

# KULTTUURIHISTORIALLISTA MERKITTÄVIEN RAKENNUSTEN KUNTOTUTKIMUSOHJE

Rakennusten omistajille ja kuntotutkimuksen tekijöille

Jyväskylän kaupunki 24.5.2024

# KULTTUURIHISTORIALLISTEesti MERKITTÄVIEN RAKENNUSTEN KUNTOTUTKIMUSOHJE



*Jyväskylässä on säilytettäviä pientaloalueita, kuten kuvan jälleenrakennuskauden esimerkit Kypärämäessä.  
Kuva: Anna-Maija Tuunanen*

Kun kyseessä on kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus, sen kunnan selvittämiseksi tulee tehdä kuntotutkimus. Kuntotutkimus on kuntoarviota perusteellisempi rakennuksen kuntoa selvittävä tutkimus. Kuntotutkimus tarvitaan esimerkiksi korjausrakentamishankkeen ja purkuluvan yhteydessä tai asemakaavamuutoksen lähtökohtien selvittämiseksi.

## Mikä on kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus?

Kulttuurihistoriallisen rakennuksen merkittävyyttä voidaan arvioida lain mukaan seuraavasti:

- 1) *harvinaisuus* tai *ainutlaatuisuus*
- 2) *historiallinen tyyppisyys* alueelle
- 3) aluetta tai tiettyä aikaa kuvaavat tyyppilliset piirteet (*edustavuus*)
- 4) alkuperäistä tai sitä vastaavan käytön, rakentamistavan, arkkitehtuurin tai tyylin ilmeneminen ja jatkuminen (*alkuperäisyys*)
- 5) merkitys historiallisen tapahtuman tai ilmiön todisteena tai siitä kertovana ja tietoa lisäävänä esimerkkinä (*historiallinen todistusvoimaisuus*)
- 6) näkyvissä olevat eri aikakausien rakenteet, materiaalit ja tyylipiirteet, jotka ilmentävät rakentamisen, hoidon ja käytön historiaa ja jatkuvuutta (*historiallinen kerroksisuus*)  
(Laki rakennusperinnön suojelemisesta, 498/ 2010, 8§)

Rakennuksen kulttuurihistoriallinen merkitys arvioidaan ja määritellään rakennusinventoinnin tai rakennushistoriallisen selvityksen perusteella. Kulttuurihistoriallinen merkittävyys voi perustua rakennuksen arvoihin yksittäiskohteena tai osana valtakunnallisesti-, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennus voi myös olla suojeltu asemakaavalla rakennuskohtaisella suojelumerkinnällä tai osana laajempaa säilytettävää kokonaisuutta.

## Yleistä

Kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia koskevan kuntotutkimuksen tai muun selvityksen tulee huomioida maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 117 §:ssä ja 118 §:ssä esitetyt velvoitteet sekä ottaa rakennusten muutos- ja korjaustöissä huomioon rakennuksen ominaispiirteet ja siten myös historiallisen rakennuskannan säilyttävän korjaamisen periaatteet. Lisäksi kyseiset lainkohdat velvoittavat huolehtimaan, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia turmella.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999, MRL) 117 §:

Korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 118 §:

Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

## **Kuntotarkastus vai kuntotutkimus?**

Kuntotarkastuksella tarkoitetaan useimmiten asuntokaupan yhteydessä tehtävää selvitystä, jonka tavoitteena on saada arvio rakennuksen mahdollisista vioista, virheistä, riskirakenteista tai vaurioista. *Kuntotarkastus* tehdään yleensä aistinvaraisin menetelmin, ja se voi sisältää pintakosteusmittauksia. Tehtyjen havaintojen perusteella kuntotarkastuksessa voidaan suositella tarkempia jatkotutkimuksia rakennukseen tai sen osiin.

*Kuntotutkimus* on kuntotarkastusta tarkempi selvitys, jonka tarkoituksena on saada täsmällistä tietoa rakenteen tai rakennuksen osien kunnosta ja mahdollisista vaurioista. Kuntotutkimus tehdään avaamalla rakenteita riittävästi vaurioiden todellisten syiden ja laajuuden selvittämiseksi. Rakenneavauksia voidaan täydentää materiaalinäytteisiin perustuvilla mikrobitutkimuksilla. Kuntotutkimusraportissa esitetään vaurioiden laajuuden, sijainnin ja syntysyiden lisäksi myös vaurioiden korjaustavat, korjauksien laajuus ja oikea ajankohta. Kuntotutkimuksen tekeminen tulee ajankohtaiseksi usein silloin, kun rakennuksen korjaussuunnitelmien laadinta alkaa. Kuntotutkimuksen laajuus on riippuvainen kohteen lähtötilanteesta.

Jos rakennuksen kuntoon liittyvää selvitystä käytetään kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen purkamisluvan perusteena, selvityksen tulee vastata tarkkuudeltaan kuntotutkimusta. Kuntotarkastuksen menetelmin ei saada riittäviä tietoja rakennuksen

tosiasiallisista vaurioista, niiden syistä, laajuudesta ja korjattavuudesta. Kuntotarkastusraportti ei siten ole riittävä asiakirja kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen purkamisluvan selvitykseksi.

Ohjeita erityisesti sisäilmaongelmaisen rakennuksen kuntotutkimuksen tekemiseen antaa ympäristöministeriön [Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus -opas](#).



*Vuonna 1930 rakennettu kerrostalo on osa valtakunnallisesti merkittävää Kirkkopuiston rakennettua kulttuuriympäristöä. Kuva: Anna-Maija Tuunanen.*

## Kuntotutkimuksen tekijän pätevyys

Kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten kuntotutkimuksen tekijällä on oltava kokemusta ja ymmärrystä eri aikakausien rakenneratkaisuista, rakennusteknisistä menetelmistä ja materiaaleista sekä erilaisten ja eri-ikäisten rakenteiden, rakennusosien ja laitteiden tyypillisistä vaurioista.

Riittävä rakennushistorian tuntemus on tarpeen. Kuntotutkimuksen tekijän tulee ymmärtää rakennussuojelun käsitteet ja tavoitteet. Korjaustapaehdotusten laatijalla tulee olla ymmärrystä säilyttävästä korjaamisesta. Kuntotutkimuksen tekijä kokoaa tarvittaessa eri alojen asiantuntijoista koostuvan työryhmän.

## Ennen kuin aloitat

Kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen kuntotutkimuksen tulee perustua *tutkimussuunnitelmaan*. Tutkimussuunnitelman sisällöstä on hyvä keskustella suojelu- tai rakennusvalvontaviranomaisen kanssa ennen varsinaisen työn aloittamista.

Ota huomioon suojelumääräysten tai rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon asettamat reunaehdot korjaustapaehdotuksille. Kuntotutkimuksen lähtötiedoiksi tulee selvittää rakennuksen mahdollinen suojelutilanne ja suojelumääräykset sekä rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo perusteluineen. Lisätietoja kohteen suojelutilanteesta, kulttuurihistoriallisista arvoista tai aiemmista selvityksistä voi kysyä Keski-Suomen museosta.

Suunnittele työn toteutus rakennuksen arvot ja ominaispiirteet huomioiden: rakenneavausten paikat on valittava huolellisesti, huomaamattomista kohdista niin, että ne saadaan paikattua eikä alkuperäisiä arvokkaita materiaaleja vahingoiteta tarpeettomasti. Rakenneavaukset voi myös teettää rakennusten restaurointiin erikoistuneella rakentajalla, joka osaa ennallistaa avaukset.



Asemakaavassa suojeltu 1960-luvun rivitalo Viitaniemessä. Kuva: Anna-Maija Tuunanen.

## Kuntotutkimusraportin sisältö

### Lähtötiedot

Raportin taustaksi tulee riittävästi perehtyä kohteesta tehtyyn rakennushistoriaselvitykseen ja/ tai rakennusinventointiin. Raportissa tulee esittää kuvaus rakennuksen rakennetyypeistä niiltä osin kuin ne ovat tiedossa. Raportissa tulee myös esittää rakennuksen alkuperäiset rakenteet ja myöhemmin tehdyt eri-ikäiset muutokset tai lisäykset, jos ne ovat tunnistettavissa.

### Havainnot

Kuntotutkimuksen tulee sisältää kaikkien rakenteiden kunnan arviointi. Kuntotutkimuksen aikana tehtyjen havaintojen perusteella esitetään neutraalilla tavalla paitsi rakennuksen tekninen kunto ja mahdolliset vauriot sekä vaurioiden syy, myös kunnossa olevat osat. Vaurioiden sijaintia ja laajuutta tulee havainnollistaa esimerkiksi pohja- tai leikkauspiirustusten avulla.

Olennaista on esittää vaurioiden suhde kunnossa oleviin rakenteisiin ja vaurioiden merkittävyys rakennuksen säilymisen kannalta. On rakennuksen kannalta merkityksellistä, ovatko vauriot kantavissa vai täydentävissä rakenteissa, alkuperäisissä osissa vai laajennuksissa.

## **Mikrobi- ja haitta-ainetutkimukset**

Jos rakennuksessa on todettu lahovaurioita tai mikrobivaurioita tai sisäilman laadun vuoksi epäillään mikrobivauriota, rakennukseen on tehtävä mikrobitutkimuksia. Mikrobitutkimuksilla voidaan todentaa rakennuksen epäilty mikrobivaurio. Materiaalinäytteisiin perustuvalla tutkimuksella saadaan tietoa myös vaurion laajuudesta, vakavuudesta ja sijainnista. Mikrobinäytteet täydentävät muita tutkimuksia ja havaintoja. Ne eivät yksinään sovellu rakennuksen tai rakenteen kunnon arviointiin tai purkamisluvan perusteluksi. Kuntotutkimusraportissa näytteiden ottokohdat tulee esittää pohja- tai leikkaus- ja julkisivupiirustusten avulla.

Haitta-ainetutkimuksen raportoinnin tulee sisältää haitta-aineiden esiintyvyyden lisäksi riskinarvio tilan normaalikäytön suhteen. Raportissa on arvioitava, onko materiaalista haittaa tai vaaraa rakennusta käyttäville ihmisille.

Mikrobinäytteitä ei tule ottaa julkisivuista tai muista ulkoilmaan suorassa yhteydessä olevista rakenteista eikä pistemäisesti vain selvästi vaurioituneista kohdista (jollei tarkoituksena ole tarkka lajinmääritys).



## Johtopäätökset ja toimenpidesuosituksset

Kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen kuntotutkimuksen näkökulmana tulee olla rakennuksen korjattavuuden arviointi. Kuntotutkimusraportin johtopäätöksissä tulee ottaa kantaa siihen, miten vaurioiden korjaaminen on mahdollista ja kuinka laajoja korjaustoimia tarvitaan. Vauriot tulee esittää suhteessa niiden merkitykseen rakennuksen säilymisen kannalta. Raportissa on myös syytä erottaa selkeästi normaali tai hoidon laiminlyönnistä aiheutunut kuluminen ja rakenteellinen vaurio. Vanhaa rakennusta tai rakennetta ei kuitenkaan tule verrata uudisrakentamisen laatutavoitteisiin, vaan kyseisen rakenteen normaaliin toimintatapaan.

### Älä ylikorjaa!

Vanhan rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo perustuu suurelta osin siinä käytettyihin materiaaleihin ja rakentamistapaan eli rakennuksen iän näkymiseen. Pintojen ja materiaalien kuluminen on osa rakennuksen historiaa, eikä sellaisenaan uusimisen tai purkamisen peruste. Rakennusosien tekninen käyttöikä ei siten ainoana arviointiperusteena sovellu kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen tai sen osien purkamiselle tai uusimistarpeelle, vaan on aina punnittava rakennusosan tosiasiallista kuntoa ja korjattavuutta.

Kuntotutkimusraportin toimenpidesuosituksissa on huomioitava, että kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten kunnostamisen lähtökohtana tulee olla säästävä korjaaminen. Ehjää tai korjauskelpoista ei tule uusia.

Alkuperäistä rakennetta säilyttävään korjaustapaan ohjaa myös rakennusten kosteusteknistä toimivuutta koskeva asetus (782/2017, 4§), johon on kirjattu: *Jos rakenteessa ei ole kosteustekniseltä toimivuudeltaan muutosta vaativaa suunnittelu- tai toteutusvirhettä, on korjaus- ja muutostyössä tai käyttötarkoituksen muutoksessa ensisijaisesti noudatettava alkuperäisen rakenteen toimintatapaa.*

### Riskirakenteet

Riskirakenne on rakennetyyppi, joka on usein ollut oman aikakautensa määräysten tai yleisen rakentamisen tavan mukainen, mutta on jälkikäteen todettu vaurioherkäksi. Riskirakenne ei kuitenkaan automaattisesti johda vaurioon ja siten muutos- tai korjaustarpeeseen. Kuntotutkimuksen yhtenä tavoitteena on selvittää, onko riski realisoitunut.

## **Energiatehokkuus**

Kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävät korjaukset tulee suunnitella tavalla, joka ei heikennä rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja muuttamalla sen luonnetta tai ominaispiirteitä.

## **Korjauskelpoisuuden arviointi ja ehdotukset korjaustavoiksi**

Kuntotutkimus kulttuurihistoriallisesti merkittävässä rakennuksessa on varsinaisen korjaussuunnittelun pohja. Kuntotutkimuksessa arvioidaan korjaustarpeet sekä esitetään vaihtoehtoisia korjausehdotuksia. Jos kuntotutkimusraportissa esitetään rakennusosan, rakenteen tai kokonaisen rakennuksen olevan korjauskelvoton, tulee raportissa määrittellä, mitä korjauskelvottomuudella tarkoitetaan.

Jos kuntotutkimusraportin johtopäätöksiä käytetään kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen purkamisluvan perusteena, on huomioitava, ettei rakennuksen ennakoitavissa olevien määräaikaiskorjauksien laiminlyönnistä johtuva korjausvelka itsessään ole riittävä peruste purkamiselle. Määräaikaiskorjaukset ovat normaali osa rakennuksen pitkäjänteistä ylläpitoa. Energiatalouteen liittyviä parannuksia ja niiden kustannuksia tai kannattavuusarvioita ei myöskään voi käyttää perusteluina kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen purkamiselle.

## **Tekijät:**

Jyväskylän kaupungin asemakaavoitus ja rakennusvalvonta  
Keski-Suomen museo  
Tilapalvelu

## Kuntotutkimuksen pohjaksi:

Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus. Ympäristöopas 2016. Pitkänen, Miia (toim.) Ympäristöministeriö.

[https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/75517/YO\\_2016\\_Kuntotutkimusopas.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/75517/YO_2016_Kuntotutkimusopas.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Energiatehokkuuden parantaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen korjaushankkeessa. Suomen ympäristö 6/2018. Nöjd, Kari & Nieminen, Jyri. Ympäristöministeriö.

[https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161268/SY\\_6\\_18\\_Energiatehokkuuden%20parantaminen.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161268/SY_6_18_Energiatehokkuuden%20parantaminen.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Reittiopas kulttuurihistoriallisen arvon, käytön ja kunnan selvittämiseen. Etelä-Savon maakuntaliitto. 2019. <https://www.esavo.fi/reittiopas>

## Muut lähteet:

Pirkanmaan maakuntamuseo. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen kuntotutkimus – täydentävä yleisohje. 22.2.2022.

Rakennehistoriaselvitys kuntotutkimusten perustana. Laurila, Anu. <https://afry.com/fi-fi/artikkeli/rakennehistoriaselvitys-kuntotutkimusten-perustana>

Laki rakennusperinnön suojelemisesta 498/ 2010

RAKENNUKSEN KOSTEUS- JA MIKROBIVAURIOT. KORJAUSRAKENTAMINEN.

RT-kortti 103529

[RT 103529 Rakennuksen kosteus- ja mikrobivauriot. Korjausrakentaminen \(rakennustieto.fi\)](#)

RT-kortti haitta-ainetutkimuksen tilaajalle 103500

[RT-kortistot | RT 103500 \(rakennustieto.fi\)](#)

RT-kortti haitta-ainetutkimuksen tekijälle 103501

[RT-kortistot | RT 103501 \(rakennustieto.fi\)](#)