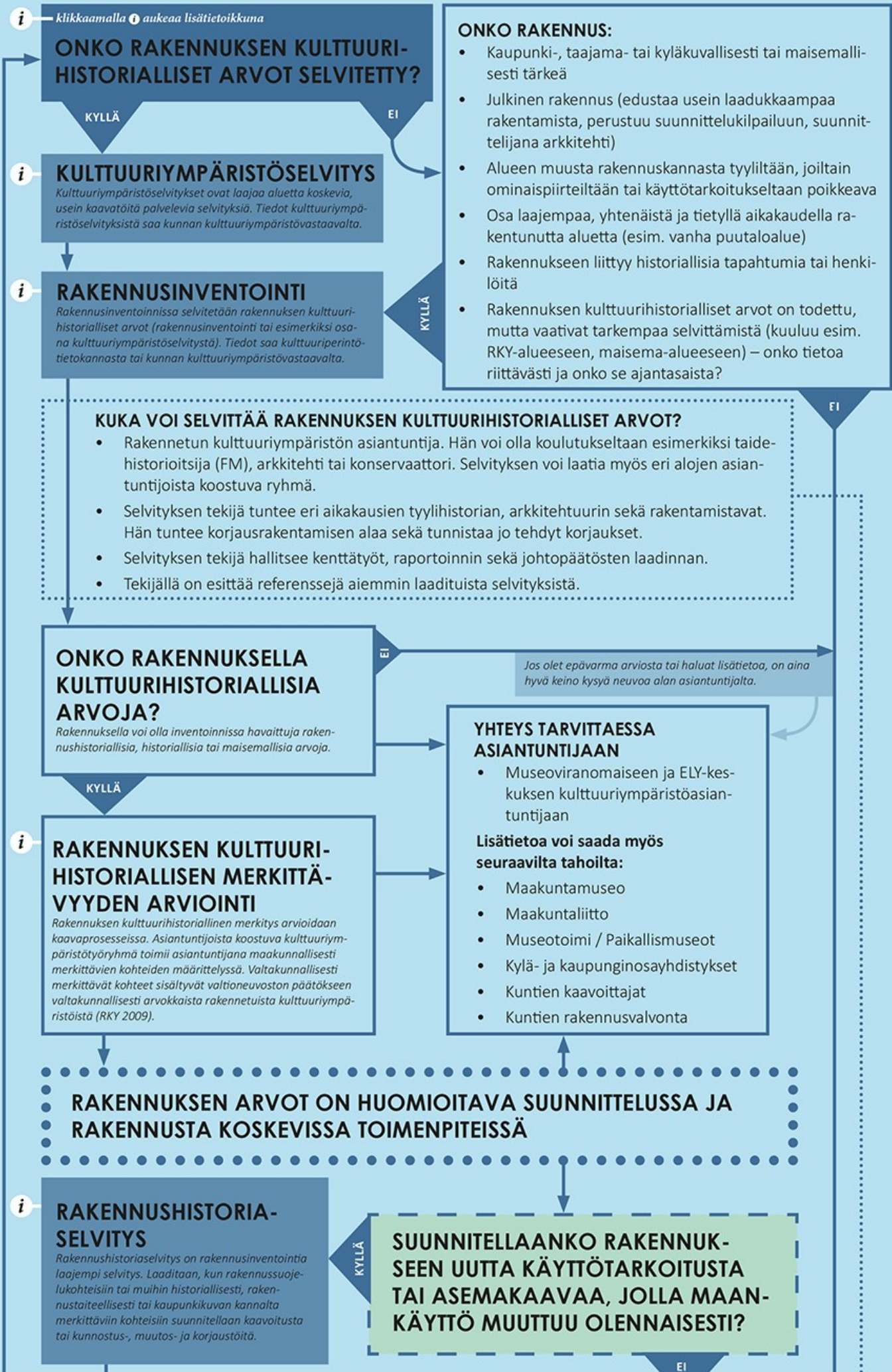


REITTIOPAS

RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLISEN ARVON, KÄYTÖN JA KUNNON SELVITTÄMISEEN



ONKO RAKENNUKSELLE KÄYTTÖTARKOITUS?

KYLLÄ

EI

HALUTAANKO RAKENNUS PURKAA?

KYLLÄ

EI

ONKO RAKENNUKSELLE KULTTUURIHISTORIALLISTA ARVOJA?

Purkamisluvan käsittelee kunnan rakennusvalvonta

Lupaharkinnan yhteydessä aina yhteys museoviranomaiseen ja ELY-keskuksen kulttuuriympäristöasiantuntijaan. Purkuluvan arviointi edellyttää yleensä rakennusinventoinnin, rakennushistoriaselvityksen dokumentointia ja perusteellisen kuntoselvityksen

i

ONKO RAKENNUS HELPPOA OTTAA UUDENLAISEN 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

VÄLIAIKAISKÄYTTÖ

- Väliaikaiskäyttö antaa mahdollisuuden kokeilla rakennuksen sopivuutta uudelleenlaiseen 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 lähialueen asukkaille osallistua omaa arkiympäristöään koskevien ratkaisujen pohdintaan. Erityisesti arvokkaiden rakennuksilla voi olla asukkaille suurikin merkitys ja niihin voi liittyä paljon yhteisiä muistoja.

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.

ONKO RAKENNUKSELLE LÖYTYNYT UUSI KÄYTTÖTARKOITUS?

EI

KYLLÄ

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.

i

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?

KYLÄ

EI

i

RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLISET ARVOT ON TUNNISTETTU

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).

TILAAJAN MUISTILISTA:

- Huolehtii kilpailutuksesta ja nimeää työhön vastuullisen kuntotutkijan
- Yhteystiedot, velvollisuudet ja toimivaltuudet
- Lähtötiedot käyttöön heti projektin alussa. Tilaaaja 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.

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 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.

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

i

KUNTOTUTKIMUSRAPORTIN VIIMEISTELY

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

KUKA VOI SUORITAA 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.

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.

KÄYTTÖTARKOITUKSEN UUDELLEEN POHDINTA

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

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

KORJAUS-RAKENTAMISEN SUUNNITTELU

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