



Miten tunnistaa rakennusten erilaiset arvot

Artikkeli hyödynnettäväksi kun pöydällä on: kaavahanke, tyhjillään olevan tilan tulevaisuus, uudisrakentaminen, kunnan palveluverkko jne.

Rakennuksille kannattaa etsiä uusia käyttötarkoituksia purkamisen sijaan

Kunnat ja muut kiinteistönomistajat eri puolella maata ratkovat tyhjen tilojen ja niihin liittyvän korjausvelan kysymyksiä. Hyvinvointivaltion rakentaminen on tuottanut laajan rakennuskannan, joka on uudessa tilanteessa, kun hallinto- rakenteet muuttuvat, ja väestö keskittyy entistä harvemmille paikkakunnille.

Olemassa olevan rakennuskannan ylläpitoon tarvittavat investoinnit voivat olla suuria, mutta kiinteistöomaisuutta kannattaa hoitaa ja ennakoida tilojen tyhjenemistä. Korjaaminen on ilmastopäästöjen, luonnonvarojen käytön ja tulevien sukupolvien kannalta usein purkamista ja uuden rakentamista parempi ratkaisu. Usein se tulee myös edullisemmaksi. Osa rakennusten arvoa on siihen sitoutunut materiaali, työ ja pääoma.

Vaikeammin tunnistettavia arvoja ovat rakennusten merkitykset yhteisöille ja yksilöille. Rakennukset välittävät aikansa historiaa eteenpäin, ja ne luovat yhteisölle turvaa ja identiteettiä.

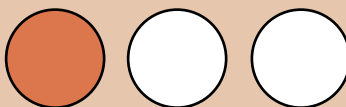
Tämä artikkeli avaa ja auttaa tunnistamaan näitä arvoja, joiden vuoksi rakennuksille kannattaa etsiä uusia käyttötarkoituksia purkamisen sijaan.



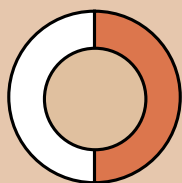
Tunnuslukuja

50 v.

rakennusten keskimääräinen purkuikä



1/3 rakennetun ympäristön osuus Suomen ilmastopäästöistä



50 %

rakentamisen osuus luonnonvarojen kulutuksesta

2.

eniten jätettä Suomessa syntyy rakentamisessa (kaivostoiminnan jälkeen)

Kestävä talous tuottaa hyvinvointia myös tuleville sukupolville

Rakennuskannan kehittämisessä katse on suunnattava lyhyen aikavälin käyttötaloudesta pidemmälle. Yksittäinen päätös

kannattaa peilata kunnan strategioihin. Mitä arvokasta niissä tavoitellaan? Päätös vaikuttaa siihen, kuinka esimerkiksi hiilineutraaliudelle ja kiertotaloudelle asetetut tavoitteet saavutetaan tulevana vuosikymmeninä.



Supistuvissa kunnissa tyhjenevälle rakennuskannalle on vaikeampi löytää uutta kysyntää, ja rakennuksia joudutaan myös purkamaan. Silloinkin on tunnistettava, mitkä kohteista ovat erityisen satsauksen arvoisia, ja mihin kenties keskittää toimintoja. Jos päädytään purkamiseen, purkumateriaalin uudelleenkäyttö ja kierrätys pienentävät ympäristölle koituvaa kuormaa. Jos purkaminen on vaihtoehtona, kohteen arvoja on syytä tarkastella erityisen huolellisesti.

Kohteissa piileviä arvoja ja hankkeiden kestävyyttä on tarkasteltava kokonaisvaltaisesti. Lähtötiedoissa on kartoitettava taloudelliset, kulttuuriset, ekologiset ja sosiaaliset kestävyystekijät.

Oleellista on tehdä arviointi riittävän varhaisessa vaiheessa, jossa vaihtoehtoja on vielä useita. Vaikutusten tunnistaminen auttaa tekemään tietopohjaisia, punnittuja päätöksiä.

Rakennusten kokonaisvaltaisen arvottamisen kehikkoa kehitetään tukemaan eri toteutusvaihtoehtojen vaikutusten arviointia ihmisille, taloudelle ja ympäristölle.

Seuraavan sivun kysymyslistan avulla tarkastellaan kohteen syntyhistoriaa, eri muutosvaiheita ja nykytilaa sekä tulevaisuuden mahdollisuuksia. Kysymyksiä voi käyttää yhtä hyvin käynnissä olevissa hankkeissa kuin tilanteessa, jossa vasta ennakoidaan tulevia kehittämismahdollisuuksia. Arvottamisessa voidaan keskittyä kokonaiseen alueeseen tai rajatumminkin rakennuspaikkaan, rakennukseen tai jopa vain sen osaan.

Näillä kysymyksillä käsiksi rakennusten kokonaisvaltaiseen arvottamiseen



Ekologista kestävyyttä arvioivia tekijöitä

Ilmastomuutoksen hillintä, resurssitehokkuus ja luonnon monimuotoisuus

Arvioi kohteen ja eri kehittämisvaihtoehtojen energiankäyttö, materiaalien käyttö, materiaalien valmistuksen päästöt ja syntyvä jäte, ilmastopäästöt sekä vaikutukset viherrakenteeseen ja luontokato.

- Miten vähentää ilmastopäästöjä, parantaa energiatehokkuutta ja lisätä uusiutuvaa energiaa?
- Minkälaisia uusia käyttötarkoituksia on kehitettävissä? Riittääkö elinkaaren jatkamiseen, että korjataan vain vauriot?
- Lisääkö muutos tarvetta liikkua autolla?



Sosiaalista kestävyyttä arvioivia tekijöitä

Paikalliset olosuhteet, yksilöiden ja yhteisöjen tarpeet

Arvioi kohteen ja/tai muutoksen vaikutukset elämänlaatuun, lähivirkistysmahdollisuuksiin, hyvinvointiin ja alueiden eriytymiseen.

- Mitä paikalliset ajattelevat kohteesta ja sen tulevaisuudesta? Tuntevatko he kohteen tarinan?
- Onko kyseessä kohtaamispaikka, jossa on vaikeasti muualle siirtyvää toimintaa?
- Voidaanko kohdetta kehittää siten, että syntyy uusia toiminnan mahdollisuuksia myös nykyisille käyttäjille?



Kulttuurista kestävyyttä arvioivia tekijöitä

Kulttuurin säilyttäminen, kehittäminen ja uudistaminen

Arvioi kulttuuriarvot ja suojelutarve sekä mitä kohde kertoo historiasta ja yhteiskunnan kehittymisestä.

- Tukeeko muutos kulttuuriperinnön sekä aikakauden rakennustavan ja arkkitehtuurin säilymistä?
- Onko kohde maisemallisesti keskeinen?
- Millaista vaikutusta kohteella on ollut ihmisiin ja yhteisöihin sekä heidän identiteettiinsä? Mahdollistaako ratkaisu merkitysten säilymisen ja uusien muodostumisen?
- Tukeeko muutos kulttuurin uudistumista ja monimuotoisuutta?



Taloudellista kestävyyttä arvioivia tekijöitä

Taloudellisen toiminnan tasapaino ympäristöllisten ja sosiokulttuuristen näkökulmien kanssa

Arvioi kohteeseen sitoutuneet taloudelliset resurssit ja vaihtoehtojen vaikutukset paikallisesti sekä laajemmin kunta- ja alueluoteen. Varmista, ettei tuottoja tavoitella ympäristön kustannuksella.

- Millaisia taloudellisia panostuksia kohteeseen on käytetty tähän asti? Onko koko elinkaari hahmotettu ympäristövaikutuksineen (korjausvaihe, purkukustannukset jne.)? Onko niitä verrattu purkavan uudisrakentamisen kokonaiskustannuksiin?
- Voidaanko omaisuuden arvoa lisätä käyttötarkoituksen muutoksen, lisä- tai täydennysrakentamisen kautta?

Näin alkuun – Kokoa ajantasainen tieto ja kohteesta kiinnostuneet

Teetä tarvittavat lisäselvitykset ja varmista, että asukkaat, yritykset ja oppilaitokset pääsevät osallistumaan suunnitteluun.

- Panosta kuntotutkimusten laatuun ja viesti niistä selkeästi, jotta vältetään turhalta huolelta ja sisäilmaleimautumiselta.
- Korjausvaihtoehdot, tilankäyttöluonnokset ja viitetsuunnittelu auttavat hahmottamaan, mihin tila taipuisi.
- Rakennushistoriaselvitys tunnistaa kulttuurihistorialliset arvot.
- Eri toteutusvaihtoehdoista on tarpeen tehdä kattava ilmastovaikutusten arviointi.
- Huomaa, että esimerkiksi koulu- tai sairaanhoitoverkkoa koskevat päätökset tuottavat tilakysymyksiä, joiden kerrannaisvaikutukset eri osapuolille on selvitettävä.



Mitä rakennetulta ympäristöltä tavoitellaan? — kysymyksiä ennen varsinaista arviointia

- Mikä siinä on merkityksellistä ja mitä toivotte sen tuovan yhteisölle?
- Voitteko hyväksyä taloudellisesti tai tilaratkaisuiltaan jonkin verran epäoptimaalisia ratkaisuja, jos ne tuovat ilmasto- ja ympäristöhyötyjä ja ovat sosiaalisesti kestävämpiä myös tulevat sukupolvet huomioiden?
- Vaikka uudisrakennus olisi nyt optimaalinen, emme tiedä, vastaako se jatkuvasti muuttuviin toiminnan tarpeisiin.



Artikkeli perustuu Hämeen ELY-keskuksen hanketyöhön, jota ympäristöministeriö rahoitti vuosina 2023–2025. Tutustu myös hankkeen aiempaan artikkeliin Vaihtoehtoja purkamiselle. Katse olemassaolevan rakennuskannan monipuolisiin arvoihin. Valto 2024. [<http://urn.fi/URN:NBN:fi-fe2024042219907>] Kokonaisvaltaisen kestävyysarviointia kehitetään edelleen osana arkkitehtuuripoliittista ohjelmaa.

Tämän artikkelin tuottamisen on mahdollistanut rahoitus EU:n elpymisvälineestä (RRF).

Kuvat: YM



Euroopan unionin rahoittama –
NextGenerationEU



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus