

KULTTUURIHISTORIALLISTESTI ARVOKKAAN RAKENNUKSEN KUNTOARVIO

PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO, kulttuuriympäristöyksikkö PL 487, 33101 Tampere
Käyntiosoite: Museokeskus Vapriikki, Alaverstaanraitti 5
Puh. 03-5656 5140 Fax: 03-5656 5141 www.tampere.fi/vapriikki

KULTTUURIHISTORIALLISTESTI ARVOKKAAN RAKENNUKSEN KUNTOARVIO, YLEISOHJE 2009

Yleistä kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden kuntoarviosta

Yleisesti ottaen kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia koskevan selvityksen tulee huomioida MRL:n 117 §:ssä ja 118 §:ssä esitetyt velvoitteet ottaa rakennusten muutos- ja korjaustöissä huomioon rakennuksen ominaispiirteet ja siten myös historiallisen rakennuskannan säilyttävän korjaamisen periaatteet. Lisäksi kyseiset lainkohdat velvoittavat huolehti-maan, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia turmella. *Lähtökohtaisesti vanhan rakennuksen kuntoarvion tuloksia ei voi verrata uudisrakentamisen laatutavoitteisiin.*

Kulttuurihistoriallisen kohteen kuntoarvioiden laatijalla tulee olla vankka kokemus vanhojen rakennusten korjaussuunnittelusta. Mikäli arviota käy-tetään purkamisluvan perusteena, tulee sen olla johdonmukaisesti rapor-toitu, riittävän laaja ja objektiivinen. Pintoja rikkomaton silmämääräinen ar-viointi ei yleensä riitä, vaan on käytettävä soveltuvin osin kuntotutkimuk-sen menetelmiä, kuten rakenteiden avaamista. Arvioinnin raportista tulee käydä ilmi, millä perustein ja kuinka laajasti kuntotutkimuksen menetelmiä on käytetty ja mitä mahdollisia jatkotutkimuksen tarpeita on todettu olevan. Kuntotarkastuksesta tulee käydä ilmi kuinka tarkasti kuntoa on voitu selvit-tää eli onko käytettävissä ollut riittävästi tietoa johtopäätösten tekemistä varten.

Kuntoarvion keskeisimpänä tehtävänä on kartoittaa rakennuksen tekninen kunto ja esittää mahdolliset vauriot, mutta myös kunnossa olevat osat riit-tävän neutraalilla tavalla. Vaurioiden laajuutta tulee havainnollistaa esi-merkiksi pohja- tai leikkauspiirustusten avulla. Lisäksi tulee ottaa kantaa siihen millaisia vaurioiden korjausmahdollisuuksia on olemassa ja kuinka laajoja ne tulevat olemaan. Tärkeää on myös esittää vauriot suhteessa niiden merkitykseen rakennuksen säilymisen kannalta; esimerkiksi vaka-vat kantavia rakenteita koskevat vauriot saavat eri merkityksen kuin esi-merkiksi rikkoutunut wc-kaluste. On syytä erottaa selkeästi myös normaali, mahdollisesti hoidon laiminlyönnistä aiheutunut kuluminen ja rakenteelli-nen vaurio.

Kuntoarvion sisältö

A Yhteenveto arvioinnin suorittamisesta

Kuvataan arvioinnin menetelmät, olosuhteet, laajuus. Kerrotaan kuka arvioinnin suoritti ja minkälaista kokemusta arvioinnin tekijällä on vanhojen rakennusten korjaamisesta.

B Kohteen nykytilan kuvaus, yhteenveto

1 Yleislausuma rakennuksen kunnosta

Esitetään yhteenveto rakennuksen kunnosta, vaurioiden ja korjaustoimen-piteiden

laajuudesta

2 Kiireelliset työt

Luetellaan kiireelliset työt sekä mitä rakennusosia ne koskevat ja kuinka laajoja toimenpiteiden oletetaan olevan

3 Huoltokorjaustoimenpiteet

Luetellaan huoltokorjaustoimenpiteet sekä mitä rakennusosia ne koskevat ja kuinka laajoja toimenpiteiden oletetaan olevan

4 Korjaustoimenpiteet

Luetellaan korjaustoimenpiteet sekä mitä rakennusosia ne koskevat ja kuinka laajoja toimenpiteiden oletetaan olevan

5 Energiansäästö- ja parannustoimenpiteet

Esitetään arvio tarpeellisista energiansäästö- tai parannustoimenpiteistä (esimerkiksi yläpohjan lämmöneristävyyden lisääminen), huomioiden kuitenkin mitä edellä on sanottu vanhan rakennuksen ominaispiirteiden huomioimisesta.

6 Suositeltavat kuntotutkimukset

Kerrotaan mitä kuntotutkimuksia (esim. rakenteiden avaaminen, näytteiden ottaminen) on tarpeen tehdä

7 Suunnittelutehtävät

Kerrotaan mitkä edellä kuvatuista toimenpiteistä vaativat tarkempaa suunnittelua

B Kuntoarvio, selostus

Tässä osassa kuvataan tarkemmin rakennuksen vauriot ja kerrotaan niiden kunnostusmahdollisuuksista.

1 Ulkoalueet

Käydään läpi rakennuksen kuntoon liittyen piha-alue; esimerkiksi maanpinnan kallistukset seinien vieressä, kasvillisuus rakennuksen vieressä jne.

3 Rakennustekniikka

Käydään läpi koko rakennus (runko, julkisivut, alapohja, yläpohja, perustukset, ikkunat, ovet, kuistit, ullakko, vesikatto varusteineen) kuvaten vaurioita, niiden laajuutta sekä määrittellen korjaustapa ja korjausten laajuus tai todeten perustellusti, ettei rakennetta voi korjata (ks. kohta c)

4 LVIS tekniikka

Arvioidaan lämmitys- ja sähköjärjestelmän, vesijohtojen ja viemärien kunto ja korjaustarpeet sekä tarkistetaan salaojituksen ja pintavesien poiston tila. Kuvataan ilmanvaihtojärjestelmä ottaen korjaustarpeiden määrittelyssä huomioon mitä alussa on sanottu vanhojen rakennusten ominaispiirteiden huomioimisesta

5 Muut laitteet / rakennelmat

Arvioidaan muun talotekniikan ja rakennelmien kunto ja korjaustarpeet (esim. palokalusta, palovaroittimet)

C Korjauskelvottomuus

Korjauskelvottomuudella voidaan tarkoittaa montaa eri asiaa. Kuntoarviossa onkin määriteltävä, millä perusteella jokin osa katsotaan korjauskelvottomaksi. Alla esitetään esimerkkejä miten korjauskelvottomuutta on määritetty. Lisäksi tulee selkeästi ilmaista *on-ko kyseessä korjauskelvoton rakennusosa vai pidetäänkö koko rakennusta korjauskelvottomana ja millä perustein.*

- 1. Vaurioitunut rakenne ei tule maalaamalla kuntoon.*
- 2. Vaurioitunut rakenne pitää purkaa ja uusia vaurioituneilta osiltaan.*
- 3. Esimerkiksi 0 – 100% joudutaan purkamaan ja vaihtamaan uuteen.*
- 4. Rakenteen kunnostaminen tulee kalliiksi.*
- 5. Rakenteen kunnostaminen tulee kalliimmaksi, kuin vastaavan uuden tekeminen.*

Museon näkemyksen mukaan rakennusosa on korjauskelvoton jos:

- 6. Rakennuksen vaurioitunutta osaa ei voida korjata paikkaamalla tai osittain uudistamalla (esimerkiksi ikkunan korjaamisessa lahonneen ala-puitteen vaihtaminen)*

PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO, kulttuuriympäristöyksikkö PL 487, 33101 Tampere
Käyntiosoite: Museokeskus Vapriikki, Alaverstaanraitti 5
Puh. 03-5656 5140
Fax: 03-5656 5141
www.tampere.fi/vapriikki