

SUOJELUA – MUTTA MITEN ?

HAASTEITA, PULMIA JA KULMIA SEKÄ JOITAKIN KEHITTÄMISAJATUKSIA OULUN RAKENNUSVALVONNAN NÄKÖVINKKELISTÄ

Oulun rakennusvalvonnan Vaativien korjauskohteiden katselmustyöryhmä VAK;

- rakennusvalvonnan johtaja / tarkastuspäällikkö
- korjausrakentamisen asiantuntija
- johtava lvi-insinööri
- korjausrakentamisen tarkastusinsinööri Olli Teriö
- korjausrakentamisen tarkastusarkkitehti Anneli Paakkari
- rakenneinsinööri
- tarpeen mukaan terveystarkastaja
- rakennuslautakunnan jäsen
- ulkopuoliset asiantuntijat (3 kpl)

VAK-ryhmässä asiantuntijat ohjaavat ja tarkastavat vanhojen arvorakennusten korjaus-, muutos- ja laajennussuunnitelmia ennakoivasti rakennuslupavaiheessa, lisäksi

Rakennusvalvonnan katselmustyöryhmä käy läpi teknisiä kysymyksiä ja valvoo toteutusvaihetta.

Pohjois-Pohjanmaan museolta ja **Museovirastolta** pyydetään lausunnot arvorakennuksista, lisäksi eri toimialojen virkamiesten yhteinen **Kulttuuriympäristötyöryhmä** arvioi ja tarvittaessa antaa lausuntoja.

MRL:n uudistus; uudet tuulet, kuvat ja tulkinat – myös rakennussuojelun osalta ??

Lauri Jääskeläinen, erikoisasiantuntija, Ympäristöministeriö totesi, **ettei korjaamisessa rakennuksen kunnolla ole merkitystä, jos rakennus on suojeltu**. Tästä päästään siihen, ettei kustannuksillakaan ole merkitystä korjaamisessa, jos rakennus on suojeltu. Suojeltujen arvorakennusten korjaamiseen tulee pari pykälää vaikeusastetta lisää, jos tästä lähtökohdasta ja periaatteesta pidetään tiukasti Oulussakin kiinni.

Tämä lähtökohta kyllä selkeyttää ja helpottaa sekä suunnittelua, rakennuttamista että viranomaiskäsittelyä ja arviointia, kun ei enää tarvitse pyrkiä määrittelemään sitä, että onko rakennus korjattavissa, ja millä hinnalla - vai korjauskelvoton eli purkukuntoinen. Kiinteistönomistajien tuska ja taakka eli vastuu sen sijaan lisääntyy – jos rakennus on laiminlyöty ja päästetty huonoon kuntoon.

Toisaalta rakennusten huolto ja kunnostus kuuluu jokaisen rakennuksen normaaliin ylläpitoon, ja on kiinteistön omistajan vastuulla oleva velvollisuus, oli rakennus suojeltu tai ei. Samoin rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti johtaa ennen pitkää rakenteiden vaurioitumiseen, oli kyseessä suojeltu kohde tai ei.

Kaavoitustoimen sujuvoittaminen; – yleis- ja osayleiskaavoista ja asemakaavoista **seutukaavoihin** ??

>onko hierarkisten kaavatasojen vähentäminen ja kaavojen keventäminen joustaviksi ja salliviksi oikotie onneen, rakennussuojelun ja rakennetun ympäristön hallitun vaalimisen ja kokonaisvaltaisen, pitkäjänteisen kehittämisen kannalta ?

Muutamia tuoreita hankkeita ja haasteita Oulussa

Muutamia viimeaikaisia sr-määräyksellä suojeltuja tai valtakunnallisesti arvokkaita ceissejä, joissa jokaisessa on tullut eteen erilaisia haasteita, niistä opittavine asioineen:

Case Merijalin ranta; Länsi-Tuira

-maankäyttösopimuksessa / tontinluovutus sopimuksessa edellytetty peruskorjaus, mutta ei vaadittu että vanha rakennus korjataan ennen uudisrakentamista, joten rakennus jäi odottamaan vuoroaan ja pääsi menemään varsin huonoon kuntoon / laiminlyötiin.

-asemakaava laadittiin Merijalin rannan uudisrakentamista varten, rakennus (konttorirakennus) suojeltu asemakaavassa sr-20

-

Mitä voisimme tästä oppia ?

> jatkossa tulisi vaatia jo tontinluovutusehdoissa että vanha suojeltu arvokas rakennus suojataan ja korjataan ensiksi, ja vasta sen jälkeen hankekokonaisuuteen kuuluvat uudisrakennukset.

Case Karjasillan koulu;

-tontinluovutus kilpailu korttelialueesta ja asemakaavamuutos, jossa edellytettiin 50-luvun innovatiivista kouluarkkitehtuuria edustavan rakennuksen osittaista suojelua uutta käyttötarkoitusta ja peruskorjausta silmälläpitäen;

-asemakaava laadittu uudelle korttelille, rakennus suojeltu asemakaavassa sr-20

-rakenteiden ongelmallisuus peruskorjauskohteena tuli esille vasta kun toteutusta ryhdyttiin suunnittelemaan, ja rakennuksen kuntoa selvitetiin korjaussuunnittelua varten.

Mitä voisimme tästä oppia ?

> jatkossa tulisi vaatia jo kaavavaiheessa RHS:n ja muiden selvitysten ohella riittävän kattava, puolueeton kuntotutkimus rakenteista arvioineen ja toimenpide-ehdotuksineen.

Case Karjasillan rintamamiestalo (DOCOMOMO-kohde*)

-alue on valtakunnallisesti arvokas sotien jälkeisen jälleenrakennuskauden ns. rintamamiestaloalue, puistomaisen vehreä asuinalue, jonka arvo perustuu tyyppitaloihin, yhdenmukaiseen rakennustapaan ja sijoittumiseen sekä alkuperäisrakennuksiin, jotka ovat kypsyneet kattavaan peruskorjausikään, alueen asemakaavan ollessa vanhentunut, uuden suojelukaavan laatiminen on vireillä.

-ongelmana on joidenkin asukkaiden halu purkaa huonoon kuntoon päässeet / päästetyt rakennukset ja korvata ne uusilla, joita on haasteellista saada noudattamaan alkuperäis-rakennuskannan ilmettä, mittasuhteita ja volyyymiä, säilyttävän peruskorjauksen ja hienovaraisen laajennuksen ollessa etusijalla.

Mitä tulisi tehdä ?

>yhtenä vaihtoehtona on asettaa rakennuskielto koskien purkamista ja uudisrakentamista, kunnes uusi asemakaava sitä täydentävine rakennustapaohjeineen on valmis.

>tarvitaan kattavat ohjeet ja pelisäännöt koskien rakennusten korjaus- ja muutostöitä sekä laajennusta.

Case Toppilan Siilot ja Mylly (SOK), Toppilanranta

-asemakaavassa suojeltuja teollisia arvokkaita rakennuksia, joiden korjaus- ja muutoshankkeet jäivät alueen kaavoituksessa ja suurtonttien toteutuksessa odottamaan melko pitkäksi aikaan vuoroaan;

-asemakaava laadittu tähän kokonaisuuteen, rakennukset suojeltu asemakaavassa, sr-20

- pyöreä betonirakenteinen Siilo;

--muutos ja korjaushanke, jossa rakennus pyrittiin tukemaan ja purkamaan sisäpuolisilta osiltaan ja modifioimaan asuinkäyttöön "talo talossa-periaatteella";

-tehdyissä tarkemmissa kuntotutkimuksissa betonirakenteinen Siilo osoittautui soveltuvan rakenteiltaan asumisen käyttöturvallisuuden kannalta epävarmoiksi, eikä kantavien rakenteiden riittävästä lujuudesta ei ollut takeita, joten lopulta päädyttiin siihen, että rakennus tulee purkaa ja rakentaa hahmoltaan alkuperäisen mukaiseksi; tilalle päätettiin rakentaa vastaava ”replika” / muistuma /.

-tiili- ja puurakenteinen Siilo

-muutos ja korjaushanke, jossa rakennus pyrittiin tukemaan ja purkamaan sisäpuolisilta osiltaan ja modifioimaan asuinkäyttöön ”talo talossa-periaatteella”;
-tiiliseinien epävakauden takia rakennus päätettiin lopulta purkaa kokonaisuudessaan sortumisvaaran takia; tilalle päätettiin rakentaa vastaava ”replika” / toisinto.

-Myllyrakennus;

-myllyrakennuksen ylläpito oli laiminlyöty, vesikatto oli ollut auki vuosikausia, ja todettiin lopulta niin pahoin vaurioituneeksi (vesikatto vuotanut ym.), että se päätettiin purkaa ja rakentaa tilalle vastaava ”replika” / näköishahmo.

Mitä voisimme tästä oppia ?

> jatkossa tulisi vaatia jo maankäytösopimuksessa / tontinluovutusehdoissa että vanha suojeltu arvorakennus suojataan ja korjataan ensiksi, ja vasta sen jälkeen hankekokonaisuuteen kuuluvat uudisrakennukset.

> jatkossa tulisi vaatia jo kaavavaiheessa RHS:n ja muiden selvitysten ohella riittävän kattava, puolueeton kuntotutkimus arvioineen ja toimenpide-ehdotuksineen.

Case Åströmin tehtaan voimalan konttorirakennus, Myllytulli, Kasarmintie

-asemakaavassa suojeltu arvorakennus, jonka korjaus- ja muutoshanke jäi korttelin toteutuksessa vaiheessa viimeiseksi vaiheeksi odottamaan vuoroaan;

-tehdyissä tarkemmissa kuntotutkimuksissa rakennus osoittautui niin huonokuntoiseksi, että lopulta päädyttiin siihen, että rakennus tulee osin purkaa ja rakentaa alkuperäisen mukaiseksi.

Mitä voisimme tästä oppia ?

> jatkossa tulisi vaatia jo tontinluovutusehdoissa että vanha suojeltu arvorakennus suojataan ja korjataan ensiksi, ja vasta sen jälkeen hankekokonaisuuteen kuuluvat uudisrakennukset.

> jatkossa tulisi vaatia jo kaavavaiheessa RHS:n ja muiden selvitysten ohella riittävän kattava, puolueeton kuntotutkimus rakenteista arvioineen ja toimenpide-ehdotuksineen.

>jatkossa tulisi vaatia rakennuksen omistajia ylläpitämään rakennukset niin, etteivät ne pääse vaurioitumaan (- kuten kävi Merijalin rannassa, Myllyrakennuksessa ja ehdottomasti pitäisi vaatia SOK varastorakennuksen osalla)

Case SOK varastorakennus, Etu-Lyötty, Kansankatu (DOCOMOMO-kohde*)

-peruskorjausta ja uutta käyttötarkoitusta odottava arkkitehti Erkki Huttusen suunnittelema valtakunnallisesti arvokas funkisrakennus,

-kortteliin tehty kaavamuuotos, ja viereisille tonteille tulossa melko korkea rakentamista.

-asemakaavassa SOK varastorakennuksella suojelumerkintä sr-2 (ei saa purkaa, korjattava entistään)

-rakennus hyvin säilynyt (säilyneisyys), ts. rakennuksessa on paljon alkuperäistä jäljellä

-haasteena se, mihin uuteen käyttötarkoitukseen varastorakennus taipuu (kulttuurikaupunki-keskus?);

-haasteena rakennuksen julkisivuaukotuksen ja rakenteiden asettamat rajoitukset ja mittava korjaus- ja modifiointitarve, jonka takia esitetty suunnitteluratkaisuja, joissa rakennuksen päälle sijoitetaan monikerroksinen laajennusosa.

Mitä voisimme tästä oppia ?

> mikäli samassa kaavakokonaisuudessa ja hankkeessa olisi mukana rakennusoikeutta samalle tai viereisille tonteille osoitetuille uudisrakennuksille, olisi tällöin saatu paremmat edellytykset peruskorjata ja modifioida vanha arvorakennus, ilman että syntyisi painetta tehdä siihen hankalasti sovitettavia laajennusosia.

>Kompensaatio-periaate lisärakennusoikeuden tmv. taloudellisen vastaantulo-kannustimen muodossa lienee ongelmallinen asia; kunta rahoittaisi tällöin välillisesti korjausta, eli ottaisi osin itselleen yksityisten rakennuttajien ja kiinteistönomistajien kunnossapitovelvollisuuden piiriin kuuluvia vastuita. Parempi on, jos arvorakennuksille voidaan hakea korjausavustusta esim. ELY-keskuksen kautta valtion rahoittamana.

Pari hyvää esimerkkiä onnistumisesta !

Teku (funkisrakennus SOK varastorakennuksen vieressä, toisella puolella Kansankatua)

-käyttötarkoituksen muutos ja peruskorjaus oppilaitoksesta asuinrakennukseksi.

Rakennus purettiin luilleen ja siihen rakennettiin uusi kantava runko sisäpuolelle. Ikkunat, talotekniikka uusittiin yms. Rakennus on siis korjattu ja nykyinen hahmo on sen mukainen. Lopputulos olisi ollut erilainen, jos rakennus olisi purettu. Korjauskustannukset olivat melkein uudisrakentamisen tasoa.

Rakennusta/Asuntoja on markkinoitu nimellä Vanha Teku ja mielellään esitelläänkin kaikkea rakennuksessa säilynyttä kuten esim. alkuperäisiä porrashuoneita ja pyöreitä ikkunoita.

Tämä rakennus taipui hyvin asunnoiksi ja mm. parvekkeet pystyi lisäämään rakennukseen hyvinkin.

De Gamlas Hem, Heinäpää

-asemakaavalla suojellun jugend-tyylisen vanhainkodin muutos- ja korjaus hotelli- ja ravintolakäyttöön
-onnistunut korjaushanke, palkittu Rakennusvalvonnan Tuumastukki-palkinnolla vuonna 2019

Kun vanha rakennus ja uusi käyttötarkoitus kohtaavat, tulee lopputuloksesta hyvä.

Rakennuksen säilyneisyys ja arvot tunnustetaan ja säilytetään korjauksessa.

Maankäyttö- ja tontinluovutus sopimuksen ehdoilla on asemakaavoituksen ohella oleellinen rooli vanhojen arvorakennusten onnistuneessa suojelussa, ylläpidossa ja korjaamisessa uuteen käyttöön.

Olisiko niin, että RHS:n lisäksi pyydetään tutkimus säilytettävistä rakennusosista, vaikka suojelu on laajempi käsite kuin rakennusosat. Sillä nyt päästäisiin ainakin oleellisilta osin (suojaus) askel eteenpäin.

Tutkimus siksi, että pelkkä kuntotutkimus ei riitä. Ensin tutkitaan alkuperäiset suunnitelmat, ja toteutus, tutkitaan kunto ja lopuksi voidaan vetää johtopäätöksiä rakentamisen historiasta ja korjaushistoriasta.

Janne Rajala

Kaupunginarkkitehti

Oulun kaupunki / Rakennusvalvonta

Anneli Paakkari,

Tarkastusarkkitehti, korjausrakentaminen

Oulun kaupunki / Rakennusvalvonta

***docomomo**; engl.

International Working Party for Documentation and Conservation of Buildings, Sites and Neighbourhoods of the Modern Movement;

Docomomo Suomi Finland Oy;

docomomo.fi -Suomen **Docomomon** ylläpitämä modernin arkkitehtuurin merkkiteosten kohdevalikoima

-Oulussa 4 dokomomo -kohdetta:

- Linnanmaan Yliopisto,
- Oulunsalon kunnantalo,
- Karjasillan alue,
- SOK varastorakennus