



§ 211

RAKENNUSLAUTAKUNNAN LAUSUNTO KAUPUNGINHALLITUKSELLE GUNVOR  
BRETTSCHEIDERIN YM. VALTUUSTOALOITTEESTA, JOKA KOSKEE KAUPUNGIN  
OMISTAMIEN ARVORAKENNUSTEN SÄILYTTÄMISTÄ

HEL 2014-001947 T 00 00 03 LA 4, määräaika 5.8.2014

LAUSUNTOEHDOTUS

Rakennuslautakunta antaa kaupunginhallitukselle Gunvor Brettscheiderin ynnä muiden valtuustoaloitteesta seuraavan lausunnon. Aloite koskee arvorakennusten säilyttämistä. Aloitteessa viitataan kaupungin itsensä omistamiin rakennuksiin. Kaupunginkanslia on pyytänyt aloitteesta muun muassa rakennuslautakunnan lausuntoa.

**Rakennuksen kunnossapito kuuluu rakennuksen omistajalle**

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) velvoittaa rakennuksen kunnossapitoon. Lain 166 §:n 1 momentin mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Pykälän 2 momentissa säädetään erikseen suojelluista rakennuksista. Säännöksen mukaan kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapitamisessä on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus.

Kunnossapitovelvoite kohdistuu rakennuksen omistajaan. Jos kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, voi rakennusvalvontaviranomainen määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

Edelleen saman pykälän 4 momentin säännös antaa rakennusvalvontaviranomaiselle mahdollisuuden määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen. Kuntotutkimuksen kautta voi viranomainen harkita, millaisia korjaustoimenpiteitä rakennuksessa välttämättömästi tarvitaan.

Kaupunki kiinteistöjen ja rakennusten omistajana ei ole missään erityisasemassa rakennusvalvonnan kannalta. Rakennusvalvonta tarkastelee rakennuksia neutraalisti riippumatta siitä, kuka ne omistaa.

**Purkaminen vaatii luvan**

Asemakaava-alueella rakennuksen purkaminen vaatii purkamisluvan (MRL 127 §). Sama koskee alueita, joilla on voimassa rakennuskielto



asemakaavan laatimiseksi, tai jos yleiskaavassa niin määrätään. Talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen ei lupaa tarvita, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana. Tällaisen rakennuksen purkamisesta pitää ilmoittaa (MRL 127.3 §).

Purkamisluvan edellytyksistä säädetään MRL 139 §:ssä. Oikeudellisenä edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Esimerkiksi rakennuksen kunnolla ei ole lähtökohtaisesti merkitystä, kun purkamisluvan edellytyksiä harkitaan. Käytännössä purkamisen perusteeksi lähes aina vedotaan rakennuksen huonoon kuntoon. Usein tilanne on rakennuksen omistajan toimesta päästetty kehittymään niin pitkälle, että rakennuksen korjaaminen muodostuisi taloudellisesti epäedulliseksi. Oikeuskäytännössä on tilanteessa, jossa suojeluasemakaava kieltää rakennuksen purkamisen ilman pakottavaa syytä, pakottavan syyn tulkittu olevan käsillä, jos rakennuksen huono kunto muodostaa ilmeisen turvallisuusriskin (KHO:2009:67). Tällaisissa tilanteissa on rakennuksen kunnossapitoa laiminlyöty, ja myös rakennusvalvonnan olisi pitänyt tilanteeseen puuttua, jottei turvallisuuden kannalta epätyytyttävään tilanteeseen olisi ajautettu. Uudemmat suojeluasemakaavat eivät enää käytä ilmaisua ”pakottavasta syystä”, vaan purkamisen sallittavuus ratkaistaan MRL 139 §:n kautta. Jos rakennus on kaavalla suojeltu, edellyttää purkaminen poikkeamislupaa (MRL 171 §), tai asemakaavamuutosta. Helsingissä poikkeamiset asemakaavan suojelumääräyksistä käsitellään ja ratkaistaan kaupunkisuunnitteluvirastossa (ns. määräaikainen kokeilulaki 1257/2010 ja siihen säädetty jatko 990/2013).

### **Rakennusvalvonnan ns. jatkuva valvonta**

Rakennusvalvontaviranomaisen eräänä tehtävänä on maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 4 §:n mukaan osaltaan valvoa rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa.

Rakennusvalvontavirasto joutuu voimavarojen rajallisuuden vuoksi priorisoimaan tätä niin sanottua jatkuvaa valvontaa. Keväisin tehdään etukäteen valituilla alueilla kevätkatselmus, jossa keskitytään esimerkiksi rakennusten julkisivujen kunnan tarkkailuun tai pihojen siisteyteen. Viime vuosina on kevätkatselmus suoritettu yhdessä naapurikaupunkien (Espoo, Vantaa) rakennusvalvonnan kanssa. Katselmuksista on tiedotettu etukäteen mediaa hyväksikäyttäen. Onkin havaittu, että etukätestiedottamisella on saatu kiinteistön omistajia ryhtymään korjaaviin toimenpiteisiin esimerkiksi epäsiistien tonttien osalta. Mutta aina jää tilanteita, joihin virasto joutuu puuttumaan ensin kehotuksin, ja jos keho-



tus ei johda tulokseen, viemällä asia rakennuslautakuntaan hallintopakon käyttämistä varten.

Kaupunki ei kiinteistöjen ja rakennusten omistajana ole rakennusvalvonnan suhteen missään erityisasemassa. Kehotukset ja hallintopaketit kohdistetaan kaupunkiin samoilla kriteereillä kuin yksityisiin tai valtion omistamiin kiinteistöihin.

Jatkuva valvonta ei rajoitu kevätkatselmuksiin, vaan on ympärivuotista toimintaa. Viime vuosina on jatkuvassa valvonnassa keskitytty asemakaavalla tai lailla suojeltuihin kohteisiin. Kaupunginosa kaupunginosalta on suojelurakennukset käyty läpi ja annettu niiden omistajille korjauskehotuksia. Ongelmana on, ettei rakennusvalvontaviranomainen voi ilman erityistä perustetta ja epäilyä mennä tutkimaan rakennuksen sisätiloja ja rakenteita. Tarkastusoikeutta koskeva MRL 183 §:n säännös edellyttää perusteltua syytä epäillä, että rakennuksen kunnossapitoa koskevia velvoitteita on rikottu, jotta rakennusvalvontaviranomainen voi päästä rakennukseen ja sen huonetiloihin. Tarkastuksen toimittamisesta tulee myös ilmoittaa vähintään yhtä vuorokautta aikaisemmin rakennuksen omistajalle.

### **Kaupungin omistamat arvorakennukset ja niiden kunto**

Kaupunki on suuri kiinteistöjen ja rakennusten omistaja. Osa kaupungin omistamasta rakennuksesta on joko virallisesti (asemakaavalla tai lain nojalla) eri asteisesti suojeltua. Suojellun rakennuskannan ohella on huomattava määrä inventoinneissa arvokkaaksi luokiteltua rakennuskantaa, jota ei asemakaavoilla ole vielä määritelty suojelun piiriin. Rakennusvalvonta on aika ajoin joutunut toteamaan, että yksittäinen kaupungin rakennus on jäänyt vaille riittävää kunnossapitoa. Rakennus on voinut rapistua niin pitkälle, ettei sen korjaaminen ole enää taloudellisesti järkevää. Jos kysymys on suojellusta rakennuksesta, tai muutoin arvokkaaksi luokitellusta kohteesta, vaatii tilanne rakennusvalvonnan taholta erityistä huomiota ja runsaasti hallinnollista työtä.

Olisi erittäin toivottavaa, että kaupunki kiinteistönomistajana näyttäisi esimerkkiä ja hoitaisi rakennuskantaansa suunnitelmallisesti. Erityisesti näin pitäisi toimia kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokaiden rakennusten osalta.

Rakennuslautakunta kannattaa valtuustoaloitetta siltä osin, kun siinä esitetään arvokaiden rakennusten osalta laadittavaksi suunnitelma niiden säilyttämiseksi. Suunnitelman avulla on myös paremmat mahdollisuudet arvioida, voisiko muutoin käyttämättömäksi tai vajaakäyttöiseksi jääneelle rakennukselle löytyä toimiva uusi käyttötarkoitus. Rakennuksen käyttö on yleensä parasta rakennussuojelua. Ja vastaavasti



LJ

1.7.2014

päinvastoin, jos rakennus jätetään tyhjilleen, kiihdyttää se rakennuksen rapistumista enemmän kuin mikään muu.

Uuden käyttötarkoituksen etsiminen tapahtuu luontevimmin hallintokuntarajat ylittävänä yhteistyönä. Uusi käyttötarkoitus saattaa johtaa kaavan muuttamisen tarpeeseen, tai vähintäänkin tarvitaan poikkeamis päätös. Käyttötarkoitusta muutettaessa joudutaan myös tarkastelemaan rakentamismääräyksiä ja ottamaan huomioon rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön (MRL 117.4 §). Koska käyttötarkoituksen muutos vaatii lähes poikkeuksetta rakennusluvan, on rakennusvalvonta silloin se viranomainen, joka määräysten soveltamisesta päättää.

### Yhteenveto

Rakennuslautakunta pitää aloitetta kannatettavana. Rakennuslautakunta myös uskoo, että suunnitelmallisella kiinteistönpidolla voi kaupunki tehostaa rakennuskannan käyttöä, millä on suotuisa vaikutus kaupungin menojen käytön kannalta.

Rakennusvalvonta voi, voimavarojensa rajoissa, myös osallistua suunnitelman laatimiseen. Rakennusvalvonnan rooli voisi olla esimerkiksi huomion kiinnittäminen rakentamismääräyksiin ja kannan muodostaminen kaavamääräysten tulkintoihin.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Lisätiedot:

Lauri Jääskeläinen, virastopäällikkö, puhelin 310 26220

Muutoksenhaku Muutoksenhakukielto (Kuntalain 91 §)

LIITE Liite 1 Valtuustoaloite alkuperäisenä

---

LAUSUNTO Rakennuslautakunta antoi kaupunginhallitukselle lausuntoehdotuksen mukaisen lausunnon.