Helsinki

Kaupunkiympäristön julkaisuja 2023:27

OmaStadi 2020–2021

Kaupunkilaisten käsikirja Helsingin historiallisten rakennusten pelastushankkeisiin

Helsinki

Kaupunkiympäristön julkaisuja 2023:27

Kaupunkilaisten käsikirja Helsingin historiallisten rakennusten pelastushankkeisiin

OmaStadi 2020–2021

Julkaisija | Helsingin kaupunki / kaupunkiympäristön toimiala
Kannen kuva | Annalan huvilan julkisivu.
Kuva Riitta Korhonen, 2023.
Paino | Grano oy, Helsinki
Painosmäärä | 100 kpl
ISBN | 978-952-386-359-0 (verkkoversio)
ISBN | 978-952-386-358-3 (painettu versio)
ISSN | 2489-4230 (verkkoversio)
ISSN | 2489-4222 (painettu versio)

Alkusanat

Vanhat, arvokkaat ja usein omaleimaisissa paikoissa sijaitsevat rakennukset ovat lähes kiinnostavinta mitä kaupungista löytyy. Rakennukset kantavat mukanaan menneisyyttä, mutta ne ovat samalla myös paikkoja joissa voidaan tuoda ihmisiä yhteen ja luoda tulevaa.

Vanhat rakennukset ovat elimellinen osa laajempia kulttuuriympäristöjä. Helsinki haluaa, että vanha rakennuskantamme säilyy ja elää osaavissa ja tarkoituksenmukaisissa käsissä.

Kaupunki itse ei historian saatossa ole aina ollut paras omistaja sellaisille rakennuksille, jotka eivät ole osa kaupungin omaa laajaa toimintaa. Hyvä omistaja on tyypillisesti sellainen, jolla on rakennukselle käyttötarkoitus, jonka hengessä rakennusta vaalii. Tästä syystä Helsinki on kiinteistöstrategiassaan linjannut, että kaupunki luopuu niistä tiloista, joita se ei tarvitse omien palveluidensa järjestämiseen tai joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen tarpeita. Etsimme siis uusia, omistautuneita omistajia.

Tämän OmaStadi -aloitteesta syntyneen oppaan avulla Helsinki haluaa parantaa omistamiensa kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä edistäviä toimintatapoja.

Helsinki haluaa parantaa arvokkaiden rakennusten säilymistä edistäviä toimintatapoja.

Helsinki omistaa noin 200 vanhaa rakennusta, joista monet tulevat lähivuosina myyntiin. Helsinki haluaa tukea toimia, jotka mahdollistavat myytäväksi tulevien rakennusten säilymisen kaupunkilaisia palvelevassa käytössä osana kerroksellista, monimuotoista ja elävää kaupunkiympäristöä. Kaupungin pyrkimys on tarjota kiinnostuneille kaupunkilaisille ja toimijoille mahdollisuuksia omistaa rakennuksia, osallistua kulttuuriperintömme säilyttämiseen ja kehittää omaleimaista kaupunkikulttuuria. Rakennuskannan ylläpito ja korjaaminen on myös ekologisesti kestävää toimintaa, joka tutkitusti pienentää hiilijalanjälkeämme.

Meillä on myös kasvava joukko innostavia esimerkkejä rakennuksista, jotka ovat saaneet uusien omistajien käsissä uuden, laajaa joukkoa helsinkiläisiä palvelevan elämän. Tässä käsikirjassakin esitellään näistä muutama.

Helsingissä 2023

Anni Sinnemäki
Kaupunkiympäristön
apulaispormestari

Sisällys

1. Johdanto 10

2. Myynti, ostaminen ja rahoitus 14
- Kaupunki myy 15
- Ostaja ostaa 18
- Esimerkkirunko tulo- ja menoarviolle 21
- Avustukset ja muut rahoitusmuodot 23

3. Rakentamisen luvat ja maanvuokrasopimus 26
- Asemakaavan ohjaava merkitys 27
- Milloin tarvitaan poikkeamislupa? 31
- Rakennuslupa 34
- Maanvuokrasopimus 35

4. Inspiroivia projekteja Helsingissä 36
- **Helsingin vanhin huvila yhteisölliseen käyttöön** 37
  Annalan huvila & Hyötykasviyhdistys ry
- **Maksoi euron, kustansi miljoonan** 42
  Hietsun paviljonki & Koy Töölön Kylätalo Hietsu

5. Yhteenveto 48
- Ohjenuoria onnistumiseen 48
- Tiekartta talohankkeen tueksi 52

Hyödyllisiä verkkosivuja 54

Kuvailulehti 55

Meilahdessa sijaitsee yksi Helsingin vanhimmista huvila-alueista. Kuva: Helsinki Material Bank.

1. Johdanto

Tämän OmaStadi -aloitteesta poikineen käsikirjan tarkoitus on tukea Helsingin historiallisten rakennusten ostamisesta ja pelastamisesta kiinnostuneita kaupunkilaisia. Käsikirja kokoaa yksiin kansiin keinovalikoiman taloprojektien toteuttamiseksi.

Kaisaniemen ravintolan juhlasalia kunnostetaan perustuksia myöten. Kallioiden perheyritys osti Helsingin vanhimman ravintolan kaupungilta vuonna 2021. Kun peruskorjaus on saatu valmiiksi, rakennukseen avataan kahvila-ravintola Cajsan Helmi. Kuva: Leo Kallio, 2022.

200 historiallista rakennusta

Helsingin kaupunki omistaa lähes 200 vanhaa rakennusta, joille sen omilla palvelualoilla ei ole käyttöä ja jotka kaupunki aikoo toimitilastrategiansa mukaisesti myydä.[1] Myytäviin kohteisiin kuuluu monenlaisia kulttuurihistoriallisesti kiinnostavia rakennuksia kartanoista kesähuviloihin ja ravintoloihin. Useat rakennukset ovat suojeltuja ja monet niistä sijaitsevat virkistysalueella tai muuten erityisissä paikoissa.

Helsinki ei rajaa rakennusten ostajajoukkoa, mutta haluaa tukea toimia, jotka mahdollistavat rakennusten säilymisen yhteisöllisessä ja kaupunkilaisia palvelevassa käytössä. Tämän käsikirjan tarkoitus on koota yksiin kansiin keinovalikoima, joka auttaa kaupunkilaisia Helsingin vanhojen rakennusten ostamisessa ja elinvoimaisen toiminnan kehittämisessä.

Alkusysäyksen käsikirjalle antoi **Elina Nummen** Helsingin osallistuvan budjetoinnin OmaStadi 2020–2021-ohjelmaan laatima aloite **Pelastetaan Helsingin historia helsinkiläisille – vanhat talot eläviksi yhteisöiksi.** Aloite keräsi äänestyksessä kaupunkilaisilta yhteensä 4485 ääntä. Ote alkuperäisestä aloitteesta:

”Helsingissä on kaupungin omistamia historiallisia rakennuksia, jotka seisovat tyhjillään, vaikka ne voisivat olla kaupunkilaisten käytössä. Se on suuri häpeä. Nämä persoonalliset ja usein kauniissa ympäristössä sijaitsevat rakennukset voisivat herätä eloon luontotukikohtina, kulttuurikäytössä, asukastiloina, vuokrattavina juhlatiloina, kahviloina, nuorisotiloina, yhteisinä olohuoneina.”

Käsikirjan johdannon jälkeinen luku antaa yleistä tietoa rakennuksen myynti- ja ostoprosessista. Luku käsittelee myös taloprojektien rahoitusta ja sisältää viitteellisen kaavion, jota ostajakandidaatti voi käyttää pohjana oman projektinsa tulo- ja menoarvion laatimiseen. Luvun loppuun on koottu tietoa myös avustuskanavista ja muista vastaavista rahoitusmuodoista.

Kirjan kolmas luku käsittelee vanhojen rakennusten korjaamisen ja käyttötarkoituksen muutoksen kannalta keskeisimpiä rakentamisen lupia ja asemakaavan merkitystä. Lisäksi luku antaa yleistä tietoa Helsingin kaupungin maavuokrasopimuksista.

Käsikirjan neljäs luku esittelee kaksi inspiroivaa esimerkkiä jo aiemmin Helsingissä toteutetuista talohankkeista. Historiallisten rakennusten pelastushankkeisiin osallistuneet tekijät avaavat, miten hankkeet suunniteltiin ja rahoitettiin sekä kertovat, millaisia haasteita projekteihin liittyi ja miten niistä selvittiin.

Kirjan viides luku on yhteenveto, joka tiivistää yhteen kymmenen ohjenuoraa rakennusten pelastushankkeisiin ryhtyvien kaupunkilaisten tueksi. Yhteenvetoon on koostettu myös kaaviomainen tiekartta, jonka tarkoitus on auttaa hahmottamaan talohankkeen vaiheita niin ostajan kuin kaupungin viranomaistyön näkökulmista. Kirjan lopussa on myös lista ostajan kannalta hyödyllisistä verkkosivuistoista.

1 https://www.hel.fi/static/helsinki/valtuustoseminaari-2019/kiinteistostrategia.pdf [Haettu 10.5.2023].

Kaupunkilaisten käsikirja Helsingin historiallisten rakennusten pelastushankkeisiin -julkaisun tuottaminen eteni työpajatyöskentelynä ja käsikirjoituksena. Kolmeen työpajaan osallistui yli 40 henkilöä Helsingin kaupungin eri hallintokunnista, aihepiirin asiantuntijoita ja aiemmin historiallisten rakennusten pelastushankkeisiin osallistuneita kaupunkilaisia. Työpajat auttoivat tunnistamaan rakennusten pelastushankkeiden tyypillisiä haasteita ja määrittelemään käsikirjan tarpeelliset sisällöt. Käsikirjatyöryhmä kiittää kaikkia työpajoihin osallistuneita ja käsikirjaa kommentoineita henkilöitä arvokkaasta tiedosta ja näkökulmista.

Käsikirjan työstämistä ohjasi Helsingin kaupungin tilaajaorganisaation määrittämä ohjausryhmä, johon kuuluivat OmaStadi-ehdotuksen laatinut kaupunkiympäristön projektisuunnittelija Elina Nummi, Helsingin kaupungin tilapalveluiden tiimipäällikkö **Ville Vuorio** ja Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun kehityspäällikkö **Maria Jaakkola**.

Käsikirjan ja työpajat toteutti konsulttityönä historiallisten rakennusten korjaamiseen ja tutkimiseen erikoistunut arkkitehtitoimisto Ark-byroo oy. Ark-byroolta hankkeeseen osallistuivat projektipäällikkönä TkT, arkkitehti **Marianna Heikinheimo** sekä arkkitehti **Liisa Ryynänen,** FT, kaupunkimaantieteilijä **Miika Norppa** ja graafinen suunnittelija **Salla Heijari**.

Myytäviin kohteisiin kuuluu monenlaisia historiallisia rakennuksia kartanoista kesähuviloihin ja ravintoloihin.

Vuosaaressa sijaitsevan Rastilan kartanon vilja-aitta on maalattu punamullalla. Kartanon päärakennus on tulossa myyntiin arviolta kesällä 2024. Kuva: Tuula Sipilä, 2020. Helsingin kaupunginmuseo.

2. Myynti, ostaminen ja rahoitus

Tämä luku kuvailee myyntiprosessia Helsingin kaupungin kannalta ja kaupan valmisteluvaiheita ostajan näkökulmasta. Luku kokoaa yhteen myös avustuksia, joita kuntalaiset voivat hakea rakennusten korjaamiseen ja yhteisöllisen toiminnan järjestämiseen.

Puotilan kartanon puurakenteisessa sivurakennuksessa, Pehtoorin pytingissä, toimii nykyään Pub Svenkka. Kuva: Tuula Sipilä, 2020. Helsingin kaupunginmuseo.

Kaupunki myy

MYYNNIN VALMISTELU
Helsingin kiinteistöstrategian 2021–2025 mukaisesti kaupunki luopuu kiinteistöistä, joita sen toimialat eivät tarvitse omaan käyttöönsä. Myyntipäätöksiä valmistellaan virkakunnan voimin ja Helsingin kaupunkiympäristölautakunta päättää myytävistä kohteista.[2]

Kaupunki ilmoittaa rakennusten myyntipäätöksistä ensisijaisesti kaupunkiympäristölautakunnan julkisten päätösasiakirjojen kautta (https://paatokset.hel.fi/fi/paattajat/kaupunkiymparistolautakunta). Myös media nostaa lautakunnan myyntipäätöksiä usein julkisuuteen ja kaupunki antaa laajaa kiinnostusta herättävistä kohteista lehdistötiedotteita. Helsingin kaupungilla on lisäksi kaksi nettisivua, jossa kerrotaan myyntiin tulevista ja myytävistä kohteista. Sivut on jaettu käyttötarkoituksen mukaan.

Asuin- ja vapaa-ajanrakennukset: https://www.hel.fi/fi/asuminen/omistusasunnot/myytavat-asuinrakennukset-ja-huoneistot

Liikehuoneistot ja vastaavat: https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tilat/myytavat-tilat/ [3]

Myyntiä hoitaa Helsingin **kaupunkiympäristön toimialan rakennusten ja yleisten alueiden yritystilat-palveluyksikkö**. Myynnin valmistelu vie kaupunkiympäristön antaman päätöksen jälkeen yleensä noin puoli vuotta. Valmisteluun kuuluu muun muassa kohteen rakennuspiirustusten kokoaminen sekä rakennushistoriaselvityksen ja kuntoarvioiden teettäminen.

MYYNTITAVAT JA -KANAVAT
Kaupungin periaatteena on ostajakandidaattien tasapuolinen kohtelu. Kaupungilla on useita erilaisia myyntimenettelyitä ja myyntitapa määritellään kohdekohtaisesti. Tyypillisimmät myyntitavat ovat myynti kiinteään hintaan, huutokauppa, tarjousmenettely, neuvottelumenettely ja konseptikilpailu.

Kun rakennus myydään kiinteään hintaan tai huutokaupalla, kohde on esillä julkisissa myyntikanavissa kahden kuukauden ajan. Kaupungin yleisimmin käyttämiä kanavia ovat Oikotie.fi ja Huutokaupat.com.

Helsinki myy kohteet lähtökohtaisesti markkinahinnalla, jonka kaupunki määrittelee aiemmin toteutuneiden kauppojen perusteella. Historiallisten rakennusten kohdalla kohteet ovat kuitenkin usein uniikkeja ja näissä kohteissa on harvoin verrattavissa toteutuneita myyntejä. Näissä kohteissa markkinahinta määräytyy aina ulkopuolisen laatiman arviokirjan perusteella.

Huutokaupat.com-sivustolla eri ostajakandidaattien tarjoamat summat ovat avoimesti kaikkien nähtävillä. Perinteisessä tarjousmenettelyssä kaupunki taas käyttää suljettuja tarjouskuoria.

Kahden kuukauden myyntiaika voi olla monen ostajakandidaatin näkökulmasta lyhyt. Kaupunkiympäristölautakunnan myöntämien myyntipäätösten ja kaupungin myyntikohteita esittelevän sivuston aktiivinen seuraaminen onkin tärkeää ostamista suunnitteleville, jotta ostoprosessi ja hankkeeseen ryhtyminen tapahtuvat harkitusti ja hallitusti.

2 https://www.hel.fi/static/helsinki/valtuustoseminaari-2019/kiinteistostrategia.pdf [Haettu 10.5.2023].
3 https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tilat/myytavat-tilat/ [Haettu 10.4.2023].

Kaupunki voi harkintansa mukaan myös myydä rakennuksen neuvottelumenettelyllä aikaisemmalle pitkäaikaiselle ja hyvälle vuokralaiselle, jonka toiminta palvelee kaupunkilaisia. Neuvottelumenettelyssä riippumaton taho laatii myynnin pohjaksi rakennuksesta hinta-arvion, jonka alle kohdetta ei voi myydä.

Neuvottelumenettelyä voidaan soveltaa tasapuolisuussyistä ainoastaan vuokralaisiin, jotka vuokraavat rakennusta sen tullessa myyntiin. Mikäli olemassa oleva vuokralainen ei ole halukas tai kykenevä ostamaan kohdetta tai vuokralaisen toiminta ei sovellu kohteeseen, rakennus myydään julkisissa kanavissa.

Konseptikilpailu on usein käytetty menettely etenkin niissä kohteissa, joissa kaupunki haluaa määritellä rakennuksen tulevan toiminnan luonnetta. Kilpailu arvioi kauppahinnan lisäksi myös ostajan toiminnallista konseptia, kykyä idean toteuttamiseen ja hankkeen taloudellista kestävyyttä.

Konseptikilpailua on käytetty etenkin kulttuurihistoriallisesti erityisen merkittävien rakennusten kohdalla, esimerkiksi Pauligin huvilan, Vuosaaren kartanon ja Kaisaniemen ravintolan kiinteistöjen kaupoissa. Jos laajemmasta kokonaisuudesta, kuten kartanomiljööstä, myydään yksittäisiä rakennuksia, konseptikilpailua ei kuitenkaan välttämättä järjestetä, vaikka alue olisi kulttuurihistoriallisesti merkittävä.

KAUPAN KOHDE
Kaupan kohde voi olla lähtökohtaisesti kiinteistön maapohja ja rakennukset tai pelkästään rakennukset. Jälkimmäisessä tapauksessa ostaja solmii kaupungin kanssa maanvuokrasopimuksen.

Vastuu rakennuksista ja niiden kehittämisestä siirtyy kaupan yhteydessä myyjältä ostajalle. Kaupan kohde myydään siinä tilassa, kuin se kaupantekohetkellä on. Kaupungin vastuu rakennuksesta päättyy siis kaupan solmimiseen, kuten missä tahansa kiinteistökaupassa.

Ostaja maksaa kaupasta varainsiirtoveron, jonka suuruus on neljä prosenttia kauppahinnasta. Kiinteistökaupassa kaupan kohteena on sekä maapohja että rakennukset. Tällöin kauppahinta on korkeampi. Ostaja maksaa kiinteistöveron, joka määräytyy lähtökohtaisesti rakennuksen koon ja käytön mukaan.

Tilanteessa, jossa kaupunki myy rakennukset ja vuokraa maapohjan, ostaja tekee kaupungin kanssa erillisen maanvuokrasopimuksen määräalasta. Maanvuokrasopimusten solmimisesta vastaa Helsingin kaupungin tonttiosasto. Tyypillisesti sopimuskausi on pitkä, yleensä noin 50 vuotta. Ostajan tulee huomioida, että vastuu siirtyy kaupantekohetkellä eli maanvuokranmaksuvelvoite alkaa heti kaupan solmimisen jälkeen. Näin ollen myös kiinteistön mahdolliselta korjausajalta maksetaan maanvuokraa ja kiinteistöveroa.

KATSO LISÄÄ:

https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/

https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/kiinteistovero/

Puurakennusten pihamiljöö Pakilassa. Kuva: Helsinki Content Hub.

Ostaja ostaa

OMISTUSRAKENTEET
Vanhojen rakennusten hankkimisesta kiinnostuneiden yhdistysten kannattaa tutkia erilaisten omistusrakenteiden mahdollisuuksia ennakkoon. Erillisen kiinteistöyhtiön perustaminen voi selkeyttää kiinteistön hallinnointia, yhdistyksen taloudenpitoa ja projektin rahoittamista.

Kiinteistöosakeyhtiö voi vuokrata tiloja ja myydä osakkeitaan yksityisille tukijoilleen. Yhdistys taas voi ottaa vastaan lahjoituksia, järjestää rahankeräyksen ja kerätä jäsenmaksuja toimintansa tukemiseen. Kohteen voi ostaa myös useamman eri toimijan yhteisvastuullinen ryhmittymä.

HUOLELLINEN VALMISTELU ON TARPEEN
Hyvä suunnittelu muodostaa pohjan onnistuneelle talohankkeelle. Vanhan talon ostaminen, korjaaminen ja ylläpito edellyttävät suunnitelman, aikataulun ja talousarvion laatimista.

Kaupunki ei rajaa ostajajoukkoa, ja myyntiin tulevan rakennuksen voi ostaa kuka tahansa: yksityishenkilö, yhdistys tai yritys. Rakennuksen ominaisuudet ja kohteelle asemakaavassa määrätty käyttötarkoitus kuitenkin määrittelevät rakennuksen toiminnan.

Ostajakandidaatin kannattaa tutustua kohteen asemakaavaan, rakennuspiirustuksiin, rakennuksen kuntoraportteihin, rakennushistoriaselvitykseen ja itse kiinteistöön huolellisesti ennen ostotarjouksen tekemistä. Ostajan on oleellista selvittää heti alkuvaiheessa, onko rakennukselle suunniteltu käyttötarkoitus määräysten mukainen.

Seuraavaksi ostajan kannattaa selvittää rakennuksen käyttöön tarvittavien korjaus- ja muutostöiden laatu ja laajuus. Kaupungilta myytäväksi tulevat vanhat rakennukset vaativat lähes poikkeuksetta korjaustoimenpiteitä.

Asiantuntija, tyypillisesti vanhojen rakennusten peruskorjaukseen erikoistunut arkkitehti, auttaa ostajakandidaattia arvioimaan, soveltuuko ostajan ideoima käyttötarkoitus myynnissä olevaan rakennukseen. Asiantuntija osaa myös arvioida, mitä ostettavan rakennuksen saattaminen halutun käytön edellyttämään kuntoon vaatii.

Arkkitehtien konsulttipalveluita voi tiedustella ottamalla suoraan yhteyttä vanhojen rakennusten korjaamiseen erikoistuneisiin arkkitehtitoimistoihin. Myös kaupunginmuseo antaa mahdollisuuksien mukaan tietoa ja neuvoja korjaushanketta suunnittelevalle jo ennen ostotarjouksen tekemistä.

Ostajan kannattaa suunnitella etukäteen projektin vaiheet lupamenettelyineen, laatia hankkeelle karkea aikataulu ja arvioida projektin taloudellista toteutuskelpoisuutta. Myös muiden alueelle suunniteltujen hankkeiden vaikutukset kannattaa ottaa huomioon.

Muutos- ja korjaustarpeiden arviointiin ja karkean aikataulun laatimiseen on viisainta pyytää apua rakennusalan ammattilaisilta jo ostovaiheessa. Suojelukohteiden peruskorjaamiseen erikoistuneet pääsuunnittelijat osaavat arvioida lupaprosesseja ja vanhan rakennuksen soveltuvuutta erilaisiin käyttötarkoituksiin. Esimerkiksi julkiseen yleisökäyttöön tarkoitetuilla tiloilla on tarkemmat vaatimukset paloturvallisuuden, esteettömyyden ja ilmamäärien suhteen.

Rakennukseen soveltuva käyttötarkoitus on korjaustavan määrittämisen lähtökohta. Alkuvaiheessa arkkitehti tuo esiin vaihtoehtoja ja suosituksia. Rakennesuunnittelijoilla on puolestaan ammattitaito arvioida rakennuksen talotekniikkaa ja ilmanvaihtoa sekä rakenteiden kuntoa ja korjaustapaa. LVI (lämpö, vesi ja ilmanvaihto) suunnittelun ja suunnittelijan rooli on erityisen tärkeä etenkin silloin, kun vanhaan rakennukseen halutaan käyttötarkoitus, joka vaatii aiempaa käyttöä suurempia henkilömääriä tai uutta talotekniikkaa. Näissä tapauksissa joudutaan tutkimaan muun muassa rakennuksen vaatimia ilmamääriä. Kokeneet ammattilaiset osaavat huomioida kokonaisuuden ja pyrkivät löytämään mahdollisimman säästävän korjaustavan.

Hallittu ja harkittu ostoprosessi vaatii jonkin verran investointeja, joihin liittyy usein taloidellisen riskin ottamista. Mikäli ostajakandidaatti näkee kaupungin nettisivuilta, että kiinnostava kohde on tulossa myyntiin, ostajan kannattaa perehtyä kohteeseen huolellisesti ja valita asiantuntijansa jo ennen varsinaisen myynnin alkamista. Näin hänellä on oikeat henkilöt apunaan oikealla hetkellä, koska myyntiaika on vain kaksi kuukautta.

KATSO LISÄÄ:

Helsingin kaupunginmuseo on julkaissut kaupungin ensimmäisen kulttuuriympäristöohjelman (2023–2028). Yksi kaupunginmuseon tehtävistä on huolehtia siitä, että eri ikäisiä rakennuksia ja aluekokonaisuuksia säilyy myös tuleville sukupolville.

https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/julkaisut/aineistot/aineistoja-01-23.pdf

TULO- JA MENOARVIO
Moni hyvä ostajakandidaatti on saattanut pettyä hankkeen aikataulujen venymiseen ja monelle ennakoitua suurempi korjaustarve on tullut yllätyksenä. Jotta näin ei kävisi, ostajan kannattaa panostaa hankkeen alkuvaiheen selvityksiin ja tehdä realistinen aikataulu projektin etenemisestä.

Ostajan on arvioitava rahoitustarve ja kykynsä riskinottoon. Hankkeen hallitsemiseksi on viisasta laatia esimerkiksi viiden vuoden tulo- ja menoarvio. Arvioon kannattaa sisällyttää ainakin ostaminen, suunnitteluvaihe, muutos- ja korjaustyöt sekä tavoitellun tilanteen ensimmäiset vuodet. Yhtä oikeaa arviota ei ole, vaan aikajana sekä siihen sisältyvät tulot ja menot vaihtelevat rakennuskohteen ja kokonaisuuden mukaan.

Ensimmäisessä vaiheessa ostaja perehtyy kohteeseen, laatii oman konseptisuunnitelman, ostaa kohteen ja käynnistää varsinaisen korjaushankkeen rakennussuunnittelun. Ostajan kannattaa varautua siihen, että mahdolliset tontinmuodostukseen ja kiinteistön omistajanvaihdokseen liittyvät muodollisuudet vaativat aikaa ja saattavat olla isoja menoeriä.

Mikäli kyseessä on asemakaavasta poikkeava käyttötarkoituksen muutos, haetaan poikkeamislupa. Varsinaisen asemakaavan muuttaminen taas on pitkä ja vaativa prosessi. Helsingin kaupungin periaate on, että kohteet myydään asemakaavan määrittämään käyttöön. Heti hankkeen alkuvaiheessa onkin oleellista käydä aktiivisesti viranomaisneuvotteluita asemakaavoittajan, rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon kanssa ja selvittää heidän kantansa aiottuihin muutoksiin.

Tämän jälkeen seuraa hankesuunnitteluvaihe, jossa kohteelle laaditaan tarkat korjaussuunnitelmat. Kun käyttötarkoituksen muuttamiselle on saatu poikkeamislupa, kohteelle haetaan rakennuslupa. Projektin kolmas vaihe on muutos- ja korjaustyön toteutus, joka voi kestää vuodesta kolmeen vuoteen olosuhteista ja toteutustavasta riippuen.

Viimeisessä vaiheessa rakennushanke on päättynyt ja käyttäjä on ottanut rakennuksen käyttöön. Käyttäjäyhteisön rooli on oleellinen hankkeen onnistumisen kannalta: rakennuksen uuden käytön vakiinnuttaminen vaatii usein paljon positiivista viestintää ja yhteisön tukea. Toimintaa kannattaa suunnitella ja markkinoida aktiivisesti jo rakennushankkeen aikana.

Rakennushanke antaa usein mahdollisuuden myös tapahtumiin ja talkootöihin. Taloprojektin seuraaminen ja siihen osallistuminen luovat itsessään yhteisöllisyyttä ja uutta kaupunkikulttuuria sekä lisäävät sitoutuneisuutta projektiin. Kun hanke otetaan omaksi jo korjausvaiheessa, se säilyttää elinvoimansa myös käytön aikana.

Esimerkkirunko tulo- ja menoarviolle

Alle on hahmotettu viitteellinen esimerkkirunko viiden vuoden tulo- ja menoarvion laatimisen tueksi. Runko ei ole kaikenkattava ja talousarvio vaihtelee aina rakennus-, projekti- ja käyttäjäkohtaisesti.

TULOT

MENOT

OSTOVAIHE (1. VUOSI)

Oma rahoitus

Pankkilaina

Asiantuntijakulut (käytön soveltuvuuden arviointi, korjaustarpeen ja -tavan kartoitus, juridiset palvelut)

Rakennuksen ostohinta

Lupaprosessien kulut

Tonttijaon, lohkoamisen ja tontin merkitsemisen hakeminen kiinteistörekisteriin

MUUTOS- JA KORJAUSVAIHE (ARVIOLTA 2.–4. VUOSI)

Oma rahoitus

Pankkilaina

Mahdolliset avustukset

Mahdollinen mesenaattikampanja

Lupaprosessien kulut

Korjaus- ja muutossuunnittelu

Korjaus- ja muutostyöt

Toiminnan kehittäminen

Kiinteistön kalustaminen ja varustaminen

Lainan lyhennykset ja korot

Ylläpito
- Tontin vuokra
- Vakuutukset
- Kiinteistövero
- Isännöinti
- Kiinteistön huolto
- Sähkö, vesi, lämmitys
- Vartiointi

TAVOITELTU TILANNE (5. VUOSI)

Tulot liiketoiminnasta

Vuokratulot

Mahdolliset avustukset

Mahdollinen mesenaattikampanja

Toiminnan johtaminen

Jatkuva huolto ja korjaus

Lainan lyhennykset ja korot

Ylläpito
- Tontin vuokra
- Vakuutukset
- Kiinteistövero
- Isännöinti
- Kiinteistön huolto
- Sähkö, vesi, lämmitys
- Vartiointi

TULOT
Vanhan rakennuksen ostamisen ja korjaamisen rahoitus voi muodostua ostajan omista varoista, pankkilainoista, lahjoituksista ja avustuksista. Usein etenkin oma rahoitus tuo vankan perustan kiinteistön hankinnalle ja sen kehittämiselle. Talkootyöt voivat olla resurssi, joka pienentää rahoituksen tarvetta.

Ylläpitovaiheen kulut taas katetaan usein tulorahoituksella. Tuloja voivat tuoda esimerkiksi yhdistyksen jäsenmaksut, tilojen vuokraaminen ja rakennuksessa harjoitettava liiketoiminta. Etenkin yleishyödyllisen hankkeen käytön aikaiset tulot koostuvat tyypillisesti useasta lähteestä ja erilaisista yhteistyökuvioista.

MENOT
Vastuu rakennusten omistamisesta, kehittämisestä, korjaamisesta ja ylläpidosta siirtyy kaupassa myyjältä ostajalle, ostajasta riippumatta. Ostajan täytyy määritellä omat tavoitteensa rakennuksen käytölle ja selvittää, mitä toimia tavoitteiden saavuttaminen edellyttää. Vasta tämän jälkeen ostajan on mahdollista arvioida projektin budjetti ja selvittää erilaisten rahoitusvaihtoehtojen mahdollisuudet.

Rakennuksen ostohinnan ja taloudellisen arvon määrittelyyn vaikuttavat monet tekijät. Näistä keskeisimpiä ovat rakennuksen sijainti, maapohjan hallintamuoto, kiinteistön käyttömahdollisuudet, rakennuksen kunto ja korjaustarve, markkinatilanne sekä ylläpitokustannukset. Ostaja tarvitsee ostotarjouksen määrittelyyn todennäköisesti asiantuntijoiden apua. Ostohinta muodostaa mahdollisesti vain murto-osan projektin menoista.

Aikataulu ja rakennuksen lähtökohdat vaikuttavat muutos- ja korjauskustannuksiin. Historiallisten rakennusten korjaamisessa kannattaa suosia perinnerakentamisen mukaista korjaustapaa. Rakennuksen ylikorjaaminen on riski etenkin silloin, jos ostajalla ja suunnittelijoilla ei ole kokemusta säästävästä peruskorjaamisesta. Korjaus- ja muutostarpeet on järkevää asettaa aikajanalle tärkeysjärjestykseen. Oikea-aikaisilla toimenpiteillä voidaan säätää rahoitustarvetta.

Korjaushankkeen alettua rakennuksessa voi ilmetä yllättäviä korjaustarpeita, joita ei ole ollut vielä ostovaiheessa mahdollista ennakoida. Usein esimerkiksi alapohjan rakenteellinen vaurio saattaa olla laajempi kuin oli alun perin ennakoitu. Ostajan on jo ostovaiheessa varauduttava mahdolliseen lisärahoitustarpeeseen ja arvioitava riskinsietokykyään.

Rakennuksen toiminnan suunnitteluun ja toteutukseen kannattaa varata resursseja viimeistään rakentamisvaiheessa. Myös muutos- ja korjausvaiheen jälkeiset ylläpito- ja huoltokorjauskustannukset on hyvä laskea osaksi kokonaisbudjettia jo projektin alkuvaiheessa.

KATSO LISÄÄ:

Museoviraston korjaustaito -sivusto opastaa korjaamaan ja kunnostamaan vanhaa rakennusta oikein ja taloudellisesti sen arvoja kunnioittaen.

https://www.korjaustaito.fi/

Avustukset ja muut rahoitusmuodot

JOUKKORAHOITUS JA LAHJOITUKSET
Rakennusten korjaamista ja ylläpitoa voidaan rahoittaa omien varojen ja avustusten lisäksi myös joukkorahoituksella ja lahjoituksilla. Joukkorahoitus tarkoittaa varojen keräämistä hankkeen tai muun projektin rahoittamiseen yksityisiltä henkilöitä tai yrityksiltä. Joukkorahoituksen osallistujille voidaan maksaa korkoa tai vastiketta, mutta rahoitus voi perustua myös lahjoituksiin.

Joukkorahoitus toteutetaan yleensä verkossa palvelua tarjoavien yritysten tuella. Rahankeräys taas voidaan toteuttaa monella tavalla julkisten paikkojen lipaskeräyksestä sosiaalisessa mediassa toteutettavaan keräykseen. Lahjoitusten keräys vaatii Poliisihallitukselta haettavan rahankeräysluvan tai pienkeräysilmoituksen.[4]

AVUSTUKSET
Vanhojen rakennusten korjausavustuksia voi hakea useista kanavista. Suomessa valtionavustuksien periaate on, että samoihin korjaustoimenpiteisiin ei voi saada julkista rahoitusta useammasta lähteestä. Avustukset maksetaan yleensä osittain tai kokonaan vasta toteutuneiden kustannusten perusteella. Esimerkiksi vuonna 2022 Museovirasto rahoitti 152 kohdetta, ja jaossa oli 1,3 miljoonaa euroa. Keskimääräinen kohdekohtainen avustussumma oli 8500 euroa.

Tarkista hakuajankohdat ja -kriteerit hyvissä ajoin etukäteen!

4 https://poliisi.fi/rahankeraysluvat [Haettu 10.5.2023].

Muistilista avustuksen turvin toteutettavaa korjaamista varten

- Lue rahoituspäätös tarkkaan ja noudata sen ehtoja
- Huolehdi kirjanpidosta ja säilytä kuitit
- Noudata kilpailutussääntöjä
- Pidä kirjaa talkootunneista ja muista hankkia talkoovakuutus

Lähde: Seurantalot.fi, Kylätalo kuntoon -opas

Seurantalo Föreningshus

SEURANTALOJEN KORJAUSAVUSTUS

Seurantalojen korjausavustus on valtionavustus, jonka opetus- ja kulttuuriministeriö on antanut Suomen Kotiseutuliiton jaettavaksi. Avustukset on tarkoitettu yhdistysten ja muiden yleishyödyllisten yhteisöjen omistamien vapaaseen kansalaistoimintaan tarkoitettujen seurantalojen korjaukseen. Korjausavustuksella on tarkoitus säilyttää rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa ja ylläpitää niiden kuntoa ja toimivuutta. Avustusta voi käyttää myös taloteknisiin korjauksiin. Hakuaika on vuosittain syyskuussa.

Lisätietoja:
https://kotiseutuliitto.fi/seurantaloavustukset-seurantalojen-korjausavustus-myonnetyt-avustukset-maakunnittain-2019/

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

ELY-KESKUKSEN AVUSTUKSET RAKENNUSPERINNÖN HOITOON

Uudenmaan ELY-keskus myöntää avustuksia rakennusperinnön hoitoon rakennusten omistajille ja rakennusperinnön hoitoa edistäville yhteisöille. Avustuksia myönnetään sellaisiin korjauksiin, joilla säilytetään rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja. Avustusta saavien kohteiden tulee olla kaavalla suojeltuja tai muuten kulttuurihistoriallisesti arvokkaita.

Lisätietoja:
https://www.ely-keskus.fi/rahoitus-ja-avustukset-ymparistovastuualue

Museovirasto

MUSEOVIRASTON ENTISTÄMISAVUSTUS

Museovirasto myöntää vuosittain avustuksia rakennusten ja kulttuuriympäristökohteiden entistämiseen. Avustuksen tarkoituksena on säilyttää arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä osana kansallista kulttuuriperintöä ja tukea rakennusrestauroinnin työtapojen säilymistä.

Lisätietoja:
https://www.museovirasto.fi/fi/avustukset/rakennukset

Svenska kulturfonden

SVENSKA KULTURFONDEN

Ruotsinkieliset yhdistykset, jotka omistavat seurantalon, voivat saada Svenska Kulturfondenin avustusta.

Lisätietoja:
https://www.kulturfonden.fi/stipendierobidrag/

EU-RAHOITTEISET HANKKEET JA OHJELMAT

Leader-ryhmien jakamaa hankerahoitusta on mahdollista saada myös rakennusten korjauksiin. Leader-tuki muodostuu EU:n, valtion ja kuntien rahoituksesta.

Lisätietoja:
https://www.leadersuomi.fi/fi

Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ

Ympäristöministeriö myöntää vuosittain haettavia valtionavustuksia. Avustukset ovat harkinnanvaraisia ja niitä myönnettäessä arvioidaan, kuinka avustettava toiminta tai hanke edistää valtion talousarviossa esitettyjä ympäristöministeriön asettamia tavoitteita.

Lisätietoja:
https://ym.fi/avustukset-ja-tuet

SÄÄTIÖT

Vanhan rakennuksen korjaamiseen on mahdollista saada rahoitusta säätiöiltä, joiden tarkoitukseen korjaustoiminnan tukeminen kuuluu.

Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämä säätiörekisteri:
https://www.prh.fi/fi/saatiorekisteri.html

OPPILAITOSYHTEISTYÖ

Kulttuurihistoriallisesti kiinnostavan korjaushankkeen vetäjän kannattaa olla yhteydessä myös suunnittelu- ja restaurointialan oppilaitoksiin. Oppilaitoksilta voi tiedustella yhteistyön mahdollisuutta esimerkiksi rakennusten korjaamiseen, tutkimiseen ja suunnittelutöihin liittyen. Oppilaitosyhteistyö voi tuoda korjaushankkeelle säästöjä ja lisätä hankkeen tunnettavuutta. On myös hyvä muistaa, että yliopistot ja ammattikorkeakoulut voivat hakea EU-tukia.

Suomalaisia suunnittelu- ja restaurointialan koulutuslaitoksia:

https://www.aalto.fi/fi/arkkitehtuurin-laitos

https://www.livesaatio.fi/hakijalle/ammatilliset-perustutkinnot/maalari

https://www.metropolia.fi/fi/opiskelu-metropoliassa/amk-tutkinnot/sisustusarkkitehtuuri

https://www.osao.fi/palvelut-opiskelijatyona/rakennus-ja-remontointi/

https://www.raseko.fi/koulutus/taideteollisuusalan-perustutkinto-restauroinnin-osaamisala/

https://sasky.fi/koulutus/taideteollisuusalan-erikoisammattitutkinto-restaurointimestari

3. Rakentamisen luvat ja maanvuokrasopimus

Tämä luku kokoaa yhteen tietoa rakennusten korjaamiseen ja käyttötarkoituksen muutokseen tarvittavista luvista. Rakentamisen luvista ja sopimuksista vastaa Helsingin kaupunkiympäristön toimialalla kaksi eri palvelukokonaisuutta. **Maankäyttö ja kaupunkirakenne** -kokonaisuus vastaa asemakaavoista. **Palvelut ja luvat** -kokonaisuuden rakennusvalvontapalvelu vastaa rakennusluvista. Lisäksi **kaupunginmuseo** toimii asiantuntijana, kun hankkeen kohteena on suojeltu rakennus.

Puisen ikkunapuitteen kuntoa arvioidaan piikillä Suomenlinnassa. Kuva: Soile Tirilä, Museovirasto.

Asemakaavan ohjaava merkitys

Asemakaava on maankäytön suunnittelussa eli kaavoituksessa käytettävä kaava. Asemakaavassa määritellään alueen käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Asemakaava voi koskea kokonaista asuntoaluetta asuin-, työ- ja virkistysalueineen tai joskus vain yhtä tonttia.

Asemakaava määrittelee rakennuksen pääkäyttötarkoituksen, sijainnin ja koon sekä ohjaa rakentamista muilla tavoin. Rakennuksen pääkäyttötarkoitus tarkoittaa, että yli puolet rakennuksen pinta-alasta on asemakaavan mukaisessa käytössä. Rakennuksessa voi pääkäyttötarkoituksen lisäksi olla muussa käytössä olevia tiloja. Helsingin kaupungin periaate on, että kaupunki myy kohteet lähtökohtaisesti asemakaavan mukaiseen käyttöön.

Rakennuksen pääkäyttötarkoituksen muuttaminen vaatii asemakaavan muuttamista. Pääkäyttötarkoituksen muuttamisen lisäksi myös muun muassa rakennusoikeuden huomattava ylitys edellyttää kaavamuutosta.

Asemakaavamuutos on raskas ja vaativa prosessi, joka kestää useimmissa tapauksissa ainakin vuoden tai kauemminkin. Usein yksittäisten rakennusten käyttötarkoitusta on mahdollista muuttaa tilanteissa, joissa alueen asemakaavaa uudistetaan laajemmin. Ostajalla ei ole toisin sanoen subjektiivista oikeutta asemakaavan muuttamiseen.

Käyttötarkoituksen muutokseen liittyy monia näkökulmia ja viranomaisharkinta on aina tapauskohtaista. Esimerkiksi virkistysalueella sijaitsevan, yleisölle avoimen rakennuksen muuttamiseksi asuinkäyttöön tai osittaiseen asuinkäyttöön suhtaudutaan yleensä kielteisesti. Riskiksi koetaan, että aiemmin luonteeltaan yleisölle avoin rakennus muuttuu yksityiseksi.

SUOJELTU RAKENNUS

Nykyinen lainsäädäntömme edellyttää rakennetun kulttuuriperinnön vaalimista. Yleisin työkalu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen suojelemiseksi on asemakaava. Asemakaavamerkintä kertoo, mihin suojelu kohdistuu. Suojelu voi kohdistua koko rakennukseen, mukaan lukien sisä- ja ulkotilat, tai pelkästään julkisivuihin. Suojelumääräysten tulee lain mukaan olla omistajalle kohtuullisia.

Monet nyt Helsingin kaupungilta myyntiin tulevista taloista ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja asemakaavalla suojeltuja. Kun rakennus on suojeltu asemakaavalla, sitä koskevissa muutos- ja korjaustöissä asiantuntijaviranomaisena toimii Helsingin kaupunginmuseo. Museo lausuu suojeltuja rakennuksia koskevista asemakaavoista, poikkeusluvista ja rakennusluvista.

Helsingin kaupunki on monien myyntiin tulevien suojeltujen rakennusten osalta teettänyt asiantuntijalla rakennushistoriaselvityksen, jossa kerrotaan rakennuksen syntyhistoria, rakennustapa ja rakennuksen vaiheet aina nykypäivään saakka. Selvitykseen on yleensä koottu rakennuksen piirustukset eri vaiheista ja siitä voi saada selville esimerkiksi, miten ja milloin rakennusta on laajennettu. Rakennushistoriaselvitykseen kannattaa perehtyä jo kaupantekovaiheessa, jos sellainen on käytettävissä.

Helsinkiläisissä asemakaavoissa yleisimmin esiintyvät suojelumääräykset ovat sr-1 ja sr-2. Suojelumerkintöjen huomioon ottaminen edellyttää niiden tulkintaa. Suunnittelija tarkentaa yhdessä hankkeeseen ryhtyvän ja museon asiantuntijoiden kanssa suojelutavoitteita, joiden mukaan suunnittelu etenee. Museo ohjaa lähes poikkeuksetta säästävään korjaustapaan. Helsingissä on myös alueita, joissa suojeluarvoja omaavia alueita ei ole suojeltu, koska voimassa oleva asemakaava on niin vanha.

KATSO LISÄÄ:

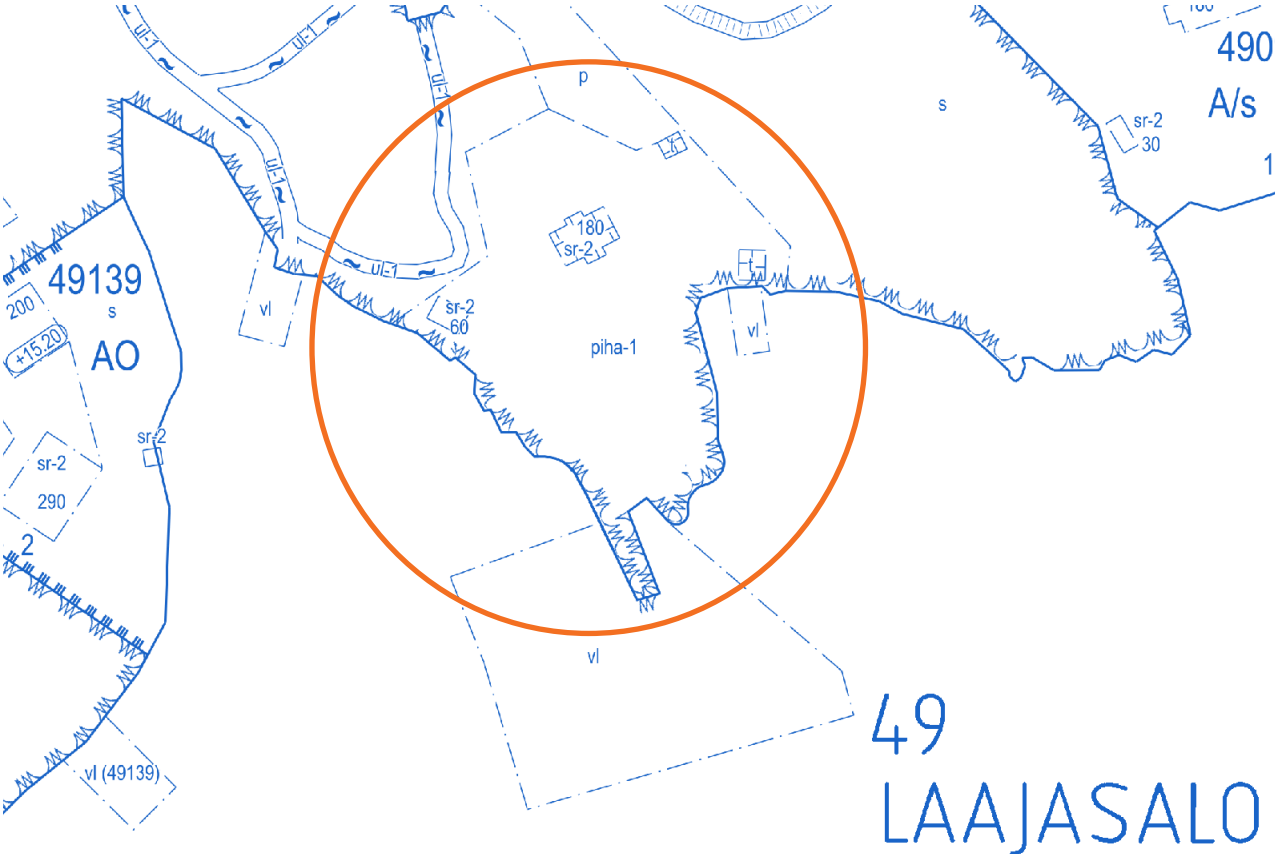
Helsingin kaupunki on koonnut ohjeita rakentamiseen tarvittavista luvista nettisivulleen.

https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/tontit-ja-rakentamisen-luvat

ESIMERKKI:

Villa Kallioniemen asemakaava

Ote Villa Kallioniemen voimassa olevasta asemakaavasta 11904 ja sen keskeisistä kaavamerkinnöistä. Helsingin kaupungin karttapalvelu



Helsingin Laajasalossa sijaitseva Villa Kallioniemi on 1920-luvulla rakennettu hirsihuvila, joka on toiminut pitkään yhdistyskäytössä. Helsingin kaupunki myy huvilarakennuksen sekä sen pihapiiriin kuuluvan messin, talousrakennuksen ja saunan. Arvioitu myyntiajankohta on kesällä 2024.

Huvilarakennus kuuluu voimassa olevassa asemakaavassa 11904 (hyväksytty 10.5.2010) lähivirkistysalueeseen, joka on varattu kunnan tarpeisiin (VL/k).

Huvilarakennus on suojeltu asemakaavamerkinnällä sr-2: ”Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Korjaustoimenpiteiden tulee tapahtua rakennuksen ominaispiirteitä ja sen historiallista arvoa kunnioittavalla tavalla.

Tälle asemakaava-alueelle ei saa rakentaa rakennusjärjestyksen 22 §:n tarkoittamia piharakennelmia.”

Kohteen pihapiiri on suojeltu asemakaavamerkinnällä piha-1: ”Suojeltavan rakennuksen pihapiiri, jolla olevia rakennuksia saa käyttää yhdistys tms. julkiseen tai puolijulkiseen toimintaan. Huvila-alue, jolla alkuperäisen puutarhasommitelman maisemallinen tilarakenne, näkymät, hedelmätarha, polut, muut rakenteet ja kasvillisuus on säilytettävä tai palautettava alkuperäisen suunnitelman pohjalta. Alueen kunnostussuunnitelman tulee pohjautua ympäristöhistorialliseen selvitykseen. Aluetta ei saa aidata. Uimarannan rajan saa kuitenkin osoittaa tavalla, joka ei riko puutarhasommitelmaa.

- Alueella saa olla asunto kiinteistön hoidolle tai toiminnalle tarpeellista henkilöä varten.
- Jätevesien käsittelyssä noudatetaan valtioneuvoston asetusta talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueille (N:o 542/2003).”

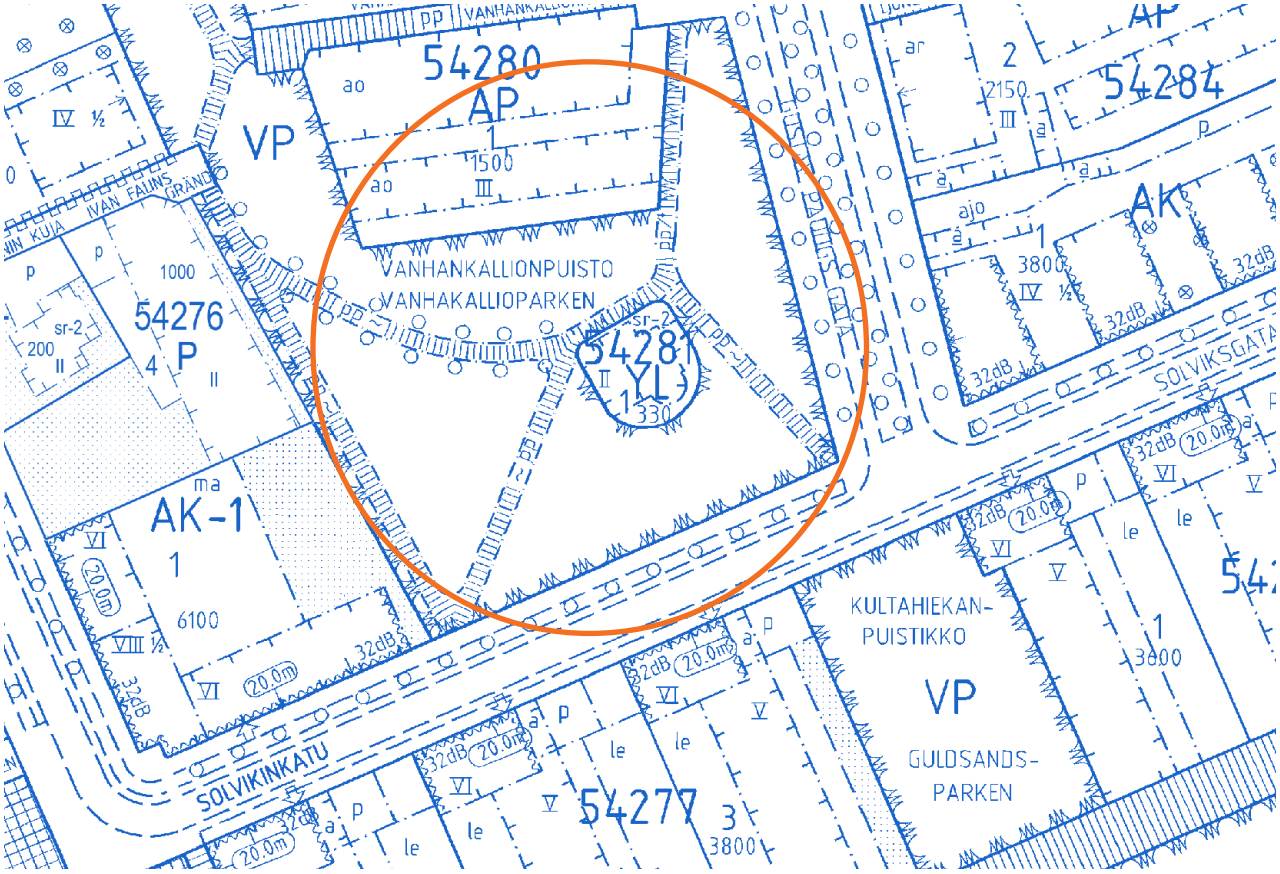
Laajasalossa sijaitseva hirsirakenteinen Villa Kallioniemi on rakennettu 1930-luvulla. Kuva: Juho Nurmi, 2008. Helsingin kaupunginmuseo

Rakennusvalvontaan kannattaa olla yhteydessä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta lupakysymykset saadaan kuntoon oikea-aikaisesti.

ESIMERKKI:

Villa Solvikin asemakaava

Ote Villa Solvikin voimassa olevasta asemakaavasta 10610 ja sen keskeisistä kaavamerkinnöistä. Kuva: Helsingin karttapalvelu.



Helsingin Aurinkolahdessa sijaitseva Villa Solvik. on vuonna 1922 valmistunut puinen huvilarakennus, joka toimii nykyisin ravintolana. Helsingin kaupunki myy rakennuksen. Arvioitu myyntiajankohta on keväällä 2024.

Rakennus kuuluu voimassa olevassa asemakaavassa 10610 (vahvistettu 13.10.1999) julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeseen (YL).

Huvilarakennus on suojeltu asemakaavamerkinnällä sr-2: ”Suojeltava rakennus. Rakennus on kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis-, korjaus-, tai muutostöitä, jotka tärvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.”

Villa Solvik on rakennettu 1920-luvulla. Kuva: Ark-byroo oy.

Milloin tarvitaan poikkeamislupa?

Rakennuksen uusi omistaja voi tietyin edellytyksin hakea asemakaavamääräyksestä poikkeavalle käytölle poikkeamislupaa. Lupa tarvitaan, kun poiketaan asemakaavamääräyksistä tai paikallisesta rakennusjärjestyksestä. Poikkeaminen voi koskea esimerkiksi käyttötarkoituksen muutosta, rakennusoikeuden ylitystä tai talousrakennuksen rakentamista lähelle tontin rajaa.

Poikkeaminen pitää perustella hyvin. Poikkeamisen tulee johtaa parempaan tulokseen esimerkiksi kaupunkikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, rakennuksen käytön, suojelutavoitteiden tai liikenneolojen kannalta, kuin asemakaavaa tai rakennusjärjestystä noudattamalla.

Hiljattain vahvistettu asemakaava katsotaan yleensä sitovaksi, kun taas usein vanha, mutta voimassa oleva asemakaava saattaa sisältää määräyksiä, joista on tarkoituksenmukaista poiketa. Poikkeamisen syy voi olla esimerkiksi asemakaavan määräysten tai ympäristön tilanteen muuttuminen asemakaavan laatimisen jälkeen tai tontin tarkoituksenmukainen käyttö. Esimerkiksi rakennuksen tilojen käyttömuutos poikkeamisluvalla voi olla mahdollinen, jos rakennuksen pääkäyttötarkoitus säilyy.

Poikkeamiseen liittyvät hakumenettelyt voidaan käynnistää vasta kaupan jälkeen. Kaupunki ei voi toisin sanoen vielä rakennuksen myyntivaiheessa luvata, että mahdollinen poikkeamislupahakemus tullaan hyväksymään. Poikkeamislupamenettely vaatii noin kuusi kuukautta. Poikkeamislupaa voi hakea luonnossuunnitelman perusteella. Poikkeamislupa on voimassa enintään kaksi vuotta, jonka aikana pitää hakea rakennuslupaa.

Pienempien poikkeamisten kohdalla vaihtoehtona on myös vähäinen poikkeaminen. Vähäinen poikkeaminen ei vaadi erillistä lupaa, vaan se voidaan käsitellä rakennusluvan yhteydessä kaupunkiympäristön toimialan Lupapiste -palvelun (https://lupapiste.fi) kautta. Poikkeamisluvat hakee kiinteistön omistaja tai haltija.

Esimerkkejä luvan vaativista poikkeamisista

- Vähäistä suurempi rakennusoikeuden ylitys
- Rakennuksen osan käyttötarkoituksen muutos rakennuksen pääkäyttötarkoitusta muuttamatta
- Wc- ja märkätilojen sijoittaminen uuteen piharakennukseen, jotta niitä ei tarvitsisi sijoittaa vanhaan suojeltuun rakennukseen. Perusteluna voisi olla vanhan, suojellun rakennuksen säästäminen raskailta rakenteellisilta muutoksilta.

Esimerkkejä vähäisistä poikkeamisista

- Rakennusalojen rajojen ja sallittujen korkeuksien vähäinen ylittäminen sekä rakentaminen sallittua lähemmäksi naapurin rajaa naapurin suostumuksella
- Kerrosalan vähäinen ylitys
- Vähäinen poikkeaminen rakennuksen julkisivumateriaaleista tai kattomuodosta
- Vähäinen poikkeaminen autopaikkamäärästä kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän laskentaohjeen mukaan.

KATSO LISÄÄ:

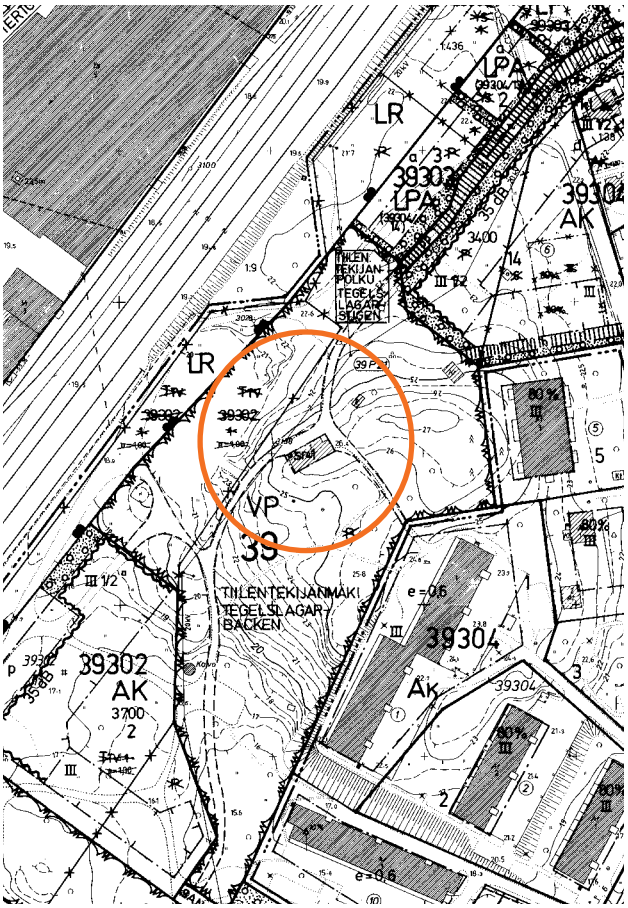
Helsingin rakennusvalvonta ja asemakaavoitus on laatinut ohjeen (02/20221) poikkeamiseen asemakaavasta ja muista rakentamista koskevista määräyksistä.

https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Poikkeaminen.pdf

ESIMERKKI:

Franzenin torpan muuttaminen asunnoksi

Ote Franzenin torpan voimassa olevasta asemakaavasta 9040 ja sen keskeisistä kaavamerkinnöistä. Helsingin karttapalvelu



Helsingin Tapanilassa sijaitseva pienimittakaavainen puurakennus tunnetaan Franzenin torppana, sitä 1800-luvun lopulla asuttaneen ratavartija Franzenin mukaan. 1870-luvun alussa asuinkäyttöön rakennettu talo kuuluu nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa 9040 (vahvistettu 8.5.1986) puistoalueeseen (VP).

Rakennus on myös suojeltu asemakaavassa sr-1 -merkinnällä. ”Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy.”

Koska rakennus oli pitkään tyhjillään ja pääsi huonoon kuntoon, Helsinki myi rakennuksen vuonna 2022. Puistossa sijaitseva rakennus muutetaan korjaamisen yhteydessä asunnoksi. Poikkeukselliseen menettelyyn päädyttiin, koska se mahdollisti arvokkaan rakennuksen säilyttämisen.

Helsingin kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt korjaus- ja muutossuunnitelmista kaupunginmuseon lausuntoa. Kaupunginmuseo on tarkastellut hanketta rakennusperinnön vaalimisen näkökulmasta ja puoltanut rakennuksen ominaispiirteet säilyttävää korjaussuunnitelmaa.

KATSO LISÄÄ:

Löydät voimassa olevat asemakaavat Helsingin kaupungin karttapalvelusta.

https://kartta.hel.fi

Suullisen perimätiedon mukaan kansalliskirjailija Aleksis Kivi on vieraillut Franzenin torpassa. Kuva: Ark-byroo oy.

Rakennuslupa

Rakennuslupa tarvitaan, kun kyseessä on rakennuksen käyttötarkoituksen muutos, laajennus tai julkisivumuutokset. Pienet muutokset, kuten vähäinen julkisivun muutos tai Helsingin kaupungin kuivakäymäläpalveluihin kuuluvan Helsinki-huussin rakentaminen, voidaan hoitaa toimenpideluvalla. Rakennuslupa ja muut rakentamista koskevat luvat haetaan Lupapiste -palvelun kautta. Lupapiste tarjoaa yleisneuvontaa ja sen kautta voi varata tapaamiset, valmistella lupahakemusta ja toimittaa asiakirjoja.

Rakennuksen luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Käyttötarkoituksen muutoksia ovat esimerkiksi kesäasunnon muuttaminen ympärivuotiseen asuinkäyttöön tai toimistotilan muuttaminen asuinkäyttöön.

Korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin. Rakennuslupa tarvitaan myös rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen.

Esimerkkejä muutoksista, joille on haettava rakennuslupa

- käyttötarkoituksen muutokset
- kantavien rakenteiden muutokset
- mittavat talotekniset muutokset
- muutokset, jotka vaikuttavat palotekniseen ratkaisuun
- rakenteelliset muutokset, kuten katoksen tai parvekkeen rakentaminen.

HELSINGIN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys (hyväksytty 24.5.2023) on keskeinen rakentamista säätelevä ohjeisto asemakaavojen lisäksi. Siinä määrätään muun muassa siitä, mitä voi rakentaa ja korjata ilman rakennusvalvonnan lupaa.

KATSO LISÄÄ:

https://www.hel.fi/static/rakvv/Rakennusjarjestys.pdf

Maanvuokrasopimus

Helsingin kaupunki vuokraa maa-alueitaan rakennusten myynnin yhteydessä. Maanvuokrasopimus voi koskea myytävän rakennuksen koko tonttia tai määräalaa eli kiinteistön rajoiltaan määrättyä aluetta. Kaupunki vuokraa myymiään alueita samoilla ehdoilla riippumatta siitä, onko kyseessä tontti vai määräala.

Mikäli myytävän rakennuksen kauppaa edeltää hinta- tai konseptikilpailu, maanvuokrasopimus on yleensä liitetty kilpailuehtoihin. Vuokrasopimus laaditaan kaupungin toimesta. Vuokralainen on kuitenkin velvollinen hakemaan vuokra-alueensa mahdollisen tonttijaon, lohkoamisen ja tontin merkitsemisen omakustanteisesti kiinteistörekisteriin.

Henkilöasiakkaat voivat hakea merkitsemistä maanmittauslaitoksen sivujen kautta: https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/asiointipalvelu-henkiloasiakkaille

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen. Maanvuokran suuruus perustuu markkina-arvoon ja Helsingin kaupungin maanvuokrausperiaatteisiin. Kaupungin pitkäaikaisesti vuokrattavilla tonteilla vuokra perustuu pääsääntöisesti kyseisen tontin käyttötarkoituksen mukaiseen markkinahintaan, joka voi vaihdella suurestikin ympäri kaupunkia. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, joka tarkastetaan vuosittain. Lisärakennusoikeudesta peritään maanvuokraa sen jälkeen, kun rakennettu rakennusala on otettu käyttöön.

Maanvuokra perustuu lähtökohtaisesti asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Maanvuokrasopimus laaditaan kohdekohtaisin ja käyttötarkoituksiin liittyvin ehdoin. Vuokrasopimuksien ehdoissa otetaan huomioon muun muassa kohteen käyttötarkoitus, suojelumääräykset, maaperä, pysäköinti ja huoltoreitit.

Tavanomaisiin maanvuokrasopimuksen ehtoihin kuuluvat vuokra, vuokran tarkistusehdot, vakuudet sekä ehto siirto-oikeudesta ja alivuokrauksesta. Lisäksi vuokrasopimuksessa määrillään vuokra-alueella olevien rakennusten hoitovelvollisuus, kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus, maaperään liittyvät ehdot ja katselmusten suorittaminen.

Myös uudelleenvuokrauksen ehdot ja toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä määritellään vuokrasopimuksessa. Joissain tapauksissa maavuokrasopimukseen voi kuulua myös rakennuksen korjausvelvoite.

Maanvuokrasopimukset ovat kohdekohtaisia ja sopimuksen ehdot riippuvat vuokrattavasta kokonaisuudesta. Mikäli vuokra-alue sijaitsee esimerkiksi merkittävässä puistossa, sopimukseen voi kuulua ehto pitää yleiset alueet yleisessä käytössä tai talvikunnossapito vuokralaisen käyttämillä kulkureiteillä ja pelastusreiteillä.

Kun maa-alueen vuokra-aika päättyy, rakennuksen omistajalla ei ole lähtökohtaisesti oikeutta lunastaa vuokrattua tonttia tai määräalaa. Jos vuokra-alueella on suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa tai siirtää, kaupunki lunastaa rakennuksen kaupungin vakioehtojen mukaisesti.

Muilla kuin asumiseen osoitetuilla tonteilla pääasiallisena säännöksenä on, että vuokralaisen tulee vuokrasuhteen päättyessä poistaa omaisuutensa alueelta perustuksia myöten. Purkaminen ei ole välttämätöntä, mutta useimmiten rakennus puretaan.

Asuntotonttien suhteen kaupungilla taas on sopimuksissa pääsääntöisesti lunastusvelvoite, josta voidaan poiketa tietyin ehdoin. Mikäli vuokranantaja tarjoaa ennen vuokra-ajan päättymistä vuokralaiselle vuokra-ajan pidentämistä tuolloin kaupungin vastaavanlaisissa maanvuokrauksissa käyttämin tavanomaisin ehdoin ja käyvällä vuokralla vuokra-alueen sijainti, käyttötarkoitus ja ominaisuudet huomioon ottaen vähintään kymmeneksi vuodeksi, mutta vuokralainen ei hyväksy tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan rakennusta.

Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen poistamaan omistamansa rakennukset ja rakenteet perustuksineen sekä muun vuokra-alueella sijaitsevan omaisuuden. Vuokralainen on velvollinen myös siivoamaan vuokra-alueen ja tasaamaan sen kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti.

4. Inspiroivia projekteja Helsingissä

Tämä luku kurkistaa kahden historiallisen rakennuksen ja erilaisen omistajan tarinaan. Mikä vanhassa rakennuksessa innosti? Miten hanke suunniteltiin ja rahoitettiin? Mikä saa jatkamaan haasteista huolimatta? Kysyimme tekijöiltä.

Annalanmäki on idyllinen puistoalue Hämeentien pohjoispäässä Helsingin Vanhassakaupungissa. Alueen sydän on kaupungin vanhin huvilarakennus Villa Anneberg. Kuva: Tuula Sipilä.

Helsingin vanhin huvila yhteisölliseen käyttöön
Annalan huvila & Hyötykasviyhdistys ry

Annalan huvila rakennettiin alun perin Wasenius-suvun yksityiseksi kesähuvilaksi. Magnus von Wrightin akvarelli Annalasta heinäkuussa 1850. Kuva: Helsingin kaupunginmuseo.

KOLLEKTIIVINEN PELASTUSOPERAATIO
Helsingin Vanhassakaupungissa Hämeentien pohjoispäässä sijaitsevan Annalanmäen huvila-alueen lähes 200 vuotta sitten alkanut puutarhatoiminta jatkuu. Mäen laella seisoo vaalea empirehuvila, joka tarjoaa sunnuntaisin itse leivottuja korvapuusteja ja entisaikojen huvilatunnelmaa.

Vielä muutamia vuosia sitten Annalan huvilan - Villa Annerbergin tilanne oli erilainen. Kaupungin omistuksessa pitkään asumista palvelleen huvilan vuokrakäyttö päättyi vuonna 2014. Kipeästi kunnostusta kaivanneen rakennuksen katto korjattiin. Sen jälkeen huvila jäi odottamaan kehittämistä puutarhakulttuuria palvelevaksi yleiseksi rakennukseksi, kuten vuonna 2003 vahvistettu asemakaavassa oli määritelty.

Annalassa pitkään toimineen valtakunnallisen Hyötykasviyhdistyksen vapaaehtoiset ja asiantuntijat perustivat ryhmän, joka teki talouslaskelmia rakennuksen hankkimisesta ja pohti huvilalle sopivaa yhtiömuotoa. Tavoitteena oli kehittää huvilasta ja koko Annalanmäestä valtakunnallinen puutarhakulttuurin keskus.

Kun kaupunki ryhtyi lopulta myymään rakennusta käynnistettiin samassa yhteydessä myös asemakaavan muutoshanke, joss huvilalle olisi myyntiä varten muodostettu oma tontti ja huvila olisi näin ollut mahdollista myydä myös yksityiskäyttöön. Asemakaavauudistus herätti laajalti huolta kaupunkilaisten keskuudessa ja sitä vastaan kerättiin pian yli 5000 allekirjoittajan adressi.

Hyötykasviyhdistyksen puheenjohtaja **Riitta Korhonen** ja yhdistyksen entinen toiminnanjohtaja **Anu Ranta** olivat keskeisiä toimijoita, joiden ponnistelujen ansiosta kaupunki päätti lopulta myydä huvilan alueella pitkään toimineen Hyötykasviyhdistyksen käyttöön.

Annalan kaupat tehtiin vuoden 2017 lopussa 100 000 euron kauppahintaan. Varojen keräämistä, toiminnan kehittämistä ja huvilan korjausta varten perustettiin Kiinteistö Oy Pro Anneberg. ”Kiinteistöosakeyhtiön osakekanta on kokonaan Hyötykasviyhdistyksen omistama”, kertoo arkkitehti **Leena Tuokko**, joka on yksi huvilan aktiiveista ja kiinteistöosakeyhtiön hallituksen jäsen.

Hyötykasviyhdistys ja vapaaehtoiset eivät kuitenkaan olleet huvilan pelastusoperaation kanssa yksin. Annalan huvilan ystävät ry käynnisti yhdessä EU:n Hyvinvoinnin tilat -hankkeen kanssa joukkorahoituskampanjan, joka keräsi puolessa vuodessa kasaan yli 60 000 euroa. Rahaa lahjoitti lähes 700 huvilan yhteisöllistä ja avoimempaa käyttöä tukenutta joukkorahoittajaa. Onnistunut kampanja mahdollisti huvilan ostoa varten otettujen lainojen nopean takaisinmaksun.

Sittemmin kaupunkilaisten ja lukuisten vapaaehtoisten yhteisponnistelut ovat tuottaneet tulosta. Annalan huvila on sunnuntaisin auki vapaaehtoisvoimin hoidettuna kahvilana sekä varattavissa myös yksityistilaisuuksia ja yhteisöjen kokoontumisia varten. Villa Annebergista on muodostumassa puutarhakulttuurin keskus, joka kiinnittäytyy Annalanmäen monivaiheiseen historiaan.

ANNALAN HUVILA-ALUEEN HISTORIA

Annalan huvila-alueen perusti helsinkiläinen kauppaneuvos ja kirjakauppias **Otto Wasenius** kaupungilta vuokratulle maalle vuonna 1826. Vuokraehtona oli tuolloin nuoren pääkaupungin sisääntulomaiseman kaunistaminen. Seuraavien vuosien aikana aikana puutarhanhoidosta kiinnostunut Wasenius kehitti Annalan alueesta Helsingin ensimmäisen puutarha- ja hyötykasviviljelyn kokonaisuuden huviloineen, muotopuutarhoineen, orangerioineen ja useine talousrakennuksineen. Kokonaisuuteen kuului myös laaja maisemapuisto virkistäytymistä varten.

Waseniuksen puolison, **Anna Waseniuksen** (os. Meisnerin), mukaan nimetty Villa Anneberg toimi pitkään suvun yksityisenä maaseutuhuvilana. Annalan huvilaan muutettiin kesän alussa ja kaupunkiin palattiin ilmojen viiletessä. Talvisin huvilaa ja puutarhaa hoiti pehtoori. Tällaisena huvilan elämänmeno jatkui usean sukupolven ajan.

Kun Wasenius-suvun aika Annalanmäellä päättyi vuonna 1938, huvila-alue siirtyi takaisin kaupungin hallintaan. Alueen rakennuksia muutettiin vuokra-asunnoiksi ja rikas puutarhakokonaisuus muuttui hiljalleen riisutummaksi pihamiljööksi.

Vuosituhannen vaihteessa Annalanmäellä alkoi jälleen uusi ajanjakso. Hyötykasviyhdistys aloitti toimintansa alueella. 1900-luvun lopulla yhteistyössä kaupungin kanssa syntyi visio Annalanmäestä puutarhakulttuurin keskuksena, jonka pohjalta nykyinen asemakaava laadittiin. Kaupunki kunnosti puiston ja puutarhatoiminta virkosi uudelleen. Annalan muotopuutarha palautettiin alkuperäiseen 1800-luvun asuunsa.

Annalanmäki ja päärakennus Hämeentieltä kuvattuna. Huvilan julkisivujen korjaamiseen ja maalaamiseen saatiin avustukset sekä Museovirastolta että ELY-keskukselta. Kuva: Riitta Korhonen.

HIDASTA KORJAAMISTA
Villa Anneberg on muutettu kahvila- ja monitoimitilaksi. Asemakaavassa suojellun ja alun perin yksityiseen käyttöön tarkoitetun huvilan muutostyö ei ollut läpihuutojuttu. ”Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvilan muuttaminen käytön osalta vaativampaan suuntaan vaatii malttia”, huvilan korjaus- ja muutossuunnitelmista vastaava arkkitehti ja Hyötykasviyhdistyksen jäsen **Rosemarie Schnitzler** kertoo.

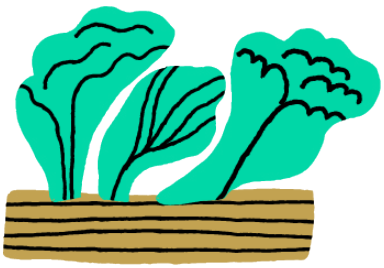
Annalan huvilan muutostyöt vaativat teknisiä korjauksia, sillä kokoontumistilaa koskevat monet asuinkäyttöä vaativammat säädökset. Rakennuksen tulee olla esteetön ja poistumisreitit täytyy järjestää asetusten mukaisella tavalla. Annalassa toisen kerroksen käyttäjämäärä on rajattu paloturvallisuussyistä. Uuden poistumisportaan rakentamista yläkertaan pidettiin suojellulle rakennukselle liian raskaana toimenpiteenä. Huvilaan halutaan tehdä vain sellaisia muutoksia, jotka ovat käytön kannalta välttämättömiä.

Annalan kaltaisen vanhan rakennuksen ostamista harkitessa työryhmässä on hyvä olla mukana maankäyttö- ja rakennuslain asiantuntemusta. Alkuvaiheessa on tärkeä arvioida, soveltuuko kohde ostajakandidaatin suunnittelemaan käyttötarkoitukseen ja mitä haluttu muutos edellyttää. Myös rakennuksen kuntoarvioon on syytä tutustua huolellisesti ennen tarjouksen jättämistä.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Annalan korjausta on tehty myös oppilaitosyhteistyönä. Alkuvaiheessa esimerkiksi Ammattiopisto Liven oppilaiden puhdistusmaalaukset ja värikartoitukset auttoivat huvilan siistimisessä jo ennen varsinaista restaurointisuunnittelua. Sittemmin yhteistyötä on tehty myös ammattikorkeakoulu Metropolian ja Aalto-yliopiston arkkitehtuurin laitoksen kanssa. Annalan visioon on kuulunut alusta lähtien ajatus siitä, että huvilaa ja sen historiaa hyödynnetään opetustarkoitukseen.

AVUSTUKSIA JA VAPAAEHTOISTYÖTÄ
Annalan huvilan rahoitus on kerätty kokoon eri kanavista. Joukkorahoituskampanjan lisäksi merkittävän osan kustannuksista on kattanut entistämisavustus, jota Museovirasto myöntää vuosittain erilaisten kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten korjaamiseen. Annalan kaupan ehtoihin kuuluneeseen julkisivujen korjaamis- ja maalaustyöhön saatiin huomattavat avustukset Museoviraston lisäksi myös ELY-keskukselta. Huvilan ylläpitokulut maksetaan tilavuokrauksesta ja sunnuntaikahvila Café Annebergista saatavilla tuloilla. Tilavuokraus ja kahvila toimivat vapaaehtoisvoimin.

Vanhan rakennuksen korjaaminen ja ylläpito on pitkäjänteistä työtä ja vaatii monelta sitoutumista. Kun toiminta perustuu vapaaehtoisuuteen, aktiivien jaksamisesta huolehtiminen ja vuorovaikutukseen panostaminen on tärkeää. Vaikka haasteita voi tulla, kukin vapaaehtoinen tuo hankkeeseen omat taitonsa ja tietonsa.



Taloprojektiin on kuulunut yhteistyötä myös kaupungin kanssa. Tämä ei ole kuitenkaan sujunut aina mutkattomasti. Annalassa kaupan ehtoihin kuului julkisivutöiden lisäksi myös huvilan irrottaminen Annalanmäen olemassa olevista vesihuolto- ja sähköverkoista. Kauppojen jälkeen tähän tarvittavia kunnollisia dokumentteja ei kuitenkaan ollut etenkään vesihuollon osalta saatavilla. Vanhaan infrastruktuuriin liittyvä informaatio tuntui perustuneen osin perimätietoon, jonka saamista hankaloitti osaltaan myös pitkäaikaisen isännöitsijän eläköityminen. Annalalaiset peräänkuuluttavatkin myyjää selvittämään ja dokumentoimaan verkostot etukäteen, jos tällaisia ehtoja asetetaan. Myös kustannuksia ja ostajan mahdollisuuksia selvitä kokonaisvaatimuksista olisi hyvä arvioida, jos tavoitteena on vanhan kunnostaminen ja yhteisöllinen käyttö.

Varojen kerääminen huvilan kunnostamiseksi on Annalassa edelleen lähivuosien tärkein tehtävä. Toiminta puutarhakulttuurin keskuksena kehittyy vähitellen yhteistyössä eri toimijoiden kanssa, mutta visio keskuksesta on jo olemassa. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen pelastusoperaatio on kuitenkin ollut jo nyt tärkeä kulttuuriteko. Annalan huvila on joukkovoimin toteutettu hanke, jonka vaikutukset levittäytyvät kauas rakennuksen seinien ulkopuolelle.

Tiesitkö?

Annala on Helsingin toiseksi vanhin puisto- ja puutarha-alue heti Kaisaniemen puiston jälkeen.

Annalan huvilarakennus edustaa hillittyä puuempirearkkitehtuuria.

Annalan arkojen kasvien talvehtimista varten rakennettu talvipuutarha eli orangeria on peräisin 1840-luvulta.

Alueella toimiva Suomen Hyötykasviyhdistys osti huvilan vuonna 2017.

100 000 euron ostosumman keräämiseen käytettiin Mesenaatti.me -verkkosivua.

Café Anneberg tarjoaa perinteisiä leivonnaisia kauniin puiston keskellä Waseniusten hengessä.

Maksoi euron, kustansi miljoonan
Hietsun paviljonki & Koy Töölön Kylätalo Hietsu

Hietsun Paviljonki on entinen pukuhuonerakennus, joka toimii nykyisin vapaan taiteen kulttuuritalona ja kaupunkilaisille vuokrattavana tilana. Kuva: Juha Laitalainen.

HISTORIALLINEN PUKUPAVILJONKI OMAKSI EUROLLA

Töölön kaupunginosassa Hietaniemen uimarannan korkeiden mäntyjen siimeksessä sijaitsee erikoinen kylätalo. Töölön kylätalo Hietsu – tuttavallisemmin Hietsun Paviljonki - on vuonna 1930 rakennettu Hietaniemen uimarannan kahvila- ja pukuhuonerakennus, jonka töölöläiset asukasaktiivit ovat korjanneet kulttuuri- ja tapahtumataloksi.

Kaupunki myi purku-uhan alla olleen rakennuksen Töölön kaupunginosat ry ja paikallislehti Töölöläisen perustamalle yleishyödylliselle kiinteistöosakeyhtiölle vuonna 2013. Kauppahinnaksi sovittiin yksi euro.

Vuosien 2014–2015 aikana paviljonki kunnostettiin kansalaisjärjestöjen ja kaupunkilaisten käyttöön Töölön omaksi kylätaloksi. Mukana olivat paviljongin nykyinen toiminnanjohtaja **Markku Koivusalo**, Töölöläisen päätoimittaja **Mikko Keski-Vähälä** ja paviljongin muutossuunnitteluun osallistunut arkkitehti **Ville Ylönen**.

Euron kauppahinta kuulostaa lupaavalta, mutta tekijöiden mukaan kylmän puurakennuksen muuttaminen ympärivuorokautiseen käyttöön vaati noin miljoonan euron peruskorjauksen. Miten tällaiseen projektiin ryhdytään – ja miten se saadaan onnistumaan?

Julkisivun pesua Hietsun paviljongilla. Kuva: Mikko Keski-Vähälä.

HELSINGIN ENSIMMÄINEN JULKINEN PUKUPAVILJONKI VALMISTUI VUONNA 1930

Kaupunkilaisten lisääntyneen vapaa-ajan ja uimarantaelämän tarpeita palvelemaan suunniteltu pukupaviljonki valmistui Hietarannalle vuonna 1930. Suunnittelusta vastasi silloinen Helsingin kaupunginarkkitehti **Gunnar Taucher**. 1950-luvulla rakennus sai vuokralaisekseen Helsingin Sotainvalidien Naisjaoston, joka muutti paviljongin toisen siiven jaoston kesäkahvilaksi.

Kun Hietarannan uusi ympärivuotiseen käyttöön sopivan kahvila- ja pukuhuonerakennus valmistui vuonna 2011, vanha pukupaviljonki jäi vaille virkaa. Kaupungin 2000-luvun vaihteessa teettämä selvitys povasi rakennukselle kallista peruskorjausta ja huonokuntoiseksi arvioitu paviljonki joutui purku-uhan alle.

Töölöläiset asukasaktiivit olivat kuitenkin paviljongin kohtalosta eri mieltä. Paikallinen Töölö-seura oli teettänyt rakennuksesta oman kuntoarvionsa ja purkamisen sijaan aktiivit esittivät paviljongin muuttamista asukastaloksi. Töölö ry ja paikallislehti Töölöläinen ideoivat paviljongin jatkokäyttöä ja kävivät kaupungin kanssa neuvotteluja rakennuksen hankinnasta.

KESÄPAVILJONGISTA YMPÄRIVUOTISEEN KÄYTTÖÖN

Nyt Hietsun paviljonki on muutettu sopimaan ympärivuorokautiseen käyttöön. ”Lähtökohtamme oli vanhojen rakenteiden hyödyntäminen ja perinteistä puurakentamista kunnioittava korjaustapa”, paviljongin korjaussuunnitteluun osallistunut arkkitehti Ville Ylönen kertoo.

Ylönen päätyi Hietsun projektiin mukaan arkkitehtuurin lopputyönsä kautta vuonna 2011. Otaniemen kampukselta löytyi ilmoitus purku-uhan alla olevasta puupaviljongista, jolle pitäisi laatia uudelleenkäyttö- ja korjaussuunnitelman luonnokset.

Hietsun paviljongilla ei ole kaavassa suojelustatusta, mutta vanhaa on pyritty säästämään mahdollisimman paljon. Kun rahat olivat vähissä, osa ratkaisuista, esimerkiksi ovet ja ikkunat, jouduttiin korjaamaan hinta edellä. ”Nyt kun paviljongin talous on saatu vakaalle pohjalle, olemme miettineet palauttavia entisöintitöitä”, Ylönen toteaa.

Varsinaiset muutostyöt on toteutettu ammattilaistyönä, mutta Hietsun paviljongilla julkisivun kunnostusta ja ympäristön siivoamista on tehty myös talkoovoimin. ”Talkootöiden merkitys oli ennen kaikkea yhteishengen nostattaminen ja näkyvyyden saaminen”, Mikko Keski-Vähälä sanoo.

Hietsun paviljongin juhlasalissa on järjestetty vuosien varrella muun muassa taidenäyttelytoimintaa. Kuva: Juho Nurmi 2016. Helsingin kaupunginmuseo.

Hietsun paviljongin vanhat pukukopit ennen muutostöitä. Kuva: Mikko Keski-Vähälä.

MILJOONAN KORJAUSKULUT

Paviljongin korjauskulut yritettiin rahoittaa aluksi kokonaan avustuksilla ja pankkilainoilla. Kun rahat eivät riittäneet, monet projektissa aktiivisesti mukana olleet lainasivat remonttiin lopulta myös omia rahojaan. Aivan pienistä summista ei ollut kyse. Suurin yksittäinen laina oli 400 000 euroa. Korot sovittiin paviljongin ilmaisena käyttöoikeutena. Myös Koivusalo, Keski-Vähälä ja Ylönen kertovat sijoittaneensa korjaukseen omia rahojaan.

Riskeistä huolimatta investoinnit ovat kannattaneet. Suurin osa lainoista on saatu maksettua takaisin, ja Helsingin rakennuslautakunta myönsi korjaajille Rakentamisen Ruusu -kunniamaininnan vuonna 2015. Tekijät kertovat, että oman rahan sijoittaminen on myös sitouttanut ja motivoinut ihmisiä paviljongin kehittämiseen. ”Meillä on hyvä henki ja päätämme asioista yhteisymmärryksessä”, Markku Koivusalo kertoo.

TOIMINNALLA ON JOHTAJA

Uraansa Helsingin yliopistolla ja erilaisissa akateemisissa konteksteissa tehnyt Koivusalo toimii nykyisin täysipäiväisesti paviljongin toiminnanjohtajana.

Hietsussa juoksevien asioiden hoitamisvastuun keskittäminen on todettu toimivaksi. ”Jos kaikki tekevät projektia muiden töiden ja vastuiden ohessa, hommat eivät yleensä hoidu”, Koivusalo huomauttaa.

Hietsun paviljongissa keskeinen hoidettava tehtävä ja tulonlähde on tilavuokraus. Rakennuksessa on kaksi juhlasalia ja työhuoneita, joiden vuokralaisia ovat taiteilijat ja muut kulttuurialan toimijat. Vuokralaiset ovat myös osaltaan kehittäneet paviljongin suuntaa. ”Otimme vuokralaisiksi muusikkoja ja jossain vaiheessa huomasimme, että puisessa paviljongissa on erinomainen akustiikka”, Koivusalo kertoo.

Sittemmin Hietsun paviljongista on muotoutunut konserttipaikka, jossa soitetaan korkeatasoisia ja kokeellisia keikkoja klassisesta musiikista jazziin. Vuonna 2021 paviljongin musiikkitoiminta sai musiikin valtiopalkinnon.

Kulttuurialan tunnustuspalkinnot motivoivat, vaikka lopputulosta ei olisikaan visioitu etukäteen valmiiksi. ”Jos olisimme esittäneet hankintavaiheessa kaupungille, että teemme korjauskelvottomaksi leimatusta pukupaviljongista korkeatasoisen konserttitalon, meille olisi varmaan naurettu”, Mikko Keski-Vähälä sanoo.

Hietsun paviljongin sisätilojen pintoja puhdistettiin hiekkapuhaltimella. Kuva: Mikko Keski-Vähälä.

KAUPUNGINOSALUOTSIT APUNA
Tekijät kertovat, ettei kaupungin eri toimialojen kanssa operoiminen ole ollut aina mutkatonta. Maanvuokrasopimuksen tulkinta on aiheuttanut erimielisyyksiä ja paviljongin etupihan konttikahvilasta on väännetty.

Tekijät harmittelevat, ettei paviljongin maavuokrasopimuksen ehtoja ja vaikutuksia tuleviin käyttömahdollisuuksiin ollut mahdollista puntaroida rauhassa hankintavaiheessa. ”Hietsun paviljongin kohdalla rakennusta uhkasi purkaminen ja tärkeintä oli saada talo pelastettua”, Keski-Vähälä kertoo, ja lisää, ettei vanhojen rakennusten hankintavaiheessa saisi olla kiire.

Haasteista huolimatta kaupungilta on saatu myös apua. Hietsun paviljongin kohdalla etenkin kaupungin kulttuuritoimiala ja kulttuurista vastaavat toimijat ovat tukeneet talon kulttuuritapahtumia. Myös kaupunginosaluotsit on koettu paikoin hyödylliseksi. ”Luotsit osaavat usein ohjata kysymykset eteenpäin oikeille tahoille”, Ylönen sanoo. Tekijät pohtivat, voisiko kaupungilla olla kylätaloille oma vastuutaho, joka voisi tukea ja koordinoida vastaavia hankkeita tulevaisuudessa.

KATSO LISÄÄ:

Helsingissä toimii seitsemän kaupunginosaluotsia eli stadiluotsia, kukin oman suurpiirinsä alueella. Luotsien tarkoitus on muun muassa tukea kaupunkilaisten, yhteisöjen ja kaupungin työntekijöiden keskinäistä vuoropuhelua.

https://www.hel.fi/fi/paatoksenteko-ja-hallinto/osallistu-ja-vaikuta/tukea-yhdessa-tekemiseen/stadiluotsit

Tiesitkö?

Töölön kylätalo Hietsu on vanha pukuhuonerakennus, joka toimii nykyisin vapaan taiteen kulttuuritalona ja kaupunkilaisille vuokrattavana tilana.

Arkkitehti Gunnar Taucherin suunnittelema paviljonki oli Helsingin ensimmäinen yleinen pukupaviljonki.

Alueen asukasaktiivien muodostama Koy Töölön Kylätalo Hietsu osti purku-uhan alla olleen rakennuksen kaupungilta yhden euron kauppahintaan ja korjasi sen miljoonalla eurolla.

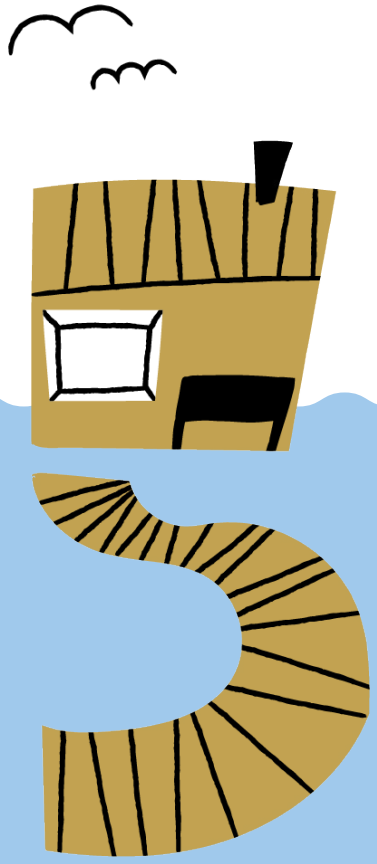
Vuonna 2015 valmistunut kunnostustyö sai Helsingin rakennuslautakunnan Rakentamisen Ruusu -kunniamaininnan.

Kulttuuri- ja tapahtumakäytössä olevan talon musiikkitoiminta sai vuonna 2021 musiikin valtiopalkinnon.

5. Yhteenveto

Ohjenuoria onnistumiseen

Miten talohanke saadaan onnistumaan ja miten pahimmat karikot voidaan välttää? Tähän yhteenvetoon on koottu taloprojektin etenemistä havainnollistava tiekartta sekä kymmenen tehtävän muistilista rakennuksen pelastushankkeen tueksi.



1. Toiminnallinen idea

Määritelkää projektinne tekijät, kohderyhmä ja päämäärä.

2. Oikea rakennus

Tutustukaa rakennukseen huolellisesti ja arvioikaa, soveltuuko se tarpeisiinne. Laatikaa toteutuskelpoinen suunnitelma tarvittavista korjaus- ja muutostöistä.

3. Ammattilaiset apuun

Vanhan rakennuksen korjaaminen voi olla monimutkaista. Palkatkaa pätevät arkkitehdit, insinöörit ja urakoitsijat, joilla on kokemusta historiallisten rakennusten korjaamisesta.

4. Rakentamisen luvat ja reunaehdot

Selvittäkää, millaisia lupaprosesseja vaaditut muutostyöt vaativat. Keskustelkaa kaupunginmuseon ja rakennusvalvonnan kanssa jo projektin alkuvaiheessa. Varautukaa siihen, että lupaprosessien käsittelyajat voivat olla pitkiä.

5. Budjetti ja aikataulu

Laatikaa alustava viiden vuoden meno- ja tuloarvio, johon sisältyy rakennuksen ostaminen, juridiset toimenpiteet, korjaus- ja muutostyöt sekä ylläpito.

Joskus alkuperäinen menoarvio on voinut jopa kolminkertaistua, joten budjettiin ja aikatauluun kannattaa varata reilusti pelivaraa.

6. Rahoitus

Varmistakaa tarvittava rahoitus. Neuvotelkaa pankin kanssa ja pohtikaa erilaisia yhteistyömahdollisuuksia. Hakekaa korjausavustuksia ja selvittäkää edellytyksenne keräyskampanjoihin.

7. Organisaatiorakenne

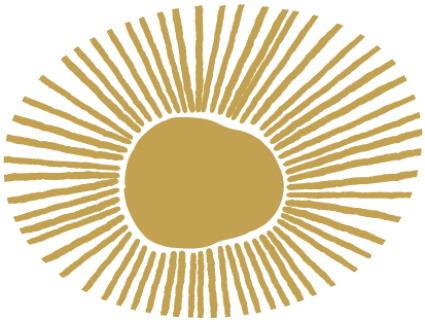
Selvittäkää, millainen organisaatiorakenne talon ostamista ja hallinnointia varten tarvitaan. Yhdistyksen kannattaa harkita erillisen kiinteistöyhtiön perustamista.

8. Talkootyöt ja viestintä

Talkootyöt kehittävät yhteishenkeä. Talkoot ja tapahtumat ovat keinoja viestiä projektista heti alkuvaiheessa. Hyödyntäkää erilaisia viestintäkanavia ja kontaktoikaa keskeiset kohderyhmät.

9. Toiminnan kehittäminen ja ylläpitäminen

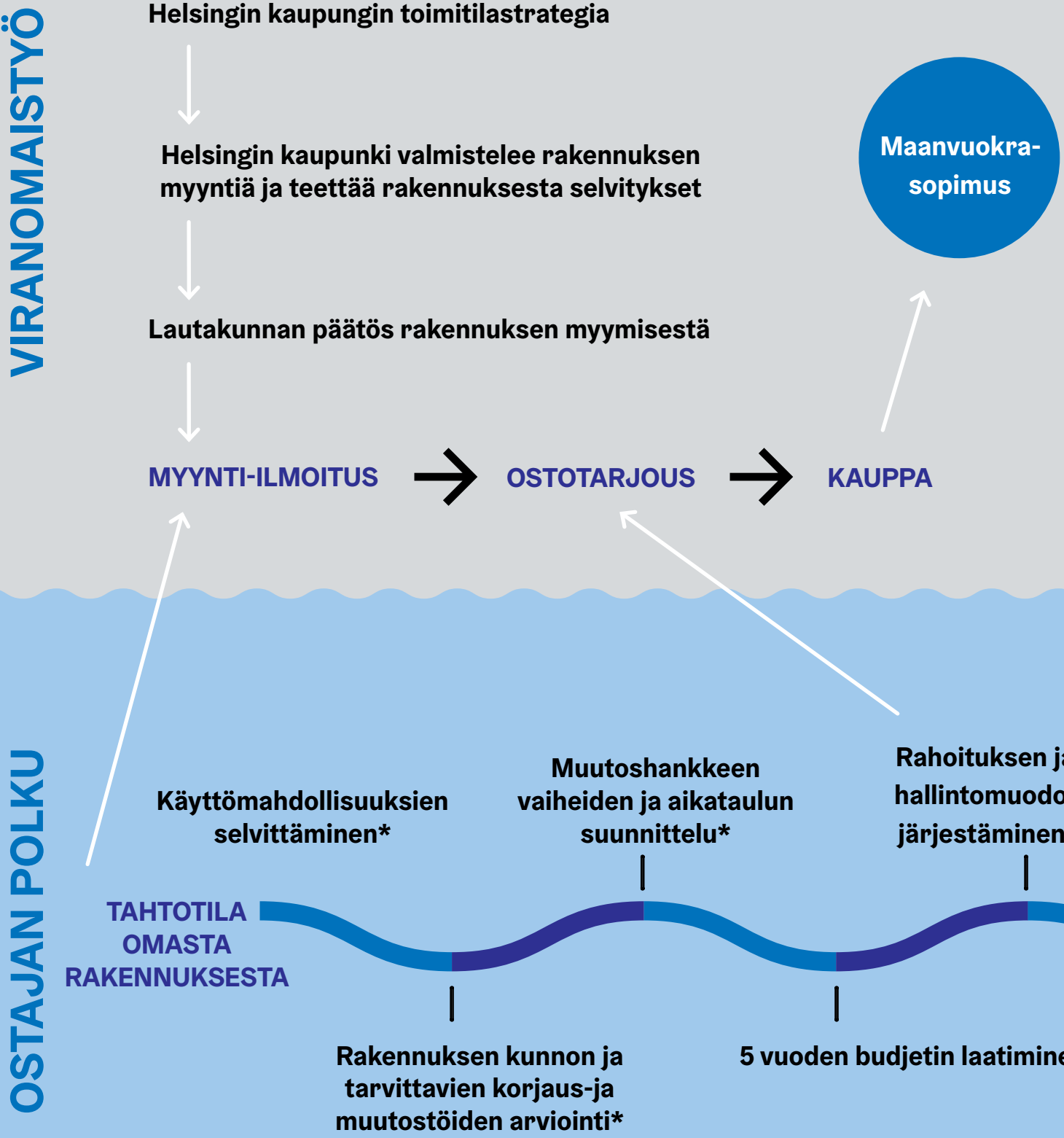
Toiminnan ylläpitäminen arjessa vaatii organisointia ja vapaaehtoisten motivaatiosta huolehtimista. Panostakaa avoimeen kommunikaatioon ja yhteisöllisyyden ylläpitämiseen.



10. Yllätyksiin varautuminen

Taloprojekteihin voi liittyä yllätyksiä hankkeen edetessä. Varatkaa budjettiin ja aikatauluun jouston mahdollisuus. Valmistautukaa käsittelemään konflikteja sopuisasti ja rakentavasti.

Tiekartta talohankkeen tueksi

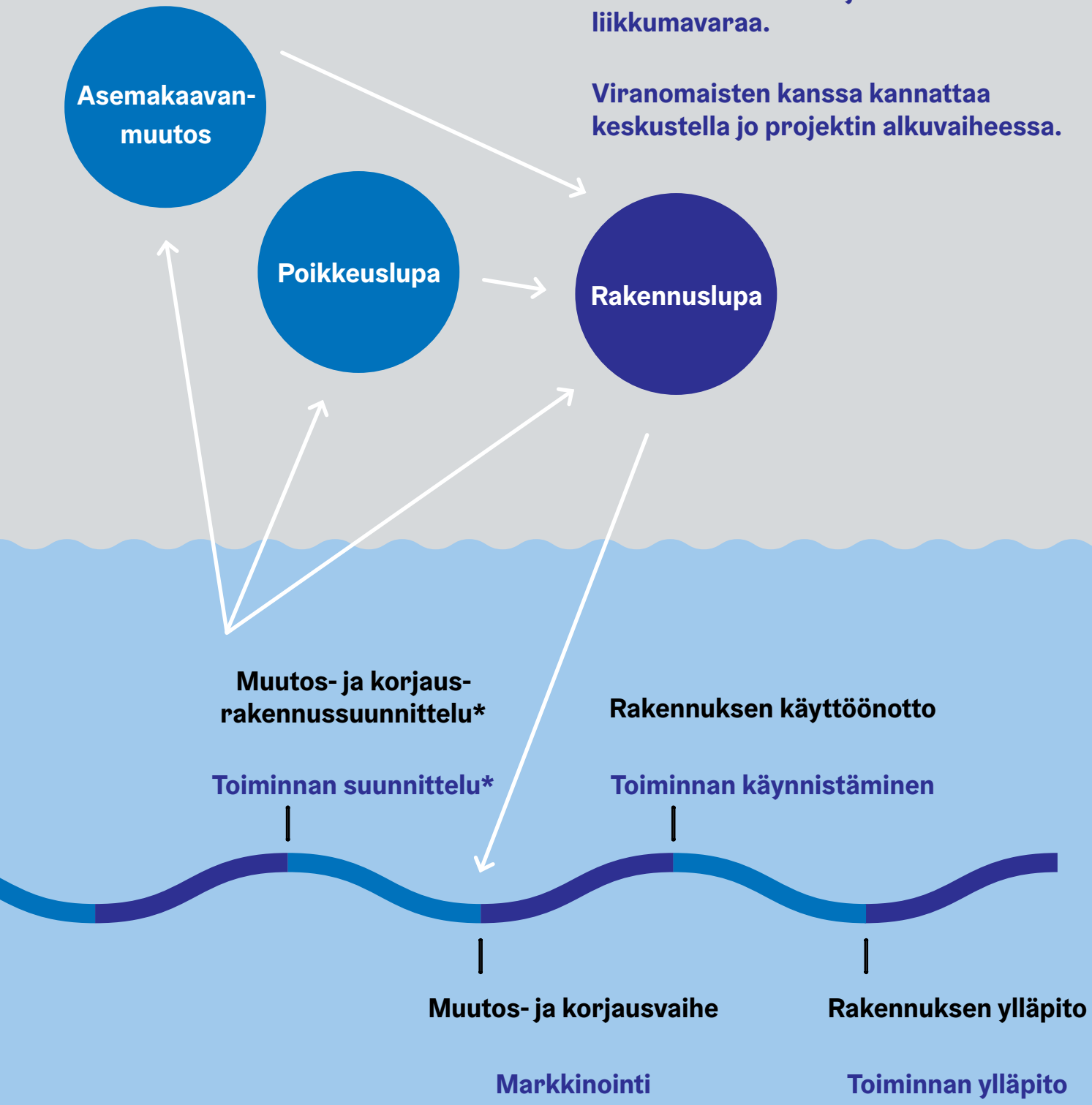


* Maankäytön ja rakennusalan asiantuntija

Lupaprosessien käsittelyajat voivat olla pitkiä.

Talohankkeelle kannattaa laatia realistinen aikataulu ja varata siihen liikkumavaraa.

Viranomaisten kanssa kannattaa keskustella jo projektin alkuvaiheessa.



Hyödyllisiä verkkosivuja

Helsingin kaupungin kiinteistöstrategia
https://www.hel.fi/static/helsinki/valtuustoseminaari-2019/kiinteistostrategia.pdf

Helsingin kaupungin myyntiin tulevat ja myytävät kohteet
https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tilat/myytavat-tilat/

Helsingin kaupungin ohje rakentamiseen tarvittavista luvista
https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/tontit-ja-rakentamisen-luvat

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys
https://www.hel.fi/static/rakvv/Rakennusjarjestys.pdf

Helsingin kaupunginmuseon sivusto ja yhteystiedot
https://www.helsinginkaupunginmuseo.fi/tietoa-museosta/

Helsingin kaupungin Kulttuuriympäristöohjelma
https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/julkaisut/aineistot/aineistoja-01-23.pdf

Kiinteistörekisteri
https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/asiointipalvelu-henkiloasiakkaille

Lupapiste.fi -palvelu rakennuslupien ja vähäisten poikkeamisten hakemista varten
https://www.lupapiste.fi/login/fi

Mesenaatti.me -sivusto joukkorahoituskampanjan järjestämistä varten
https://mesenaatti.me/

Museoviraston entistämisavustus
https://www.museovirasto.fi/fi/avustukset/rakennukset

Museoviraston sivusto neuvoo vanhojen rakennusten korjaamisessa
https://www.korjaustaito.fi/

Seurantalojen korjausavustus
https://kotiseutuliitto.fi/seurantaloavustukset-seurantalojen-korjausavustus-myonnetyt-avustukset-maakunnittain-2019/

Helsingin kaupunki /
kaupunkiympäristön toimiala

Kuvailulehti

Tekijät	Marianna Heikinheimo, Liisa Ryynänen ja Salla Heijari, Ark-byroo oy
Nimeke	Kaupunkilaisten käsikirja Helsingin historiallisten rakennusten pelastushankkeisiin
Sarjan nimeke	Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön julkaisuja
Sarjanumero	2023:27
Julkaisuaika	2023
Sivuja	60
Liitteitä	0
ISBN	978-952-386-359-0 (verkkoversio), 978-952-386-358-3 (painettu versio)
ISSN	2489-4230 (verkkoversio), ISSN 2489-4222 (painettu versio)
Kieli, koko teos	Suomi
Kieli, yhteenveto	Suomi, ruotsi, englanti

Tiivistelmä:

Helsingin kaupunki omistaa noin 200 vanhaa rakennusta, joille sen omilla palvelualoilla ei ole käyttöä ja joista kaupunki aikoo nyt toimitilastragiansa mukaisesti luopua. Myytäviin kohteisiin kuuluu monenlaisia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia kartanoista kesähuviloihin ja ravintoloihin. Monet niistä sijaitsevat virkistysalueella tai muuten erityisissä paikoissa.

Helsinki ei rajaa rakennusten ostajajoukkoa, mutta haluaa tukea toimia, jotka mahdollistavat rakennusten säilymisen yhteisöllisessä ja kaupunkilaisia palvelevassa käytössä. Tämän OmaStadi-aloitteesta syntyneen käsikirjan tarkoitus on koota yksiin kansiin keinovalikoima, joka auttaa kaupunkilaisia Helsingin vanhojen rakennusten ostamisessa ja pelastamisessa yhteisölliseen käyttöön.

Käsikirja antaa tietoa rakennusten ostoprosessista, aikataulun ja talousarvion laatimisesta sekä erilaisista rahoituskanavista. Se avaa myös vanhojen rakennusten uusiokäytön ja korjaamisen kannalta keskeisimpiä rakentamisen lupia. Lisäksi käsikirja esittelee kaksi inspiroivaa esimerkkiä jo toteutuneista talohankkeista sekä esittelee kaaviomaisen tiekartan, jonka tarkoitus on auttaa hahmottamaan talohankkeen vaiheita niin ostajan kuin kaupungin viranomaistyön näkökulmista.

Avainsanat:

peruskorjaus, käyttötarkoituksen muutos, kiertotalous, kaupunkikulttuuri, kulttuuriperintö, käsikirja, rakentamislupa, poikkeamislupa, asemakaava, rakennussuojelu, yhteisöllisyys

Helsingfors stad /
Stadsmiljösektorn

Presentationsblad

Författare	Marianna Heikinheimo, Liisa Ryynänen och Salla Heijari, Ark-byroo oy
Titel	Stadsbornas handbok för räddningsprojekten av Helsingfors historiska byggnader
Seriebeteckning	Stadsmiljöns publikationer i Helsingfors stad
Serienummer	2023:27
Datum	2023
Sidantal	60
Bilagar	0
ISBN	978-952-386-359-0 (nätpublikation), 978-952-386-358-3 (tryckt publication)
ISSN	2489-4230 (nätpublikation), ISSN 2489-4222 (tryckt publication)
Språk, hela verket	Finska
Språk, sammanfattning	Finska, svenska, engelska

Sammanfattning:

Helsingfors stad äger cirka 200 gamla byggnader som inte längre används av stadens egna tjänstesektorer och som nu planeras att säljas i enlighet med stadens fastighetsstrategi. Fastigheterna omfattar ett brett utbud av byggnader av kulturhistoriskt värde, från herrgårdar till sommarvillor och restaurangbyggnader. Många av dem befinner sig i rekreationsområden eller andra speciella platser.

Helsingfors stad begränsar inte köparskaran utan vill stödja åtgärder som bevarar byggnader för gemensamt bruk till förmån för alla stadsbor. Syftet med denna handbok är att sammanställa en uppsättning verktyg som hjälper invånarna i Helsingfors att köpa och rädda dessa byggnader.

Handboken ger information om förvärvsprocessen, upprättande av tidsplan och budget samt att hitta olika finansieringskanaler. Den ger också information om de väsentligaste bygglov för återanvändning och reparation av äldre byggnader. Dessutom presenterar handboken två inspirerande exempel på redan genomförda projekt och en schematisk färdplan som beskriver projektets olika faser både ur köparens och stadens myndigheters perspektiv.

Nyckelord:

ombyggnad, ändring av användningsändamål, cirkulär ekonomi, stadskultur, kulturarv, handbok, bygglov, avvikelse tillstånd, detaljplan, byggnadsskydd, gemenskap

City of Helsinki /
Urban Environment Division

Documentation page

Authors	Marianna Heikinheimo, Liisa Ryynänen and Salla Heijari, Ark-byroo oy
Title of publication	The Citizens' Handbook for Rescue Projects of Historic Buildings in Helsinki
Series name	Publications of the City of Helsinki Urban Environment Division
Serial number	2023:27
Time of publication	2023
No. of pages	60
No. of appendices	0
ISBN	978-952-386-359-0 (web publication), 978-952-386-358-3 (printed publication)
ISSN	2489-4230 (web publication), ISSN 2489-4222 (printed publication)
Language, entire work	Finnish
Language, summary	Finnish, Swedish, English

Summary:

The City of Helsinki owns around 200 old buildings, which its service sectors have no use for and which the city is now planning to sell following its Real Estate Strategy. The properties include a wide range of buildings with cultural and historical value, from mansions to summer villas and restaurants. Many of them are in recreation areas or other unique places.

Helsinki does not limit the buyer crowd but wants to support communal use that serves the citizens. The purpose of this handbook is to gather in one cover a selection of tools that will help the citizens of Helsinki in buying and rescuing these buildings.

The handbook provides information on purchasing buildings, preparing a schedule and budget, and finding different financing channels. It also gives information about the most critical building permits for reusing and repairing old buildings. In addition, the manual presents two inspiring examples of completed projects and a diagrammatic road map, which outlines the steps of the project from the perspectives of both the buyer and the city's public authority work.

Keywords:

refurbishment, change of use, circular economy, urban culture, cultural heritage, handbook, building permit, deviation permit, zoning plan, building conservation, community spirit

OmaStadi 2020–2021

Helsinki

Kaupunkiympäristön toimiala huolehtii Helsingin kaupunkiympäristön suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta, rakennusvalvonnasta sekä ympäristöön liittyvistä palveluista.