



KULTTUURIHISTORIALLISTEesti arvokkaan rakennuksen kuntotutkimus - TÄYDENTÄVÄ YLEISOHJE

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen kuntoa tulee monissa tapauksissa selvittää kuntoarviota perusteellisemmalla kuntotutkimuksella. Tutkimusmenetelmien tulee silloin olla rakenteita avaavia ja perustua erikoisasiantuntijoiden suorittamiin mittauksiin ja laboratoriotutkimuksiin.

Ympäristöministeriö on julkaissut vuonna 2016 ympäristöoppaan *Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus*. Lisäksi on olemassa eri rakennusosien, rakenteiden ja taloteknisten laitteistojen kuntotutkimuksia varten erillisiä suoritusohjeita. Tämä ohje on laadittu Pirkanmaan maakuntamuseossa täydentämään muita kuntotutkimusohjeita. Näkökulmana ovat rakennusten kulttuurihistorialliset arvot ja niiden huomioiminen kuntotutkimuksissa.

Perusteet

Rakentamislaki (751/2023), 30 §

Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä on otettava huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet eivätkä ne saa ilman painavaa syytä heikentyä korjaus- tai muutostyössä. Rakennuksen on sovellettava aiottuun käyttöönsä.

Rakentamislaki, 12 §

Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä sekä rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Museolaki (314/2019)

Opetus- ja kulttuuriministeriö on nimennyt Pirkanmaan maakuntamuseon Pirkanmaan maakunnan alueelliseksi vastuumuseoksi 1.1.2020 alkaen. Museolain 7 §:n mukaan alueellisen vastuumuseon tehtävänä on edistää kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön, huomioimista alueellisessa suunnittelussa ja kehittämisessä sekä maankäytön ja rakentamisen ohjauksessa.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen kuntotutkimuksessa erityisesti huomioitavaa

Tutkimussuunnitelma

- Kuntotutkimuksen tulee perustua tutkimussuunnitelmaan.
- Sisällöstä on hyvä keskustella suojelu- tai rakennusvalvontaviranomaisen kanssa.
- Rakenneavausten paikat on valittava huolellisesti, huomaamattomista kohdista niin, että ne saadaan paikattua eikä alkuperäisiä arvokkaita materiaaleja vahingoiteta tarpeettomasti. Rakenneavaukset voi myös teettää rakennusten restaurointiin erikoistuneella rakentajalla, joka osaa ennallistaa avaukset.

Materiaalinäytteet

- Näytteet täydentävät muita tutkimuksia ja havaintoja, niitä ei voi yksinään käyttää rakennuksen tai rakenteen kunnon arviointiin.
- Näytteiden tarkoituksena on todentaa epäiltyjen mikrobivaurioiden tai haitta-aineiden olemassaolo ja esiintymien laajuus.
- Näytteiden ottokohdat tulee esittää riittävien pohja- tai leikkaus- ja julkisivupiirustusten avulla.
- Mikrobinäytteitä ei tule ottaa:
 - julkisivuista tai muista ulkoilmaan suorassa yhteydessä olevista rakenteista
 - sisäpinnoista, mikäli kohde on ollut pitkään kylmillään
 - pistemäisesti vain selvästi vaurioituneista kohdista (jollei tarkoituksena ole tarkka lajimääritys)

Kuntotutkimuksen tekijän pätevyys

- Kokemusta eri aikakausien rakennusteknisistä menetelmistä ja materiaaleista sekä erilaisien ja eri-ikäisten rakenteiden, rakennusosien ja laitteiden tyyppillisistä vaurioista
- Riittävä rakennushistorian tuntemus
- Kokemus restauroivasta korjaussuunnittelusta ja sen tavoitteista on eduksi

Raportin lähtötiedot

- Rakennuksen lyhyt historiakuvaus
- Rakennuksen rakennetyyppien kuvaus niiltä osin, kuin ne ovat tiedossa
- **Kohteen mahdollinen suojelutilanne:** kaavan suojelumääräys tai tieto erityislaililla suojelusta
- Tiedot mahdollisista kulttuuriympäristöselvityksistä: rakennusinventointi, rakennushistoriaselvitys (RHS) tai muu selvitys
- Rakennus voi olla kulttuurihistoriallisesti arvokas, vaikka sitä ei olisi suojeltu eikä inventoitu
- Tarvittaessa Pirkanmaan maakuntamuseolta voi kysyä lisätietoja suojelutilanteesta, selvityksistä tai kulttuurihistoriallisista arvoista: pirkanmaan.maakuntamuseo@tampere.fi

Havainnot

- Rakennuksen tekninen kunto ja mahdolliset vauriot, mutta **myös kunnossa olevat osat** tulee esittää neutraalilla tavalla.
- Havaintojen yhteydessä tulee tuoda ilmi rakennuksen **muutoshistoria**: alkuperäisenä säilyneet ja myöhemmin lisätyt tai muutetut osat (laajennukset, rakennusmateriaalit, kiinteä sisustus)

Johtopäätökset ja toimenpidesuosituks

- Tärkeä osa rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja ovat siinä käytetyt vanhat materiaalit ja rakennuksen iän näkyminen. Pintojen ja materiaalien kuluminen on osa vanhan rakennuksen historiaa eikä sellaisenaan uusimisen tai purkamisen peruste. Vanhaa rakennusta tai rakennetta **ei tule verrata uudisrakentamisen laatumavoitteisiin**, vaan kyseisen rakenteen normaaliin toimintatapaan.
- Rakennuksen tai sen osien **teknistä käyttöikä** ei yksinomaan voida käyttää arviointiperusteena uusimistarpeelle tai purkamiselle. Ehjää tai korjauskelpoista ei tule uusia. Vanhan rakennuksen historiallinen arvo perustuu pitkälti sen materiaaleihin ja rakentamistapaan, ja siksi rakennuksen kunnostamisen lähtökohtana tulee olla **säästävä korjaaminen**.
- **Korjauskelvottomuutta** ei ole se, että vaurioitunut rakenne pitää purkaa ja uusia vaurioituneilta osiltaan, että rakenteen korjaaminen tulee kalliiksi tai että rakenteen uusiminen kokonaan olisi sen korjaamista halvempaa.
- **Riskirakenne** ei automaattisesti johda vaurioon ja muutos- tai korjaustarpeeseen. Riskirakenne tarkoittaa rakennetta, joka on suositeltavaa tarkastaa kuntotutkimuksen yhteydessä, koska se on herkkä vaurioitumaan. Kuntotutkimuksen yksi tavoite onkin selvittää, onko riski realisoitunut vai ei. Rakenne on usein ollut oman aikakautensa määräysten ja ohjeiden tai normaalin rakennustavan mukainen. Esim. hirsirungon päälle ilman ilmarakoa asennettu laudoitus, orgaaninen lämmöneriste tai rossipohja eivät ole ongelmallisia silloin, kun niihin ei liity myöhemmin virheellisesti tehtyjä muutoksia tai sellaisia erityisiä olosuhteita, jotka aiheuttavat vaurioita. Nykyiseen rakennusten kosteusteknisistä toimivuutta koskevaan asetukseen (782/2017, 4§) on kirjattu: *Jos rakenteessa ei ole kosteustekniseltä toimivuudeltaan muutosta vaativaa suunnittelu- tai toteutusvirhettä, on korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksessa ensisijaisesti noudatettava alkuperäisen rakenteen toimintatapa.*
- Nykyiset **energiatalouteen** liittyvät parannusehdotukset ja niiden kannattavuusarviot eivät ole suoraan sovellettavissa arvorakennukseen.
- **Ennakoitavissa olevat määräaikaikorjaukset** ovat tavanomainen osa rakennuksen pitkäjänteistä ylläpitoa. Tällaisia ovat esimerkiksi vesikatteen, talotekniikan ja märkätilojen uusiminen sekä ovien, ikkunoiden ja yleensä pintojen kunnostaminen. Määräaikaikorjausten tekemättä jättäminen johtaa korjausvelkaan ja lopulta todennäköisesti myös rakenteellisiin vaurioihin. Korjausvelka itsessään ei kuitenkaan ole tekninen peruste esimerkiksi arvorakennuksen purkamiselle, vaan lähinnä taloudellisen tarkastelun väline.
- Tarvittaessa tulee ehdottaa laajempia kuntotutkimuksia tai muita **lisäselvityksiä**.