



26.3.2025

Kestävä rakennettu ympäristö – kokonaisvaltaisen arvottamisen menetelmän kehittäminen

Kehittämishankkeen yhteenveto- ja loppuraportti



Laatinut	erityisasiantuntija Reetta Nousiainen, Hämeen ELY-keskus	14.3.2025
----------	---	-----------

26.3.2025

Sisällysluettelo

Kestävä rakennettu ympäristö – kokonaisvaltaisen arvottamisen menetelmän kehittäminen	1
1 Hankkeen tavoitteet	3
2 Hankkeen toteuttaminen	3
2.1 Asiantuntijaselvitykset.....	4
2.1.1 Sosiaalisen kestävyys selvitys (Emilia Rönkkö)	5
2.1.2 Ekologisen kestävyys selvitys (Malin Moisio & Taru Lehtinen).....	6
2.1.3 Taloudellisen kestävyys selvitys (Seppo Junnila).....	7
2.1.4 Kulttuurisen kestävyys selvitys (Emilia Rönkkö).....	8
2.1.5 Integrointi ja kokonaisvaltaisen kestävyysarviointi	9
2.2 Tapaukselliset.....	12
2.2.1 Case: Salinkallion koulu (1958), Lahti	14
2.2.2 Case: Launeen lastentalo (1956), Lahti	18
2.2.3 Case: Hauhon terveysasema (1970-l./1986), Hämeenlinna	20
2.2.4 Case: Sairaala-alue (1932/1979), Hämeenlinna	21
2.3 Johtopäätöksiä	23
2.3.1 Kestävyystavoitteiden yhteys olemassa olevan rakennuskannan kysymyksiin.....	23
2.3.2 Palveluverkkopäätös määrittelee – mutta ei tunnista kerrannaisvaikutuksia	24
2.3.3 Tietopohjan kattavuus: mihin päätökset perustuvat.....	25
2.3.4 Uusien käyttötarkoitusten suunnittelu tarvitsee toimintamalleja.....	27
2.3.5 Asiantuntijaseminaarissa 22.1.2025 esitetyjä ideoita	29
2.4 Ehdotukset toimintamalleiksi.....	30
2.4.1 Muistilista arvojen näkyväksi tekemiseen.....	30
2.4.2 Toimintamalliehdotus tyhjilleen jäämisen tilanteisiin.....	32
3 Jatkokehitystarpeita	36
3.1 Kokonaisvaltaisen kestävyys työkalun jatkokehitys.....	36
3.2 Käytännön kokeilu toimintamallien testaamiseen	36
3.3 Tietopohjan laatu ja käytettävyys	37

26.3.2025

1 Hankkeen tavoitteet

Hämeen ELY-keskuksen toteuttama projekti oli ympäristöministeriön rahoittama ohjauksen kehittämishanke. Työ oli jatkoa hankkeelle Rakennettu ympäristö kiertotalouden edistämässä (1/2023–4/2024).

Jatkohankkeen tavoitteena oli kehittää kokonaisvaltaista, kestävään kehitykseen ja rakennetun ympäristön kestävyystavoitteisiin perustuvaa arviointi- ja arvottamisprosessia selvittämällä kestävyteen perustuvia arvotekijöitä ja niiden pohjalta muotoutuvia arvoja. Kestävä kehitys käsitetään tässäkin hankkeessa maailmanlaajuisena, alueellisesti ja paikallisesti tapahtuvana jatkuvana ja ohjattuna yhteiskunnallisena muutoksena. Sen päämääränä on turvata nykyisille ja tuleville sukupolville hyvät elämisen mahdollisuudet. Tämä tarkoittaa, että ympäristö, ihminen ja talous otetaan tasavertaisesti huomioon päätöksenteossa ja toiminnassa. Arvointinäkökulmina toimivat tässä hankkeessa ekologinen, kulttuurinen, sosiaalinen ja taloudellinen kestävyys. Arvoina voidaan pitää yhteisesti tavoiteltavaa hyvää, inhimillisen toiminnan päämäärää, joka tässä yhteydessä nivoutuu osaksi rakennetun ympäristön ympärillä käytävää keskustelua ja siihen kohdistuvaa päätöksentekoa.

Arvotekijöiden tunnistaminen on erityisen tärkeänä erilaisissa olemassa olevaa rakennettua ympäristöä koskevissa suunnittelu- ja kaavahankkeissa, jotta kiertotalous-, ilmasto- ja muita ympäristötavoitteita saavutetaan. Hankkeessa haluttiin selvittää, miten eri arvotekijöitä voidaan arvioida alueidenkäytön hankkeissa yhteismitallisesti ja tunnistaa rakennuskannan uudelleenkäytön mahdollisuuksia.

Hankkeen perimmäisenä tavoitteena oli edistää kokonaisvaltaisesti kestävien valintojen tekemistä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä koskevassa suunnittelussa ja päätöksenteossa. Siihen pyrittiin tekemällä erilaiset rakennettuun ympäristöön liittyvät ekologiset, taloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset kestävyysarvot näkyviksi. Tavoitteena on jatkossa, että kiertotalouden, rakennetun ympäristön arvojen ja ilmastotoimien yhteydet tunnistetaan niin ELY-keskusten kuin kuntien tehtävissä osana keinoja, joilla omat kestävyystavoitteet voidaan saavuttaa.

Edeltäneen hankkeen tapaustutkimuksissa tunnistettiin tarve myös entistä ennakoivammalle otteelle. Olemassa olevan rakennuskannan tulevaisuus on usein jo ennalta määritelty aiemmissa päätöksentekoprosesseissa, esimerkiksi palveluverkkosuunnittelussa. Kaavoitusprosessin alkessa ja viranomaisten, kuten ELY-keskuksen tullessa siihen osalliseksi, ollaan usein myöhässä kiertotalouden ja ilmastotavoitteiden kannalta.

Hanke keskittyi julkisomisteiseen rakennuskantaan. Sen tavoitteena oli tarjota uusia työkaluja erityisesti kunnille, mutta tulokset soveltuvat kaikkien kiinteistönomistajien käyttöön.

2 Hankkeen toteuttaminen

Seuraavassa esitellään hankkeen keskeiset toimenpiteet ja menetelmät, joilla hankkeen tavoitteita on toteutettu.

- 1) Asiantuntijaselvitysten teettäminen kestävyiden eri ulottuvuuksista ko. kontekstissa. Rakennetun ympäristön arvotekijöitä ja niiden arviointimenetelmiä selvitettiin ostopalveluna tutkijoilta, joilla oli aiheeseen liittyvää asiantuntemusta.
- 2) Tapaustutkimukset, joihin
 - a) peilattiin selvitysten tuloksia

26.3.2025

b) tarkasteltiin korjattavuuden ja muuntelemisen näkökulmia.

Kohteiksi valittiin julkisen rakennuskannan tapauksia, jollaiset ovat tyypillisiä joka puolella Suomea. Yksittäisten rakennuskohteiden lisäksi mukana on yksi laajempi aluekokonaisuus.

- 3) Toimintamalliehdotukset, joiden avulla suunniteltavien hankkeiden kokonaisvaltaista kestävyyttä voidaan tarkastella hankesuunnittelun ja kaavoitusprosessien yhteydessä. Muistilistamainen ehdotus voidaan kytkeä osaksi jo olemassa olevaa ilmastokestävän kaavoituksen arvioinnin työkalu KILVA:a sen jatkokehittämisen yhteydessä.

Hankkeessa nähtiin tärkeäksi tiivis sidosryhmäyhteistyö ja tiedonjako. ELY:n asiantuntijoille pidettiin opintopiirejä. Keskeiset yhteistyötahot ja sidosryhmät oli koottu hanketta ohjanneeseen sparrausryhmään, joka perustettiin edeltävässä hankkeessa. Ryhmään kuului YM:n ja eri ELY-keskusten asiantuntijoita sekä kunnan, korkeakoulun ja Museoviraston edustajat. Muita tärkeitä sidosryhmiä olivat kuntien viranhaltijat (kaavoitus, tilapalvelut, ilmasto- ja kestävyystyö) ja alueelliset vastuumuseot.

2.1 Asiantuntijaselvitykset

Hankkeessa selvitettiin ostopalveluna keskeiset ekologiset, taloudelliset ja kulttuuriset kestävyystekijät, arviointimenetelmät ja arvotekijät, joita näiden kestävä kehityksen ulottuvuuksien mittaamiseen on olemassa. Edeltävässä hankkeessa oli jo teetetty selvitys sosiaalisesta kestävydestä. Selvitysten kautta tavoitteena oli muodostaa tuoreeseen tutkimustietoon pohjautuen käsitys kestävyiden eri arvotekijöistä rakennetun ympäristön kontekstissa ja erityisesti olemassa oleviin rakennuksiin liittyvistä toimenpiteistä päätettäessä. Kaavoitus- ja suunnitteluprosesseissa on tunnistettu tälle tarve, jotta olisi mahdollista tehdä perusteltuja, kokonaisvaltaisesti kestäviä päätöksiä.

Vaikka eri osa-alueiden selvitykset teetettiin erillisinä, tunnistettiin niiden kytkeytyneisyys toisiinsa ja integroinnin tarve. Kestävyiden ulottuvuuksia ei kokonaisvaltaisen (vahvan) kestävyiden tavoitteessa käsitellä neljänä tasavertaisena tukipilarina, vaan planeetan ekologiset reunaehdot muodostavat rajat. Tätä on visualisoitu mm. [SDG wedding cake](#) -mallin ja [donitsi-talouden](#) mallin avulla.

Selvitykset sisälsivät kestävyiden arvotekijöiden ja arviointimenetelmien kirjallisuus- ja tutkimuskatsauksen sekä arvion mahdollisuudesta käyttää ko. arviointimenetelmiä osana laajempaa kestävyysarviointia ja rakennetun ympäristön arvottamisen mallia. Selvityksissä sukellettiin tieteelliseen tutkimukseen aiheesta, mutta hankkeen tavoitteena oli myös koostaa niiden pohjalta toimintamalliehdotus, jota voidaan hyödyntää konkreettisissa kuntien suunnittelun ja päätöksenteon tilanteissa.

Selvitykset julkaistiin ja esiteltiin asiantuntijaseminaarissa 22.1.2025. Selvitysten tekijöiden esitysten jälkeen käytiin paneelikeskustelu, jossa keskusteltiin tulosten käytäntöön soveltamisesta ja integroivasta lähestymistavasta. Tavoitteena oli avata laajempaa keskustelua kokonaiskestävyiden tarkastelun tarpeen ja jatkokehittämisen osalta. Seminaariin oli ilmoittautunut yli 200 henkilöä edustaen monipuolisesti eri rakennetun ympäristön toimijoita. Alla on tiivistelmät selvitysten havainnoista ja suuntaviivoista. Selvitykset kokonaisuudessaan on julkaistu Hankeikkunassa, kohdassa "asiakirjat": [Kestävä rakennettu ympäristö – kokonaisvaltaisen arvottamisen menetelmän kehittäminen - Valtioneuvosto](#)

26.3.2025

2.1.1 Sosiaalisen kestävyys selvitys (Emilia Rönkkö)

Sosiaalisten vaikutusten arviointi on prosessi, jossa pyritään ymmärtämään ja arvioimaan suunnitellun hankkeen tai toimenpiteen vaikutuksia ihmisten elinoloihin, viihtyvyyteen ja hyvinvointiin. Sosiaalista kestävyttä ei voida määritellä universaalisti – sosiaalisen kestävyys ymmärtäminen edellyttää aina paikallisten tarpeiden ja olosuhteiden huomioon ottamista ja niihin vastaamista.

Sosiaalisen kestävyys käsite ei ole tyhjentävästi määriteltävissä ja sisältö riippuu myös asiayhteydestä. Sosiaalisesti kestävä kaupunkikehittäminen edellyttää moninäkökulmaisuutta, sillä siinä yhdistyvät kaupunkirakenteen, toiminnallisuuden, palveluiden, osallisuuden ja ihmisten hyvinvoinnin tarkastelut. Keskeistä on erityisesti osallisuus ja mahdollisuus vaikuttaa omaan elinympäristöön. Rakennetun ympäristön kontekstissa sosiaalisessa kestävyys onkin oleellista huomioida, kenelle kestävä kaupunkia tehdään. Ylätasolla tehtyjen päätösten vaikutuksia tulisi kyetä arvioimaan myös paikallisen tason sekä yksilön näkökulmasta. Tarvitaan myös lähestymistapoja, jolla varmistetaan yhteisen (myös vihreän) tilan, sosiaalisten kohtaamisten ja vuorovaikutuksen mahdollisuudet kaupunkilaisille.

Sosiaalisen kestävyys tarkasteluissa käsitellään samanaikaisesti rakennetun ympäristön fyysisiä ja ei-fyysisiä ominaisuuksia. Fyysiset ominaisuudet voi nähdä puitteina, joiden varaan ei-fyysiset, kuten esim. sosiaalinen vuorovaikutus, osallistuminen tai identiteetti rakentuvat. Rakennettu ympäristö on käytetty, aistittu ja merkityksellistetty ulottuvuuksiltaan. Tarkastelu edellyttää sekä määrällisten että laadullisten menetelmien yhdistelmää ja integrointia kestävyys muihin ulottuvuuksiin.

Pitkän aikavälin sosiaalinen kestävyys, hyvinvointi ja elämänlaatu ovat yhtä tärkeitä kuin taloudellinen ja ympäristöllinen kestävyys. Sosiaalisen kestävyys selvityksen mukaan tutkimuksissa on tunnistettu, että kestävyys kokonaisvaltainen käsitys on luonut tarvetta integroiville ja systeemille viitekehyksille, joihin vaikutusten arviointiprosessit voivat tukeutua. Yksittäisten ja erillisten arviointien sijaan integroivat lähestymistavat pyrkivät myös yhdistämään sosiaalisten vaikutusten näkökulman ympäristövaikutusten arviointiprosesseihin. Tämä on kuitenkin vaikeasti koordinoitavaa, sillä se edellyttää laajaa joukkoa asiantuntijoita.

Sosiaalisten arvojen tunnistaminen liittyy läheisesti arviointiin, jossa keskiössä on määrittellä, mitkä vaikutukset ovat merkittäviä. *Vaikutavuustavoitteiden määrittely* onkin tärkeä edellytys toimenpiteiden vaikutusten arvioinnille suhteessa kuhunkin kestävyys osatekiin. Suunnitteluratkaisut voivat esimerkiksi tukea *toiminnallista kestävyys* palveluiden saavutettavuuden huomioimalla. *Rakenteellista kestävyys* tukevat ratkaisut painottavat esimerkiksi elinkaarikestävyyttä, esteettömyyttä ja materiaalien pitkäikäisyyttä. Kaupunkikuvan *positiiviset altisteet*, kuten vihreys tai laadukas arkkitehtuuri voimaannuttaa paitsi henkisesti, tukee terveyttä myös konkreettisesti. Sosiokulttuurisia rakennetun ympäristön kestävyystekijöitä voidaan tukea ratkaisulla, jotka pyrkivät voimistamaan yhteisöllisyyden, osallisuuden tai esimerkiksi turvallisuuden tunnetta.

Selvityksessä esitetty integroiva ja holistinen arviointimalli voisi rakentua voimavaroalähtöiseen ajatteluun, jossa kohteen profilointi lähtee olemassa olevien vahvuuksien tunnistamisesta. Tämä ei poissulje haavoittuvuuksia tunnistavaa tarkastelua, mutta korostaa paikallisia arvolähtökohtia, toimijuutta ja vaikuttavuutta.

26.3.2025

2.1.2 Ekologisen kestävyys selvitys (Malin Moisio & Taru Lehtinen)

Ekologinen kestävyys tarkoittaa luonnon monimuotoisuuden ja ekosysteemien toiminnan varmistamista sekä ihmisten toiminnan sopeuttamista siihen niin, että luonnon kestävyys ei ylitä. Kestävyyden rajoihin liittyviä ilmiöitä ovat mm. ilmastonmuutos ja luontokato. Ekologisen kestävyys on laaja ja moninainen aihe, joka sisältää paljon yksittäisiä sisäkkäisiä teemoja ja on myös jatkuvassa muutoksessa. Yhtä kaiken kattavaa ratkaisua ekologisen kestävyys arviointiin ei oikeastaan ole.

Selvityksen mukaan ekologisessa kestävyysssä ollaan siirtymässä yksittäisten teemojen osaoptimoineista kohti eri teemoja yhdistävää tarkastelutapaa. Kirjallisuuskatsauksessa tarkastellun ajanjakson aikana (2010–2024) työkalut ovat kehittyneet merkittävästi, nimenomaan kohti kokonaisvaltaisempia, eri kestävyys osa-alueita kokoavia arviointimenetelmiä. Pelkän energiatehokkuusajattelun sijaan rakennusala on siirtymässä systemaattisesti tarkastelemaan ensin elinkaaren hiilijalanjälkeä ja muita ympäristövaikutuksia, sekä seuraavaksi kohti laajempaa kiertotalousajattelua ja luonnon monimuotoisuuden tarkastelua. Nämä on tunnistettu seuraaviksi ekologisen kestävyys teemoiksi, joihin kehitetään parhaillaan erilaisia tarkastelumenetelmiä ja mittareita.

Kuntien käytössä olevista kestävyys arviointityökaluista puuttuvat tarkastelun perusteella usein rakennetun ympäristön laajempien ympäristövaikutusten arviointi, kuten vähähiilisyyden, kiertotalouden ja luonnon monimuotoisuuden osa-alueet. Menetelmät keskittyvät ensisijaisesti käytönaikaiseen energiankulutukseen ja sen päästöihin, mikä jättää esimerkiksi materiaalisidonnaiset päästöt sekä luonnonvarojen kulutuksen ja sen vaikutuksen luontokatoon huomiotta. Perinteinen elinkaariarviointi jättää usein huomioimatta arvoketjun ulkopuoliset vaikutukset (esim. metsätalous ja kaivostoiminta), vaikka niiden vaikutus biodiversiteettiin on tutkimusten valossa huomattava. Arvoketjujen huomioinnin sekä kokonaisvaltaisen kestävyysajattelun puute edelleen rajoittaa kestävyys arviointia ja ohjausta käytännössä. Tämä puute korostaa ongelmaa: mitä ei mitata, sitä ei johdeta. Tulokset korostavat, että ekologisen kestävyys arviointiin rakennetussa ympäristössä tarvitaan kattavampia arviointimenetelmiä, jotka huomioivat myös esimerkiksi biodiversiteetin ja luontoarvot laajemmin ja joka tulisi huomioida kuntien arviointityökalujen tulevaisuuden kehityksessä. Myös *prosessin* huomioimisen kautta kuntien päätöksenteossa voitaisiin esimerkiksi varmistaa kestävyys huomiointi ja arviointi oikea-aikaisesti mahdollisimman varhaisessa vaiheessa aidosti vaikuttaen kestävyysratkaisuihin todellisuudessa.

Ekologisen kestävyys tarkastelun lisäksi kirjallisuuskatsauksen perusteella on näkyvissä viitteitä ympäristövaikutusten irrallisen tarkastelun sijaan siirtymästä kohti integroitua tarkastelutapojen, joista ekososiaalinen lähestymistapa toimii esimerkkinä. Tällaisissa integroiduissa menetelmissä tarkastellaan ratkaisuja ja päätöksiä monen muuttujan avulla rinnakkain. Haasteita tällaiseen tarkasteluun tuo laskennallisten ja laadullisten, ei-laskettavien tekijöiden rinnastaminen, joihin edelleen tarvitaan menetelmäkehitystä ja eri toimijoiden välistä yhteistyötä. Kokonaisvaltaisessa kestävyysssä huomioidaan ekologinen, ekonominen, sosiaalinen ja taloudellinen kestävyys YK:n kestävä kehityksen määritelmän mukaisesti toisiinsa kytköksissä, vuorovaikutteisissa ja riippuvuussuhteissa olevina osatekijöinä, jolloin voidaan aidosti puhua kokonaisvaltaisesti kestävästä rakentamisesta.

Kokonaisvaltaisesta ekologisen, ekonominen, sosiaalisen ja kulttuurisen kestävyys osa-alueita yhdistävästä kestävyysajattelusta ollaan edelleen katsauksen perusteella siirtymässä integroitujen mallien kautta kohti laajempaa planetaaristen rajojen tarkastelua ja abso-luuttista kestävyyttä. Keskeistä on ihmisen toiminnan ja hyvinvoinnin sovittaminen

26.3.2025

maapallon kantokyvyn rajoihin, jotka näyttäytyvät jo nyt maapalloa koettelevina luonnonkatastrofeina globaalissa mittakaavassa.

2.1.3 Taloudellisen kestävyys selvitys (Seppo Junnila)

Kestävä talous tarkoittaa, että taloudellinen toiminta on tasapainossa sosiaalisten, ympäristöllisten ja taloudellisten näkökulmien kanssa. Tavoitteena on saavuttaa pitkäkestoinen hyvinvointi ja vauraus ilman, että vaarannetaan tulevien sukupolvien mahdollisuuksia.

Pelkästään talouden ehdoilla ei voi mennä, mutta toisaalta kestävyyttä ei voi toteuttaa, ellei taloudellisuutta oteta huomioon – talouden voima ja prosessit ovat niin vaikutusvaltaisia. Taloudellinen kestävyys oli voimakkaasti esillä kestävyysajattelun alkuaikoina, mutta yllättäen jäänyt sivuun laajemmassa rakennetun ympäristön kestävyyskeskustelussa. Käytännön prosesseissa kestävyys ja taloudellisuus tahtovat jakautua eri puolille: haetaan ekologista tai sosiaalista kestävyyttä ja laitetaan ne vastakkain taloudellisen kestävyys kanssa. Tämäntyyppisestä vastakkainasettelusta pitäisi päästä eroon.

Rakennettu ympäristö on keskeisessä roolissa *kestävän talouden* toteutumisessa, koska se on suurin taloudellisten investointien kohde yhteiskunnassa ja lisäksi se tuottaa merkittäviä ympäristöllisiä ja sosiaalisia vaikutuksia. Pienemmissä rakennetun ympäristön hankkeissa erilaisia toimenpiteitä esitetään usein välttämättömyyksinä ilman vaihtoehtojen tarkastelua ja laajempaa taloudellisten vaikutusten arviointia.

Taloudellisen kestävyys mittarit sopivat hyvin käytettäväksi rakennetussa ympäristössä, joka sisältää pitkäikäisiä "tuotteita". Kun investoinnit ovat pitkiä, se suosii elinkaartiloudellista näkökulmaa, joka on kestävä talouden kivijalka.

Rakennetussa ympäristössä taloudellisesti kestävää suorituskkyä voidaan arvioida sekä määrällisillä että laadullisilla mittareilla. Taloudellisen kestävyys arviointi voidaan rakennetussa ympäristössä jakaa kahteen osa-alueeseen 1) ns. rahataloudelliseen elinkaariarviointiin, jossa hankkeen koko elinkaaren rahataloudelliset vaikutukset arvioidaan kassavirtoina ja 2) taloudellisen toiminnan reunaehtojen arviointiin, jossa varmistetaan, että taloudellisen toiminnan seurauksena ei ylitetä kestävyys kynnysarvoja. Arviointi on lähellä ekologista ja sosiaalista kestävyysarviointia (SDG:t), mutta se liitetään aina taloudelliseen aktiviteettiin.

Taloudellisen kestävyys suunnitteluun ja arvioimiseen on jo olemassa hyviä, osittain myös käytännössä, testattuja työkaluja. Tärkeä jatkokysymys on, miten nämä taloudellisen kestävyys toimintamallit saadaan yleistymään osaksi käytännön toimintaa sekä julkisessa että yksityisessä päätöksenteossa.

Selvityksen suosituksena kaikissa rakennetun ympäristön hankkeissa tulisi ottaa taloudellisen kestävyys arviointi osaksi päätöksentekoa. Kaikkein pienimmissä hankkeissa kannattaa aloittaa kuvailevalla taloudellisen kestävyys arvioinnilla huomioiden vaikutukset kotitalouksien ja yritysten taloudelliseen asemaan paikallisesti sekä laajemmat vaikutukset julkiseen ja aluetalouteen. Isommissa hankkeissa pitäisi mahdollisimman nopeasti siirtyä laadullisesta arvioinnista myös rahavirtaperustaiseen määrälliseen arviointiin. Tähän toimialalla on hyvät valmiudet, koska alalla jo laajasti käytössä olevaa kassavirtapohjaista kiinteistönarviointia voidaan käyttää myös taloudellisen kestävyys elinkaariarviointiin. Taloudellisessa kestävyysarvioinnissa huomio siirtyy välittömistä budjetti-, tonttimaan myynti, jne. vaikutuksista hankkeen koko elinkaaren rahataloudellisiin vaikutuksiin. Menetelmä

26.3.2025

huomio myös tasapuolisesti hankkeiden tulot ja menot, eikä keskity yksipuolisesti vain osaan syntyvistä elinkaarirahavirroista. Lisäksi suositellaan EU:n taksonomiamittariston välitöntä hyväksikäyttöä osana taloudellista kestävyysarviointia. Menetelmän etuna on yksinkertaisuus sekä jatkuvasti laajentuva kattavuus rakennetun ympäristön hankkeiden kestävä taloudellisen toiminnan raja-arvojen määrittämisessä.

Kovan rahatalouden markkinoilla on näkyvissä positiivisia signaaleja, että kestävyys on arvokas ominaisuus myös kestävä talouden näkökulmasta. Rahoittajien keskuudessa kestävyys on jo nousussa, sillä siihen liittyy alhaisempi riski ja parempi korkomarginaali. Käytännössäkin näkyviä ilmiöitä talouden markkinoilla on, että käyttäjät maksavat keskimäärin korkeampaa vuokraa ja sitoutuvat pidempiin vuokrasopimuksiin, kun kiinteistö on keskimääräistä kiinteistöä kestävämminkin tehty. Ilmiö näkyy myös arvonnousussa, pienempänä sijoitusriskinä, korkeampana asiakastytyväisyytenä ja parempana nettokassavirtana. Kaikki nämä kovan talouden mittarit tukevat kestävyysinvestointeja ja pystytään mittaamaan kiinteistötaloudellisilla menetelmillä markkinoilla.

2.1.4 Kulttuurisen kestävyuden selvitys (Emilia Rönkkö)

Kulttuurinen kestävyys on esitetty neljäntenä kestävyuden pilarina ekologisen, sosiaalisen ja taloudellisen kestävyuden rinnalle. Neljän pilarin malli ei kuitenkaan ole vakiintunut eikä kulttuurista kestävyyttä ole kyetty määrittelemään kattavasti.

Tutkijat ovat esittäneet kolmijakoista lähestymistapaa kulttuurin rooliin kestävässä kehityksessä. 1) *Kulttuuri kestävässä kehityksessä*, jossa kulttuurilla on tukeva rooli neljäntenä pilarina. 2) *Kestävän kehityksen kulttuuri*, tarkastelee kulttuuria laajempänä muutosvoimana. 3) *Kulttuuri kestävässä kehityksessä*, jolloin se nähdään kestävä kehityksen tavoitteiden saavuttamisen olennaisena perustana ja rakenteena.

Kulttuurin käsitteen moniulotteisuus ja monitulkintaisuus on haastanut sen operationalisoinnista osaksi kestävä kehityksen ja vihreän siirtymän toimenpiteitä. Yksimielisyys vallitsee siitä, että kestävyysmuutosta ei voida saavuttaa ilman kulttuurista muutosta, mutta haastavampaa on määritellä, mitä tämä tarkoittaa käytännössä. (Länsimainen) kulttuuri on samanaikaisesti ilmastokriisin aiheuttaja, muutoksen este, ja luova muutosvoima.

Kulttuurista kestävyyttä voidaan tarkastella moniulotteisesti esimerkiksi kulttuuriperinnön säilyttämisenä, jossa kulttuurinen kestävyys voi tarkoittaa perinteiden tai materiaalien, tekniikoiden ja tyyllilajien säilyttämistä sukupolvelta toiselle. Dynaaminen näkökulma kulttuuriin kestävyys korostaa puolestaan kulttuurin jatkuvaa kehittämistä ja uudistamista perinteiden ohella. Kulttuurisen kestävyuden arvotekijöistä keskeisimpiä ovat joko kulttuurin monimuotoisuuden säilyminen itseisarvona, tai kulttuuri voidaan käsittää kestävyysmuutoksen työkaluna toimintatapojen vahvistamiseksi, jotka edistävät ekologista, sosiaalista ja taloudellista kestävyyttä niin paikallisesti kuin globaalisti.

Kulttuurisen kestävyuden tutkimus on yleensä ottaen vielä alkuvaiheessa. Myös rakennetun ympäristön ja arkkitehtuurin kontekstissa aihetta on toistaiseksi tutkittu rajallisesti. Kulttuurinen kestävyys määrittyy usein aikaa kestäväksi rakentamiseksi, joka lähtökohtaisesti yhdistää sosiokulttuurisen ja ekologisen kestävyuden näkökulmat. Historiallisten rakennettujen ympäristöjen ohella kansanomaisen rakentamisen vahvuudeksi on nähty sen luontainen kyky sovittaa rakentaminen harmonisesti paikkaan ja ilmasto-olosuhteisiin ja se tarjoaa myös nykyrakentamiselle esimerkkejä kestävästä suunnitteluratkaisuista. Rakennusten uusiokäyttö ja sitä kautta kulttuuriperintötiedon ja -kokemusten siirtyminen tuleville

26.3.2025

sukupolville on myös tunnistettu keskeiseksi kulttuurisen kestävyiden osatekijäksi samalla kun sillä on nähty merkittävä rooli ekologisen kestävyiden kannalta. Huomionarvoista on, että muuttuneet olosuhteet saattavat edellyttää myös vanhojen ratkaisujen mahdollista uudelleenarviointia ja soveltamista uudella tavalla.

Viimeaikaisissa tutkimuksissa uusiokäyttö on pyritty liittämään osaksi kiertotaloutta. 190 eurooppalaisen kaupungin kiertotalousohjelmista vain 7 prosenttia sisältää rakennettua kulttuuriperintöä koskevia mainintoja. Johtopäätelmänä on, että eurooppalaiset kaupungit si-vuuttavat oleellisen näkökulman kiertotaloustavoitteiden saavuttamisessa, joka samalla edistäisi kulttuurista kestävyttä. Vajaakäyttöisen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan joustava uusiokäyttö voi parhaimmillaan olla kestävä kehityksen mukainen kiertotaloutta tukeva suojelustrategia, joka samalla edistää paikallisia kehitysprosesseja. Uusiokäyttöhankkeisiin liittyy suuria taloudellisia epävarmuustekijöitä. Tämän vuoksi huolellinen ennakkoarvioitusten sekä jälkikäteisvaikutusten arviointi on nähty tärkeäksi. Haasteeksi on osoittautunut soveltuvien vaikutusten arviointityökalujen puuttuminen.

Haaste on myös kestävästä arkkitehtuurista käytävän keskustelun painopiste, joka on pitkälti teknisissä kysymyksissä. Näiden rinnalle tarvitaan perehtymistä niihin sosiaalisiin ja kulttuurisiin konteksteihin, joissa muutos tapahtuu. Integroivien lähestymistapojen sekä kulttuurilähtöisen kaupunkikehittämisen tärkeys on nostettu esille monissa tutkimuksissa.

Kulttuurisen kestävyiden mittaamista tai arviointia vaikeuttaa yhdenmukaisten menetelmien puute ja toisaalta vaikeus määritellä objektiivisia indikaattoreita laadullisten arvojen tunnistamiseen. Lisäksi rakennettua kulttuuriperintöä koskevan tiedon tulisi olla kattavaa, ajantasaista, yhteen toimivaa ja laajasti käytössä, mihin yhä kohdistuu merkittäviä haasteita.

On myös tunnistettu tarve kehittää kokonaisvaltaisempia kestävyiden kartoitus- ja arviointityökaluja, joilla voidaan tukea rakennetun ympäristön kulttuurisesti ja sosiaalisesti kestävä kehitystä integroidusti ekologisen ja taloudellisen kestävyiden näkökulman kanssa. Konkreettisia työkaluja on kehitetty melko kapeisiin tarkasteluihin, eikä tiedeyhteisössä ei vielä-kään ole saavutettu yhtenäistä näkemystä kulttuurisen kestävyiden arvioimisesta rakennetuissa ympäristöissä.

Kulttuuri on usein nähty kestävyiden yhtenä pilarina, mutta kulttuurilla voi olla vieläkin perustavampi rooli kestävä kehityksen tavoitteiden saavuttamisen olennaisena perustana ja rakenteena. Näissä rooleissa kulttuuri integroi, koordinoi ja ohjaa kaikkia kestävä toiminnan ja päätöksenteon näkökohtia. Kulttuurin tunnistaminen kestävä kehityksen ajattelun kokonaisvaltaiseksi lähtökohdaksi (jopa uudeksi paradigmaksi) mahdollistaa kulttuurin ja kestävyiden kietoutumisen toisiinsa niin, että erottelut taloudellisten, sosiaalisten ja ympäristöllisten ulottuvuuksien välillä alkavat kadota.

2.1.5 Integrointi ja kokonaisvaltainen kestävyysarviointi

Eri kestävyysulottuvuuksissa ja niiden arviointimenetelmissä nousee esille, että yksittäisistä ja erillisistä osaoptimoivista arviointimenetelmistä pitäisi päästä kohti integroivia menetelmiä ja kokonaisvaltaista kestävyysarviointia. Samoin nousee esille havainto, että työkaluja on kehitetty kapeisiin tarkasteluihin, mutta ei niinkään laajemmasta kokonaiskestävyiden näkökulmasta.

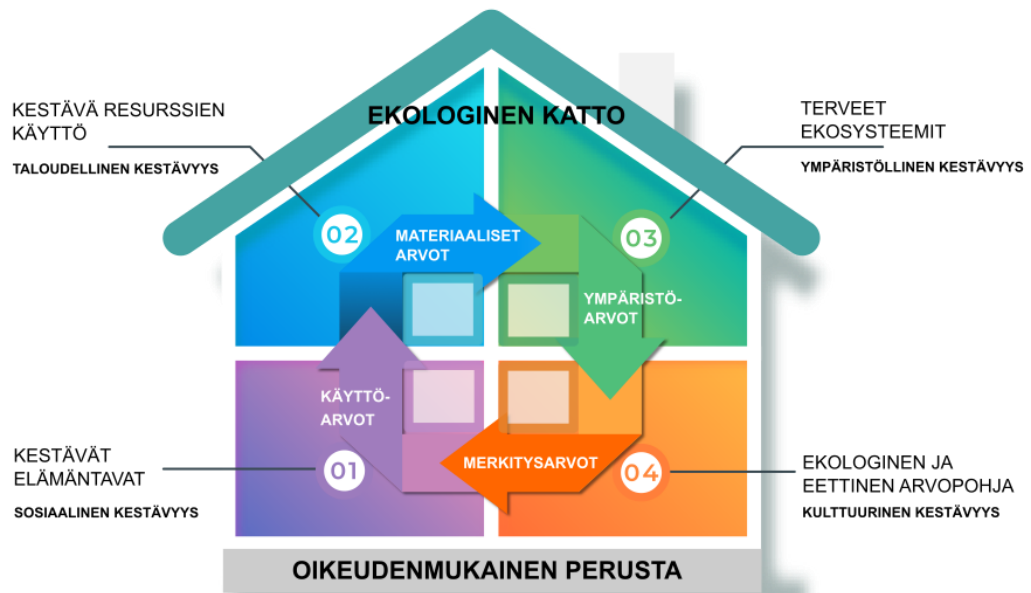
Integroivien viitekehysten muodostaminen on tunnistettu haastavaksi kaupunkisuunnittelun ja arkkitehtuurin tutkimuksessa johtuen teemojen ja näkökulmien moninaisuudesta ja

26.3.2025

laajuudesta. Erilaiset dualismeja ylittävät käsitteistöt ovat kuitenkin yleistyneet. Ympäristö-
ulottuvuudet voidaan käsittää erilaisina tulokulmina tai painotuksina elinympäristön koko-
naiskestävyyden tarkasteluun. Riippuen lähestymiskulmasta, kestävyystutkimuksen piirissä
kehitettyä integroiva käsitteistöä voidaan hyödyntää integroivan tarkastelumallin kehittämi-
sessä:

- *Ekososiaalinen* kestävyys voidaan nähdä laajana yläkäsitteenä, joka ottaa huomioon ihmisen kietoutuneisuus ekosysteemeihin.
- *Sosiokulttuurinen* puolestaan painottaa yhteiskunnan kykyä ylläpitää ja kehittää sosiaa-
lisiä rakenteita, jotka tukevat ihmisten hyvinvointia ja oikeudenmukaisuutta.
- *Sosiotaloudellinen* kestävyys viittaa sosiaalisesti oikeudenmukaiseen yhteiskuntaan ja toisaalta taloudelliseen vakauteen ja sopeutumiskykyyn.
- *Ekokulttuurinen* kestävyys tarkoittaa kestävää elämäntapaa, kulutusta ja tuotantoa, jotka kuormittavat ympäristöä mahdollisimman vähän. Ekokulttuuriseen kestävyys-
tyteen liittyy ajatus ekososiaalisesta sivistyksestä. Sen lähtökohtana on ihmiskunnan toiminta ekosysteemien kestävyys-
asettamissa rajoissa.

Emilia Rönkkö esittää selvityksissään rakennetun ympäristön kestävyysarviointimallia, jossa kestävyys-
den eri osa-alueet ovat vuorovaikutussuhteessa toisiinsa. Ne muodostavat kehämäisen (dynaamisen) kokonaisuuden, jossa vaikutukset yhteen kestävyys-
den osa-alueeseen luovat heijastevaikutuksia toisiinsa. Malli on kuvattu talona, jonka katto muodostaa planetaarisen kestävyys-
den reunaehdot, joiden sisällä maankäytön ja rakentamisen vaiku-
tusten on pysyttävä. Vastaavasti sosiokulttuurinen ulottuvuus muodostaa perustan, johon kestävyysmurroksen vaatimien toimenpiteiden oikeudenmukaisuuden on pohjaututtava. Malli on siten [donitsitalouden](#) ideaa soveltava.



Hahmotellussa kestävyysarviointimallissa kulttuuri on ymmärretty laajassa antropologi-
sessa merkityksessä yhteiskunnallisen toiminnan merkityksperustana. Ekologisesti kestä-
vämmän yhteiskunnan ja kestävyysmurroksen toteutuminen vaatii ennen kaikkea

26.3.2025

kulttuurista muutosta. Kokonaiskestävyyden tarkastelu vaatii systeemistä lähestymistapaa, joka ei erota ihmistä ja ympäristöä tai sosiaalisia, kulttuurisia ja teknisiä prosesseja toisistaan. Mittakaavallisesti tarkastelun on ulotuttava yksilöstä naapurustoihin, yhdyskuntiin ja niitä ympäröiviin alueisiin. Keskiössä on ympäristön arvojen ja kestävyyden eri ulottuvuuksien tarkastelu kokonaisuutena ja niiden välisten vuorovaikutussuhteiden tunnistaminen.

Integroivan mallin kautta rakennetun ympäristön sosiaalisen, kulttuurisen, taloudellisen ja ekologisen kestävyyden teemaa voitaisiin lähestyä siten, että muodostuisi arviointinäkökulmia, ehkä jopa tehtävälistoja.

Haasteina on tunnistettu eri kestävyysulottuvuuksien indikaattorien epäsuhtaisuus sekä laskennallisten ja laadullisten tekijöiden tarkastelu rinnakkain, miten niitä voidaan arvottaa suhteessa toisiinsa. Myös taloudellinen ja ekologinen kestävyys sisältävät sekä laskennallisia että laadullisia tekijöitä.

26.3.2025

2.2 Tapaustutkimukset

Hankkeeseen valittiin tapaustutkimuskohteita, jotta tutkimuskatsausten tuloksia voitaisiin soveltaa käytäntöön ja siten siirtyä kohti konkretiaa. Tapauskohteet edustavat julkista rakennuskantaa, johon kohdistuu muutospaineita mutta jotka ovat yleistettävissä muuallekin. Osassa kohteista tarkasteltiin arvotekijöiden lisäksi myös korjattavuutta ja muutosmahdollisuuksia. Tapaustutkimuskohteet valittiin Hämeenlinnan ja Lahden alueilta, joista löytyy sekä kaupunki- että taajama-alueita. Kohteita valikoitiin sidosryhmäyhteistyössä molempien kaupunkien kaavoittajien, tilakeskusten ja museoiden kanssa. Ehdokkaiksi saatiin kymmenen erilaista kohdetta. Niistä valittiin neljä kohdetta erityyppisiltä alueilta, joissa syyt rakennusten ja alueiden muutospaineille vaihtelevat. Toimintojen keskittäminen (usein uudisrakennuksiin) ja sen myötä rakennuskannan tyhjilleen ja vaille käyttöä jääminen on kuitenkin yhdistävä tekijä. Se koskee sekä kasvukeskuksia että väestöltään supistuvia kuntia.

Tapauskohteet:

- Lahdesta Salinkallion koulu (1958)
- Lahdesta Launeen lastentalo, päiväkot (1956)
- Hämeenlinnasta Hauhon terveyskeskus (1970-l./1986)
- Hämeenlinnasta keskussairaala-alue (1932/1979)

Kohteista ei ollut ennestään saatavilla kootusti tietoa kuten rakennushistoriaselvitystä. Kohteista on koottu tietoa kaupunkien asiakirjoista ja toimijoilta sekä mediateksteistä. Kolmessa kohteista käytiin kohdekäynnillä. Lahden kohteista järjestettiin kaupungin edustajien kanssa työpaja ja Hauhon kohteesta kaupungin edustajien ja paikallisyhteisön kanssa keskustelutilaisuus. Sairaala-kohdetta on jouduttu käsittelemään vain kirjallisten dokumenttien pohjalta.

Kohteiden pohjatiedon kokoamisessa sovellettiin osin [DIVE-menetelmää](#), joka auttaa selvittämään mitkä kohteen sosiaalisista, taloudellisista ja kulttuurihistoriallisista ominaispiirteistä ovat merkityksellisiä. Menetelmän etuna on aikaperspektiivi menneestä tulevaan: historiallinen tieto alueen arvoista muunnetaan käytännön tiedoksi alueen joustovarasta ja kehitysmahdollisuuksista. Tapaustarkastelut perustettiin ymmärrykseen kohteen tarinasta ja nykytilasta, joista katsotaan eteenpäin tulevaisuuden potentiaalia. Näin pyritään eroon staattisuudesta, jossa arvioidaan vain tämän hetken tilaa.

Tapausten tarkastelunäkökulmat

- 1) Tehdä näkyviksi kohteeseen liittyvät ekologiset, taloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset kestävyiden arvotekijät
- 2) Tulevaisuuden käyttö- ja muotopotentialin tarkastelu (Lahden kohteissa)

Tarkastelu on esimerkinomaista, sillä kohteista saatavilla oleva tietopohja on vaihteleva. Kaikkien tapauskohteiden tietopohjassa on tunnistetusti puutteita, sillä hankkeen puitteissa ei ollut mahdollisuutta laajempiin selvityksiin. Tarkastelulla voidaan kuitenkin tehdä erilaisia arvotekijöitä ja potentiaaleja näkyviksi.

Arvotekijöiden tunnistaminen

Arvotekijöitä tunnistettaessa niitä on tarkasteltu sekä menneen, nykyhetken että tulevaisuuden potentiaalinen näkökulmista hyödyntäen tutkimuskatsauksia. Aikaperspektiivi on perusteltu, sillä monet arvotekijöistä juontavat rakennuksen aiemmista vaiheista. Myös nykytilanteesta (jos

26.3.2025

rakennus on jo jäänyt tyhjilleen) voidaan oppia, mutta keskeistä on katsoa eteenpäin, tunnistaa arvotekijöitä myös tulevaisuuden potentiaalin näkökulmasta. Rakennuksia on tarkasteltu myös laajemmin osana ympäristöään, ottaen huomioon mm. ympäröivä asutuspohja, liiketoimintaympäristö, viheralueet ja yhteydet. Potentiaalia tarkasteltaessa tämä on keskeistä.

Arvotekijöitä on peilattu vaikuttavuustavoitteisiin eli kysyen, *mitä tavoitellaan*. Tavoitteet on poimittu kaupunkien strategioista (mm. kestävyys, ilmasto, luontopositiivisuus, osallisuus, arkkitehtuuripolitiikka) sekä ylempien kaavatasojen tavoitellusta ohjausvaikutuksesta. Vaikuttavuustavoitteiden määrittely on edellytys vaikutuksien arvioinnille suhteessa arvoihin/kestävyyden osatekijöihin.

Kestävyyden eri arvotekijöitä käytiin tapaus tapaukselta ensin lävitse kategorioittain taulukoiden avulla. Tämän harjoituksen pohjalta on edetty tässä raportissa esitettävään integroivaan yhteenvedoon ja analyysiin. Alla on esimerkki yhden kohteen kulttuurisen kestäväyyden arvotekijöiden taulukoinnista. Vastaavat taulukot koottiin myös sosiaalisista, ekologisista ja taloudellisista arvotekijöistä saatavilla olleen tiedon pohjalta. Taulukot tuovat esimerkinomaisesti esiin millaisia arvotekijöitä on tunnistettu.

Kohteen historiassa	Nykyhetkessä	Tulevaisuuden potentiaalissa
Mitä tavoitellaan? Mitkä vaikuttavuustavoitteet ohjaavat (mm. strategioissa tavoitellut)		
Sivistys Koulutus	Yleiskaavamääräys APOLI:n tavoitteet Asukkaiden osallisuus Eroon tyhjästä kiinteistöistä	Rakennuskannan diversiteetti: tarve sille, että eri aikakausien eri käytössä olleita rakennuksia säilyy, vaikka toiminnot rakennuksissa voivat muuttua.
Millaisia arvotekijöitä voidaan tunnistaa		
Syntytarina Yhteiskunnallinen konteksti Laadukas arkkitehtuuri Merkityksellisyys yhteisölle	Yleiskaavassa paikallisesti arvokas: kulttuurihistoriallinen arvo on asiantuntijoiden määrittämä osana inventointeja. Paikallisyhteisö nostanut esille kohteen arvoja ja merkityksiä.	Talon tarina Laadukas arkkitehtuuri Tilojen potentiaali Mahdollistaa uudistamisen ja kehittämisen kautta erilaisia käyttötarkoituksia
Mitä vaikutuksia ja kerrannaisvaikutuksia tuottaa (vaikutusten arviointi)		
Mahdollistanut ympäristön toiminnallisuuden, tarjonnut sivistystä ja koulutusta, tukenut hyvinvointia, muodostunut yhteisölle tärkeäksi.	Tavoitteiden ja toiminnan ristiriita. Tunnistetuista arvoista huolimatta rakennus on jätetty kylmilleen. Luottamus prosessiin ja vaikuttamismahdollisuuksiin heikkenee.	Historiallisia taloja syntyy, kun rakennuksia pidetään käytössä ja tarvittaessa muutetaan käyttötarkoitusta. Mahdollistaa myös tuleville sukupolville saada kiinni talon tarinasta ja muodostaa paikkaan uusia merkityksiä.

Kulttuuristen tekijöiden limittyminen sosiaalisten arvotekijöiden kanssa näkyy hyvin taulukossa, mikä osoittaa rajanvedon vaikeuden ja tarpeettomuudenkin.

Käyttö- ja muutospotentiaali, korjattavuus

Lahden tapauskohteita tarkasteltiin myös korjattavuuden ja muutoskestävyyden näkökulmasta. Tavoitteena oli yksittäisten tapausten kautta käsitellä valtakunnallista ilmiötä (tyhjiillään/vajaakäytöllä olevat julkiset rakennukset), jonka ratkaisemiseen tarvitaan kiertotalous- ja kestävyysriitymän näkökulmasta muita keinoja kuin lähtökohtainen purkaminen. Tapauskohteet ovat

26.3.2025

yleistettävissä monilla muilla paikkakunnilla vastaaviin tilanteisiin. Molemmissa kohteissa alkupe-
räinen käyttö oli jo lakannut ja säilymisen edellytyksenä on selvittää mahdollisuus uusille käyttö-
tarkoituksille. Molemmissa oli myös tunnistettu kaavamuutoksen tarve.

Tarkastelu toteutettiin 3.2.2025 asiantuntijatyöpajana, johon osallistuivat asianosaiset kaupungin
edustajia tilakeskukselta ja museolta (kaavoitus haastateltiin erikseen äkillisen esteen takia). Ul-
kopuolisina asiantuntijoina mukana oli hankkeen puolesta korjaussuunnitteluun ja rakennusfysiik-
kaan erikoistunut arkkitehti sekä käyttötarkoitusten muutosten suunnittelija-arkkitehti. Ulkopuoli-
set asiantuntijat tutustuivat ennakolta kohteista koottuun aineistoon. Työpaja sisälsi kohdekäynnit
ja vuorovaikutteisen asiantuntijakeskustelun. Tavoitteena oli monialaisen tarkastelun kautta tehdä
eri osapuolten näkökulmat näkyviksi, tunnistaa haasteita ja mahdollisuuksia sekä löytää konk-
reettisia käytännön keinoja, joilla haasteita voitaisiin ratkoa ja mahdollisuuksia edistää.

Jokaisesta neljästä tapauskohteesta on laadittu työdokumentti, johon on koottu tietoa kohteen
historiasta, nykytilanteesta ja muutospaineesta sekä testattu millaisia arvotekijöitä kohteiden
osalta voidaan tunnistaa ja vaikutuksia arvioida (saatavilla olleen tiedon puitteissa). Nämä doku-
mentit on tallennettu hankkeen työskentelyaineistoihin. Alle on koottu tapaustarkastelujen yhteen-
vedot ja niiden jälkeen kootusti johtopäätökset. Ensimmäisen kohteen yhteenvedossa on kuvattu
muutamalla havainnollistavalla kuviolla, millä tavalla vaikuttavuustavoitteita ja arvotekijöitä on tar-
kasteltu. Muiden kohteiden osalta tätä ei toisteta.

2.2.1 Case: Salinkallion koulu (1958), Lahti

Koulu on yleistettävissä kohteeksi, jossa palveluverkkosuunnittelussa tehdyt päätökset ovat
määrittäneet rakennuksen kohtalon, mutta sen yhteydessä ei ole tunnistettu eri arvoteki-
jöitä, arvioitu vaikutuksia tai myöskään suunnattu jatkotoimia.

Koulurakennus on jäänyt tyhjilleen 2019 koulutoiminnan siirryttyä uuteen monitoimitaloon.
2010-luvun alussa kaupungin sivistystoimen palveluverkkosuunnittelussa tavoiteltiin eri toi-
mintoja yhdistäviä koulukiinteistöjä (monitoimitaloja) ja niihin uudenlaisia avoimia tiloja. Toi-
mintoja haluttiin keskittää uusiin isoihin yksikköihin, jollaisiin pyrittiin taloudellisista ja tuotan-
nollisista syistä.

Rakennuksen kunto ei ollut koulun lakkauttamisen syy, mutta vuonna 2015 tehdyllä kunto-
tutkimuksella kuitenkin osaltaan perusteltiin uudisrakentamishanketta. Aihetta käsiteltiin
runsaasti paikallismedioissa. Kyseisenä ajankohtana sisäilma puhutti paljon ja epäilyjä he-
rätti aiemmin tapahtuneet epäonnistumiset korjaushankkeissa. Koulun kuntotutkimuksessa
selvisi mm. riskirakenteita ja kellarista mikrobivaurioita, joskaan mikrobeja ei havaittu sisäil-
massa. Kuntotutkijoiden lausunnoissa medialle rakennuksen katsottiin kuitenkin olevan riski
oppilaiden ja henkilöstön terveydelle. Rakennukselle muodostui mm. tätä kautta leima si-
säilmaongelmaisena. Mahdollinen sisäilmaoireilu sen sijaan pysyi vähintäänkin piilossa,
sillä paikallisyhteisö vastusti koulun lakkauttamista. Kellarikerros osastoitiin ja koulunkäynti
jatkuu rakennuksessa vielä neljä vuotta tutkimuksen tekemisen jälkeen.

Salinkallion koulu sijaitsee keskellä laajaa 1940–50-luvun pientaloaluetta. Koulualueen ase-
makaava on laadittu vuonna 1955, eli edeltäen koulun rakentamista. Julkisen rakennuksen
kaavamääräys rajoittaa käyttötarkoitusta ja koulualue on määritelty kaavoituksen työkoh-
teeksi. Vuonna 2025 työohjelmaan tulevassa kaavamuutoksessa tullaan tarkastelemaan eri
ratkaisuvaihtoehtoja.

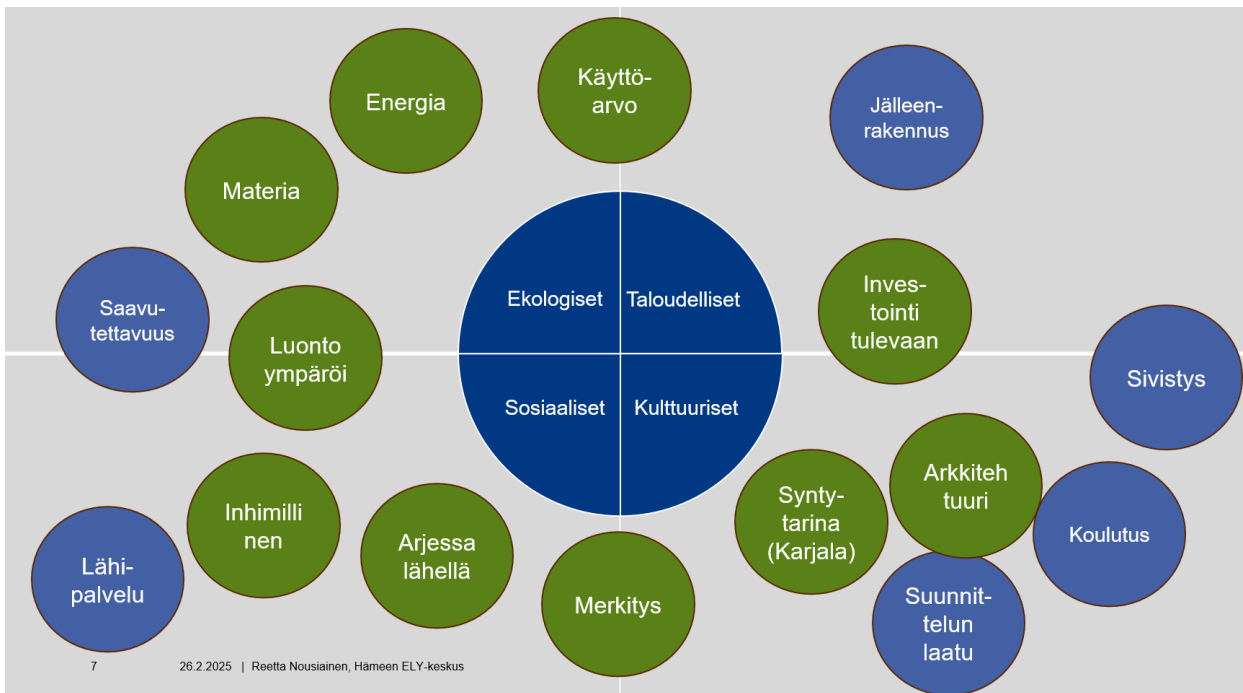
26.3.2025

Koulu on määritelty paikallisesti arvokkaaksi yleiskaavassa ja sitä koskee määräys: *Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön ja sen läheisyyteen kohdistuvat muutokset tulee suunnitella alueen arvoja kunnioittaen ja ominaispiirteitä vaalien.* Yleismääräys käsittelee myös ekologista kestävyttä: *Alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää ilmastonmuutoksen hillintää ja muutokseen varautumista ja sopeutumista, kestäväää rakentamista, kiertotaloutta, luontokadon pysäyttämistä ja monimuotoista kaupunkiluontoa sekä ratkaisuja, jotka lisäävät ja turvaavat paikallisia hiilinieluja ja -varastoja.*

Kaupungilla itsellään ei ole rakennukselle käyttöä. Pientaloalueen keskellä sijaitsevan ison, sisäilmaleimautuneen koulukiinteistön myyminen koetaan hankalana. Systemaattista toimintamallia ja resursseja tyhjilleen jääneiden rakennusten aktiiviseen myymiseen tai vuokraamiseen ei ole. Purkamiselle koetaan siksi vaikeaksi löytää vaihtoehtoja. Kohde on ollut tyhjiällä viisi vuotta, joista viimeisen talven ilman lämmitystä. Rakennukseen on aiemmin kohdistunut myös ilkivaltaa, josta on aiheutunut pääasiassa sekasotkua (koulua ei ole tyhjennetty irtaimistosta) sekä rikottuja ikkunoita ja väliovia. Sisäänkäynti rakennukseen on pyritty estämään, ikkunat on levytetty, sotkuja ei ole siivottu. Ylläpitokustannukset ovat olleet jopa yli 100 000 euroa vuodessa, joten tyhjän rakennuksen ylläpitoon on viidessä vuodessa käytetty jo puoli miljoonaa (osa kuluista on tosin kaupungin sisäisiä tonttivuokria).

Arvotekijöiden tunnistaminen

Aluksi tarkasteltiin niitä tavoitteita, mitä rakennukselle asetettiin sen rakentamisaikana. Alla olevaan kuvioon on sinisellä pohjalla kuvattu nämä vaikuttavuustavoitteet. Jälleenrakennuskauden Suomi tavoitteli sivistystä, koulutusta, lähipalveluita asukkaiden arkeen sekä suunnittelun laatua julkisessa rakentamisessa. Vihreällä pohjalla on kuvattu esimerkinomaisesti, millaisia eri kestävyiden arvotekijöitä tavoitteiden pohjalta voidaan tunnistaa muodostuneen.



Rakennus oli merkittävä taloudellinen investointi, jolla oli vuosikymmenten ajan käyttöarvoa ja sen ylläpitoon panostettiin. Rakentamiseen ja ylläpitoon käytetyt materiaalit ja

26.3.2025

energia sekä ympäröivä luonto voidaan nähdä ekologisina arvotekijöinä. Tällaiset taloudelliset ja ekologiset tekijät koskevat vastaavalla tavalla kaikkia tapaustutkimuskohteita.

Tämän kohteen arvotekijöissä korostuu myös sosiokulttuurinen näkökulma, joka juontaa rakennuksen historiaan ja merkityksellisyyteen yhteisölle. Rakennus on paikallisille tärkeä ja yhteisö oli aktiivinen koulukäytön jatkumisen puolesta. Koulun lakattua paikalliset ovat edelleen tuoneet esille tarpeen kehittää rakennukselle uutta käyttöä. Myös rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot on tunnistettu jo pitkään ja kohde on määritelty paikallisesti arvokkaaksi yleiskaavassa. Rakennushistoriaselvitystä ei ole laadittu, mutta kohde erottuu sekä syntyhistorialtaan Karjalasta evakuoituna oppikouluna että 1950-luvun kouluarkkitehtuurissa edukseen. Useat 50-luvun koulut ovat tietynlaisia tyyppikouluja, jollaisista tämä on askel modernimpaan suuntaan. Esikuvia suunnitteluun haettiin maailmalta, panostettiin viihtyisyyteen ja pedagogisiin tavoitteisiin arkkitehtuurin keinoin. Taloudellisesti rakennushanke oli aikanaan iso investointi jälleenrakennuskauden köyhässä Suomessa, jossa kuitenkin satsattiin sivistykseen. Laadukas suunnittelu ja toteutus näkyy tänäkin päivänä, rakennuksessa on vaikuttavia tiloja, valoisuutta, avaruutta ja taidetta.

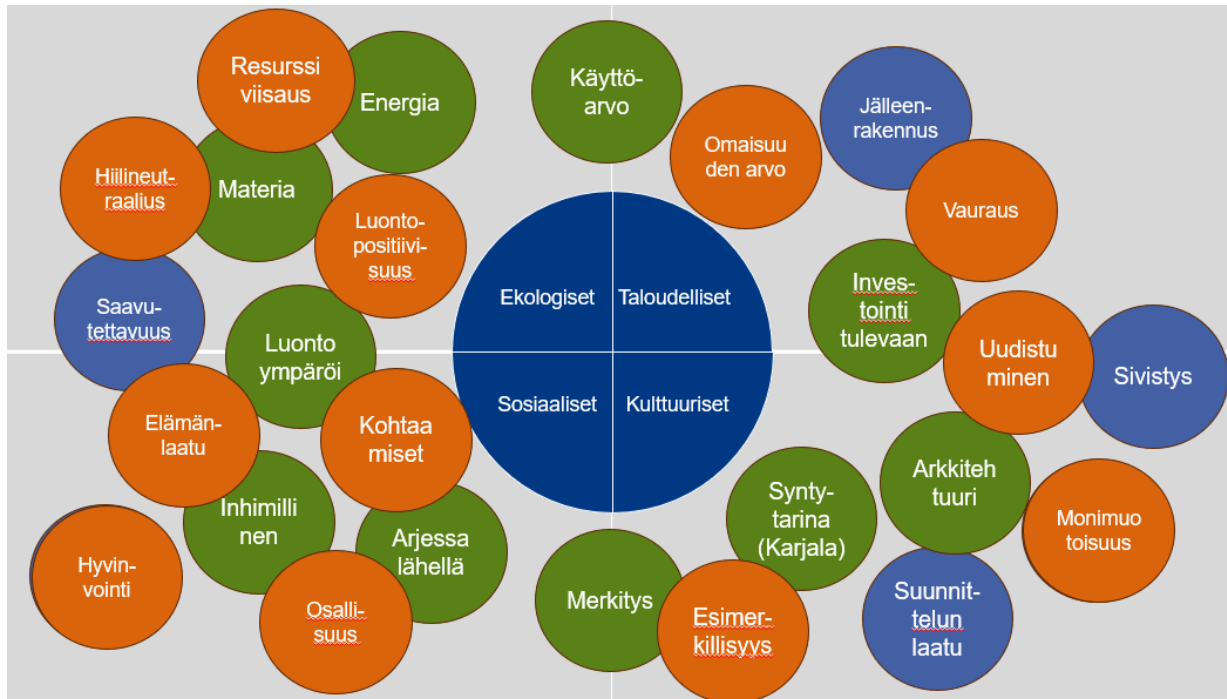
Nykytilaa tarkasteltaessa rakennuksen tyhjillään pitäminen on taloudellisten ja ekologisten resurssien hukkaamista etenkin rahatalouden ja energiankulutuksen näkökulmista. Myös materiaaliressurit ja varallisuuden arvo ovat uhattuna, kun rakennus on vailla huolenpitoa. Tämä ei kuitenkaan ole tila, jota olisi tavoiteltu. Siksi on hedelmällisempää tarkastella tulevaisuuden potentiaalia ja vaihtoehtoja nykyisiä vaikuttavuustavoitteita vasten.

Kaupungin strategisista tavoitteista, niitä edistävästä yleiskaavasta ja arkkitehtuuripoliittisesta ohjelmasta (Lahden APOLI) voidaan poimia mm. seuraavia vaikuttavuustavoitteita:

- edelläkävijyys ympäristökaupunkina ja kiertotaloudessa, hiilineutraalius, luontopositivisuus, jätteenhävitys
- asukkaiden hyvinvointi, lähiluonto, lyhyet etäisyydet, reitit, kohtaamiset ja yhteisöllisyys
- kulttuuriympäristön vaaliminen, muutosten suunnittelun ohjaaminen arvokohteiden ominaispiirteitä vaalien, suunnittelun lähtökohtana monialainen ammattitaito, aikaa ja mahdollisuuksia vaihtoehtoillemme, vuoropuhelulle ja valinnoille, säilyttävien vaihtoehtojen tutkiminen, vaikutusten arvioinnin kehittäminen, uusin tutkimustieto, kokeilukulttuuri ja innovaatiomyönteisyys
- kaupungin toiminta esimerkkinä muille toimijoille

Alla olevassa kuvassa tällaisia tavoitteita on kuvattu oranssilla pohjalla. Tavoitteita voitaisiin saavuttaa ja rakennuksen kerrostuneet arvot voitaisiin säilyttää, jos rakennuksen uusiokäyttö mahdollistuisi. Purkaminen vaikuttaisi päinvastoin. Rakennuksen nykytilanne puolestaan osoittaa, etteivät prosessit ole tähän asti tukeneet ympäristö- ja muiden tavoitteiden kestävää ohjausta ja hallintaa.

26.3.2025



Tulevaisuuden potentiaali: käyttö- ja muutospotentiaali, korjattavuus

Taloudellisesta näkökulmasta rakennus on kiinteistövarallisuutta, omaisuudella on rahallinen arvo. Vastuullinen kiinteistönomistajuus yleisesti ottaen tavoittelee varallisuuden arvon säilymistä. *Taloudellinen kestävyys* taas tarkoittaa tasapainoa sosiaalisten, ekologisten ja taloudellisten näkökulmien kanssa. Kun tarkastellaan materiaaliressurssien ja tulevaisuuden potentiaalin näkökulmasta, käyttöön jo otettujen resurssien elinkaaren jatkaminen ja käyttötarkoituksen uudistaminen on ensisijaista. Kun eri toimintoja sijoitetaan jo olemassa oleviin rakennuksiin purkamisen ja uudisrakentamisen sijaan, säästetään luonnonvaroja ja sitä kautta ehkäistään luontokatoa sekä vältetään jätettä ja päästöjä. Vanhankin rakennuksen energiatehokkuutta voidaan optimoida.

Talon tarina, laadukas arkkitehtuuri, tilojen potentiaali ja ympäristö loisivat hyvät edellytykset uudistamisen ja kehittämisen kautta erilaisille käyttötarkoituksille. Myös paikalliset asukkaat ovat esittäneet uusiokäyttöön ideoita, sillä rakennus on koettu edelleen merkitykselliseksi. Mahdollisuuksia on nähty mm. yhteisölliseen asumiseen, pienyrittäjien keskittymään, yhdistysten, harrastusten ja muiden toimijoiden keskuksen. Suurkeittiötilat, ruokasali, liikuntasalit ja ulkoliikuntapaikat on nähty potentiaalina moneen.

Rakennuksen sijainti Salinmäellä on suojainen ja rauhallinen ympäröivän metsäisen lähivirkistysalueen ansioista. Rakennus on silti kevyen liikenteen väyliä pitkin hyvin saavutettava, mälle johtaa kävelyreitit neljästä eri suunnasta. Rakennuksen vieressä on urheilukenttä ja kaukalo. Lähiympäristö koostuu pääosin pientaloasutuksesta. Naapurissa on kehitysvammaisten palvelukoti. Kävelyteitse on alle kilometrin matka lähimpään ruokakauppaan.

Rakennuksen muuntaminen (yhteisölliseen) asumiseen olisi alueen asumisvaihtoehtoja monipuolistava ratkaisu ja tarjoaisi persoonallisia koteja. Esteettömyyskysymyksiin on

26.3.2025

hyvällä suunnittelulla löydettävissä ratkaisuja. Rakennus mahdollistaisi myös monikäyttöisyyttä kuten toimistoja pienyrityksille ja coworking-tiloja etätööhön. Jos liikuntasalit, kirjasto, kädentaitoluokat ja ruokailutilat avattaisiin liike- ja harrastustoimintaan tai yhteisölliseen käyttöön, myös pientaloalueen palvelutarjonta lisääntyisi ja olisi siten saavutettavaa alueen asukkaille.

Rakennus on eri osapuolten taholta ja myös kuntotarkastusraportissa todettu korjauskelpoiseksi, mutta sisäilmaleimaantuminen nähdään esteenä kiinnostukselle. Luottamus sisäilmaleimaantuneen kohteen korjaamista kohtaan koetaan heikoksi, vaikka viime vuosilta kaupungin omissa korjaushankkeissa on koettu onnistumisia. Sisäilmaleima on epämääräinen, sillä se ei vielä kerro mitään ongelman syystä ja korjattavuudesta. Koulun kuntotutkimuksessa mm. mikrobinäytteitä on otettu vain vauriokohdista ja yleistetty niiden pohjalta laajoja alueita ottamatta vertailunäytteitä. Ulkopuolinen asiantuntija arvioi tutkimusta ja totesi, ettei se anna tarvittavan monipuolista kuvaa tilanteesta. Koulussa on hyvät rakenteet, eikä mitään monumentaalisia ongelmia. Kymmenen vuoden takainen kuntotarkastusraportti ei muodosta riittävää tietopohjaa rakennuksen korjattavuuden arvioimiseksi eri käyttötarkoituksiin. Myös rakennushistoriaselvitys puuttuu. Kohteen myymiseen ja markkinoimiseen ei ole ollut resursseja.

2.2.2 Case: Launeen lastentalo (1956), Lahti

Kyseessä on asemakaavassa suojeltu päiväkotirakennus, joka on jäänyt 2019 tyhjilleen palveluverkkopäätöksen seurauksena. Päiväkotitoiminta on yleistettävissä kohteeksi, jossa lakkauttamispäätöksen edellä vaihtoehtoja on vertailtu ja myös useita kerrannaisvaikutuksia tunnistettu, mutta siitä huolimatta on valittu uudisrakentaminen korjaamisen sijaan.

Rakennuksella oli tiedossa peruskorjaustarve ja se oli jo kaupungin investointiohjelmassa. Osana palveluverkkotarkastelua peruskorjausvaihtoehdon ohella haluttiin tutkia myös uudisrakennusvaihtoehtoa. Vertailussa Lahden Tilakeskus esitti peruskorjausta, joka olisi myös ollut kustannuksiltaan edullisempi ratkaisu. Riskinä esitettiin myös vanhan suojellun rakennuksen jääminen tyhjilleen, mikäli sitä joudutaan ylläpitämään vuosia ilman käyttöä. Kaupungilla itsellään ei ollut rakennukselle muuta käyttöä. Uudisrakennuksen valinta oli silti päättäjille selvä seuraavista syistä:

- Istuu paremmin palveluverkkoon
- Lautakunnassa ei luoteta siihen, että vanhasta lastentalosta saataisiin terve päiväkotitoiminta, henkilökunta ja huoltajat ovat ottaneet asiaan vahvasti kantaa
- Vanhan korjaamisessa tulee teknisiä haasteita ja hukkaneliöitä
- Uusi saadaan tehtyä päiväkotikonseptin mukaisesti, saadaan moderni ja asianmukainen oppimisympäristö

Rakennus on suojeltu asemakaavassa 2019 suojelumääräyksellä *Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Entistävät muutokset on suositeltavia. Kaupunginmuseolle on varattava korjaus- ja muutostöissä tilaisuus lausunnon antamiseen.* Kohde on maakunta- ja yleiskaavassa määritelty maakunnallisesti arvokkaaksi. Sitä koskee samat yleiskaavamääräykset kuin edellä esiteltyä koulukohdetta. Kohde on listattu kaavoituksen työkohteeksi, sillä nykyinen julkisen rakennuksen kaavamääräys rajoittaa käyttötarkoitusta. Asemakaavatyön tavoitteena on lastentalon mahdollisten käyttötarkoitusten tarkastelu. Kaavamutosta ei ole toistaiseksi resurssiyistä aloitettu.

26.3.2025

Rakennus sijaitsee keskeisen liikenneväylän varrella hyvin saavutettavalla paikalla. Asutusta ja liiketoimintoja on lähistöllä runsaasti, samoin laaja virkistysalue (keskuspuisto, perhepuisto). Suojelumääräyksen koetaan kuitenkin hankaloittavan myyntiä. Yksityiset toimijat kokevat sen haitaksi. Myös päättäjillä on virheellisiä käsityksiä siitä, että suojelu estäisi kohteen käytön ja muutokset. Museo ei näe ongelmaa sisätilojen muutoksissa, sillä sisätiloja on jo useasti muuteltu tähänkin saakka.

Lisäksi rakennukselle on muodostunut sisäilmaleima, kuten edeltävässäkin tapauksessa, vaikka ongelmat olisivat korjattavissa. Tässäkin tapauksessa kohteen myymiseen ei ole resursseja tai toimintamallia. Edeltävään kohteeseen verrattuna tässä tapauksessa jo olemassa oleva suojelumääräys varmistaa, että rakennusta pidetään lämmitettynä ja ilkvallan tuhot korjataan. Ylläpitokustannukset ovat noin 80 000 euroa vuodessa, eli viiden vuoden ajanjaksolla rahaa on käytetty jo 400 000 euroa. Päätöksentekotilanteessa esille tuotu riski tyhjän rakennuksen ylläpitokustannuksista on siis toteutunut, eivätkä markkinat ole hoitaneet tilannetta, kuten päättäjien kerrotaan toivoneen.

Arvotekijöiden tunnistaminen

Rakennus on ollut aikanaan taloudellinen investointi, jolla oli vuosikymmenten ajan käyttöarvoa ja sen ylläpitoon on panostettu. Rakentamiseen ja ylläpitoon käytetyt materiaalit ja energia sekä ympäröivä luonto voidaan nähdä ekologisina arvotekijöinä. Myös sosiokulttuurisista arvotekijöistä kohteeseen liittyy useimmat vastaavat näkökulmat kuin edeltävässä kohteessa, eikä niitä eritellä tässä uudelleen. Tämän kohteen osalta yhteenvedon näkökulma kohdistetaan niihin sosiokulttuurisiin kysymyksiin, jotka ilmenevät eri tavoin kuin edeltävässä kohteessa.

Kohteesta ei ole laadittu rakennushistoriaselvitystä, mutta rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot on tunnistettu jo pitkään asiantuntijoiden keskuudessa. Ne liittyvät erityisesti yhteiskunnalliseen kontekstiin: hyvinvointivaltion tuottamien sosiaalipalveluiden historiaan. Lastentalot ja neuvolat olivat keskeisessä roolissa lasten ja perheiden hyvinvoinnin tukemisessa. Rakennus oli ensimmäinen kunnallinen lastentalo Lahdessa ja se on suunniteltu kaupungin omalla suunnitteluosastolla.

Tässä tapauksessa sosiokulttuuriset arvotekijät näyttäytyvät ristiriitaisena. Tyhjilleen jääminen ei ole herättänyt keskustelua, mediakirjoittelua tai muuta aktiivisuutta paikallisilta. Tärkeintä ainakin päiväkotikäisten vanhemmille on ollut, että palvelut ovat alueella, sillä ei ole merkitystä missä rakennuksessa. Rakennusta ei ole koettu arvokkaana tai maamerkkinä, se on liian tavanomainen. Suojelu koetaan rasitteena rakennuksen myyntitilanteessa. Suojelusta ja kohteen suojeluarvoista ei selvästikään ole jaettua yhteistä käsitystä ja merkityspohjaa – ei myöskään suojelusta hyvänä asiana. Suojelun näkeminen ongelmana voi liittyä ymmärrettävien perusteluiden puuttumiseen, uskomuksiin siitä, ettei mitään saa muuttaa, tai pelkoon korjaushankkeen byrokratisoitumisesta. Rakennuksen tarinaa osana hyvinvointiyhteiskunnan ja paikallisten palveluiden kehittymistä ei ehkä tunneta.

Tulevaisuuden potentiaali, käyttö- ja muutospotentiaali, korjattavuus

Tulevaisuuden arvopotentiaali liittyy erityisesti keskeiseen sijaintiin ja kulkuyhteyksiin lähellä palveluita ja tiivistä asutusta. Rakennus olisi mahdollista muuttaa esimerkiksi asunnoiksi, mikä monipuolistaisi alueen asuntotarjontaa. Vaikka rakennus sijaitsee aivan tien vieressä, sillä on suojaisa metsikköön rajautuva sisäpiha, jonne rakennuksen tilat avautuvat. Helpot kulkuyhteydet ja hyvä saavutettavuus olisi etu myös palvelu- tai liiketilojen

26.3.2025

muokkaamiseksi rakennukseen. Siipiosiin jaoteltu rakennus toimisi myös monikäyttöisenä, esim. asumista ja yritystoimintoja yhdistävänä.

Rakennus on korjauskelpoinen ja sille oli jo laadittu hankesuunnitelma edelleen korjaamiseksi päiväkotikäyttöön. Tälle käyttötarkoitukselle ei kuitenkaan enää ole tarvetta ja muilta osin tietopohja on puutteellinen kuten koulutapauksessakin. Rakennus halutaan myydä, mutta siihen ei ole panostaa resursseja.

Talon tarinan ja käyttötarkoituksimuutoksen kautta voitaisiin myös avata yhteistä ymmärrystä kulttuuriarvoista ja auttaa suojelupelon murtamisessa. Rakennuksen uudistamisvaihtoehdoissa voitaisiin lisätä ymmärrystä suojelusta nimenomaan muutoksenhallintana uudistamisessa ja kehittämisessä. Suojelu voidaan nähdä dynaamisena säilyttämisenä, joka edistää rakennuksen resurssiviisasta materiaaleja ja myös rahaa säästävää korjaamista sekä mahdollistaa eri käyttötarkoitukset.

2.2.3 Case: Hauhon terveysasema (1970-l./1986), Hämeenlinna

Tapauskohde on 1970-luvun alkupuolella rakennettu terveysasema, joka on laajennettu nykyiselleen 1986. Terveysaseman jatkosta on keskusteltu pitkään osana hyvinvointialueen palveluverkkosuunnittelua. Viimeisimmän tiedon mukaan rakennus on jäämässä käyttöön. Tyypillisesti lakkautusuhka kuitenkin nousee aika ajoin esille, kun lakkauttamista on kertaalleen esitetty.

Yhteiskunnallisesti nk. sotekiinteistöjen tyhjeneminen on laaja ratkaisua vailla oleva ongelma. Rakennukset ovat monissa tapauksissa kuntien omistuksessa ja hyvinvointialueet toimivat niissä vuokralaisina. Kiinteistöjen tyhjentyessä vastuu niistä jää kunnille.

Rakennus sijaitsee aivan Hauhon keskustaajamassa hyvin saavutettavalla paikalla, kuitenkin rauhallisessa ja vehreässä ympäristössä. Naapurirakennukset ovat asumiskäytössä. Taajaman muut palvelurakennukset sijaitsevat muutaman sadan metrin päässä. Rakennuksesta laaditussa kuntoarviossa ei ole havaittu akuutteja korjaustarpeita. Asemakaavassa (2020) käyttötarkoitus on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Arvotekijöiden tunnistaminen, käyttö- ja muutospotentiaali

Rakennus on ollut aikanaan taloudellinen investointi, jolla oli vuosikymmenten ajan käyttöarvoa ja sen ylläpitoon on panostettu. Rakentamiseen ja ylläpitoon käytetyt materiaalit ja energia sekä lähiluonto voidaan nähdä ekologisina arvotekijöinä. Sosiokulttuuriset näkökulmat ilmenevät tässäkin tapauksessa hieman eri tavoin kuin edeltävissä kohteissa.

Kohde edustaa sen verran nuorempaa rakennuskantaa, ettei sitä ole tunnistettu kulttuuriympäristön inventoinneissa. Vaikka kohde sijaitsee maakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä ja sen naapurissa toimiva alkuperäinen terveystalo on mainittu inventoinneissa, nuorempaa terveysasemaa ei ole vielä katsottu maininnan arvoiseksi. Se edustaa kuitenkin hyvinvointivaltion terveydenhuollon rakennuskantaa, jolla on yhteiskunnallinen merkitys. Tarkastelu osoittaa, että myös arkkitehtonisilta suunnitteluperiaatteiltaan kohde on kiinnostava edustaessaan 1980-luvun ideoita ja pyrkimystä kodinomaisiin, viihtyisiin ja valoisiin tiloihin. Etenkin pienemmissä kunnissa on kuitenkin tyypillistä, ettei tämän aikakauden rakennuskantaa ole vielä inventoitu.

26.3.2025

Sosiokulttuurisesta näkökulmasta kiinnostavasti tässä kohteessa yhteisö on aktivoitunut rakennuksen tulevaisuuden suhteen, vaikka kohde voitaisiin nähdä ns. tavanomaisena (vrt. edellinen kohde). Rakennus on sijainniltaan keskeisellä, hyvin saavutettavalla paikalla ja se on esteetön. Rakennuksen puitteet mahdollistavat muitakin käyttöjä. Se mahdollistaisi esim. muun palvelukäytön tai kohtaamispaikan asuinalueen keskellä ja lähellä palveluita. Sen tiloihin on paikallisten toimesta ehdotettu siirrettäväksi kirjasto ja/tai päiväkotia, mikäli se jäisi tyhjilleen. Vaikka kerrannaisvaikutuksena kyseiset kiinteistöt jäisivät tyhjilleen, pienempinä rakennuksina niille nähdään olevan helpompi löytää uusi käyttötarkoitus esim. asumiseen.

Asukkaiden proaktiivinen toimijuus voidaan nähdä sosiaalisena arvotekijänä. Asukkaiden ehdotukset tukevat myös kaupungin strategisia tavoitteita, mm. palveluiden suunnittelun saavutettavuudesta ja esteettömyydestä, asukkaiden yhteisöllisyyden ja osallisuuden kokemuksen vahvistamisesta, rakennetusta ympäristöstä huolehtimisesta ja hiilineutraaliustavoitteesta 2035.

2.2.4 Case: Sairaala-alue (1932/1979), Hämeenlinna

Sairaala-alue sijaitsee lähellä Hämeenlinnan keskustaa Ahveniston harjulla, joka osin on Natura-aluetta. Sairaala-alueen vieressä sijaitsee historiallinen Ahveniston hautausmaa, joka on RKY-alue.

Rakennuskanta on toistaiseksi käytössä, mutta jäämässä vähitellen tyhjilleen uuden sairaalakompleksin valmistuessa naapuriin. Uudisrakennuksesta tavoitellaan korkeatasoista sote-keskusta ja nykyisen nähdään tulleen tiensä päähän. Kyse on siis tässäkin tapauksessa hyvinvointialueen palveluverkon suunnitteluun liittyvästä päätöksenteosta.

Suuri osa alueesta on vuokrattuna hyvinvointialueelle vuoteen 2046 saakka. Tilat, joista ei ole tehty uusia vuokrasopimuksia, vapautuvat käytöstä vuoden 2026 aikana.

Asemakaava on laadittu 1972 keskussairaalan rakentamisen edellä. Kaavamääräyksenä on *sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue*. Vanha parantola on tunnistettu maakunnallisesti arvokkaaksi, mutta muuten alueesta ei ole saatavilla inventointeja. Rakennusten kunnosta ja korjaustarpeesta ei ole saatavissa tietoa. Kohteesta oli saatavilla vain niukasti informaatiota eikä käynti paikan päällä ollut mahdollinen. Siten tapausta on arvioitu vain asiakirjojen perusteella.

Arvotekijöiden tunnistaminen, käyttö- ja muutospotentiaali

Rakennukset ovat olleet aikanaan merkittävä taloudellinen investointi, jolla oli vuosikymmenten ajan käyttöarvoa ja niiden ylläpitoon on panostettu. Rakentamiseen ja ylläpitoon käytetyt materiaalit ja energia sekä ympäröivä luonto voidaan nähdä ekologisina arvotekijöinä.

Vuonna 1932 valmistuneen Ahveniston parantolan arkkitehtuurissa ja liittymisessä luonnon ympäristöön näkyivät aikakauden ihanteet. Funktionalistinen parantola oli sijoitettu terveellisenä pidettyyn männikköön. Kanta-Hämeen keskussairaala valmistui vuonna 1979 parantolan viereen, myös oman aikansa ihanteiden mukaisena rakennuskohteena. Rakennusten ajateltiin olevan ennen kaikkea terveydenhuollon rationaalisen toiminnan mahdollistajia. Sairaalan toimenpide- ja palveluyksiköt on hajautettu kylämäiseksi kokonaisuudeksi, mutta kuusikerroksinen vuodeosasto erottuu ulkohahmossa. Myös vanhan parantolan tilat

26.3.2025

peruskorjattiin osaksi uutta sairaalakokonaisuutta ja liitettiin siihen tunnelilla. Sairaala laajennettiin vuonna 2007 uudisosalla. Parantolat ja keskussairaalat edustavat yhteiskunnallista sairaanhoidon tilojen rakentamista eri aikakausina, ja niihin liittyy monia sosiokulttuurisia arvotekijöitä.

Sairaala-alue sijaitsee noin kolmen kilometrin etäisyydellä Hämeenlinnan keskustasta. Kaupunginosassa on runsaasti pientalo- ja kerrostaloasutusta sekä monia palveluita, kuten kauppa, ravintoloita, kouluja. Sairaala-alue rajautuu Ahveniston harjuun laajoine virkistysalueineen, pientaloalueeseen sekä eteläpuolella tulevaan uuteen sairaalaan.

Kohteen tulevaisuuden potentiaalia on pohdittu kaupungin elinvoimapuolella vuosien varrella. Keskussairaalassa on sisätiloja 73 500 neliötä. Vanhan parantolan säästäminen on nähty selvänä ja rakennuksen on katsottu olevan muutettavissa asunnoiksi. Sairaalan 1970-luvun päärakennus taas on nähty tavanomaisena, eikä parhaana laajensa edustajana. Kohteesta ei ole laadittu rakennushistoriaselvitystä, joten varsinaista tietopohjaa asian toteutukseksi ei ole. Vuonna 2007 valmistunut yhteisöpäivystyskeskus on nähty modernina ja valoisana tilana, joskin vaikeasti muokattavana. Vuonna 2015 peruskorjatun ravintola- ja logistiikkakeskuksen on katsottu jopa sellaisenaan soveltuvan esim. keskusvarasto-, teknisen toiminnan tai toimistokäyttöön yrityksille.

Kestävä rakennettu ympäristö -hankkeen asiantuntijaseminaarissa muistutettiin, että Suomessa on onnistuttu kehittämään vanhoja sairaala-alueita uuteen käyttöön. Mahdollisuuksia voitaisiin avata onnistuneen esimerkin kautta keräämällä tieto, mitkä olivat reunaehdot ja miten ne saatiin toimimaan. Mahdollisuuksiin päästään käsiksi myös analysoimalla alueen laajempaa potentiaalia sekä rakennusten ominaisuuksia ja sitä mihin käyttötarkoituksiin ne olisivat soveltuvia. Suunnittelija näkee jo sairaalan ikkuna-aukotuksesta, että se mahdollistaa hyvin muuntojoustavia tilaratkaisuja. Asumisessa ei välttämättä tarvita suurta huonekorkeutta. Tämänäyttöisessä aluekohteessa voisi soveltaa käyttövyöhyketyypistä ajattelua, jossa osa rakennuksista tai rakennusosista on käytössä ja erilaisissa käyttötarkoituksissa, jolloin esimerkiksi niiden energiankulutus ja talotekniset ominaisuudet voitaisiin optimoida paremmin.

26.3.2025

2.3 Johtopäätöksiä

Tapauskohteiden kaltaisissa tilanteissa olevaa, tyhjilleen tai vajaakäytölle päätyntä, rakennuskantaa on joka puolella Suomea. Kyse on laajasta yhteiskunnallisesta kysymyksestä, mutta tällä hetkellä kukin kunta ratkoo haastetta yksin, tapaus kerrallaan. Tarvitaan malleja, kuinka pyrkiä ennaltaehkäisemään tilanteet, joihin kukaan toimijoista ei halua päätyä. Tällä hetkellä toimintatavat puuttuvat tilanteissa, joissa rakennus on jäämässä tai jo jäänyt tyhjäksi. Totutut toimintamallit myös osaltaan aiheuttavat tilojen tyhjenemistä, jos kunnassa tavoitellaan toimintojen keskittämistä uudisrakentamalla.

2.3.1 Kestävyystavoitteiden yhteys olemassa olevan rakennuskannan kysymyksiin

Kunnissa on tunnistettava laajemmin, että olemassa olevan rakennuskannan kysymys on olennainen kestävyys- ja ilmastotavoitteiden, hyvinvoinnin ja sosiokulttuuristen arvojen näkökulmasta. On hahmotettava, että se liittyy myös taloudelliseen kestävyysvaatimukseen laajemmin. Tämän vuoksi eri arvotekijät on tehtävä näkyväksi. Arvojen tunnistaminen kytkeytyy arviointiin, koska se määrittelee, mitkä vaikutukset ovat merkittäviä.

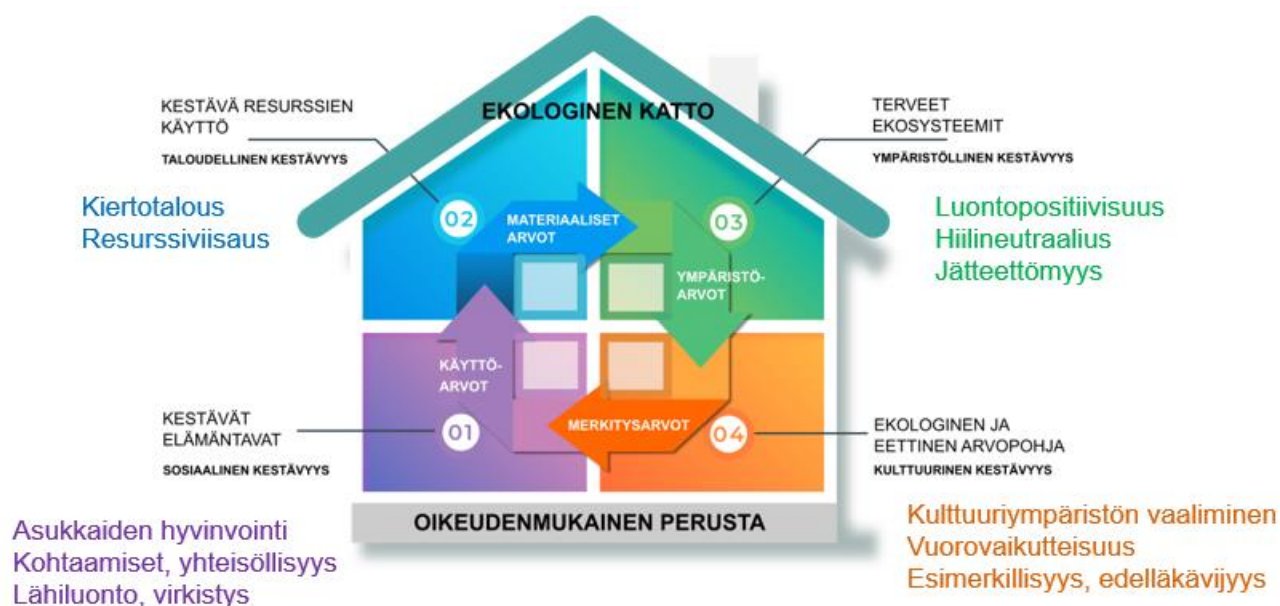
Olemassa olevan rakennuskannan kysymykset ovat yhteydessä moniin kestäväystavoitteisiin, joita kuntien strategioissa tavoitellaan. Kuitenkaan prosesseissa, jotka johtavat tyhjilleen jäämiseen, ei ole malleja ottaa kestäväystavoitteita huomioon. Strategiatasolla kestävyysvaatimukset ovat mukana, mutta ne jäävät tyypillisesti sivuun käytännön suunnittelu- prosesseissa. Siten päädytään jatkamaan *business-as-usual* -ratkaisuille.

Kestäväystavoitteet ovat myös usein siiloutuneita ja erillisiä: hiilineutraalius, luontopositiivisuus, kiertotalous, osallisuus jne. käsitellään omina kysymyksinään. Jo edeltävässä hankkeessa kävi ilmi, ettei olemassa olevasta rakennuskannasta huolehtimisen yleensä tunnisteta liittyvän kiertotalouteen, joka assosioidaan kapeasti kierrättämiseksi. Ilmastotavoitteet kapeutuvat yhä energiankulutukseen sivuuttaen materiaalivirrat. Luontopositiivisuus saateen liittyy kapeasti tontin viherympäristöön sivuuttaen luonnonvarojen kulutus ja sen aiheuttama luontokato tontin ulkopuolella, vaikka sinne vaikutukset painottuvat. Luontojalan jäljen laskennan yleistymisen voi tuoda tähän muutoksen. Esimerkiksi [Lahden luontojalan jäljen laskentaratortissa](#) tuodaan esiin olemassa olevan rakennuskannan rooli ja se, että on tärkeää huomioida rahallisen vaikutuksen lisäksi muitakin kriteerejä, kuten luontovaikutukset.

Kulttuurinen käsitys uuden paremmuudesta on vahva, mutta ristiriidassa kestäväystavoitteiden kanssa. Selvitysten mukaan *rakennusten uusiokäyttöön* liittyy sosiaalisia, kulttuurisia, taloudellisia ja ekologisia hyötyjä. Se on kestävä kehityksen kannalta usein ylivoimainen vaihtoehto uudisrakentamiselle. Purkava uudisrakentaminen on erityisen ongelmallinen ekologisen, kulttuurisen ja sosiaalisen kestävyysnäkökulmasta, ja se voi osoittautua kestävämmäksi myös taloudellisesta näkökulmasta.

On myös tunnistettava, että eri kohteissa painottuvat eri arvotekijät ja vaikutukset. Kohteiden kehittämisestä ja uudistamisesta mahdollisesti kiinnostuneiden ja siihen liittyvien taloudellisten epävarmuustekijöiden vuoksi huolellinen arvojen tunnistaminen ja vaikutusten arviointi on tärkeää. Eri tekijöillä on vaikutus toisiinsa, kuten alla oleva Emilia Rönkön kuvaama kestävyysarviointimalli esittää. Rakennuksen säilyttävien vaihtoehtojen tutkiminen tukisi kuitenkin suoraan kaupunkien tavoitteita, joita on esitetty värillisinä teksteinä mallissa. Kyse on myös siitä millaista mallia ja esimerkkiä toiminta antaa.

26.3.2025



2.3.2 Palveluverkkopäätös määrittelee – mutta ei tunnista kerrannaisvaikutuksia

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmässä keskeinen työkalu on kaavoitus. Muissa prosesseissa ei ole vastaavia lakisääteisiä velvoitteita selvittää ja arvioida vaikutuksia. Kaikissa tapauskohteissa päätöksiä rakennusten tulevaisuudesta on määritelty ja rajattu palveluverkkosuunnittelussa. Kunnan muiden sektorien viranomaiset – edes kaavoitus, kuten eivät myöskään ELY-keskukset ja alueelliset vastuumuseot – ole välttämättä osallisina palveluverkkosuunnittelun prosessissa. Strategiset linjaukset tehdään siten prosessissa, jota eivät sido velvoitteet selvityksistä, vaikutusarvioinneista ja osallisuudesta. Kaavas suunnittelun alkaessa vaikutusmahdollisuudet ovat jo valmiiksi kaventuneet. Kuntien resurssit eivät välttämättä tarpeesta huolimatta riitä käynnistämään kaavamuutoksia yhtäaikaaisesti palveluverkkosuunnittelun kanssa eikä tämä ole aina tarkoituksenmukaistakaan.

Palveluverkkosuunnittelussa tietopohja, vaikutusten arviointi ja osallisuus ovat huomattavasti kapeampia kuin lakisääteisessä kaavaprosessissa, mutta tehdyt päätökset johtavat kerrannaisvaikutuksiin, joiden tunnistamiselle ja ennakoivalle arvioinnille olisi tarve, kuten nämäkin tapaukset osoittavat. Riittävän monipuolinen tietopohja, tiedon laatu ja käytettävyyden ei siten ole oikea-aikaisesti saatavilla siinä tilanteessa, jossa suunnittelua ja päätöksiä tehdään. Kuntalaisille palveluverkkopäätökset kerrannaisvaikutuksineen saattavat tulla jopa yllätyksenä, eikä osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia välttämättä ole. Eri vaikutusten huomioimisessa tarvittavat selvitykset laaditaan ja vuorovaikutteisuus toteutuu tyypillisesti vasta kaavoitusvaiheessa. Monesti kaavamuutos myös tarvitaan, osassa tapauskohteita kaavat ovat vuosikymmeniä vanhoja edeltäen kohteiden rakentamista ja käyttötarkoitus ohjaa tyypillisesti julkiseen toimintaan.

Palveluverkkosuunnittelu kuitenkin määrittelee yhä useammin ennalta olemassa olevan rakennuskannan tulevaisuuden ja kaavoituksen reunaehdot, jolloin kaavoituksen alkaessa

26.3.2025

keskeisiä kestävyystavoitteita on enää vaikea saavuttaa. Palveluverkkosuunnittelu lähestyy asiaa toimintojen optimoimisen, ei saatavilla olevien tilojen näkökulmasta. Palveluverkkoaan muokkaava toimiala tekee pahimmillaan päätöksiä vain oman sektorinsa näkökulmasta, eikä tyhjiilleen jäävän rakennuksen kohtalo rasita sitä itseään. Uudisrakennus on usein myös käyttäjien tahtotila.

Julkinen taho kantaa vastuun päätösten kerrannaisvaikutuksista jollain sektorilla, on kyse sitten rakennuskannan uusiokäytön haasteista tai paikallisten kokemuksesta luottamukseen prosessista ja vaikutusmahdollisuuksista. Siksikin strategisissa prosesseissa on tarve tunnistaa toimijat, joihin suunnittelulla on (kerrannais)vaikutuksia. On tunnistettu, että laaja joukko monialaisia asiantuntijoita tekee työn vaikeasti koordinoitavaksi, kun tieto ja kokemus ovat eri ammatillisissa siiloissa. Julkisella toimijalla on kuitenkin erityinen mahdollisuus ja myös vastuu ottaa kestävyiden edistämiseksi tässä asiassa rooli, joka sille kuuluu. Kestävyydessä on kyse systeemisydestä. Yksittäisten ja erillisten arviointien sijaan tarvitaan integroiva lähestymistapa, johon ei päästä ilman riittävän monipuolista tietopohjaa.

Koulu- ja päiväkotiverkossa palveluverkkojen suurimmat muutokset ovat jo paljolti toteutuneet, joskin kehitys jatkuu edelleen. Muutosta on monin paikoin johtanut idea toimintojen keskittämiseksi suuriin monitoimirakennuksiin. Ne on sijoitettu solmukohtiin, keskeisille paikoille, tavoitellen riippumattomuutta yksittäisen alueen väestökehityksestä.

Seuraavana palveluverkkojen keskittämisaallosa ovat seuranneet ja seuraamassa sote-kiinteistöt. Niiden tyhjeneminen on laaja ratkaisua vailla oleva ongelma. Kiinteistöt ovat yleensä kuntien omistuksessa ja hyvinvointialueet toimivat niissä vuokralaisina. Kuntaliiton ja Senaatti-kiinteistöjen toteuttaman kyselyn mukaan kolmasosa kuntien omistamista, hyvinvointialueiden vuokraamista kiinteistöistä uhkaa jäädä tyhjiilleen. Myöskään kaikki nykyiset tilat eivät kunnoltaan tai sijainniltaan välttämättä vastaa hyvinvointialueiden tarpeita. Tilanne on kunnille huolestuttava, sillä kiinteistöjen tyhjentyessä kunnat kantavat rakennuksista taloudellisen vastuun. Rakennusten muut arvotekijät ovat tässä keskustelussa jääneet paljolti sivuun eikä myöskään ole syntynyt toimintamalleja, mitä käytöstä pois jätetyille kiinteistöille tulisi tehdä.

Toinen vastaava strategisen suunnittelun esimerkki ovat kuntien kiinteistöstrategiat, hanke-suunnittelu ja erilaiset yleissuunnitelmat. Teknistaloudelliset syyt ovat ohjanneet valintoja, mutta olisi tuotava esille myös mihin muuhun ne tulisi suhteuttaa, jotta toiminta olisi *taloudellisestikin* pitkällä aikajänteellä kestävä.

Palveluverkkonäkökulma on hyvä läpivalaisu aiheeseen, koska siinä käsitellään loppujen lopuksi arvoja. Millaisia valintoja tehdään? Ohjaako päätöksiä kestävä kehityksen tavoite vastuusta tuleville sukupolville? Kuuluuko asukkaiden ääni? Selvitetäänkö rakennusten potentiaalia vai suljetaanko ulos mahdollisuuksia?

2.3.3 Tietopohjan kattavuus: mihin päätökset perustuvat

Tapauksista käy ilmi, että tietopohja on päätöksenteon tilanteissa usein hyvin puutteellinen, eikä (kerrannais)vaikutuksia siksikään pystytä tunnistamaan. Selvityksiä laaditaan lakisääteisesti vasta kaavoitusvaiheessa, joka on monissa tapauksissa liian myöhäinen vaihe.

On tarve tuoda eri näkökulmat päätöksentekoympäristöön oikea-aikaisesti taustalle. Haasteeksi tunnistettua monialaisuuden tarvetta voisi helpottaa systemaattinen prosessi, jossa on käytössä menetelmä tuoda esille tavoitteet ja näkökulmat kulloiseenkin

26.3.2025

hankkeeseen. Tarkastelua rajaa tietyt reunaehdot: oikeudenmukainen perusta sekä talous ja ihmisen toiminta ekologisissa rajoissa. Tarvitaan myös pyrkimys aitoon vaikuttavuuteen, ei laskennalliseen vaikuttavuuteen tai henkilökohtaiseen arvoajatteluun.

Tarvitaan myös avoimuutta ja läpinäkyvyyttä siitä, millaiseen tietopohjaan päätökset perustuvat. Tieto tarvitaan sellaisessa muodossa ja sanoitettuna, joka on helposti omaksuttavissa ottaen huomioon, että päätöksentekijöiden ei tarvitse olla alan erityisosaajia.

Taloudelliset syyt ovat tyypillisiä perusteita rakennusten käytöstä pois jättämiselle, mutta ne eivät näytä perustuvan tosiasialliseen arviointiin. Puhe taloudellisista realiteeteista on usein vastaan sanomatonta. Kun esimerkiksi keskittämistä uudisrakennuksiin perustellaan taloudellisilla syillä, jälkikäteen jää näyttämättä toteen tuliko halvemmaksi uudisrakentaa ja jättää samalla vanhat rakennukset ylläpidettäviksi tyhjillään. Vai tultiinko tuhlanneeksi rakennuskustannuksiin ja lisäksi isompaan käyttöbudjettiin, jolloin ei voida puhua investoinnista. Kun tavoitellaan taloudellista kestävyyttä, tarvittaisiin myös jälkikäteistä seurantaa ja avoimuutta tosiasiallisesta kulurakenteesta.

Läpinäkyvyyttä tarvitaan myös ekologisen kestävyuden arviointeihin, esimerkiksi energiatehokkuuden laskentaan. Sitä käytetään argumenttina käytön aikaisiin kustannuksiin, koska mitä energiatehokkaampi, sitä edullisemmat ovat käytönaikaiset kustannukset. Jos kuitenkin materiaalitehokkuutta ja muita näkökulmia ei huomioida, kyse on ekologisen kestävyuden osaoptimoinnista, etenkin kun päästöttömän energian lisääntyessä energiakulutuksen osuus päästökokonaisuudessa pienenee. Onkin tärkeää tunnistaa myös, että energian tuotantotapojen kehittyminen kuroo kiinni eroa uudis- ja korjausrakentamiskohteiden välillä.

Objektiivisina usein pidettyjen taloudellisen tai ekologisen kestävyuden laskennallisista arvioinneista saadaan toivottu tulos, kun eri tekijöitä painotetaan tai rajataan. Usein kyseenalaistetaan laadulliset arvioinnit, joita ei voi eksaktisti numeerisesti mitata. Kuitenkin myös numeroihin kannattaa suhtautua kriittisesti ja pohtia ovatko kaikki relevantit asiat otettu huomioon riittävällä tavalla.

Aina päätöksissä ei ole kyse taloudellisesta säästöstä, vaan siitä, että halutaan nimenomaan uusi rakennus. Kulttuurisena kysymyksenä tapauksista nousevatkin esiin ajanmukaisuuden tai konseptin mukaisuuden perustelut. Tilaohjelmien ideaalit kuitenkin vaihtuvat yllättävän nopeasti. Rakennukset edelleen usein optimoidaan vain tiettyyn käyttöön ja käyttötarpeet muuttuvat jatkossakin. Esimerkiksi kymmenisen vuotta sitten tavoiteltujen avoimien oppimisympäristöjen idea on sittemmin todettu toimimattomaksi. Tällä on merkittävä vaikutus taloudellisiin laskelmiin. Suunnitteluvaiheessa on laskennallisesti voinut näyttää, että saadaan aikaiseksi tehokkuutta, mutta laskelmista unohdetaan myöhemmät muutokset siihen, mitä on pidetty optimaalisena. Laskenta on perustunut täydellisesti optimoituun tilaan, eikä pidemmän elinkaaren analyysiin. Kun uusi tila ei kymmenen vuoden päästä olekaan enää optimaalinen, se johtaa loputtomiin lyhyempiin elinkaariin, purkamisen ja uudeleen rakentamisen sykliin. Rahataloudellisiin laskelmiin tulisi lisätä riski siitä, että uudisrakennuskaan ei ole optimoitu ja häiriötön prosessi. Tarvittaisiin myös seurantaa siitä, miten tavoitteet toteutuivat.

Tietopohjan kannalta keskeinen ongelma tapauksissa ovat kuntotutkimukset ja sisäilmaongelmaleima. Tietopohjan laadun, käytettävyyden ja oikea-aikaisuuden kannalta tutkimustietoa tarvittaisiin paitsi korjattavuudesta eri laajuuksin, myös rakennushistoriasta. Kuntotutkimuksen ja rakennushistoriaselvityksen (RHS) laatimiset tulisi synkronoida, jotta selvitystiedot tukisivat toisiaan. RHS auttaa tunnistamaan kunkin rakennuksen ominaisuudet, jota

26.3.2025

kuntotutkimuksessa tarvitaan tärkeänä pohjatietona. Geneerinen, laskennallisiin teknisiin elinkaariin perustuva listaus ei anna tarpeellista tietoa eri-ikäisten, yksilöllisten rakennusten tosiasiallisesta kunnosta ja korjattavuudesta. Vastaavasti RHS voi tuoda esille kohteen merkitystä mm. yhteiskunnallisessa kehitystarinassa. Talon tarinan tunnistaminen auttaa ymmärtämään, millä perusteilla esimerkiksi tavanomaisen oloisia rakennuksia on suojeltu. Talon tarinan kautta rakennuksen voi nähdä uusin silmin ja tarinalla voi myös myydä. (Esim. Helsingin kaupungin myyntiesitteet, joissa rakennuksille on tehty napakat profiilit: *Haluatko omistaa palan Helsingin historiaa*).

Kuntotutkimuksilla on iso merkitys siinä, nähdäänkö rakennus kiinnostavana kehityskohteenä: saadaanko raportissa kohde näyttämään ongelmakohteenä, vai että se on korjattavissa. Osassa tapauksista kuntotarkastusraportit ovat antaneet aihetta liian yleistäviin tulointoihin, jotka ovat johtaneet sisäilmaleimaan. Kuntotarkastuksen toimeksiannolla, laajuudella ja tulosten raportoinnin tavalla on tästä syystä laajempikin merkitys. Sisäilmaongelmista puhuminen on epämääräistä, sillä se ei kerro mitään ongelman syystä ja korjattavuudesta. Kyse voi olla hyvinkin helposti korjattavasta ongelmasta. Sisäilmaongelman sijaan pitäisi puhua kosteusvauriosta, ilmanvaihto-ongelmista, siivousongelmista. Sisäilmaongelma on aina seurausta jostain.

"Sisäilmaongelma" kuitenkin jo itsessään aiheuttaa pelkoa ja epäluottamusta korjausrakentamiseen. Vaikka rakennus saataisiin korjattua terveelliseksi ja turvalliseksi, usein jää kysymys voiko siihen luottaa, etenkin kun on kyse lasten käyttämistä tiloista. Sisäilmamaineen poistaminen vaatii jatkuvaa tiedotusta korjauksen aikana. Luottamusta voisi nostaa, jos avoimesti tunnustettaisiin, että sisäilmaongelmia on myös itse aiheutettu korjaamalla rakennuksia väärin ja tuomalla läpinäkyvästi esiin, mitä virheistä on opittu. Samalla olisi tuotava esiin onnistumiset ja miten rakennuksen ominaisuuksiin perustuvalla kestäväällä korjaamisella ongelmia voidaan myös ratkaista. Tämän aiheen tutkimiselle ja viestimiselle on suuri tarve, jotta purkamista ei nähtäisi ainoana ratkaisuna.

Myös tapauskohteessa esille tulleen suojelupelon murtamiseen tarvitaan keinoja, ymmärrystä suojelusta muutoksenhallintana uudistamisessa ja kehittämisessä. Se edistää rakennuksen resurssiviisasta, säilyttävää korjaamista ja mahdollistaa eri käyttötarkoitukset. Myös kulttuuriympäristöalan toimijoiden tulisi arvioida kriittisesti omaa alalla vallitsevaa puhetaapaansa, erityisesti koskien sitä mitä suojelulla loppukädessä tavoitellaan.

2.3.4 Uusien käyttötarkoitusten suunnittelu tarvitsee toimintamalleja

Olemassa olevan rakennuskannan uusien käyttötarkoitusten suunnitteluun ei ole toimintamalleja, mikä tuli esille sekä selvityksissä että käytännön tapaustutkimuksissa. Kuntien on vaikea päästä asiaan kiinni, koska ei ole olemassa pohjaa, jolle rakentaa. Kestävyystoimien ratkaisut ja esimerkiksi säädösohjaus ovat painottuneet uudisrakentamiseen, joka on standardoitua ja jolle on helpompaa tuottaa yhteisiä toimintatapoja, menetelmiä tai määräyksiä.

Kunnissa on jo pidempään käytetty kiinteistökannan tilatietojärjestelmiä, mutta on tarvetta selkeämmin tunnistaa rakennus- ja tilakantaan liittyvät eri arvotekijät sekä potentiaali. Monesti tarkastelu on kapean teknistaloudellista. Tähänkin tarvitaan oikea-aikainen foorumi ja monialaiset osallistujat ratkomaan kysymystä mahdollisuuksien kautta. Kaavoitukseen liian myöhäisessä vaiheessa liittyvät viranomaisneuvottelut ajautuvat liian usein vain eri näkökulmien vastakkainasetteluun.

26.3.2025

Kynnyskysymyksenä uusiokäytölle on yleensä uuden ostajan tai vuokralaisen löytäminen - löydetäänkö rakennuksen ostajaksi kiinnostunut investoija, joka uudistaisi ja kehittäisi kohdetta uuteen käyttötarkoitukseen. Jotta kenenkään kiinnostus voisi herätä, olennaista on aktiivinen markkinointi- ja myyntityö. Kohteelle on mahdoton löytää ostajaa, jos se ei edes ole markkinoilla. Huomiota tulee kiinnittää siihen, miten kohde esitetään: puhutaanko siitä tilatehottomana tai sisäilmakohteena vai laadukkaasti suunniteltuna, kehityskelpoisena rakennuksena. Tai nähdäänkö esimerkiksi sijainti keskellä pientaloaluetta hankalana vai laajan asukaspohjan kannalta keskeisenä. Asiat nähdään usein juuri siten, miten ne esitetään.

Kohteet voidaan esitellä myös kehityspotentiaalin kautta ja paketoimalla ne mahdollisuuksiksi, esimerkiksi kuvaamalla miten rakenteet ja muuntojoustavuus mahdollistavat useita käyttäjiä. Mitkä käytöt olisivat heti toteutettavissa, mitkä pienillä muutoksilla ja mitä suuremmilla.

Uudisrakennuskohteita ideoitaessa tehdään usein erilaisia viitesuunnitelmia ja havainnekuvia. Samaa käytäntöä voidaan soveltaa myös olemassa olevan rakennuskannan muutosten ideointiin. Viitesuunnitelmien laatiminen auttaisi tekemään potentiaaleja näkyväksi. Ihmisten mielikuvitus ei aina taivu näkemään mahdollisuuksia, mutta suunnittelun ammattilainen hahmottaa vaihtoehtoja.

Tapauskohteissa tuli esille ajattelutapa, ettei viitesuunnitelmia kannata tehdä tai kaavoitusta aloittaa, ennen kuin tiedetään mihin rakennusta käytetään. Ajattelun voi kuitenkin kääntää niin päin, että viitesuunnitelmat voi tehdä siitä lähtökohdasta, millaisiin vaihtoehtoihin rakennus taipuisi esimerkiksi ominaisuuksiltaan, tilanjaoltaan ja runkoratkaisuiltaan. Vanha koulu, päiväkotitai sairaala voi soveltua uusiokäyttöön samoin kuin esimerkiksi pois käytöstä jääneet tehtaankin ovat soveltuneet. Samoin kuin uudiskohteissa, kiinnostuksen herättämiseksi tarvitaan myyvät kuvat. Hyvä esimerkki koulurakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen viitesuunnittelusta ja havainnollistamisesta on [Pansion koulun käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi](#).

Rakennusta ei tule tarkastella vain rakennuksena, vaan ymmärtää, että se on sosiaalisen ja taloudellisen toiminnan alue. Taloudellisten vaikutusten arvioinnin näkökulma pitäisi tuoda esille esimerkiksi paljonko lähellä asuu ihmisiä ja millaista kulutuspotentiaalia tai harrastuspotentiaalia se tarkoittaa. Rakennus tulee kehystää potentiaalisena toiminnan ympäristönä, missä rahakin voisi liikkua. Alue pitäisi nähdä elinkaaritalouden kohteena ja koota dataa suunnittelun tueksi: sijainti, toiminta, millaiset rahavirat alueella liikkuvat. Taloudelliset toiminnot ovat aina verkostoituneita toimintoja: pitäisi nähdä verkostot, jotka kohteeseen kytkeytyvät. Samalla tehtävä näkyväksi, miten käyttäjä hyötyy säästetyn tai ei-tuhlatun rahavirran näkökulmasta, jos rahaa ei laitetakaan uudisrakentamiseen, vaan hyödynnettäisiin vanhaa tilaa, vaikkakin vähän epäoptimaalisemmin.

Käyttöön liittyvä tematiikka on osa kiertotaloutta ja tunnistettu siten ekologisen kestävyyskeskeiseksi piirteeksi. Kun kulut juoksevat, hedelmällisempää olisi pitää rakennukset käytössä tai väliaikaiskäytössä, kuin tyhjiillään. Kunnissa ongelmallisena on koettu, että tilojen käyttöön antaminen alle markkinavuokrien voidaan katsoa jonkun toimijan tukemiseksi, mitä ei tasapuolisuuden nimissä voida tehdä.

Tärkeää on, että kaavoitus mahdollistaisi käyttötarkoituksen muutoksia ja siten rakennuksen pysymisen käytössä. Rakentamislain 57 § mahdollistaa myös kaavasta poikkeamisen

26.3.2025

asumiseen tai ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan toimintaan, mikäli kaavoitukseen ei ole resursseja.

Pitää myös tunnistaa, ettei kaikki rakennuskanta ole ns. ikuista. Tietty rakennuskanta voi olla lähtökohtaisestikin lyhytikäistä, materiaaleina ja rakennusosina uudelleenkäytettävää. Toisaalta on tuhlausta purkaa kestävyytensä jo osoittaneita vanhoja taloja. Niihin on sitoutunut materiaalia, tilaa ja pääomaa pidemmällä aikavälillä, vaikka juuri nyt ei olisi hetkellisesti käyttöä. Tyhjiillään olon aika voi olla tähänastisessa elinkaareissa vain ohimenevä lyhyt aika. Pitäisi myös kehittää systeemi minimiylläpitoon, ettei tuhlataisi olemassa olevia resursseja. Voi mennä vuosia, ettei rakennusta tarvita, mutta sitten tarvitaankin taas. Kaiken kaikkiaan pitäisi nähdä yli valtuustokausien ja strategiakausion.

Keskeistä on tunnistaa avoimen ja perustellun prosessin kautta ne kohteet, joille arvotekijöitä kasaantuu. Vastaavasti voidaan tunnistaa myös ne kohteet, joilla tulevaisuuden kehityspotentiaalia ei ole. Tällöin resurssit voidaan panostaa niihin kohteisiin, jotka on tunnistettu tärkeiksi säilyttää. Tällainen priorisointi on erityisen tärkeää pienenevissä kunnissa, joissa kysyntää tiloille on usein väistämättä vähemmän. On kuitenkin voitava luottaa, että päätökset perustuvat oikeaan ja laadukkaaseen tietopohjaan ja vaikutusten tosiasialliseen arviointiin.

Tarvitaan muutos ajattelutapaan, että uusi on aina parempi ja siirtyä kohtuullisuuteen, siihen mikä riittää. Kyse on ekologisesta ja eettisestä arvopohjasta, eräänlaisesta ekososiaalisesta sivistyksestä.

2.3.5 Asiantuntijaseminaarissa 22.1.2025 esitettyjä ideoita

Kunnissa pyritään yleensä ennemmin eroon kiinteistökannasta kuin innovoidaan ratkaisuja. Arkkitehtisuunnittelukilpailun rinnalla voisi olla taloudellisen toiminnan kilpailuita: miten kehittää järkevää toimintaa kohteeseen. Arkkitehti ja taloudellisen toiminnan innovaattori voisivat olla pohtimassa alusta saakka, mitkä ovat teknis-esteettiset mahdollisuudet ja rahavirta, järkevän taloudellisen toiminnan mahdollisuudet. Samalla määriteltäisiin mikä on talouden tai toiminnan vähimmäismäärä, jotta voidaan ylläpitää kiinteistöä ja potentiaalia jatkokehitykselle. Tavoitteena voisi olla, ettei edellytetä, että kaikki saadaan heti, vaan että on järkevä ylläpitää ja kehittää lisämahdollisuuksia ajan kanssa.

Selvitystöiden pohjalta ehdotuksena on esitetty myös kahden tasoisia palveluverkkoja:

- 1) esim. päiväkotipalveluissa tehokkuuteen viritetty päiväkotikonseptin mukainen tietyn yksikkökoon ylittävä varhaiskasvatuksen tilaverkosto
- 2) kevyempi matalan kynnyksen käyttö, esimerkiksi avoimen päiväkodin käytössä, asukkaiden käytössä tai jossakin, joka ei vaadi tiettyjen standardien tai normien mukaista korjausta liki uudisrakentamisen tasoon. Näissä voitaisiin myös määritellä, että ne ovat pienemmän tehokkuuden muita arvoja korostavaa kiinteistökantaa.

Kunnilla on myös mahdollisuus panostaa tiloihinsa ja niiden uusiokäyttöön esimerkiksi yhteistyössä oppilaitosten tai kolmannen sektorin kanssa. Voidaanko rakennusten ja tilojen ylläpito nähdä yhtenä keskeisistä kunnan perustehtävistä?

26.3.2025

2.4 Ehdotukset toimintamalleiksi

Hankkeen pohjalta esitetään ehdotuksia, millaisista näkökulmista suunniteltavien hankkeiden kestävyyttä voisi tarkastella kokonaisvaltaisesti. Miten olisi mahdollista toimia systemaattisesti rakennusten jäädessä tyhjilleen?

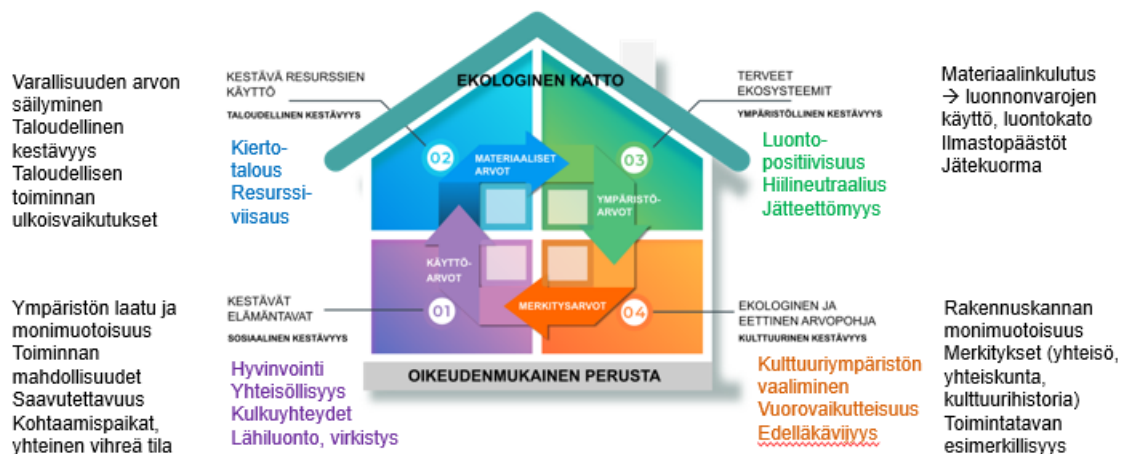
Kuntien prosesseihin tarvitaan laajempi tietopohja, joilla arvotekijät saadaan näkyviksi, mutta myös systemaattisia toimintamalleja. Toimintamalleissa olennaista on tehdä kokonaisuus kerannaisvaikutuksineen näkyväksi. Tämä edellyttää monialaista ja oikea-aikaista yhteistyötä. Kestävyysmurrosta tavoiteltaessa on ylipäättään kehitettävä ja vahvistettava uusia, kestäviä toimintatapoja ja lopetettava kestäättömiä. Se, millaisen esimerkin toimintatapa antaa, tuottaa samalla myös (toiminta)kulttuuria. Ihmiset – myös kunnat sosiaalisina yhteisöinä – seuraavat tyypillisesti mitä muut tekevät, ottavat mallia, tekevät perässä ja muuttavat toimintatapoja. Vakiintuneet toimintatavat myös rajaavat, mitkä valinnat näyttäytyvät mahdollisina.

Tässä ehdotetut toimintamallit ovat sellaisia, jotka ovat kuntien omissa käsissä, jos vain päättään lähteä toimimaan toisin. Kyse on kulttuurista: ajattelu- ja toimintatapojen muuttamisesta. Kynnys lähteä uudenlaiseen prosessiin voi kuitenkin olla korkea ja muutokset saattavat vaatia resursointia, joka voidaan nähdä myös uudelleen resursoinnista. Toimintamalleja voi myös soveltaa, jos kunnan resurssit ovat niukat. Arvotekijöiden näkyväksi tekeminen auttaa myös tunnistamaan kohteet, joihin jatkokäytön varmistamisen resursointi on tarpeen ja toisaalta ne, joissa ei.

2.4.1 Muistilista arvojen näkyväksi tekemiseen

Ehdotuksena toimintamalliksi on muodostettu muistilista, joka auttaa tarkastelemaan suunniteltavien hankkeiden kestävyiden arvotekijöitä monipuolisesti. Muistilistan idea on tehdä näkyväksi nämä tekijät, mutta myös niiden liittyminen strategiaan kestävyystavoitteisiin, toisin sanoen auttaa vastaamaan kysymykseen onko toiminta sen mukaista, mitä tavoitellaan.

Mitä tavoitellaan? Mihin se vaikuttaa?



Kuva © Emilia Rönkkö

26.3.2025

Muistilista liitetään testikäyttöön [Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista – KILVA](#)n lisäivuksi. Alkuvaiheessa siihen ei sisälly toiminnallisuutta, kuten KILVAssa muuten. Muistilistaa on tarve testata käytännön tapauksissa ja jatkokehittää edelleen. Tässä vaiheessa se on aihio, johon on tuotu esimerkinomaisesti kysymyksiä perustuen hankkeessa tuotettuun selvitystietoon ja tapauksiin. Lista kysymyksistä on tämän raportin liitteenä.

Esimerkkejä muistilistan kysymyksistä

- Onko tunnistettu mihin kunnan vaikuttavuustavoitteisiin suunnittelu liittyy (esim. kestävyys, osallisuus, apoli)
- Onko tunnistettu osapuolet, joita suunnittelu ja päätöksenteko koskettaa?

- Onko tunnistettu vaikutukset ilmastoon, luonnonvarojen kulutukseen, luonnon monimuotoisuuteen? - Voidaanko rakennuksen elinkaarta jatkaa? Millä edellytyksillä? - Tukeeko suunnitelma kestäviä elämäntapavalintoja?		- Säilyykö kiinteistövarallisuuden arvo? - Voidaanko kohdetta uudistaa ja kehittää käyttö- tai lisäarvoa tuottaen? - Onko tehty elinkaari-investointianalyysi, jossa ekososiaaliset vaikutukset otettu huomioon?
- Onko ihmisillä mahdollisuus vaikuttaa päätöksentekoon asiasta? - Onko tunnistettu laadukkaaseen suunnitteluun ja/tai luontoon liittyviä viihtyisyystekijöitä? - Voidaanko kohteen kehittämisellä ehkäistä haitallista eriytymiskehitystä?		- Onko tunnistettu kulttuuriarvoja? - Edistääkö suunnitelma rakennuskannan monimuotoisuutta? - Onko kohteella ollut vaikutusta paikallisiin ihmisiin tai yhteiskuntaan? - Uudistaako ratkaisu elämäntapoja tai toimintatapoja kestävämmiksi?
Puntarointi – arvokeskustelu - Mitä tavoittelemme rakennetulta ympäristöltä? Mikä on tärkeää? - Voidaanko hyväksyä ns. epäoptimaalisia ratkaisuja, jos ne tuovat ympäristöhyötyjä tai ovat sosiaalisesti kestävämpiä? - Voiko ratkaisua pitää esimerkkinä kokonaisvaltaisesti kestävästä toimintatavasta?		

Muistilista mahdollistaa kevyellä ja läpinäkyvällä tavalla eri arvotekijöiden näkyväksi tekemisen ja auttaa selvitystarpeiden kohdentamisessa. Mukana kulkee uudelleenresursoinnin idea: ei tavoitella lisäselvityksiä, vaan selvitysten oikeaa kohdentamista. Keskeistä on tunnistaa eri tekijät, jotka juuri kyseisessä kohteessa ovat olennaisia tai painottuvat. Muistilista auttaa tietopohjan monipuolistamisessa ja lisää ymmärrystä eri arvotekijöiden kytkeytymisestä laajempiin kestävyystavoitteisiin. Yksittäisten näkökulmien optimoinnista voidaan näin päästä eri näkökulmia yhdistävään tarkastelutapaan.

Arvotekijöiden tunnistamisessa tarvitaan moniammatillista yhteistyötä siinä päätöksenteon vaiheessa, joka johtaa kerrannaisvaikutuksiin. Arvotekijöiden selvittäminen riittävän aikaisessa vaiheessa on vaikutusten arvioimiseksi välttämätöntä. Mukaan tarvitaan kaavoituksen, vuorovaikutussuunnittelun, tilapalveluiden/teknisen toimen, rakennusvalvonnan, museon ja elinvoimatyön näkökulmat sekä kohteen mukaan muun asianosaisen toimialan näkökulma. Lisäksi osallisuus koskee paikallisia asukkaita ja toimijoita sekä valvovia viranomaisia. Moninäkökulmainen muistilista mahdollistaa neuvotteluille tasapuolisen agendan ja määrämuotoisen tarkastelutavan, jota voidaan keskustellen käydä lävitse eri toimijoiden kesken.

Prosessin hallinnan kautta voidaan oikea-aikaisesti varmistaa, että eri kestävyysnäkökulmat systemaattisesti huomioidaan ja vältetään ajautumasta vaiheeseen, jossa valinnan kestävyys ei voidakaan enää vaikuttaa.

26.3.2025

Pienenevissä kunnissa tyhjenevälle rakennuskannalle on vaikeampi löytää uutta kysyntää. Arvojen näkyväksi tekeminen on näissäkin tärkeää, jotta tunnistetaan mitkä kohteista ovat erityisesti satsauksen arvoisia. Vaikutusten tunnistaminen auttaa tekemään tietopohjaisia, punnit-
tuja päätöksiä.

Arvojen näkyväksi tekemisen hyödyt:

Yhteys kunnan strategisiin kestävyystavoitteisiin	Tasapuolinen agenda neuvotteluihin	Selvitystarpeiden kohdentaminen
• Muodostaa pohjan vaikutusten arvioinnille • Onko toiminta sen mukaista, mitä tavoitellaan (esimerkillisyys)	• Määrämuotoinen tapa tarkastelulle • Tietopohjan monipuolistaminen • Osoptimoinnista kokonaisvaltaisempaan otteeseen	• Uudelleenresursointi: mitkä tekijät juuri kyseisessä kohteessa painottuvat • Auttaa tunnistamaan myös kohteet, joilla ei kehityspotentiaalia

Muistilista ei ole menetelmä, vaan apuväline, joka auttaa tekemään eri arvotekijät näkyväksi ja sitä kautta tuomaan ne puntaroitavaksi, arvokeskustelun perustaksi. Arvokeskustelu on tärkeä osa prosessia. Siinä pohditaan erityisesti mitä tavoitellaan ja mikä on tärkeää juuri tässä tapauksessa? Pelkkä lista ei siis riitä, vaan kyse on prosessista, johon kytkeytyy eri toimijoita, vaiheita ja toimenpiteitä. Onkin ensimmäinen tehtävä arvioida ja määritellä miten kokonaisuus otetaan haltuun.

Muistilista ei vielä ratkaise systemaattisten kokonaisvaltaisten arviointimenetelmien puutetta ja mittaamisen haastetta. Niihin on paneuduttava tulevaisuuden hankkeissa. Kehitettävää on paljon, että päästään integroimaan kokonaiskestävyysmalliin. Muistilistan avulla voidaan kuitenkin ottaa ensimmäinen askel sitä kohti.

2.4.2 Toimintamalliehdotus tyhjilleen jäämisen tilanteisiin

Toimintamalliehdotus on tarkoitettu tilanteisiin, joissa rakennus on jäämässä pois käyttötarkoituksestaan. Näitä tilanteita on tarve ennakoida ja ennaltaehkäistä, mutta toisaalta on myös tarve ratkoa jo syntymään päässeitä tilanteita.

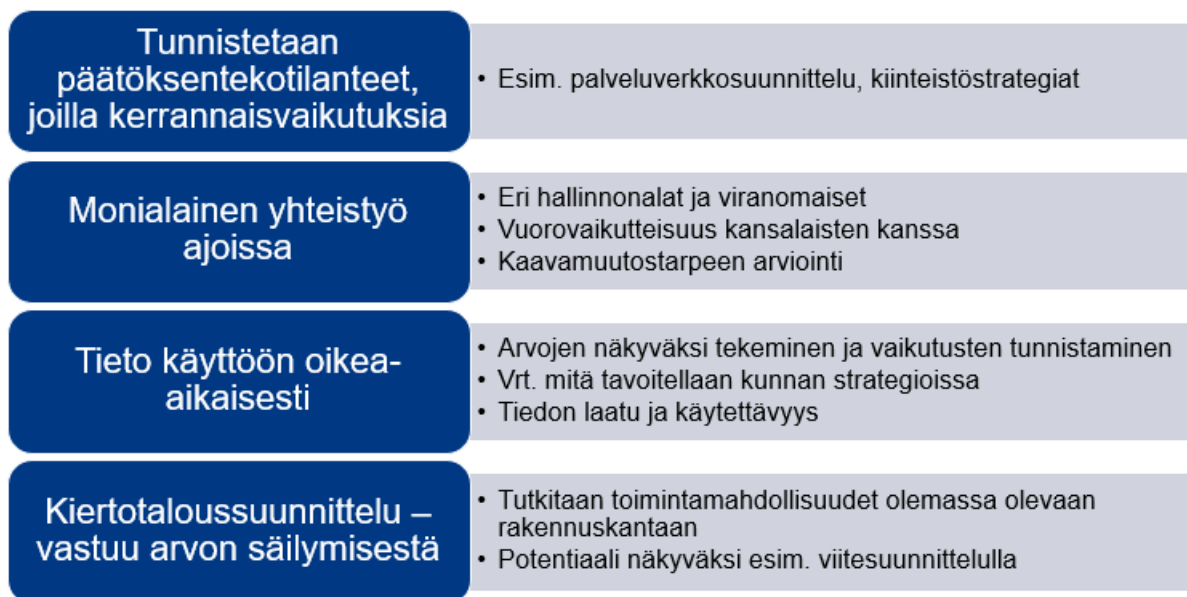
Kyse systemaattisen toimintatavan luomisesta kuntien prosesseihin. Toimintamalliin sisältyy myös arvotekijöiden näkyväksi tekeminen. Tyhjenevien tilojen ongelman ratkaisemiseen tarvitaan pelisäännöt ja periaatteet, joissa vastuu (veronmaksajien) omaisuudesta ymmärretään yhteisenä ja tunnistetaan päätösten kerrannaisvaikutukset. Myös yhteys strategiaan kestävyystavoitteisiin ja taloudelliseen kestävyysmalliin tulisi tehdä näkyväksi.

Tähänkin malliin liittyy uudelleenresursoinnin idea. Työn ja tietopohjan laatu ja oikea-aikainen käytettävyys säästävät kustannuksia toisaalla. Esimerkiksi panostus jatkokäytön varmistamiseen voi säästää tyhjän rakennuksen ylläpitokuluja, joita voidaan joutua maksamaan ajallisesti huomattavasti kauemmin, ellei mitään tehdä.

26.3.2025

Toimintamallista on muotoiltu kaksi versiota: ensimmäinen ennakoimiseen ja/tai ennaltaehkäisemiseen, toinen jo tyhjillään olevan kohteen tilanteen ratkaisemiseen. Mallit on muotoiltu tapaustutkimusten pohjalta, jotka ovat koskeneet keskisuurten kaupunkien tilanteita. Pienemmissä kuntaorganisaatioissa resurssit ovat erilaiset, mutta malleja voi soveltaa niihinkin. Toimintamallit vaatisivatkin käytännön testausta erikokoisissa kunnissa.

1. Toimintamalli ennakoimiseen ja/tai olemassa olevan rakennuskannan tyhjenemisen ennaltaehkäisemiseen



Malli soveltuu esimerkiksi palveluverkkosuunnitteluun, kiinteistöstrategioiden laatimiseen tai muihin tilanteisiin, joissa olemassa olevan rakennuskannan käyttöön kohdistuu muutospaineita tai vertaillaan uudisrakentamisen ja korjaamisen vaihtoehtoja.

Keskeistä on lähestyä suunnittelua kiertotalouden ajattelumallin kautta: vastuuna arvon säilymisestä. Lähtökohtana voidaan silloin pitää toimintamahdollisuuksien selvittämistä ensisijaisesti olemassa olevaan rakennuskantaan ja sen potentiaalin näkyväksi tekemistä esimerkiksi viitesuunnittelulla eli alustavilla tilankäyttöhahmotelmilla. Potentiaalin tarkastelu on monissa tapauksissa tarpeen laajentaa ympäröivään yhdyskuntaan, ymmärtää rakennus sosiaalisen ja taloudellisen toiminnan alueena.

Ennakoinnin näkökulmasta on tärkeää tunnistaa, että ratkaisevat kerrannaisvaikutuksia aiheuttavat päätökset tehdään suunnittelun alkuvaiheessa. Arvotekijät täytyy tehdä näkyväksi, jotta vaikutukset voidaan tunnistaa ja keskustelua arvoista käydä. Tähän tarvitaan monialaista osallisuutta kaikilta asianosaisilta hallinnonaloilta sekä vuorovaikutteisuutta kansalaisten kanssa. Vuorovaikutussuunnittelu olisikin integroitava ajoissa mukaan esimerkiksi palveluverkkosuunnittelun prosessiin. Sitä ei pidä nähdä kapeasti asukastilaisuuksien fasilitointina vaan systemaattisena sosiaalisten näkökulmien tarkasteluna. Ratkaisevaa tässä on myös se, mitä tavoitellaan.

Tiedon tulisi olla riittävän monipuolista ja saatavilla ajoissa. Käytettävyyden kannalta

26.3.2025

keskeistä on, että tieto on ymmärrettävää myös niille, jotka eivät ole rakennusalan asiantuntijoita. Esimerkiksi kuntotutkimusten laatuun ja raportointiin huomiota kiinnittämällä voidaan ennaltaehkäistä väärinymmärryksiä ja rakennusten leimaamista esim. sisäilmaongelmaiseksi.

Päätöksenteossa olisi myös oltava esillä taloudelliset vertailut esimerkiksi siitä, että rakennus korjataan käyttöön tai myydään, ja molemmilla olisi selkeä hintalappu. Yleensä hintalappu on vain korjaamisella, mutta myös rakennuksen jatkohoidolla on kustannuksia.

Jos rakennus päätetään jättää pois käytöstä, on kannettava vastuu sen tulevaisuudesta:

Samalla resursoitava jatkotoimet	Myyntiresursointi kattaa tietopohjan kokoamisen ja työpanoksen
• Uusiokäytön mahdollistaminen esim. myymällä tai vuokraamalla • Mahdollinen kaavamuuotos • Perusylläpito • Ei tapahdu itsestään, vaan vaatii resursseja ja työpanosta • Vastuu omaisuudesta: ei voida ulkoistaa päätöksenteosta	• Rakennushistoriaselvitys ja siitä tiivistettävä ”talon tarina” • Kuntotutkimus, mahdollinen kustannusarvio välttämättömistä korjauksista • Tilankäyttöluonnokset: millaisiin käyttöihin rakennus taipuisi • Myynti-ilmoituksen laatiminen ja markkinointi

Kiertotaloussuunnittelun mukainen periaate vastuuttaa toimijat veronmaksajien yhteisen omaisuuden arvon säilyttämisestä: jos jostain rakennuksesta päätetään luopua, samalla sille olisi varattava resurssit ”jatkohoitoon” eli siihen, että rakennus saadaan esimerkiksi myytyä, edelleen vuokrattua sekä ylläpidettyä ennen uutta käyttöä ja mahdollisesti käynnistää kaavamuuotos. Mikään näistä ei tapahdu itsestään ilman resursointia ja asiasta tarvitaan myös selkeä päätös.

Mikäli rakennus esimerkiksi päätettäisiin myydä, myyntiä varten olisi varattava tietopohjan koaamiseksi esim. rakennushistoriaselvityksen (ja siitä tiivistettävä talon tarina markkinointia varten), kuntotutkimuksen, mahdollisen kustannusarvion pakollisista korjauksista tai TDD:n (*Technical Due Diligence*), tilankäyttöluonnokset (viitesuunnitelma millaisiin käyttöihin rakennus soveltuisi), myyntiesitteen laatimisen ja markkinoinnin (esim. portfolio nettiin, myytävät rakennukset esiteltynä) laatimiseksi. Lisäksi pitää varata rahoitusta rakennuksen ylläpitoon (ml. lämmitys) ennen myyntiä.

Tällaisia panostuksia ei tulisi nähdä vain menoeränä, vaan omaisuuden arvon säilymistä ja lisäarvon tuottamista mahdollistavana (vrt. siihen, että rakennus jää vuosiksi tyhjilleen ja sen arvo laskee) sekä mallina esimerkillisestä toiminnasta kiertotalouden edistämisessä.

26.3.2025

2. Toimintamalli jatkohoitoon: tyhjillään olevien kohteiden tilanteen ratkaisemiseen

Ennakoiminen ja ennaltaehkäisy on keskeistä, mutta valitettavasti rakennuskannassa on paljon jo ennestään tyhjilleen jääneitä kohteita. Niiden kohdalla arvojen näkyväksi tekeminen ja potentiaalin kartoittaminen on oikea tapa lähteä liikkeelle.

Arvojen näkyväksi tekeminen

- Potentiaalin kartoittaminen
- Vaikutusten tunnistaminen
- Tarvittavan tietopohjan kokoaminen

Potentiaalin kautta tuotteistaminen

- Miten kohde esitellään: talon tarina ja kehityspotentiaali
- Tilankäyttöluonnokset - mihin käyttötarkoituksiin rakennus taipuisi, laajennus- tai lisärakennuspotentiaali, osapurkaminen
- Ympäristön mahdollisuudet (asukaspohja, yhteydet, liiketoiminnot)

Uusiokäytön edistäminen

- Myynti ja markkinointi
- Portfolio vapaista kohteista verkkosivulle
- Väliaikaiskäytön mahdollistaminen

Arvotekijöiden ja sitä kautta arvojen näkyväksi tekemisen kautta tunnistetaan ne kohteet, joihin arvoja kasaantuu ja joilla on tulevaisuuden kehityspotentiaalia. Läpinäkyvällä arvojen tunnistamisella varmistetaan, että päätökselle – oli se millainen tahansa – on olemassa perusteltu, hyväksyttävä tietopohja. Jostakin kohteista voidaan myös joutua luopumaan. Läpinäkyvä prosessi lisää luottamusta, että on tunnistettu seuraukset ja kannetaan niistä vastuu. Toimintamallin voi kytkeä myös kaavamuutokseen, jos sellaiselle on tarve.

26.3.2025

3 Jatkokehitystarpeita

Hankkeessa tunnistetut jatkokehitystarpeet liittyvät tunnistettujen arvotekijöiden muistilistamaisen työkalun jatkokehitykseen sekä käytännön kokeilun tarpeeseen uusien toimintamallien käyttöönottamisessa. Lisäksi on tunnistettu tarve kuntotutkimusten, korjattavuusselvitysten ja rakennushistoriaselvitysten synkronointiin sekä viitesuunnittelun yhdistämiseen niihin.

Hankkeen asiantuntijatyöskentelyn tuloksia ja kokonaisvaltaisen kestävyysnäkökulmaa on myös tarve ylläpitää yhteiskunnallisessa keskustelussa. Hankkeen aikana keskustelu on näkynytkin julkisuudessa.

3.1 Kokonaisvaltaisen kestävyysnäkökulman työkalun jatkokehitys

Hankkeessa laadittu muistilista liitetään lisäosaksi [Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista – KILVA](#)an, jota ylläpitää ja kehittää Pirkanmaan ELY-keskus. Hankkeessa ei kuitenkaan ole resursoitu työkalun teknistä kehitystyötä, mistä syystä muistilista voidaan liittää KILVAan vain erilliseksi sivukseen, joka ei sisällä KILVAsta tuttuja toiminnallisuuksia.

Tutkimuskatsauksissa tunnistettiin tarve työkalulle, joka tekee näkyväksi kokonaiskestävyysnäkökulmia. KILVA:n jatkokehitys tähän suuntaan olisi luonteva askel, sillä se on jo laajalti kuntien käytössä ja tarkistuslistana se nimenomaan tekee näkyväksi eri vaikutuksia. Tätä valmista konseptia olisi luontevaa laajentaa käytettäväksi suunnittelun kestävyysnäkökulman kokonaisvaltaisessa arvioinnissa.

KILVA on kehitetty ilmastokestävän suunnittelun työkaluksi, eikä siihen siten ole tällä hetkellä liitetty kaikkia kokonaiskestävyysnäkökulman osa-alueita (esim. taloudelliseen kestävyysnäkökulmaan liittyen). Tätä voisi toteuttaa esimerkiksi lisäämällä osa-alueita modulaarisesti työkaluun. KILVA on myös laaja-alainen alueidenkäytön suunnittelun työkalu, jossa olemassa olevan rakennetun ympäristön kysymykset ovat vain yksi osa-alue. Kokonaisvaltaisen kestävyysajattelun laajentaminen myös muihin alueidenkäytön suunnittelukysymyksiin olisikin jatkokehityksessä luontevaa.

KILVA:n jatkokehitys edellyttää resursseja sekä sisällöntuotantoon että tekniseen toteutukseen. Keskeistä on varata resursseja myös viestimiseen ja käyttökoulutukseen kunnille KILVA:n ominaisuuksien laajentuessa.

3.2 Käytännön kokeilu toimintamallien testaamiseen

Hankkeessa esitettyjä toimintamalliehdotuksia olisi tarpeen kokeilla käytännössä eri kokooissa kunnissa, mikä voisi madaltaa kynnystä uudenlaisten ajattelu- ja toimintamallien kokeiluun sekä rohkaista muitakin ottamaan niitä käyttöön. Tämä voisi tapahtua esimerkiksi tuetuna projektina, jossa ulkopuolinen taho tukisi prosessin käyttöönottoa ja kulkua konkreettisen tapauksen yhteydessä. Tavoitteina olisi mm. yhteistyön kehittäminen ja yhteistyökäytänteiden vahvistaminen eri sidosryhmien kanssa: monialainen ja oikea-aikainen yhteistyö ja tiedontuotanto, vuorovaikutteisuus paikallisten kanssa sekä muiden viranomaisten mukana olo prosessissa. Projekti sisältäisi raportoinnin, auditoinnin ja seurannan.

Projektissa olisi tärkeää yhdistää tutkimustietoon kuntien käytännön todellisuus sekä myös muu ympäristöhallinto, jotta tavoitteet olisivat samansuuntaisia. Näistä tahoista kootulla konsortiollla voisi olla mahdollista hakea esimerkiksi EU-rahoitusta kokonaisvaltaisen

26.3.2025

kestävyystarkastelun valtavirtaistamiseksi ja toimintamallien käyttöön ottamiseksi kunnissa niiden kestävyystavoitteiden saavuttamiseksi.

3.3 Tietopohjan laatu ja käytettävyys

Tapaustutkimuksissa keskeisenä haasteena näyttäytyi tietopohjan puutteellisuus erityisesti rakennusten ominaispiirteisiin, kuntoon ja korjattavuuteen liittyen. Myöskään rakennusten uusiokäytön suunnitteluun ja potentiaalin tunnistamiseen ei ole vakiintuneita toimintatapoja.

Keskeisiä selvityksiä olemassa olevan rakennuskannan ominaisuuksien ja korjattavuuden kannalta ovat rakennushistoriaselvitys (RHS), kuntotutkimus ja korjattavuusselvitys. Näitä selvitysten laatimista on synkronoitava, sillä erillisinä ja erikseen laadittuina ne eivät palvele korjattavuuden ja uusiokäytön suunnittelua riittävästi. Rakennushistoriaselvitys (ja tarvittaessa rakennehistoriaselvitys) tuottavat keskeistä tietoa kuntotarkastukseen yksilöidessään rakennuksen ominaisuudet. Kuntotarkastukseen voidaan liittää korjattavuusselvitys, jossa keskeistä olisi tunnistaa eri tasoiset korjausvaihtoehdot: mitä on välttämätöntä korjata, mitä, jos halutaan tehdä vähän enemmän ja mitä, jos halutaan nollatoleranssikorjaus. Kuten aiemmin on todettu, rakennuksen asema ympäristössään ja ympäristön erilaiset ominaisuudet ja potentiaalit olisi tarpeen myös tunnistaa. Tätä palvelisi jo käytössä olevien inventointimenetelmien laajentaminen ekologiin ja taloudellisiin teemoihin.

On jo olemassa malleja tämän tyyppiseen synkronointiin etenkin kulttuurihistoriallisesti arvokaiden rakennusten parissa. (Esimerkiksi Vantaan kaupunginmuseon ohjeistus korjattavuuden selvittämiseen ja tilaamiseen). Keskeistä olisi muodostaa vastaavia toimintamalleja myös niin sanottujen tavanomaisempien rakennusten tietopohjan kokoamiseen. Niissä vallitsee vielä uudisrakentamistason standardeihin vertautuva teknisen käyttöiän ja riskirakenteiden painotus, mikä ohjaa harhaan etenkin asiaa tuntemattomien tulkintoja korjauskelpoistenkin rakennusten kohdalla. Kuntotutkimuksiin liittyy suuri vastuu, sillä se miten kohde on tutkittu, havainnot raportoitu ja viestitty, voi johtaa merkittäviin kerrannaisvaikutuksiin.

Rakennushistoriaselvitysten yhteyteen olisi luontevaa liittää myös kevyttä viitesuunnittelua, tarkastellen millaisiin käyttötarkoituksiin rakennus taipuisi ominaisuuksiltaan, rakenteiltaan ja tilajaoltaan. Tällainen malli edesauttaisi kestäväää uusiokäytön suunnittelua niissä kohteissa, joissa alkuperäinen käyttötarkoitus ei ole jatkumassa.

Tietopohjan laatuun liittyy myös kulttuuriympäristötiedon saatavuus ja ajantasaisuus. Suojelu- ja inventointitietojen tulisi olla luotettavia ja helposti saatavilla.