

# REITTIOPAS

RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLISEN ARVON,  
KÄYTÖN JA KUNNON SELVITTÄMISEEN



## JOHDANTO

Suomessa on runsaasti rakennuskantaa, joiden tulevaisuutta ja käyttömahdollisuuksia pohditaan paljon. Yksittäistä rakennusta koskeva keskustelu voi käynnistyä rakennuksen jäädessä ilman käyttöä tai pohdittaessa rakennuksen kuntoa. Rakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen selvitys voi myös antaa lähtölaukauksen rakennuksen tulevaisuuden pohtimiselle.

Olipa kyseessä kulttuurihistoriallisten arvojen tai kunnan selvittäminen, voi olla haastavaa tunnistaa, mikä selvitys tulisi laatia missäkin tilanteessa. Erilaiset selvitykset poikkeavat sisällöltään ja tarkastelutasoltaan. Jo erilaiset termit, nimet ja määritelmät voivat laittaa pään pyörälle. Työn tavoitteena on ollut laatia reittiopas, joka antaisi selkeät askelmerkit rakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen, käytön ja kunnan selvittämiseen. Siinä on käyty läpi erilaiset selvitykset, niiden sisältövaatimukset ja kuvattu, missä vaiheessa mikäkin selvitys tulee ajankohtaiseksi. Se antaa myös lisätietoa lain asettamista vaatimuksista, viranomaistahoista ja aihetta käsittelevistä lähdeeteoksista. Hyvän kartan avulla matka sujuu – mukavaa matkaa reittioppaan poluille!

Reittiopas ja siihen liittyvät materiaalit ovat ladattavissa Etelä-Savon maakuntaliiton nettisivuilla osoitteessa <http://www.esavo.fi/kulttuuriymparisto>.

Työn on laatinut Ramboll Finland Oy vuosien 2018-2019 aikana. Työhön ovat osallistuneet arkkitehti Eveliina Könttä, insinööri (yamk) Marko Jokipii, graafinen suunnittelija Sampo Ahonen sekä arkkitehti Niina Ahlfors ja FM Timo Laitinen. Työtä on ohjannut Etelä-Savon maakuntaliiton ympäristöpäällikkö Sanna Poutamo, kaavoituspäällikkö Janne Nulpponen ja rakennusinsinööri Laura Vikman sekä Etelä-Savon ELY-keskuksen kulttuuriympäristöasiantuntija arkkitehti Satu Karjalainen.

Työ on laadittu osana Etelä-Savon maakuntaliiton Välineitä taajamien elinvoimaisuuteen ja uusiutumiseen-hanketta. Hanke on toteutettu yhteistyössä Varsinais-Suomen liiton kanssa ja se on saanut rahoitusta Ympäristöministeriöltä.



ETELÄ-SAVON  
MAAKUNTALIITTO

RAMBOLL

# REITTIOPAS

Reittiopas on laadittu vuokaaviomuotoon ja siinä liikutaan nuolien opastamana sekä kysymyksiin vastaamalla. Pohjaväri kertoo osa-alueen teeman (kulttuurihistorialliset arvot - sininen, käyttö - vihreä, kunto - punainen). Voit aloittaa reittioppaan selaamisen mistä kohdasta vain, mutta rakenne seurailee suositeltavaa järjestystä, jossa ensin selvitetään rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot, sitten käyttömahdollisuudet ja lopuksi kunto. Reittiopas ja siihen liittyvät materiaalit ovat ladattavissa Etelä-Savon maakuntaliiton nettisivuilla osoitteessa <http://www.esavo.fi/kulttuuriymparisto>.

## Kulttuurihistorialliset arvot

Kulttuurihistoriallisten arvojen tunnistaminen ja vaaliminen ei ole aina itsestään selvää, etenkin modernin rakennuskannan kohdalla. Osittain tämä johtuu rakennuskannan määrällisistä eroista, vanhempi rakennuskantaa on huomattavasti vähemmän kuin sotien jälkeistä modernimpaa rakennuskantaa. Uudempien rakennusten määrä saatetaan arvioida suureksi ja osan niistä oletetaan säilyvän joka tapauksessa. Kyse voi olla myös siitä, että lähihistoriaa ei nähdä yhtä selkeästi – aikaa on kulunut niin vähän, että näkemys modernin rakennusperinnön ominaispiirteistä ja arvoista ei ole vielä kirkastunut. Moderni rakennusperintö pitää kuitenkin sisällään monenlaisia arvoja ja kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan merkittäviä rakennuksia. Näiden arvojen selvittämiseen ja vaalimiseen löytyy perusteet lainsäädännöstä.

Arvojen selvittäminen tulee usein ajankohtaiseksi kaavoitushankkeiden myötä. Rakennusinventoinnille, jossa rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot tunnistetaan, voi olla tarvetta myös rakennus- tai purkuluvan yhteydessä. On myös tilanteita, joissa arvot ovat tiedossa, mutta on tarpeellista syventää tietoja rakennuksesta esimerkiksi korjaussuunnittelun tueksi. Tällöin laaditaan rakennushistoriaselvitys (RHS). Kulttuuriympäristöselvitys laaditaan useimmiten laajempia alueita koskevien suunnitelmien tai kaavojen yhteydessä ja se on luonteeltaan edellä mainittuja yleispiirteisempi. Alueelliset kulttuuriympäristötyöryhmät ja viranomaistahot auttavat selvitystarpeiden tunnistamisessa ja rajaamisessa sekä osallistuvat kulttuurihistoriallisten arvojen merkittävyyden arviointiin.

## Käyttötarkoitus

Kaupungistumisen jatkuessa ja palvelujen keskittyessä suurimpiin taajamiin, on osa julkisesta rakennuskannasta jäänyt tai jäämässä vaille käyttöä. Rakennuksen ylläpidon ja kunnan kannalta on hyödyllistä, mikäli rakennukseen löytyy käyttöä. Uusien toimijoiden ja toimintojen ideoiminen ei ole aina helppoa, tämän vuoksi käyttömahdollisuuksien ideoiminen esimerkiksi paikallisten asukkaiden kanssa on hyödyllistä. Ennakkoluulottomilla ideoilla voidaan saada rakennus käyttöön, vaikka väliaikaisesti, jolloin ylläpidosta aiheutuvat kustannukset kevenyvät. Väliaikainen käyttö voi olla myös itsessään tapa tuoda rakennus esiin uudenaikaisessa valossa, mikä voi poikia uudenlaisia avauksia rakennuksen käyttömahdollisuuksiin.

Toisinaan tulee myös tilanteita, jolloin päädytään pohtimaan rakennuksen purkamista. Tällöin on hyvä olla tietoinen, millaisia lähtötietoja rakennuksesta tulee olla, että purkamislupa voidaan käsitellä. Kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi arvioidujen rakennusten kohdalla edellytetään rakennushistoriaselvityksen lisäksi kuntotutkimuksen laatimista.

## Kunto

Rakennuksen kunnan selvittäminen edellyttää selvityksen tilaajalta hankintaosaamista. On tunnistettava, milloin on tarpeen laatia kuntoarvio ja milloin perusteellisempi kuntotutkimus. Kuntotutkimus on kaksivaiheinen, ensin laaditaan tutkimussuunnitelma ja tämän jälkeen varsinainen kuntotutkimus. Molemmat vaiheet ovat tärkeitä hyvän lopputuloksen kannalta. Erityisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa kuntotutkimuksella luodaan pohjaa arvot huomioivalle korjaussuunnittelulle. Rakennuksen kunnan selvittäminen todellisia tarpeita vastaavalla tasolla vähentää tarvetta lisäselvityksille, auttaa hallitsemaan kustannuksia ja antaa perusteellisen pohjan jatkosuunnittelulle.

1.

## ONKO RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLISET ARVOT SELVITETTY?

KYLLÄ, ON LAADITTU:

EI

1.1

### KULTTUURIYMPÄRISTÖSELVITYS

*Kulttuuriympäristöselvitykset ovat laajaa aluetta koskevia, usein kaavatöitä palvelevia selvityksiä. Tiedot kulttuuriympäristöselvityksistä saa kunnan kulttuuriympäristövastaavalta.*

1.2

### RAKENNUSINVENTOINTI

*Rakennusinventoinnissa selvitetään rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot (rakennusinventointi tai esimerkiksi osana kulttuuriympäristöselvitystä). Tiedot saa kulttuuriperintötietokannasta tai kunnan kulttuuriympäristövastaavalta.*

#### ONKO RAKENNUS:

- Kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti tai maisemallisesti tärkeä
- Julkinen rakennus (edustaa usein laadukkaampaa rakentamista, perustuu suunnittelukilpailuun, suunnittelijana arkkitehti)
- Alueen muusta rakennuskannasta tyyliältään, joiltain ominaispiirteiltään tai käyttötarkoitukseltaan poikkeava
- Osa laajempaa, yhtenäistä ja tietyllä aikakaudella rakentunutta aluetta (esim. vanha puutaloalue)
- Rakennukseen liittyy historiallisia tapahtumia tai henkilöitä
- Rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot on todettu, mutta vaativat tarkempaa selvittämistä (kuuluu esim. RKY-alueeseen, maisema-alueeseen) – onko tietoa riittävästi ja onko se ajantasaista?

KYLLÄ

EI

#### KUKA VOI SELVITTÄÄ RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLISET ARVOT?

- Rakennetun kulttuuriympäristön asiantuntija. Hän voi olla koulutukseltaan esimerkiksi taidehistorioitsija (FM), arkkitehti tai konservattori. Selvityksen voi laatia myös eri alojen asiantuntijoista koostuva ryhmä.
- Selvityksen tekijä tuntee eri aikakausien tyylihistorian, arkkitehtuurin sekä rakentamistavat. Hän tuntee korjausrakentamisen alaa sekä tunnistaa jo tehdyt korjaukset.
- Selvityksen tekijä hallitsee kenttätöitä, raportoinnin sekä johtopäätösten laadinnan.
- Tekijällä on esittää referenssejä aiemmin laadituista selvityksistä.

2.

## ONKO RAKENNUKSELLA KULTTUURIHISTORIALLISSIA ARVOJA?

*Rakennuksella voi olla inventoinnissa havaittuja rakennushistoriallisia, historiallisia tai maisemallisia arvoja.*

KYLLÄ

EI

*Jos olet epävarma arviosta tai haluat lisätietoa, on aina hyvä keino kysyä neuvoa alan asiantuntijalta.*

Siirry kohtaan 5.

2.2

### YHTEYS TARVITTAESSA ASiantuntijaan

- Museoviranomaiseen ja ELY-keskuksen kulttuuriympäristöasiantuntijaan

#### Lisätietoa voi saada myös seuraavilta tahoilta:

- Maakuntamuseo
- Maakuntaliitto
- Museotoimi / Paikallismuseot
- Kylä- ja kaupunginosayhdistykset
- Kuntien kaavoittajat
- Kuntien rakennusvalvonta

3.

## RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLISEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

*Rakennuksen kulttuurihistoriallinen merkitys arvioidaan kaavaprosesseissa. Asiantuntijoista koostuva kulttuuriympäristötyöryhmä toimii asiantuntijana maakunnallisesti merkittävien kohteiden määrittelyssä. Valtakunnallisesti merkittävät kohteet sisältyvät valtioneuvoston päätökseen valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä (RKY 2009).*

Siirry kohtaan 3.1

3.1

**RAKENNUKSEN ARVOT ON HUOMIOITAVA SUUNNITTELUSSA JA RAKENNUSTA KOSKEVISSA TOIMENPITEISSÄ**

Siirry kohtaan 2.2

4.

**SUUNNITELLAANKO RAKENNUKSEEN UUTTA KÄYTTÖTARKOITUSTA TAI ASEMAKAAVAA, JOLLA MAANKÄYTTÖ MUUTTUU OLENNAISESTI?**

3.2

**RAKENNUSHISTORIASELVITYS**

*Rakennushistoriaselvitys on rakennusinventointia laajempi selvitys. Laaditaan, kun rakennussuojelukohteisiin tai muihin historiallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta merkittäviin kohteisiin suunnitellaan kaavoitusta tai kunnostus-, muutos- ja korjaustöitä.*

5.

**ONKO RAKENNUKSELLA KÄYTTÖTARKOITUS?**

KYLLÄ

EI

Siirry kohtaan 8.1

6.

**HALUTAANKO RAKENNUS PURKAA?**

5.1

**ONKO RAKENNUS HELPPOA OTTAA UUDENLAISEEN KÄYTTÖÖN?**

*Jos rakennus on muuntojoustava, se on yleensä helppo muuntaa erilaisiin käyttötarkoituksiin. Muuntojoustavuus tulee arvioida siten, että rakennuksen arvot säilyvät. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten muutos- ja korjaussuunnittelu edellyttävät aina hyvää ja korkeatasoista suunnittelua.*

KYLLÄ

EI

EI

Siirry kohtaan 5.3

KYLLÄ

**ONKO RAKENNUKSELLA KULTTUURIHISTORIALLISIA ARVOJA?**

EI TIETOA

KYLLÄ

*Purkamisluvan käsittelee kunnan rakennusvalvonta*

Siirry kohtaan 1.

*Lupaharkinnan yhteydessä aina yhteys museoviranomaiseen ja ELY-keskuksen kulttuuriympäristöasiantuntijaan. Purkuluvan arviointi edellyttää yleensä rakennusinventoinnin, rakennushistoriaselvityksen dokumentoineen ja perusteellisen kuntaselvityksen*

5.2

**VÄLIAIKAISKÄYTTÖ**

- Väliaikaiskäyttö antaa mahdollisuuden kokeilla rakennuksen sopivuutta uudenvlaiseen käyttötarkoitukseen
- Väliaikaiskäyttö auttaa hallitsemaan rakennuksen ylläpidosta aiheutuvia kuluja
- Väliaikaiskäyttö voi muokata rakennuksen imagoa ja auttaa muitakin toimijoita näkemään tila uusin silmin

Siirry kohtaan 5.3

Siirry kohtaan 5.4

5.3

## OSALLISTAVA IDEOINTI

- Rakennukselle voidaan pohtia uusia käytötapoja osallistamalla alueen toimijoita ja asukkaita. Ideoita voi kerätä pitämällä rakennuksessa avoimet ovet-tyylisen tilaisuuden.
- Keskustelun myötä voi syntyä uusia ja ennakkoluulottomia ideoita.
- Paikalliset asukkaat tietävät rakennuksen merkityksestä alueen historiassa ja heillä on näkemys rakennuksen merkityksestä alueen identiteetille.
- Avoin tilaisuus antaa myös mahdollisuuden lähialueen asukkaille osallistua omaa arkiympäristöään koskevien ratkaisujen pohdintaan. Erityisesti arvorakennuksilla voi olla asukkaille suurikin merkitys ja niihin voi liittyä paljon yhteisiä muistoja.

5.4

## KÄYTTÖVAIHTOEHTOJEN VERTAILU

- Käyttövaihtoehtojen vertailu on tärkeä, korjauksen laajuutta ja rakennuksen muokkustarvetta määrittävä vaihe. Vaihtoehtoja vertailemalla saadaan näkyviin muun muassa eri käyttötarkoitusten kustannusvaikutukset, suojelutavoitteiden toteutuminen sekä kunnostustarpeiden laajuus.

## TULEVAT TARPEET

*On hyvä korjata vain se mikä on tarpeen, vanhoja osia on turhaa uusida, mikäli ne ovat kunnossa. Korjattaessa on hyvä huomioida myös tulevat tarpeet – ikääntyvät ja uusimistarpeeseen tulevat materiaalit ja osat on voitava korjata tai kunnostaa muita rakenteita vahingoittamatta.*

7.

## ONKO RAKENNUKSELLE LÖYTYNYT UUSI KÄYTTÖTARKOITUS?

Siirry kohtaan 6.

EI

KYLÄ

8.1

## KUNTOARVIOINTI

*Rakennuksen kunto on aina tärkeä tieto. Perusteellisesti laadittu kuntoarvio on erittäin arvokas tieto ja se palvelee usein riittävästi tilanteessa, jossa käyttö jatkuu ja on tarpeen miettiä arvorakennuksen kunnossapitosuunnitelmaa (PTS).*

8.

## ONKO RAKENNUKSEN KUNTO SELVITETTY?

KYLÄ

EI

9.

## KUNTOTUTKIMUS

*Kuntotutkimus on kuntoarviota perusteellisempi tutkimus, joka on tarpeen tehdä silloin, kun arvorakennukseen suunnitellaan käyttötarkoituksen muutosta, siinä on havaittu ongelmia terveellisuuden ja turvallisuuden näkökulmasta tai rakennus on muista syistä peruskorjauksen tarpeessa (esim. tekninen vanheneminen).*

## RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLISET ARVOT ON TUNNISTETTU

Siirry kohtaan 1.

KYLÄ

EI

## TILAAJAN MUISTITILISTA:

- Huolehtii kilpailutuksesta ja nimeää työhön vastuullisen kuntotutkijan
- Yhteystiedot, velvollisuudet ja toimivaltuudet
- Lähtötiedot käyttöön heti projektin alussa. Tilaaja toimittaa: rakennuslupapaperit, korjaussuunnitelmat, tiedot tehdyistä korjauksista, laaditut kulttuuriympäristöselvitykset, inventoinnit ja rakennushistoriaselvitys, kiinteistön käyttöä koskevat tiedot (sähkö, vesi, lämmitys)
- Huolehtii tiedotuksesta (kuntotutkija, käyttäjät, kiinteistön omistajat)

Siirry kohtaan 9.1

9.1

## ALOITUSPALAVERI

Ennen arvorakennuksen kuntotutkimuksen aloittamista on hyvä kutsua koolle kuntotutkimuksen laativat asiantuntijat, tilaajan edustaja sekä museoviranomainen. Aloituspalaverissa käydään läpi rakennusta koskevat selvitykset ja arvot sekä käyttötarkoitusta koskevat tavoitteet.

Siirry  
kohtaan  
5.

9.2

## ENNAKKOTARKASTELU

- Aloituspalaverin ja lähtötietojen pohjalta on tunnistettu ne rakennusosat, materiaalit ja tilat, joihin rakennushistorialliset arvot kytkeytyvät.
- Rakennuksen käyttäjiä on haastateltu kuntoon ja arvoihin liittyen (käyttäjäkyselyt).
- Käyttötarkoituksen osalta on alustavasti tunnistettu mahdolliset ristiriidat kunnan, käyttötarkoituksen ja arvojen välillä. Tällaisia voivat olla esim. tieto rakennuksessa käytettyjen materiaalien ominaisuuksista.
- Tutustutaan kohteeseen, sen lähtötietoihin sekä niiden riittävyteen.
- Laaditaan alustava riskinarvio, jossa esitetään hypoteesi ongelmien syystä ja arvioidaan niiden laajuus.
- Laaditaan **tutkimussuunnitelma**, jossa esitetään käytettävät tutkimusmenetelmät. Tutkimussuunnitelmalla kilpailutetaan kuntotutkija.

VAIHE  
1

## KUKA VOI SUORITTA A KUNTOTUTKIMUKSEN?

Kuntotutkimuksen suorittaa vastuullinen kuntotutkija, joka kokoaa myös työryhmän. Vastuullinen kuntotutkija voi olla:

**rakennusterveysasiantuntija tai**

**sisäilma-asiantuntija ja kosteusvaurion kuntotutkija yhdessä**

Työryhmään kuuluu lisäksi

- lämmitys-, vesi-, ja viemärijärjestelmien (LVV) kuntotutkija
- IV-mittaaja
- rakennetun kulttuuriympäristön asiantuntija
- sekä tarpeen mukaan muita asiantuntijoita, kuten rakennusten lämpökuvaaja, rakennusten tiiveyden mittaaja ja/tai rakenteiden kosteudenmittaaja

Asiantuntijoiden pätevyudet voidaan todentaa riippumattoman tahon tekemällä pätevyystestaus- tai henkilösertifiointimenettelyllä.

Referenssien pyytäminen on hyvä keino tarkastaa kuntotutkimuksen suorittajien kokemus.

Lisäksi malliraportit, tiedot käytettävissä olevasta tutkimuskalustosta ja toimitusvarmuus ovat hyvän kuntotutkimuksen suorittajan tunnuspiirteitä.

9.3

## KUNTOTUTKIMUS

- Kohteessa suoritetaan tutkimukset ja mittaukset:
  - rakenne- ja kosteustekniset tutkimukset
  - ilmanvaihtojärjestelmän tutkimukset
  - epäpuhtauslähteiden osoittamiseen tähtäävät mittaukset
- Tutkimus- ja mittaustulosten analysointi
- Analyysin tulokset suhteessa rakennushistoriallisiin arvoihin
- Ehdotukset korjaustavoista korjaussuunnitelman lähtötiedoksi
- Arvio rakennuksen korjauskelpoisuudesta
- **Kuntotutkimusraportti**

VAIHE  
2

Siirry  
kohtaan  
9.4

9.4

## ARVIOINTIPALAVERI

Ennen arvorakennuksen kuntotutkimusraportin viimeistelyä on hyvä kutsua koolle tilaaja (kiinteistön omistaja), kuntotutkijat (mukaan lukien rakennushistorian asiantuntija), museoviranomainen sekä ELY:n ja kunnan kulttuuriympäristöasioista vastaavat tahot.

Siirry kohtaan 6.

### RAKENNUKSEN KUNTO VAIKEUTTAA MERKITTÄVÄSTI ARVOJEN SÄILYMISTÄ

Rakennuksen kunto on niin heikko, että sen arvot eivät ole säilytettävissä korjaustoimenpiteillä

### KÄYTTÖTARKOITUKSEEN SOPIVA JA ARVOT SÄILYTTÄVÄ KUNTOTASO ON SAAVUTETTAVISSA

Rakennus voi vaatia korjausrakentamisen keinoja, mutta se on mahdollista tehdä arvot säilyttäen ja käyttötarkoitusta palvellin

### KÄYTTÖTARKOITUKSEN UUELLEEN POHDINTA

Rakennuksen kunto ei ole huono, mutta tavoiteltu käyttötarkoitus huomioiden riittävän terveellisyyden ja turvallisuuden tason saavuttaminen on vaikeaa

Tarvittaessa hypoteesin ja tutkimussuunnitelman tarkistaminen, mikäli käyttöä koskevat tavoitteet olennaisesti muuttuvat.

Siirry kohtaan 9.2

Siirry kohtaan 5.

## KUNTOTUTKIMUSRAPORTIN VIIMEISTELY

Tulokset suhteessa rakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Johtopäätöksissä riittävät perustelut, mikäli todetaan korjauskelvottomaksi.

## KORJAUS- RAKENTAMISEN SUUNNITTELU

- Laaditaan korjausohjelma
- Korjausehdotukset tulee suhteuttaa rakennuksen käyttötarkoitukseen ja tilaajan asettamaan elinkaaritavoitteeseen
- Korjaussuunnittelija vie tiedot rakennuksen elinkaaren aikana tarvittavista toimenpiteistä huoltokirjaan



# 1.

## LAIN VELVOITTEET

### Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 5 §

#### Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;

### Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §

#### Rakentamiselle asetettavat vaatimukset

Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhaisuuden vaatimukset. (1. mom)

Korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä. (4. mom)

Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa. (5. mom)

### Maankäyttö- ja rakennuslaki 118 §

#### Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen

Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

### Maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999) 48 §

#### Pääsuunnittelijan tehtävät

Sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, pääsuunnittelijan tehtävänä on yhteistyössä rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa

korjaus- ja muutostyön laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla selvittää ennen suunnittelun aloittamista rakennuksen rakennushistoria, rakennuksen ominaispiirteet ja kunto, aiemmin tehdyt korjaukset ja muutokset ja rakennustyön aikana rakenteita avattaessa tai purettaessa ilmi tulevien seikkojen vaikutukset suunnitteluun.

### Laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010)

Rakennusperintölain tavoitteena on turvata rakennetun kulttuuriympäristön ajallinen ja alueellinen monimuotoisuus, vaalia sen ominaisuusluonnetta ja erityispiirteitä sekä edistää sen kulttuurisesti kestävää hoitoa ja käyttöä.

### Kirkkolaki (1054/1993) ja laki ortodoksisesta kirkosta (985/2006)

Kirkollisten rakennusten suojeleminen on säännöksiä sekä evankelis-luterilaista kirkkoa koskevassa kirkkolaisessa että laissa ortodoksisesta kirkosta. Suojelulainsäädännön tarkoitus on varmistaa, että kirkollisia rakennuksia hoidetaan ja korjataan asianmukaisella tavalla.

### Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä (216/2015) 10 §

#### Rakennuksen kunnosta laadittujen selvitysten sisältö

Korjaus- tai muutostyön lähtötietona käytettäviin rakennuksen kunnosta laadittuihin selvityksiin on rakennushankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävässä laajuudessa sisällytettävä tiedot seuraavista seikoista ja niihin mahdollisesti liittyvistä vaurioista:

6) selostus rakennuksen ominaispiirteistä ja rakennushistoriallisesti merkittävistä seikoista;

## 1.1

## KULTTUURIYMPÄRISTÖSELVITYKSEN SISÄLTÖ

*Kulttuuriympäristöselvitysten sisällöt voivat vaihdella riippuen alueesta ja tarkastelutasosta (yleis- vai asemakaava), sisältö tulee aina miettiä selvittävän alueen ominaisuudet huomioiden*

### Johdanto

*Selvityksen tarkoitus, sisältö, käytetyt menetelmät ja perustiedot*

### Kuvaus

*Kuvaus alueesta ja sijainnista*

### Kaavat ja aiemmat selvitykset

*Tiedot voimassa olevista kaavoista ja kulttuuriympäristöä koskevista merkinnöistä sekä tiedot aiemmista kulttuuriympäristöä koskevista selvityksistä ja inventoinneista*

### Alueen kehitysvaiheet

*Kuvaus alueen historiasta ja sen kehitysvaiheista*

### Alueen kulttuuriympäristön erityispiirteet

*Ominaispiirteet voivat liittyä esim. tiettyihin ajanjaksoihin, toimintoihin, elinkeinoihin tai maisemapiirteisiin*

### Kohde- ja aluekuvaukset

*Kohde- ja aluekuvauksissa esitellään kohteiden ja alueiden inventointitiedot*

### Kuvaus arviointiperusteista

### Johtopäätökset ja suositukset

*Arvot (rakennushistorialliset, historialliset ja maisemalliset) [Suositukset kaavoitukselle]*

### Lähteet

## 1.2

## RAKENNUSINVENTOINNIN SISÄLTÖ

### Inventoinnin tavoitteet ja tausta

*Miksi inventointi laaditaan?*

### Inventoinnin perustiedot

*Inventoinnin laatija, työn tilaaja*

*Inventointijankoha, tarkastelualueen rajaus ja käytetyt menetelmät*

### Kuvaus arviointiperusteista

### Historiallinen tausta

*Toiminnallinen historia*

*Kaava- ja suunnitteluhistoria*

### Kohteet / Alueet

*Nimi*

*Sijaintitiedot (kunta, kylä/kaup.osa, osoite/sijainti)*

*Kohdetyyppi/rakennustyyppi*

*Kaavatilanne, päätökset ja lausunnot*

*Kuvaus (lähiympäristö ja pihapiiri, ulkohahmo ja julkisivut, keskeiset sisätilat, tyylipiirteet)*

*Historia (käyttöhistoria, muutosvaiheet)*

*Suojelutilanne*

*Uhkatekijät*

### Johtopäätökset

*Arvot (sanallinen kuvaus rakennuksen rakennushistoriallisista, historiallisista ja maisemallisista arvoista)*

*[Suositukset kaavoitukselle]*

### Lähteet

### 3.

## RAKENUSSUOJELU

### Laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010)

Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla voidaan suojella rakennusten lisäksi rakennelmia, rakennusryhmiä tai rakennettuja alueita. Niillä tulee olla merkitystä rakennushistorian, rakennustaiteen, rakennustekniikan, erityisten ympäristöarvojen tai rakennuksen käytön tai siihen liittyvien tapahtumien kannalta. Suojelu voi koskea myös rakennuksen osaa, rakennuksen kiinteää sisustusta taikka muuta rakentamalla tai istuttamalla muodostettua aluetta.

### Asetus valtion omistamien rakennusten suojelusta (480/1985)

Merkittävä osa valtion omistamista rakennuksista, rakennusryhmistä ja rakennetuista alueista on suojeltu asetuksella (480/1985). Asetuksen nojalla tehdyt suojelupäätökset pysyvät voimassa omistuksesta riippumatta, vaikka asetus kumottiin kun laki rakennusperinnön suojelemisesta säädettiin (498/2010).

### Kirkkolain nojalla suojellut rakennukset (Kirkkolaki 14 luku 5 §)

Kirkollisen rakennuksen suojelun tavoitteena on turvata kirkollinen rakennettu kulttuuriympäristö osana kulttuuriperintöä, vaalia sen ominaisluonnetta ja erityispiirteitä sekä edistää sen kulttuurisesti kestävää hoitoa ja käyttöä. Kirkollinen rakennus, joka on rakennettu ennen vuotta 1917, on suojeltu suoraan lain nojalla. Kirkkohallitus voi määrätä tätä myöhemmin käyttöön otetun kirkollisen rakennuksen suojeltavaksi, jos suojelu on perusteltua rakennushistorian, rakennustaiteen, rakennustekniikan tai erityisten ympäristöarvojen kannalta. Kirkkohallitus päättää suojelusta omasta, seurakunnan, tuomiokapitulin tai Museoviraston aloitteesta. Rakennuksen suoje-

lu käsittää myös sen kiinteän sisustuksen, siihen liittyvät maalaukset ja taideteokset sekä rakennuksen pihapiirin.

### Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt

Museoviraston rakennetusta kulttuuriympäristöstä laatima inventointi RKY on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi. Inventoinnin kohteet tulee huomioida alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtana. Museoviraston esitys valtakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi (12.3.2009).

### Kaavoissa esitettävät suojelumääräykset

Maakunta-, yleis- ja asemakaavoissa voidaan antaa määräyksiä alueen tai kohteen kulttuurihistoriallisen merkittävyyden tai ominaisuuksien suojelemiseksi (MRL 30 §, 41 §, 57 §).

### Valtakunnallisia rautatieasema-alueita koskeva menettelysopimus (Rautatiesopimus)

Vuonna 1998 allekirjoitetun menettelytapasopimuksen tavoitteena on ollut koota eri aikakausia ja niiden rakennuskulttuuria edustava valikoima asema-alueita, joissa on läsnä rautatien liikennehistorian, toiminnan ja arkkitehtuurin (mukaan lukien puistokulttuurin) koko kirjo. Kohteiden säilyttäminen ja suojelu sekä suojelusta luopuminen ratkaistaan siinä yhteydessä, kun alueen tai sen rakennusten kehittämisen ja käytön suunnitteleminen tai luovuttaminen on ajankohtaista. Käytännössä Rautatiesopimuksella suojeltujen kohteiden tullessa myyntiin tulee ratkaistavaksi onko suojelun välineenä asemakaava vai rakennusperintölaki tai luovutaanko suojelusta.

### 3.2

## RAKENUSHISTORIASELVITYKSEN SISÄLTÖ

### Johdanto

Selvityksen tarkoitus  
Selvityksen laatija, työn tilaaja  
Selvitysajankohta ja käytetyt menetelmät  
Rakennuksen ja lähiympäristön kuvaus  
Kaavatilanne

### Historiallinen tausta

Kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen historia, paikan historialliset kerrokset  
Toiminnallinen historia  
Arkkitehtuurihistoria, tyylihistoria ja suhde ajan suunnitteluperiaatteisiin

### Rakennushistoria

Suunnittelu- ja rakentamisvaiheet  
Käyttöhistoria  
Alkuperäinen rakennus

### Keskeiset muutosvaiheet

Nykytilan kuvaus  
Ulkoilainventointi  
Sisätilainventointi  
Kaupunkikuvallinen analyysi  
Suhde lähiympäristöön  
Rakennuksen rooli kaupunkikuvan rakentajana  
Suhde muihin saman aikakauden ja toiminnan rakennuksiin

### Johtopäätökset

Kohteen harvinaisuus, tyyppillisuus ja edustavuus  
Kohteen alkuperäisyys ja historiallinen todistusvoimaisuus  
Kohteen historiallinen kerroksisuus  
Arvio kohteen arvoista  
[Suositukset kaavoitukselle]

### Lähteet

### 6.

## LAIN VELVOITTEET

### Maankäyttö- ja rakennuslaki 127 §

#### Rakennuksen purkamislupa

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään.

Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakennuslupa, tämän lain mukainen katusuunnitelma, maantielain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana. (2.2.2007/112)

Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on, jollei purkamiseen tarvita lupaa, kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (purkamisilmoitus). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.

## KUNTOARVION SISÄLTÖ

### Perustiedot

*Raportin laatijan yhteystiedot, kuntoarvion tarkoitus, ajankohta*

### Yhteenvedo tuloksista / Tiivistelmä

#### Lähtötiedot

*Luettelo mahdollisista erillisistä tutkimus- ja mittausraporteista*

#### Kohteen kuvaus

#### Havainnot

#### Kuvaus käytetyistä menetelmistä

#### Tulokset ja niiden tulkinta

*Kiireellistä korjausta vaativat viat  
Rakenteiden, rakennusosien, järjestelmien ja laitteiden korjaustarpeet  
Laajat uusimis- ja parannustarpeet  
Tiedossa olevat vauriot tai epäilykset niistä  
Rakenteiden, rakennusosien, laitteiden ja järjestelmien merkittävimmät vahinkoriskit*

#### Turvallisuus- ja terveellisyysriskit

*Lämmön-, veden- ja sähkönkulutustasot tilaajan luovuttamien asiakirjojen ja tehtyjen selvitysten perusteella  
Energialouteen liittyvät parannusehdotukset ja niiden kannattavuusarviot*

#### Kiinteistönhoidon ja ylläpidon kehitystarpeet

*Huolto- ja korjaushistorian sekä esiintyvät ongelmat kiinteistönomistajan edustajia, kiinteistönhoitohenkilökuntaa ja asukkaita haastatteleamalla*

#### Yleisen kunnan muihin kiinteistöihin verrattuna

*Viranomaismääräyksiin perustuvien määräaikaistarkastusten ja niissä ilmenneiden korjaustarpeiden tilanne (lähtötietona tilaajalta saadut asiakirjat)*

#### Tulokset suhteessa rakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvoihin

**Johtopäätökset ja toimenpidesuosituks** kulttuurihistorialliset arvot huomioiden

## KUNTOTUTKIMUKSEN SISÄLTÖ

### Tiivistelmä

*Tutkimuksen tarkoitus, tehdyt tutkimukset ja mittaukset, tärkeimmät havainnot, keskeisimmät johtopäätökset ja suositukset*

### Yleistiedot

*Tutkimuskohde, tutkimuksen tilaajan ja kiinteistönomistajan tiedot, tutkimuksen tekijän ja vastuuhenkilön tiedot sekä tiedot muista tutkimuksen laatimiseen tai arviointiin osallistuneista tahoista  
Tutkimuksen tarkoitus ja tavoite, tutkimuksen ajankohta*

#### Kohteen yleiskuvaus

**Kuvaus kohteen kulttuurihistoriallisista arvoista ja niiden kytkeytymisestä eri rakennusosiin**

#### Lähtötiedot

#### Tutkimusmenetelmät

#### Rakenneteknisten tutkimusten tulokset

*Kosteus- ja sisäilmateknisissä kuntotutkimuksissa kuvaus rakenteesta, havainnot, johtopäätökset ja toimenpidesuosituks esitetään rakenneosittain*

#### LVI-järjestelmien tutkimusten tulokset

#### Sisäilman olosuhde- ja epäpuhtausmittausten tulokset

#### Muiden selvitysten tulokset

**Esim. käyttäjäkysely, sisäilmastokysely**

**Tulokset suhteessa rakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvoihin**

**Yhteenvedo tärkeimmistä suositeltavista toimenpiteistä**

## LAIN VELVOITTEET

### Maankäyttö- ja rakennuslaki 12 § 1., 2. ja 3. mom.

#### Rakentamisen ohjauksen tavoitteet

Rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää:

1) hyvän ja käyttäjien tarpeita palvelevan, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista; 2) rakentamista, joka perustuu elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin; sekä 3) rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallista ja jatkuvaa hoitoa ja kunnossapitoa.

### Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 c § 1., 2. ja 3. mom.

#### Terveellisyys

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen. Rakennuksesta ei saa aiheutua terveyden vaarantumista sisäilman epäpuhtauksien, säteilyn, veden tai maapohjan pilaantumisen, savun, jäteveden tai jätteen puutteellisen käsittelyn taikka rakennuksen osien ja rakenteiden kosteuden vuoksi. Rakentamisessa on käytettävä tuotteita, joista ei niiden suunnitellun käyttöajan aikana aiheudu sisäilmaan, talousveteen eikä ympäristöön sellaisia päästöjä, joita ei voida pitää hyväksyttävänä. Rakennuksen järjestelmien ja laitteistojen on sovellettava tarkoituksensa ja ylläpidettävä terveellisiä olosuhteita.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä rakennukselta edellytettävistä terveellisyyteen liittyvistä fysikaalisista, kemiallisista ja mikrobiologisista olosuhteista, taloteknisistä järjestelmistä ja laitteistoista sekä rakennustuotteista.

### Maankäyttö- ja rakennuslaki 166 § 1. ja 2. mom.

#### Rakennuksen kunnossapito

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset. (13.4.2007/488) Kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapidämisessä on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus. (4.6.2010/499)

### Maankäyttö- ja rakennuslaki 170 § 2. mom

#### Hylätty rakennus

Jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö on jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Rakennus on myös riittävästi suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.

### Maankäyttö- ja rakennusasetus 48 §

#### Pääsuunnittelijan tehtävät

Sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, pääsuunnittelijan tehtävänä on yhteistyössä rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa korjaus- ja muutostyön laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla selvittää ennen suunnittelun aloittamista rakennuksen rakennushistoria, rakennuksen ominaispiirteet ja kunto, aiemmin tehdyt korjaukset ja muutokset ja rakennustyön aikana rakenteita avattaessa tai purettaessa ilmi tulevien seikkojen vaikutukset suunnitteluun.

### Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä 10 §

#### Rakennuksen kunnosta laadittujen selvitysten sisältö

Korjaus- tai muutostyön lähtötietona käytettäviin rakennuksen kunnosta laadittuihin selvityksiin on rakennushankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävässä laajuudessa sisällytettävä tiedot seuraavista seikoista ja niihin mahdollisesti liittyvistä vaurioista:

- 1) rakenteiden kantavuus ja rakennuksen vakaus;
- 2) rakennusosien kosteustasapaino ja muu rakennusfysikaalinen toimivuus;
- 3) rakennuksen sisäilmaston terveellisyys;
- 4) muut rakennuksen turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyvät seikat;
- 5) käytetyt selvitysmenetelmät ja selvityksen laatijan tiedot;
- 7) tiedot aiemmin tehdyistä korjaus- ja muutostöistä.

### Terveydensuojeluasetus (1280/1994) 26 § 1. ja 2. mom

#### Asunnon ja muun oleskelutilan terveydelliset vaatimukset

Asunnon ja muun sisätilan sisäilman puhtauden, lämpötilan, kosteuden, melun, ilmanvaihdon, valon, säteilyn ja muiden vastaavien olosuhteiden tulee olla sellaiset, ettei niistä aiheudu asunnossa tai sisätilassa oleskeleville terveyshaittaa.

Asunnossa ja muussa oleskelutilassa ei saa olla eläimiä eikä mikrobeja siinä määrin, että niistä aiheutuu terveyshaittaa

# TERMIT TUTUKSI

## **Alueinventointi**

Alueinventoinnissa selvitetään alueen historia ja sen vaiheet, tunnistetaan historialliset kerrokset nykypäivän ympäristöstä sekä osoitetaan ne rakennukset, kaupunkikuvalliset ja kulttuurimaisemalliset ominaispiirteet, jotka kuvastavat hyvin alueen luonnetta.

## **Arkeologinen kulttuuriperintö**

Arkeologisella kulttuuriperinnöllä tarkoitetaan maalla tai vedessä säilyneitä, ihmisen toiminnasta esihistoriallisella ja historiallisella ajalla syntyneitä jäännöksiä, rakenteita, kerrostumia ja löytöjä.

## **Arvorakennus**

Arvorakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia. Kulttuurihistoriallisten arvojen muodostuminen on esitetty alla. Kulttuurihistoriallisia rakennuksia voidaan suojella joko kaavoituksen (asemakaavoitus) tai rakennussuojelun (laki ja asetus) perusteella. Arvorakennuksessa on laissa rakennusperinnön suojelusta (489/2010) esitettyjä rakennuksen suojelun edellyttämiä arvoja kuten harvinaisuus, historiallinen tyyppisyys tai merkitys historiallisen tapahtuman todisteena.

## **Arvot**

### **Rakennushistoriallinen arvo**

Kohdetta leimaavat sen rakentamisajankohdalle ominaiset piirteet, jollekin muutosajankohdalle ominaiset piirteet tai jatkuvuudet.

### **Historiallinen arvo**

Kohteeseen liittyy esimerkiksi merkittäviä henkilöhistorian, elinkeinohistorian, sotahistorian, liikennehistorian tai teollisuushistorian ilmiöitä.

### **Maisemallinen arvo**

Kohteella on merkitystä ympäröivässä maisemassa tai kaupunkikuvassa tai kohteella on merkitystä ympäröivän maiseman muodostumiselle esimerkiksi elinkeinotoiminnan kautta.

## **Kulttuurimaisema**

Maanpinta, ilmasto, vesistöt, maan viljavuus ja kulkumahdollisuudet ovat ohjanneet ihmisen toimintaa. Toimintatavat ovat mukautuneet luontoon ja muuttaneet luontoa. Nämä ihmisen toiminnan jäljet näkyvät kulttuurimaisemassa pyyntikulttuurista alkaen nykyiseen pysyvään asutukseen asti. Kulttuurimaisemalla viitataan usein maaseudun maisemiin, mutta myös kaupunki- ja kylämaisemat ovat kulttuurimaisemia.

## **Kulttuuriperintö**

Kulttuuriperinnöllä tarkoitetaan ympäriltämme löytyvää kulttuuri- ja luonnonperintöä. Se tarkoittaa niitä menneisyydestä perittyjä voimavaroja, jotka ihmisten mielestä kuvastavat heidän jatkuvasti muuttuvia arvojaan, uskomuksiaan, tietojaan ja perinteitään ja jotka he määrittelevät arvokkaiksi ja säilyttämisen arvoiksi. Kulttuuriperintö on ihmisen toiminnan vaikutuksesta syntyneitä aineetonta ja aineellista perintöä. Aineellinen kulttuuriperintö voi olla joko irtainta (esim. kirjat ja esineet) tai kiinteää (esim. rakennusperintö).

## **Kulttuuriympäristö**

Ympäristössä näkyy ihmisen toiminta sekä vuorovaikutus luonnon kanssa esihistoriasta nykypäivään asti. Erilaisia ja eri-ikäisistä maisemista, rakennetuista ympäristöistä ja arkeologisesta perinnöstä muodostuvaa kokonaisuutta kutsutaan kulttuuriympäristöksi.

## **Kulttuuriympäristöselvitys**

Kulttuuriympäristöselvitykset ovat laajaa aluetta koskevia, usein kaavatöitä palvelevia selvityksiä. Kulttuuriympäristöselvityksessä kerrotaan alueen kehitysvaiheet ja historia sekä kuvataan näiden vaiheiden näkyminen nykypäivän ympäristössä. Kulttuuriympäristöselvitykseen liittyy usein tarkempia alue- tai rakennusinventointeja, joissa tutkitaan tarkemmin yksittäisen alueen tai rakennuksen historia, ominaispiirteet ja arvot.

## **Moderni rakennuskanta**

Modernilla rakennuskannalla tarkoitetaan rakennuksia, jotka on rakennettu aikavälillä, joka alkaa funktionalismista ja ulottuu 2000-luvulle saakka.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Kaupunkien, kuntakeskusten ja maaseudun eri ikäiset rakennukset ja rakennetut alueet, niitä yhdistävät liikenneväylät ja energiaverkot ovat rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennettu kulttuuriympäristö on kehittynyt vaiheittain esihistorialliselta ajalta lähtien.

### **Rakennushistoriaselvitys**

Rakennushistoriaselvitys on rakennusinventointia laajempi selvitys. Sen maastotarkastelut vastaavat rakennusinventointia, mutta sen lisäksi rakennushistoriaselvityksessä analysoidaan, jäsenellään ja havainnollistetaan arkisto- ja lähdekirjallisuudesta sekä maastotarkasteluista saatuja tietoja. Rakennushistoriaselvityksessä käsitellään myös rakennuksen sisätilat.

Rakennushistoriaselvityksessä on aina kuvaus kohteen arvoista. Rakennushistoriaselvitykseen liittyy myös dokumentaatio rakennuksen nykytilasta. Rakennushistoriaselvitys on tarpeen laatia silloin, kun rakennussuojelukohteisiin tai muihin historiallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta merkittäviin kohteisiin suunnitellaan kaavoitusta tai kunnostus-, muutos- ja korjaustöitä.

### **Rakennusinventointi**

Rakennusinventoinnin kohteena on yksittäinen rakennus tai rakennusryhmä. Rakennusinventoinnissa kuvataan rakennuksen liittyvät tiedot arkisto- ja lähdekirjallisuuden pohjalta sekä paikan päällä tehtävän maastotarkastelun perusteella. Rakennusinventointi kattaa rakennuksen pihapiirin, ulkoarkkitehtuurin, sisätilat, materiaalit ja kiinteän sisustuksen. Rakennusinventoinnissa on aina kuvaus kohteen arvoista.

### **Korjausrakentaminen**

Korjausrakentaminen tarkoittaa olemassa olevan rakennuksen tai muun rakennelman laajaa yhdellä kertaa tapahtuvaa korjaamista tai muuttamista.

**Perusparannuksella** tarkoitetaan rakennuksen korjaamista siten, että se palvelee paremmin käyttötarkoitustaan. Perusparantamisessa voidaan uusia rakennusta, sen osaa tai esimerkiksi taloteknisiä järjestelmiä. Perusparannukset ovat usein suuria korjaushankkeita. Peruskorjauksessa rakennus tai rakennuksen tila korjataan yhtä hyväksi kuin se oli uutena.

**Kunnostaminen** on pienimuotoisempaa, rakennuksen kuntoa ylläpitävää korjaamista ja siihen lukeutuvat muun muassa vuosikorjaukset.

**Muutosrakentamisessa** rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitus muutetaan. Käyttötarkoituksen muutos voi merkitä suurtakin muutosta rakennuksen arkkitehtuuriin, tilaohjelmaan ja materiaaleihin.

**Entistämiselällä** tarkoitetaan korjausrakentamista, jonka tavoitteena on säilyttää tai palauttaa rakennuksen historiallinen ja rakennustaiteellinen arvo. Entistämiseen kuuluvat restaurointi, konservointi ja rekonstruointi.

### **Kuntoarvio**

Kuntoarviossa arvioidaan kiinteistön tilojen, rakennusosien, järjestelmien, laitteiden ja ulkoalueiden kuntoa. Kuntoarvio perustuu olemassa oleviin asiakirjoihin ja pääosin aistienvaraisiin kiinteistötarkastuksien yhteydessä tehtäviin asiantuntijahavaintoihin. Kuntoarvion laatii rakennus-, LVIA- ja sähkötekniikan asiantuntijoista koostuva työryhmä. Kuntoarvion kohteena voi olla koko rakennus tai sen osa, tietty rakenne tai järjestelmä.

### **Kuntotutkimus**

Kuntotutkimus on kuntoarviota perusteellisempi tutkimus, joka suoritetaan usein jollekin tietylle rakennusosalle. Kuntotutkimus voi koskea esimerkiksi rakennuksen julkisivua tai sillä voidaan selvittää rakennuksen sisäilmaongelmien aiheuttajia (kosteustekninen kuntotutkimus).

### **Kunnossapitosuunnitelma (PTS)**

Suunnitelmassa esitetään kiinteistön korjauksille karkea kustannusarvio ja ajoitus sekä vaihtoehtoisia korjaustapoja kiinteistön kunnossapidolle. Kunnossapitosuunnitelma tehdään kuntoarviointin perusteella. PTS tarkastelujakso on yleensä 5-10 vuotta.

### **Rakenteiden vaurioitumisen arvioiminen**

Rakenteiden vaurioitumista tai vaurioitumisriskiä arvioidaan muun muassa rakenneratkaisujen, materiaalien, käytön aiheuttaman rasituksen sekä rakenteiden kosteusteknisten ominaisuuksien pohjalta.

### Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys

Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys sopii kohteisiin, joissa varsinaisen rakennushistoriaselvityksen laatiminen ei ole tarpeen, vaan kohteen ominaispiirteiden ja arvojen kevyempi tarkastelu on riittävä. Se voi koskea koko rakennusta tai sen osaa. Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys tarjoaa lähtötietoja kohteen erityispiirteistä esimerkiksi korjaus-, muutos- tai purkutöiden suunnitteluun. Selvityksessä kartoitetaan ja arvotetaan kohteen arkkitehtonisia, historiallisia ja ympäristöön tai kaupunkikuvaan liittyviä arvoja. Selvityksen avulla kohteen ominaisuudet ja erityispiirteet voidaan huomioida lainsäädännön edellyttämällä tavalla.

### Riskirakenne

Riskirakenne on rakenneratkaisu, joka on kosteusvaurioaltis esimerkiksi veden vuotamisen tai vesihöyryn kulkeutumisen myötä. Rakenne on voitu suunnitella väärin kosteusteknisesti toimimattomaksi tai rakenne on vaurioitunut rakennusvaiheessa rakennekosteuden vaikutuksesta. Riskirakenne voi sisältää materiaaleja, jotka ovat sisäilman epäpuhtauslähteitä. Teknisen käyttöänsä umpeutuessa rakenne voi muuttua riskirakenteeksi. Eri aikakausien rakennusten rakenteista on määritelty riskiherkimmät tyypillisimmät tai ongelmallisimmat rakenteet. Kaikki riskirakenteet eivät ole välttämättä vaurioituneita, mutta ovat vaurioitumisherkkiä ja rakenteet on syytä tutkia vaurioiden ennaltaehkäisemiseksi.

### Sisäilma-ongelma

Terveellisyttä tai turvallisuutta vaarantava puute tai ongelma rakennuksessa tai sen osassa. Syynä voi olla esimerkiksi kosteus- ja homevaurio, vesivahinko, rakennusmateriaaleista aiheutuva kemiallinen päästö, orgaaninen pöly tai rakennusvirheestä, toiminnasta aiheutuva vika tai virheellinen ylläpito. (Lappalainen ym., 2016 s. 4-5)

## LÄHDEKIRJALLISUUTTA

### KUNTO

Pitkäranta; Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, Ympäristöministeriön opas, 2016

FINVAC ry; Opas asuinrakennusten ilmanvaihdon mitoitukseen, 2017

FINVAC ry; Opas ilmanvaihdon mitoitukseen muissa kuin asuinrakennuksissa, 2017

### RT-kortit:

Asuinkiinteistöjen kuntoarvio, kuntoarvioijan ohje RT 18-11131

Liike- ja palvelukiinteistön kuntoarvio, tilaajan ohje RT 18-11085

Liike- ja palvelukiinteistön kuntoarvio, kuntoarvioijan ohje RT 18-11086

Asuinrakennuksen puurakenteisten ikkunoiden kuntoarviot KH 90-00156

Kiinteistön kuntoarvio, kuntoluokan määräytyminen RT 18-11061

Asuinkiinteistön kuntoarvio, tilaajan ohje RT 18-11130

Museovirasto; Historiallisten rakennusten paloturvallisuus

Natural Building Company, Uusia näkökulmia kosteus- ja homeongelmien ratkaisemiseksi; [naturalbuilding.fi/sisailmaremontti/](http://naturalbuilding.fi/sisailmaremontti/)

Lappalainen S., Reijula K., Tähtinen K. ym; Ohje työpaikkojen sisäilma-ongelmien selvittämiseen, 2016

Valvira; Asumisterveys

<https://www.valvira.fi/ymparistoterveys/terveydensuojelu/asumisterveys>

### KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Museovirasto; [www.museovirasto.fi](http://www.museovirasto.fi)

[www.kulttuuriymparistomme.fi](http://www.kulttuuriymparistomme.fi)

Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt, [www.rky.fi](http://www.rky.fi)

Sahlberg Marja (toim); Talon tarinat – rakennushistorian selvitysopas, Museovirasto, rakennushistorian osasto, 2010

Kivilaakso Aura; Rakennusperintö rakennussuojelun kohteena, 2010

### KÄYTTÖ

Eläköön rakennus! Uusi käyttötarkoitus – uusi elämä

[https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto\\_ja\\_kaavoitus/Elinymparisto/Kulttuuriymparisto/Kansainvalinen\\_yhteistyö/Euroopan\\_kulttuuriymparistopaivat/Elakoon\\_rakennus](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Elinymparisto/Kulttuuriymparisto/Kansainvalinen_yhteistyö/Euroopan_kulttuuriymparistopaivat/Elakoon_rakennus)

Hernberg Hella, Urban Dream Management; Tyhjät tilat – Näkökulmia ja keinoja olemassa olevan rakennuskannan uusiokäyttöön, 2014

Puustjärvi Eeva, Korhonen Suvi; Onnellisia tarinoita – Rakennusten uusi elämä, 2017

### MUUT

Korjaus RYL; Rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset, esiselvitykset ja purkamisen, Rakennustieto Oy, 2016

Korjausrakentamisen viranomaisohjaus KORVO; [www.korvo.fi](http://www.korvo.fi)

Valtiolle rakennettu; [www.valtiollerakennettu.fi](http://www.valtiollerakennettu.fi)

## ARVIOINTITYÖKALU

Reittioppaan ohella laadittiin arviointityökalu, jonka avulla on mahdollista hahmottaa kulttuurihistoriallisten arvojen, käyttömahdollisuuksien ja kunnan välistä suhdetta. Arviointityökalu on apuväline vertailtaessa useamman rakennuksen ominaispiirteitä, laadittaessa päätöksiä rakennukseen liittyen tai se voi toimia muistilistana rakennukseen liittyvistä lähtötiedoista ja selvityksistä.

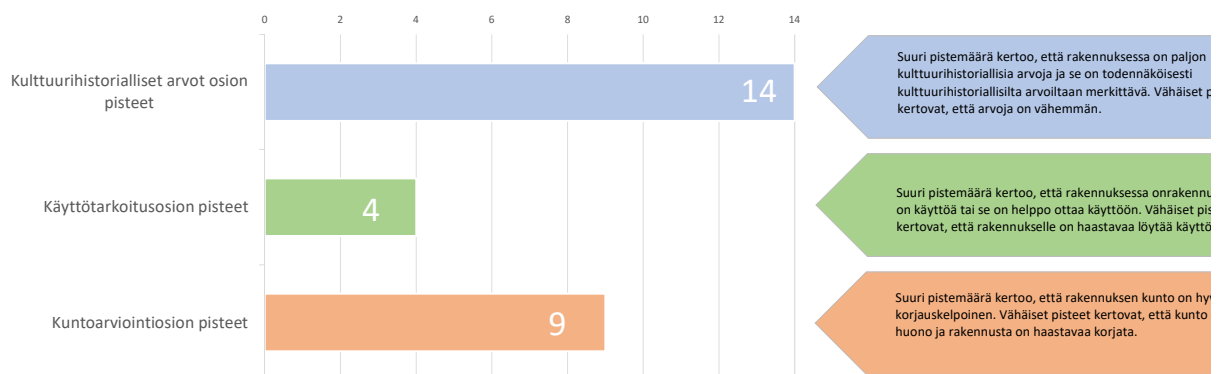
Arviointityökaluun täydennetään rakennusta koskevat tiedot ja vastataan lähtötietokysymyksiin. Näiden perusteella arviointikehikko pisteyttää kulttuurihistorialliset arvot, käyttö ja kunto osa-alueet. Jokaisesta osiosta on mahdollista saada yhtä paljon pisteitä. Johtopäätökset sivulla on esitetty osa-alueiden saamat pisteet suhteessa toisiinsa. Pisteytyksellä vastataan seuraaviin kysymyksiin:

*Onko rakennuksella kulttuurihistoriallisia arvoja? Kyllä (paljon pisteitä), ei (vähän pisteitä)*

*Onko rakennukselle käyttöä? Kyllä (paljon pisteitä), ei (vähän pisteitä)*

*Onko rakennus hyvässä kunnossa? Kyllä (paljon pisteitä), ei (vähän pisteitä)*

Arviointityökalu ei anna suoraa vastausta rakennuksen tulevaisuuden osalta, mutta se auttaa hahmottamaan eri osa-alueiden merkittävyyttä ja luomaan perusteltua näkemystä jatkotoimenpiteisiin liittyen.



Excel-pohjainen arviointityökalu on ladattavissa Etelä-Savon maakuntaliiton nettisivuilla osoitteessa <http://www.esavo.fi/kulttuuriymparisto>.





2019