

RY 2/2018

Welcome to the RY Rakennettu Ympäristö Magazine. In this issue, our main theme is Historical Buildings and Conversions.

Architectural conservation is a fairly new concept in Finland. It relies on tools that have been created in the 1970's and 80's, including the organizations responsible for it. Mr. **Mikko Härö**, Chief Intendant of the National Board of Antiquities and Historical Monuments, analyses the present situation, as the national targets have been reduced to give more scope to municipal autonomy.

The new trend can be clearly seen in the revised national land use guidelines that the Finnish Government issued last December. According to the guidelines, one of their objectives is simple: to focus on viable natural and cultural environment and natural resources. Conservation of natural resources is certainly in line with the idea of architectural conservation. However, the present emphasis on energy efficiency can easily overshadow other considerations, including the durability of buildings, from the ecological point of view or otherwise.

The former Finnish National Building Code has now been abolished, and a new set of Ministry Decrees has taken its place. **Risto Pesonen**, retired Manager of The Confederation of Finnish Construction Industries RT, and a Free Editor, has collected a team of experts to discuss the situation, including our Society's Chairman, Mr. Pekka Seppälä from Oulu. The team finds that more co-operation between local BC organisations is necessary to create unified practices for everyone to follow. As Ministry Guidelines have ceased to exist, BC officials have to refer to the memorandums attached to the new Acts, when possible, and otherwise solve their problems with collegial co-operation.

Already, there are examples of these unified practices, because the BC Departments and other organizations have co-operated to create them. The former Topten-group which started its work for this purpose some 10 years ago, now has 16 members: communities who follow the practices that the group develops together. Mr. **Pasi Timo**, Technical Control Manager of Vantaa City Building Control, lists some of the main results of this work.

Speaking of the Topten group, we mention here that the group has conducted a survey among the clients of BC Departments to find out their response to our services. It has turned out that the inspection services drew the highest scores and our permit procedure the lowest. The differences were very small, however. Generally speaking, our clients found it difficult to get hold of us, but when they did reach us, they were happy with our professional skills and our attitude towards them and towards our work. This analysis comes from Ms. **Sirkku Malviala**, Acting Director of Espoo City BC Department.

The Ministry of the Environment has issued a new Act on the Energy Efficiency of Buildings, to replace a revoked set of regulations from 2012. **Pekka Kalliomäki**, Building Councillor with the Ministry, explains that this was due to changes in the Finnish Land Use and Building Act, which made it necessary to clearly separate Guidelines from Regulations. Another reason was the EU Directive on the energy performance of buildings, stipulating that by 31 December 2020, all new buildings are to be nearly zero-energy buildings.

Part of the same parcel as the Energy Efficiency Act is the new revised Act on Energy Certificates for Buildings, implemented from December 1, last year. In principle, the Act says that building owners must obtain an energy certificate in conjunction with the building permit proceedings for new buildings. A certificate must also be obtained when a building or part thereof is sold or rented out. There are exceptions as summer houses, for instance, are exempted. **Maarit Haakana**, Senior Environmental Counsellor with the Ministry of the Environment, takes us through the changes.

The new Ministry Decree on Water Supply and Sewerage Equipment has also come to effect from January 1. The basic idea of the Decree is the same as in the previous two instances: the old regulations and guidelines of the National Building Code have been revoked, the new Decree contains no guidelines, but there is a Memorandum attached to help implementation on the local level. Ms. **Kaisa Kauko**, Senior Engineer with the Ministry of the Environment, presents the new document. The most obvious changes dictate that water pipes must be built so that any leakages are immediately visible and can be easily repaired, and that new towel dryers may no more be heated by water from the hot tap water supply.

Converting a house or a flat into another use requires a building permit in Finland. Where are the limits of such a conversion? Recently, short term rental services such as AirBnB have brought new problems on the table. Our Editor, Mr. **Lauri Jääskeläinen**, writes about permanent, temporary, and limited-time conversion permits and how they are different from one another.

The Ministry of the Environment is initiating a comprehensive update of the Land Use and Building Act. Ms. **Anne Jarva**, Development Manager, and Ms. **Minna Mättö**, Lawyer, both at the Association of Finnish Local and Regional Authorities, say that the present legislation is fundamentally sound. Digitalization has brought new methods into design, interaction and permit procedures including the necessary documents, and these new trends need to have a legal framework. New methods of partnership planning have come up, and the growth of urban areas needs a new kind of urban regional planning to guide the development in an orderly fashion.

The new lakeside suburb of Hiedanranta in Tampere has an industrial past. The former pulp mill in the area was deactivated some 10 years ago after nearly a century of use. Besides a number of industrial buildings, there is an old manor house in the area. New temporary uses have been found for many of the buildings, there are plans for 25000 homes and 10000 work places in the area, plus a plan to build a tramline from the area to the city centre. The building of the infrastructure will start in a few years. Ms. **Leena Karppi**, Communications Specialist with the Hiedanranta Development Programme, and Mr. **Mikko Pollari**, Postgraduate Student at Tampere University, present the case.

Most construction products, some 80 per cent, are covered by harmonised European Standards, and they have to be CE marked on the basis of the Standard. The CE mark is essentially a summary of the manufacturer's Declaration of Performance, the DoP, which carries the information about the properties of the product. For products not covered by harmonised European Standards, the European Technical Assessment (ETA) is a document providing information about the product's performance. It is a voluntary way for the manufacturer to CE-mark a construction product if a harmonised European Standard is not available for it. There are differences in the DOP's in the two cases, and Mr. **Antti Koponen**, Director of The Confederation of Finnish Construction Industries, will help you to distinguish between them.

When there is no CE mark for a construction product, there is another voluntary way to have the product's performance certified: a Product Approval. By this approval, a manufacturer can demonstrate that this product can be used in construction because it complies with the legislative requirements set for it. Until last year, these approvals were covered by Decrees of the Ministry of the Environment. Now, most of these Decrees have been revoked, but no new Decrees have as yet been passed. Ms. **Tiina Ala-Outinen**, Business Manager, and Ms. **Annamaija Naula-Iltanen**, Product Manager, both at VTT Expert Services Ltd, and Mr. **Reijo Ravila**, Product Manager with Kiwa Inspecta, examine the situation and point out that the old Approvals are still valid in spite of the changes in the regulations.

An Architect's education in an Ivy League University in the USA is very demanding, says Ms. **Pirkko-Liisa Schulman**, Architect. She has graduated from Helsinki University of Technology (now Aalto University), and also has a degree of Master of Environmental Design, from Yale University, on a Fulbright Scholarship. She compares the two universities from the point of view of a student, and also tells stories from her international career.

A housing company is a legal entity that is very typical of Finland. The company is put up solely to own real estate, consisting of one or more residential buildings. The earliest blocks of flats in the country were constructed in the areas next to the city centre of Helsinki, especially in the area of Kruununhaka. Many of these blocks were clearly upmarket buildings. Dr. **Juhana Heikonen**, Architect, gives us statistics on the scope of the housing production in Kruununhaka from 1880m onwards, and also lists the key Architects of the area.

Viipuri, now part of the Russian Federation, was the second city of Finland before World War II. The City's old town has had eight decades of the architectural history, but in truth, the Round Tower, the Council Tower and the bastion of Panssarilahti only narrowly escaped demolition during the late 1800's. After Finland became independent in 1917, there was more interest in the protection of historic buildings, streetscapes and the entire townscape. Dr. **Petri Neuvonen**, a Finnish Architect, has examined the physical and cultural transformation of Viipuri's Old Town in his Doctoral Thesis, approved last December at Aalto University,

The medieval town of Souillac, on Dordogne River, Southern France, is a mixture of old and new, and still contains many vestiges of its medieval past. Its main attraction is the Abbey Sainte-Marie, built in the 12th century. Ms. **Eeva Vänskä**, journalist and photographer, presents this small town and compares it with Finnish rural areas where the population is going down: in both cases, the empty houses and shop windows give you a clear signal that the development of the town has a downward trend.

In our last issue, we presented the Finnish Society for Living City Centres (Elävät kaupunkikeskustat ry), which gives a yearly award called the Good City Centre Prize for successful urban development. The story continues here, as Dr. **Aulis Tynkkynen**, Architect and member of the Awards Committee, gives a look at the cities that have been given this award. The list includes Helsinki and Tampere.

Another city with a dwindling population is Riga, Latvia's capital. Dr. **Johanna Lilius**, Researcher at Aalto University, asks how a city like Riga can be developed when resources are scarce. As an example, she presents the Maskavas Forstat, the part of town where the main market of the city is. What will happen to the inhabitants of this area if the economy picks up and real estate prices go up?

Our Society's yearly three-day Seminar attracted more than 300 Building Control professionals to the City of Rovaniemi, at the Arctic Circle, in March. Our Editor, Mr. **Lauri Jääskeläinen**, was there and presents the many themes of the Seminar. Problems of humidity control and indoor air quality were discussed and the regulations on nearly zero energy buildings were referred to in this context. Two other pressing issues were the new Ministry Decrees that have been issued as a part of the reform of building regulations, and the development in BC's online services.

And by the way, Mr. Pasi Timo, Technical Control Manager of Vantaa City Building Control, and our Society's former General Secretary, was named Building Control Officer of the year in our Seminar. Congratulations. Next year, the Seminar will take place in Vantaa City.

Mr. **Olli Lehtovuori**, a retired Architect and our faithful correspondent, presents a book of cartoons by Saul Steinberg, called *Umgang mit Menschen* and published in 1955. Most of the drawings in the book originate from *The New Yorker* magazine.

Juhani Nortomaa

Tema i numret är historiska byggnader och ändringar av ändamålet med byggnaden

Avdelningschef **Mikko Härö** från Museiverket ger en helhetsbild om byggnadsskyddets historia och situation i Finland. Byggnadsskyddskommitténs betänkande från året 1974 har haft en stor betydelse. Den nuvarande lagstiftningen baserar i alla väsentliga punkter på kommitténs ställtaganden. Statens administrativa strukturer har förändrats. Statens roll i markanvändnings- och byggfrågor har minskats. Beaktas bör att inte förminska för mycket medborgarnas möjligheter att agera i byggnadsskyddsfrågor. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har också förnyats och trätt i kraft den 1.4.2018. Politikerna vill värna om kommunernas självstyrelse – också på kostnad med ansvar för behövlig helhetsbild om rikets behov. Kulturhistoriska värden tas hänsyn via olika slags nationella inventarier. Beklagligt är att kulturlandskapsinventeringens uppdatering inte har godkänts av politiska skäl. När under 1960- och 70-talet gamla byggnader revs i stora skalor är nu många historiska interiörer hotade. Energieffektiviteten betyder för ofta nya tekniska lösningar som inte är passande i äldre byggnader. Byggnadsfysik är helt annorlunda än i nutidens byggnader. Museiverkets nätpublikationer kan rekommenderas.

Gemensamma tolkningar mellan olika kommuner av nya byggbestämmelser är önskvärda, konstaterar byggnadsrådet **Teppo Lehtinen** från miljöministeriet, ordförande för RTY (Byggnadsinspektionsföreningen) **Pekka Seppälä** och direktör för Byggindustrin RT **Antti Koponen**. Enligt grundlagens principer måste bindande bestämmelser tydligt vara en annan sak än anvisningar och rekommendationer. Förordningar innehåller bara bestämmelser. Varje ny förordning har promemoria som ger bakgrund till bestämmelser. Byggnadstillsyn måste ta större roll och ansvar hur bestämmelserna tolkas. Därför är det viktigt att byggnadstillsynsmyndigheterna i olika kommuner gör samarbete. Ingen vinner om bestämmelserna tolkas olika i olika kommuner, konstaterar Teppo Lehtinen. Pekka Seppälä konstaterar att gemensamma tolkningar lever i tiden. Byggnadsinspektörerna lyssnar på och tar respons från fältet. Man är redo att förändra gemensamma ställtaganden när det känns bättre. Antti Koponen ser väldigt nyttigt att byggnadsinspektörerna har intensifierat sitt samarbete. Nya förordningar är inte den enda faktor som är viktigt i dagens byggande. – DI **Risto Pesonen** diskuterade med Lehtinen, Seppälä och Koponen.

Granskningschef **Pasi Timo** från Vanda byggnadstillsyn har varit en ledande figur när s.k. Topten –samarbete av nya förordningar har gjorts. Förutom de tio största städerna har i samarbetet varit med några mindre städer samt Byggindustrin, Rakli, SKOL och Rala. Pasi Timo tar fram några gemensamma ställtaganden som under de sista månaderna har beretts kring nya byggbestämmelseförordningar.

Nära nollenergibyggandet är unionens krav som nu har implementerats i sin helhet med den nya förordningen om nya byggnaders energiprestanda. Byggnadsrådet **Pekka Kalliomäki** har haft ansvar vid miljöministeriet om beredningen av den nya förordningen och han redovisar dess innehåll. Nya krav betyder inte att alla nya byggnader når bokstavligt noll- eller näranollnivån vad som gäller energieffektivitet. Unionens direktiv förutsätter inte att man försöker nå nivån som inte är kostnadseffektiv under byggnadens livslängd. Samtidigt när energieffektivitet eftersträvas måste hänsyn tas till bra inomhusklimat. En ny förordning om de numeriska värdena på energiformsfaktorerna och en ny förordning om inomhusklimat och ventilation i nya byggnader har också trätt i kraft från början av året.

Miljörådet **Maarit Haakana** berättar om den förändrade lagstiftningen angående energicertifikat för byggnader. Energicertifikat gäller när man säljer eller hyr byggnader eller delar av dem. Energicertifikat behövs när bygglov ansöks för nybyggnad. Om certifikatet är bristfälligt eller uppgifterna preciseras när projekt framskrider, ska certifikat ersättas med ett kompletterat och preciserat certifikat innan byggnaden tas i bruk.

Överingenjör **Kaisa Kauko** från miljöministeriet å sin sida berättar om den nya förordningen om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer. Den nya förordningen gäller också vid reparation eller ändring av en byggnad samt ändring av en byggnads användningsändamål.

Ändringar av ändamålet med byggnaden eller en del av den orsakar ofta svårigheter när gräns dras om lovplikt och också om byggbestämmelsernas tillämpningsområde. De nya förordningarna innehåller olika slags ställtaganden vilka bestämmelser gäller lovpliktiga reparationer och ändamålsändringar. Vid ändamålsändringar kan också användas stadgandena om tillfälliga byggnader om lagens förutsättningar uppfylls. Under sistone har nya fenomen typ Airbnb spridit sig. Det finns några prejudikat från högsta förvaltningsdomstol som ger vägledning till lovmyndigheterna när bygglov behövs till otypiska fall. – Huvudredaktören redovisar den krångliga situationen.

Kommunförbundet utmanar kommunerna att aktivt delta i arbetet när totalrevision av markanvändnings- och bygglagen startar nu på våren också på politisk nivå. Minister Kimmo Tiilikainen har utsatt en parlamentarisk grupp som styr förberedningen av den blivande lagen. Det finns också många andra grupper och arbetet kommer att ta många år. Utvecklingschef **Anne Jarva** och vicehäradshövding **Minna Mättö** tycker att också den nuvarande lagen efter otaliga förändringar fungerar ganska bra. Kommunerna har fått hela tiden mer makt och det är enligt Kommunförbundet viktigt att kommunerna också i framtiden kan göra självständiga val. Byggnadstillsynen måste bibehållas kommunal. Byggnadstillsyn är också en viktig kontaktnivå för vanliga kommuninvånare konstaterar Jarva och Mättö.

En kraftig industriverksamhet i Hiedanranta i Tammerfors slutade för 10 år sedan. Hiedanranta kommer att vara ett stort bostadsområde med 25 000 invånare och 10 000 arbetsplatser efter det att Tammerfors planer har verkställts. På området ligger tiotals gamla industri- och andra byggnader. En del är historiskt värdefulla. Också parken är värt att bevaras och restaureras. Tammerfors stad har nu uthyrat några industribyggnader till olika slags kulturverksamhet. Förv.mag. **Leena Karppi** och FM **Mikko Pollari** berättar om Hiedanrantas nuläge och framtid.

Direktör **Antti Koponen** från Byggindustri RT redogör skillnader mellan två slags DoP (*Declaration of Performance*): Europeiska harmoniserade standarder (CE) och Europeiskt Tekniskt Godkännande (ETA). DoP som baserar på ETA omfattar inte alltid sådana basegenskaper som är viktiga när produkterna används i Finlands förhållanden. Användare av byggprodukter och myndigheterna måste veta skillnader och om alla basegenskaper är med eller inte när ETA-godkända byggprodukter används.

En stor del av gamla typgodkännandeförordningar upphävdes vid årskifte. Det finns under beredning många nya typgodkännandeförordningar men några gamla kommer inte att förnyas. I stället kommer CE-bemärkta byggprodukter eller frivilliga certifikater. Typgodkännanden som är beviljat före 1.1.2018 gäller så länge som typgodkännandebeslut stämmer. DI **Tiina Ala-Outinen**, DI **Annamaija Naula-Iltanen** och DI **Reijo Ravila** förklarar den lite krångliga situationen. Arkitekt **Pirkko-Liisa Schulman** har en intressant historia om sina arkitekturstudier i USA i början av 1980-talet. Hon studerade vid Yale University när postmodernismen var som starkast. Studietakten var hård. Humanistiska studier var obligatoriska. Det var inte arkitekter som lärde filosofi utan professorer i filosofi. Pirkko-Liisa var lottad när hon fick till sin vägledare och tutor *Vincent Scully*. Scullys kurs "Introduction to Art" var den mest populäraste kursen i hela universitetet. Efter sina studier fortsatte Schulman i olika arkitektbyråer fem år innan hon återvände till Finland år 1986. Finland hade förändrats men ännu mer hade förändrat Pirkko-Liisa själv.

Tekn.dr., arkitekt FM **Juhana Heikonen** berättar hur flerbostadshusbyggandet tog fart särskilt i Helsingfors under 1890-talet. En ny lag om aktiebolag var en bidragande faktor när lagen gjorde lättare att samla behövlig kapital. En enastående bolagsform, bostadsaktiebolag, fick sin början med en särskild lag från året 1926. Nuförtiden hälften av finländare bor i bostadsaktiebolag som är ett unikt system i hela världen. Juhana Heikonen kommer att närmare studera hur flerbostadsbyggandet utvecklades i stadsdelen Kronohagen i Helsingfors under perioden 1880 – 2000. Vilka som var byggherrar, arkitekter och byggbolag. Arkitekt **Petri Neuvonen**, som är medlem i RY-tidskriftens redaktionskommitté, disputerade i höstas om byggnadsskydd i Viborg. Viborg är en gammal fästningsstad och var en viktig del av Sverige – Finland mot Ryssland. Efter andra världskriget förlorade Finland Viborg till

Sovjetunionen. I mitten av 1800-talet gjordes beslut att riva ner de medeltida stadsmurarna och få mera utrymme till nya stenhus. Nära var att också det berömda runda tornet skulle ha fått rivningsbeslut. Lyckligtvis renoverades tornet och en populär restaurang fick sin plats där. På 1930-talet börjades uppskatta Viborgs gamla delar som blev sin tids turistsevärdhet i Finland. Petri Neuvonens avhandling ger en helhetsbild om processer kring stadsbyggandet och lättar att förstå dess mekanismer.

Finlands 10 största städer gjorde under november – december 2017 en gemensam kundserviceenkät. Man fick nästan 5 000 svar av projektörer, arbetsledare och lovansökanden. Av byggnadstillsynens olika verksamhetsområden var kunderna mest nöjda med gransknings- och besiktningsfunktioner. Mest kritik fick lovbehandlingen. E-service är vardag men kunderna vill också träffa myndighetspersonal personligt. Byggnadstillsynsdirektör **Sirkku Malviala** från Esbo stad presenterar enkäts resultat.

PM **Eeva Vänskä** berättar om den medeltida lilla staden *Souillac* i Södra Frankrike. Pilgrimsrutten till Santiago de Compostela gick genom staden samt också en viktig landsväg från Paris till Toulouse. Kyrkan var länge en stark maktfaktor. Staden har upplevt otaligt många krig men kunnat bevara sin medeltida karaktär. Nuförtiden måste Souillac bekämpa typiska småstadsproblem med minskande och åldrande befolkning.

Tekn.dr. arkitekt **Aulis Tynkkynen** fortsätter sin serie om årliga pris som EKK, Den Levande Stadskärnan, har under årens lopp delat ut. Denna gång representerar han några stora städer som har belönats.

Tekn. dr., FM **Johanna Lilius** berättar om staden *Riga* och en ny typs aktivism i staden. Aktivisterna vill bevara de gamla delarna av staden som också mister befolkning mestadels utomlands. Många byggnader står tomma. Också staden själv har nu börjat stimulera åtgärder för att hitta nytt liv åt gamla byggnader. T. ex. fastighetsskatt är högre om fastighetsägaren inte använder sin byggnad.

RTYs (*Byggnadsinspektionsföreningen RTY*) utbildningsdagar var i mars första gången vi Polcirkeln i Rovaniemi. Deltagarantalet överskred 300. Programmet bestod av många paneldebatter som lyckades bra med ledning av **Juha Salmi** som facilitator. – Huvudredaktören rapporterar.

Arkitekt **Olli Lehtovuori** berömmar *Saul Steinberg* (1914–1999). Steinberg gjorde karikatyrteckningar i New York om storstadsmänniskans ensamhet och livets monoton.

Lauri Jääskeläinen