

Täydennetty lausunto

Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) soveltamisohje viranomaisille

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli

Lausunto 31.3.2025// *täydennetty lausunto 4.4.2025 (täydennykset kursiivilla)*

Kommenttinne ohjeluonnoksen luvusta 1 (pykälät 1–4), yleiset säännökset

-

Kommenttinne ohjeluonnoksen luvusta 2 (pykälät 5–12), suojelusta päättäminen

Paras tapa suojella rakennusta on pitää sitä tarkoituksenmukaisessa käytössä. Tilankäytön tarpeet muuttuvat ajassa toimintaympäristön muuttuessa. Esimerkiksi kaupungistuminen, elinkeinorakenteen muuttuminen, teolliset innovaatiot ja työntekemisen tapojen muutos ovat ilmiöitä, jotka muuttavat tilatarpeita paljon.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli painottaa rakennuksen ja sen ympäristön käytön edellytysten kartoittamista ennen suojelupäätöksen tekoa. Ongelmia voi syntyä siitä, että esitys suojelupäätöksestä tehdään ilman, että tiedetään millaisia mahdollisuuksia tai rajoitteita esimerkiksi voimassa oleva kaava tai mahdollisen kaavamuutoksen reunaehdot tuovat kohteen käytölle. Päätöstä suojelusta ei pidä tehdä irrallaan käyttötarkoitusten realismista eikä taloudellisista vaikutuksista.

Vuoropuhelu kiinteistönomistajan kanssa on välttämätöntä jo ennen suojelupäätöksen virallista kuulemisvaihetta! Tähän asti kokemukset kentältä ovat osittain aivan toisenlaisia: esimerkiksi RKY-statusta viedään kaavoihin kuulematta kiinteistönomistajia.

Yksi olennainen keino edistää suojeltavan rakennuksen käyttöä on käyttötarkoituksuu muutosten helpottaminen joko suoraan rakentamisluvalla tai uudella kaavalla. Mikäli muutos edellyttää uutta kaavaa, on ripeä prosessi ja määräyksiltään joustava kaava selvästi parempi kuin pitkäkestoisesti valmisteltu ja tiukkoja ehtoja asettava kaava. Myös väliaikaiskäytön helpottaminen on tarpeellinen osa keinovalikoimaa – tässäkin viranomaisprosessin sujuvuus on tärkeää.

Muuttuvissa olosuhteissa (elinkeinorakenteen muutokset, tilatarpeen muutokset, ylläpitokustannukset ja -päästöt jne.) myös suojelun purkaminen voi olla perusteltua – tämänkin tulee olla osa keinovalikoimaa.

Kommenttinne ohjeluonnoksen luvusta 3 (pykälät 13–15), valtion korvausvelvollisuus

Kohtuullista hyötyä arvioitaessa tulee huomioida paikalliset olosuhteet, kuten erityisesti se, että jos rakennuksella ei ole järkevää taloudellista käyttöä, tai se sijaitsee teollisuusalueen sisällä, niin silloin tulee maksaa täysi korvaus ylläpidosta.

Kommenttinne ohjeluonnoksen luvusta 4 (pykälät 16–20), suojelun turvaaminen

Pykälä 17: Mikäli viranomainen teettää kustannuksellaan välttämättömiä korjaustoimia ja edelleen perii kustannukset omistajalta, tulee sen samalla sitoutua maksamaan täysi korvaus rakennuksen ylläpidosta edellyttäen, että rakennukselle ei löydy järkevää ja taloudellista käyttöä.

Kommenttinne ohjeluonnoksen luvusta 5 (pykälät 21–24), erinäiset säännökset

-

Muut mahdolliset kommentit

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Raklin jäsenistö on keskustellut rakennutun kulttuuriympäristön (RKY) vaikutuksista elinkeinon harjoittamiseen, ylläpitokustannuksiin ja kiinteistöjen kehittämiseen. Etenkin teollisuuden yrityksillä on paljon ongelmia sen suhteen, miten teollisuusalueiden sisällä olevat RKY-kohteet vaikeuttavat tuotantotoimintoja. Seuraavassa vedetään yhteen teollisuuden kiinteistöjohdon kanssa käytyjä keskusteluja.

Teollisuusalueilla toiminnan kehittäminen on jatkuvaa. Suojelumerkinnät haittaavat alueen kehittämistä niin teknisesti kuin aikataulullisesti. Teollisuusalueella suojellut rakennukset ovat suojakuoria liiketoiminnan prosessille. Jos rakennukset eivät ole osana tuotantoprosessia, ne ovat yleensä tarpeettomia. Talot ovat tiettyihin aikaisempiin teollisuuden prosesseihin valmistettuja ja muutokset muuhun käyttöön ovat kalliita. Suojelumääräyksen purkaminen tukisi toiminnan kilpailukykyä. Jos alueiden kehittämistä hankaloitetaan, niin tehdas saatetaan joutua sulkemaan.

Kun teollisuus poistuu, on rakennuksille erittäin vaikea löytää käyttöä. Tilaa on paljon, rakennukset ovat räätälöityjä ja paikallinen markkina olematon. Suurten kaupunkien kyljessä oleville alueille voidaan olettaa syntyvän käyttöä, muille ei. Erään teollisuusyrityksen arviot omistuksessaan olevasta kiinteistökannasta vuodelta 2021:

- RKY-kohteiden määrä kiinteistöportfoliosta on noin 500.000 m²
- Kiinteistönomistaja arvioi, että noin 50 %:lle omistuksessaan olevista RKY-kohteista voisi jatkossa löytyä käyttöä
- RKY-tiloista on v. 2021 tyhjänä noin 20 %
- Vuosittaiset ylläpitokulut tyhjinä olevista RKY-kohteista ovat noin 2,5 miljoonaa euroa

Rakli ehdottaa, että etenkin teollisuusalueiden RKY-kohteista laaditaan realistinen tilannekuva ja jatkokäyttömahdollisuuksien kartoitus Museoviraston, muiden viranomaisten ja keskeisten kiinteistönomistajien kesken. Tähän sisältyisivät suojeluperusteina olevien seikkojen lisäksi tyhjän tilan määrän, taloudellisten kustannusten ja hiilidioksidipäästöjen arvioiminen sekä potentiaalisen käytön kartoitus. Investoinnit suojelukohteeseen edellyttävät, että kiinteistönomistajalla on riittävän varma näkymä kohteen tulevasta käytöstä.

Kimmo Kurunmäki

johtaja, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli