

#### 6.1.3 Riittävän suunnittelupätevyyden ja korjausrakentamisosaaamisen edellyttäminen on ohjauskeino

Pätevän pääsuunnittelijan ja suunnitteluryhmän edellyttäminen on rakennusvalvontaviranomaisen paras keino taata asiallinen lopputulos. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on myös edellytettävä takaavan riittävät resurssit hankkeen suunnittelulle. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävä ei ole suunnitella eikä neuvonnallaan kompensoida rakennushankkeeseen ryhtyvän hankkimaa ja mahdollisesti riittämätöntä suunnittelupanosta.

Suunnittelijan on oltava ammattitaitoinen, ja hänen on hallittava alansa korjausrakentaminen, hankkeen perustiedot sekä hankkeeseen vaikuttavat säännökset. Suunnittelijan tehtävä on esittää perusteltu ehdotus ratkaisuksi säännösten tulkitsemiseen kohteessa, jonka juuri hän parhaiten tuntee.

RakMK A2:n merkitys on tässä mielessä oleellinen; sen asettamat kriteerit vaikuttavat suoraan rakennetun ympäristön tekniseen ja esteettiseen laatuun.

#### 6.1.4 Viranomaisohjaus ja -valvonta ei voi taata virheettömyyttä

Vaikka lupaa ei vaadittaisi, maankäyttö- ja rakennuslain 149 § 1 momentti edellyttää, että *rakennustyö on suoritettava siten, että se täyttää tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.*

Käytännössä valvonta pystyy toimimaan vain onnettomuuksien, valitusten tai ulos julkiselle paikalle räikeästi näkyvien ongelmakohtien kautta. Esimerkiksi märkätilojen asukasvetoiset peruskorjaukset ja muu luvaton/ammattitaidoton tee-se-itse -rakentaminen jäävät pääsääntöisesti piiloon.

Vastaaajien käsityksen mukaan olisi lisättävä luvanvaraisuutta tai keksittävä uusia valvonnan malleja – viranomaisvalvonta ei kuitenkaan voi olla kaikenkattavaa, eikä sen tehtävänä ole taata virheetöntä rakentamista. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on myös huomattava vastuu lopputuloksesta:

*”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.” [119 §]*

#### 6.1.5 Näkemuserojen poistaminen lupaharkinnassa vaatii sekä viranomaisyhteistyötä että erityisohjeita korjausrakentamisen eri yksityiskohdista

Säännöstulkintojen hallitsematon vaihtelevuus tunnustetaan. Tämä johtuu paljolti siitä, että korjausrakentaminen on käsitteenä yleistävä, kun taas olevat rakennukset ovat yksilöitä. Säännösmielessä rakennus on ”vanha” heti kun loppukatselmus on pidetty, näin säännösten tulkinta ”soveltuvin osin” ei ole yksiselitteistä:

- **voimassa olleet säännökset, normit ja rakentamiskäytännöt** ovat vaihtuneet aikojen kuluessa
- **tyyllillisesti ja rakennustekniikaltaan** rakennukset voidaan osapuilleen luokitella rakennusajankohtansa mukaan, mutta yksittäinen rakennus voi myös poiketa aikansa rakentamisen valtavirrasta
- **kuntonsa** puolesta samanikäisetkin rakennukset saattavat olla korjaustarpeeltaan hyvinkin erilaisia
- **sijainti voi vaatia erilaista suhtautumista korjaamiseen** lähes samanlaisissa tai samanikäisissä rakennuksissa siitä riippuen, minkälainen on naapurusto ja sen miljöö.

Jokainen rakennusalan ammattilainen ymmärtää termin ”korjausrakentaminen” omalla tavallaan peruskoulutuksensa ja kokemuksensa kautta. Eräs kyselyn vastaaja totesi: ”kaavoitus-, museo-, palo- ja lvi-viranomaisen sekä luvan hakijan toisistaan poikkeavien näkemysten yhteensovittaminen vaikuttaa olevan enemmän henkilökemia- kuin säädöskysymys”.

Aikojen myötä korjausrakentamisen lupavalmisteluun vaikuttavien viranomaisten vuorovaikutussuhteet ovat muodostaneet kuhunkin kuntaan tulkintakäytännön, joka saattaa poiketa paljonkin naapurikunnan käytännöstä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän asiamiehenä toimiva suunnittelija ei voi vaarantaa hankkeen aikataulua ryhtymällä prosessoimaan jostakin yksittäisestä asiasta kummalliseltakaan tuntuvaa vaatimusta vastaan – näin käytännöt helposti jatkuvat erilaisina.

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset harkitsee aina kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Muu viranomainen on erikoisalan asiantuntija, joka antaa lausunnon. Rakennusvalvonnan asiana on eri näkökohtien sovittaminen kokonaisuudeksi niin, että kaikki säännösten edellyttämät vaatimukset tulevat otetuksi tasapainoisesti huomioon. Tässä työssä – säännösten käytännön tulkinnassa erilaisissa korjausrakentamiskohteissa – rakennusvalvonta tarvitsee valtakunnallisesti annettavaa tukea eri alojen erityisohjein; vain näin voidaan tulkinnan kirjavuutta yhtenäistää.

#### 6.1.6 Rakennustoimen yleinen kehittäminen ja ohjaus on ympäristöministeriön asia

Rakennusvalvontatoimi kuuluu kuntien itsehallinnon piiriin. Käytännön tulkintaongelmiin tarvitaan kuitenkin valtakunnallisia tukea.

Yleisesti ottaen korjausrakentamisesta ei pystytä antamaan yksiselitteisiä määräyksiä tai ohjeitakaan uudisrakentamista vastaavalla tavalla, koska korjaamisen tarve vaihtelee, ja korjattavien rakennusten kirjo on laaja. Voitaisiin kuitenkin ajatella, että selkeästi määriteltävä ja usein toistuva tulkintaongelma otetaan käsiteltäväksi erityisenä korjausrakentamisohjeena rakentamismääräyskokoelman ao. määräyksen yhteydessä (esimerkiksi vanhojen porrashuoneovien ikkunalasit E1:een). Myös olisi mahdollista julkaista opas- tai ohjekirjoja erityisestä teemasta (esimerkiksi ikkunamuutokset).

Kyselyssä mm. seuraavia ongelmakohtia tuli esiin:

- Laadittavien **energiamääräysten sovittaminen** olevaan rakennuskantaan tulisi säätää tarkemmin. Korjauksen yhteydessä energiatehokkuuden parantaminen tulisi aina edellyttää tehtäväksi siten, että otetaan huomioon rakennuksen arvo ja tyylit – MRL 117 ja 118 §:n mukaan. Olisi erityisesti mainittava, että tehokkuustavoitteista tulee joustaa, jos rakennuksen ominaispiirteiden huomioonottaminen sitä edellyttää.
- Ehkä laajimmin ongelmalliseksi koettu alue on **paloturvallisuussäännösten** käytännön soveltaminen. Pelastusviranomaisten henkilö- tai laitospohjaiset näkemykset ovat esimerkkitapausten mukaan liiaksi korostuneet korjausrakentamisen lupaharkinnassa. Osa paloviranomaisista esimerkiksi vaatii tiukempaa tulkintaa kuin mitä säännökset edellyttävät. Menettely vaikeuttaa rakennuksen kokonaisuuden tasapainoista lupaharkintaa, ellei ohjeita korjausrakentamisen osalta virallisteta valtakunnallisesti.
- Suuri kysymys on **sähköalan kuuluminen työ- ja elinkeinoministeriön hallinnonalaan**. Näin se on eri tavoin ohjeistettu kuin ympäristöministeriön toimialat. Myös vastuut kohdistuvat eri lailla rakennus- ja sähköalan toimijoihin – alalla ei esimerkiksi ole mitään vaatimusta suunnittelijan pätevyydestä eikä työkohteen vastuuhenkilöstä.

Eryteisesti korjausrakentamisessa ja johtoteiden osalta sähkösuunnittelu sekä sähköasennustöiden toteutus ja tarkastaminen tulisi sopivalla menettelyllä saattaa vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain ohjausta.

- **Rakennussuojelua** ei tunneta sähkötekniikassa säännöksissä eikä myöskään pelastuslain väestönsuojia koskeissa säädöksissä. Kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesti arvokkaiden rakennusten kannalta säännösten ehdottomuus saattaa estää suojelutavoitteiden saavuttamisen.
- **Linjasaneerauksen** ajaksi kiinteistöissä pakosti asuvat käyttäjät jäävät vaille asianmukaista huomiota. Koska asukkaat tai käyttäjät eivät yleensä suoraan ole työn suorituksen sopimusosapuoli, heidän etunsa ja olosuhteensa jäävät työssä helposti liian vähälle huomiolle. Linjasaneeraustyömaat tarvitsisivat erillisen valtakunnallisen ohjeistuksen. Sen laadinta edellyttää eri viranomaistahojen yhteistyötä, koska todetuissa ongelmassa on kyse paljolti myös muusta kuin maankäyttö- ja rakennuslain perusteella annettujen säännösten soveltamisesta.

---

## 6.2 VIRANOMAISSOHJAUS / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI

---

### 6.2.1

#### Rakennusvalvonnalla ei ole resursseja erityisalojen ohjaukseen

Viranomaisohjaus / Viranomaisresurssit / Viranomaisyhteistyö / Viranomaisen ammattitaito / Pätevyyydet / Työmaa

**Tapaus a:** Suurimmiksi ongelmiksi kuitenkin olen kokenut viranomaisohjauksessa sen, että rakennusvalvonta ainoastaan myöntää tai jättää myöntämättä lupia, mutta ei juurikaan ohjaa hankkeita. Alueemme suurimmastakin kaupungista puuttuvat sekä määrälliset että etenkin julkisivukysymysten osalta myös tiedolliset resurssit siihen.

**Tapaus b:** Korjausrakentaminen tuottaa jatkuvasti uusia viranomaishaasteita (rakennusvalvonta, terveysvalvonta, pelastuslaitokset) ja valitettavasti tarvitaan lisää:  
– viranomaisyhteistyötä, lisäohjeita, lisämääräyksiä  
– menettelytapoja, kun kaikki on mennyt pieleen.

**Tapaus c:** Koulutukseen, ammattitaitoon ja rakennuskulttuuriin liittyvät kysymykset taisivat nousta ongelmista päällimmäisiksi. Sinänsä tärkeät nippelet, kuten työmaajärjestelyt yms. pitäisi ehkä erottaa omakseen.

#### Arvio menettelyistä:

Pätevän suunnittelijan edellyttäminen on valvontaviranomaisen keino taata hyvä lopputulos. Toki myös viranomaisen on oltava pätevä, jotta hän pystyy saamaan oikean käsityksen esimerkiksi hankkeen kaupunkikuvallisesta vaikutuksesta tai rakennushistoriallisesta arvosta. Mikäli päteviä resursseja ei rakennusvalvonnassa ole käytettävissä, viranomaisen tulisi tarvittaessa hankkia asiantuntijalausunto; käytettävissä on aluearkkitehteja, museoviranomaisia ja kaavoittajia sekä ympäristökeskusten asiantuntijat.

Viranomaisohjauksen resurssit riittävät parhaiten, kun edellytetään rakennushankkeeseen ryhtyvää käyttämään ammattitaitoisia suunnittelijoita hankkeessaan.

#### 6.2.2

##### Viranomaisresurssit

Viranomaisohjaus / Museoviranomainen / Rakennushankkeeseen ryhtyvä / Suunnittelijapätevyys / Pääsuunnittelija  
Rakennuslupa / Viranomaisresurssit

**Tapaus a:** Tuntuu, että kaupunginmuseon resurssit ovat koetuksella. Rakennusvalvonta vaatii usein kaupunginmuseon lausuntoa aiheesta, mutta museon asiantuntijat ovat tosi kiireisiä, onko yhteistyötä kehitetty rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon välillä? Kaipaisin kaupunginmuseolle enemmän resursseja, heillä on tosi tärkeä tehtävä vaalia rakennusperintöämme.

**Tapaus b:** Rakennuslupaa haettaessa viranomaisten tulisi osata edellyttää tiettyjä selvityksiä jo lupavaiheessa. Toisin sanoen viranomaisilla pitäisi olla riittävästi aikaa/resursseja lupahakemuksen läpikäymiseen. Näin voidaan välttää lisä- ja muutostöitä eli turhia kustannuksia.

Lupakäsittelyn viive saattaa muodostua ongelmaksi, samoin rakentamisen edetessä pyydettyjen viranomaislausuntojen viive. Jälleen varmaankin resurssikysymys.

#### Arvio menettelyistä:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee palkata hankkeeseen riittävän pätevä suunnitteluryhmä, jonka tehtävänä on laatia hankkeen suunnitelma siten, että se täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Asiantunteva pääsuunnittelija sekä rakennus- ja erityissuunnittelija osaa myös ajoissa hankkia tarvittavat lausunnot, jos suunnitteluprosessissa hänelle annetaan siihen asiaankuuluva mahdollisuus ja riittävä aika.

Rakennusvalvontaviranomaisen asiana on huolehtia, että tehdyt suunnitelmat täyttävät rakennusluvan myöntämisen edellytykset.

#### 6.2.3

##### Näkemyseroja viranomaisten kesken

Viranomaisohjaus / Viranomaisyhteistyö / Rakennuslupaharkinta / Viranomaisen ammattitaito /  
Rakennuslupakäsittely / Hyvä hallinto

**Tapaus a:** Kunnassamme tehdään kokonaisarviointi MRL 13 § periaatteen mukaan henkilöturvallisuudesta tinkimättä. Kaavoitus-, museo-, palo- ja lvi-viranomaisen sekä luvan hakijan toisistaan poikkeaviin näkemysten yhteensovittaminen vaikuttaa olevan enemmän henkilökemia kuin säädöskysymys. Rakennustarkastaja lupaviranomaisena kaiketi kuitenkin määrää noudatettavan tavan valitsemisessa keskenään ristiriitaisista säädöksistä kultaisen keskittien. Tämä edellyttää neuvottelukestävyttä ja myös erilaisten mielipiteiden sietokykyä.

**Tapaus b:** Vähäisiä poikkeuksia myönnetään, jotta määräyksiä noudatetaan siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus, rakennuksen ominaisuudet ja käyttötapa edellyttävät. Eri viranomaislaitosten ristiriidat ilmenevät suojeltujen / arvokkaiden rakennusten korjauksien ja muutosten osalta, esimerkkejä Hesarin artikkeleissa.



- Tapaus c:** Turvallisuuden osalta ei voi joustaa, muilta osin on selvitettävä tapauskohtaisesti mahdollisuudet joustaa ja näin joudutaan tekemään.
- Tapaus d:** Periaate menee läpi maalaisjärjellä asioita harkiten. Uudisrakentamisen säännöksiä käytetään, kun ei ole syytä olla käyttämättä. Tehdään hyvin tai paremmin kuin se on järkevästi mahdollista, mutta ei lähdetä väkisin tekemään vanhasta uutta.
- Tapaus e:** Alueemme rakennustarkastajien toiminnan perustana on alueella yhteisten tulkintojen löytäminen. Tehty selvitys paljasti melkoisesti eroavaisuuksia, suurimmat olivat alueen kaupungin X käytäntöjen erilaisuus muihin verrattuna. Kun näkemys oli ja on että muut ovat väärässä, on yhtenäisten tulkintojen sisäistäminen vaikeata, jos sisältö perustuu saneluun kuntayhteistyön osalta.
- Tapaus f:** Eri kuntien toimintakulttuuri pohjautuu kunnan historiaan ja harvaan asutulla alueellamme tarkastajien henkilökohtaiseen ammattitaitoon ja toimintatapaan
- on paljon tarvetta lähentää tulkintoja ja käytäntöjä
  - suunnittelijat yrittävät selvittää eri kuntien vaatimuksia, että osaisivat suunnitella kuhunkin kuntaan kunnan viranomaisia tyydyttävällä tavalla
  - meidän vuosisuunnitelmassa on tavoitteena tehdä yleisimmistä toimintatavoista vertailu kuntien kesken.
- Tapaus g:** Sopimuksista huolimatta jokainen rakennustarkastaja on noudattanut omaa linjaansa. Toivottavasti alueen rakennustarkastajien yhteiset tulkinnat ja niiden jatkokehittäminen johtavat siihen, että tulkinnat ovat todella yhteisiä. Siitä hyötyvät tietenkin asiakkaat, mutta myös kuntien rakennustarkastajat.
- Tapaus h:** Liitteenä olevassa esimerkissä voi vain kummastella hallinnon menettelyä luvan hakijan oikeusturvan suhteen; voiko kyseinen toiminta olla hallintolain mukaista, että luottamuksen suoja? Suurissa organisaatioissa pienistä asioista tulee suuria ongelmia eikä kokonaisuutta arvioi kukaan.
- Tapaus i:** Isommat kohteet ovat aina niin merkittäviä, että niiden periaatteita mietitään yhteisissä palavereissa suunnittelijoiden, urakoitsijan ja rakennuttajan kanssa.
- Meillä (Pohjois-Suomessa) eivät varastointi ja työnaikaiset ongelmat ole merkittäviä rakennuskannasta johtuen. Meille iso ja ainutkertainen saattaa Helsingissä olla pieni tai tavanomainen, siitä on meille myös hyötyä. Erytymenettelyjä mietitään, jos kunnan rahkeet eivät riitä
- Tapaus j:** Normitalkoomateriaalista koottuja kommentteja:
- Ongelmana ovat mielivaltaiset tulkinnat, eivät normit: viranomaistulkintojen ennakoitavuus on oleellista.
  - Eri kunnat tulkitsevat määräyksiä eri tavoin. Kun tulee uusia määräyksiä, niin haetaan pitkään tulkintaa.
  - Myös rakennusvalvontavirastojen suuresti toisistaan poikkeavat säännösten, määräysten ja lakien tulkitsemistavat aiheuttavat ylimääräistä arvuuttelua, ihmettelyä ja selvittelyä.
  - Rakennusvalvonta kuntien osalta vaihtelee, jopa rakennustarkastajan oma mielipide vaikuttaa.
  - Vaikka määräykset ovat kaikille samat, niin kuntakohtaisia eroja on paljon ja jopa viranomaiskohtaisia tulkintoja, etukäteistietoa ei saada kovinkaan paljoa.
  - Eniten turhaa kustannusta tulee siitä, että on epäselvää kunnittain, jopa kunnan sisällä mikä ratkaisu on hyväksyttävä.
  - Koska toimimme koko Suomen alueella, on eri kuntien erilaiset vaatimukset ongelma. Lisäksi samassa kunnassa voi eri tarkastajilla olla erilaiset vaatimukset.
  - Vika ei ole määräyksissä vaan niiden tulkinnan vaikeudessa. Korjausrakentamisessa sopiva järjen käyttö tulisi olla ja onkin sallittua, mutta käytännössä määräysten löysentäminen johtaisi automaattisesti lopputilanteen huononemiseen.

**Arvio menettelyistä:**

Erilaisten näkemysten perkaaminen yhtenäiseksi korjausrakentamisen linjaksi vaatii pitkäjänteistä viranomaisyhteistyötä. Asia on tiedostettu sekä ympäristöministeriön että Kuntaliiton hankkeissa.

Molemmat tahot suosittavat ja tukevat toiminnan yhdenmukaistamista sekä kuntayhteistyön lisäämistä ja merkittävää laajentamista. Nyt tarvitaan käytännön tuloksia.

Myös nykyiset tietotekniikan välineet, videoneuvottelu- ja etäpalvelutekniikat mahdollistaisivat kokonaan uuden ajattelutavan rakennuslupakäsittelyssä. Voitaisiinko rakennusvalvonnan eri osa-alueiden viranomaisten ammattitaitoa hyödyntää rakennuslupakäsittelyssä kokonaan uudella tavalla, esimerkiksi maakunnallisesti ja kuntarajat ylittämällä?

#### 6.2.4

##### Ristiriitaiset viranomaisnäkemykset

Viranomaisohjaus / Viranomaisresurssit / Viranomaisen ammattitaito / Terveysviranomainen / Pelastusviranomainen / Olennaiset tekniset vaatimukset / Olennaiset esteettiset vaatimukset / Pääsuunnittelija / Rakennushankkeeseen ryhtyvä / Hyvä hallinto

**Tapaus a:** Rakennuksen kokonaisuudesta ei oikeastaan kukaan vastaa; korjausrakentamisen suurin laatuongelma on kokonaisvaltaisen näkemyksen puute. Soveltamisvaraa on ja sitä käytetään, mutta harkintaa tehdään liian kapeasta näkökulmasta.

Tyypillistä on yksittäisten säädösten sattumanvarainen kategorinen tulkinta ilman tapauskohtaisen kokonaisuuden huomioonottamista, joka johtaa siihen, että MRL 13 §:n henki ei toteudu.

**Tapaus b:** Eri viranomaislausunnot ovat monesti keskenään ristiriitaisia, mikä on sinällään varsin ymmärrettävää. Nimenomaan niiden tulkinta on hankalaa hankkeeseen ryhtyvälle (mm. turhan suuri kiusaus takertua kaikkein lievimpään tulkintaan). Yhteensovittaminen jonkun viranomaisen koordinoimana (riittävän aikaisessa vaiheessa) parantaisi monen hankkeen laatua.

Kunta- tai viranomaiskohtaiset näkemuserot eivät sinällään ole kovin suuri ongelma, kun niihin osataan ajoissa varautua. Viranomaisohjauksessa on ajoitusongelma, eli asiat tulevat esille liian myöhään.

Syynä on selvästi resurssien puute, mutta myös osaamista ja tietoa puuttuu (esim. suojelutarve ei ole rakennusvalvontaviranomaisen tiedossa, eikä välity myöskään hankkeeseen ryhtyvälle).

Myös näkökulmissa (asenteissa) on eroa – osa toimijoista hallinnoi vain sanktioilla. Ennakoiva, ohjaava ja opastava linja toimii paremmin, kerrotaan ajoissa mitä saa, voi tai kannattaisi tehdä. Hankkeen keskeytyminen tai valmistumisen viivästyminen on yleensä kallis ja hankalasti korjattava tilanne. Laatu ja hyvä lopputulos syntyy yhdessä, pitäisi siis istua samalla puolella pöytää tai ainakin samassa pöydässä.

##### Arvio menettelystä:

Monasti rakennustarkastaja puoltaa luvan myöntämistä, jos olennaiset tekniset vaatimukset täyttyvät. Olennaisten esteettisten vaatimusten täyttyminen on vaikeampi asia, se jää helpommin vähemmälle huomiolle, koska rakennusvalvonnan resurssit ovat rajalliset.

Myös terveys- tai pelastusviranomaisten tiukat soveltamisvaatimukset saattavat aiheuttaa ristiriitaa kaupunkikuvaan tai rakennushistoriaan perehtyneiden asiantuntijaviranomaisten käsitysten kanssa. Ristiriidat tuottavat ongelmia paitsi rakennushankkeeseen ryhtyvälle myös rakennusvalvonnalle.

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset harkitsee kunnan rakennusvalvontaviranomainen, jonka tehtävänä on eri näkökohtien sovittaminen kokonaisuudeksi niin, että kaikki säännösten edellyttämät vaatimukset tulevat otetuksi tasapainoisesti huomioon. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi lupaharkinnassaan käyttää apuna muiden viranomaisten lausuntoja.

Rakennusvalvontaviranomaisen keino taata hyvä lopputulos on pätevien suunnittelijoiden edellyttäminen hankkeessa esiintyviin kaikkiin tehtäviin. Lisäksi rakennuksen suunnittelussa tulee olla suunnittelun kokonaisuudesta ja sen laadusta vastaava pätevä pääsuunnittelija, jolla on riittävät edellytykset huolehtia hankkeen kokonaisuudesta. Tämä tarkoittaa sitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvä antaa suunnitteluryhmälleen riittävät resurssit.

### 6.2.5

#### Ennakoiva lupakäsittely

Viranomaisohjaus / Viranomaisresurssit / Olennaiset esteettiset vaatimukset / Viranomaisen ammattitaito / Ennakoiva lupakäsittely / Suunnittelijapätevyys

**Tapaus:** Kunnissa on siirrytty ns. ennakoivaan lupakäsittelyyn; käytännössä tämä ei välttämättä toimi. Eräessä korjaushankkeessa ensimmäinen lupakäsittelijä otti hankkeen suopeasti vastaan ja ohjeisti suunnittelijoita kaikin puolin asiallisesti. Huomioitiin hänen antamat ohjeet ja mentiin pari viikkoa myöhemmin jättämään hakemus. Silloin käsittelijä oli vaihtunut eikä uusi henkilö ollut ylipäänsä tietoinen aikaisemmasta vaiheesta, eli kaikki meni uusiksi, uusilla lisäyksillä/korjauksilla.

Kolmas käsittelijä vei hankkeen kaupunkikuvapuolelle, jonka jälkeen pasmat taas menivät sekaisin. Katson, että tämä rikkoo hyvää hallintotapaa. Kyseessähän eivät ole viralliset päätökset, mutta viranomaisohjeistuksen pitäisi olla kattava, läpinäkyvä, perusteltu ja johdonmukainen.

Edellä mainitun takia hanke on viranomaisten lomat, sairastapaukset, koulutustilaisuudet, kalustomuutokset jne. mukaan lukien myöhästynyt vähintään 3-4 kk.

#### Arvio menettelystä:

Ennakoivan lupakäsittelyn ideana on se, että ns. suuret linjat saadaan kuntoon eli luvan myöntämisedellytysten kannalta olennaiset kysymykset tulevat käytyä läpi rakennussuunnittelun ja lupakäsittelyn kannalta riittävän ajoissa. Tällaisia kysymyksiä ovat esimerkiksi asemakaava määräysten tulkinta, rakentamisen vaikutukset naapureihin ja ympäristöön, kaupunkikuvalliset ja suojelukysymykset, palotekniset erityiskysymykset, rakennusten perustamisolosuhteet, rakennusten purkaminen sekä suunnittelijoiden kelpoisuus hankkeeseen.

Kieltämättä yksittäisten kuntien rakennusvalvontaviranomaisten omissa prosesseissa on parannettavaa. Rakennussuunnittelijan on kuitenkin oltava niin ammattitaitoinen, että hän hallitsee hankkeen perustiedot ja siihen vaikuttavat säännökset – hänen tehtävänsä on esittää perusteltu ehdotus ratkaisuksi säännösten tulkitsemiseen kohteessa, jonka juuri hän parhaiten tuntee.

Rakennusvalvontaviranomainen ei mitenkään yhden neuvottelun aikana pysty paneutumaan usein kuukausia kestäneen suunnitteluprosessin tuotoksiin eikä ole myöskään tarkoitus, että tuossa neuvottelussa katsottaisiin koko suunnitelma yksityiskohtineen läpi. Mitä epävarmempi tai epäpätevämpi suunnittelija, sitä useampia ennakkotapaamisia käytännössä tarvitaan.

Viranomaisen ottaa kantaa suunnittelijan esittämiin kysymyksiin soveltamisesta – hänen tehtävänsä ei ole antaa suunnitteluohjeita pätevälle suunnittelijalle. Pätevä suunnittelija osaa myös itse mennä kaupunkikuva-asioita käsittelevän virkamiehen luo ennakkoneuvotteluun, jos hän näkee siihen aiheutta.

### 6.2.6

#### Viranomaisohjauksen ulottumattomuus

Viranomaisohjaus

**Tapaus a:** Viranomaisohjauksen ulottumattomuus on suurimpia ongelmia. Varsinkin yksityiset korjaushankkeet toteutetaan asemakaava-alueillakin usein täysin ilman lupia. Näihin korjaajiin on kovin vaikea vaikuttaa.

**Tapaus b:** Ohjauksen ulottuminen on puutteellista, on lisättävä luvanvaraisuutta tai keksittävä uusia valvonnan malleja. Korjausrakentamisen strategian sidosryhmäkyselyyn vastauksissa aiheesta on 20 mainintaa.

#### Arvio menettelystä:

Vaikka lupaa ei vaadittaisi, MRL 117 § 5 momentti asettaa rakentamiselle vaatimuksia: *Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa.* Käytännössä valvonta toimii vain onnettomuuksien, naapurivalitusten tai ulos julkiselle paikalle näkyvien epäkohtien kautta.

### 6.2.7

#### Palveluasuntoja mielenterveyskuntoutujille, koteja vai hoitolaitos

Viranomaisyhteistyö / Asemakaava / Kulttuuriperinnön vaaliminen / Turvallisuus / Terveellisyys

**Tapaus:** Tarkoitus oli, ettei suunnitella kunnallista hoitolaitosta vaan palveluasuntoja – siis koteja – mielenterveyskuntoutujille. Kotikokonaisuudessa oli asemakaavalla suojeltu vanha tallirakennus ja pieni kolmen asunnon rakennus. Uusia rakennuksia oli tarkoitus rakentaa vain yksi. Lähinnä turvallisuuteen ja terveellisyteen vedoten, tallirakennusta ei lopuksikaan saatu muutettua palveluasunnoiksi, vaikka rakennus hyvin siihen sopi. Selvitykset, joita tehtiin vetosivat ainakin "mahdollisiin" hajuhaittoihin ja todennäköisiin homeongelmiin. Rakennuttajakonsultti oli käsittäkseni alunperinkin vain säilyttävänä rakennusta. Pitkän ja raskaan suunnitteluprosessin jälkeen se lopulta purettiin ja tilalle tehtiin uusi. Ainoastaan kaupunginmuseo ja minä (suunnittelija) olimme sitä oikeasti suojelemissa. Tämä nyt on järkyttävän kokemus mitä minulla on ollut.

#### Arvio menettelystä:

Reviiriristiriitoja syntyy helposti kunnallistenkin toimijoiden kesken, jos ei ole selkeätä yhteistä päämäärää. Kun asianmukaisesti vahvistettu suojelukaava on olemassa ja pätevä suunnittelija palkattu, näyttäytyy viranomaisten yhteistyöhaluttomuus kummallisena. Myönteisten rakennuskulttuuriasenteiden puolesta on tehtävä edelleen työtä.

### 6.2.8

#### Määräysten soveltamisen porrastus

Viranomaisohjaus / Käyttötarkoituksen muutos

**Tapaus:** Ehdotan tiettyjen määräysten sovellutuksen porrastusta: pienet yksittäishankkeet / muut suuremmat hankkeet (raja alle ja yli 3-asuntoiset tai neliöraja kuten vss). Ehdotus on minusta harkitsemisen arvoinen mm. käyttötarkoituksen muutosten valvonnassa.

#### Arvio menettelyistä:

Hankekoko on todennäköisesti yksinään liian summittainen kriteeri korjausrakentamisessa.

### 6.2.9

#### Asiakirjavaatimukset ongelmana

Viranomaisohjaus / Pääsuunnittelija / Suunnittelijan tehtävät ja vastuut / RakMK A2 / Esteettömyys / Tarkistuslistalomakkeet / Rakennuslupakäsittely

**Tapaus a:** Asiakirjavaatimusten suuri kirjo kuntien välillä on suunnittelijalle raivostuttavaa. Rakennusluvan yhteydessä vaadittujen selvitysten ja asiakirjojen välillä on suuria eroja.

Esimerkiksi mittakaavat rakennuslupakuissa; vaikka RakMK:ssa on ne sanottu, niin kunnat saattavat vaatia myös muita mittakaavoja. Vaikka kuntaliitolla on omat kaavakkeet, ne ei kuitenkaan käy kaikille kunnille. Pitäisi samat asiakirjat kelvata joka paikassa. Ei voi olla niin vaikea yhtenäistää niitä.

Kiusaa myös turhanpäiväisten rakennuslupien hakeminen korjauskohteissa, joista ei ole piirustuksia, ja joissa muutokset pysyvät rakennusrungon sisäpuolella.

**Tapaus b:** Pääsuunnittelija:

Minulta on vaadittu pääpiirustusten allekirjoittamista, eli sellaisten suunnitelmien allekirjoittamista, joita en ole laatinut. Kun kysyn perusteita, on vastattu, että "jossain pääsuunnittelijan nimen kuuluu näkyä". Viranomainen on itse hyväksynyt minut pääsuunnittelijaksi ja olen suostunut kirjallisesti hoitamaan pääsuunnittelijan tehtäviä.

Missään ei lue, että pääsuunnittelijan pitää allekirjoittaa asiakirjoja tai tarkastaa suunnitelmia (vaikka kyllä teen sitä, siinä laajuudessa kun kohteen laatu ja koordinointi edellyttää). En minä tarvitse tämän lisäksi holhoojia. Tarkoitushan on, että pääsuunnittelija on niin pätevä ja niin riippumaton, että hän itsenäisesti pystyy hoitamaan tehtävänsä.

Odotan vielä mitä kaikkea joutuu tekemään kun kaikki kuntien tarkastajat ovat käyneet vuosikokouksissaan ja kurseilla koordinoimassa lomakkeistonsa.

**Tapaus c:** Pääsuunnittelija:

Kunnat ovat keksineet työllistää pääsuunnittelijaa kaikenlaisilla rasti-ruutuun -lomakkeilla ja allekirjoituksilla (Liikkumisen esteettömyys on tarkastettu jne.). Jokainen suunnittelija vastaa omista tekeleistään (MRL120§), eli erillinen arkkitehti vastaa erityissuunnittelijan tapaan suunnitelmistaan ja myös allekirjoittaa suunnitelmansa. Katson, että huolehtimisvelvollisuus rajoittuu nimenomaan lain ja määräysten vaatimusten täyttämiseen enkä halua ryhtyä tekemään erityissuunnittelijoille kuuluvaa työtä enkä ottaa heille kuuluvaa vastuuta.

**Arvio menettelyistä:**

Tapauksen a) tarkoittamien rutiiniselvityksien tulisi olla kaikissa kunnissa osapuolleen samantasoiset, mutta koska olosuhteet eri kunnissa poikkeavat toisistaan, on perusteltua edellyttää tarvittaessa lisäselvityksiä. Pätevä suunnittelija osaa itsekin katsoa, minkälaiset asiakirjat ovat järkeviä, jotta haettu asia selviää.

Suomen Kuntaliitto tarjoaa Suomi.fi-ympäristössä vapaasti käyttöön rakennusvalvonnan keskeiset asiakaslomakkeet. Yhtenäinen lomakkeisto on asiakkaiden ja kuntien vapaassa käytössä, mutta sitä ei valitettavasti kaikkialla käytetä. Sinänsä täydellinen yhdenmukaisuus ei kuitenkaan ole käytännössä realistinen tavoite eikä välttämätöntäkään. Tarpeellista kuitenkin olisi tarkistaa, etteivät kuntien lomakkeet sisällä korjausrakentamisessa noudatettavien säännösten kannalta harhauttavia vaatimuksia suunnittelijoille.

Pieni esimerkki parin kunnan lomakesanamuodoista, joissa allekirjoitusvaatimus on varsinkin korjausrakentamisessa vaikea:

- 
- *Olen tarkastanut pääpiirustukset ja todennut, että ne täyttävät SRMK F1 ja G1 vaatimukset esteettömyyden osalta.*
  - *Olen tarkastanut kohteen ja todennut, että se täyttää SRMK F1 ja G1 vaatimukset esteettömyyden osalta.*
  - *Olen tarkastanut kohteen, että se on esteettömyyden osalta piirustusten mukainen.*

*/ Päiväys, pääsuunnittelijan allekirjoitus ja nimen selvennys /*

---

Tarkistuslistalomakkeet saattavat olla hyödyllisiä uudisrakentamisessa, mutta saman lomakkeen käyttöä korjausrakentamisessa ei voi suositella. Korjausrakentamisessa tulee sallia lupaharkinnan yhteydessä tehtävät joustot: MRL 135 ja 136 §:n sekä 13 §:n mukaan korjausrakentamisessa uudisrakentamisen säännöksiä tulee tulkita **soveltuvin osin – ei niin kuin lomake yllä vaatii**. Näin kukaan tunnollinen pää- tai muu suunnittelija ei voi allekirjoittaa yllä esitettyä lomaketta.

Oheisessa esimerkissä pääpiirustuksien sisällöstä F1:n ja G1:n kysymyksissä vastaa rakennus-suunnittelija – pääsuunnittelijahan saattaa olla myös joku muu suunnitteluryhmän jäsen, jonka kompetenssi ei riitä suunnitelman yksityiskohtien arviointiin. "Kohteen tarkastaminen" on myös ongelmallista, koska vastuu hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesta toteutuksesta on vastaavalla työnjohtajalla, ellei rakennusluvassa tai aloituskokouksessa ole sitä nimenomaan pääsuunnittelijalle määrätty.

Tapauksiin b) ja c) viitaten:

- Pääpiirustusten laatija allekirjoittaa laatimansa suunnitelmat [RakMK A2 3.2.1]. Pääsuunnittelija ei allekirjoita pääpiirustuksia, jollei hän samanaikaisesti toimi rakennussuunnittelijana hankkeessa.
- Hankkeen jokainen suunnittelija vastaa omista suunnitelmistaan ja niiden soveltuvuudesta kokonaisuuteen. Pääsuunnittelijan kompetenssi ei ole riittävä rakennuksen kaikkien suunnittelijoiden erikoisaloilla, miksi heitä muuten tarvittaisiinkaan. Pääsuunnittelijan kokonaisuuden onkin huolehtia siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, joka täyttää sille asetetut vaatimukset. Toisin sanoen pääsuunnittelija **huolehtii eri alojen**

**suunnittelijoiden yhteistyön järjestämisestä** eli siitä, että tärkeä työ suunnitelmien yhteensovittamisesta **on tehty** asianmukaisella tarkkuudella.

- Rakennuslupahakemuksen yhteydessä **luvan hakijalta** voidaan edellyttää hakemuksen ratkaisemiseksi tarpeellista selvitystä [MRL 131 § 1 mom]. *Suunnitteluun liittyvä selvitys on sen suunnittelijan tehtävänä ja vastuulla, jonka suunnittelualaa selvitys koskee [RakMK A2 3.2.1].*
- Pääsuunnittelijan ja muiden suunnittelijoiden tehtävät ja vastuut on määritelty maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa ja RakMK A2:n määräyksissä. Kunta voi kuitenkin vaatia suunnittelukokonaisuuden varmistamiseksi pääsuunnittelijan allekirjoittamaan selvityksen tai tarkastuslistan. Pääsuunnittelija ja ao. suunnittelija(t) voivat tarvittaessa yhdessä allekirjoittaa kunnan vaatimat selvitykset.

Toinen asia on, että Pääsuunnittelun tehtäväluettelossa PS 01 on pääsuunnittelijan tehtävät määritelty laajemmiksi kuin RakMK A2:ssa. Kyseessä on yksityisoikeudellinen sopimusasiakirjamalli, joka voidaan, sellaisenaan tai muutettuna, vapaasti liittää tai olla liittämättä suunnittelusopimuksiin.

#### 6.2.10

##### **Kaavoittajan tulkinnat vaihtelevat**

Viranomaisohjaus / Poikkeamislupa / Asemakaava / Viranomaisyhteistyö

**Tapaus:** Kaavoittaja tulkitsi samaa kaavaa eri kohteissa eri aikana eri tavoin, eikä osannut selkeästi ottaa kantaa, tarvitaanko poikkeuslupa vai ei. Kohteet eivät sinänsä mitenkään liittyneet toisiinsa, vaikka sattuivatkin olemaan saman kaavan alueella. Ensin suunnitellussa kohteessa kaavoittajan kanta oli, että muutos on kaavan mukainen.

Myöhemmin toteutetussa kohteessa me haimme poikkeusluvan varmuuden vuoksi, kun kaavoittajalla ei ollut selvää kantaa siihen oliko muutos kaavan mukainen vai ei. Poikkeuslupaa varten kaavoittaja edellytti melko pitkälle menevää suunnittelua (L1-tasoisten kuvien lisäksi mm. pihan valaistussuunnitelman), mikä mielestäni oli kohtuutonta kun ei edes tiedetty vielä voiko kohteen ylittää toteuttaa.

##### **Arvio menettelyistä:**

Ensi sijassa rakennusvalvontaviranomaisen tulisi kyetä tulkitsemaan hankkeen kaavanmukaisuus. Kaavoittajan lausunto voi tukea rakennusvalvonnan päätöksentekoa tuomalla tietoa kaavan tarkoituksesta ja tavoitteista. Kaavoituksen ja rakennusvalvonnan yhteistyötä asemakaavojen valmisteluvaiheessa saattaisi olla syytä tehostaa, koska kaavoittajan tuntemus rakentamismääräyksistä on sangen vaihteleva.

#### 6.2.11

##### **Autopaikkatulkinat**

Viranomaisohjaus / Käyttötarkoituksen muutos / Pysäköinti / Asemakaava / Vähäinen poikkeaminen

**Tapaus:** Autopaikkatulkinat ovat mielestäni kaupungissamme aika ristiriitaiset ja mielivaltaiset. Esimerkiksi jos rakennus on laillisesti muutettu toimistoksi ja se halutaan palauttaa asunnoiksi, vaaditaan palautetuille asunnoille tehtäväksi autopaikkoja. Jos rakennus on laittomasti ollut välillä toimistona ja se palautetaan asunnoiksi, ei autopaikkoja vaadita koska lupaakaan siihen ei haeta. Tämä tulkinta on parin vuoden takaa, toivottavasti tulkinnat ovat sen jälkeen tulleet viisaammiksi.

##### **Arvio menettelyistä:**

Korjausrakentamisessa joustavuutta säännösten tulkinnassa tarvitaan kaikilla viranomaistahoilla; kaavasta voidaan myöntää vähäinen poikkeus. Poikkeamiset kaavasta muodostavat itse asiassa yleisimmän poikkeamisen ryhmän rakennuslupakäsittelyissä.

**6.2.12****Viranomaisohjauksen pulmakysymyksiä / Uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen eroa ei nähdä**

Viranomaisohjaus / Viranomaisyhteistyö / Rakennuslupaharkinta / Uudisrakentaminen / Korjaus- ja muutostyön käsite / MRL 13 §:n soveltaminen / Paloviranomainen / Olennaiset esteettiset vaatimukset / Hyvä hallinto

- Tapaus a:** Korjausrakentamisen näkökulmasta suurin ongelma lienee se, että vanhoja rakennuksia korjattaessa pyritään liiaksi uudisrakentamisen normeihin.
- Tapaus b:** Ei nähdä eroa uudisrakentamisen (aika puhtaasti suoraviivaista tuotantotoimintaa) ja korjausrakentamisen (paljon palvelutoiminnan elementtejä, lähes jokainen tapaus erilainen) välillä. Kuitenkin ohjausprosessinkin pitäisi ottaa tämä vähitellen paremmin huomioon.
- Tapaus c:** Mielestäni kauhean pienelle huomiolle / julkisuudelle jää aina näissä uusissa vaatimuksissa se asian puoli, että säännökset koskevat vain uusimpia rakennuksia.
- Tapaus d:** Säännöksiä on liikaa ja ne ovat liian tulkinnanvaraisia. On turha säätää uusia määräyksiä, jos ne ovat epäselviä ja liian tulkinnanvaraisia.
- Tapaus e:** Eroja eri kuntien viranomaiskäytännöissä/tulkinnoissa esiintyy. Tätä tuskin voidaan poistaa, sillä joustovaraakin tulkinnoissa tulee olla.
- Tapaus f:** Palovaatimuksissa on eniten kuntakohtaisia vaihteluita ja vielä rakentamisen aikanaikin voi tulkinta muuttua. Ennakoitavuus on huonoa, asiat pitää olla riittävästi etukäteen tiedossa ja samanlaisia tulkintoja samoista asioista ainakin kunnan sisällä.

Tiedossa on, että rakennusvalvonta on pienissä kunnissa ailahtelevaa, erityisesti palopuolella, koska paikallisella palopäälliköllä ei ole mitään hajua vaatimuksista tai määräyksistä.

Palopuolella kaikista pahin, paloviranomaiset eivät anna ennakkopäätöksiä vaan käyttävät harkintavaltaa ja tapauskohtaisesti ratkaistaan paikan päälle. Tuntuu kiusanteolla, mitään kunnollista ei tule vaan huomio kiinnitetään aivan pieniin asioihin. Tosin tämä ei ole niinkään kustannustekijä vaan prosessiin liittyvä ongelmakohta.

- Tapaus g:** Miten viranomainen voi tulkita koko maata kattavia määräyksiä ja ohjeita omalla persoonallisella tavallaan paikkakunnasta tai henkilöstä riippuen? Tarvitaan selkeät määräykset, joita ei voitaisi tulkita paikallisesti eri tavoin. Vaikka määräys olisi tiukkakin, niin ainakin sen tietäisi etukäteen ja voisi huomioida hankkeen kustannuksia arvioidessaan. Tarvitaan myös selvempi ero suositusten ja vaatimusten välille. Samaa vikaa (suuresti toisistaan poikkeavat säännösten, määräysten ja lakien tulkintamistavat) löytyy myös eri kuntien pelastusviranomaisista, on oma tieteenlajinsa olla perillä eri kuntien määräyksistä ja vaatimuksista.
- Tapaus h:** Käytännössä varsinkin paloviranomaiset tulkitsevat palomääräyksiä liian usein vasta rakentamisen ollessa käynnissä. Palomääräyksissä tapahtuneet muutokset tulevat myös sovellettaviksi usein välittömästi. Viranomaismääräyksiä ei yleensä kyseenalaisteta, vaan ne toteutetaan lisä- ja muutostöinä. Paloviranomaisten tulisi ottaa kantaa kattavammin jo lupahakemusvaiheessa. Resurssikysymys?
- Tapaus i:** Käyttötarkoituksen muutoksissa törmätään helposti sellaisiin asioihin kuin sprinklaustarpeet, tilojen palokuormat, vanhojen portaiden turvallisuusmääräyksiin (kaiteet) jne. Usein nämä tarkentuvat lupavaiheen jälkeen ja aiheuttavat lisä- ja muutostöitä/kustannuksia. Edellyttäisi pääsuunnittelijan ja viranomaisen tiiviimpää yhteistyötä lupavaiheessa!
- Tapaus j:** Korjausrakentamisen strategiatyöhön sisältyneen sidosryhmäkyselyn vastausten mukaan viranomaisohjauksen suurimmaksi ongelmaksi nousi uuden rakennuksen rakentamiseen tarkoitettujen säännösten soveltaminen vanhaan taloon. **Aiheeseen liittyvien vastausten määrä oli 152.**

Vastaukset voi tiivistää seuraaviin teemoihin:

- Rakentamismääräykset ja ohjeet **koskevat lähes yksinomaan uudisrakentamista**. Määräykset ovat sinänsä pääosin kunnossa ja niitä on riittävästi, jopa liikaakin. Kysymys on määräysten

oikeasta, joustavasta ja kohtuullisesta soveltamisesta korjausrakentamiseen. Nyt käytäntö on kirjava ja tuottaa paljon ongelmia (56 mainintaa).

- Uudisrakentamismenetelmien tuotteiden ja järjestelmien **sovitus vanhaan epäonnistuu usein** ja johtaa myös rakennusten tarpeettomaan ja haitalliseen ylikorjaamiseen. Kestävän kehityksen periaatteita ei valvonnassa noudateta (43 mainintaa).
- **Korjaus on tehtävä rakennuksen ehdoilla**; eri aikakausien rakennusten erityispiirteet on otettava huomioon säännöksiä ja määräyksiä sovellettaessa ja ohjauksen tulee kohdistua paitsi teknisiin, myös kaupunkikuvallisiin, arkkitehtonisiin ja kulttuurihistoriallisiin tekijöihin (28 mainintaa)
- Korjausrakentaminen on riittävin ohjein selkeästi vapautettava uudisrakentamista koskevista määräyksistä ja **korjaamista koskeviin säännöksiin on kehitettävä erillinen, joustava tulkintatapa**. Vaihtoehtona voisi olla myös erillisiä korjausrakentamista koskevia määräyksiä tai ohjeita (25 mainintaa).

### Arvio menettelyistä

Säännöstulkintojen hallitsematon vaihtelevuus on tunnettu ongelma. Jokainen rakentaja, suunnittelija ja viranomainen ymmärtää termin ”korjausrakentaminen” omalla tavallaan peruskoulutuksensa ja työkokemuksensa kautta. Tämä johtuu paljolti siitä, että korjausrakentaminen on käsitteenä yleistävä, mutta olevat rakennukset ovat yksilöitä.

Säännösmielessä rakennus on ”vanha” heti kun loppukatselmus on pidetty eikä säännösten tulkinta ”soveltuvin osin” ole yksiselitteistä, koska:

- rakentamisajankohdan normit ja käytetyt rakennustavat ovat muuttuneet; vanhoja normeja ja rakennustapoja ei välttämättä tunneta eikä tunnisteta
- tyyllillisesti ja rakennustekniikaltaan rakennukset voidaan osapuilleen luokitella rakennusajankohtansa mukaan, mutta sekä tyyli että rakennustekniikka voi myös olla toinen kuin tyyppiesimerkissä
- kuntansa puolesta samanlaisetkin rakennukset saattavat poiketa paljon toisistaan
- sijaintinsa puolesta lähes samanlaiset tai samanikäiset rakennukset saattavat edellyttää erilaista korjaamista siitä riippuen, minkälainen on naapurusto ja sen miljöö.

Yleisesti ottaen korjausrakentamisesta on mahdotonta antaa selkeitä ja yksiselitteisiä määräyksiä vastaavalla tavalla kuin uudisrakentamisesta, koska korjaamisen määrä ja luonne sekä korjattavien rakennusten kirjo on liian suuri. Kuitenkin tapaukset, joissa on konkreettinen, selkeästi määriteltävä ja usein toistuva tulkintaongelma, voitaisiin ajatella käsiteltäväksi erityisenä korjausrakentamisohjeena kunkin määräyksen yhteydessä. Esimerkiksi Ympäristöopas 39:n korjausrakentamista koskevien osien tekstejä voitaisiin ajantasaistaa ja siirtää E1:n ohjeiksi.

### 6.2.13

#### Kyselyn tulos – parempaa suunnittelupätevyyttä olisi vaadittava

Viranomaisohjaus / Suunnittelijapätevyys / Ammattitaito / RakMK A2

**Tapaus:** Korjausrakentamisen strategiatyöhön sisältyneen sidosryhmäkyselyn vastaukset korostivat suunnittelupätevyyden merkitystä:

- Korjausrakentamisessa tulisi olla pätevä suunnittelija; yleiskoulutus (esimerkiksi insinööri AMK) ei riitä rakennussuunnitteluun
- Ammattitaitoinen henkilökunta suunnittelutoimistoihin!  
Alalla on näkemys että korjausrakentamisen suunnittelua (esim. rakennetekniikan alueella) voisi tehdä juuri opintonsa päättänyt ja aineita lukenut. Toimistomme kokemus on, että pitää olla ensin vuosien (> 8) kokemus uudisrakennusten suunnittelusta jotta osaa ja pystyy näkemään kaikki korjausrakentamisen sudenkuopat. Esimerkiksi lumikuormat ovat vuosien varrella muuttuneet 1,5 kN/m<sup>2</sup> jopa 5–6 kN/m<sup>2</sup> suuruisiksi kinostumien takia.



- Pitää varmistaa, että riittävän hyvät ammattilaiset ovat asialla.
- Viranomaisten tulisi ohjata rakennushankkeeseen ryhtyviä asiantuntijuuden käyttöön ja kestäviin ratkaisuihin.
- Töitä johtamaan tulisi nimittää asiansa osaava henkilö ja heille selvät vastuut tehtävien laiminlyönneistä.

Lisäksi painotettiin seuraavia teemoja:

- Suunnitteluun tarvitaan kokonaisvaltaisuutta, nyt paljon heikkouksia, päteviä suunnittelijoita tarvitaan (52 mainintaa)
- Arkkitehteja tarvittaisiin (8 mainintaa)
- Rakenteiden suunnittelun osaajia puuttuu (32 mainintaa)
- Erityissuunnittelun osaajia tarvitaan (12 mainintaa)
- Talotekniikan suunnitteluun taitoa (10 mainintaa)
- Inventointi, kuntotutkimus, kuntoarviointi ja mallintaminen käyttöön (8 mainintaa)

#### Arvio ongelmasta:

RakMK A2 on avainasemassa: ilman riittävän vaativia suunnittelijapätevyyden määrittelyitä ei synny asianmukaista koulutusta. Määrittelemättömät koulutussisällöt oppilaitoksissa tuottavat rakennusalalle toimijoita, joiden todellinen korjausrakentamisen ammattitaito saattaa valinnaisuuksien takia jäädä puutteelliseksi – tämä näkyy rakentamisen laadussa.

Näyttää myös siltä, että A2:n pätevyystaulukoiden ohjeellisuus harhauttaa rakennusvalvontaa hyväksymään suunnittelijoita, joiden ammattitaito ei vastaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 48 §:n suunnittelijan pätevyydelle asettamia vaatimuksia.

#### 6.2.14

##### Kyselyn tulos – Rakennusvalvontaviranomaisten resurssit parannettava rakennuskulttuurin alueella

Viranomaisresurssit / Viranomaisohjaus / Suunnittelijapätevyys / Ammattitaito / Olennaiset esteettiset vaatimukset / Rakennustaide / Kulttuuriperinnön vaaliminen / Viranomaisen ammattitaito

**Tapaus:** Korjausrakentamisen strategiatyöhön sisältyneen sidosryhmäkyselyn vastaukset korostivat rakennusvalvontaviranomaisten pätevyyden merkitystä:

Rakennusvalvontaan tulisi saada riittävästi eri alojen asiantuntijoita korjausrakentamisasioita käsittelemään sekä heille asianmukaiset pätevyysvaatimukset.

Erityisesti puuttuu kaupunki- ja maisemakuvan, rakennustaiteen sekä kulttuurihistoriallisten arvojen asiantuntijoita, koska rakennusalan insinöörikoulutuksessa ei käsitellä aihetta käytännöllisesti katsoen ensinkään. Kommentteja:

- Rakennusvalvonta ei ymmärrä rakennustaidetta (11 mainintaa)
- Eri aikakausien rakentamistapojen tuntemus on puutteellista rakennusvalvonnoissa (21 mainintaa)
- Rakennusvalvonnan resurssit liian vähäiset (16 mainintaa)

#### Arvio ongelmasta:

Korjausrakentamisen strategiatyöhön sisältyneen sidosryhmäkyselyn vastaukset korostivat viranomaispätevyyden merkitystä: säännöksin on edellytettävä riittävän hyvätasoista ja pätevää korjausrakentamiseen perehtynyttä eri alojen ammattihenkilöstöä.

Pienehköissä kunnissa rakennusvalvontaviranomaisten pätevyyskysymys kaupunki- ja maisemakuvan, rakennustaiteen sekä kulttuurihistoriallisten arvojen asiantuntijuuden osalta saattaisi tulla ratkaistuksi alueellisesti, yhteisten virkamiesten avulla, esimerkiksi aluearkkitehtijärjestelmän tapaan. Tietotekniikan kehitys sallii kuvien liikuttelun, joten pitkätkään välimatkat eivät enää ole voittamaton este asioiden käsittelylle. Kuntayhteistyön etuja tulisi markkinoida enemmän.

**6.2.15****Miten luonnosvaiheen suunnitelmilla myönnetään rakennuslupa?**

Viranomaisohjaus / Rakennuslupa / MRL 134 § 2 mom

Rakennusluvan käsittelystä MRL 134.2 § mukaisesti kaipaisten esimerkkejä ja kannanoton siitä miten kyseistä "rakennusluvan myöntämistä luonnosvaiheen suunnitelmilla" sovelletaan eri osissa Suomea.

**Arvio ongelmasta:**

Asia olisi mielenkiintoista selvittää. Käytetyt menettelyt – sikäli kuin niitä löytyy – voisivat antaa palautetta myös tavallisen lupamenettelyn pulmakysymyksiin.

**6.2.16****Kokemuksia viranomaisohjauksesta**

Viranomaisohjaus / Viranomaisyhteistyö / Terveysviranomainen / Paloviranomainen / Viranomaisresurssit / Ennakoiva lupakäsittely / Pääsuunnittelija / Suunnittelijapätevyys / Olennaiset esteettiset vaatimukset

Rakennustarkastaja:

- Erikseen tapahtuva viranomaiskuuleminen saattaa johtaa ristiriitaisiin näkemyksiin
- Ennakoiva lupakäsittely siten, että saman pöydän ääressä ovat kaavoittaja, rakennustarkastaja, pelastuslaitos ja terveysvalvonta on ainakin meidän kaupungissamme mahdollista toteuttaa, suunnitelmat lähetetään etukäteen arvioitaviksi ja pääsuunnittelija tulee esittelemään raadille aikaansaannoksiaan
- Viranomaisen on otettava suunnitelmiin kantaa, on myös osattava kuunnella suunnittelijaa ja oltava valmiudet jopa myöntää voivansa olla joskus väärässä
- Erytysuunnitelmien osalta punakynän käyttöpelko on juristien luoma.

**Arvio menettelystä:**

Kommentit ovat hyviä. Isommissa kohteissa yhteinen neuvottelumenettely on paikallaan ja hyväksi havaittu.

Ongelmia kuitenkin esiintyy myös pienissä kohteissa, joissa myös suunnittelija saattaa olla varsin kokematon. Tällöin suunnittelija ottaa helposti "raadin" kommentit yksittäisiä muutosmääräyksiä, jotka toteutettuaan suunnittelija hämmästyttää, kun hakemuksesta löydetään uusia vikoja.

Rakennusvalvonnan resurssit eivät käytännössä riitä kaikkien korjausrakentamislupien käsittelyyn em. tavalla; lisäksi yhtä aikaa olisi otettava huomioon rakennussuojeluun ja kaupunkikuvakysymyksiin liittyvät näkökohdat, jolloin "raati" paisuisi aika suureksi.

Pätevän suunnittelun edellyttäminen on viranomaismenettelyä kaikkein parhaiten tehostava toimi.

## 7. RAKENNUSSUOJELU, ESIMERKKEJÄ

### 7.1 RAKENNUSSUOJELU / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI

#### 7.1.1

##### **Rakennussuojelun ja teknisten vaatimusten yhteensovittaminen**

Käyttötarkoituksen muutos / Rakennussuojelu / Rakennuslupaharkinta / MRL 13 §:n soveltaminen / Viranomaisyhteistyö / Välipohjat / Esteettömyys / Rakennusfysiikka / Paloturvallisuus / Väestönsuoja / Vähäinen poikkeaminen

**Tapaus:** Museoviranomainen:

Taloteknisten järjestelmien mitoitus perustuu uudisrakentamisen normeihin eikä niissä aina huomioida vanhan rakennuksen erikoispiirteitä. Tekniikkaa on nykyisin paljon ja joka kerta joutuu miettimään mitä uhraa ja mitä jättää. Eräässä kohteessa pyritään materiaalin suojeluun, joka ulottuu myös tiiliseiniin. Uhrikerrokseksi on tällöin valittu välipohjat joihin pääosa sähköistä sijoitetaan.

Useimmiten näissä asioissa päästään hyviin kompromisseihin. Pahimmat vaikeudet johtuvat mielestäni siitä, että yksittäiselle rakennuksella valittu käyttötarkoitus ei ole sopusoinnussa rakennuksen ominaisuuksien kanssa. Silloin ei taitavallakaan suunnittelulla päästä hyvään lopputulokseen.

Rakennussuojelua tukisivat seuraavat periaatepäätökset:

- Puinen välipohja todetaan sellaisenaan riittävän hyväksi rakenteeksi jos taloon asennetaan paloilmoinjärjestelmä. Hoitolaitoksissa lisäksi sprinklaus.
- Esteettömyyden toteutumisessa hyväksytään vähäisiä poikkeuksia.
- Talotekniikan osalta voisi tekniset mitoitukset kyseenalaistaa ja miettiä ne uudestaan.
- Rakennusten mikrobipäästöissä on mielestäni nykyisin ylitulkintaa, joka edellyttää lisätutkimuksia siitä, mikä on oikea terveellisesti ongelmaton taso. Onhan metsäkin täynnä mikrobeja...
- Poistumisteissä hyväksytään automaattisesti poikkeavat porrasmuutokset ja etenemät.
- Poistumistiemitoituksissa otetaan väljempi tulkinta vanhoissa kiinteistöissä. Ovien kappalemäärä on tärkeämpi kuin kaistaleveydet.
- Suojellut rakennukset vapautetaan VSS-määräyksistä. Tukee suojelutavoitteita ja voi edistää rakennusten suojeluhaluja.

Huomiota vaille on yleensä jäänyt akustiikka. Nykyisin kaikki vaimennetaan ja komeat kaiut häipyvät. Olen tietoisesti koettanut säilyttää myös tilojen akustisia ominaisuuksia aina kun se voidaan toimintaa merkittävästi häiritsemättä tehdä. Vanhat kiviset porrashuoneet kaikuvat komeasti...

#### **Arvio menettelystä:**

Korjaus- tai muutostyö enempää kuin käyttötarkoituksen muuttaminenkaan ei automaattisesti laukaise [uuden] rakennuksen rakentamista koskevien säännösten noudattamispakkoa. MRL 125 § säätelee ainoastaan sen, että em. toimille tarvitaan rakennuslupa.

Väestönsuojaa lukuun ottamatta kaikki edellä ehdotetuista joustoista ovat toteutettavissa nykyäänöksiin, koska korjausrakentamisen sekä myös käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä uuden rakennuksen rakentamiseen tarkoitettuja rakentamismääräyskokoelman määräyksiä toteutetaan **vain soveltuvin osin** (MRL 13 §) ja vanhan rakennuksen ominaispiirteet huomioon ottaen (MRL 117 §). Muutoksia verrataan olevaan tilanteeseen, ei uuden rakennuksen rakentamista koskeviin säännöksiin. Kysymys ei siis ole yleensä edes poikkeamisesta, vaan säännösten edellyttämästä rakennusluvan käsittelytavasta korjaus- ja muutostyössä.

Suhtautuminen poikkeuksiin vss-asioissa on ainakin toistaiseksi ollut tiukahkoa, eikä pelastuslaki tässä asiassa tunne rakennussuojelun käsitettä. Pelastuslakia ollaan kuitenkin uudistamassa, ja asiaa pohtinut työryhmä esittää väestönsuojan rakentamisvelvollisuuden poistamista muutos- ja korjaustöiden sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen yhteydessä (SisM pelastusosasto, työryhmämuistio 31.3.2008, SM 074: 03/2007).

### 7.1.2

#### Sillan säilytys

Rakennussuojelu / Viranomaisyhteistyö

**Tapaus:** Jopa siltojen kohdalla voidaan törmätä ristiriitoihin. Ylikulkusilta halutaan korvata uudella, mm. koska vanha ei leveydeltään vastaa nyky määräyksiä eivätkä sillan kaiteet turvallisuusmääräyksiä. Esimerkki on kaupungista, jossa kaupungin museo ja asukkaat haluavat säilyttää sillan ja siltä aukeavan idyllisen näkymän, mutta tiepiiri haluaa rakentaa uuden sillan.

#### Arvio menettelystä:

Kunta voi, laatimalla asemakaavan ja tekemällä kadunpitopäätöksen, halutessaan muuttaa tien kaduksi ja säätää sillan suojelun kaavalla.

Sinänsä vanha silta voitaisiin tulkita MRL 113 §:n määritelmän piiriin kuuluvaksi, siis "kiinteä tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettu rakennelma, rakenne tai laitos, joka ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää viranomaisvalvontaa turvallisuuteen, terveellisyyteen, maisemaan, viihtyisyyteen, ympäristönäkökohtiin taikka muihin tämän lain tavoitteisiin liittyvistä syistä".

Säännösten mukaan toimenpidelupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu MRL:n mukaiseen katusuunnitelmaan tai maantielain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan. Muutoinhan MRL:n asettamia tavoitteita mm. ympäristön laadusta rakentamisessa tulee kuitenkin noudattaa.

Tiesuunnitelman valmisteluun kuuluu myös ympäristövaikutusten arviointi: suunnitelman käsittelyn aikana on syytä korostaa viranomaisyhteistyön merkitystä – tiukasti. Ja jos kunta, maakunnan liitto tai alueellinen ympäristökeskus on suunnitelman olennaisista kohdista eri mieltä Tiehallinnon kanssa, on asia siirrettävä liikenne- ja viestintäministeriön ratkaistavaksi.

### 7.1.3

#### Ullakkorakentamisen viranomaisohjauksen ongelmakohtia

Rakennussuojelu / Asemakaava / Museoviranomainen / Rakennusvalvontaviranomainen / Ennakkotapauksen pelko / Ullakkorakentaminen

**Tapaukset a, b c:** Kaupungin ullakkorakentamiskohteissa ongelmaksi on muodostunut eri viranomaistahojen (ja myös yksittäisten viranhaltijoiden) keskenään ristiriitainen suhtautuminen hankkeisiin. Kyseessä on yleensä asetelma, jossa harkitaan, onko rakentamista ylipäänsä mahdollista toteuttaa tietyssä suojelukohteessa.

Tuntuu siltä, että viranomaisilla ei ole aina riittävää asiantuntemusta ja näkemystä suojelukohteiden kokonaisuuksien arviointiin. Kertarakennuttajat (asunto-osakeyhtiöt) ovat usein varsin herkkänahkaisia eivätkä halua satsata riittävästi lupaprosessin läpivientiin; kyseessä on taloyhtiön kannalta kuitenkin huomattava riskisijoitus. Moni hanke onkin mielestäni turhaan jäänyt kesken.

Kaupunginmuseo tuntuu haluavan kaavamaisesti estää tai minimoida muutokset kaupunkikuvassa. Mielestäni museo ei kuitenkaan ole kyennyt ottamaan perustellusti kantaa esitettyjen suunnitelmien laatuun. Suojelukaavat kieltävät rakennuksen turmelemisen, mutta ei kai voida väittää, että mikä tahansa (hyvinkin suunniteltu) muutos on automaattisesti "turmelemista".

**Tapaus a:**

- kaupunginmuseo antoi kielteisen lausunnon ja hankki tuekseen lisäksi myös museovirastolta kielteisen lausunnon
- kaupunkisuunnitteluvirasto myötäili museon kantaa eikä pitänyt hanketta mahdollisena
- kaupunkikuvaneuvottelukunnan käsittelyssä todettiin kuitenkin, että "esitetyt muutokset on

- kiitettävällä tavalla sovitettu olevaan ympäristöön"
- Tapaus b:**
- lupa myönnettiin rakennuslautakunnassa
  - rakennusvalvonnan kaupunkikuvaosasto piti hanketta täysin mahdollisena
  - kaupungin museo antoi kielteisen periaatelausunnon (ullakkorakentamisen vyöhykekartan perusteella, ottamatta kantaa suunnitelman sisältöön)
  - rakennuttaja vetäytyi hankkeesta, mielestäni turhaan (erinomaisen komea ullakotila, joka tarjosi paljon paremmat lähtökohdat kuin esim. edellisessä esimerkissä käsitelty kohde)
- Tapaus c:**
- rakennusvalvonnan lupakäsittelijä piti hanketta täysin mahdottomana ja ehdotti luopumista jatkosuunnittelusta
  - kaupunkikuvaneuvottelukunta katsoi, että suunnitelma tarjoaa erinomaiset asumisolosuhteet
  - lupa myönnettiin.

#### Arvio menettelystä:

Näissä esimerkeissä viranhaltija ei ole ensisijaisesti ottanut kantaa pätevästi laadittuihin suunnitelmiin, vaan on pyrkinyt estämään ennakkotapausten syntymistä, mikä yksittäisen hyvän suunnitelman kannalta ei aina ole säännöksiin perusteltavissa.

#### 7.1.4

##### Luvattoman rakentamisen onneton lopputulos

Rakennussuojelu / Viranomaisohjaus

**Tapaus:** Kauan sitten muistan, että oli tapaus, jossa rakennustarkastaja vaati lisäikkunoita kaavassa suojeltuun taloon. Luvaton rakentaja oli käyttänyt olemassa olevan valoaukon saunan eteiseen tai muuhun vastaavaan. Ja se lisäikkuna sitten tehtiin, vaikka oli kyse kaavassa suojellusta talosta. Silloin muistan ajatelleeni, että miksi se on suojelu, joka aina joustaa.

#### Arvio menettelystä:

Niin, miksi?

Onnellista on, että asenteet rakennussuojelua kohtaan ovat parin viime vuosikymmenen aikana muuttuneet merkittävästi myönteisemmiksi, ja vanhojen tyylipuhtaiden rakennusten arvostus (ja hinta) on noussut. Voisi olettaa, että seuraavassa remontissa virhe korjataan – ellei ole jo korjattu.

#### 7.1.5

##### Rakennustarkastajan ja suunnittelijan ammattitaito

Rakennussuojelu / Suunnittelijapätevyys / Viranomaisen ammattitaito / Rakennuslupakäsittely / Olennaiset esteettiset vaatimukset / Rakennustaide / Rakennustapaohjeet / Kulttuuriperinnön vaaliminen

**Tapauksia:** Viranomaisten joukossa on aniharvoja arkkitehtejä, ja on selvää, että suunnittelutaidon ja sitä myötä suunnitteluohjauksen puute näkyy joka paikassa. En juuri odota maalaiskunnissa tai pikkukaupungeissa tapaavani rakennustarkastajaa, jolla olisi jotakin hedelmällistä kritiikkiä tai ehdotuksia suunnitelmien kehittämiseksi.

Suunnittelijoina on edelleen kaikenlaista väkeä, neuvotteluissa viranomaisten kanssa asiat pyörivät pykälien ja säännösten parissa. Talon kokoisia virheitä putkahtelee keskelle kaupunkia.

Oli kysymys uudesta tai vanhasta alueesta, hyvät ja havainnolliset rakennustapaohjeet voisivat monesti auttaa mietityn viestin perille menoon.

Korjausrakentamisessa suunnittelun ja valvonnan puutteet näkyvät ehkä selvimmin: arvokkaatkin alueet muuntuvat vähitellen asiantuntemattomasti, tyypillisiä virheitä ovat:

- korvikemateriaalit,
- paksut laattamaiset räystäät
- ikkunoiden sijoittaminen puutaloissa syvälle seinän sisään
- karkeat höyläämättömät listoitukset
- eri aikakaudelta (tai ei miltään aikakaudelta) lainatut julkisivuaiheet
- paksunnetun julkisivun helma jättää sokkelin syvälle jne.

**Arvio menettelystä:**

Suunnittelijoita tulisi edellyttää **suunnittelutehtävään** riittävää pätevyyttä; esimerkiksi rakenne- tai lvi-suunnittelijaa ei ole koulutettu rakennussuunnittelijaksi. Korjausrakentamisessa on erityisesti tarpeen rakennustaiteen historian koulutus ja vanhan rakennustekniikan ymmärrys, joka rakennusvalvonnan tulisi aina suunnittelijalta edellyttää.

On ymmärrettävää, että pienten kuntien rakennustarkastajat eivät pysty olemaan ”kaikkien alojen asiantuntijoita”, mutta viranomaisyhteistyön avulla ja pätevää suunnittelijaa käyttäen voidaan saada paljon aikaan.

Ministeriön ohjekirja mm. kirjoittajan edellä luettelemista virheistä voisi olla paikallaan.

Myös kunnat voisivat nykyistä paljon enemmän kirjata rakennusjärjestyksiinsä paikallisia ominaispiirteitään ja antaa havainnolliset rakennustapaohjeet paikallisen rakentamisen sekä korjaamisen tavoista. Näin kunnassa olisi ennakkoon tiedossa oleva ja yhteisesti hyväksytty näkemys, jota voitaisiin sitten soveltaa sekä suunnittelussa että rakennuslupakäsittelyssä. Kuntaliitto on antanut asiasta ohjeita vuonna 2005.

**7.1.6****Parvekelasitukset**

Rakennussuojelu / Suunnittelijapätevyys / Olennaiset esteettiset vaatimukset / Rakennustaide / Parvekkeet

**Tapaus a:** Toimistorakennus muutettiin asuinrakennukseksi. Samalla rakennettiin kellariin ja sisäpihan alle autopaikoitustilat. Sisäpihan puolelle rakennettiin ulokeparvekkeita, joille olisi haluttu myös lippa ja lasitus parvekkeiden käytettävyyden takia. Kyseessä oli uudisrakentamiseen verrattava toimenpide ja käytännössä asunnot on rakennettu muutostöiden aikana voimassa olleiden rakentamismääräysten mukaisesti.

Parvekkeille myönnettiin lupa, mutta ei lipoille ja lasitukselle. Vedottiin siihen, että lasitus ei sovi ko. kaupunginosan kaupunkikuvaan vaikka kyse oli umpinaisen sisäpihan puolelle rakennettavista parvekkeista, joita niitäkään ei aiemmin ollut. Kaavassa rakennus ei ole suojeltu.

Hanke toteutettiin ilman lippoja ja lasituksia.

**Tapaus b:** Asuinrakennuksen julkisivut uusittiin ja parvekelaatat uusittiin tai korjattiin. Samassa yhteydessä olisi haluttu lasittaa parvekkeet ja rakentaa lippa ylimpien ulokeparvekkeiden päälle, parvekelaatan suojaamiseksi ja parvekkeiden käytettävyyden parantamiseksi. Lupa lasitukselle myönnettiin vain sisäänvedetyille parvekkeille vaikka alueella on myönnetty lupia myös ulokeparvekkeiden lasitukselle ja lipoille. Kaavassa rakennus ei ole suojeltu.

Hanke toteutettiin ilman ulokeparvekkeiden lasitusta ja ylimpien parvekkeiden lippoja.

**Tapaus c:** Asuinkerrostalon julkisivut korjattiin ja lämmöneristettä lisättiin, myös vesikate uusittiin. Samassa yhteydessä olisi haluttu uusien parvekkeiden kaiteet ja muuttaa niiden materiaali betonista opaalilasikaiteeksi, jollaisia on alueella ennestäänkin. Tarkoitus oli keventää ilmettä ja helpottaa korjaustyön tekemistä. Rakennus ei ole kaavassa suojeltu miltään osin.

Kaidemateriaalin vaihdolle ei annettu lupaa. Hanke toteutettiin ja betonikaiteet uusittiin betonisina.

**Arvio menettelyistä:**

Kaikissa kolmessa tapauksessa asiakkaalta oli tullut palaute: tulkinta kohtuuton tai väärä. Palaute suullisena yleensä rakennustyön aikaisen katselmoinnin yhteydessä. Samankaltaisia tapauksia kirjoittaja kertoo olevan kohtuullisen paljon.

Kysymys on ensisijaisesti siitä, miten hankkeiden rakennussuunnittelijat osaavat tehtävänsä. Ulokeparvekkeiden lasittaminen on vaikea tehtävä: lasitus tuhoaa helposti rakennuksen tyylin ja julkisivun ilmeen. Sama koskee parvekemateriaalin muutosta; kyse on rakennuksen ilmeestä, johon

parvekkeet ensiksi pitäisi saada soveltumaan. Naapurin parvekkeita katsotaan vasta seuraavaksi. Lupapäätökset osoittavat, että ao. suunnittelijat ovat todennäköisesti ylittäneet kykynsä ylärajan.

Jos ratkaisu ei ole MRL 117 §:n 1 momentin mukainen eli ei täytä kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimuksia, on tarpeetonta puhua siitä, oliko rakennus suojeltu ja olivatko parvekkeet pihan puolella.

Kaupunkikuvallisissa kysymyksissä kyse on joka kerran yksittäisestä ratkaisusta, jonka tulee soveltua rakennukseen ja ympäristöön. Tässä tapauksessa näyttäisi siltä, että työmaavalvonta on eri mieltä kaupunkikuvapuolen valvonnan kanssa, eikä ratkaisujen perusteita ole sisäisesti selvitelty.

#### 7.1.7

##### **Museoviranomaisten vaatimukset – kaksi kannanottoa**

Rakennussuojelu / Viranomaisyhteistyö / Viranomaisen ammattitaito / RakMK A2 / Rakennustaide

##### **Tapaus a: Ongelma**

Museoviranomaiset haluavat antaa lausunnon asioista, joihin heille ei ole mitään oikeutta. Onko niillä sitä valtaa, jota ne käyttää? Heiltä ei tule ikinä mitään puoltavaa lausuntoa. Enää ei tunnu lainsäädäntö riittävän museoväelle, vaan suojelu pyhittää kaiken.

Lisäksi energia-asiat ja museoviranomaisten vaatimukset ovat vaikea yhtälö.

##### **Tapaus b: Ei ongelmaa**

Museoviranomaisten kanssa ei ole koettu vaikeuksia. Nämä asiat pitäisi olla jo tiedostettu kun aluetta lähetään kehittämään. Jos on suojeltu kohde, niin käyttötarkoituksen muutoksen osalta suojelumääräykset on niin ehdottomia, että tiloja jää toissijaiseen käyttöön. Kuitenkaan isoksi ongelmaksi ne eivät ole muodostuneet, eikä ongelmaksi koettu. Museoviranomaisten ja muidenkin viranomaisten kanssa pitäisi puhua riittävän ajoissa.

##### **Arvio menettelyistä:**

Tapauksessa a kirjoittajalla ei ole kykyä ottaa asiallista kantaa korjausrakentamisen kokonaisuuteen tai rakennussuojelun tavoitteisiin.

Toisaalta on tiedossa, että esimerkiksi ullakkorakentamisen yhteydessä huippuluokan suunnittelijakaan ei välttämättä saa myönteistä lausuntoa alueellisessa poikkeusluvassa sallittuun ullakkorakentamiseen, koska museoviranomaisen halu säilyttää asioita ennallaan on usein voimakas. Myös esiintyy erikseen selvitettäviä näkemyseroja, jos museoviranomaisella ei ole arkkitehdin koulutusta.

Eryteisesti on muistettava, että viranomainen ei suunnittele, hänen tehtävänsä on ottaa kantaa valmiiseen suunnitelmaan tai luonnokseen. Museoviranomaiset myös selventävät ja tarkentavat suojelutavoitteita hankkeen alkuvaiheessa tarpeen niin vaatiessa

Vaikeuksia korjausrakentamisen suunnittelussa tulee vastaan, mutta pätevä arkkitehti yhdessä taitavien erityissuunnittelijoiden ryhmän kanssa pystyy yleensä varsin helposti ehdottamaan ratkaisua, joka on toteutettavissa ilman suuria ongelmia.

Korjausrakentamisen arkkitehtisuunnittelun pätevyysvaatimukseen on syytä ottaa kantaa RakMK A2 uusimisen yhteydessä. Myös rakennusvalvontaviranomaisten pätevyysvaatimusta tulisi tarkastella rakennustaiteen hallinnan näkökulmasta.

#### 7.1.8

##### **Uudisrakentamissäännösten soveltaminen vanhoihin rakennuksiin**

Viranomaisohjaus / Rakennussuojelu / Korjaus- ja muutostyön käsite / Loma-asunto / RakMK G1 / MRL 13 §:n soveltaminen / Ilmanvaihto / Lämmöneristys / Uudisrakentaminen / Hirsitalo

##### **Tapaus:**

Eniten soittoja tulee ihmisiltä, jotka ovat hankkineet omistukseensa lapsuudenkotinsa palatakseen juurilleen ja elelläkseen kuin ennenkin. Ja sitten kunnan rakennustarkastaja vaatii kaikki viimeisimpien uudisrakennusten koneelliset ilmastoinnit sun muut vetkutukset. Eryteisesti virkaiältään nuoret rakennustarkastajat eivät katso voivansa yhtään käyttää omaa järkeään vaan nojaavat kritiikkittä eri

tasoihin teknisiin säännöksiin ja ohjeisiin. Eli ministeriön uudisrakentamisohteistusta sovelletaan kaikkiin rakennuksiin. Ilman poikkeuksia.

Tämä koskee erityisesti ilmanvaihtoa, seinien lisälämmöneristystä ja ikkunoiden U-arvoa. Yleensä lopputulos on koneellinen ilmanvaihto, jolloin rakennus on tiivistettävä ja ikkunat vaihdettava sekä seiniä lisälämmöneristettävä. Tällöin menetetään juuri se hengittävä (=kosteutta sitova) rakenne, jota vanhan hirsirungon uusiokäytöllä on alun perin haettu.

#### Arvio menettelyistä:

Edellä esitetyille viranomaisvaatimuksille ei ole perusteita. MRL 135 § säättää, että olevan rakennuksen korjaus- ja muutostöissä noudatetaan MRL 117 §:n määräyksiä soveltuvin osin. Paikoin tavaksi tullut käytäntö soveltaa käyttötarkoituksen muutoksiin automaattisesti uuden rakennuksen rakentamista koskevia määräyksiä on syytä kyseenalaistaa, koska käytäntö ei perustu maankäyttö- ja rakennuslakiin.

**Lain 125 § ei edellytä** [uuden] rakennuksen rakentamista koskevien määräysten ja ohjeiden soveltamista

- sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen,
- rakennuksen laajentamiseen tai
- sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen eikä myöskään
- muutostyöhön jolla ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

**Laki edellyttää**, että em. toimenpiteille **hankitaan rakennuslupa**.

Lain mukaan korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon

- rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä
- rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön.

Myöskään rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä **muutosten johdosta**.

Samanaikaisesti on MRL 118 §:n mukaan huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia (myös sisätiloja) tai kaupunkikuvaa turmella.

MRL 13 §:n mukaan 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 käytötapa edellyttävät.

Rakentamismääräyskokoelman säännösten soveltaminen on teknistynyt ja eriytynyt rakennuksen kokonaisuuden tarkastelusta. Muistettava on myös säännöshierarkia: RakMK:n määräykset ja ohjeet eivät kumoa maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

Kuitenkin: kun loma-asunto muutetaan pysyvään asumiseen, sitä koskevat RakMK G1:n määräykset ja ohjeet, joiden suhteen ei voi tehdä lupaharkintaa edellä mainituin perustein. Tarvittavat perustellut joustot on tällöin tehtävä vähäisinä poikkeuksina.

#### 7.1.9

##### **Ikkunamuutokset pilaavat herkästi rakennuksen ilmeen eikä energiatalous aina edes parane**

Rakennussuojelu / Lämmöneristys / Energia / Ikkunamuutos / Ovet / Kestävä kehitys

**Tapaus a:** Ikkunoiden U-arvovaatimus ajaa usein isoissa hankkeissa vaihtamaan ikkunat ja ulko-ovet uusiin, joilla on parempi U-arvo. Koskaan ei kuitenkaan puhuta ikkunan liittymisestä seinärakenteeseen, sillä eräässäkin kohteessa (asuinkerrostalo) tämä liitos tiivistettiin huonosti ja lämmönkulutus lisääntyi.

**Tapaus b:** Esimerkinä huonosta korjaustoiminnasta on vanhojen ikkunoiden uusiminen. Lasikerrosten lisäämisellä ei rakennuksen kokonaisenergiataloudessa saada juurikaan merkittäviä säästöjä. Usein päinvastoin, kun huonosti toteutettu uusiminen lisää asunnoissa vetoa ja lisälämmitystä. Lisäksi rankasti kilpailtu ala johtaa huonoihin ratkaisuihin ja heikkoihin materiaaleihin, jotka ovatkin alku



seuraavalle hyvinkin pikaisesti eteen tulevalle uudelle korjaustarpeelle. Vanhojen rakenteiden huolellinen kunnostus tuo usein sekä esteettisesti että kokonaistaloudellisesti paremman lopputuloksen.

**Tapaus c:** Ikkunoitten vaihto vanhoihin rakennuksiin on lisääntynyt aivan hölmöilyihin saakka. Vanhoja jopa yli satavuotiaita ja hyväkuntoisia ikkunoita ajetaan kaatopaikalle uusien ns. lämpöikkunoitten tieltä. Niiden kestoikä heikkojen materiaalien vuoksi saattaa olla kuitenkin 20–30 vuotta, minkä jälkeen taas on vaihto vuorossa. Ja taas vanhat kaatopaikoille. Rakennusvalvonta on joissakin kunnissa erityisen tiukka ja tulkitsee hyvin yksisilmäisesti ja ymmärtämättömästi mm. vanhojen ikkunoitten säilyttämistä jopa monissa paikallisesti tai maakunnallisesti merkittävässä rakennuksissa. Vanhan rakennuskannan korjaukseen tulee saada omat selkeästi uudisrakentamisesta erillään oleva terveellisyys- jne. normistonsa.

#### **Arvio menettelyistä:**

Rakennusten alkuperäisen ilmeikkyyden vähittäinen menettäminen taitamattomin detaljimuutoksin on korjausrakentamisaktiiviteetin myötä kiihtymässä. Rakennusvalvonnan olisi syytä kiinnittää säännönmukaisesti huomiota mm. ikkunamuutosten yksityiskohtiin; näistä kaivattaisiin valtakunnallista ohjetta, joka sinänsä olisi helppo laatia jo olevan materiaalin pohjalta.

#### **7.1.10**

##### **Ostetaan mieluummin uusittua korviketta kuin aitoa vanhaa**

Rakennussuojelu / Kuoliaaksi korjaaminen / Kestävä kehitys / Ikkunamuutos

**Tapaus:** Otan esille mielestäni tärkeän ongelman: Suuri yleisö on sisäistänyt omalla tavallaan säännökset ja ohjeet, rakennusten pitää olla priimatavaraa.

Meillä oli suunniteltavana vanhan pihapiirin muutostyö. Kohde oli vanha asuinkiinteistö, josta suurin osa oli vuosikymmeniä sitten muutettu liiketiloiksi. Tilat muutettiin asunnoiksi. Liikesivu muuttui jälleen empireasuun. Huoneistot oli tarkoitus myydä osakkeiksi. Rakennuttaja ja urakoitsija olivat vastuullisia.

Tässä tulee ongelma rakennuksen kanssa: kaikki tilat ja ratkaisut pyritään tekemään uudisrakentamista vastaaviksi. Mistään nurkasta ei saa vetää, pintojen on oltava suoria ja rypyttömiä. Katon saumoista ei voi ajatella tippuvan sammaleen hitustakaan. Lämmöneristysten tulee olla hyvät ja ikkunoiden tulee olla erittäin toimivia (hyvin avautuvia ja tiiviitä) jne.

Tämä johtaa hyvin helposti arvokkaankin rakennuksen muiluttamiseen siten, että mieluiten tehdään korvikeosia kuin käytetään alkuperäisiä (esim. ikkunat, listoitukset jne.). Urakoitsija tai rakennuttaja yrittää selvittää isoilta jälkiselvittelyiltä ja uhri on oikeastaan vanha rakennus. Käytännössä sama tilanne tulee eteen myyntitapauksissa, joissa on aina mahdollista saada joku mittaaaja, sieniasiantuntija tai juristi tutkimaan rakennusta suurennuslasilla.

– On selvää, että toisin päin kaikenlaisia huijareita ja vian kätkijöitä esiintyy kiinteistöjen myyjinä.

#### **Arvio menettelyistä:**

Originaliteetin vähittäinen häviäminen rakennuksista kiihtyy korjausrakentamisen lisääntymisen myötä. Rakennusvalvontaviranomaisen olisi syytä kiinnittää säännönmukaisesti huomiota myös mahdolliseen ylikorjaamiseen. MRL 166 § edellyttää, että vanha rakennus pidetään kunnossa ja että suojellun rakennuksen kunnossapitämisessä otetaan huomioon rakennussuojelun tarkoitus.

#### **7.1.11**

##### **Ikkunoiden materiaalin muutos**

Rakennussuojelu / Kestävä kehitys / Ikkunamuutos

**Tapaus:** Ikkunoiden materiaalin vaihdon hankaluus eli luvan saaminen vaihdolle rakennuksissa, joita ei ole kaavalla suojeltu, tuottaa myös jonkin verran yhteydenottoja.

**Arvio menettelyistä:**

Kirjoittaja tuntuu olevan sitä mieltä, että ainoastaan kaavalla suojellun rakennuksen ikkunoiden ilme olisi säilyttämisen arvoinen. Ikkunat ovat rakennuksen silmät; vääränlainen muutos tekee silmistä kierot tai sokeat.

Rakennuksen ikkunoita joudutaan pakostakin uusimaan; aina vanha materiaali ei ole säilynyt kunnostuskelpoisena. Ikkunamuutokset olisivat hyvä aihe valtakunnalliseen, nimenomaisesti korjausrakentamista koskevaan ohjeeseen. Katso myös kohta 7.1.9

**7.1.12****Uudisrakentamissäännösten soveltaminen vanhaan rakennukseen: rakennuksen ehdoin**

Rakennussuojelu / Kuoliaaksi korjaaminen / Kestävä kehitys / Ikkunamuutos / Turvallisuus

**Tapaus:** Rakennusvalvontaviranomainen:  
Olen soveltanut määräyksiä työssäni aina tapauskohtaisesti. On huomioitu kokonaisuus eli rakennuksen historiallinen arvo, esimerkiksi vanhat kaksikerrosikkunat, jos ne ovat korjattavissa on ratkaisu yleensä ok.

On vaarallista lähteä muuttamaan rakennusta niin että sen arvo ja kauneus katoavat – vain sen vuoksi että säännökset täytyisivät. Turvallisuus on vähän vaikeampi – on mietittävä, mitä riskejä turvallisuuden tulkinnassa voi ottaa... Lähtökohtana vanhan korjaamisessa tulee olla vanha rakennus itsessään eikä nykyiset säännökset!

**Arvio menettelyistä:**

Teksti puhuu puolestaan; kohteen luonteen huomioon ottava lupaharkinta on oikea asioiden käsittelytapa. Turvallisuuttakin verrataan rakennuksessa aikanaan hyväksytyyn tilanteeseen, ei uusiin määräyksiin.

**7.1.13****Vanhan rakennuksen siirto**

Rakennuksen siirto / Uudisrakentaminen / Ilmanvaihto / Lämmöneristys / Hirsitalo / Rakennussuojelu

**Tapaus a:** Kun siirretään vanha rakennus paikasta toiseen, kohdellaan sitä uudisrakennuksena. Oikea lähestymistapa olisi käsitellä tätä korjaamisena, jolloin ei suoraan vaadittaisi RakMK:n täyttämistä.

Tämä koskee erityisesti ilmanvaihtoa, seinien lisälämmöneristystä ja ikkunoiden U-arvoa. Yleensä lopputulos on koneellinen ilmanvaihto, jolloin rakennus on tiivistettävä ja ikkunat vaihdettava sekä seiniä lisälämmöneristettävä. Tällöin menetetään juuri se hengittävä (=kosteutta sitova) rakenne, jota vanhan hirsirungon uusiokäytöllä on alun perin haettu.

**Tapaus b:** Siirrettävissä hirsirakennuksissa on yksi iso kipupiste. Siirrettäviä rakennuksia käsitellään kuin uudisrakennuksia, vaikka ne ovat vanhoja, ja niitä tulisi ehdottomasti käsitellä korjausrakentamisen keinoin sekä säädösten tulkinnassa että fyysisesti uudelleen pystytettäessä.

**Arvio menettelyistä:**

Rakennuksen siirron tulkinta rakennuksen korjaus- ja muutostyöksi on itsessään katsottava poikkeustapaukseksi, harkitusti käytettynä mahdolliseksi.

MRL 113 §:n määritelmän mukaan rakennus on kiinteä tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettu rakennelma, rakenne tai laitos. Kun vanha rakennus siirretään, se saa uuden miljöönsä, uudet naapurit ja usein myös uudet perustukset; lisäksi huomattava osa rakenteista, pinnoista ja detaljeista herkästi uusiutuu. Tällöin saattaa myös olla kysymys uuden rakennuksen rakentamisesta siten, että osin käytetään vanhoja rakennustarvikkeita. On huomattava, että minkä tahansa laatuinen ja näköinen vanhan rakennuksen siirto ei aina välttämättä ole ympäristölle eikä rakennukselle itselleenkaan eduksi. Pelkän hirsirungon uusiokäyttö ei yksin ole riittävä peruste tulkita talo vanhaksi rakennukseksi.

Toisaalta, mikäli siirto on historiallisesti, museaalisesti ja uuden sijoituspaikan kannalta perusteltu, löytyy varmasti erityisiä syitä lain edellyttämään tapauskohtaiseen harkintaan MRL135 §, 125 § ja 13 § mukaan sekä vielä lisäksi lain sallimiin vähäisiin poikkeuksiin MRL175 §:n mukaan, mutta siirtosuunnitelma vaatiikin sitten sekä erityistarkastelua että erityisosaamista.

Koneellista ilmanvaihtoa sen sijaan ei pakosti vaadita uudisrakennukseenkaan; painovoimainen ilmanvaihto on säännösten mukaan periaatteessa mahdollinen, joskin vaatii paljon enemmän suunnittelua ja suunnitteluosaamista kuin koneellinen.

---

## 8. ESTEETTÖMYYS

### 8.1 ESTEETTÖMYYS KORJAUSRAKENTAMISESSA

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 § 3 momentin mukaan

*“Rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut.”*

Periaatteen toteuttamista käytännössä tarkentavat maankäyttö- ja rakennusasetuksen 53 § sekä rakentamismääräyskokoelman osa F1.

Säännösten esteettömyysvaatimusten noudattaminen on uudisrakennusten suunnittelussa nykyään useimmiten itsestään selvää, ja tämä näkökulma tulee lähivuosina pikemminkin korostumaan, kun vanhuksen osuus väestöstä kasvaa. Käytännön suunnittelussa tilanne ei ole ongelmaton, mm. RakMK C2:n määräys 3.1.1 alimman lattian korkeusasemasta on esteettömyystavoitteen kanssa lähtökohtaisesti ristiriidassa, mitä pykälän selostuksessa kyllä lievennetään.

Korjausrakentamisessa tilanne on monimutkaisempi. Ongelmat esteettömyysvaatimusten soveltamisessa johtuvat usein siitä, että kohde on tehty aikana, jolloin määräyksissä ei esteettömyysnäkökulmaa vielä tunnettu. Ensimmäinen lainsäädäntötoimi liikuntaesteisten huomioon ottamisesta rakentamisessa oli 1973 voimaan tullut rakennusasetuksen muutos, jonka mukaan yleisön käyttöön tarkoitettuja tiloja rakennettaessa on riittävää huomiota kiinnitettävä siihen, että niitä voivat käyttää myös henkilöt, joiden liikuntakyky tai kyky suunnistautua on iän, vamman tai sairauden vuoksi rajoittunut. Asetusta tarkennettiin 1978 julkaistulla Suomen rakentamismääräyskokoelman osalla F1. Asuinrakennuksia koskeviksi esteettömyysvaatimukset tulivat varsinaisesti vasta vuonna 1994 voimaan tullessa RakMK:n uudessa osassa G1.

Rakennusten suunnittelussa tasoerot ovat perinteinen ilmaisukeino, ja esimerkiksi pääsisäänkäyntien huolella suunnitellut, usein muita rakennusosia arvokkaammasta materiaalista toteutetut ulko- ja sisäporrasaskelmat ovat arkkitehtoninen kohokohta. Riittävän loivan luiskan rakentamiseen ei useinkaan ole tilaa, eikä muutos aina ole edes mahdollinen, kun samalla on noudatettava MRL 118 §:n vaatimusta siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Varsinkin aluksi esteettömyysmääräysten tultua voimaan korostettiin pelkkää pyörätuolimitoitusta liikaakin: kun korjattaessa ei pystytty tekemään täysin normit täyttäviä tasonvaihtojärjestelyjä, ei sitten tehty mitään. Terveen järjen käyttö ja kokonaisuuden tarkastelu yksityiskohtien sijaan on kuitenkin korjausrakentamisessa välttämätöntä normien lukuarvoihin takertumisen asemesta. Parannuksia esteettömyyteen tulee rakennuksia korjattaessa aina suositella, vaikkei nykysäännösten vaatimusten sataprosenttiseen täyttämiseen päästäisikään. Parannukset ovat hyödyksi kaikille, eivät pelkästään liikuntaesteisille.

Hissin jälkiasennuksesta porrashuoneeseen saatiin vuosia odotettu säännös: alkuvuodesta 2009 voimaan tullut E1.n kohdan 10.4.2 lisäys. Se yhtenäisti eri kuntien vaihtelevat käytännöt, jotka aikaisemmin osaltaan jarruttivat hissien rakentamista tuntuista avustusprosentteista huolimatta. Lisäksi hissien kustannusten jakaminen hyödyn mukaan osakkaiden kesken on ollut hankalaa, uusi asunto-osakeyhtiölaki tuonee tähän helpotusta.

Ongelmat tosin eivät vielä ole ohi. Julkisuudessaakin keskusteluttaneet ja oikeuskäsittelyihin saakka päätyneet näkemuserot arvokkaita porrashuoneita suojelevien ja toisaalta rakennusten esteettömyyttä ja käytettävyyttä korostavien viranomaisten välillä eivät ole omiaan innostamaan taloyhtiöitä epävarmaan hankkeeseen. Oleellinen edellytys hankkeen onnistumisella on tässäkin suunnittelijan pätevyys. Hissin sovittaminen porrashuoneeseen on erittäin vaativa tehtävä – ei pelkästään sata vuotta vanhoissa suojelukohteissa vaan myös moderneissa rakennuksissa. Työ vaatii yhtä aikaa rakennustaiteellista herkkyyttä, teknistä asiantuntemusta ja usein myös riittävää

jääräpäisyyttä, jotta rakennussäännösten ilmaisemat tavoitteet säilyvät ehjinä ristikkäisten intressien ja taloudellisten laskelmien puristuksessa. Rakennusvalvonnan tehtävä on varmistaa, että tarvittava asiantuntemus on hissihankkeeseen ryhtyvällä käytettävissä suunnitteluvaiheesta toteutukseen.

Korjausrakennuskohteessa ei koskaan voida kirjaimellisesti noudattaa kaikkia nykysäännösten vaatimuksia. Tyypillinen esimerkki on ääneneristysluvussa lähemmin käsiteltävä ääneneristävyys-tavoitteen ja esteettömyysvaatimusten sovittamaton ristiriita 1920–1950 -lukujen rakennuksissa, joissa alalaattapalkkivälipohjan ääneneristävyuden takaaminen vaatii ns. uivan lattian välipohjarakenteen päälle, jolloin F1:n määrittämät kynnyksen enimmäiskorkeudet ylittyvät reilusti, ellei sitten porrashuoneita pureta kokonaan.

Ratkaisut joudutaan aina tapauskohtaisesti harkitsemaan ja tärkeysjärjestyksiä priorisoimaan: lähtökohtina MRL 117 § 4 mom:

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

sekä MRL 118 §:

*"Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennus-taiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella."*

Oleellista on muistaa säännösten hierarkia, lain velvoittavat pykälät menevät aina alemmantasoisten säännösten ja varsinkin ohjeiden edelle.

---

## 8.2 ESTEETTÖMYYS / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI

---

### 8.2.1

#### **Välipohjan ääneneristävyuden parantaminen – ongelmia esteettömyyden toteuttamisessa.**

Käyttötarkoituksen muutos / Rakennussuojelu / Esteettömyys / Kynnykset / Ääneneristys / Rakennuslupaharkinta / Vähäinen poikkeaminen / Asuntosuunnittelu

**Tapaus:** Peruskorjattavan vanhan sairaalarakennuksen käyttötarkoitus muutettiin asuinkerrostaloksi. Julkisivu on suojeltu. Rakennusten ulko-oville johtavat pihalta muutaman askelman graniittiportaat, jotka on säilytettävä. Porrashuoneisiin rakennettiin hissit. Kulku hissille ei näin ollen ole esteetön, eikä rakennusvalvonta sitä sellaiseksi edellyttänyt.

Välipohjan rakenteena oli alalaattapalkisto, jonka ohut alalaatta välittää ääntä sivusuunnassa. Mitattu ääneneristävyys ei täyttänyt nykyisiä määräyksiä. Välipohjan alapintaan lisätty ääneneristyskerros ei riittänyt, yläpintaan tarvittiin myös uiva lattiarakenne, jotta riittävä (hakemusajankohtana voimassa ollut) ääneneristys olisi saavutettavissa. Rakennusvalvonta edellytti muutosta ja rakennushankkeeseen ryhtyvä halusi tehdä sen asukkaiden valitusten pelossa. Porrashuone pyrittiin säilyttämään ilmeeltään alkuperäisen henkisenä. Portaiden nousun muuttamiselle ei ollut ulkonäöllisesti eikä taloudellisesti perusteltua syytä: porrastasanne jäi 80 mm alemmaksi kuin huoneiston lattia.

Esimerkitapauksessa rakennuksen käyttö ei muuttunut vaativampaan suuntaan. Noudatettiin ääneneristävyysvaatimusta esteettömyysvaatimuksen kustannuksella. Molempien vaatimusten yhtäaikainen noudattaminen olisi edellyttänyt kestävän kehityksen säädöksestä tinkimistä ja ollut samalla tuhoisa porrashuoneen arkkitehtonisen ilmeen kannalta. Tasoero jaettiin kahteen noin 40 mm:n korotukseen porrastasanteen mutkassa ja eteisessä. Tasoerot merkittiin rakennuslupapiirustuksiin.

#### **Arvio menettelystä:**

Askelääneneristysparantaminen on silloin ratkaistavissa helposti, kun eristys voidaan lisätä huoneiston kattoon ilman, että rakennuksen tyylipiirteet ja sisätilojen luonne muuttuvat. Esimerkiksi

jousirangan varaan rakennettu alakatto on yleensä käyttökelpoinen ja arkkitehtonisessa mielessä mahdollinen funkistaloissa tai sitä nuoremmissa rakennuksissa.

Uivan lattian rakentaminen välipohjan päälle taas tuottaa esimerkkitapauksessa mainitut korkeusongelmat, jotka usein on ratkaistava vain ohentamalla, porrastamalla tai luiskaamalla kulkuväylää eteisessä ja/ tai porrashuoneen tasanneosuuksilla.

Vanhemmissa taloissa katon nurkkapyöritysten, listojen ja kipsikoristeiden merkitys huonetilan ilmeen kannalta täytyy ratkaista erikseen kohdetta kunnioittaen. Tällaisessa tapauksessa ääneneristysvaatimuksesta tulisi joustaa. Rakennuksen kokonaisilmeestä riippuen eri ratkaisumallien painotukset saattavat perustellusti vaihdella, mutta historiallisesti merkittävän rakennuksen turmeleminen teknisten määräysten noudattamisvaatimuksen takia ei ole sallittua (MRL 118 §).

Kysymys ei siis ole vähäisestä poikkeuksesta vaan MRL:n soveltamisesta.

### 8.2.2

#### **Ikkunasta parvekkeenovi; kompromissi oviaukon leveyden ja parvekkeen rakentamisen välillä**

Käyttötarkoituksen muutos / Rakennussuojelu / Esteettömyys / Ikkunamuutos / Ovet / Parvekkeet / Rakennuslupaharkinta / Vähäinen poikkeaminen / Asuntosuunnittelu

**Tapaus:** Peruskorjattavan rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostaloksi. Julkisivu on suojeltu. Rakennuksen tyyliin sopimaton ikkunamuutos korjattiin ja ikkunat palautettiin alkuperäisen tyylin mukaisiksi. Julkisivulle rakennettiin parvekkeet kaikille asunnoille avaamalla ikkuna-aukko lattiaan saakka ulottuvaksi.

Klassisistinen julkisivu edellytti symmetrian käyttämistä ikkunajaossa. Aukon puolikas, josta käynti parvekkeelle kulkee, oli pienempi kuin uusien rakennusten esteettömyysmääräykset sallivat (mutta riittävä useimmille pyörätuoleille).

Parvekkeet rakennettiin – rakennusvalvonta katsoi esteettömyysvaatimuksen tulleen riittävästi huomioonotetuksi. Samalla julkisivun ilme voitiin säilyttää tyylinmukaisena ja saatiin toiminnallisesti paremmat asunnot. Ovileveydet merkittiin rakennuksen loppupiirustuksiin, jotka toimitettiin rakennusvalvontaan.

#### **Arvio menettelystä:**

Esteettömyyden vaatiminen uudisrakentamista koskevien säännösten mukaan olisi estänyt parvekkeiden rakentamisen. Nyt otettiin huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä soveltuvuus aiottuun käyttöön MRL 117 §:n tarkoittamalla tavalla. Kysymys ei ollut vähäisestä poikkeuksesta vaan MRL:n soveltamisesta.

### 8.2.3

#### **Yksiön kynnyksen poistaminen**

Esteettömyys / Paloturvallisuus / Ääneneristys / Luvanvaraisuus

**Tapaus:** Kirjoittajan täti asuu kaupungin keskustassa vanhusten talon yksiössä. Hän liikkuu nykyään pyörätuolilla. Käytävään menevässä ovesa oli kynnyks, jonka yli täti ei päässyt ilman avustajaa. Paloviranomaiset olivat sanoneet, että kynnyks täytyy olla. Ja pitäähän se paikkansa, että sekä palo- että ääneneristysmääräysten mukaan huoneiston ulko-ovesa on kynnyks.

Kirjoittaja poistatti kynnyksen lupaa kysymättä. Täti pääsee nyt mukavasti yksin liikkumaan asunnosta pois ja menemään erilaisiin tilaisuuksiin talossa. Elämän laatu on huomattavasti noussut, mutta edelleen häntä hiukan huolestuttaa tällainen luvaton kynnyksen poisto.

#### **Arvio menettelystä:**

Omavaltaisuus saattaa aiheuttaa vakaviakin vaaratilanteita, jos riittäviä tietoja vaaran syntymisen mahdollisuudesta ei ole.

Toisaalta elämänlaadun parantaminen on tärkeämpää kuin yksittäisen säädöksen kirjain – sillä edellytyksellä, että toimenpiteestä ei aiheudu vaaraa. (MRL 1§ ja 117§ – osia: "Tämän lain tavoitteena on järjestää rakentaminen niin, että edistetään sosiaalisesti kestävä kehitystä." – "Rakennuksen tulee soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut." "Korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.")

Miten kynnyksasia olisi pitänyt järjestää?

Kynnyksen poistamiseen tarvitaan rakennuslupa – ainakin asiaa tuntemattoman mielestä raskas ja hankala menettely.

- Jos yksi on käytävällä, joka on erotettu porrashuoneesta, ei oven alaosassa olevalla raolla ole paloteknistä merkitystä mahdollisessa palotilanteessa eikä käyttäjien turvallisuus vaarannu. Ääneneristävyys heikkenee oleellisesti mutta esteettömyyden kannalta tilanne paranee.
- Jos taas ovi avautuu porrashuoneeseen, oven alla oleva rako on palotilanteessa vaaraksi, eikä lupaa voitaisi myöntää.

Oikea tapa on käyttää laskeutuvaa kynnyksiä; tämä muutos ei vaadi oikein toteutettuna lupaakaan. Käytännössä ovi tulee silloin kokonaan uusittavaksi.

#### 8.2.4

##### Kesäkahvilan ja ravintolan esteettömyys

Käyttötarkoituksen muutos / Rakennussuojelu / Esteettömyys

**Tapaus a:** Vanhaan aitaan tehtiin kesäkahvila pyöräilyreitillä museotien varrella. Aitta oli kooltaan 4 x 4 m<sup>2</sup>, muutama pöytä ulkona. Esteetöntä kulkua ja wc-tilaa ei ollut mahdollista toteuttaa. Muutos tulkittiin kioskiksi, koska muutoin ei olisi ollut mahdollista tarjota kahvilapalveluja ensinkään.

**Tapaus b:** Suojeltuun kiinteistöön tehtiin ravintola, jossa ahdas porras. Hyväksyttiin porraskiipijä; vaihtoehtoinen kulku keittiön kautta luiskaa pitkin. Esteettömyyttä detaljeissa ei pidetty olennaisena, kokonaisarviointi saatavuudelle ja toimivuudelle oli ensisijaista.

##### Arvio menettelystä:

MRL 125 §:n mukaan käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakennuslupaa. Rakennusvalvonnalla on kuitenkin aina mahdollisuus (ja velvollisuus) tulkita säännöksiä soveltuvien osin, kun kysymys on muusta kuin [uuden] rakennuksen rakentamisesta. Näin esimerkiksi kioskitulkinta on kekseliäs, mutta tarpeeton.

Porraskiipijän hyväksyminen on luovaa viranomaistoimintaa.

Mikä on porraskiipijä:

- *Tekninen itsekulkeva väline, jonka avulla avustaja voi kuljettaa pyörätuolinkäyttäjää portaissa. Portaisiin ei sinänsä tehdä rakenteellisia muutoksia:*
  - \* henkilö voi joko istua kiipijän istuimella tai kiinnittää pyörätuolinsa laitteeseen
  - \* kiipijät voi säätää erilaisiin pyörätuoleihin
  - \* porraskiipijä voi olla akkukäyttöinen tai täysin avustajan vedettävä
  - \* akkukäyttöinen porraskiipijä vaatii avustajaa ohjaamaan laitetta, mutta ei vaadi käsivoimia
  - \* automaattinen turvajarru
  - \* portaiden jyrkkyys saa olla enintään 35 astetta.

#### 8.2.5

##### Tupakointitilan esteettömyys / Liikehuoneiston käyttötarkoitus muutettiin ravintolaksi.

Käyttötarkoituksen muutos / Esteettömyys

**Tapaus:** Ravintolaan rakennettiin samassa yhteydessä kaksi erillistä tupakointitilaa. Toinen tiloista sijaitsi ylimmässä kerroksessa ja toinen alimmassa. Tupakointitilat edellytettiin rakennettavaksi esteettöminä.

Kumpaankin tilaan johtavalle väylälle rakennettiin hissi liikkumisesteettömyyden toteuttamiseksi. Rakennushankkeeseen ryhtyvältä tuli palaute: tulkinta on kohtuuton tai väärä.

#### Arvio menettelystä:

Mikäli tällainen vapaaehtoisesti toteutettava palvelu halutaan tarjota, voidaan esteettömyysasiainkin viranomaisharkintaa pitää perusteltuna.

#### 8.2.6

##### Asuntolarakennuksen peruskorjaus, käyttötarkoitus ei muutu

Rakennussuojelu / Esteettömyys / Asuntola

**Tapaus:** Sairaalan henkilökunnan asuntolarakennus erotettiin sairaala-alueen asemakaavasta omalle tonteilleen, jolle laadittiin asemakaava. Talosta suunniteltiin asuntola määräyksellä AKS, lisäksi suojelumerkintä sr-2 ja siihen lisämääreitä.

Asuntolarakennus korjataan alkuperäiseen käyttöönsä, käyttötarkoitus ei muutu (siis alkuperäisestä, välissä on luvattomia vaiheita). Rakennukseen tehdään hotellihuonetyyppisiä huoneita, jotka eivät ole esteettömiä. Kerroksissa on kuitenkin aina yksi esteetön asuinhuone ja lisäksi erillinen inva-wc käytävällä. Kulkuyhteydet ja yhteistilat ovat esteettömät. Tälle ”ei 100% esteettömälle” perusratkaisulle haettiin ja saatiin hyväksyntä.

#### Arvio menettelystä:

Ratkaisu on innovatiivinen. Vastaava innovatiivisuus saattaisi tulla kysymykseen myös käyttötarkoituksen muuttuessa, jos rakennuksen suojelutavoitetta ei muutoin pystyttäisi toteuttamaan.

#### 8.2.7

##### Kulttuuriperinnön arvostus ei aina ole itsestään selvää

Esteettömyys / Käyttötarkoituksen muutos / Rakennussuojelu / RakMK G1 / Vähäinen poikkeaminen / Rakennuslupaharkinta / MRL 13 §:n soveltaminen / Kulttuuriperinnön vaaliminen

**Tapaus a:** Museon ja esteettömyyden vaatimukset ovat usein ristiriitaisia. Ongelmat ovat kuitenkin aika pieniä, koska vanhan rakennuksen yhteydessä voi antaa vähäisiä poikkeuksia.

**Tapaus b:** Esteettömyysvaatimukset nousevat esiin sielläkin missä oikeasti ei ole taitoa ja osaamista ratkaista niitä rakennusperinnön kannalta suositeltavalla tavalla.

**Tapaus c:** Esteettömyysvaatimukset korjausrakentamisessa ovat kohtuuttoman hankalia, niitä tulkitaan usein vailla tapauskohtaista harkintaa. Pakottaako G1 tekemään hyvän rakentamistavan vastaisesti ja kohtuuttomasti vanhaa rakennusta rikkoen – sallitaanko esteettömyysvaatimuksista tinkiminen ja jos sallitaan kenen luvalla ja mihin ja miten poikkeaminen kirjataan?

#### Arvio ongelmista:

Esteettömyys on tärkeä vaatimus, mutta ei ainoa. Sen järjestäminen olevaan rakennukseen ei saa aiheuttaa rakennuksen sisä- tai ulkotilojen turmeltumista. Korjausrakentamisessa ja varsinkin suojelluissa rakennuksissa ratkaisut vaativat suunnittelijalta erityistä ammattitaitoa ja paneutumista. RakMK G1 koskee uuden rakennuksen rakentamista.

Korjaus- ja muutostöiden osalta kysymys ei kaikissa tapauksissa ole määräyksistä poikkeamisesta, koska Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset koskevat uuden rakennuksen rakentamista ja vain erikseen määritellyissä tapauksissa vanhan rakennuksen korjaamista [MRL 13 §]. Suunnittelijan on esitettävä ratkaisut lupahakemuksessa selkeästi esimerkiksi luetteloin, mitoin ja tekstein silloin, kun hän erityisesti haluaa varmistautua siitä, että ne vahvistuvat.

Tarvittaessa rakennusvalvonnan tulisi myös käyttää lain suomaa mahdollisuutta vähäiseen poikkeukseen.



### 8.2.8

#### Hissin rakentaminen vanhaan porrashuoneeseen

Esteettömyys / Rakennussuojelu / Ullakkorakentaminen / Hissi / Rakennuslupaharkinta / Kestävä kehitys

**Tapaus a:** Ullakkorakennusluvan edellytyksenä olisi oltava hissien ulottaminen uuteen kerrokseen tai jos portaassa sitä ei ole, tulisi antaa hissirakennusvelvoite. Esteettömyydestä on tehtävä pakko, koska homma ei muuten etene: liirumlaarumit ei enää auta. Nykytasovaatimusten saavuttaminen korjausrakentamisessa jollain lailla esimerkkien kautta ohjeeksi.

**Tapaus b:** Esimerkkinä hissien rakentaminen vanhaan porrashuoneeseen. Tulee sallia joustavampi suhtautuminen ulosmenoväylien leveyksiin. Esimerkiksi Helsinki on määräysten soveltamisessa oikealla tiellä. Päinvastaisena esimerkkinä Espoo, jossa lienee mahdotonta rakentaa yhtään hissiä esimerkiksi Tapiolaan. Hissirakentamisessa tulisi luopua myös 100 % liikuntaesteettömyydestä silloin, kun se estää kokonaan hissien rakentamisen: vanhukset ja suurin osa muista liikuntarajoitteisista selviävät ahtaamissakin hisseissä ja pyörätuolin käyttäjiä on vain kolmisen prosenttia liikuntarajoitteisista.

#### Arvio menettelyistä:

Tapauksessa **a** esitetty näkökanta on nykysäännösten vastainen. Viranomaisella on velvollisuus tulkita säännöksiä soveltuvien osin, kun kysymys on muusta kuin [uuden] rakennuksen rakentamisesta.

Tapauksessa **b** esitetty näkökanta on kannatettava. Tällöin tulevat otetuksi huomioon myös MRL 1 §:n periaatteet ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehityksestä.

Hissien rakentaminen porrassyökyjen alueelle ei ole ainoa vaihtoehto. On tutkittava myös ulkopuolelle tai asuntovyöhykkeelle sijoittamisen mahdollisuus.

### 8.2.9

#### Hissin rakentaminen

Rakennussuojelu / Rakennustaide / Hissi / Esteettömyys / Rakennuslupaharkinta / Suunnittelijapätevyys / Museoviranomainen

Museoviranomaisten toiminta asettaa tiettyjä rajoituksia erityisesti peruskorjauksessa. Mm. putkistojen sijoittaminen ei ole vapaata, esim. porrashuoneisiin ei voi sijoittaa tai ei voi rakentaa hissejä koska muuttaa portaiden ilmettä.

#### Arvio menettelyistä:

Porrashuone on käyttäjien kannalta tärkeä yhteinen, puolijulkinen sisätila, joka varsinkin vanhemmissa rakennuksissa suunniteltiin aina arvokkaaksi ja jota todella kannattaa suojella. Esimerkiksi putkinousujen sijoittaminen suojeltuun porrashuoneeseen ei ole suojelutavoitteen mukaista. On lisäksi muistettava, että MRL 118 § – kielto turmella historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia koskee myös sellaisia rakennuksia sisätiloineen, joita ei ole erikseen suojeltu.

Hissien rakentaminen peruskorjauksen tai ullakkorakentamisen yhteydessä on vaativa tehtävä mutta onnistuu useimmiten, jos porrashuone suunnitellaan ammattitaitoisesti. Vaikeutena mitoituksen lisäksi koetaan standardihissien soveltumattomuus arvokohteisiin. Niihin tarvitaan tarkka suunnitelma ja mittailausratkaisu, jonka hinta saattaa olla paljon tavanomaista hissiä kalliimpi – mutta eihän se porrashuoneeseen ole tavanomainen. Hyviä esimerkkejä on olemassa

### 8.2.10

#### Hissin sijoittaminen vanhaan porrashuoneeseen

Rakennussuojelu / Asemakaava / Vähäinen poikkeaminen / Hissi / Esteettömyys

Vanhoissa ja arvokkaissa (porrashuone suojeltu tai suojelun tarpeessa) kohteissa tulisi miettiä suoran hissikiulun sijaan tuolilla varustetun kaidehissin mahdollisuutta.

Korjausrakentamisessa tulee sallia rakennuksen ulkopuoliset hissi tai porrashuoneratkaisut, jotka ylittävät alkuperäisen rakennusoikeuden. Joko kaavat joustaa lisärakennusoikeuden tai myönnetään kaupunginosakohtaisia tai lähiökohtaisia poikkeuslupia.

#### Arvio menettelystä:

Hissin jälkiasennuksesta on tullut kauan odotettu nimenomaan korjausrakentamista koskeva asetus: alkuvuodesta 2009 voimaan tullut E1.n kohdan 10.4.2 lisäys.

Ehdotukset kaidehissistä ja ulkopuolisista hissi- tai porrashuoneratkaisuista ovat kannatettavia. Myös kaavat voivat joustaa, kaavan määräyksistä voidaan myöntää vähäinen poikkeus.

Rakennuslupaa edellyttävissä korjaus- ja muutostöissä noudatetaan säännöksiä rakennuksen ominaisuudet huomioon ottaen. Porrashuonetta suunniteltaessa tulee myös ottaa huomioon MRL 117 §:n 4 mom säännös, joka sisältää hienovaraisen korjaustavan periaatteen.

---

#### 8.2.11

##### **Pesutilojen esteettömyysvaatimus tuottaa korjausrakentamisessa paljon ongelmia**

Korjaus- ja muutostyön käsite / RakMK G1 / Asuntosuunnittelu / Esteettömyys / Pesutilat / Ovet

**Tapaus a:** Paritalon kellariin rakennettiin pesu-saunatilat. Tilaan johtava kapea ulko-ovi oli sokkelissa paikassa, johon ei ollut kulkumahdollisuutta. Sisäportaat olivat vanhat jyrkät kierreporrastyyppiset. Saunaan vaadittiin invamitoitus (ympyrä, löylyovi O9 ym.)

**Tapaus b:** Korjauskohteissa kylpyhuoneiden muuttaminen esteettömiksi on usein teknisesti vaikeaa. Usein lattiarakenne pitäisi tehdä muusta materiaalista kuin betonista. Tällöin tosin askeläänivaatimukset eivät toteudu.

Esimerkiksi kylpyhuoneen esteettömyyttä koskevat vaatimukset ovat aivan liian yksioikoisia ja johtavat sekä typeriin että kalliisiin ratkaisuihin; korjausrakentamisessa ei uskalleta ratkaista asioita tarkoituksenmukaisesti; mittaillaan vain kääntöympyrän kokoa.

**Tapaus c:** Saunan ovileveysvaatimuksen poisto tai mikäli taloyhtiössä on yhteissauna ei esteetöntä leveyttä tarvitse noudattaa. Kerrostaloasuntojen kylpyhuoneisiin pyörähdysympyrän halkaisijaksi 1300 ja yksiselitteisesti maininta että pientaloissa, rivitaloissa ja pienkerrostaloasunnoissa joihin ei pääse hissillä ei tarvitse noudattaa esteettömyyssäännöksiä.

**Tapaus d:** Jos esim. sauna on yläkerrassa ja sinne vaaditaan leveä saunanovi sen takia, että sinne on esteetön pääsy on mielestäni järjetöntä. Jos esteettömyyttä haetaan niin se vaatii muutakin kuin pelkän saunanoven leventämistä. Ja jos sitä muuta ei tehdä niin miksi leventää saunanovea.

Asunnon saunan ovileveysvaatimus ei ole järkevä koska useimmiten sauna ei kuitenkaan sovellu liikuntarajoitteisen käyttöön.

**Tapaus e:** Asuntojen kh- ja wc-tilojen mitoitusvaatimus on tosi hulppea, peruskorjauskohteissa soisi hieman joustoa mitoitusasioihin. Tietenkin siten, että tilat ovat toimivat. Kahden cm:n kynnyksen on melko korkea, kun siitä yrittää mennä pyörätuolia käyttäen yli.

**Tapaus f:** Tietyt esteettömyyssäännökset ovat kuolleina syntyneitä: mm. saunan ovivaatimus, jota määräyksenomaisesti noudatetaan vaikka se juontaa G1 ohjeesta.

**Tapaus g:** Tässä on ihan selkeä paikka tiivistää yhteistyötä rakentamista ohjaavan lainsäädännön, rakentamista ohjaavan kaavoituksen ja käytännössä edellä olevien pohjalta rakennussuunnittelua tekevän toimijoiden kesken. Käytännön tulokset ovat huonoja kompromisseja eivätkä palvele esteellistä. Ihanneolosuhteissa saattaa toimia, mutta niitä olosuhteita ei ole paljon.

Ainakin omalta osaltani olen yrittänyt selvittää Ympäristöministeriöstä lähtien miten näitä esteettömyysasioita pitäisi ihan tosissaan soveltaa käytäntöön. Kunnollisia vastauksia ei ole tullut ja

vastuuta on laitettu "paikallisten viranomaisten" ohjeistuksen varaan. Ja nämä onnettomat rakennustarkastajat joutuvat tekemään tulkintoja epämääräisten määräysten pohjalta ja virkavirheen pelossa varmuuden vuoksi kaiken varalta pahimman pelon pohjalta.

#### Arvio tapausten ongelmista ja menettelyistä:

Ongelmana ovat uudisrakentamista säätelevät asunosuunnittelun esteettömyysvaatimukset, joita on ruvettu noudattamaan osassa Suomen kuntia myös korjausrakentamisessa.

Asuntojen esteettömyyssäännösten osalta on syytä muistaa, että silloin, kun

- ei ole kysymys uuden rakennuksen rakentamisesta (MRL 13 §)
- eikä rakennuksen käyttäjien turvallisuus vaarannu eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikenny (MRL 117.4 §),

korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön.

Rakentamismääräyskokoelman G1-osaa sovelletaan siis **vain siltä osin** kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa edellyttävät. RakMK G1:ssä määräyksenä annettua ovimittaa sekä G1:n **selostuksessa (!)** olevaa viittausta F1:n **ohjeeseen (!)** vaaditaan usein turhan kirjaimellisesti noudatettavaksi myös korjausrakentamisessa.

Tapauksessa **a** ratkaisu ei ollut perusteltu – liikuntaesteinen henkilö ei edes pääse kellariin eikä rakennuksen käyttötapakaan muutu. Koska uudet pesutilat **parantavat** nykyisten käyttäjien terveydellisiä olosuhteita, olisi vaatimukset rajoitettava siihen.

Invaympyrä on helppo mutta vanhan rakennuksen korjaamisessa usein tarpeettoman kaavamainen väline tarkoituksenmukaisuustarkasteluun. Lisäksi helposti unohtuu, että vaikka suuri vapaa lattiapinta pesutilassa on etu pyörätuolin tai rollaattorin käyttäjälle, se on turvallisuusriski sellaiselle apuvälineittä liikkuvalla, jolla on huimaustaipumusta tai muuten liikkuminen vaikeaa ja tasapainon säilyttäminen ongelma.

Korjaus- ja muutostyössä viranomaiselta nimenomaan edellytetään harkintaa rakennuksen ehdoin ja siten, että tarkastellaan rakennuksen toimintaa kokonaisuutena.

Uusia, omatoimisuuteen kannustavia pesutilaratkaisuja hoitolaitoksiin ja palveluasumiseen on tutkittu viime aikoina; G1:n tarkistaminen vähemmän kaavamaiseksi olisi paikallaan.

## 9. KÄYTTÖTURVALLISUUS

### 9.1 PORTAAT JA KAITEET

Sisääntulo portaineen viestii rakennuksesta ja sen käyttäjistä. Tästä syystä aulojen ja porras-huoneiden ulkonäköön, edustavuuteen, tyyliin ja tilalliseen ilmeeseen on eri aikakausina kiinnitetty paljon huomiota.

Korjauksissa ja muutostöissä portaille ja kaiteille tulee edelleen antaa sama painoarvo kuin alkuperäisessä rakennuksessa on tai on alunperin ollut. Ongelmakohtia on paljon, koska lähes jokaisessa korjattavassa tai muutettavassa talossa on portaat ja niissä kaide. Myös sana 'turvallisuus' herättää: vähitellen kaikkea, mikä on rakennettu toisin kuin nykyiset määräykset säätävät, on ruvettu pitämään turvattomana.

Voidaan kuitenkin kysyä, miksi kaide, joka on hyvin palvellut jo esimerkiksi 50 tai 100 vuotta, voi yhtäkkiä muuttua turvattomaksi sen takia, että taloa korjataan entisessä käytössään. – Mikäli halutaan vedota asukkaiden keskipituuden kasvuun, olisi asiasta säädettävä valtakunnallisesti.

Porras- ja kaidekysymyksissä uusien säädösten yksityiskohtat tarkkoine mittoineen törmäävät usein suojelutarpeiden kanssa. Paljolti ristiriidat johtuvat siitä, että RakMK F2:n määräyksiä ei ole luettu tarkkaan, ja ohjeita sovelletaan sellaisenaan myös korjausrakentamisessa. On huomattava, että RakMK F2 on laadittu uuden rakennuksen rakentamista varten, eikä esimerkiksi sen ohjeita järkevästi pystytä soveltamaan vanhemman rakennuskannan eri tyylikausien porras- ja kaideyksityiskohtiin. F2:n kohta 1.1 Soveltamisala nimen omaan säätääkin varmuuden vuoksi korjausrakentamiseen jouston velvoitteen seuraavasti:

*Nämä määräykset ja ohjeet koskevat uuden rakennuksen sekä sen rakennuspaikan ja tontin käyttöturvallisuutta.*

*Muutos- ja korjaustoimenpiteisiin näitä määräyksiä ja ohjeita sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain 13 §:ssä säädetyllä tavalla ottaen myös huomioon lain 117 § ja 118 §:n säännökset.*

Jos rakennuksen käyttötarkoitus pysyy samana tai palautetaan alkuperäiseen luvanmukaiseen käyttöönsä (esimerkiksi toimistoiksi muutettu asuinkerrostalo takaisin asuinkäyttöön), vanhat portaat ja kaiteet on perusteltua säilyttää. Olosuhteita luonnollisesti on järkevää parantaa rakennuksen ominaisuudet ja erikoispiirteet huomioon ottaen – arvorakennuksissa erityisesti siten, että rakennuksen kulttuurihistorialliset sekä rakennustaiteelliset arvot tulevat säilytetyiksi.

Mikäli rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu aiempaa vaativampaan suuntaan, viranomaisen on ratkaistava, liittyykö ratkaisuun vaaraa uudenlaisten käyttäjien tavanomaisessa toiminnassa. Tällöin on edellytettävä asian korjaamista hyväksyttävälle tasolle suunnittelun keinoin. Suunnitelman on kuitenkin samalla otettava huomioon rakennussuojelulliset tekijät – MRL 118 § koskee myös sellaisia arvorakennuksia, joita ei ole suojeltu.

On huomattava, että määräysten soveltaminen olevan rakennuksen ominaisuudet ja erikoispiirteet huomioon ottaen ei ole poikkeus – edes vähäinenkään – vaan säädösten edellyttämä velvollisuus.

---

## 9.2 KÄYTTÖTURVALLISUUS / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI

---

### 9.2.1

#### Suojellun modernin arvorakennuksen porraskaiteet

Rakennussuojelu / Käyttöturvallisuus / Portaat ja kaiteet

**Tapaus:** Aikuisten oppilaitoksen peruskorjauksessa, jonka käyttötarkoitus ei muuttunut, käyttäjän edustaja pelkäsi, ettei pääportaan kaidekorkeus vastaa nykymääräyksiä.

Selvitettiin nykymääräykset, ja ilmoitettiin kirjallisesti rakennusvalvonnalle kaiteen mittatiedot, sekä myös se, ettei määräyksiä tarvitse soveltaa korjauskohteissa ja että rakennushistoriallista arvoa ei saa hävittää. Rakennusvalvonnasta tuli sen jälkeen tieto, ettei kaiteita tarvitse muuttaa.

#### Arvio menettelystä:

Näin juuri.

---

### 9.2.2

#### Kaidekysymyksiä vanhassa rakennuksessa – säädökset ja suojelutarpeet törmäävät

Käyttötarkoituksen muutos / Rakennussuojelu / Portaat ja kaiteet / Käyttöturvallisuus / RakMK F2

**Tapaus a:** Museoviranomainen:

Arvokkaiden sisätilojen korjauksissa ja muutoksissa tulee vastaan monia yksityiskohtia, joissa säädökset ja suojelutarpeet törmäävät. Esimerkiksi portaiden tai parven kaide, jonka korkeus ja dimensiot eivät täytä turvallisuusmääräyksiä. Yleensä nämä ratkaistaan jollain lasilevyllä ja kaiteen korottamisella, ei aina kovin elegantisti.

**Tapaus b:** Rakennusvalvontaviranomainen:

Missä laajuudessa esimerkiksi tulisi ulosmitata asuinrakennukseksi alun perin rakennetun, sittemmin toimistokäytössä olleen rakennuksen porrashuoneen kaidekorkeuksia ja suojaavan osan ”oikeellisuutta”.

Minulla on juuri hyvä esimerkki meneillään. Rakennuksen C-porras on ollut pitkään toimistokäytössä ja palautetaan nyt asunnoiksi. Kaidekorkeus on kutakuinkin ok, mutta suojaava osa vastoin F 2:ta. Olen kuitenkin jättänyt asian sikseen (vaikei porrasta sen kummemmin ole suojeltukaan) lukuun ottamatta ullakon tasoa (tulee nyt myös asunnoiksi), johon tulee laminoitu lasikaide eteen. Ei siksi, että ullakkoasunnot ovat uuden rakentamista, vaan siksi, että tilanne tällä tasolla paikan päällä on hurjemman oloinen kuin porrassyöksyissä.

Sitä, miksi en ylipäätään puuttunut porrassyöksyjen kaiteisiin, vahvasti merkittävästi se, että portaissa A ja B oli täsmälleen samanlaiset kaiteet (paitsi eri väriset, en pistänyt muuttamaan väriä).

**Tapaus c:** Rakennesuunnittelija:

F2:n mukainen vaatimustaso ei täyty kun säilytetään/kunnostetaan vanhoja kaiteita. Suojeltavissa rakennuksissa lupaviranomaiset eivät salli välttämättä turvallisuuden vaatimia muutoksia. Tarvittaisiin yhtenäinen käytäntö sillä epämääräisyyttä on havaittu.

**Tapaus d:** Rakennusvalvontaviranomainen:

Turvallisuuden osalta ei voi joustaa, muilta osin on selvitettävä tapauskohtaisesti mahdollisuudet joustaa ja näin joudutaan tekemään

#### Arvio ongelmista ja menettelyistä:

Kaidekysymyksiin liittyy korjausrakentamisessa useimmiten myös arkkitehtoninen ja rakennussuojelullinen näkökohta, joka on MRL:n säännösten mukaan yhtäaikaisesti ja vähintään yhtä painavana otettava huomioon olennaisten teknisten vaatimusten kanssa. On syytä edellyttää tehtäväksi sekä elegantti että riittävän turvallinen ratkaisu. Jos kaide on hyvin palvellut jo esimerkiksi 50 vuotta, miten se voisi yhtäkkiä muuttua turvattomaksi sen takia, että taloa korjataan?

Säädöksiä noudatetaan siis soveltuvin osin; esimerkiksi viranomaisen harkinta tapauksessa **b** vaikuttaa perustellulta.

Porrashuone on monissa kerrostaloissa paikka, johon on aikanaan erityisesti panostettu. On hyvä muistaa, että MRL 118 § koskee myös sellaisia arvorakennuksia, joita ei ole erikseen suojeltu.

### 9.2.3

#### Kulkukorkeudet vanhassa rakennuksessa

Käyttötarkoituksen muutos / Uloskäytävät / Käyttöturvallisuus

Kulkukorkeudet aiheuttavat usein päänvaivaa käyttötarkoituksimuutoksissa. Toimistorakennus (firman toimitalo) muutettiin hotelliksi. Ko. rakennukselle oli 90-luvun puolivälissä myönnetty lupa saunaosaston rakentamiseksi ullakolle. Tuolloin oli rakennusaikaisena muutoksena myönnetty toiseen uloskäytävään johtavan oven kohdalla alikulkukorkeudeksi jopa alle 190 cm rakenteellisista syistä. Muutoinkin kulku uloskäytävään alitti matkalla 210 joltakin matkaa. Toinen uloskäytävä oli jo luvassa myönnetty jätettäväksi ennalleen alileveänä. Poikkeamaa perusteltiin tuolloin mm. seikalla, että käyttäjissä oli aina henkilöitä, jotka tunsivat paikat ja osasivat olla varuillaan ja varoittaa.

Nyt tilat pysyivät samana (peruskorjattiin, mutta käyttäjäkuntana hotellivieraat (vuokrattavia käyttöaikoja). Korottaminen olisi vaatinut myös vesikaton korottamista, johon ei useista syistä haluttu mennä. Alitukset hyväksyttiin edelleen, tiedottamista ja varoittamista tehostettiin (mm. varoitukset kolmella kielellä). Rakennuksen omistaja sekä myös operaattori allekirjoittivat paperin, jossa todettiin heidän vastuunsa. Paperi liitettiin loppukatselmuspöytäkirjaan.

MRL 117 §:n 4 momentin mukaan korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä. Käytännössä tilojen käyttötarkoitusta ei muutettu (vrt. MRL 13 §), vain käyttäjät muuttuivat.

#### Arvio menettelystä:

Viranomaisen harkinta vaikuttaa perustellulta. Tässä tilanteessa käyttäjien turvallisuus ei heikentynyt **muutosten johdosta**: tiloja ei muutettu, käyttötapa muuttui hieman. Käyttäjät muuttuivat, mutta sitä MRL:n pykälä ei tarkkaan lukien koske. Kiinteistönhaltijalla on joka tapauksessa vastuunsa käyttäjien turvallisuudesta.

### 9.2.4

#### Portaiden mittavaatimukset

Uloskäytävät / Portaat ja kaiteet / RakMK F2 / Käyttöturvallisuus

Ruotsissa portaat ovat 1100 mm leveitä, Suomessa 1200 mm; onko ruotsalainen talo vaarallinen? Yhä useammin vaaditaan portaissa 300 mm etenemää, vie 10% enemmän tilaa – selvemmat kuvat määräyksiin perustapauksista. Ei erikoisia kiertäviä tasollisia portaita.

#### Arvio ongelmasta:

Säännöksillään on perinteensä. 1200 mm:n leveysvaatimus on pitkään ollut voimassa. Nyt se mahdollistaa helpommin hissien jälkiasennuksen, jos sellainen muutoin on portaaseen asennettavissa.

RakMK F2 2.1.3 määräys:

*“Uloskäytävänä toimivan portaan askelman nousu saa olla enintään 180 mm. Etenemän tulee olla vähintään 270 mm.*

Ohje NOUSU JA ETENEMÄ (mm):

*Asuinhuoneesta toiseen kulkua välittävä porras ≤ 190 ja ≥ 250*

*Muiden varsinaisten käyttötilojen sisäporras yleensä ≤ 180 ja ≥ 270*

*Kokoontumistilan porras ≤ 160 ja ≥ 300*

*Katettu tai lämmitetty ulkoporras ≤ 160 ja ≥ 300*

*Kattamaton ulkoporras ≤ 130 ja ≥ 390*

Selostus:

*Suomen rakentamismääräyskokoelman osan F1 kohdan 2.2.3 tarkoittamissa portaissa enimmäisnousu on 160 mm ja vähimmäisetenemä 300 mm.*

RakMK F1 2.2.3 määräys:

*Hallinto-, palvelu- ja liiketiloja sisältävien rakennusten auloissa ja muissa sisäisen liikenteen tiloissa porrasaskelmat on mitoitettava etenemiltään vähintään 300 mm pituisiksi sekä nousuiltaan enintään 160 mm korkeiksi.*

F2:n nousua ja etenemää koskevasta taulukosta puuttuu F1:n määräys – lukija ei välttämättä tule kääntäneeksi sivua. Selostuksessa seuraavalla sivulla kyllä on viittaus F1:een mutta kahdessa eri RakMK:n osassa oleva ohje/määräys kieltämättä aiheuttaa tarpeetonta epäselvyyttä.

---

## 10. LVI-TEKNIikka, ESIMERKKEJÄ

### 10.1 LVI-TEKNIikka / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI

#### 10.1.1

##### **Asukkaat ovat linjasaneeraustyömaan armoilla. Tarvitaan säännökset.**

Linjasaneeraus / LVI-tekniikka / Luvanvaraisuus / Turvallisuus / Terveellisyys / Asukkaat työmaalla / Työmaa

**Tapaus a:** Remontin ajaksi kiinteistössä pakosti asuvat käyttäjät jäävät vaille asianmukaista huomiota. Kysymys on yleensä työselitysten puutteellisuudesta: selityksissä käytetään uudisrakentamistyön malleja, joihin herkästi unohtuu lisätä työnaikaisten erityisjärjestelyjen maininnat. Koska asukkaat tai käyttäjät eivät yleensä suoraan ole sopimusosapuoli, heidän olosuhteistaan ei tarvitse välittää. Sanktioita laiminlyönneistä asukkaita kohtaan ei monasti käytetä, koska myös sopimusasiakirjat ovat uudisrakentamisen malleista sovellettuja.

Riittävä käyttäjien huomioonottaminen on kyllä haluttaessa mahdollista; saaduissa vastauksissa kerrotaan esimerkiksi tapauksesta, jossa toisessa päässä leikkaussalia tapahtui lääkinällistä toimintaa samanaikaisesti kun toista päätä salia remontoitiin.

**Tapaus b:** Turvallisuuskoordinaattori linjasaneeraustyömaan asukkaille:  
Uusi asetus rakennustyön turvallisuudesta on astunut voimaan 1.6.2009.

Oleellisimmat muutokset työmaalla koskevat turvallisuusvälineitä (mm. kypärä ja heijastusliivit), joita on aina käytettävä työmaalla. Turvavälineiden käyttö koskee kaikkia, myös valvojia ja suunnittelijoita tms. työmaalla satunnaisesti asioivia. Eli työmaalle ei ole asiaa ilman ko. turvavälineitä. Vielä ei ole tiedossa, miten työmaalla asuvien asukkaiden pitäisi pukeutua, mutta toistaiseksi ei liene aiheellista vaatia heiltä kypärää ja liivejä.

#### **Arvio menettelystä:**

Korjausrakentamisen strategiatyöhön sisältyneen sidosryhmäkyselyn vastaukset toivat esiin paljon mainintoja käyttäjien huomioon ottamisesta erityisesti linjasaneeraustyömaiden työtavoissa. Aiheeseen liittyviä suoria kommentteja oli 15 kpl.

Turvallisuuskoordinaattorin vastuu loppuu asukasilmoitukseen. Mitä asukkaille/työmaalle oikeasti pitäisi tehdä? Miten pitäisi hoitaa esimerkiksi porraskäytävän rappaus- ja maalausremontti?

Asuinrakennusten linja- ym. saneerauksen toteuttamisesta olisi syytä tehdä erillinen valtakunnallinen ohje. Sen laadinta vaatii viranomaisyhteistyötä, koska ongelmassa on kyse paljolti muustakin kuin maankäyttö- ja rakennuslain perusteella annettujen säännösten tulkinnoista. Mikäli halutaan puuttua esimerkiksi asukkaiden asumisoikeuteen remontin aikana, asiasta tulisi todennäköisesti säätää lailla.

#### 10.1.2

##### **Rakennusvalvonnan, pelastuslaitoksen ja työsuojelupiirin näkemysroja.**

Linjasaneeraus / LVI-tekniikka / Viranomaisyhteistyö / Paloturvallisuus / Paloviranomainen / Asukkaat työmaalla / Työmaa

**Tapaus a:** – Rakennusvalvonta hyväksyy työmaasuunnitelman, jossa jätelavat on kolmen (3) metrin päässä ulkoseinän asuntoikkunoista. Palotarkastaja siirtää lavat viiden (5) metrin päähän ja pois hyökkäysreitiltä. Urakkahinta nousee, kun jätteitä on kuljetettava 25 m.

**Tapaus b:** – Rakennusvalvonta antaa luvan varastoida porrashuoneessa laattoja, laasteja, vedeneristysaineita ja työkaluja. Palotarkastaja hyväksyy ko. materiaalit porrashuoneeseen vain työajaksi. Työajan päätyttyä on materiaalit poistettava. Kohde on linjasaneeraustalo jossa asutaan työn aikana.

**Tapaus c:** – Linjasaneerauskohteessa rakennusvalvonta hyväksyy työaukkojen sulkemisen työpäivän



päätteeksi palovillalevyllä, joka on täysin vapaasti aukon päällä. Paloviranomainen ei hyväksy villalevyä vaan vaatii kaksinkertaisen kipsilevyn aukkoon ja levyn päälle laastisäkin. Työsuojelupiiri ei hyväksy villalevyjä kuitupölyn takia.

#### Arvio menettelystä:

Esimerkit kertovat, että asuttujen linjasaneeraustalojen työmaat tarvitsevat erillisen valtakunnallisen ohjeistuksen. Siinä tulisi käsitellä asukkaiden asema työmaalla, joka nyt ei näytä olevan kenenkään huolena.

#### 10.1.3

##### Kylpyhuoneen tuulettamaton alakatto

Linjasaneeraus / LVI-tekniikka / Ääneneristys / Välipohjat / Pesutilat / Ilmanvaihto / Kuntakohtaiset tulkintaerot

**Tapaus:** Kohteen välipohjat ovat paikalla valettuja massiivibetonilaattoja. Viemärihajoitukset joudutaan tekemään alapuolisissa kattotiloissa. Rakennesuunnitelmissa alapuoliseen tilaan on suunniteltu umpinainen alakattorakenne jotta viemärit saadaan verhoiltua ja viemäriäänet vaimennettua.

Usein rakennusvalvonta on vaatinut tuuletuksen alakattorakenteeseen. Perustelu suljetulle rakenteelle, joka tässä kohteessa hyväksyttiin:

- viemäriputket on vietävä laatan läpi, koska välipohjarakenne on niin matala
- ääneneristävyuden kannalta alakattorakenteeseen ei haluta jättää aukinaisia reunoja, viemäriäänet kulkeutuisivat suoraan alapuoliseen tilaan
- tuuletus kuiviin tiloihin taas aiheuttaisi äänihaittaa viemäreistä kuiviin tiloihin
- kylpyhuoneen oviseinän kohta usean kylpyhuoneen kohdalla kantava. Osassa kylpyhuoneista seinä on joko kantava betoniseinä tai oven yläpuolella on betonipalkki, joka jouduttaisiin katkaisemaan
- jos alakattotilaan tehtäisiin avoimia tuuletusaukkoja, se olisi alttiina likaantumiselle, puhdistaminen olisi käytännössä mahdotonta.

#### Arvio menettelystä:

Ohjeistusta ilmeisesti tarvittaisiin, koska vaatimustaso ei ole selvä.

#### 10.1.4

##### Suurimmat lvi-alan ongelmat muodostuvat kuntakohtaisista eroista

Linjasaneeraus / LVI-tekniikka / Viranomaisohjaus / Viranomaisyhteistyö / Kuntakohtaiset tulkintaerot / Ääneneristys / Ennakkotapauksen pelko

**Tapauksia:** Rakennusvalvonnan asiakkaan kokemuksi: Miten menetellään kun yksittäinen viranomainen pitäytyy itsepäisesti rakennusmääräysten omavaltaiseen tulkintaan (RakMK D1) muusta maasta poiketen?

Esimerkiksi

- rakennusvalvonnan virkamies vaatii puristusliitostekniikan tultua markkinoille jokaisen liitoksen kohdalle tarkastusluukun. Neuvottelu naapurikuntien viranomaisten kanssa sekä heidän kannanottonsa ei asiassa painanut
- yläkerrasta tulevat valurautaviemärit vaaditaan alapuolisessa asunnossa eristettäväksi äänien takia. Joku kunta vaatii ja toiset eivät, jos alakatto on esim. paneelia.

Täysin kuntakohtaisten tulkintojen varassa on myös

- putkien vaihdettavuus
- putkien tarkastettavuus ja vuodon nopea esilletulo
- tarkastusluukkujen koko.

#### Arvio menettelystä:

Suunnittelija ei voi vaarantaa rakennustyön edistymistä ryhtymällä prosessoimaan jostakin yksittäisestä asiasta väärinkään perustein tehtyä vaatimusta vastaan. Näin kuntien erilainen tulkintatapa jatkuu. Viranomaisyhteistyötä on syytä korostaa ja myös ohjeistusta ilmeisesti tarvittaisiin.

Toisaalta on myös paineita heikentää hyviksi tunnettuja ratkaisuja. Jos jossakin on kerran saatu läpi halpa ja heikko ratkaisu, sitä vaaditaan muuallekin – ennakkotapausten pelko on tunnettu syy moniin viranomaistulkintoihin.

### 10.1.5

#### **Varsinaisia kipupisteitä ovat märkätilojen asukasvetoiset peruskorjaukset**

Viranomaisohjaus / Luvanvaraisuus / LVI-tekniikka / Pesutilat

**Tapaus:** Märkätilojen peruskorjauksia tehdään kaikissa rakennustyypeissä (asuinkerrostalot, rivitalot ja omakotitalot) liukuhihnatyönä. Useimmiten rakennusvirheiden takia ko. märkätilaperuskorjaukset tulevat vakuutusyhtiön käsittelyyn ja korjaukset kuivauksineen ovat erittäin kalliita.

Suurin ongelma on se, että asukas ei ole ollut tietoinen siitä, että työ tarvitsee rakennusluvan, valvonnan ja asunto-osakeyhtiön luvan.

Kun asiaa aloitetaan vuotojen jälkeen selvittämään ei miltään viranomaiselta saa apua, tulkintaa eikä virallista kannanottoa. Rakennusvalvonnat eivät anna apua, koska:

- niiden aika ei riitä (täysin ymmärrettävää)
- kun ei ole rakennusvalvontamaksua ei ole palkanmaksajaa (täysin ymmärrettävää)

Rakennusvalvonnoilla pitää olla jokin menettely, jolla luvaton/ammattitaidoton tee-se-itse -rakentaminen saadaan kuriin.

#### **Arvio menettelystä:**

Menettelyt on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa ja näiden perusteella annetuissa säännöksissä, käytännön valvontamahdollisuudet ovat asia erikseen.

Olisiko mahdollista täsmentää ohjein asunto-osakeyhtiölakia ja isännöitsijän vastuuta asukkaiden informoinnista? Nykyisen tietojenkäsittelytekniikan aikana ei esimerkiksi asuntokohtaisen huonekorttijärjestelmän ylläpitäminen talossa olisi ylivoimaista uusissa tai uudehkoissa taloissa. Asuntoa vaihdettaessa myyjä tai vuokraaja allekirjoittaisi ajan tasalle saattamansa kortit eli tekemänsä muutokset; uusi asukas toimittaisi kortit isännöitsijälle.

Rakennuksen kunnossapidon valvontaa voitaisiin ehkä myös tehostaa käyttämällä hyväksi MRL 166 §:n määräyksiä. Voituaisiinko esimerkiksi asetuksessa siihen perustuen edellyttää ajantasapiirustusten säilyttämistä ja ylläpitoa tiettyä kokoa suuremmissa kiinteistöissä?

### 10.1.6

#### **Käyttövesiputkistojen materiaalivalinnat – paikalliset erot veden laadussa**

LVI-tekniikka / Käyttövesi

**Tapaus:** Viranomaisten tulee ottaa enemmän vastuuta käyttövesiputkistojen materiaalivalinnoista kun paikkakunnalla on tiedossa olevia ongelmia veden syövyttävyyden kanssa.

#### **Arvio menettelystä:**

On selvítettävä, kenen viranomaisen vastuulle asia valtakunnassa / kunnassa kuuluu.

### 10.1.7

#### **Pohjaviemärien uusinta**

Viranomaisyhteistyö / LVI-tekniikka / Luvanvaraisuus

**Tapaus:** Kerrostalon pohjaviemärit ovat maan painumisen takia romahtaneet noin 300 mm ja kaikki liitokset ovat auki. Jätevettä päässyt pohjakerroksen lattian alle; pohjakerros on asuttu.

Korjaussuunnitelma:

Tehdään uusi viemärointi, sadevesiviemärointi ja salaojitus, joka kiertää koko talon. Laajoja massanvaihtoja ja rakenteiden puhdistuksia P:stä.

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että suunnitelmia ei tarvitse hyväksyttää missään virastossa, koska kyseessä ei ole rakennuslupan alainen toimenpide vaan korjaus. Vesilaitos haluaisi suunnitelmat tarkastettavaksi, mutta ilmoittaa rakennusvalvonnan ottaneen sen kannan, että kun ei ole rakennusvalvontamaksua niin ei arkistoida, tarkasteta eikä valvota.

Kunta riitelee vuoden verran sisällään ja korjaustyö valmistuu ko. aikana.  
Riitojen tulos: viereisen rakennuksen vastaava korjaustyö tarvitsee jo rakennusluvan.

#### Arvio menettelystä:

On työ luvanvarainen tai ei, maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennussuunnitelma ja rakennustyö täyttävät rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. [MRL 117, 120 ja 149 §]

Kunnallisten viranomaisten ja laitosten keskinäinen vastuunjako on sitten eri asia.

---

#### 10.1.8

##### LVI-puolella epäselviä asioita – huoneistohotelli toimistorakennuksessa

Käyttötarkoituksen muutos / LVI-tekniikka / MRL 13 §:n soveltaminen / Rakennuslupaharkinta / Vähäinen poikkeaminen

**Tapaus:** Hankaluuksia on viime vuosina ollut hankkeissa, joissa keskustan kiinteistöihin tehdään asuntoja, huoneistohotelleja tai vastaavia keskelle toimistorakennusta.

Kirjoittajan mukaan LVI-suunnittelu toimii XX:n kaupungissa muutoin pääasiassa uudisrakentamisen määräyksillä ja ohjeilla. Korjaamisessa kuitenkin hyväksytään se periaate, että nykyjärjestelmää saa korjata myös vähän (ilman, että uudisrakentamisen määräykset astuvat voimaan).

#### Arvio menettelystä:

Lvi-tekniikan asiallinen toiminta rakennuksessa on tärkeä vaatimus, mutta ei ainoa. Sen järjestäminen olevaan rakennukseen ei saa aiheuttaa rakennuksen sisä- tai ulkotilojen turmeltumista. Varsinkin suojelluissa rakennuksissa ratkaisut vaativat myös lvi-suunnittelijalta erityistä ammattitaitoa ja paneutumista. Jos rakennus pysyy entisessä käytössään, se tulee voida korjata ilman, että noudatetaan uuden rakennuksen rakentamiseen tarkoitettuja säännöksiä. Myös käyttötarkoituksen muuttaminen on siis sallittua ilman että kaikki nykysäännökset astuvat voimaan. Rakennuslupan hanke tietenkin vaatii, ja siinä säännöksiä noudatetaan soveltuvin osin.

Rakennusvalvonnan tulisi tarvittaessa käyttää lain suomaa mahdollisuutta vähäiseen poikkeukseen. Tätä varten lvi-asiat muiden vähäisten poikkeusten ohella tulisi kirjata erilliseen luetteloon perusteluineen sikäli kuin on kysymys poikkeamisesta.

Vanhan rakennuksen korjaamisen osalta kysymys ei kaikissa tapauksissa ole edes vähäisestä määräyksistä poikkeamisesta, koska Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset koskevat ensisijaisesti rakennuksen rakentamista ja vain erikseen määritellyissä tapauksissa vanhan rakennuksen korjaamista. [MRL 13 §]

---

#### 10.1.9

##### Korjaukset määräyksiä joustavasti soveltaen

Laajennus / MRL 13 §:n soveltaminen / Rakennuslupaharkinta / LVI-tekniikka

**Tapaus:** Jos vanhaa rakennusta korjataan, vanhaan sovelletaan uudisrakentamisen säännöksiä niissä tapauksissa kuin se on järkeväksi käsitettäväksi toteuttamisen kannalta. Mikäli tulee esimerkiksi laajennusta korjaustyön yhteydessä, on se rakennettava uudisrakentamisen säännösten mukaan. Rakentamismääräyskokoelma on ymmärretty pääasiassa ohjeina korjausrakentamisessa, säännöksinä silloin kun mahdollista.

Esimerkiksi jätevesien käsittelyasetuksen kanssa on vähän pelaamista: tehdään nyt laajennusta, tiedetään, että kunnan viemäri on tulossa, mutta ei ajankohtaa. Näitä on käsitelty sitten määräaikaisilla vapautuksilla tehostamisvelvoitteesta.

**Arvio menettelystä:**

Tervettä järkeä sopii mielellään noudattaa muistaen että RakMK:n määräykset koskevat uuden rakennuksen rakentamista.

**10.1.10****Kuntakohtaiset tulkintaerot**

Ilmanvaihto / LVI-tekniikka / Kuntakohtaiset tulkintaerot / Viranomaisyhteistyö / MRL 13 §:n soveltaminen / Rakennuslupaharkinta / Paloturvallisuus / Suunnittelijapätevyys

**Tapaus:** Iv-laitoksen paloturvallisuusasiat ovat kunnittain vaatimuksiltaan erilaiset.

Julkisissa hankkeissa on hirveän paljon kiinni suunnittelijan (tai suunnittelijoiden) asiantuntemuksesta, mikä on rakennustarkastajan / pelastusviranomaisten kanta esim. henkilöturvallisuuteen liittyvistä ratkaisuista. Jonkin verran olen MRL:n alkuvaiheessa törmännyt siihen, että käyttötarkoituksen muutoksessa on sovellettu ilmanvaihdon ja lämpötalouden osalta uudisrakentamisen normistoa.

**Arvio menettelystä:**

Suunnittelijoiden – ja myös viranomaisten – puutteellinen korjausrakentamisosaaminen on ilmeisesti keskeisin kipupisteiden synnyttäjä ilmanvaihtoon liittyvissä kysymyksissä. Suunnittelijoilta näyttää usein puuttuvan resursseja / taitoa / halua varsinaiseen luovaan suunnitteluun erityisesti luonnosvaiheessa, jolloin vaihtoehtoja olisi kehiteltävissä.

Rakentamismääräyskokoelman määräykset – myös ilmanvaihdon, lämpötalouden ja palomääräysten osalta – koskevat uuden rakennuksen rakentamista.

**10.1.11****Uudisrakentamissäännösten soveltaminen vanhoihin rakennuksiin**

MRL 13 §:n soveltaminen / Rakennuslupaharkinta / LVI-tekniikka / Ilmanvaihto / Peruskorjaus / Laajennus / Kulttuuriperinnön vaaliminen

**Tapaus a:** Vanha rakennus on aina eri aikakaudelta ja eri tekniikoilla toteutettu, jossa uusien menetelmien ja tekniikoiden soveltaminen on hyvin haasteellista – vanhassa pitää olla joustoa. Rakentamismääräyskokoelma pitää ymmärtää pääasiassa ohjeina korjausrakentamisessa, säännöksinä silloin kun mahdollista. Suomessa on kuntia, joissa pilataan rakennuksia, kun ei osata tulkita määräyksiä tältä pohjalta. Tämä on minun näkemykseni vanhan kulttuuriperinnön arvostajana. Esimerkiksi koneellinen ilmanvaihto -vaatimus on pilannut monia rakennuksia.

**Tapaus b:** Koneellisen ilmanvaihdon rakentaminen vanhaan painovoimaisella ilmanvaihdolla toimineeseen rakennukseen saattaa tuoda uudet sisäilmaongelmat, jos ilmanvaihdosta tulee esimerkiksi alipaineinen

**Tapaus c:** Ilmanvaihtojärjestelmää ei ole myöskään vaadittu koneellisena välttämättä koko talon osalta, kun on vanhaan osaan on tehty laajennus.

**Tapaus d:** Ilmanvaihdon järjestämien tuottaa ongelmia; ne ovat kuitenkin aika pieniä, koska vanhan rakennuksen yhteydessä voi antaa vähäisiä poikkeuksia.

**Arvio menettelystä:**

Esillä olevissa tapauksissa rakennustarkastajat eri puolilta Suomea osoittavat, että suhtautuminen korjaamiseen on säännösten tarkoittaman hengen mukaista: rakentamismääräyskokoelman määräykset koskevat uuden rakennuksen rakentamista. Vanhassa rakennuksessa suoritetaan aina lupaharkintaa, joka on säännösten mukaista joustamista; välttämättä ei tarvita edes vähäisiä poikkeuksia.

**10.1.12****Kokemuksia viranomaistulkintojen näkemyseroista – ministeriö vaatii?**

Rakennussuojelu / MRL 13 §:n soveltaminen / Rakennuslupaharkinta / Viranomaisen ammattitaito / LVI-tekniikka / Ilmanvaihto / Peruskorjaus

**Tapaus:** Minusta ministeriö on kyllä onnistunut pelottelemaan meidät rakennustarkastajat linjallaan, että pitää noudattaa määräyksiä ja ohjeetkin tulee tulkita minimimääräyksiksi.

Aina peruskorjauksessa tulisi lähteä olevasta korjattavasta rakennuksesta, eikä määräyksistä. Vanha rakennus ei ole vanha jos se ei olisi hyvin rakennettu – tätä periaatetta kun ei muisteta, niin pilataan vanhaa (myös 50-luvun) kaikella uudella ”kikkailulla” joka ei kuitenkaan tuo toivottua tulosta. Mm. asenne voi olla väärä – kärjistäen: ei vanhassa talossa kuulukaan olla olo kuin nykyajan tekniikkataloissa – villasukkaa vaan jalkaan, jos vetää.

Kokemuksia viranomaistulkintojen poikkeamisesta kunnissa on. On vaan mahdotonta tehdä ohjeistusta, jolla aikaansaataisiin tasavertainen kohtelu kunnissa. Minusta on hyvä, että lainsäätäjät ovat jättäneet harkintaa kuntiin, harmi vaan, että sitä ei osata järkevästi käyttää. Eli luvanhakija uskoo yleensä rakennustarkastajaa, jos hän esim. toteaa, että nyt tähän vanhaan rakennukseen tulee rakentaa koneellinen ilmanvaihto lämmön talteenotolla silläkin uhalla, että se yksinkertaisesti pilaa koko rakennuksen.

Kuka kantaa vastuun jälkipolville näistä korvaamattomista tihutöistä? Rakennustarkastaja vaiko ministeriö?

**Arvio menettelystä:**

Kokemus- ja pätevyyskysymys: tarvittaisiin koulutusta, ohjausta ja mahdollisesti ohjekirja mm. RakMK D2:n soveltamisesta korjausrakentamiseen ja suhteuttamisesta muihin oleellisiin – teknisiin ja esteettisiin – vaatimuksiin. Vai onko MRL:n rakennustarkastajan pätevyysvaatimus liian suppea?

**10.1.13****Raitisilman otto lasitetun parvekkeen kautta**

LVI-tekniikka / Ilmanvaihto / Peruskorjaus / Kuntakohtaiset tulkintaerot / Parvekkeet

**Tapaus:** Betonielementtiasuinkerrostaloissa (1960-70 luvun lähiöt) on painovoimainen ilmanvaihto. Määräysten mukaan raitisilma on otettava suoraan ulkoilmasta, eikä esim. lasitetun parvekkeen kautta. Peruskorjauksen yhteydessä parvekkeet usein uusitaan suuremmiksi ja lasitetaan.

Joidenkin kuntien rakennusvalvonnat sallivat raitisilman otton lasitetun parvekkeen kautta, mutta olen kuullut että toisaalla raitisilmakanavalle on jouduttu rakentamaan jatkokanava ulkoilmaan asti. Näin toimittuna menetetään tuloilman esilämmitysominaisuus, mm. keväällä ja syksyllä, samalla katoaa järjestelmän yksinkertaisuus. Rakennettu tuloilmakanavan jatko on vaikea huoltaa ja ilma kulkee liikaisten kanansavipintojen kautta.

Espoossa korvausilma on otettava lasituksen ulkopuolelta. Helsingissä tätä ei ole järjestelmällisesti kielletty. Tarvittaisiin yhtenäiset ohjeet.

**Arvio menettelystä:**

Tarvittaisiin ministeriön selventävä ohje, sama tulkintaero on myös uudisrakentamisessa.

**10.1.14****Vanha hoitolaitos toimistotilaksi**

Rakennuslupaharkinta / LVI-tekniikka / Ilmanvaihto / Hirsitalo / Käyttötarkoituksen muutos / Rakennussuojelu / Viranomaisyhteistyö / Asumisterveysohje / Terveysviranomainen

**Tapaus:** Toimistotilaksi muutettavassa yksikerroksisessa hirsirakennuksessa, joka ennestään oli hoitolaitos, terveystarkastaja vaatii koneellista ilmanvaihtoa terveydensuojelulakiin ja asumisterveysohjeeseen vedoten. Rakennustarkastaja ei vaadi RakMK:n mukaista ilmanvaihtoa vaan hyväksyy avattavat ikkunat. Rakennus on suojeltu rakennussuojelulla. Tilanne on edelleen auki.

**Arvio menettelystä:**

Rakennuksen käyttö ei muutu vaativampaan suuntaan, joten käyttäjien terveydelliset olot eivät ilmeisesti huonone. Korjaus- ja muutostyön lupaharkinnassa vertaillaan tilannetta rakennuksessa ennen ja jälkeen muutoksen, ei vanhan rakennuksen ominaisuuksia suhteessa nykyäänöksiin.

Rakennusvalvonnan asiana on tehdä ratkaisu. Muu viranomainen on erikoisalan asiantuntija, joka antaa lausunnon. Se suhteutetaan vanhan rakennuksen kokonaisuuteen siten, että rakennussuojelusäännökset voidaan ottaa huomioon. MRL 118 kieltää historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten turmelemisen.

**10.1.15****Talonpoikaistyyppisten maaseudun asuinrakennusten korjaus**

MRL 13 §:n soveltaminen / Rakennuslupaharkinta / LVI-tekniikka / Ilmanvaihto / Peruskorjaus / Rakennussuojelu / Kulttuuriperinnön vaaliminen

**Tapaus:** Rakennusvalvonta vaatii peruskorjauksen yhteydessä vanhoissa talonpoikaistyyppisissä asuinrakennuksissa koneellista ilmanvaihtoa, vaikka talossa olisi toimivat uunitkin. Isommissa julkisissa kohteissa ilmanvaihtoasioita osataan jo pohtia myös suojelun kannalta.

**Arvio menettelystä:**

Vaatumukselle ei ole perusteita. Peruskorjaus ei laukaise uuden rakennuksen rakentamiseen tarkoitettujen säännösten noudattamisvelvollisuutta ja MRL 13 § koskee uuden rakennuksen rakentamista. Korjaus- ja muutostyössä D2:a noudatetaan siis **vain** soveltuvin osin samalla noudattaen MRL 117 §:n vaatimuksia, joiden mukaan tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön.

Rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä **muutosten johdosta**, jota ne ilmeisesti eivät tee.

Lisäksi MRL 118 §:n mukaan on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia (myös sisätiloja) turmella – vaikka ne eivät olisi suojeltuja.

**10.1.16****Koneellisen tulo- ja poistoilmanvaihdon vaatimus**

MRL 13 §:n soveltaminen / Käyttötarkoituksen muutos / Rakennussuojelu / Kulttuuriperinnön vaaliminen / Rakennuslupaharkinta / Vähäinen poikkeaminen / LVI-tekniikka / Ilmanvaihto

**Tapaus a:** Ilmanvaihdon koneellistaminen esim. peruskorjauskohteessa ei välttämättä toimi ilman mittavaa lisäkorjaustarvetta (ikkunat uusittava, lämmitysjärjestelmää muutettava, hormoneja ja kanavia lisättävä, alakattoja laskettava, piuhaa ja putkea kuluu).

Koneellinen tulo- ja poistoilma aiheuttaa korjauskohteissa valtavasti lisäkustannuksia ja rakennuspintojen tuhoutumista, sekä julkisivuun muutoksia. Vaihtoehtoisia, kevyempiä menetelmiä tulisi tutkia ja pystyä soveltamaan tapauskohtaisesti. Varsinkin kun tiedetään, että koneellinen poisto ja tuloilma ei mittavista panostuksista huolimatta takaa tavoitetta: hyvää sisäilmaa. Lisäksi määräyksiin tulisi sisältyä vaatimus laitteistojen, putkistojen ja suodattamien vaihdosta/huollosta.

Onko vanhoista rakennuksista poistettava painovoimainen ilmanvaihto; eikö riittäisi että tutkitaan onko hormit kunnossa.

**Tapaus b:** Kysyttiin, meneekö MRL 13 § periaate läpi alemmantasoisia ohjeita ja normeja sovellettaessa?

MENEE MULLA, mutta surullista kyllä, on kuntia, joissa suorastaan pilataan rakennuksia, kun ei osata tulkita määräyksiä tältä pohjalta. Tämä on minun näkemykseni vanhan kulttuuriperinnön arvostajana. Esim. koneellinen ilmanvaihto -vaatimus on pilannut monia rakennuksia!!! Näin vaan on.

Ja esteettömyys ja palomääräykset. Pitäisi myöhemmin tutkia, mitä näillä vaatimuksilla on oikeasti saavutettu ja millä muulla tavoin asia olisi voitu ratkaista.

**Tapaus c:** Ilmanvaihdon järjestämisen periaatteet ovat epäselvät, kun kunnostetaan vain osa rakennuksesta. Mikäli tämä kunnostettava osa-alue on samaa palo-osastoa kuin ympäröivät tilat, asia on ongelmallinen. Ilmanvaihtoa ei saisi periaatteessa sekoittaa, mutta käytännössä asia kyllä saadaan toimimaan.

#### Arvio menettelyistä:

Olisi vähintään erotettava toisistaan käyttötarkoituksen muutokset ja muu korjaus. Molemmissa tapauksissa tulee voida sallia eri ikäiset vanhat rakennukset huomioon ottavia menetelmiä rakennuksen ehdoin. Peruskorjaaminen tulee aina voida tehdä ilman, että uuden rakennuksen rakentamista koskevia määräyksiä orjallisesti noudatetaan. Tavaksi on tullut käytäntö soveltaa käyttötarkoituksen muutoksiin uuden rakennuksen rakentamista koskevia määräyksiä automaattisesti. Menettely on syytä kyseenalaistaa, koska vaatimus ei perustu maankäyttö- ja rakennuslakiin.

MRL 125 § edellyttää kylläkin, että siinä mainituille korjaus- ja muutostöille hankitaan **rakennuslupa**. **Lupaa myönnettäessä** MRL 117 § edellyttää, että tällöin tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön.

**Muutosten johdosta** rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

MRL 13 §:n mukaan 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 käytötapa edellyttävät.

**Samanaikaisesti** on MRL 118 §:n mukaan huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia (myös sisätiloja) tai kaupunkikuvaa tuhmella.

Ilmanvaihtoa koskevien säännösten soveltaminen on vähitellen teknistynyt ja eriytynyt rakennuksen kokonaisuuden tarkastelusta. Säännösten soveltamisharkinnan tulisi olla aina tapauskohtainen ja kokonaisvaltainen. Muistettava on säännöshierarkia: RakMK D2:n määräykset ja ohjeet eivät kumoa maankäyttö- ja rakennuslakia.

Peruskorjausten määrä lisääntyy lähivuosina. Niiden yhteydessä tehdään myös yhä enemmän korjauksia olevien rakennusten ilmanvaihtoon. Ilmanvaihdon säännösten soveltamisessa korjausrakentamiseen olisi löydettävä paremmin vanhan rakennuksen huomioon ottavia menetelmiä, joista olisi syytä tehdä esimerkiksi erillinen opaskirja.

---

#### 10.1.17

##### Jäteilman johtaminen katolle vai puhallus seinästä

MRL 13 §:n soveltaminen / Peruskorjaus / LVI-tekniikka / Ilmanvaihto

**Tapaus:** Korjausrakentamisessa vaatimus jäteilman johtamisesta katolle aiheuttaa ylimääräisiä rakennuskustannuksia ja lisäksi asuntojen kerrosten välinen ääneneristys huononee. Pitkä kanavointi huoneistosta katolle vaatii paljon rakennusteknisiä aputoita (purkua ja uudelleen verhoilua) sen sijaan, että sallittaisiin jäteilman puhallus seinästä rakennuksen ulkopuolelle.

#### Arvio menettelyistä:

Puhallus katolle on uudisrakentamisessakin vain RakMK D2:n ohje, ei määräys. Puhallus seinästä ei sinänsä ole yleensä hyvä ratkaisu, myös siihen liittyy mm. ääniongelmia. Mutta tapauskohtaisesti voi harkita.

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

Säännösten soveltamisharkinnan tulisi olla aina tapauskohtainen ja kokonaisvaltainen. Muistettava on

myös säännöshierarkia: D2:n ohjeet eivät kumoa maankäyttö- ja rakennuslakia, joka edellyttää muun ohella esimerkiksi kestäväen kehityksen huomioon ottamista rakentamis- ja korjausratkaisuissa.

#### 10.1.18

##### IV-laitteet vesikatolla

LVI-tekniikka / Suunnittelijapätevyys / IV-suunnittelu / Pääsuunnittelija / Työmaa

**Tapaus:** Rakennuslupavaiheessa iv-suunnitelmat ovat vielä suurimmaksi osaksi keskeneräisiä. Vesikatolle tulevien iv-laitteiden kokoja on tällöin mahdotonta määrittellä ihan varman päälle, koska esimerkiksi laiteoimittajaa ei ole valittu. Lisäksi purkuvaiheessa suunnitelmiin tulee yleensä tarkennuksia, joten iv:n kattomaailman tarkkuus selviää vasta työmaavaiheessa. Arkkitehti on joskus hankalassa välikädessä yrittäessään siistiä kattomaailmaa, koska iv-kanavilla on usein suuret dimensiot. Tätä huolehtimista voisi siirtää myös iv-suunnittelijalle, vaikkapa siten, että asiaa korostettaisiin myös iv-suunnitelmien hyväksyttämisen yhteydessä.

##### Arvio menettelystä:

Käytännön rakentamisessa on yleistynyt menettely, jossa lvi-suunnittelija ei tee enää lainkaan varsinaisia luonnospiirustuksia, vaan laatii kuvansa kertaalleen vasta valmiiden työpiirustusten pohjalta, kun lupahakemus on jo jätetty tai lupa mahdollisesti saatukin. Näin edellä kuvatut ongelmat tulevat esiin liian myöhään. Pääsuunnittelijan tulisi periaatteessa vastata suunnitelmien riittävydestä ja oikea-aikaisuudesta, mutta jos rakennushankkeeseen ryhtyvä (=maksaja) ei halua...

Kun rakennusluvassa esiintymätön iv-laite putkahtaa katolle niin kuin sieni sateen jälkeen, rakennusvalvonnan asia on poistattaa se sieltä. Rakennuttajat ja suunnittelijat oppivat oikean menettelytavan nopeasti, kun ongelmaan puututaan.

#### 10.1.19

##### Pystysuorien iv-hormien pinnoitus

Viranomaisohjaus / MRL 13 §:n soveltaminen / Kestävä kehitys / LVI-tekniikka

**Tapaus:** Eräässä kohteessa rakennusvalvonnasta tuli ohjeistus, ettei pystyjä iv-hormeja voi pinnoittaa. Ohje johtaa siihen, että hormit aukaistaan ja sisälle asennetaan uudet peltihormit, tämä lisää kustannuksia. Kuitenkin markkinoilla on tyyppihyväksytty tuote, jota on myös käytetty eräissä arvokohteissa. Tästä soisi enemmän keskusteltavan. Putkiremontit ovat yleistymässä ja uusia tuotteita tulee koko ajan markkinoille. Ongelma on tietenkin pysyä mukana kehityksessä.

##### Arvio menettelystä:

Ohje ei perustu säännöksiin. Suunnittelijan asiana on löytää toimiva ja riittävän luotettava ratkaisu rakennuksen ehdoin.

Peruskorjaus ei laukaise uuden rakennuksen rakentamiseen tarkoitettujen säännösten noudattamisvelvollisuutta – MRL 13 §:n mukaan RakMK D2:n määräykset ja ohjeet koskevat uuden rakennuksen rakentamista. Korjaus- ja muutostyössä D2:sta noudatetaan siis **vain** soveltuvin osin samalla noudattaen MRL 117 §:n vaatimuksia, joiden mukaan tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää muun ohella esimerkiksi kestäväen kehityksen huomioon ottamista rakentamis- ja korjausratkaisuissa.

#### 10.1.20

##### Märkätila kerrostalohuoneistoon, oma huippuimuri katolle?

LVI-tekniikka / Ilmanvaihto / Pesutilat / Rakennussuojelu / Suunnittelijapätevyys

**Tapaus:** Kerrostalohuoneistoon haettiin rakennuslupaa saunan ja pesuhuoneen rakentamiseksi entiseen makuualkoviin. Koska kyseessä oli uusi märkätila (ei siis entisen wc:n muutos suihkutilaksi) edellytettiin, että hakemuksen liitteenä toimitetaan hormilausunto. Pääpiirustuksiin oli piirretty hormi tilan kohdalle. Huoneiston haltijalla ei ollut tietoa, onko hormi hänen huoneistonsa vai jonkun muun.



Hormilausunnosta selvisi, että kyseinen hormi oli viereisen huoneiston käytössä. Tilan poistoilmanvaihtoa ei siis voinut liittää kyseiseen hormiin.

Kiinteistössä on painovoimainen ilmanvaihto. Pohjapiirustuksesta selvisi, että jos tiloista olisi putkitettu poistoilmanvaihto painovoimaisena huoneiston wc:n hormiin, olisi vaakavetoa tullut niin paljon, että todennäköisesti poistoilmanvaihto ei olisi toiminut kunnolla/ollenkaan.

Käytiin keskustelua siitä, että huoneiston poistoilmanvaihto muutettaisiin koneelliseksi. Tämä kuitenkin kaatui siihen, että lupa-arkkitehti ei hyväksynyt vesikatolle sijoitettavaksi poistoilmanvaihdon huippumuria. Hanketta ei toteutettu.

Asiakkaalta tuli palaute: tulkinta on kohtuuton tai väärä. Palaute saadaan suullisena yleensä rakennustyön aikaisen katselmoinnin yhteydessä. Samankaltaisia tapauksia on kohtuullisen paljon.

#### **Arvio menettelystä:**

Suunnittelijan tulee ensin selvittää hankkeen lähtökohdat ja toteutusedellytykset sekä sitten tarpeen mukaan neuvotella rakennusvalvontaviranomaisten kanssa ennen lupahakemusvaihetta. Ongelma: epäpätevä ja/tai vastuuton suunnittelija, joka ei ottanut huomioon rakennuksen kokonaisuutta ja antoi tilaajalle perusteettomia toiveita hankkeen yksinkertaisuudesta.

Rakennusvalvonnan tulisi aina vaatia pätevän suunnittelijan/ suunnittelijaryhmän käyttöä.

---

#### **10.1.21**

##### **Kartanon navetta taidekeskuksen kokoontumistilaksi ja runokirjastoksi**

Rakennussuojelu / LVI-tekniikka / Ilmanvaihto / Paloturvallisuus / Suunnittelijapätevyys

**Tapaus:** Arkkitehdin ja iv-suunnittelijan tavoitteena oli navetan hienon heinäullakon säästäminen kesäisenä juhlatilana ja koneellisen ilmanvaihdon välttäminen ullakon täyttävine putkineen.

Innovatiivinen lvi-suunnittelija ratkaisi ongelman suunnittelemalla käsisääteisillä pikkupuhaltimilla varustetut, entisestä navettatilasta vanhoihin heinänsyöttöaukkoihin sijoitetut uudet kivirakenteiset hormit sekä piiput katolle. Kävimme esittelemässä ratkaisun XX:n kunnan rakennustarkastajalle, joka hyväksyi ratkaisun.

#### **Arvio menettelystä:**

Pätevä ja innovatiivinen suunnittelija: ongelmat ratkeavat.

---

#### **10.1.22**

##### **Modernin arvorakennuksen suojelu – matalat tuuletusputket**

Rakennussuojelu / LVI-tekniikka

**Tapaus:** Suojellussa modernissa arvorakennuksessa saimme lävitse normaalia matalammat talotekniikan tuuletusputket, jotteivät ne näkyisi räystäään yli.

#### **Arvio menettelystä:**

Harkinta kohteen luonteen huomioon ottaen pitäisi aina olla itsestänselvyys.

---

#### **10.1.23**

##### **Ilmanvaihdon mitoitus suojelukohteessa**

Käyttötarkoituksen muutos / Rakennussuojelu / MRL 13 §:n soveltaminen / LVI-tekniikka / Ilmanvaihto

**Tapaus:** Suojeltavassa kohteessa LVI-viranomainen vaatii ilmanvaihdon mitoittamista näyttelykäyttöön. Näyttelykäyttö vaatii LVI-suunnittelijan mukaan suuret ilmamäärät. Kanavat ja ilmaventtiilit on vaikea sijoittaa säilyttäen päätilojen ominaispiirteet.

**Arvio menettelystä:**

Tekstistä ei käy ilmi, onko käytötapa uusi. Ellei ole, ei vaatimukselle ole perustetta. Jos kyseessä on uusi käyttö, tulisi selvittää, onko se ilmanvaihtotarpeeltaan lähellä näyttelykäyttöä, ja mikä olisi tiloihin sijoitettava henkilömäärä. Suojelukohteissa pitäisi valita käytötapa, joka rakennukseen luontevasti sopii.

Kuitenkaan [uuden] rakennuksen rakentamiseen tarkoitettujen säännösten vaatimukselle ei ole perusteita. MRL 13 § koskee uuden rakennuksen rakentamista. Korjaus- ja muutostyössä ja myös käyttötarkoituksen muutoksessa D2:sta noudatetaan **vain** soveltuvin osin samalla noudattaen MRL 117 §:n vaatimuksia, joiden mukaan tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Rajoituksena on lähinnä se, että rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä **muutosten johdosta**.

Samanaikaisesti MRL 118 §:n mukaan on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia (myös sisätiloja) tai kaupunkikuvaa turmella.

## 11. LÄMMÖNERISTYS – ENERGIA

### 11.1 ENERGIANSÄÄSTÖ JA VANHA RAKENNUSKANTA

Melko laaja yksimielisyys kasvihuonepäästöjen osuudesta maapallon lämpötilan nousuun ja siitä aiheutuviin katastrofihuhkiin ovat pakottaneet valtiot miettimään toimia fossiilisten polttoaineiden käytön rajoittamiseksi. Rakennusten osuus energiankäytöstä on merkittävä – varsinkin meidän ilmastossamme – ja myös rakenteellisia toimia kulutuksen vähentämiseksi tarvitaan.

Vuoden 2010 alussa tulee voimaan uusittu RakMK:n osa C3 kiristyneine lämmöneristysvaatimuksineen. Määräykset koskevat uudisrakentamista, mikä energiainformaatioissa jätetään useimmiten mainitsematta. Uudisrakennuksiin on vaadittu energialaskelma lupahakemuksen liitteeksi vuodesta 2008, ja myös vanhoihin yli kuuden asunnon rakennuksiin vaaditaan nykyään energiatodistus aina kun asuntoa myydään tai vuokrataan.

Rakennusten lämmöneristykseen ja energialaskelmiin liittyvät määräykset ja ohjeet ovat vieläkin muutostilassa. Eristävyysvaatimukset ovat edelleen kiristymässä, ja ilmeisesti melko pian siirrytään primäärienergian tarpeen laskentaan, mikä muuttaa perinpohjin nykyiset laskentamenetelmät. Näihin onkin liittynyt monimutkaisuuden ja ohjelmistokirjauuden lisäksi ongelmana tulosten manipuloinnin mahdollisuus.

Kun energiansäästötoimia tullaan vaatimaan tai ainakin suosittelemaan myös vanhoihin rakennuksiin, sopii toivoa, ettei tällä kertaa toistettaisi ns. ensimmäisen öljykriisin jälkeisiä virheitä. Silloinhan energiansäästö päämääränä ja puutteellisin tiedoin turmeltiin korvaamatonta kansallisvarallisuutta ja tuotettiin samalla joukolle ihmisiä vakavia terveysongelmia.

Viisainta olisikin ainakin vanhimman rakennuskannan osalta suositella, että rakennuksen vaippaan puuttuvat energiakorjaukset jätetään tekemättä, ellei hankkeeseen ryhtyvällä ole käytettävissään todella pätevää rakennusfysiikan, rakennustaitteen ja rakennushistorian asiantuntemusta suunnitteluun ja valvontaan. Sopiva "suojaikä" rakennukselle voisi olla 40 vuotta.

### 11.2 LÄMMÖNERISTYS – ENERGIA / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI

#### 11.2.1

**Hirsitalon entistys; rakennusvalvonta vaati uuden rakennuksen rakentamissäännösten noudattamista**  
Viranomaisohjaus / MRL 13 §:n soveltaminen / Kulttuuriperinnön vaaliminen / Hirsitalo / Uudisrakentaminen / Pesutilat

**Tapaus: Museoviranomainen:**

Vanhaa hirsistä asuinrakennusta korjataan asuinrakennukseksi. Omistaja on tehnyt työtä pieteetillä, jopa tehnyt tiilikatteen aluskatteen päreen, koska ei halunnut moderneja materiaaleja taloonsa. Olen seurannut hanketta pitkään ja ihailen työn laatua ja omistajan asennetta.

Omistaja haluaa nyt rakentaa lahonneen hirsikuistin entisenlaisena ja sijoittaa sinne kylpyhuoneen. Rakennustarkastaja katsoo tämän kuistin uudisrakentamiseksi eikä hyväksy hirttä rakenteeksi. Oli puhelimesta ehdottanut polyuretaanilevyillä eristettyä puurunkoa. Lopputulema ei vielä ole selvillä, mutta yritän toimia vanhan hirsirakenteen palauttamisen puolesta. Omistaja ei muuta suostu rakentamaan kuin hirsikuistin.

**Arkkitehdin viesti rakennusvalvontaan:**

Ilmoititte puhelimesta, että hanke ei ole korjausta vaan uudisrakentamista, ja että sillä on silloin samat vaatimukset kuin normaalistakin. Halusin nyt vielä varmuuden vuoksi selventää asiaa, koska en oikein kykene ymmärtämään ajatusta uusien normien noudattamisesta korjattaessa vanhaa. Tässä asian kulku noin pähkinänkuoressa niin kuin minulle on asia kerrottu:

Rakennus on hirsirakennus 1800-luvun ja 1900-luvun vaihteen tienoilta. Se oli vähän rempallaan ja

omistaja maanläheisenä miehenä otti harteilleen säilyttää palan rakennushistoriaa. Rakennuksen kyljessä oli kaksi kuistia, joista toinen oli niin huonokuntoinen, että sen korjaaminen sanan varsinaisessa merkityksessä ei ollut mielekästä. Restaurointi päätettiin siis toteuttaa purkamalla vanha ja rekonstruoimalla hirsistä samanlainen vastaava kuisti tilalle. Rakennus lienee jossain määrin arvokasta rakennettua kulttuuriperintöä, sillä museovirastokin myönsi sille korjausapurahaa. Se, että tämä uusi hirsistä rakennettavaksi aiottu pieni kuisti joudutaankin tekemään lämmöneristävyydeltään uudet rakentamismääräykset täyttävänä, ei mielestäni ole rakennuksen suojelun ja hengen kannalta mielekästä tai kohtuullista. Uudet määräykset ajavat väistämättä rakenteen muuttamista nykyaikaiseksi rankarakenteiseksi rakenteeksi nykyaikaisine eristeineen ja höyrynsulkuineen. Myös rakenteiden paksuus muuttuu oleellisesti, jolloin rakennuksen ulkonäkökään ei enää säily ennallaan.

Haluaisin vielä kuulla kantanne asiaan, ennen kuin lähdemme tekemään jotain peruuttamatonta. Ymmärrän, että yleisesti määräyksiä tulee noudattaa, mutta aina tulee vastaan tapauksia, joissa on hyvä katsoa asiaa laajemmassa mittakaavassa. Vanhan rakennuskannan vaaliminen ja korjausrakentaminen yleensäkin saa lievennyksiä yleisistä uusilta rakennuksilta vaadittavista määräyksistä. Itse en arkkitehtina tässä tapauksessa juuri ymmärrä tuota energiatehokkuusasiaa. Tavoitteena kun oli vain vanhan rakennusosan saattaminen uudelleen käytettävään kuntoon.

#### **Rakennusvalvontaviranomainen arkkitehdille:**

Nyt en oikein ymmärtänyt, mutta kyseessäkö on kuisti, johon tulee pesutila? Siis pesutilahan vaatii jo omat rakenteensa kosteuksien kannalta, eihän tuota voi oikein muutoin alapohjaltaan ja seinärakenteiltaan tehdä. Suihkukaapin varaan ei pesutilaa voi kosteuksiltaan jättää.

Mutta siis, jos vanha rakennus tai sen osa puretaan pois ja tehdään uudestaan vaikka samanlaisena, niin kyseessä on uudisrakentaminen. Tuolla ei ole haja-asutusalueena mitään suojelumääräyksiä, mutta toivotaan luonnollisesti sitä ympäristönä säilytettäväksi. Sisätiloille ei voida edes toivomusta asettaa – se edellyttäisi jo, että rakennus olisi valtakunnallinen "helmi". Hienoa on, jos löytyy utteria säilyttäjiä. Säilyttäminen on työlästä usein, mutta jälki on vaivan arvoista.

No eiköhän tuolle löydy ratkaisu kohtuullisesti hyvällä suunnittelulla varsinkin, kun koko kuisti tehdään alusta alkaen uusi. Hirsi on tuollaisenaan heikko lämmöneriste ja tilahan on pidettävä aina lämpimänä noiden vesikalusteiden vuoksi.

#### **Arvio menettelystä:**

Säännösten mukaan kuisti on rakennusluvan vaativa toimenpide luvan edellyttämismielessä: joko rakennuksen rakentamiseen verrattava (jos viranhaltija välttämättä niin haluaa) tai muutostyö, jolla ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien terveydellisiin oloihin [MRL 125 §].

Vaikka lupa tarvitaan, ei hanke suinkaan automaattisesti laukaise pakkoa noudattaa voimassa olevia säädöksiä [uuden] rakennuksen rakentamisesta. Päin vastoin – kyseessä on vanha rakennus, jota tietyiltä osin korjataan ja johon tulisi suhtautua MRL 117 §:n mukaisesti: *korjaus- ja muutostyössä – tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä – rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön.*

Rakentamismääräyskokoelman määräykset eivät mene edelle MRL 118 §:n ehdottomasta turmelemiskiellosta, joka suojelusta riippumatta koskee kaikkia historiallistesti arvokkaita rakennuksia ja sekä sisä- että ulkotilojen osalta. Säännökset lähtevät siitä, että tapaukselle tulee löytää suunnittelun – ja tarvittaessa vähäisen poikkeuksen – keinoin ratkaisu, joka ei vaaranna suojelutavoitteiden toteutumista eikä talon rakennusfysikaalista toimintaa.

#### **11.2.2**

##### **Julkisivun lämmöneristyksen parantaminen soveltuvin osin**

Käyttötarkoituksen muutos / Rakennussuojelu / Lämmöneristys / Energia / Ääneneristys / Vähäinen poikkeaminen

**Tapaus a:** Suojellussa asuinkerrostalossa tapahtui osittaisia käyttötarkoituksen muutoksia.

Rakennus on valmistunut 1900- luvun alkuvuosikymmenellä. Ulkoseinät ovat puhtaaksimuurattua massiivitiiliimuurausta eivätkä tarvitse suurta kunnostusta. Ikkunoiden lämmöneristävyyttä ei täytyä nykymääräyksiä. Ikkunoiden kunto on hyvä, ne tarvitsivat lähinnä huoltomaalauksen.

Rakennuksen ulkovaippaan ei ollut tarpeen tehdä muita muutoksia.

Haettiin ja saatiin vähäinen poikkeus nykyisistä lämmön- ja ääneneristysvaatimuksista ulkovaipalle sekä lupa nykyisten ikkunoiden säilyttämiseen.

**Tapaus b:** Suojelluissa, toistensa kaltaisissa asuin- ja asuntolarakennuksissa ulkovaippa ei täytä nykyisiä lämmöneristysmääräyksiä, vaikka ikkunoiden sekä ala- ja yläpohjan osalta tilannetta parannetaan. Julkisivut ovat kiviaineiset ja rapatut. Alkuperäinen käyttötapa säilyy toisessa taloista. Tilanne on lupa-asiakirjoissa todettu. Haettiin ja saatiin ulkovaipalle vähäinen poikkeus nykyisistä lämmöneristysvaatimuksista.

**Tapaus c:** Kaupungissa XX käyttötarkoituksen muutosten viranomaisohjauksessa lämmöneristysmääräyksiä ei tarvitse noudattaa, toki mahdollisuuksien mukaan parannetaan tilannetta.

#### Arvio menettelystä:

Koska rakennusten ulkoseinät on alunperin todettu säännökset täyttäväksi ja siis terveelliseksi ja turvallisiksi, on syytä tulkita, ettei edes uusi käyttötapa (ei vanhaa vaativampi) aiheuta haittaa turvallisuudelle tai terveellisyydelle pelkästään sen takia, että säännökset on sen koommin muutettu. Vanhojen julkisivujen lisäeristäminen on harvoin mahdollista, koska rakennukset samalla menettävät täysin identiteettinsä eivätkä suojelutavoitteet toteudu.

Rakennusvalvonta käytti kaikissa em. tapauksissa lain suomaa mahdollisuutta joustoon tai vähäiseen poikkeukseen, ja lämmön- ja ääneneristysasiat muiden vähäisten poikkeusten ohella kirjattiin erilliseen luetteloon perusteluineen.

Kysymys ei kaikin osin ollut määräyksistä poikkeamisesta, koska Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset koskevat ensisijaisesti uuden rakennuksen rakentamista ja vain erikseen määritellyissä tapauksissa vanhan rakennuksen korjaamista. Koska taloissa kuitenkin tehtiin korjauksia, jotka kokonaisuutena käsittivät monenlaista tarvetta kaavamääräysten, asuntosuunnittelun ja olennaisten teknisten vaatimusten tulkintaan, oli helpointa koota tulkinnan tarpeet ja vähäinen poikkeaminen yhteen listaan.

#### 11.2.3

##### Ulkovaipan lisäeristäminen – vaihtelevia viranomaiskäytäntöjä

Rakennussuojelu / Energia / Lämmöneristys / Viranomaisohjaus / Olennaiset esteettiset vaatimukset / Rakennustaide

**Tapaus a:** Kunnassa A rakennusvalvonta pitää uusien menetelmien ja tekniikoiden soveltamista kyseenalaisena tai ainakin haasteellisena vanhaan, eri aikakaudelta olevaan ja eri tekniikoilla toteutettuun rakennukseen.

Säännöksiä vanhaan rakennukseen sovellettaessa joustetaan. Esimerkiksi eristysvaatimukset voivat aiheuttaa tulevaisuudessa ongelmia, koska rakenteiden toiminnassa saattaa tulla yllättäviä uusia ongelmia uudelta materiaaleista johtuen.

**Tapaus b:** Jos kunnassa B vanhaa rakennusta korjataan, vanhaan sovelletaan uudisrakentamisen säännöksiä niissä tapauksissa, missä se on järkevää toteuttamisen kannalta. Rakentamismääräyskokoelma on ymmärretty pääasiassa ohjeina korjausrakentamisessa, säännöksiä ”silloin kun mahdollista”. Esimerkiksi lämmöneristyksen nostamista uudistasolle ei ole vaadittu.

**Tapaus c:** Monissa kunnissa kuitenkin edellytetään lisäeristämistä. 5–10 cm mineraalivillaa on yhä ihan tyyppillinen merkintä puutalojen korjauspiirustuksissa. Rakenteiden on täytettävä tietyt lämmöneristysarvot, ja useimmiten uudisrakentamisen arvoja sovelletaan suoraan korjausrakentamiseen, mikäli asiasta ei kukaan huomautta. Tämä perusteeton vaatimus pilaa rakennusten julkisivuja.

**Tapaus d:** Korjausrakentamisen näkökulmasta suurin ongelma lienee se, että vanhoja rakennuksia korjattaessa pyritään liiaksi uudisrakentamisen normeihin. Tällöin halutaan lisätä mm. energiansäästöä; sen seurauksena ylenpalttinen eristäminen tuhoaa joko kohteen sisätilat tai ulkonäön tai molemmat.

**Tapaus e:** Museoviranomaiset ovat olleet joissakin korjaamishankkeissa ongelma, esim. lämpörappausta ei sallita vaan lisälämpöeriste vaaditaan sisäpuolelle, joka vaikeuttaa rakenteen fysikaalista toimintaa. Periaate, että jokin osa on niin pyhää, että siihen ei saa tehdä mitään, on liian tiukka. Terve harkinta puuttuu.

#### Arvio menettelyistä:

Vanhan rakennuksen korjaamisessa ei useimmiten ole mahdollista lisätä lämmöneristystä ulkopuolelle rakennusta pilaamatta – tällöin eriste on jätettävä lisäämättä. Aina ei myöskään sisäpuolinen lämmöneristäminen ole mahdollista, koska rakenteen fysikaalinen toiminta häiriintyy.

Korjauksen yhteydessä pitää tutkia energiatehokkuuden parantamista muilla, rakennukseen luontevammin sopivilla keinoilla.

Ongelmia ei pystytä selvittämään ilman pätevää ja asiaan hyvin paneutunutta suunnittelijaryhmää; työhön tarvitaan korjausrakentamisen hallitseva arkkitehti ja rakennusfysiikkaan perehtynyt rakennesuunnittelija. Rakennusvalvontaviranomaisella on säännöksiin kirjoitettuin keinot edellyttää hankkeeseen pätevät suunnittelijat.

MRL 118 §:n vaatimus siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella, on ehdoton. Museoviranomaisten kanta kannattaa kuulla, he pystyvät arvioimaan, turmeltuisiko rakennus.

---

#### 11.2.4

##### Ikkunoiden tarpeeton uusiminen, rakennusvalvonta ei puutu asiaan

Lämmöneristys / Energia / Rakennussuojelu / Kestävä kehitys / Ikkunamuutos / Kulttuuriperinnön vaaliminen

**Tapaus:** Tyypillinen esimerkki ovat vanhat ikkunat. Useimmiten ne esitetään vaihdettaviksi uusiin, vaikka vanhojen korjaaminen, tiivistäminen ja mahdollisesti lisälasin asentaminen sisäpuolelle tuottaisivat riittävät lämmöneristysarvot. Jälleen kerran pitää jonkun olla asialla ja kertoa tämä.

#### Arvio menettelyistä:

Rakennusvalvonnan tulisi katsoa, että viranomaistoiminnassa toteutuvat teknisten asioiden kanssa tasaveroisena kestävän kehityksen ja rakennussuojelun tavoitteet. Muistin virkistykseksi MRL12 §: n sisältö:

*Rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää:*

- 1) hyvän ja käyttäjien tarpeita palvelevan, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista;*
- 2) rakentamista, joka perustuu elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin; sekä*
- 3) rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallista ja jatkuvaa hoitoa ja kunnossapitoa.*

---

#### 11.2.5

##### Modernin rakennuksen suojeleminen vaikeata

Lämmöneristys / Energia / Rakennussuojelu / Moderni arvorakennus / Rakennustaide

**Tapaus:** Suojeltu moderni arvorakennus; tasakatto. Yksityiskohtien säilyttäminen on vaikeaa, koska rakennus ei ole "vanha".

Katon lämmöneristysten paksuuden ja kaatojen kanssa tuli (myös) erinäisiä ongelmia, joita jouduttiin erityisesti perustelemaan.

#### Arvio menettelyistä:

Kaikki rakennukset ovat "vanhoja" heti hyväksytyyn loppukatselmuksen jälkeen. Säännökset eivät erottele rakennuksia niiden iän mukaan.

Modernin rakennustaiteen suojelua ei toistaiseksi riittävästi tunneta viranomaisohjauksessa. Uudempaa rakennuskantaamme ole vielä kattavasti inventoitu eikä suojelutarpeita määritelty. Viranomaisten koulutus tältä alueelta puuttuu lähes kokonaan. Museoviranomaisen lausunto on syytä pyytää.

### 11.2.6

#### Erilliset ohjeet korjausrakentamiselle?

Käyttötarkoituksen muutos / Lämmöneristys / Energia / Rakennussuojelu

**Tapaus:** Korjauskohteiden energiatalouden vaatimuksia ei ole kirjattu niin kuin uusille, se panee vähän mietittävään, jos esim. korjataan joku 70-luvun toimistorakennus hoivakodiksi – kai normeissa voisi olla jotain ohjearvoja vaipalle, lämmön talteenotolle jne.

#### Arvio menettelystä:

Kirjoittaja kaipaa erillisiä ohjeita korjausrakentamiselle. Olevia rakennuksia tulisi kuitenkin tarkastella yksilöinä eikä yleisiä kaikenkattavia ohjeita voi eikä pidäkään antaa.

Oleellista on, että suunnittelija on pätevä ja paneutuu rakennuksen ominaisuuksiin monelta näkökulmalta. Mikäli esimerkiksi rakennussuojeluyöstä lämmöneristystä ei pystytä parantamaan, on etsittävä muita keinoja. Rakennukseen sopivat keinot voidaan käyttää, muita ei. Harkinta on tehtävä kaikkia näkökohtia tasapainoisesti punnitien; saattaa myös olla, että aiottu käyttötarkoitus ei ole rakennukselle sopiva.

### 11.2.7

#### Energialaskelman edellyttäminen ja sen laatu

Energialaskelma / Lämmöneristys / Rakennussuojelu

**Tapaus:** Prosessin tulisi tavalla tai toisella varmistaa, että erilaiset energiatehokkuus- ym. laskelmat otetaan huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa ja toteutumatuloksia verrataan teoreettisiin laskelmiin. Toimijoiden tulee tuntee vastuuta laskelmistaan ja myymistään tekniikoista. Tekeillä oleva energia- tehokkuuslainsäädäntö pyrkii käsitykseni mukaan nimenomaan tähän ja on siksi perusteltu.

**Tapaus:** Energialaskelma on osoittautumassa raskaaksi. Pienissä kohteissa ja peruskorjaus-laajennuksissa näkyy jo toivottomuutta. Sovellutukseksi toivotaan tietyn U-arvotason alittamisesta kertova tieto.

#### Arvio menettelystä:

RakMK D3:n soveltaminen koskee uutta rakennusta, mikä energiainformaatioissa jätetään useimmiten mainitsematta. Energiämääräykset ovat muutostilassa – toivottavasti niiden kehittämissä jatkossa otetaan asianmukaisesti huomioon korjausrakentamisen erityisongelmat sekä rakennussuojelun näkökohdat.

### 11.2.8

#### Säädösten soveltaminen ongelmana

Viranomaisohjaus / Energialaskelma / MRL 13 §:n soveltaminen / SFS-standardit

**Tapaus:** Kirjoittaja toteaa, että korjausrakentamisen ja rakentamisen säädöksissä on ongelmana helsinkikeskeisyys. Melko suppea sisäänlämpiävä joukko laatii luonnoksia ja antaa lausuntoja, ilmeisesti jonkun detaljitason erityisalan konsultin/diplomityön perusteella. Kokonaisuuden arviointia käytännöllisyyden, toteuttavuuden, kustannusten sekä viranomaisvalvonnan resurssien osalta ei ilmeisesti ole erityisemmin pohdittu puhumattakaan, että arvioitaisiin soveltuvuutta käytäntöön kehäkolmosen ulkopuolella tai vanhoihin rakennuksiin. Sovellettavuusveloitteen ohjaus on olematonta ja epämääräistä.

Kirjoittajalle on jäänyt epäselväksi, tehdäänkö säädöksiä laadittaessa jonkinlaista ”maallikko”arviointia rakennuslupien lautakuntakäsittelyn tapaan, välillä tuntuu terve järki puuttuvan. Esimerkkinä pientaloille raskas ja sekava energialaskelma sekä uusi E3.

**Arvio ongelmasta:**

RakMK D3:n koskee uusia rakennuksia. RakMK E3:n määräykset puolestaan koskevat myös pienten savupiippujen korjaus- ja muutostöitä.

Kieltämättä energialaskelma on pientaloille raskas, ja E3 hämmentää myös kehäkolmosen sisäpuolella.

Erityisesti viittaukset SFS-standardeihin ovat käyttäjille hankalat, koska niitä ei ole julkisesti saatavilla muuten kuin tilaamalla ja maksamalla. Yksittäistä savuhorminkorjaajaa tuskin saa käyttämään hankalasti hankittavaa tietoa.

Olisi syytä kertoa tärkeät asiat suoraan rakentamismääräyskokoelmassa (kuten esimerkiksi RakMK F2:ssa onkin tehty) ja viitata standardeihin vain selostuksissa. Ammatillaiset pystyvät hankkimaan tarvittavat tarkat tiedot tämän perusteella.

---

**11.2.9****Pisteytetään kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot**

Kulttuuriperinnön vaaliminen / Lämmöneristys / Energia / Rakennustaide

**Tapaus:** Ehkä kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot tulisi pisteyttää ja numeroiden avulla päästäisiin ehdottomampiin tuloksiin: esimerkiksi k-arvo ZZ ja "aitousluku" YY. Vaadittaisiin sitten tiettyä aitouslukua yhtä vakavasti kuin k-arvoakin.

**Arvio menettelystä:**

Ei niin pientä pilaa ettei totta toinen puoli. Sanat jäävät helposti numeroiden jalkoihin säädösten tulkinnassa; RakMK:n numerollinen **ohje** saatetaan asettaa etusijalle MRL:n rakennuskulttuurin arvojen säilyttämistä edellyttävien **lain** pykälien rinnalla.

---

**11.2.10****Korjausrakentamisen strategian sidosryhmäkyselyn vastauksia energiataloudesta**

Rakennussuojelu / Kulttuuriperinnön vaaliminen / Lämmöneristys / Energia / Uudisrakentaminen / Hirsitalo

**Tapaus:** Energiatalouteen liittyvien normien tiukentaminen voi osoittautua tuhoisaksi rakennussuojelun kannalta, ellei normeista pystytä joustamaan.

Eri ikäisen rakennuskannan ominaisuudet eivät ole vertailukelpoisia näiden kriteerien osalta. Vanha hirsi- ja lautarakenteinen rakennuskanta ei välttämättä ole energiahävikiltään huono, jos se osataan tiivistää oikein, vaikka niin usein epäillään.

Vanhan rakennuksen energiatehokkuuteen kiinnitetään nyt suhteettoman suurta huomiota sen merkitykseen nähden – esim. terveyteen tai turvallisuuteen vaikuttavat asiat ovat mielestäni tärkeämpiä, eikä niiden käsittelyyn velvoiteta.

Uusien (energia)määräysten oltava sellaiset että ne edistävät rakennuskannan kulttuurisia ulottuvuuksia. Nyt tuijotetaan liikaa energiansäästöihin. Vanhojen rakennusten lämmöneristävyysarvot tulee sopeuttaa rakennuskannan mukaiseksi.

**Arvio menettelystä:**

1970-luvun alkupuoliskolla Suomessa rakennettiin ennätysmäisesti, ja sen ajan talot ovat energiataloudeltaan tuhlailuvia. Sen sijaan sitä vanhemman rakennuskannan merkitys energiansäästön kokonaisuuden kannalta ei ole niin merkittävä, että kansallista kulttuuria ja rakennusvarallisuutta kannattaisi pilata pelkästään energiansäästön nimissä tehdyin korjauksin, ei ainakaan ilman perusteellista harkintaa.

Energiamääräysten ja ohjeiden soveltamisessa tulisi selvästi edellyttää otettavaksi huomioon olevien rakennusten arvo ja tyyli. Määräyksissä ja ohjeissa tulisi kokonaan erottaa uudisrakentaminen ja olevien rakennusten kunnostustoimet.



## 12. PALOTURVALLISUUS

### 12.1 VANHA TALO – UUDET PALOSÄÄNNÖKSET

Ehkä laajimmin ongelmalliseksi koettu alue korjausrakentamisen viranomaisohjauksessa on paloturvallisuussäännösten käytännön soveltaminen.

Paikallisia vaihteluita esiintyy: ratkaisu, joka on hyväksyttävä jossain kunnassa ei mene läpi naapurissa. Suunnittelijan täytyy erikseen tietää mikä on kunkin paikkakunnan erityinen vaatimustaso kussakin erilliskysymyksessä. Paloviranomaisten henkilö- tai laitospöytäkirjojen mielipiteiden paino on korostunut lupaharkinnassa tavalla, joka haittaa muiden lakiin perustuvien säännösten toteuttamista vanhaa rakennusta kunnioittaen. Tulkintojen yhtenäistämiseksi aikanaan laadittu Ympäristöopas 39 Rakennusten paloturvallisuus & Paloturvallisuus korjausrakentamisessa on samalla menettänyt merkitystään.

Yleisesti joko luullaan tai halutaan esittää, että korjausrakentamisessa käyttötarkoituksen muuttaminen automaattisesti laukaisisi pakon noudattaa voimassa olevia säädöksiä [uuden] rakennuksen rakentamisesta. MRL 117 §:n korjausrakentamista koskevasta 4 momentista luetaan vain jälkimmäisen virkkeen loppu, ei koko kohtaa – ei myöskään seuraavaa pykälää 118 §:

*MRL 117 §:*

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

*MRL 118 §:*

*"Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella."*

Maankäyttö- ja rakennuslaki lähtee siitä, että jos rakennusta muutetaan, on tarkasteltava, vaikuttavatko **muutokset** rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin. **Jos vaikuttavat**, on harkittava

- vaarantuuko rakennuksen käyttäjien turvallisuus **muutoksen johdosta** ja
- heikentyvätkö käyttäjien terveydelliset olot **muutoksen johdosta**.

Harkinnassa siis vertaillaan tilannetta rakennuksessa **ennen ja jälkeen muutoksen, ei vanhan rakennuksen ominaisuuksia suhteessa nykysäännöksiin**.

Lupaharkinnassa rakennusta tarkastellaan sen omista lähtökohdista

- miten ja minkäläisten säännösten aikana rakennus on rakennettu
- minkälainen ja missä ympäristössä rakennus on
- mitä muutetaan
- mitä rakennuksen ominaisuuksia on syytä vaatia muutettavaksi ja mitä säilytettäväksi, jos rakennus laajenee tai sen käyttö muuttuu.

Kyse ei siis ole voimassa olevien, uuden rakennuksen rakentamiseen tarkoitettujen säännösten sokeasta noudattamisesta. Viranomaisvaatimus ei myöskään saa ylittää säännösten vaatimustasoa, vaikka mm. paloturvallisuuden parantamista voidaan suositella.

Erällä paikkakunnilla paloviranomaiset eivät pidä voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain perusteella säädettyjä rakentamismääräyskokoelman pykäläi riittävinä. Kyselyvastauksista ilmeni, että mm. automaattista sammutuslaitosta ajetaan läpi: esitetään ensin säännösten tason ylittäviä vaatimuksia, jotka ovat hankalia tai kalliita toteuttaa, ja sitten vaihtoehdoksi sprinkleröintiä. Lupaa hakevalle ei jää tässä tilanteessa valinnanvaraa. Menettelyn yleisyyttä tai sen vaikutusta mm. korjauskustannuksiin ei ole tämän selvityksen puitteissa mahdollista määrällisesti arvioida, ei myöskään ilmiöön mahdollisesti liittyviä oikeudellisia ulottuvuuksia.

Eräs taustatekijä on palotarkastajien pätevyysvaatimusten muutos. Aikaisemmin heiltä vaadittiin rakennusalan tutkintoa, mutta ei enää nykyisen pelastuslain aikana. Kuitenkin palotarkastajat ottavat käytännössä kantaa myös puhtaasti rakenteellisiin kysymyksiin.

Paloturvallisuussäännösten olennaiset tulkintaerot eri kunnissa ja säännöksiin perustumattomat vaatimukset käytännön lupaharkinnassa ja tarkastustoiminnassa ovat kiistämätön tosiasia. Tulkintakäytäntöjen hajonta koskee korjaamisen lisäksi myös uudisrakentamista ja loukkaa perustuslain tarkoittamaa kansalaisten yhdenvertaisuutta ja oikeusturvaa. Hyvään hallintoon kuuluu ennakoitavuus: pätevän suunnittelijan tai rakentajan on voitava perustaa suunnitelmansa voimassa oleviin säännöksiin.

---

## 12.2 PALOTURVALLISUUS / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI

---

### 12.2.1

#### Rakenteellisia poikkeamia

Paloturvallisuus / Rakenteiden palonkestävyys / Paloluokat

Rakenteellisia poikkeamia voidaan suorittaa, mikäli voidaan osoittaa rakenteiden palonkestävyys ja -suojaavuus.

Olen rakentanut P1 -paloluokan ullakkorakenteen jossa käytetään puukuitueristettä joka on suojattu 2 x paloa kestäväällä, tässä tapauksessa kipsilevyllä. Näin vältetään hankalista höyrynsulkurakenteista sekä rakennetaan tiiviimpi rakenne kuin esim. kivivillalla levyttämällä. Rakenteellinen paloeristys on voitava toteuttaa myös ei tyyppihyväksytyillä rakenteilla, kun pääsuunnittelija voi näyttää riittävän selvityksen rakenteellisesta palokestävyydestä ja -suojauksesta.

#### Arvio menettelystä:

Näin on.

---

### 12.2.2

#### Uloskäytävät ja rakenteiden luokka

Rakennussuojelu / Paloturvallisuus / Uloskäytävät / Poistuminen / Rakenteiden palonkestävyys / Asuntosuunnittelu

Sairaalan entiset 11- ja 12-kerroksiset asuntolarakennukset on kaavassa erotettu omille tonteilleen. Suojelumerkintä sr-2 ja siihen lisämääreitä. Molemmissa torneissa pelastuslaitos on vaatinut kaksi (palolta suojattua) vähintään kaksikaistaista uloskäytävää. Toisesta asuntoja, toinen jää asuntolaksi.

**Tapaus:** Uloskäytävät, asuntola, 11 kerrosta:

Torni lähes alkuperäisessä asussa mitä uloskäytäviin tulee: kierreporras ja ulkopuolinen hätäpoistumistikas. Talo rakennettiin aikanaan sairaanhoitajien asuntolaksi ja korjataan nyt asuntolaksi kansainvälisille tutkijoille.

Rakennuttaja oli kustannussyistä haluton tekemään toista uloskäytäväporrasta rakennukseen. Valvontaviraston teknisessä neuvottelussa päädyttiin hakemaan uloskäytäväasiasta teknillisen neuvottelukunnan lausunto: Kysymys oli siis siitä, että toista uutta porrasta ei rakennettaisi lainkaan ja rakennuksessa olisi edelleen yksi uloskäytävänä toimiva porrastus (=vanha kierreporras) ja sen lisäksi vanha ulkopuolinen hätäpoistumistikas kunnostettuna. Rakennusvalvonta otti kannan, jossa todettiin 11-kerroksiseen rakennukseen tarvittavan kaksi toisistaan riippumatonta uloskäytävää. Näin siis henkilöturvallisuudesta ei tingitty nykymääräyksiin nähden yhtään, vaikka käyttötarkoitus ei muutukaan. (Suunnittelijan mielestä ratkaisu on kyllä hyvä – sitä vanhaa tikasta pitkin ei toivoisi kenenkään joutuvan kulkemaan...)

Uuden ulkopuolisen kierreportaan rakentamisen puolestaan torpedoivat suojelumääräykset (sr-2) ja ennakkoon tiedossa olevat kielteiset lausunnot, jotka olisivat johtaneet poikkeuslupaun, jolle taas ei ollut aikaa.

**Tapaus:** Uloskäytävät, asuinrakennus, 12 kerrosta:

Torniin oli tehty jo 1960 -luvulla toinen porras ja potilashissi. Kyseinen porras ja hissi puretaan, ja ne korvataan uudella kaksikaistaisella uloskäytäväportaalla.

**Tapaus:** Vaatimus rakenteiden tuntuokasta:

Lupaehtoihin oli kirjattu: E1, taulukko 6.2.1, sarake 3, irtaimistovarastot sarake 2. Alkuperäisten rakenteiden tuntuokka täytti nämä vaatimukset vain osittain – rakennukseen ääneneristysistä tehtävät rakenteelliset täydennykset toimivat tuntuokkien kannalta edullisesti. Rakenteiden tuntuokista on sittemmin tehty erilliset selvitykset valvontavirastoon.

Asuntolan osalta rakenteiden tuntuokka-asia on nyt kirjattu hakemukseen poikkeamisena, mutta ei ehkä nouse vaatimuksena esiin, kun tulkinta on, että käyttötarkoitus ei muutu.

#### Arvio menettelystä:

Vaativa korjauskohde edellyttää asiantuntevaa suunnittelua ja rakennusvalvontaa sekä näiden hyvää yhteistyötä. Kohteessa on onneksi molemmat, vaikka näkemyseroja onkin.

Vaikka laki ei vaadi uuden rakennuksen rakentamista koskevien määräysten ja ohjeiden soveltamista sellaisenaan korjaustyössä, viranomaisarkinnon tiukkuuden uloskäytävistä voi ymmärtää.

---

#### 12.2.3

##### Toisen kerroksen käyttö vanhassa puutalossa

Paloturvallisuus / Rakennussuojelu / Paloluokat / Poistuminen / Hirsitalo / Ovet

**Tapaus:** Kolmessa kohteessa 2-kerroksinen hirsirakennus on määritelty P3-luokan rakennukseksi ja toisessa kerroksessa sijaitsevaa kokoontumistilaa (kohteet ravintola-kokoustiloja) ei ole saanut käyttää. (Yhdessä kohteessa rakennuksen toisessa kerroksessa oleva tila on rakennettu 1930-luvulla juhlatilaksi.)

Yhdessä näistä tutkittiin aidosti välipohjan kantavuus palotilanteessa, mikä todettiin riittäväksi ja rakennettiin toinen poistumistie ja näin toinen kerros saatiin käyttöön. Toisessa kohteessa hyväksyttiin toisen kerroksen käyttö sprinklauksen ja varapoistumistien rakentamisen jälkeen. Tässä kohteessa lisäksi pääpoistumisporras osastoitiin (vanhat puuovet varustettiin palotiivisteillä ja ovipumpuilla) ja seinien yläosat ja kattopinta levytettiin 6 mm kipsilevyllä. Seinien alaosaan jäi puupaneeli. Kolmas kohde ei ole saanut asiaa vielä ratkaistua.

Kaikki rakennukset ovat historiallisesti arvokkaita, suojeltuja kohteita.

#### Arvio menettelystä:

Rakennusten paloluokat P1, P2 ja P3 tulivat voimaan vasta vuoden 1997 E1:n uudistuksessa, ja näitä suurin piirtein vastaavat luokat palonkestävä, paloapidattävä ja paloahdistava vuoden 1976 ensimmäisessä rakentamismääräyskokoelmassa. Aikaisemmat luokitukset poikkeavat oleellisesti näistä, eikä vanhaa rakennusta voi tarkastella suoraan nykyisten luokkien eikä niissä annettujen rajoitusten mukaan.

Olevaa rakennusta on aina tarkasteltava rakentamisaikansa lähtökohdista; myös käyttötarkoituksen muutoksissa. Tarvittavat välttämättömät muutokset edellyttävät pätevää, kokonaisuuksia ymmärtävää suunnittelijaa ja yhtä lailla pätevää viranomaisnäkemystä.

#### 12.2.4

##### **Poistumisetäisyys muutama metri liian pitkä**

Paloturvallisuus / Rakennussuojelu / Poistuminen

**Tapaus:** Yhdessä kohteessa kauimmaisesta huoneesta on joitain metrejä liian pitkä etäisyys poistumistiehen. Vaatimuksena oli aluksi uusi ovi vanhaan seinään, jotta kulkureitti tulisi suuremmaksi. Ollaan päätymässä hyväksymään olemassa oleva tilanne. Rakennus on suojelukohde.

##### **Arvio menettelystä:**

Laki ei vaadi uuden rakennuksen rakentamista koskevien määräysten ja ohjeiden soveltamista korjaus- tai muutostyössä, joten tapauksessa on lupaharkinnan mahdollisuus. Tulee kuitenkin ottaa huomioon, että käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua muutosten johdosta. Tekstistä ei selviä, onko kyseessä muutos vai entinen luvanmukainen tilanne.

MRL 118 §: kielto arvorakennuksen – myös sisätilan – turmelemisesta on ehdoton.

#### 12.2.5

##### **Korjaussuunnittelu puukaupungissa – asemakaavamääräyksissä maininta joustamisesta**

Paloturvallisuus / Rakennussuojelu / Asemakaava / Henkilöturvallisuus / Suunnittelijapätevyys / Viranomaisen ammattitaito / Vähäinen poikkeaminen / Työmaa

**Tapaus:** Osa korjaussuunnittelustamme on vanhoissa puukaupungeissa. Yleisesti ottaen ongelmia esiintyy melko vähän, vaikka olosuhteet ovat monesti vaikeat. Lähtökohdat ja tilanteet poikkeavat toisistaan.

Vanhan Rauman asemakaavamääräyksissä on jo viitattu silloisen rakennuslain tulkintaan, jossa painotetaan poikkeamisen mahdollisuutta ja toimenpiteiden soveltumista alueelle ja rakennuksiin. Lisäksi asiaa auttaa se, että neuvontaa alueella suorittaa kaupungin kokopäiväinen neuvonta-arkkitehti jonka kanssa käydään hankkeet läpi. Samoin kokeneella palotarkastajalla, joka on rakennusinsinööri koulutukseltaan, on varsin käytännönläheinen suhtautuminen asioihin. Henkilöturvallisuus on ensisijainen ja soveltamiset ovat kovin mahdollisia. Jopa niin, että uudisrakennuksen päätyseinä, joka sijaitsee 70 cm:n päässä naapurirakennuksesta, saatettiin tehdä puurunkoisena ja Luja / kipsilevyrakenteisena ”palomuurina”. Katon yli palomuuria ei viety, vaan räystääs hoidettiin altpäin palolevyllä ja vältettiin ullakon tuuletus päädyistä.

Varsinaisesti työmaalla ei edes maailmanperintökohteessa välttämättä näy rakennustarkastajia muuten kuin kutsusta. Tarkastustyöt tehdään virastoissa, paperien täyttäminen ja päätösten sorvaaminen taitaa viedä ajan.

##### **Arvio menettelystä:**

Pätevä suunnittelija + asioihin hyvin perehtyneet viranomaiset = järkevät ratkaisut yleensä löytyvät.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on velvollinen kutsumaan rakennusvalvontaviranomaisen katselmukselle, jos asia on lupaa koskevassa päätöksessä velvoitettu – ja viranomaisen on velvoitettu tulemaan.

#### 12.2.6

##### **Koulu majoitusrakennukseksi**

Paloturvallisuus / Käyttötarkoituksen muutos / Hoitolaitos / Henkilöturvallisuus

**Tapaus:** Palomääräysten tulkinnassa on eroja, sekä uusissa että korjausrakentamisessa. Suuntaus on, että palveluasunnot tulkitaan ennemmin tai myöhemmin hoitolaitoksiksi ja sprinklataan. Määräyksissä ei ole huomioitu palvelutaloja erikseen.

**Tapaus:** Suurimmat ongelmat ovat palo- ja henkilöturvallisuudessa. Vanhan päiväkäyttöisen koulurakennuksen muuttaminen majoitusrakennukseksi on tuottanut ongelmia.

**Arvio ongelmista:**

Majoitusrakennusten palomääräykset ovat riittävän henkilöturvallisuuden takaamiseksi tiukat. Jos rakennukseen liittyy rakennussuojeluarvoja – kuten vanhoihin rakennuksiin aikakaudesta riippumatta useinkin liittyy – on mahdollista, että käyttötarkoituksen muuttaminen raskaampaan suuntaan vaarantaa näitä arvoja peruuttamattomasti ellei suunnitteluun panosteta aivan erityisesti.

**12.2.7****Kokemuksia viranomaistulkintojen näkemyseroista sprinklauksessa**

Viranomaisohjaus / Sprinklaus / Paloturvallisuus / Pelastusviranomainen / Viranomaisyhteistyö / Hyvä hallinto

**Tapaus:** Lääninhallitusten antamat määräykset hoitolaitosten sprinklauksesta herättävät ihmetystä, joskin ymmärrettävä asiana tuo on. Laittaisin kuitenkin toteutuksen jonkin korjauksen yhteyteen.

Paikallisilla pelastusviranomaisilla on ollut järvevä linja, mutta alueelliselle tasolle on pesiytynyt parin viime vuoden aikana "toinen porras", joka ikään kuin valvoo paikallista tahoja ja kovistelee joidenkin joustojen osalta. Tässä lienee havaittavissa se, että pelastustoimen alueellistamisessa tapahtunut päällikkötason poistuminen edellyttää uuden palopäällikkötason muodostumista vanhan nokkimisjärjestyksen palauttamiseksi.

**Tapaus:** Aluepelastuslaitos on parin vuoden verran käynyt voimakasta kampanjaa vanhojen hoitolaitosten sprinklaukseksi ennakoiden tulevia säädöksiä. Tarkoitus lienee hyvä, mutta käyttäjien pelottelu on aiheuttanut ärtymystä. Lisäksi sprinklausnormit muuttuivat 2007 ja on epäselvää, mikä tulee olemaan lopullinen menettely ja laitetekniikkakin kehittyi. Rakennusvalvontaviranomaiset eivät ole olleet hankkeessa mitenkään mukana, mutta kiinteistön omistajat ovat kyselleet asiasta.

**Arvio menettelystä:**

Joidenkin pelastusviranomaisten toiminnassa on havaittavissa "turvallisuuspoliittinen" tavoite: esitetään säännösten vaatimustason ylittäviä mielipiteitä noudatettavina viranomaisvaatimuksina. Suunnittelijoilla ei ole aina asiantuntemusta eikä auktoriteettia näiden kyseenalaistamiseen eikä rakennustyön jo käynnissä ollessa aikaa poikkeavien kantojen todisteluun.

Säännöksiin perustumattomat vaatimukset eivät kuulu hyvään hallintoon; ennakoitavuus siihen kuuluu. Sprinklerikysymystä tulisi selvittää laajapohjaisesti; se ei ole yksin pelastusviranomaisten asia vaan kuuluu yhtä lailla rakennusvalvonnan tarkasteltavaksi olevan rakennuksen kokonaisuuteen liittyvänä yhtenä tekijänä.

Rakennusvalvonnan asiana on tehdä päätös, pelastusviranomainen on lupa-asiassa erikoisalansa lausunnonantaja.

**12.2.8****Aikuisten oppilaitoksen peruskorjaus, poistumiskysymyksiä**

Paloturvallisuus / Rakennussuojelu / Viranomaisohjaus / Uloskäytävät / Poistuminen / Ovet / Moderni arvorakennus

**Tapaus:** Suojellun modernin arvorakennuksen peruskorjaus. Informoitiin rakennusvalvontaa etukäteen kaavailuista ratkaisuksista. Ei kyselty "mitä tehdään" vaan esitettiin oma ehdotus ja sille perustelu. Ongelmana oli pääporras, joka vanhastaan ja voimassa olevan luvan mukaan on avoporras. Osastoidut uloskäytävät eivät johda suoraan ulos, niiden lukumäärä on puutteellinen ja etäisyydet niihin liian pitkät.

Ratkaisuna tehtiin se, mihin pystyttiin, ts. avattiin yhdestä (lanka)lasiseinin osastoidusta sivuportaasta käynti ulos (puuttui aikaisemmin) ja toisesta pienestä osastoidusta portaasta avattiin uusi ulko-ovi kadulle. Talon toiseen siipeen ei tarvinnut tehdä uutta porrashuonetta, vaikka etäisyydet em. osastoitaviin uloskäytäviin ylittyivät selvästi.

Ongelmana oli myös osastoiduissa ovissa yhdensuuntaiset lankalasi ja muutenkin nykymääräykset täyttämättömät detaljit, lisäksi pinta-alojen ylityksiä osastoivissa lasiseinissä.

Oleva tilanne hyväksyttiin sillä edellytyksellä, että lisättiin puulistat kitattiin palokitillä, Muilta osin vanhojen ovien teräsdetallit säilyivät. Myös lankalasiens puskusaumoihin tuli paisuva palokitti. Uusiin oviin Pyro-Swiss ynnä nykymääräyksiä vastaavat profiilit.

#### Arvio menettelystä:

Rakennusvalvonta antaa ensi sijassa yleistä ohjausta ja neuvontaa viranomaisasioiden menettelytapaan liittyvissä kysymyksissä. Suunnittelijalla on oikea asenne: suunnittelijan asia on osata suunnitella ja sitten esitellä ehdotuksensa ratkaisuiksi. Lopputulos hyvä sekä turvallisuuden että rakennussuojelun kannalta.

#### 12.2.9

##### Aikuisten oppilaitoksen peruskorjauksen ongelmia

Paloturvallisuus / Rakennussuojelu / Moderni arvorakennus / Rakennustaide / Sprinklaus / Uloskäytävät / Avoportaat / Portaat ja kaiteet / Osastointi / Poistuminen

#### Tapaus: Arkkitehtisuunnittelija:

Suojellun modernin arvorakennuksen peruskorjaus, käyttötarkoitus ei muutu. Suuria osastokokoja, lukuisia osastoimattomia avoportaita, joista puuttuvat yhteydet ulos yms. nykymääräyksistä poikkeavia alkuperäisratkaisuja.

Tarkoituksena parantaa se, mitä järkevästi voidaan.

Rakennusvalvonta kuunteli kyllä ehdotuksiamme, mutta piti sprinkler-järjestelmää rakennukseen sopivimpana, jolla saadaan lukuisia myönnytyksiä ("kuka oikeastaan on se taho joka viime kädessä sanoo, ettei sprinkler sovi arkkitehtuuriin").

Emme pitäneet systeemiä sopivana, rakennuttajakaan ei haluaisi käyttää sprinkleriä, tilanne jäi auki, ratkaistavaksi varsinaisen suunnittelun yhteydessä.

#### Arvio menettelystä:

Kohde rakennustaiteellisesti erittäin arvokas, jolloin suojelunäkökohta on ensisijainen. Suunnittelija kokenut ja taitavaksi tunnettu. Tekstistä ei täysin selviä, kuinka suuria muutoksia korjauksessa rakennukseen tehtäisiin.

Laki ei vaadi [uuden] rakennuksen rakentamista koskevien määräysten ja ohjeiden soveltamista korjaus- tai muutostyössä, mutta käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua **muutosten johdosta**. Se tuskin vaarantuu muutoksessa, joten sprinkleriehto ei perustu säännöksiin vaan kuulostaa rajulta. MRL 118 §: kielto arvorakennuksen – myös sisätilan – turmelemisesta on ehdoton. Modernin arvorakennuksen suojeluun perehtyneen museoviranomaisen lausunto olisi syytä pyytää.

Muita ratkaisuja suunnittelun kuluessa toivottavasti löytyy.

#### 12.2.10

##### Aikuisten oppilaitoksen peruskorjaus, porrashuoneiden ja lasiväliovien osastointivaatimus

Paloturvallisuus / Rakennussuojelu / Moderni arvorakennus / Rakennustaide / Ovet / Osastointi / Viranomaisohjaus

#### Tapaus: Suojellun modernin arvorakennuksen peruskorjaus. Porrashuoneiden ja lasiväliovien osastointi oli toteutettu 1950- ja 1970- luvun profiileilla ja lankalaseilla.

Rakennusvalvonta vaati henkilöturvallisuuden nimissä joko osoittamaan, ettei henkilöturvallisuutta vaaranneta tai käyttämään osastoinnissa nykymääräykset täyttäviä profiileja ja laseja. Valittiin siis jälkimmäinen.

#### Arvio menettelystä:

Tekstistä ei selviä, mitä muutoksia osastointiin tehtiin. Jos ei mitään, ei vanhoja lasiovia voi vaatia uusittaviksi, koska käyttäjien turvallisuus ei entisestä luvanmukaisesta tilanteesta heikenny. Muutoinkin vaatimus siitä, että suunnittelijan tulisi jotenkin osoittaa, ettei henkilöturvallisuus vaarannu luvanmukaisen rakenteen säilyttämisestä, ei ole asiallinen.

MRL 118 §: kielto arvorakennuksen – myös sisätilan – turmelemisesta on ehdoton. Rakennussuojelunäkökulman tarkastelu vähintään samanarvoisena teknisten asioiden kanssa on unohtunut rakennusvalvonnalta.

### 12.2.11

#### **Vaatimustaso muutoksissa on kirjava, savunpoistosta ei koskaan tiedä**

Paloturvallisuus / Savunpoisto / Viranomaisyhteistyö / Kuntakohtaiset tulkintaerot / Pelastusviranomainen Rakennusvalvontaviranomainen / Olennaiset esteettiset vaatimukset

**Tapaus:** Pelastuslaitoksen tulkinnat ovat selkeimmin henkilö- ja kuntakohtaisia ja LVI-puolella on epäselviä asioita. Erityisesti savunpoiston rakentaminen nykyisiin rakennuksiin vaihtelee tapauskohtaisesti liikaa.

Paloasioissa on myös eniten rajankäyntiä siitä, kuinka paljon pitää muutostöiden yhteydessä rakentaa paloturvallisuutta tämän päivän vaatimustasoon.

#### **Arvio menettelystä:**

Rakennusvalvonta määrittelee vaatimustason rakennuksen ja hankkeen kokonaisuuden huomioon ottaen. Pelastusviranomainen on alansa tärkeä erityisosaamisen asiantuntija, joka rakennuslupa-vaiheessa toimii rakennusvalvontaviranomaisen lausunnonantajana muiden asiantuntijaviranomaisten ohella.

Kokonaisuuteen kuuluu myös esimerkiksi rakennussuojeluun, kaupunkikuvaan tai terveellisyyteen liittyviä kysymyksiä, jotka on ratkaistava samanaikaisesti ja tasapainoisesti rakennuksen itsensä ehdoin. Korjausrakentamisessa rakennusvalvontaviranomaiselle kuuluu säännösten mukainen soveltamisvelvollisuus sekä harkintavalta, koska kohteet ovat yksilöllisiä. [Uudis]rakentamisen määräyksiä noudatetaan vain soveltuvin osin.

### 12.2.12

#### **Vanhan hissin jatkaminen kellariin ja ullakolle**

Paloturvallisuus / Esteettömyys / Hissi / Viranomaisohjaus / Rakenteiden palonkestävyys

**Tapaus:** Olemassa oleva hissi haluttiin ulottaa kellariin ja ullakolle, jossa on pyykinkuivaustilat ja verkkokomerot. Kellarin osuus kuilusta osastoitiin EI-60 luokkaan.

Edellytettiin savunpoistoluukkujen tekemistä porrashuoneisiin, vaikka tilanne ei miltään osin muuttunut vaativampaan suuntaan vaan tilojen käyttötarkoitukset säilyivät ennallaan eikä ullakkokerroksessa ollut asuintiloja.

Asiakkaalta palaute: tulkinta kohtuuton tai väärä. Palaute suullisena yleensä rakennustyön aikaisen katselmoinnin yhteydessä. Samankaltaisia tapauksia on kohtuullisen paljon.

#### **Arvio menettelystä:**

Paloturvallisuutta parantavia järjestelyjä voidaan suositella tehtäväksi korjaustöiden yhteydessä. Mikäli savunpoistoluukkuja vaadittiin pakollisesti noudatettavana viranomaisvaatimuksena, menettely oli säännösten vastainen.

### 12.2.13

#### **Jälkiasennushissit porrashuoneisiin**

Paloturvallisuus / Rakennussuojelu / Hissi / Esteettömyys / Paloviranomainen / Rakenteiden palonkestävyys / Sprinklaus

**Tapaus a:** Kolmeen porrashuoneeseen asennettiin jälkiasennushissit ja porrassyöksyjä jouduttiin kaventamaan kapeimmillaan 900 millimetriin. Tilojen käyttötarkoitus ei muuttunut eikä rakennettu uusia asuntoja.

Edellytettiin savunpoistot porrashuoneisiin sekä alkuperäisten porrastaso-ovien osastoivuuden parantamista EI-30 luokkaa vastaaviksi sekä porrastaso- ovien yläpuolella olevien alkuperäisten

ikkunoiden osastoivuuden parantamista EI-30 luokkaa vastaaviksi. Kaikkien porrashuoneeseen muista tiloista johtavien ovien osastoivuus edellytettiin parannettavaksi vastaamaan EI-60 luokkaa.

Asiakkaalta palaute: tulkinta kohtuuton tai väärä. Palaute tulee suullisena yleensä rakennustyön aikaisen katselmoinnin yhteydessä. Samankaltaisia tapauksia on kohtuullisen paljon.

**Tapaus b:** Taloyhtiö halusi jälkiasennushissin porrashuoneeseen. Kunnan paloviranomainen edellytti kaikkien asuntojen sprinklausta, koska uloskäytävä kapenee sallitusta. Asukkaat pitivät kuitenkin hissiä niin tärkeänä, että hinnasta ja hankaluuksista huolimatta hanke toteutettiin.

Taloyhtiö harmittelee: Jos E1:n asetus jälkiasennushisseistä olisi sisältynyt E1:een tai edes Ympäristöoppaaseen, olisi välttytty paljolta.

#### Arvio menettelystä:

Helmikuussa 2009 voimaan tullut E1:n kohdan 10.4.2 lisäys selkeytti uusien hissien asentamisen palotekniset lähtökohdat. Aiemmin tulkinnat portaiden kaventamisen edellyttämistä lisätoimista vaihtelivat kunnittain.

Tapauksessa a vaaditut ovien ja yläikkunoiden muutokset näyttävät nykysäännöksen valossa liioitelluilta ja ovat omiaan aiheuttamaan rakennushistoriallisten arvojen turmeltumista. Myös hissiä suunniteltaessa porrashuoneen ilme ja tyyli on muistettava ottaa huomioon. Uusi standardihissi ei välttämättä sellaisenaan sovellu vanhaan hienoon porrashuoneeseen, suunnitteluratkaisu on aina tehtävä porrashuoneen ehdoin.

#### 12.2.14

##### Rakennuksen korjaus ilman käyttötavan muuttamista

Paloturvallisuus / Rakennussuojelu / Asemakaava / Uloskäytävät / Poistuminen / Väestönsuoja

**Tapaus:** Alkuperäiseltä käyttötarkoitukseltaan asuntolarakennukseksi rakennettuun rakennukseen tehdään huonejaon muutoksia sekä uusitaan talotekniikka. Samalla pinnat uusitaan. Käyttötarkoitus säilyy asuntolarakennuksena. Kaavassa on rakennusta koskevia suojelumääräyksiä.

Edellytettiin autopaikkojen rakentaminen pihan alle sekä väestönsuojan rakentaminen.

Rakennuksessa on ollut kaksi poistumistietä. Yksi on sijainnut rakennuksen sisällä ja toinen on sijainnut rakennuksen julkisivussa portaana joka on johtanut kerroksien kohdalla olevalta tasolta toiselle. Hankkeeseen ryhtyvä esitti uuden nykymääräykset täyttävän poistumistieportaan rakentamista lasiseinäisenä portaana rakennuksen ulkopuolelle siten, että se selkeästi erottuu myöhemmin rakennetuksi tai alkuperäisen portaan hyödyntämistä koska käyttötarkoitus ei muutu miksiäkään ja henkilömäärät pienevät koska huoneita suurennetaan.

Kaavoittaja ei puoltanut esitettyä uuden portaan ratkaisua ja vanhaa porrasta ei hyväksytty riittävänä poistumistienä. Uusi, nykymääräykset täyttävä poistumistieporras rakennetaan rakennuksen sisälle. Uusi porras pienentää yhtä huoneistoa jokaisessa kerroksessa. Väestönsuoja ja autopaikat rakennetaan pihan alle.

Asiakkaalta palaute: tulkinta kohtuuton tai väärä. Palaute suullisena yleensä rakennustyön aikaisen katselmoinnin yhteydessä. Samankaltaisia tapauksia on kohtuullisen paljon.

#### Arvio menettelystä:

Kun käyttötarkoitus säilyi ja asukasmäärä jopa pieneni, ei käyttäjien turvallisuus huonontunut muutosten johdosta. Näin ei poistumisteiden muuttamiselle ollut säännösten kannalta tarvetta. Eri asia on, jos rakennuttaja nimen omaan halusi talon käytettävyyden parantamiseksi toisen paremman portaan eikä ulkopuolista lasiseinäistä porrasta ollut mahdollista ratkaista rakennussuojelun kannalta tyydyttävästi.



**12.2.15****Toimistotilojen rakentaminen ullakolle**

Paloturvallisuus / Ullakkorakentaminen / Rakenteiden palonkestävyys / MRL 13 §:n soveltaminen / Paloluokat / Välipohjat

**Tapaus:** 4-kerroksisen toimistorakennuksen ullakolle myönnettiin rakennuslupa peruskorjauksen yhteydessä rakentaa myös aiemmin käyttämättömänä olleelle ullakolle toimistotiloja. Pelastuslaitos edellytti lausunnossaan, että tässä yhteydessä olisi saatettava myös välipohjat (toisessa siivessä puurakenteiset massiivipalkit primääreinä, toisessa siivessä lähes suojaamattomat (tikkurappaus; teräspalkit) kestävänsä paloa REI 60-luokan verran. Perusteluna oli ”viidennen kerroksen rakentaminen rakennukseen, joka ei täytä P1-luokan vaatimuksia”. Rakennuslupa kuitenkin myönnettiin, teräspalkkien palosuojausta parannettiin lisälevytyksellä (suojaverhous). Kellarin teräspalkit palosuojaettiin R120 (muutos näyttely- yms. tilaksi), ullakon uudet rakenteet R60.

Muutoin toimenpideteksissä:

”Muissa kuin niissä osissa, joissa käyttötarkoitus muuttuu (ullakko, kellari) ei rakennusvalvontavirasto edellytä rakenteiden palonkestävyyden lisäämistä.”

**Arvio menettelystä:**

Rakennusvalvontaviranomainen sovelsi säännöksiä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Sen sijaan pelastuslaitoksen lausunnossa esitetty vaatimus ei ollut loppuun saakka ajateltu: talo on ilmeisesti rakennettu satakunta vuotta ennen luokan P1 keksimistä, ja silloin sallittiin myös viisikerroksiset rakennukset ao. rakentein.

**12.2.16****Varatiet asuinrakennuksessa**

Paloturvallisuus / Varatie / Rakennuslupakäsittely

**Tapaus:** Grynderi oli ostanut kiinteistön, tarkoitus oli kuitenkin panna vuokralle. Asuinrakennus peruskorjattiin ja ullakolle rakennettiin kaksi huoneistoa. Peruskorjauksen yhteydessä mm. huoneistojakoja muutettiin Sisuskalut (väliseinät) menivät käytännössä uusiksi, kantaviin runkorakenteisiin ei kajottu, ääneneristävyyttä parannettiin.

Pihan puoleisilla asunnoilla ei aiemmin ollut parvekkeita eikä varatietä. Lupa oli myönnetty myös kahdeksan pihanpuoleisen parvekkeen rakentamiselle, jolloin kaikille pihan puolen asunnoilla saatiin parveke.

Varatietä näille asunnoille ei ollut esitetty suunnitelmissa eikä ryhtyneellä aluksi ollut aietta järjestelyjä toteuttaa. Aloituskokouksessa kuitenkin katsottiin, että kokonaisuuteen nähden vaatimattomia lisäkustannuksia tuovat varatiet tulee järjestää (määräystä ei tarvinnut antaa, vaan uskottiin vähemmälläkin). Vedottiin myös rakennuksen omistajan MRL 166:n mukaiseen vastuuseen ja tasa-arvonäkökulmaan turvallisuusmielessä.

**Arvio menettelystä:**

Rakennuslupavaiheen pääpiirustusten tulisi sisältää säännösten edellyttämät varatiejärjestelyt, eikä lupapäätöksen jälkeen tulisi ao. vaatimusta esittää.

**12.2.17****Maatilarakennusten osastokoot ja suunnittelijat**

**Viranomaisohjaus / Paloturvallisuus / Osastointi / Maatilarakennukset / Rakennussuojelu /**

**Suunnittelijapätevyys / RakMK A2 / Pääsuunnittelija / Rakennuslupakäsittely / Kulttuuriperinnön vaaliminen**

**Tapaus:** Maatilarakennusten yksikkökojen kasvu on johtanut siihen, että esimerkiksi osastokojen kanssa on laajennuksissa ollut ongelmia.

Eri ministeriöiden väliset erilaiset vaatimukset tuottavat myös ongelmia; MMM säättää omia pykäliään tuettuun rakentamiseen, esim. osastokoot erilaisia. Mielestäni yhtenevät säännökset pitäisi olla

yhdessä paikassa eli rakentamismääräyskokoelmassa. Lisäksi tuetun maatilarakentamisen pääsuunnittelijan pätevyysvaatimuksen kytkeminen kustannusarvioon ei kuulosta lainkaan asialliselta.

#### Arvio menettelystä:

MMM:n asetus tuettavaa rakentamista koskevista paloteknisistä vaatimuksista kehottaa noudattamaan E1:n määräyksiä ja yleisiä ohjeita, mutta sisältää joitakin täydennyksiä näihin, mm. kotieläinrakennuksien osastoinnin pienempiin osiin eläinten pelastamisen helpottamiseksi. Tuen myöntäjä voi kyllä hyvin esittää tarkentavia suunnitteluohjeita toiminnan erityisluonteen mukaan rahoituksensa ehtona. Nämä eivät tietenkään voi olla perusteena rakennusluvan epäämiselle.

Huomattava on, että uudet tukihakemukset 2009 voidaan tehdä vasta, kun kohde on ensin saanut rakennusluvan. Tukihakemuksen sisäänjättöpäivä edellyttää rakennusluvan hakemiseen uutta kulttuurua; rakennusvalvontaan on hyvä olla yhteydessä ennakkoon ja hyvissä ajoin.

MMM:n asetus tuettavissa rakennushankkeissa sovellettavista suunnittelu- ja suunnitelma-asiakirjavaatimuksista edellyttää, että yli 800 000 euron hankkeissa suunnittelijana tai suunnittelu-ryhmän jäsenenä tulee toimia arkkitehti tai rakennusarkkitehti taikka erikseen hyväksyttävässä näihin ammatteihin opiskeleva. Vaatimus on siis jonkin verran lievennettyä MRA 48 § 1 mom. perustaso, eikä tämän hintaluokan rakennusta voi pitää pienehkönä tai vähäisenä, ei myöskään teknisesti tavanomaisena, koska mm. kattorakenteiden jännevälit näissä rakennuksissa ovat usein erittäin pitkät. Lisäksi rakennukset sijoittuvat joskus arvokkaisiin rakennettuihin ympäristöihin, jotka saattavat jopa olla suojeltuja alueina. Tällöin suunnittelutehtävä on erittäin vaativa.

Huomattakoon, että rakennuslupaa ei voida myöntää, jos suunnittelijan koulutus ja kokemus eivät täytä MRA 48 §:ssä ja sen perusteella säädettyjä vaatimuksia. Suunnittelijan kelpoisuusvaatimuksesta ei voi myöskään myöntää vähäistä poikkeusta.

Tuen myöntäjä voi luonnollisesti edellyttää maankäyttö- ja rakennusasetuksen noudattamista rahoittamisensa kohteissa, ja rakennustarkastajan on sitä vaadittava.

---

#### 12.2.18

##### Modernin arvorakennuksen muutossuunnittelu

Rakennussuojelu / Moderni arvorakennus / Paloturvallisuus / Osastointi / Ovet / MRL 13 §:n soveltaminen

**Tapaus:** Ovien aukeamissuunnat ovat poistumisteissä ongelma.

**Tapaus:** Suurimmat ongelmat ovat ehdottomasti mielestäni lasipuitteet akselilla ja palo-osastojen rajapintojen rakennusosissa.

Me onnistuimme tekemään 2. kerroksen lasinauhan (uudet) teräsosat vanhoilla dimensioilla käyttämällä teräsvalmistajan lämpökatkaituja välipuiteosia varsinaisina osina. Tämä ei olisi uudisrakennuksessa mahdollista nykysäänösten mukaan, mutta tässä hyväksyttiin. Vanhoja alas asti ulottuvia "vedettyjä" laseja saimme käyttää kun laitoimme niihin kalvot (tulkittiin laminoinniksi...).

**Tapaus:** Toisen kerroksen betonielementtien terästukien yläpuolelle kehitimme uuden palonkestävän ratkaisun, teräsprofiiliin betonoinnissa vetoteräs.

#### Arvio menettelystä:

Kyseessä on suojeltu museokohde, jossa suunnittelijat ovat paneutuneet detaljeiltaan hienostuneen rakennuksen muutossuunnitteluun ansiokkaasti yksityiskohtia myöten – niin kuin pitääkin.

---

#### 12.2.19

##### Poistumistieportaikkojen lasiseinät

Rakennussuojelu / Paloturvallisuus / Osastointi / Poistuminen / MRL 13 §:n soveltaminen / Rakenteiden palonkestävyys

**Tapaus:** Lyseon tiloihin liitetyn entisen opettajankoulutuslaitoksen rakennus on suojeltu. Rakennuksessa on kaksi poikittaista aulatilaa, joiden päätteessä pihan puolella alkujaan avoportaat, sittemmin väliseinin

suljetut poistumistieportaat. Peruskorjauksessa aulojen ja portaiden välinen näköyhteys haluttiin palauttaa palolasisseinin ja -ovien.

Ongelmana olivat lasiseinien ja ovien paloluokat ja lasiseinien suuri koko h 3400 x 3700 sekä sijoitusongelma, kun suojaetäisyydet eivät täysin täytyneet.

*Ratkaisu:*

Neuvottelussa silloinen palotarkastaja määritteli jokaiselle seinälle ja ovelle oman paloluokan, jotka merkittiin pohjiin ja erillisiin seinien naamakuviin jotka toimitettiin rakennusvalvontavirastoon. Seinien sijoitus määriteltiin yhdessä niin, että ne mahdollisimman hyvin täyttivät poistumistievaatimukset. Seinien kokoon ei kiinnitetty huomiota. Vuosi taisi olla 2006.

**Arvio menettelystä:**

Ratkaisut löytyvät, kun asioihin vakavasti paneudutaan.

---

**12.2.20**

**Vanhojen palo-ovien kunnostaminen ja ns. kahden metrin sääntö**

Paloturvallisuus / Osastointi / Ovet / Pätevyudet / Palokonsultti / MRL 13 §:n soveltaminen

**Tapaus a:** Paloasioiden käsittelyssä näyttää yleistyneen periaate, että vanhojen "palo-ovien" kunnostamiseen kelpaa vain palokonsultin lausunto (mikä pätevyys?). Näin ollen on vain rakennuttajan hyvästä tahdosta kiinni, palkkaako hän palokonsultin. Mikäli ei palkkaa, vanhat arvokkaat ovet joudutaan uusimaan. Olisi melko yksinkertaista tehdä ohjeistus, miten vanhoja ovia kunnostetaan palomääräykset vastaaviksi.

**Tapaus b:** Rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti ja tarkastava insinööri tulkitsevat ns. kahden metrin sääntöä usein eri lailla. Detaljitaso ohjeistus auttaisi, jotta vanhoja rakenteita voidaan säästää ja tarpeetonta uusimista välttää.

**Arvio menettelystä:**

Vanhoista puuvivista on ohjeita Ympäristöopas 39 / Rakennusten paloturvallisuus & Paloturvallisuus korjausrakentamisessa -teoksessa. Samassa oppaassa on myös mainittu kahden metrin sääntö: (Luvussa Ulkoseinät ja osastointi käsitellään osastorajaa rakennuksen sisänurkassa – jos kirjoittaja tarkoittaa tätä).

Palokonsultti ei ole sellainen henkilö, jonka pätevyys yksin välttämättä riittää hallitsemaan arvokkaiden ovien kunnostamista, sillä kyse on paitsi teknisestä myös esteettisestä kysymyksestä. Oppaan ohjeen tulisi riittää.

---

**12.2.21**

**Parvekkeiden väliseinä / onko lasitettu parveke ulkotilaa**

Paloturvallisuus / Osastointi / Viranomaisyhteistyö / Parvekkeet

**Tapaus:** Kaupungissa A vaaditaan palonkestävä jakoseinä parvekkeiden väliin, vaikka muuten on parvekelasitus. Naapurikaupungissa B ei samaa vaatimusta ole. Tarvittaisiin yhtenäiset ohjeet.

**Arvio menettelystä:**

Ohje todellakin tarvittaisiin, sillä asia on aika merkittävä käytännössä. Naapurikuntien rakennusvalvontaviranomaisten ja pelastusviranomaisten käytäntöjen yhdenmukaistaminen on vahvasti noussut julkisuuteen.

---

**12.2.22**

**Vanhojen rakenteiden palonkestävyyksien todentaminen**

Paloturvallisuus / Osastointi / Käyttötarkoituksen muutos / Viranomaisohjaus

**Tapaus:** Erityisesti käyttötarkoituksen muutoksissa vaaditaan rakenteiden täyttävän uusimmat palonkestävyysohjeet. Pääsääntöisesti vanhoissa rakennuksissa rakenteiden palonkestävyys

joudutaan osoittamaan suunnitteluprosessin aikana rakennesuunnittelijan toimesta.

Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole yhtenäistä ohjeistoa vaatimusten todentamiselle. Varsinkin gryndauskohteissa on taipumusta painostaa suunnittelijaa siihen suuntaan, että lisättävä palosuojaus olisi mahdollisimman kevyt tai ei lainkaan. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi pyritään käymään erillisiä viranomaispalavereita. Lisäksi suojauksen vaatimustason todentamisessa käytetään betonipeitemittauksia (ei aina riittävän kattavia, koska tilaaja määrittelee mittausten laajuudenkin vaatimattomasti). Mitoitus perustuu yleensä taulukkomitoitukseen kun betonipeitetiedot on jollain lailla selvitetty. Mitoitus sinänsä on hyvin tehtävissä kun riittävä (on määriteltävä mikä on riittävä) lähtötietoaineisto vanhojen rakenteiden betonipeitetiedoista on olemassa. Tähän kohtaan joudutaan kiinnittämään toistuvasti huomiota.

Tarvittaisiin yhtenäiset ohjeet, jolloin tilaaja/grynderi olisi velvoitettu selvittämään samalla prosessilla palonkeston joka kunnassa.

#### Arvio menettelystä:

Ohjeita ehkä tarvittaisiin, mutta rakennesuunnittelijankin on erikoisesti muistettava, ettei palonkestävyyssajan todentaminen useimmiten ole tarpeen. Ei koskaan silloin, kun käyttötarkoitus säilyy, tai se ei muutu paloteknisesti raskaampaan suuntaan.

---

#### 12.2.23

##### Paloviranomaisten vaatimukset arvokennusten käyttötarkoituksen muutoskohteissa

Rakennussuojelu / Käyttötarkoituksen muutos / MRL 13 §:n soveltaminen / Paloturvallisuus / Osastointi / Sprinklaus / Palosuojaus / Ilmanvaihto / Ovet / Uloskäytävät / Poistuminen / Paloviranomainen / Kulttuuriperinnön vaaliminen

**Tapaus:** Pahimmin törmäyskurssilla RakMK vaatimuksiin ollaan tilanteessa, jossa kulttuurihistoriallisesti merkittävän kohteen käyttötarkoitus muuttuu aikaisempaa vaativammaksi. Tällöin paikallinen rakennustarkastaja ja ennen muuta palotarkastaja ovat vaatineet uudisrakentamisen vaatimusten täyttämistä rakenteiden osastoinnissa ja ilmanvaihdon vaatimuksissa. Kuitenkin mielekkään käytön ja korjauksen rahoituksen löytyminen kansallisille arvokohteillemme tulisi olla yhteinen pyrkimys.

Poistumisteiden mitoituksessa on yleensä joustettu (1100 leveä vanha ovi hyväksytty kahden kaistan poistumistieksi), määrässä ei koskaan. Kohteissani vanhoja peiliovia ei ole tarvinnut muuttaa 15 min osastointia varten. Ovipumpun lisääminen ja tiivistäminen on riittänyt.

Paloturvallisuuden rakenteellisten vaatimusten mukaisesti vaaditaan min 13 mm kipsilevyt kaikkiin seiniin pinkopahvin tilalle, vaikka tilat sprinklataan. Ratkaisu johtaa seinien koolamiseen, koska 13 mm:n kipsilevy ei taivu (9 mm saneeraus kipsilevy joustaisi). Olennaista olisi määrittää sprinklauksen vaikutus rakenteiden ja niiden pintojen palonkestoon ja hyväksyä 'palavammat materiaalit' kun kerran sprinklataan.

#### Arvio menettelystä:

Joustavaa harkintaa – ja taipuisia materiaaleja – on syytä käyttää arvokohteissa, tietysti muutenkin. Sprinklaukseen ja vanhoihin pintamateriaaleihin otetaan kantaa mm. Ympäristöopas 39 / Rakennusten paloturvallisuus & Paloturvallisuus korjausrakentamisessa -teoksessa kohdissa *Lievennykset vaatimuksista ja Sisäpinnat korjausrakentamisessa*. Oppaan ohjeiden mukaan kipsilevytyt esitettyssä tapauksessa on liioittelua, "palavammat materiaalit" nimen omaan sallitaan sprinklattaessa.

Pelastusviranomaisen kanta ei perustu maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiin. Pelastusviranomaisen toimivaltuudet suhteessa maankäyttö- ja rakennuslakiin on nykyisessä pelastuslaissa kirjattu epäselvästi, mikä on johtanut paloturvallisuuskäytäntöjen ylikorostumiseen. Korjausrakentamisessa uuden rakennuksen rakentamiseen tarkoitettuja säännöksiä noudatetaan soveltuvin osin [MRL 117 § ja 13 §]. Erityisesti arvokohteissa rakennussuojelulliset näkökohdat on otettava MRA 118 §:n nojalla huomioon. Rakennuksia ei siis saa turmella minkään säännöksen perusteella.

**12.2.24****Osastointivaatimuksia käyttötarkoituksen säilyessä**

Rakennussuojelu / MRL 13 §:n soveltaminen / Moderni arvorakennus / Paloturvallisuus / Osastointi / Rakennusfysiikka / Viranomaisohjaus / Paloviranomainen

**Tapaus:** Olen nähnyt kirkkoja, joiden ullakot on osastoitu max 200 m<sup>2</sup> kipsilevyosastoihin, vaikka näiden alapuolella puuholvin alla kirkko on kokonaisuudessaan yksi käyttöosasto. Ullakon osastointi on johtanut eräissäkin kirkossa lasivillakaistojen naulaamiseen suoraan paanukattoa vasten – kosteusvauriot lienevät ajan mittaan väistämättömät! Toisessa kirkossa paloviranomainen luopui ullakon osastointivaatimuksesta vierailtuaan kanssani kirkolla. Tässä kirkossa suurin ongelma oli/ on ullakon tuulettuminen. Kipsilevyosastot olisivat olleet hyvin vaikeat toteuttaa 1890-luvun ullakolla ja lisäksi olisivat heikentäneet ullakon tuuletusta.

Vaikka käyttötarkoitus säilyisikin, on eräänkin kaupungin paloviranomainen vaatinut mm. arkkitehtuuriin kuuluvien eteishallien osastoinnista vaatesäilytystiloista. Tämä muutos tuli Nokian Pitkänien toissavuotisen tulipalon jälkeen. Vaatimus tuhoaa sodan jälkeisiä moderneja julkisia sisätiloja, joissa aulatoiminnot ovat osa rakennuksen mielenkiintoisinta sisätilaa.

**Arvio menettelystä:**

Kirkkojen ullakoiden osastoinnit tai ilmeisesti paremminkin osiin jakamiset vaikuttavat omituisilta, niitä on tapauksia tarkemmin tuntematta mahdoton ymmärtää. Samoin aulan osastointivaatimusta, jos käyttö ei muutu entisestä vaativampaan suuntaan. MRL 118 §: kielto arvorakennuksen – myös sisätilan – turmelemisesta on ehdoton.

**12.2.25****Tikkurapatut puuvälipohjat**

Rakennussuojelu / Paloturvallisuus / Palosuojaus / Välipohjat / Rakenteiden palonkestävyys / Rakennusfysiikka / Viranomaisohjaus / MRL 13 §:n soveltaminen

**Tapaus:** Puisista tikkurapatuista välipohjista olemme joutuneet eniten taittamaan peistä. Viranomaiset kokevat ongelmiksi

- rakenteellisen palonkestävyyden
- hankalan sammutettavuuden palotilanteessa.

Olemme esimerkiksi pitkään joutuneet keskustelemaan erään yliopistokiinteistön sprinklaustarpeesta puisten välipohjien vuoksi. Se saatiin onneksi vältettyä.

Suurin ongelma on puuvälipohjien alapuolinen palosuojaus, joka joudutaan tekemään kipsilevyillä. Faktisesti se tarkoittaa alkuperäisen tikkurappauksen vaurioitumista tai jopa tuhoutumista. Ongelmalliseksi määräyksen tekee kun rakennusten arkkitehtuuriin kuuluu usein myös katon holkkalistoja, mahdollisia panelointeja jne. Jos välipohjien täyte vielä joudutaan uusimaan lähtevät tikkurappaukset taatusti liikkeelle kun välipohjan paino muuttuu ja jännitys laukeaa.

**Arvio menettelystä:**

Korjauskohteessa on harkittava, vaarantuuko käyttäjien turvallisuus muutosten johdosta. Jos ei, puuvälipohjat säilytetään ennallaan ilman erillisiä perusteluja tai palonkestävyytlaskelmia. Jos taas turvallisuustilanne todella muuttuu, tulee rakennusta tarkastella kokonaisuutena ja sen omista lähtökohdista ottaen huomioon myös rakennussuojelunäkökohdat. Ympäristöopas 39 ohjeistaa kohdassa *Osastointi korjauksessa* mm:

- Mikäli osastoiva rakennusosa ei ole nykymääräysten luokkavaatimusten mukainen, on tärkeämpää täyttää palonkestävyytsaikkaa kuin materiaalin palamattomuutta koskeva vaatimus. Esimerkiksi kivirakenteisten kerrostalojen puuvälipohjat voidaan yleensä säilyttää. Välipohjan täytteen vaihtaminen pelkästään paloturvallisuusvaatimusten perusteella ei yleensä ole tarpeellista ja harvoin muutoinkaan järkevää.

ja kohdassa *Sisäpinnat korjausrakentamisessa*:

- Tikutukselle tehtyjen laasti- tai kipsirappauksien voidaan katsoa täyttävän 10 minuutin suojaerhoustarpeen sekä A2-luokan pintavaatimukset.

**12.2.26****Porrashuoneiden koko; erilaisia tulkintoja naapurikunnissa**

Paloturvallisuus / MRL 13 §:n soveltaminen / Osastointi / Viranomaisohjaus / Hyvä hallinto

**Tapaus:** Kunnassamme vaaditaan että asuinrakennuksessa porrashuoneen kerrostason pituus saa olla enintään 4 metriä, pidemmät on jaettava eri palo-osastoihin. Mihin se perustuu paitsi palomiesten mielipiteisiin? Kun tehdään asuntoja vanhoihin rakennuksiin, porrashuonetta ei pysty optimoimaan samalla tavalla kuin uudisrakentamisessa. Myös vaaditaan E1:n ohjeita suurempia savunpoistoaukkoja näin synnytettyihin lisäosastoihin. Vanhassa talossa tämä tuottaa sekä julkisivuongelmia että rakenteellisia vaikeuksia. Tämä on mielestäni kohtuutonta, koska se ei perustu mihinkään kirjoitettuun säännökseen tai edes ohjeeseen.

**Arvio menettelystä:**

Tulkinta ei perustu voimassa olevaan säännöstöön. Säännöksiin perustumattomat vaatimukset eivät kuulu hyvään hallintoon.

**12.2.27****Palomiehet kohottaneet vaatimustasoa; erilaisia tulkintoja naapurikunnissa**

Paloturvallisuus / Sprinklaus / Viranomaisyhteistyö / Kuntakohtaiset tulkintaerot / Rakennusfysiikka / Viranomaisohjaus / Viranomaisen ammattitaito / MRL 13 §:n soveltaminen / Hyvä hallinto

**Tapaus:** Palomiehet ovat kohottaneet vaatimustason omavaltaisesti ohi ja yli säännösten vaatiman tason ja ainakin pääkaupunkiseudulla eri lailla eri kunnissa. Palomääräyksiä luetaan ikään kuin eri kirjasta palotarkastajan mielipiteistä riippuen sekä uudis- että korjausrakentamisessa. Ympäristöministeriön soveltamisoppaan [Ympäristöopas 39] kannoilla ei ole joissain kunnissa mitään arvoa.

Rakennusluvan hakemisen yhteydessä eri kunnissa – kussakin eri lailla – vaaditaan selvitetäväksi palomiehiä varten alkusammutuskalustosuunnitelmaa, savunpoitosuunnitelmaa, vuokrausaluekaaviota, käyttöoikeuspiirustusta, poistumisselvitystä, toiminnallista palosuunnitelmaa, sprinklaussuunnitelmaa, opastemerkkisuunnitelmaa jne. Lasitetuille parvekkeille vaaditaan suojauksia niin että ne homehtuvat. Vaatimuksista pidetään neuvotteluja, mutta valmiiksi neuvoteltuja asioita ei ole virallisesti olemassa eikä ainakaan hyväksytyt: jos sattuu käsittelijä vaihtumaan, saattaa myös tulkinta vaihtua.

Kukaan ei yleensä puhu näistä ongelmista ääneen, koska asioiden eteenpäinvieminen on rakennushankkeen kannalta oleellista; parempi on olla hiljaa ja tehdä niin kuin vaaditaan. Näin hanke pysyy aikataulussa ja suunnittelija tai rakennuttaja ”hyvissä kirjoissa”.

Rakennusvalvonta ei sano mitään ja on tyytyväinen kun joku muu hoitaa asiat.

**Arvio menettelystä:**

Hyvään hallintokulttuuriin kuuluu ennustettavuus. Pätevän suunnittelijan pitäisi etukäteen voida tietää, mikä ratkaisu on periaatteessa hyväksyttävä ja mikä ei kunnasta riippumatta. Korjausrakentamisessa on viranomaisella oltava harkintavaltaa ja tulkinnanvaraa, koska kohteet ovat yksilöllisiä, mutta se ei saisi johtaa mielivaltaan. Vaatimusten tulee perustua säännöksiin.

Eräät tapauksen yhteydessä mainitut selvitykset, mm. huoneistojen vuokraukseen liittyvät, eivät kuulu maankäyttö- ja rakennuslailla säädeltäviin kysymyksiin. Rakennusluvalla ei voida sitoa vuokraushteita eikä näin rajoittaa elinkeinovapautta.

**12.2.28****Sprinklausvaatimus ”kuutamopykälän” perusteella**

Paloturvallisuus / Sprinklaus / Viranomaisyhteistyö / Kuntakohtaiset tulkintaerot / Viranomaisohjaus / Viranomaisen ammattitaito / MRL 13 §:n soveltaminen

**Tapaus:** Eräässä pääkaupunkiseudun kunnassa palotarkastajat vaativat korjauskohteissa systemaattisesti jopa E1:n uudisrakennusvaatimukset runsaasti ylittävää tasoa rakennusluvan saamisen ehtona. Kun yrittää sanoa etteivät nämä vanhassa talossa onnistu järkevillä kustannuksilla, vastaus on: saatte tehdä jos

sprinklaatte. Kun sitten yrittää kysellä minkähän pykälän perusteella, vedotaan ns. kuutamopykälään. Kyllä tämä kuutamopykälä pitäisi poistaa.

#### Arvio menettelystä:

Tekstissä tarkoitettu "kuutamopykälä", RakMK E1:n kohta 11.1.2. kuuluu:

*Mikäli rakennuksen sijainti, suuri koko tai poikkeukselliset olosuhteet erityisesti vaarantavat henkilö- tai paloturvallisuutta, rakennusluvan myöntämisen yhteydessä voidaan vaatia, että rakennus varustetaan paloturvallisuutta parantavilla laitteilla tai järjestelyillä.*

Tämä pykälä on aikanaan kirjoitettu sellaisiin erityiskohteisiin, joissa pelastustoiminnan edellytykset ovat poikkeuksellisen vaikeat: monen tunnin ajomatkan päässä palokunnasta sijaitseviin tunturimajoihin, suuriin maanalaisiin kohteisiin yms. Pykälän täsmentäminen on todella tarpeen, kun sitä on ilmeisesti alettu käyttää tarkoitettun vastaisesti melko tavanomaisiin kohteisiin.

Pelastusviranomaisten rakentamiseen liittyvät tehtävät ovat onnettomuuksien ehkäisyssä ja pelastustoiminnassa, rakentamisen osalta yhteistoiminnassa rakennusvalvontaviranomaisten kanssa. Rakennusten paloturvallisuuden tason määrittelee maankäyttö- ja rakennuslaki ja sen perusteella annetut säännökset, joiden tulkinnasta päättää rakennusvalvontaviranomainen. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei veloiteta hankkimaan lausuntoa pelastusviranomaiselta.

Luonnollisesti pelastusviranomaisen on tärkeä asiantuntijaviranomainen rakenteellista paloturvallisuuttakin koskevissa asioissa, mutta kokonaisuuden kannalta rakennusvalvontaviranomaisen tulisi pitää maankäyttö- ja rakennuslain ja sen alaisten säännösten tulkinta ja soveltaminen omissa käsissään. Tätä varten rakennusvalvonnan omaa osaamis-, kokemus- ja koulutustasoa on kehitettävä.

---

#### 12.2.29

##### Paloviranomaisten vaatimuksia linjasaneerauksessa

Linjasaneeraus / Rakennussuojelu / Paloturvallisuus / Kuntakohtaiset tulkintaerot / Paloviranomainen / Viranomaisen ammattitaito / Aukkaat työmaalla / Työmaa

##### Ongelma

Urakoitsijan pitämässä linjasaneerauksen tiedotustilaisuudessa asukkaille ilmoitettiin, että paloviranomaiset eivät hyväksy, että asuinkerrostalon rappukäytävän seinät suojataan levyillä remontin aikana. On palomääräysten vastaista. Jo aikaisemmin esisuunnitteluvaiheessa kävi ilmi, että paloviranomaiset eivät hyväksy, että asukkaille järjestettäisiin parakkimajoitusmahdollisuus taloyhtiön piha-alueelle. On kuulemma palovaarallista.

Vaikuttaa siltä, että viranomaisilta on melkoisessa hakusessa arkijärki eikä ole myöskään halua edistää korjausrakentamista. Rappukäytävässä on kyllä varastoituna palavia rakennustarvikkeita, kukaan ei asu talossa mutta seiniä ei saa levyttää ja suojata kolhuilta. Talossa joudutaan maalaamaan koko rappukäytävä remontin lopussa. Suojauksilla ehkä tästä kustannuksesta olisi vältytty. Mutta viranomaiset estävät säästöyritykset.

Jotenkin pitäisi päättää, halutaanko edistää korjausrakentamista ja toimia sitten sen mukaisesti.

#### Arvio menettelystä:

Jos porras on pelkästään työmaan käytössä, luulisi olevan mahdollista saada teetetystä tarpeelliset suojaukset. Rakennusvalvonnan tulisi ottaa ohjat käsiinsä kokonaisuuden hallinnassa ja katsoa, ettei arvokkaita pintoja tai rakenteita tarpeettomasti turmella.

Linjasaneeraukset kaipaavat kipeästi yleisohjeita, joissa otetaan kaikki näkökohdat huomioon.

---

## 13. RAKENNUSFYSIKKA, ESIMERKKEJÄ

### 13.1 RAKENNUSFYSIKKA / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI

#### 13.1.1

##### Alapohjan kosteudenhallinta

Rakennusfysiikka / MRL 13 §:n soveltaminen / RakMK C2 / Sisäilmariskit / Suunnittelijapätevyys

**Tapaus:** Käyttötarkoituksimuutokset, kun rakennus muutetaan asunnoiksi tai toimistoiksi, alapohjalle ei aseteta yhtenäisesti samoja C2:n (RakMK Kosteus) mukaisia käytännön vaatimuksia kuin uudisrakennuksille. Tämä vaatimus asetetaan kuitenkin esimerkiksi rakenteiden palonkestävyydelle.

Alapohjan korjaaminen C2:n vaatimustasolle onkin yleensä kustannuksiltaan kohtuuttoman tuntuinen. Tietyt perusvaatimukset asuin- ja toimistorakennusten sisäilmariskien vähentämiseksi kuitenkin olisi määriteltävä.

Kuivatetaanko alapohja, parannetaanko tuuletusta tai lisälämmöneristystä alapohjassa ja miten asiat todennetaan riittävän hyvin tehdyiksi. Tässä on ikävä kädenväännön kohta monessa kohteessa tilaajan kanssa. Viranomaisohjauksen vaatimustasoa selventämällä tässä voisi olla apua. Asian siirtäminen suunnittelijan vastuulle ei aina riitä kun ei tilaajalla eikä aina suunnittelijallakaan ole riittävää asiantuntemusta eikä tilaajalla aina haluakaan hoitaa asiaa kuntoon.

##### Arvio menettelystä:

Suunnittelijoitten pätevyys, kokemus ja vastuuntunto korostuvat korjauskohteissa, joissa ei tarkkoja viranomaisohjeita voi antaa. Nimenomaan suunnittelijalla pitää olla riittävä asiantuntemus, joko omasta takaa tai tarvittaessa alikonsulttia käyttäen. Yleisesti on huomattava, että viranomais-säännösten soveltaminen ei perustu rakennustalouteen tai -kustannuksiin vaan asialliseen, säännösten mukaiseen laatuun.

#### 13.1.2

##### Tikkurapatut puuvälipohjat

Rakennusfysiikka / MRL 13 §:n soveltaminen / Sisäilmariskit / Ilmanvaihto / Välipohjat

**Tapaus:** Puisista tikkurapatuista välipohjista olemme joutuneet eniten taittamaan peistä. Viranomaiset kokevat ongelmiksi mikrobipäästöjen riskin ellei vanhoja täytteitä vaihdeta.

##### Arvio menettelystä:

Mikrobipäästöjen riski on, jos välipohjia avataan ja päästetään työn aikana kastumaan.

Tilanne on harkittava tapauksittain ja arvioitava rakennusta kokonaisuutena. Painavan täyteen vaihtaminen kevyempään mineraalivillaan saattaa johtaa rakenteen liikkeisiin, jotka vaurioittavat tikkurappauksia. Myös rakenteen kosteustekninen toiminta muuttuu, koska mineraalivilla ei sido ja luovuta kosteutta kuten orgaaniset täytteet.

Lisäksi tehokas koneellinen ilmanvaihto saattaa panna mikrobit liikkeelle.

#### 13.1.3

##### Museaaliset ja rakennustekniset näkökohdat vastakkain

Rakennusfysiikka / Terveellisyys / Viranomaisohjaus / Museoviranomainen / Rakennussuojelu / Käyttötarkoituksen muutos

**Tapaus:** Käytännön esimerkkejä löytyy varmaankin runsaasti esteettömyyden, lämmöneristeiden ja askeläläntien sovelluksista vanhoissa rakennuksissa.



Haluaisin korostaa museoviraston näkökulmaa asiassa. Pelkästään julkisivun suojele aiheuttaa kohtuuttomia (jopa mahdottomia) kustannuksia ja ratkaisuja lämpötalouden suhteen. Museaaliset näkökohdat tulevat vastaan myös kohteissa, joissa rakenteet ovat saastuneet (home tai kemikaalinen). Useassa kohteessa on jouduttu luopumaan suunnitellusta käyttötarkoituksesta kun myrkyjen puhdistusta ei ole voitu tehdä riittävän hyvin.

**Arvio menettelystä:**

Suojele ei ole itsetarkoitus, vaan rakennuksessa on tunnistettu säilytettäviä arvoja. Suojele ei estä rakennuksen korjaamista, jos tutkimuksella on osoitettu todellinen terveyshaitta. Tavoite on korjata rakennus kohteeseen soveltuvalla tavalla ja vain tarpeellisin osin, turhaa uusimista välttäen. Tämä puolestaan vaatii yleensä oivaltavaa ja innovatiivista suunnittelua.

Suojellun rakennuksen kohdalla viranomaisäännökset joustavat suojeleutavoitteen toteuttamiseksi. Uuden rakennuksen rakentamiseen tarkoitettuja säännöksiä noudatetaan soveltuvin osin [MRL 117 § ja 13 §]. Erityisesti arvokohteissa rakennussuojelulliset näkökohdat on otettava MRA 118 §:n nojalla huomioon. Yleisesti on lisäksi huomattava, että viranomaisäännösten soveltaminen ei perustu rakennustalouteen tai -kustannuksiin.

Julkisivun suojele ei voi aiheuttaa kohtuuttomia kustannuksia, kun suojele rakennuksen korjaus- ja muutostyössä nykyisiä lämmöneristysnormeja ei ole välttämätöntä (eikä usein voikaan) noudattaa.

Rakenteiden saastuminen: onko kyse tarkoituksesta purkaa ja korvata uudella kun Museovirasto haluaisi säilyttää alkuperäisiä rakennusosia? Suojelekohteissa alkuperäisten rakenteiden ja rakennusosien säilyttäminen on peruslähtökohta, korvaaminen uudella poikkeus, joka viranomaispäätöksessä tulee aina perustella (turvallisuus, terveellisyys).

Aina aiottu käyttötarkoitus ei myöskään sovellu rakennukseen.

## 14. SÄHKÖTEKNIikka KORJAUSRAKENTAMISESSA, ESIMERKKEJÄ

### 14.1 SÄHKÖTEKNIikka KORJAUSRAKENTAMISESSA / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI

#### 14.1.1

##### **Sähköalan kuuluminen TEM:in hallinnonalaan tuottaa ongelmia**

Sähkötekniikka / Sähkösäätöjen ongelmat / Sähkötarkastus / Hyvä hallinto / Työmaa

**Tapaus:** Normaalisti nämä Ympäristöministeriön kyselyt eivät liikuta sähköalaa millään tavalla. Nyt kuitenkin katson vastauksen koituvan yhteiseksi hyväksi.

Suurin ongelma on sähköalan kuuluminen Työ- ja elinkeinoministeriön hallinnonalaan ja siten olevan kokonaan toisenlaisesti ohjeistettu kuin Ympäristöministeriön toimialat. Meillä sähköalalla ei ole mitään vaatimusta suunnittelijan pätevyydelle ja yleinen käsitys on, että jos osaa tehdä työn, osaa myös suunnitella.

Lisäksi sähköalalla ei ole työkohteen vastuuhenkilöä, vaan valtakunnallinen töidenjohtaja liikkeessä riittää. Vastuut siis kohdistuvat kovin eri lailla sähköalaan.

Toimialamme säännöksiä jakavat enemmän tai vähemmän auliisti myös Sisäasiainministeriö turvallisuusasioiden ja Liikenneministeriö viestintäasioiden osalta.

Eikö olisi jo korkea aika keskittää rakentamisen ohjaus yhteen paikkaan, jotta tiedettäisiin mitä milläkin alalla tapahtuu ja millä perusteella.

#### **Arvio menettelystä:**

Sähkön johtotiet ovat nykyisellään huomattavan suuria rakennusosia aiempien pienten johtojen asemesta. Korjausrakentamisessa johtoteiden sijoittamisesta on tullut vaativa suunnittelu- ja paimennustehtävä. Ongelmana on, että sähköpiirustukset ovat yleensä pelkkiä järjestelmäkuvauksia. Ne eivät ole fyysisiä suunnitelmia, joiden viivat esittäisivät tarkasti paikkoja, joihin johdot vedetään ja kalusteet asennetaan. Työmaalla sähköurakoitsija ja viime kädessä asentaja ratkaisee, miten asennukset käytännössä tehdään. Asennusten toteutuksen tarkastaminen toimii eri järjestelmässä, eri sääntöjen mukaisesti ja yksityistetyn valvontatoimen toimijoiden mielipiteiden varassa.

Sähköala kuuluu tällä hetkellä ja – näillä näkymin myös jatkossa – työ- ja elinkeinoministeriön hallinnonalaan. Maankäyttö- ja rakennuslain 17 §:n mukaan rakennustoimen yleinen kehittäminen ja ohjaus taas kuuluu ympäristöministeriölle.

Nimenomaan konkreettiseen rakentamiseen ja korjaamiseen prosesseihin olisi kuitenkin tärkeää saada luoduksi nykyistä yhtenäisempi käytäntö. Rakennusvalvonnan toimialan ulottaminen sähköturvallisuuteen ja sen järjestelmiin ei välttämättä ole tarkoituksenmukaista, mutta todetut ongelmat rakennussuunnittelussa ja työmailla on voitava selvittää.

#### 14.1.2

##### **Sähköä roskakoreissa, vaatimus hoitotilojen lisäpotentiaalintasauksesta**

Sähkötekniikka / Sähkösäätöjen ongelmat / Sähkötarkastus

**Tapaus:** Sairaalan remontissa tiloihin valittiin ulkonäkö- ja hygieniasyistä rst-roska-astiat. Hoitotiloissa, joiksi laskettavia tiloja oli 7 kpl, sähkötekniikan tarkastaja vaati urakoitsijalta, että astialle järjestetään SFS-standardin vaatima lisäpotentiaalintasaus (= maadoitetaan). Urakoitsija toteutti määräyksen enempiä kysymättä. Vastaanoton jälkeen siivoojat kyselivät, miten astiat puhdistetaan, kun ne on yhdistetty sähköjohdolla rst-vaipasta pesualltaan vesijohtoputkiin eikä niitä voi irrottaa pesukoneeseen vientiä varten ilman ruuvimeisseliä eivätkä he halua sellaisiin sähköjohtoihin edes koskea.

Roska-astioiden valmistajalle (joka on myynyt ko. astioita 30 vuotta) sekä suunnittelijoille vaatimus oli yllätys. Sähkövalvoja ja toinen tarkastaja eri tarkastusyhtiöstä olivat sitä mieltä, että vaatimus on perusteeton. Urakoitsija ei vastuusyistä halunnut poistaa johtoja, koska vaatimus oli kirjattu tarkastuspöytäkirjaan, eikä ao. tarkastaja ei suostunut vaatimustaan perumaan. Ratkaisuna – pitkällisten neuvottelujen jälkeen – maadoitusjohdot poistettiin ja astioiden kannakkeet vaihdettiin muovipintaisiksi koukuiksi. Lisäksi tarkastaja edellytti jokaisen astian potentiaalinnmittausta. Muovipinnan kulumisesta pois kourun päältä kukaan ei onneksi kannu huolta.

**Arvio menettelystä:**

Sähkösuunnitelmien laatiminen ja toteutuksen tarkastaminen rakennuksessa tulisi sopivalla menettelyllä saattaa maankäyttö- ja rakennuslain alaisen säännösjärjestelmän kanssa yhteensopivaksi.

**14.1.3****Pääsuunnittelijalla ei ole säännösten tukea sähkösuunnittelijan suhteen**

Sähkötekniikka / Säännösten ongelmat / Sähkösuunnittelu / Pääsuunnittelija

**Tapaus:** Sähkösuunnitelmat pitäisi saada rakennusvalvonnan piiriin. Sähkösuunnitelmat valmistuvat yleensä sitten kun kaikki muut suunnitelmat ovat valmiit. Sähkösuunnittelijoiden suunnittelupalkkiot ovat mitoitettut useinkin siten, että asiat piirretään ja suunnitellaan vain kertaalleen. On harvinaista tavata sähkösuunnittelijaa, joka aidosti on huolissaan interiöörien säilymisestä, usein sähkön johtokourut vedetään melko suruttomasti siitä missä tilaa on.

Arkkitehti-pääsuunnittelija yrittää muutattaa reitityksiä, mutta mikäli rakennuttaja ei hyväksy sähkösuunnittelijan lisälaskuja, kokonaisuutta ei voi hallita eikä sitä aina saada siistiksi.

**Arvio menettelystä:**

Konkreettisen rakentamisen osalta sähköala tulisi sopivalla menettelyllä saattaa maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön kautta tapahtuvan ohjauksen kanssa yhteensopivaksi.

**14.1.4****Pienten taloteknisten yksityiskohtien säilyttäminen suojellussa rakennuksessa on vaikeaa**

Rakennussuojelu / Sähkötekniikka / Säännösten ongelmat / SFS-standardit / Sähkösuunnittelu

**Tapaus:** Pienten taloteknisten yksityiskohtien kuten valaisinkatkaisijoiden ja pistorasioiden säilyttäminen on usein ongelmallista modernissakin arvorakennuksessa uusien säädösten takia.

**Arvio menettelystä:**

Sähköteknisissä säännöksissä ja standardeissa ei tunneta rakennussuojelua. Suojeltavan rakennuksen kannalta tämä ei voi olla loppuun asti harkittua. Rakennuksen sähkösuunnittelu sekä sähköasennustentöiden toteutus ja tarkastaminen tulisi sopivalla menettelyllä saattaa maankäyttö- ja rakennuslain kautta tapahtuvan ohjauksen kanssa yhteensopivaksi.

**14.1.5****Linjasaneerauksen ongelmat asukkaalle; käyttäjän kokemuksia säännösten tulkinnasta**

Sähkösuunnittelu / Viranomaisohjaus / Säännösten ongelmat / Linjasaneeraus / Asukkaat työmaalla / Pesutilat / SFS-standardit / Työmaa

**Tapaus:** Asukas toteaa mm.:

– Erityinen ongelma on sähkösuunnittelija, joka ei ymmärrä jouston mahdollisuutta.

Taloyhtiö päätti uusia sähköt kylpyhuoneessa, vaikka pakkoa siihen ei olisi ollut. Sähkösuunnittelija vaatii että noudatetaan uudisrakentamista koskevia määräyksiä. Vanhat asennukset ja pistokkeiden paikat ovat yhtäkkiä laittomia. Tämä johtaa siihen, että kylpyhuonetta ei voi käyttää niin kuin ennen vaan sen käytettävyys oleellisesti huononee. Rakennusvalvonta ei puutu sähköön,

mutta on uudisrakentamistulkinnan kannalla, kun kerran on uudet sähköt.

Talon kylpyhuoneet ovat pieniä. Remontissa ne on suunniteltu sellaiseksi, ettei sinne voi suihkun pintaveojen vuoksi asentaa pyykinkuivatustelinettä, vaikka suihkuseinät jättäisi asentamatta. Asunnoissa ei ole parvekkeita, joissa pyykkiä voisi kuivata ja yhteiset kuivatustilat ovat liian pienet. Kuivausrumpu syö energiaa ja pitää meteliä. Siirrettävä kuivausteline olohuoneessa ei ole mukava. Asukas haluaa vedättää putket alakautta ja jättää suihkuseinän asentamatta.

Asukas viestittää sähkösuunnittelijalle:

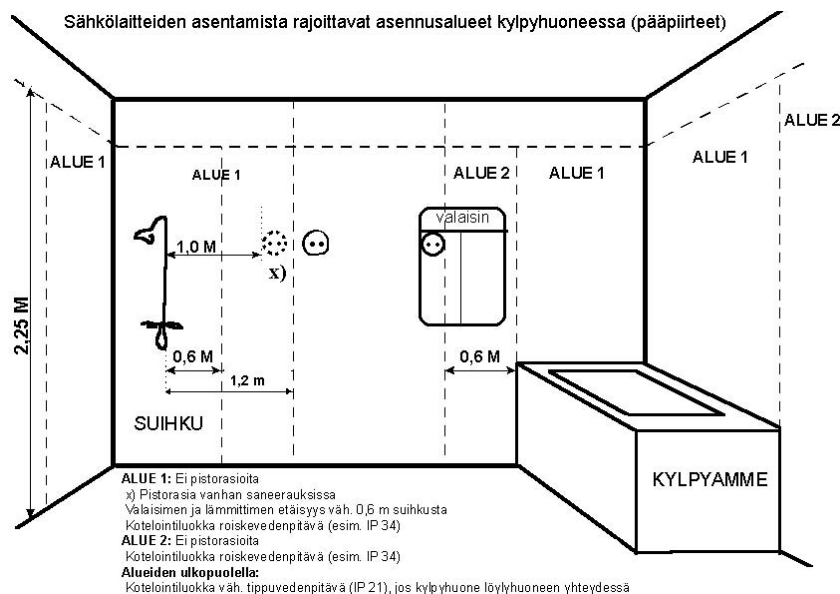
- Korjausrakentamisessa sähköturvallisuusstandardi SFS 6000 sallii pistorasian asentamisen 1000 mm:n päähän suihkusta ja 600 mm:n päähän ammeen ulkoreunasta tai vähintään 2250 mm:n korkeudelle lattiasta. Standardia SFS 6000 havainnollistava kuva löytyy osoitteesta [http://www.tukes.fi/Tiedostot/sahko\\_hissit/kuvat/a4.gif](http://www.tukes.fi/Tiedostot/sahko_hissit/kuvat/a4.gif).

Sähkösuunnittelija viestittää asukkaalle:

- Sähköturvallisuusstandardin SFS 6000 perusteella suihkuseinän voi jättää pois.
- Toisaalta ilman seinää pesukone on alttiina suihkun vedelle (korroosio ja kosteuden aiheuttamat häiriöt toiminnassa) ja ilman seinää suihkussa olija nojailee tai peräti istahtaa pesukoneen päälle ollen alttiina sähköiskulle. Tosin pesukoneen ryhmäjohto on suojattu vikavirtasuojalla, jonka tulisi vikatilanteessa laukaista kyseinen ryhmäjohto irti.
- **En suosittele seinän poisjättämistä, mutta sen voi jättää pois.** Myöhemmin hän tarkentaa:
- Standardin SFS 6000 selitysteos d1 sanoo seuraavasti (s.334); "*pesukone kylpyhuoneessa*" "*pesukone ja vastaavat pistotulpalla liitettävät laitteet suositellaan sijoitettavaksi alueelle 3 tai alueiden ulkopuolelle aina kun se on käytännössä mahdollista. Jos ne joudutaan sijoittamaan alueelle 2, ne on sijoitettava siten, ettei niitä jouduta koskettamaan silloin kun ollaan kylpyammeessa tai suihkussa tai mennään niihin tai tullaan niistä pois.*"
- Siis edellisen perusteella on suuri todennäköisyys koskettaa pesukonetta ohi kulkiessa suihkuun tai suihkussa oltaessa. **Tulkitsen edellistä siten että seinän tulisi olla välissä.**

### Arvio menettelystä:

TUKESin nettisivuilla on ohjeita asukkaalle sekä oheinen kuva. Sivuilla ei ole mitään tietoa selitysteoksen mainitsemista pesukoneen sijoittamissuosituksista. Standardia tai selitysteosta tavallinen kansalainen ei saa – esimerkiksi nettisivuilta – helposti tietoonsa; standardeja myy SFS.



Asianomainen suunnittelija (kuten yleensä) tulkitsee määräyksiä siten, että

- sähköjen uusiminen vanhaan rakennukseen laukaisee automaattisesti uusien määräysten noudattamisvaatimuksen. Rakennusvalvonnalle sähköasiat eivät kuulu, mutta viranomaiset tukevat mieluummin toisiaan kuin katsovat asiaa asukkaiden kannalta
- standardin selitysteos on yhtä painava kuin standardi, joustomahdollisuutta hän ei halua antaa.

Tapahtuma ei ole mitenkään epätavallinen korjausrakentamisessa. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä saati asukkaalla ei ole mitään mahdollisuutta vaikuttaa tulkintaan. Rakennusvalvonnan kanssa tehtävä viranomaisyhteistyö voi jonkin verran helpottaa tilannetta, jos viranomaisilla riittää aikaa.

Sähkösuunnitelmien laatiminen ja toteutuksen tarkastaminen rakennuksessa tulisi sopivalla menettelyllä saattaa maankäyttö- ja rakennuslain kautta tapahtuvan ohjauksen kanssa yhteensopivaksi.

---

#### 14.1.6

##### **Uloskäytävien sähköasennukset ja niiden tarkastaminen**

Sähkötekniikka / Palosuojaus / Savunpoisto / Sähkötarkastus / Viranomaisohjaus / Sähkösäännösten ongelmat / Palosuojaus / Savunpoisto

**Tapaus:** Pääkaupunkiseudulla uloskäytävään ei saa asentaa mitään palokuormaa lisäävää sähkölaitteistoa, provinssissa ei asialla ole niin väliä.

Sähköalan tarkastustoiminta on yksityisen järjestelmän käsissä ja sen yhteydet rakennusvalvontaan ovat täysin satunnaisia ja lisäksi asuinrakennuksiin ei kohdistu ollenkaan tarkastusvelvoitteita.

Palosuojaukseen ja savunpoistoon liittyvät asiat ovat kentällä täysin levällään ja yhtenäisyyttä ei ole edes uudisrakennuskohteissa. Tältä osin täsmällisempi ohjeistus on tarpeen.

##### **Arvio menettelystä:**

Sähköala rakentamisen osalta tulisi saattaa rakennuslainsäädännön kautta tapahtuvan ohjauksen kanssa yhteensopivaksi. Nyt edes johtoteiden rakentaminen ei käytännössä ole hallittavissa, vaikka se varsinkin korjausrakentamisessa on mitä suurimmassa määrin rakenteisiin puuttuvaa toimintaa.

---

## 15. VÄESTÖNSUOJAT, ESIMERKKEJÄ

### 15.1 VÄESTÖNSUOJAT / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI

#### 15.1.1

##### Väestönsuojamääräysten tulkinta korjausrakentamisessa

Asemakaava / Käyttötarkoituksen muutos / Asuntosuunnittelu / Väestönsuoja / Rakennuslupakynnys

**Tapaus:** Sairaalan henkilökunnan asuntolarakennukset erotettiin sairaala-alueen asemakaavasta omille tonteilleen, joille laadittiin asemakaava. Toisesta suunniteltiin asuinkerrostalo määräyksellä AK ja toisesta asuntola määräyksellä AKS, lisäksi kummallekin suojelumerkintä sr-2 ja siihen lisämääreitä.

Rakennuksilla ei ollut vanhastaan väestönsuojaa. Hankkeen alkuvaiheissa vss-tarve laskettiin torneille yhteensä ja sen mukaan ne on piirretty ja yhteinen vss-lupa haettu.

Aiemmin oli sellainen tulkinta, että koska asuntolarakennukseen tehdään noin sata uutta kylpyhuonetta, niin se on niin massiivista korjaamista, että se laukaisee nykymääräysten noudattamisen; tässä vaiheessa mm. laskettiin väestönsuojan pinta-alat jne. Vasta myöhemmin kävi ilmi, että siihen ei tarvita käyttötarkoituksen muutosta, jolloin voi tietysti spekuloida sillä, ettei se tarvitsisi vss-mitotustakaan. Tässä kohtaa iskee nyt suunnittelijaan kehäväsitys – niitten suojien kanssa on vatkattu nyt niin paljon, etten jaksa enää ruveta niitä pyörittämään. Eli siis molempien tornien vss-tarve täytetään.

#### Arvio menettelystä:

Viranomaiskannanottojen epävarmuudella on joskus rakennuskustannuksia kohtuuttomastikin kohottava vaikutus.

#### 15.1.2

##### Väestönsuojan korjaaminen

Väestönsuoja / Peruskorjaus / Viranomaisohjaus

**Tapaus:** Määräykset tulivat voimaan vasta 1950-luvun lopussa. Periaate, että väestönsuojien korjausrakentamisessa vaaditaan se laatutaso, mikä on ollut ko. rakennuksen lupavaiheen viranomaisvaatimus, tuntuu kohtuulliselta.

Väestönsuojissa rakennusvalvonnalla on melko suuri tulkintavapaus. Toivoisi, että vss:n asioita ei vaadittaisi vanhoissa rakennuksissa viimeisen päälle. Tämä lisää kustannuksia, rahat ovat sitten yleensä pois jostain muualta.

#### Arvio menettelystä:

Oleva suoja on pidettävä kunnossa niitä ehtoja noudattaen, jotka ovat viimeksi myönnettyssä rakennusluvassa.

#### 15.1.3

##### Väestönsuojan rakentamisvaatimus ongelmallinen korjausrakentamisessa ja pienissä laajennuksissa

Rakennussuojelu / Väestönsuoja / Käyttötarkoituksen muutos / Laajennus

**Tapaus a:** Väestönsuojavelvoitteet saisi vanhoissa kiinteistöissä unohtaa. VSS-määräykset aiheuttavat kohtuutonta hankaluutta ja kustannuksia kun niitä joutuu ymppäämään vanhoihin rakennuksiin. Muun muassa erään seurahuoneen (1863) restauroinnin yhteydessä taistelin väestönsuojaa vastaan, mutta sinne se vaan oli pakko tehdä, 12 m<sup>2</sup> suojatilaa uuden sisäänkäynnin alle puutaloon!

**Tapaus b:** Väestönsuojavelvoitteen poistaminen kokonaan korjausrakentamisesta olisi toivottavaa. Ja myös uudisrakentamisesta.

**Tapaus c:** Väestönsuojan rakentaminen vanhaan kiinteistöön pientä lisärakennusta varten tuottaa epätarkoituksenmukaisia tuloksia.

Kunnassa vanha sairaalarakennus, joka ei ole suojelukohde, muutettiin kouluksi: väestönsuojan rakentamista valvonta-alueella korjaustyön yhteydessä ei tarvita. Muutaman vuoden päästä koulua laajennettiin tekemällä siihen liikuntasaliosa, jonka koko ylitti 600 k-m<sup>2</sup>, mutta ei paljon. Koska sali oli uudisrakennus, siihen vaadittiin rakennettavaksi väestönsuoja, joka mitoitettiin liikuntasalissa kerrallaan olevien mukaan. Perusteltuun poikkeamishakemukseen ei suostuttu.

Nyt koulun käytössä on pieni väestönsuoja, johon ei mahtuisi kuin pieni osa koulun kaikista oppilaista (tai kaikki opettajat). Varastotilana suoja on varsin kallista tilaa ja tuntuu myös suojelutavoitteen kokonaisuuden kannalta epätarkoituksenmukaiselta.

#### **Arvio menettelystä:**

Valitettavasti nykyinen pelastuslaki ei tunne rakennussuojelun käsitettä.

Väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta muutos- tai korjaustyön yhteydessä voidaan pelastuslain 61 §:n mukaan poiketa, jos rakentaminen tuottaa suuria vaikeuksia eivätkä kustannukset ole kohtuullisia. Lääninhallitus voi erityisen painavasta syystä yksittäistapauksissa myöntää vapautuksen laissa säädetystä väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta. Tueksi voi pyytää lausunnon museoviranomaiselta.

Pelastuslakia ollaan uudistamassa, ja asiaa pohtinut työryhmä esittää väestönsuojan rakentamisvelvollisuuden poistamista muutos- ja korjaustöiden sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen yhteydessä (SisM pelastusosasto, työryhmämuistio 31.3.2008, SM 074: 03/2007).

Pientä lisärakennusta rakennettaessa asia ei helpottune?

## 16. ÄÄNENERISTYS

### 16.1 ÄÄNENERISTYS KORJAUSRAKENTAMISESSA

Voimassa oleva RakMK:n osa C1 sisältää määräystasoisena eksaktit lukuarvot akustisille olosuhteille vain asuinrakennuksissa. Asunnoille on määritelty pienimmät sallitut ilmaääneneristävyden ja suurimman sallitun askeläänitason arvot sekä LVIS-laitteiden suurin sallittu äänitaso. Edelleen on säädetty suurin sallittu jälkikaiunta-aika uloskäytävissä. Lisäksi monet asemakaavat sisältävät määräyksen ulkoseinien eristävydestä liikennemelua vastaan.

Vaikka uuden rakennuksen rakentamiseen tarkoitettuja rakentamismääräyskokoelman säännöksiä on sovellettava korjausrakentamisessa MRL 13 §:n mukaan vain soveltuvin osin, ääniolosuhteisiin liittyviä normeja vaaditaan usein tarkasti noudatettavaksi. Tätä eivät asuntorakennuttajatkaan yleensä vastusta vaikka muista vaatimuksista haluttaisiinkin tinkiä. Ääniongelmat ovat nimittäin asukkaitten yleisin valitusaihe peruskorjatuissa tai muusta käytöstä muutetuissa asuinkerrostaloissa.

Huoneistojen välisen ääneneristävyden toteuttaminen ei useinkaan ole helppoa. Lopputulosta ei voi pelkästään suunnitelmien ja laskelmien perusteella taata, ja mittaukset valmiissa kohteessa tuottavat usein yllätyksiä. Vaarana myös on, että yhden olennaisen vaatimuksen täyttäminen johtaa toisten syrjäyttämiseen. Tyypillinen ristiriitatilanne syntyy korjattavissa taloissa, joiden välipohjarakenteena on alalaattapalkisto; tämä rakenne oli kerrostaloissa vallitseva 1920-luvulta aina 1950-luvun lopulle saakka. Ohut alalaatta välittää ääntä sivusuunnassa, ja välipohjan alapintaan lisättävä ääneneristyskerros ei yleensä riitä nykynormien saavuttamiseen, vaan yläpintaan tarvitaan lisäksi uiva lattiarakenne. Se korottaa lattiapintaa tyypillisesti 70–90 mm, ja kun porrashuone säilytetään ennallaan, syntyvät kynnykset eivät toteuta esteettömyysvaatimuksia. Lisäksi lattian huomattava korotus ja sisäkaton lasku muuttavat tilojen luonnetta ja mm. ikkunapenkkiä korkeutta tavalla, joka arvorakennuksissa voi olla ristiriidassa MRL 118 §:n kanssa, joka kieltää turmelemasta historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia.

Vanhemmissa taloissa katon nurkkapyöritysten, listojen ja kipsikoristeiden merkitys huonetilan ilmeen kannalta täytyy ratkaista erikseen kohdetta kunnioittaen. Tällaisissa tapauksissa ääneneristysvaatimuksesta tulisi yleensä joustaa.

Rakennuksen kokonaistilanteesta riippuen eri ratkaisumallien painotukset saattavat perustellusti vaihdella, mutta historiallisesti merkittävän rakennuksen turmeleminen teknisten määräysten noudattamisvaatimuksen takia ei ole sallittua.

Kun asemakaavassa on ulkoseinillä ja ikkunoilla dB-määräys liikennemelua vastaan, se tulee otettavaksi huomioon, jos ikkunat uusitaan. Entisessä käytössään säilyvässä vanhassa rakennuksessa olevat ikkunat voi aina korjata, vaikkei lämmön- ja ääneneristävyysvaatimus täytykään.

Mielenkiintoinen rajatapaus on, jos ikkunat ovat niin huonokuntoiset, että niitä ei voi korjata, mutta ikkunat halutaan entistää uusimalla ne täsmälleen vanhojen ikkunoiden kaltaisina entisin detaljein. Jos suojelurakennuksessa ratkaisu on rakennuksen arvon ja arkkitehtuurin kannalta perusteltu, tulee harkittavaksi vähäisen poikkeuksen myöntäminen kaavamääräyksestä.



---

## 16.2 ÄÄNENERISTYS / TAPAUSESIMERKIT JA NIIDEN ARVIOINTI

---

### 16.2.1

#### Peruskorjattavan kaupunkikerrostalon ääneneristyskysymyksiä

Rakennussuojelu / Ääneneristys / Esteettömyys / Pesutilat

**Tapaus:** Peruskorjattavassa suojellussa kaupunkikerrostalossa tapahtui osittaisia käyttötarkoituksen muutoksia.

Asuntojen eteis- ja märkätilat eivät täyttäneet uudisrakentamisvaatimusten mukaista askelääneneristysvaatimusta. Lattiarakenteen korotus ei ollut mahdollinen asuntojen eteisissä, sillä muutoin porrashuoneesta asuntoon olisi tullut liian suuri tasoero. Myöskään asuntojen märkätilojen kohdalla askelääneneristävyys ei täyty, mutta ongelmaa pyrittiin ratkaisemaan alakattorakenteilla sekä sijoittamalla kerrosten märkätilat päällekkäin. Haettiin vähäistä poikkeusta rakentaa vain asuinhuoneet askeläänitasoa täyttäväksi.

Rakennuksen LVI-laitteiden aiheuttama melu ”saman tai läheisen rakennuksen ikkunan ulkopuolella, parvekkeella, pihamaalla tai muussa vastaavassa paikassa” on osin liian korkea. Haettiin vähäistä poikkeusta sillä perusteella, että keskiäänitaso alittaa vaaditun ja luvattiin lisäksi vaihtaa porttikäytävän olevat lauhduttimet uusiin.

#### Arvio menettelystä:

Vanhan kaupunkikerrostalon laajat muutostyöt ovat rakentamismääräysten kannalta erittäin haasteellisia. Ne vaativat pätevät suunnittelijat kaikkiin suunnittelutehtäviin.

Ääneneristys- ja esteettömyyskysymyksiä joudutaan usein ratkaisemaan kompromisseina, koska uuden rakennuksen rakentamiseen tarkoitetut säännökset saattavat olla mahdottomat toteuttaa yhtäaikaaisesti. Lisäksi rakennuksen tyyliin, ulkonäköön ja suojelutavoitteisiin liittyvät näkökohdat vaativat samanaikaista tyydyttävää ratkaisua.

Esimerkiksi lauhduttimet sijoitetaan tavalla, joka paitsi aiheuttaa äänihaittaa, myös turmelee rakennuksen ulkonäköä. Erityisesti rakennusten kattomaisema ja silhuetti on vaarassa jäädä liian vähälle huomiolle teknisten vaatimusten täyttämisen rinnalla. Asiallisen ratkaisun löytäminen edellyttää aina lvi-suunnittelijan ja arkkitehdin saumatonta yhteistyötä jo luonnosvaiheessa.

---

### 16.2.2

#### Vanha välipohja ei täytä ääneneristysmääräyksiä.

Käyttötarkoituksen muutos / Ääneneristys / Esteettömyys / Kulttuuriperinnön vaaliminen

**Tapaus:** Rakennus on alunperin ollut asuinkerrostalo. Välillä osa huoneistoista on muutettu toimistotiloiksi. Rakennus peruskorjataan ja muutetaan takaisin asuinkäyttöön. Rakennusvalvonta edellyttää uusien ääneneristysmääräysten noudattamista. Askelääneneristävyysvaatimuksen toteuttaminen edellyttää lisärakennetta paitsi välipohjan alapintaan myös sen yläpuolelle, jolloin kynnykset nousevat niin paljon, ettei esteettömyys toteudu. Hissi on. Porrashuone on rakennustaiteellisesti arvokas, mutta vain talon ulkopuoli on kaavalla suojeltu, koska suurin osa sisätiloista on turmeltu aiemmin.

#### Ongelma ja sen ratkaisu:

On sovittu siitä, että esteettömyys yritetään säilyttää kohtuullisena ”noin” 20 mm kynnyksin. Huoneistojen eteiset rakennetaan vinoon luiskaksi, jolloin eteisten osalla ääneneristys ei kaikin kohdin täysin toteudu.

#### Arvio menettelystä:

Tässä tapauksessa on toimittu hyvin. Uuden rakennuksen rakentamiseen tarkoitettuja määräyksiä on sallittua noudattaa **vain soveltuvin osin** – vaikka käyttötarkoitus muuttuisikin [MRL 13 §]. Valitettavan usein tulkitaan ainoastaan yhtä teknistä, uuden rakennuksen rakentamisen periaatteilla säädettyä rakentamismääräyskokoelman normia ja onohdetaan maankäyttö- ja rakennuslain määräys ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä soveltuvuus aiottuun käyttöön.

### 16.2.3

#### **Kaavan vaatimus liiketiloista 1. kerroksessa aiheuttaa ääniongelmia vanhassa talossa**

Käyttötarkoituksen muutos / Rakennussuojelu / Ääneneristys / Asemakaava / Liiketila

**Tapaus:** Peruskorjattavassa suojellussa rakennuksessa käyttötarkoitus muutetaan asunnoiksi, mutta 1. kerros on kaavan mukaan säilytettävä liiketiloina (ja mieluiten olemassa oleva ravintola säilyttäen). Mitattu askelääneneristävyys on riittävä. Vanhojen säilytettävien ja hyväkuntoisten ikkunoiden lasit olivat kuitenkin tukevasti kiinni puitteissa, ja liiketilan käyttö ravintolana saattaisi aiheuttaa melua, joka kuuluu yläpuolisiin asuntoihin sivutiesiirtymänä ikkunoiden värähtelyn kautta. Myös sisätilat oli suojeltu: teoriassa mahdollinen huone huoneessa -rakenne ei tullut kysymykseen suojelusyistä eikä ollut taloudellisestikaan realistinen.

Oli selvitettävä, puretaanko ikkunat ja rikotaan kaavan suojelumääräystä vai sallitaanko mahdollinen meluongelma jota ei voi korjata muutoin kuin ikkunat uusimalla? Toivotun ruokaravintolan tilalle voi esimerkiksi tulla karaokepaikka, joka on avoinna kello kahteen – ravintolan liikeidea ei voi rakennusluvalla säännellä.

Rakennuslupa myönnettiin ehdolla, että paikalla tutkitaan asiaa tarkemmin. Koska kysymys kuitenkin oli sen laatuinen, että kaavassa edellytetty käyttötarkoitus ei ollut rakennuksen suojelutavoitteen kannalta riidaton, rakennuttaja anoi asemakaavan muuttamista siten, että myös 1. kerrokseen sallittaisiin asuntojen rakentaminen. Tällä ratkaisulla ääniongelma poistui.

#### **Arvio menettelystä:**

Asemakaavan laatimisvaiheessa ei aina osata ennakoita, soveltuuko vanha rakennus aiottuun käyttöön erityisesti silloin, kun kaavassa asetetaan yksityiskohtaisesti sekä käyttötarkoituserittelyt että suojelutavoitteet. Rakennuslupavaiheessa asia on usein jo niin pitkällä, että ihmisten suojelun takia joudutaan tekemään rakennussuojelun kannalta tuhoisia kompromisseja.

### 16.2.4

#### **Kahden asuntolan muutos; ääneneristävyys huoneistojen välillä**

Asemakaava / Käyttötarkoituksen muutos / Rakennussuojelu / Asuntosuunnittelu / Ääneneristys / Kuoliaaksi korjaaminen

**Tapaus:** Sairaalan henkilökunnan asuntolarakennukset erotettiin sairaala-alueen asemakaavasta omille tonteilleen, joille laadittiin asemakaava. Toisesta asuinkerrostalo määräyksellä AK ja toisesta asuntola määräyksellä AKS, lisäksi kummallekin suojelumerkintä sr-2 ja siihen lisämääreitä.

*Asuntolarakennus* korjataan alkuperäiseen käyttöönsä, käyttötarkoitus ei muutu (siis alkuperäisestä, välissä on luvattomia vaiheita). Aiemmin oli kyllä sellainenkin tulkinta, että koska torniin tehdään noin sata uutta kylpyhuonetta, niin se on niin massiivista korjaamista, että se laukaisee nykymääräysten noudattamisen; tässä vaiheessa mm. laskettiin väestönsuojan pinta-aloja jne.

*Asunnoiksi* korjattavalle rakennukselle edellytettiin uudisrakentamiseen verrattavaa rakennuslupaa käyttötarkoituksen muutoksena. Ääneneristävyyteen vaikuttavat rakenteet vaadittiin tehtäväksi niin, että nykymääräykset asuntojen osalta täyttyvät; hankkeessa on mukana erillinen akustinen suunnittelija. Vaatimus tuottaa massiiviset levytysoperaatiot vanhoihin betonirakenteisiin. Rakennuttaja, myydessään niitä asuntoja kalliilla rahalla on kylläkin kannattanut äänieristysasian hoitamista kuntoon – asukkaat valittavat helposti.

#### **Arvio menettelystä:**

Tapauksessa on ns. ylikorjaamiseen viittaavia piirteitä. Ääniongelmien aiheuttamat ongelmat ovat asukkaiden yleisin valituksen aihe muusta käytöstä asuintaloiksi muutetuissa rakennuksissa; monet asuntorakennuttajat tahtovat noudatettavaksi uudisrakennusten ääneneristysnormeja vaikka muista vaatimuksista haluttaisiinkin tinkiä.

Jos peruskäyttötapa – asuminen – säilyy, voidaan esittää kysymys, oliko tarpeen edellyttää uudisrakentamismien soveltamista, kun säännökset eivät sitä rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksissakaan välttämättä edellytä? Olisi otettava huomioon rakennuksen ominaisuudet ja

erityispiirteet sekä soveltuvuus aiottuun käyttöön MRL 117 §:n tarkoittamalla tavalla ja sovellettava uuden rakennuksen rakentamiseen tarkoitettuja säännöksiä MRL 13 §:n mukaisesti *vain soveltuvin osin*.

"Kuoliaaksi korjaamisesta" tuli paljon palautetta kyselyihin vastanneilta. Jos rakennushankkeeseen ryhtyvä haluaa muuttaa ja korjata liikaa, viranomaisen tulisi katsoa myös rakennuksen etua.

#### 16.2.5

##### **Kaavan vaatimus ääneneristävydestä ulkoista melua vastaan**

Asemakaava / Käyttötarkoituksen muutos / Rakennussuojelu / Ääneneristys / Ikkunamuutos / Vähäinen poikkeaminen

**Tapaus:** Asuntolarakennuksen ja asuinrakennuksen asemakaavassa on dB-määräys ulkoseinien ja ikkunoiden eristävydestä.

*Asuntolassa* on alkuperäiset ikkunat ilman pystyvälialkareja. Juuri saatujen malli-ikkunoista tehtyjen mittaustulosten mukaan vanhojen korjattujen puuikkunoiden eristävyys riittää kaavan vaatimuksen toteuttamiseen. Tästä vaaditaan lupaan liitteeksi selvitys (vaikka käyttötarkoitus ei muutu).

*Asuinrakennuksessa* uusitaan kertaalleen jo uusitut ikkunat; uudet puuikkunat saadaan täyttämään kaavamääräys.

##### **Arvio menettelystä:**

Tapauksissa kaikki ratkesi onneksi parhaimmalla tavalla: sekä suojelutavoite että eristävyysvaatimus toteutuivat.

On huomattava, että entisessä käytössään säilyvässä vanhassa rakennuksessa olevia ikkunoita voi korjata, vaikkei eristävyysvaatimus täytykään. Jos taas ikkunat uusitaan, tulevat kaavan vaatimukset noudatettaviksi. Uusien ikkunoiden on kuitenkin sovellettava suojeltavaan julkisivuun.

Mielenkiintoinen rajatapaus on, jos ikkunat ovat niin huonokuntoiset, että ne halutaan entistää uusimalla ne täsmälleen vanhojen ikkunoiden kaltaisina entisiin detaljeihin. Jos ratkaisu on rakennuksen tyyliin ja arkkitehtuurin kannalta perusteltu, tulee harkittavaksi vähäisen poikkeuksen myöntäminen kaavamääräyksestä.

#### 16.2.6

##### **Kaavamääräykset kumoavat toisensa, rakennus kärsii**

Asemakaava / Rakennussuojelu / Ääneneristys / Ikkunamuutos / MRL 13 §:n soveltaminen / Vähäinen poikkeaminen

**Tapaus:** Minulla on tällä hetkellä kohde, joka on rakennettu vuonna 1924. Kaavassa (vahvistettu 2001) on suojelumerkintä sr-2 katujulkisivun osalta ja samalla julkisivulle 35 dB ääneneristävyysvaatimus. Alkuperäiset ikkunat, joissa oli välialkarettomat, kohtaavat puitteet olivat kunnostettavissa.

##### **Ongelma ja sen ratkaisu:**

Yksi ikkuna kunnostettiin malliksi. Lasipaksuudet, karmiväliin asennettava lisäpuite ja tiivistykset suunniteltiin akustiikkakonsultin laskelmien ja lausunnon mukaan. Mittauksen teki em. konsultti.

Mittaus osoitti, että ikkuna ei ole kunnostettavissa siten, että ääneneristävyysvaatimus täytyisi. Tietyillä taajuuksilla kunnostamaton ikkuna oli kunnostettua parempi. Kohtaavat puitteet ovat ääniteknisesti vaikeasti hallittavat.

Kaavamääräys, jossa toinen määräyksistä syö toisen, on harmittava takaisku vanhojen, alkuperäisten rakennusosien säilyttämisen kannalta.

##### **Arvio menettelystä:**

Niin on. – Asia olisi voitu tulkita toisinkin, kysymyshän on vanhan rakennuksen korjaamisesta, jossa olisi otettava huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä soveltuvuus aiottuun käyttöön

MRL 117 §:n tarkoittamalla tavalla ja sovellettava uuden rakennuksen rakentamiseen tarkoitettuja säännöksiä MRL 13 §:n mukaisesti *vain soveltuvin osin*. Myös kaavamääräyksestä voidaan myöntää vähäinen poikkeus.

Vaikkei kaavan ikkunoita koskeva eristävyysvaatimus täytyisikään, *entisessä käytössään* säilyvän vanhan rakennuksen ikkunat voi korjata. Jos taas ikkunat uusitaan, tulevat kaavan äe-vaatimukset noudatettaviksi. Uusien ikkunoiden on kuitenkin sovellettava suojeltavaan julkisivuun. Ks. myös tapaus 16.2.5. vähäisen poikkeuksen mahdollisuudesta.

### 16.2.7

#### Uudisrakentamismääräysten mukaiset vaatimukset johtavat kohtuuttomuuteen

Rakennussuojelu / Ääneneristys / Esteettömyys / Lämmöneristys / MRL 13 §:n soveltaminen / Kuoliaaksi korjaaminen

**Tapaus:** Nykyisten määräysten soveltaminen peruskorjauskohteissa johtaa helposti kohtuuttomiin lisäkustannuksiin: esimerkiksi askeläänten takia jouduttiin portaikko purkamaan ja rakentamaan uusi tilalle.

Käytännön esimerkkejä löytyy varmaankin runsaasti esteettömyyden, lämmöneristeiden ja askeläänten sovelluksista vanhoissa rakennuksissa.

#### Arvio menettelystä:

Portaikko purattaminen tuntuu kohtuuttomalta eikä ole kestävän kehityksen periaatteen mukaista. Uuden rakennuksen rakentamiseen tarkoitettuja määräyksiä on noudatettava korjausrakentamisessa lain mukaan **vain soveltuvin osin** – vaikka käyttötarkoitus muuttuisikin [MRL 13 § ja 117 §]. Usein luetaan ainoastaan yhtä teknistä, uuden rakennuksen rakentamiseen tarkoitettua rakentamismääräyskokoelman säännöstä ja jätetään ottamatta huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet.

On huomattava, että korjaus- tai muutostyö enempää kuin käyttötarkoituksen muuttaminenkaan ei automaattisesti laukaise pakkoa noudattaa voimassa olevia säädöksiä [uuden] rakennuksen rakentamisesta. MRL 125 § säätää vain, että mm. näille toimille tarvitaan rakennuslupa.

Toisaalta tulee myös aina tarkastella rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön: onko uusi käyttötapa rakennuksen ominaisuuksiin nähden liian vaativa ja johtaa ylikorjaamiseen.

