REITTIOPAS

RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLISEN ARVON, KÄYTÖN JA KUNNON SELVITTÄMISEEN

HUHTIKUU 2019

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 sopusuhtaisuuden 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 ominaisluonnetta ja erityispiirteitä sekä edistää sen kulttuurisesti kestävää hoitoa ja käyttöä.

Kirkkolaki (1054/1993) ja laki ortodoksisesta kirkosta (985/2006)
Kirkollisten rakennusten suojelusta on säännöksiä sekä evankelis-luterilaista kirkkoa koskevassa kirkkolaissa 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;

KULTTUURIYMPÄRISTÖSELVITYKSEN SISÄLTÖ

Kulttuuriympäristöselvitysten sisällöt voivat vaihdella riippuen alueesta ja tarkastelutasosta (yleis- vai asemakaava), sisältö tuleekin aina miettiä selvitettävän 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

RAKENNUSINVENTOINNIN SISÄLTÖ

Inventoinnin tavoitteet ja tausta
Miksi inventointi laaditaan?
Inventoinnin perustiedot
Inventoinnin laatija, työn tilaaja
Inventointiajankohta, 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

RAKENNUSSUOJELU

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 suojelu 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.

RAKENNUSHISTORIASELVITYKSEN 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
Ulkotilainventointi
Sisätilainventointi
Kaupunkikuvallinen analyysi
Suhde lähiympäristöön
Rakennuksen rooli kaupunkikuvan rakentajana
Suhde muihin saman aikakauden ja toiminnan rakennuksiin
Johtopäätökset
Kohteen harvinaisuus, tyypillisyys ja edustavuus
Kohteen alkuperäisyys ja historiallinen todistusvoimaisuus
Kohteen historiallinen kerroksisuus
Arvio kohteen arvoista
[Suositukset kaavoitukselle]
Lähteet

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
Yhteenveto 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
Energiatalouteen liittyvät parannusehdotukset ja niiden kannattavuusarviot
Kiinteistönhoidon ja ylläpidon kehitystarpeet
Huolto- ja korjaushistorian sekä esiintyvät ongelmat kiinteistönomistajan edustajia, kiinteistönhoitohenkilökuntaa ja asukkaita haastattelemalla
Yleisen kunnon muihin kiinteistöihin verrattuna
Viranomaismääräyksiin perustuvien määräaikaistarkastusten ja niissä ilmenneiden korjaustarpeiden tilanne (lähtötietona tilaajalta saadut asiakirjat)
Tulokset suhteessa rakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvoihin
Johtopäätökset ja toimenpidesuositukset kulttuurihistorialliset arvot huomioiden

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 käyttöiän aikana aiheudu sisäilmaan, talousveteen eikä ympäristöön sellaisia päästöjä, joita ei voida pitää hyväksyttävinä. Rakennuksen järjestelmien ja laitteistojen on sovelluttava tarkoitukseensa 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 kunnossapitämisessä 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

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 toimenpidesuositukset esitetään rakenneosittain
LVI-järjestelmien tutkimusten tulokset
Sisäilman olosuhde- ja epäpuhtausmittausten tulokset
Muiden selvitysten tulokset
Esim. käyttäjäkysely, sisäilmastokysely
Tulokset suhteessa rakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvoihin
Yhteenveto tärkeimmistä suositeltavista toimenpiteistä

LÄHTEET

KUNTO

Pitkäranta; Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, Ympäristömisnisteriön 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/

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

Valvira: Asumisterveys https://www.valvira.fi/ymparistoterveys/terveydensuojelu/asumisterveys

KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Museovirasto: www.museovirasto.fi

www.kulttuuriympäristömme.fi

Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt, www.rky.fi

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

Kivilaakso Aura: Rakennusperintö rakenneussuojelun kohteena, 2010

KÄYTTÖ

Eläköön rakennus! Uusi käyttötarkoitus – uusi elämä

https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Elinymparisto/Kulttuuriymparisto/Kansainvalinen_yhteistyo/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 purkaminen, Rakennustieto Oy, 2016

Korjausrakentamisen viranomaisohjaus KORVO; www.korvo.fi

Valtiolle rakennettu; www.valtiollerakennettu.fi

ONKO RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLISET ARVOT SELVITETTY?

KYLLÄ → Kulttuuriympäristöselvitys / Rakennusinventointi · EI → Onko rakennus:

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

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 tyyliltään, 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 → Rakennusinventointi · EI → Onko rakennuksella käyttötarkoitus?

KUKA VOI SELVITTÄÄ RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLISET ARVOT?
- Rakennetun kulttuuriympäristön asiantuntija. Hän voi olla koulutukseltaan esimerkiksi taidehistorioitsija (FM), arkkitehti tai konservaattori. 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 kenttätyöt, raportoinnin sekä johtopäätösten laadinnan.
- Tekijällä on esittää referenssejä aiemmin laadituista selvityksistä.

ONKO RAKENNUKSELLA KULTTUURIHISTORIALLISIA ARVOJA?
Rakennuksella voi olla inventoinnissa havaittuja rakennushistoriallisia, historiallisia tai maisemallisia arvoja.

KYLLÄ → Rakennuksen kulttuurihistoriallisen merkittävyyden arviointi · EI → Onko rakennuksella käyttötarkoitus?

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

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

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).

RAKENNUKSEN ARVOT ON HUOMIOITAVA SUUNNITTELUSSA JA RAKENNUSTA KOSKEVISSA TOIMENPITEISSÄ

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

KYLLÄ → Rakennushistoriaselvitys · EI → Onko rakennuksella käyttötarkoitus?

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.

ONKO RAKENNUKSELLA KÄYTTÖTARKOITUS?

KYLLÄ → Kuntoarviointi · EI → Onko rakennus helppoa ottaa uudenlaiseen käyttöön?

HALUTAANKO RAKENNUS PURKAA?

KYLLÄ → Onko rakennuksella kulttuurihistoriallisia arvoja? · EI → Osallistava ideointi / Väliaikaiskäyttö

ONKO RAKENNUKSELLA KULTTUURIHISTORIALLISIA ARVOJA?
EI → *Purkamisluvan käsittelee kunnan rakennusvalvonta*
KYLLÄ → *Lupaharkinnan yhteydessä aina yhteys museoviranomaiseen ja ELY-keskuksen kulttuuriympäristöasiantuntijaan. Purkuluvan arviointi edellyttää yleensä rakennusinventoinnin, rakennushistoriaselvityksen dokumentoineen ja perusteellisen kuntoselvityksen*
EI TIETOA → Onko rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot selvitetty?

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 → Käyttövaihtoehtojen vertailu · EI → Halutaanko rakennus purkaa?

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

OSALLISTAVA IDEOINTI
- Rakennukselle voidaan pohtia uusia käyttötapoja 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 lähialuen asukkaille osallistua omaa arkiympäristöään koskevien ratkaisujen pohdintaan. Erityisesti arvorakennuksilla voi olla asukkaille suurikin merkitys ja niihin voi liittyä paljon yhteisiä muistoja.

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

ONKO RAKENNUKSELLE LÖYTYNYT UUSI KÄYTTÖTARKOITUS?

KYLLÄ → Onko rakennuksen kunto selvitetty? · EI → Halutaanko rakennus purkaa?

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

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).

ONKO RAKENNUKSEN KUNTO SELVITETTY?

KYLLÄ → Tulevat tarpeet · EI → Rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot on tunnistettu

RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLISET ARVOT ON TUNNISTETTU

KYLLÄ → Kuntotutkimus · EI → Onko rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot selvitetty?

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

KUKA VOI SUORITTAA 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 pätevyydet 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.

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

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.

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 kunnon, käyttötarkoituksen ja arvojen välillä. Tällaisia voivat olla esim. tieto rakennuksessa käytettyjen materiaalien ominaisuuksista.
- Tutustutaan kohteeseen, sen lähtötietoihin sekä niiden riittävyyteen.
- Laaditaan alustava riskinarvio, jossa esitetään hypoteesi ongelmien syystä ja arvioidaan niiden laajuus.
- Laaditaan **tutkimussuunnitelma**, jossa esitetään käytettävät tutkimusmenetelmät. Tutkimussuunnitelmalla kilpailutetaan kuntotutkija.

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

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.

KÄYTTÖTARKOITUKSEN UUDELLEEN 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.

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 palvellen

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

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

---

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 tyypillisyys 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 arvoisiksi. Kulttuuriperintö on ihmisen toiminnan vaikutuksesta syntynyttä 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. Erilaisista 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 aluetai 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, jäsennellään 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.
Entistämisellä 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 kuntoarvioinnin 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 käyttöiän 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
Terveellisyyttä 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)

ETELÄ-SAVON MAAKUNTALIITTO

RAMBOLL