

Mitä jos ei purettaisikaan!

Olemassa olevien rakennusten potentiaali uudessa käyttötarkoituksessa

TAINA HAUTAMÄKI

Mitä jos ei purettaisikaan!

Olemassa olevien rakennusten potentiaali
uudessa käyttötarkoituksessa

TAINA HAUTAMÄKI

RAPORTEJA 25 | 2025

MITÄ JOS EI PURETTAISIKAAN!

OLEMASSA OLEVIENTEN RAKENNUSTEN POTENTIAALI UUDESSA KÄYTTÖTARKOITUKSESSA

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Taitto: PunaMusta Oy, Sisältö- ja suunnittelupalvelut

Kansikuva: Noon Arkkitehdit Oy

ISBN 978-952-398-318-2 (PDF)

ISSN 2242-2854 (verkkopublication)

URN:ISBN:978-952-398-318-2

www.doria.fi/ely-keskus

Sisältö

Johdanto	3
1. Pitovoimaa, vetovoimaa ja kilpailukykyä	4
1.1. Aika tuo karismaa ja kiinnostavuutta	4
1.1.1. Vanhojen puutaloalueiden viehätys	4
1.1.2. Arkkitehtuurin nostalgia 1950-luvulle saakka	4
1.1.3. Moderni rakennusperintö on tulevaisuuden muistoja	5
1.2. Purkava uudisrakentaminen tuo tappiota	5
2. Ylläpidon haasteita ja mahdollisuuksia	7
2.1. Kunnossapito ja korjaaminen.....	7
2.1.1. Samat säännöt eivät päde kaikissa kohteissa	7
2.1.2. Ongelmalähtöinen ajattelu voi johtaa harhaan	7
2.1.3. Jatkuva ylläpitohuolto estää suuren korjausvelan syntymisen	8
2.1.4. Kulttuurihistoriallinen arvo voi nostaa taloudellista arvoa	9
2.2. Riskirakenteet.....	10
2.2.1. Yksinkertainen rakenne on paremmin korjattavissa	10
2.2.2. 1920–1950-lukujen kerrostalojen rakenteet ovat keskimäärin pitkäikäisiä ja kestäviä	11
2.2.3. Monet teollisen rakentamisen innovaatiot ovat osoittautuneet riskitekijöiksi	12
2.2.4. Hinta, kiire ja monikerroksinen elementtirakenne.....	12
2.3. Ongelmalliset rakennusmateriaalit.....	13
2.3.1. Korjauskohteista löytyy yhä tuotannosta poistuneita haitallisia materiaaleja	13
2.3.2. Nykypäivän rakennusmateriaalit eivät ole ongelmattomia	13
3. Esimerkkejä olemassa olevien rakennusten muutoksista uuteen käyttöön ...	15
3.1. Langin kauppahuone; I Langin Alakartano & II Langin Talo, Raahe	15
3.2. Frantsilan kehäkukka, Hämeenkyrö	25
3.3. Wanha Brankkari, Parkano	27
3.4. Havremagasinet, Hässleholm, Ruotsi	31
3.5. Havremagasinet Länskonsthall Boden, Ruotsi.....	35
3.6. Röykkä Resort, Nurmijärvi.....	36
3.7. Town Hall Café & Bakery, Säynätsalo	39

3.8.	Rytmikorjaamo, Seinäjoki	44
3.9.	Tyrnävän Myllykirjasto	48
3.10.	Kurikan Lakkitehdas	51
3.11.	Villa Jussoila, Rauma	55
4.	Kiinteistökehittäjät ja -sijoittajat, jotka tunnistavat kohteen kaikki arvot.....	59
4.1.	Keijo ja Johannes Karhu	59
4.2.	Petri Pihlajaniemi	61
4.3.	Petri ja Tuomas Yrjö-Koskinen	63
4.4.	Pedro Aibéo	65
5.	Ideoita uusien käyttötarkoitusten etsimiseen	66
5.1.	Edellytykset	66
5.2.	Käyttäjälähtöinen suunnittelu	67
5.3.	Tilapäinen käyttö.....	68
5.4.	Alustatalouden ratkaisut.....	68
5.5.	Rakennusten siirrot	69
5.6.	Myynnin edistäminen	69
5.6.1.	Visualisointi	70
5.6.2.	Informatiivinen muu markkinointiaineisto	70
5.6.3.	Kaavoituksen keinot.....	70
5.6.4.	Rakennusten kunnostajien tukeminen	71
5.6.5.	Hinnoittelu	71
6.	Yhteenvetoa ja huomioita	73
6.1.	Esimerkeissä toistuu tarinan ja osallisuuden merkitys	73
6.2.	Mittavakin korjaus maksaa pääsääntöisesti vähemmän kuin purkava uudisrakentaminen.....	73
6.3.	Noon Arkkitehdit Oy:n toimintamalli vajaakäyttöisen julkisen rakennuskannan uusiokäytön suunnitteluprosessille.....	74
7.	Lisätietoa.....	75
	Kuvalähteet.....	80

Johdanto

Etelä-Savon ELY-keskuksessa käynnistettiin 1.8.2024 vuoden mittainen hanke ”Julkisen rakennuskannan uudet sisällöt”, joka sai lempinimen Jurakausi-hanke. Hankkeen tavoitteena oli hakea vastauksia siihen, mitä keinoja on löytää uutta käyttöä tyhjilleen tai vajaalle käytölle jääneelle julkiselle rakennuskannalle, ja miten uuden käytön edellyttämät muutokset voidaan tehdä taloudellisesti, teknisesti ja arkkitehtonisesti kestäväällä tavalla.

Hankkeen alussa kartoitettiin Etelä-Savon kunnissa ja kaupungeissa vajaakäyttöisten julkisten rakennusten lukumäärää. Vastauksia saatiin kaikista kunnista, ja listalle kertyi kymmenittäin eri ikäisiä ja eri kokoisia kohteita, joista osalla oli jo purkupäätös ja joista toisille etsittiin uutta omistajaa tai uutta käyttöä. Listalta valittiin kolme pilotoitavaa kohdetta, joille Noon Arkkitehdit Oy valittiin tekemään markkinakartoitus, uuden käytön ideointi, suuntaa antava kustannus-hyötyvertailu, sekä korjaustasaselostus muutosta varten.

Pilotoitavat kohteet olivat samassa pihapiirissä sijaitsevat hirsirunkoiset Sulkavan entinen pitäjän-tupa (1843) ja kunnantupa (1889), funkkista edustava Mikkelin entinen sähkölaitos Vuorikatu 19:ssä (1901–1949), sekä entinen Pieksämäen maalaiskunnan postmoderni kunnantalo Kanttila (1988) Pieksämäellä. Uuden käyttötarkoituksen ideointia varten järjestettiin kaikilla kolmella paikkakunnalla työpajat, joilla osallistettiin paikallisia asukkaita ja toimijoita kertomaan näkemyksensä siitä, mitä uusi käyttö voisi olla. Nämä näkemykset toimivat pohjana arkkitehtitoimiston jatkosuunnittelulle, joka julkaistaan erillisenä raporttina sekä toimintamallina, jonka avulla kunnat kaikkialla Suomessa voivat pyrkiä löytämään uutta käyttötarkoitusta vajaakäyttöiselle julkiselle rakennuskannalle.

Hankkeen tavoitteena oli myös kartoittaa ja koota esimerkkejä muualla toteutuneista rakennusten käyttötarkoitusten muutoksista. Ne sisältyvät tähän raporttiin. Esimerkit on valittu ensisijaisesti suurten kaupunkien ulkopuolella sijaitsevilta alueilta, niitä koskevat tiedot perustuvat ensisijaisesti Internetissä saatavilla oleviin lähteisiin, ja valmiit tekstit on toimitettu kaikille esimerkkeinä olevien kohteiden toimijoille hyväksyttäväksi ennen julkaisua. Esimerkit ovat kuntien tai yksityisten yritysten toteuttamista muutoksista. Yksityiset kodit on rajattu pois esimerkkien joukosta.

Esimerkkien lisäksi tässä raportissa käsitellään olemassa olevan rakennuskannan moninaisia arvoja ja ympäristövaikutuksia, sekä kunnossapitoon ja korjaamiseen liittyviä haasteita. Raportissa on esitetty myös ideoita niistä keinoista, joilla olemassa oleville rakennuksille voidaan etsiä uusia käyttötarkoituksia.

Tämä raportti sekä Noon Arkkitehtitoimisto Oy:n suunnitelmat pilotoitujen kohteiden uusiokäytöstä toimintamallin kera ovat ladattavissa Etelä-Savon ELY-keskuksen Internet-sivuilta.

Jurakausi-hankkeen tiimissä ovat allekirjoittaneen tukena Alueidenkäytön ja luonnonsuojelun palveluiden yksikössä olleet yksikön päällikkö Eero Korhonen, assistentti Tiina Roitto, maankäyttöasiantuntijat Janne Nulpponen ja Satu Karjalainen, sekä kulttuuriympäristöasiantuntijat Laura Vikman ja Laura Hesso.

Etelä-Savon ELY-keskuksen Jurakausi -hanke rahoitettiin Ympäristöministeriön lisäresurssijaosta.

Taina Hautamäki
Maankäyttöasiantuntija
Alueidenkäytön ja luonnonsuojelun palvelut
Etelä-Savon ELY-keskus

1. Pitovoimaa, vetovoimaa ja kilpailukykyä

1.1. Aika tuo karismaa ja kiinnostavuutta

Monissa vanhemmissa rakennuksissa on hienoja piirteitä ja uniikkeja yksityiskohtia, jotka tekevät niistä kiehtovia ja yksilöllisiä. Kuvalehdet julkaisevat lukijoiden rakastamia artikkeleita vanhoihin rakennuksiin kunnostetuista kodeista ja niihin sijoitusta yritystoiminnasta. Koteja ihaillaan, yritykset tavoittavat maksavia asiakkaita.

Vanhempiin rakennuksiin liittyy paikallisille ihmisille tärkeitä merkityksiä, muistoja ja tunteita. He ilahtuvat ja antavat kiitosta nähdessään niihin tulevan uutta elämää, joka kunnioittaa myös rakennuksen menneisyyttä. Ihmisille on tärkeää, että heidän elinympäristössään säilyy tuttuja, maisemaan kuuluvia elementtejä ja historiallista syvyyttä. Ajallinen jatkumo vahvistaa paikallista identiteettiä, kotiseuturakkautta ja yhteisöllistä paikkaan kuulumisen tunnetta.

Persoonallisiksi asunnoiksi tai toimitiloiksi on otettu paitsi entisiä kouluja, palolaitoksia, makasiineja, sairaaloita, myllyjä, kunnantaloja, varikoita ja tehtaita, myös entisiä sahoja, navetoita, meijereitä, vesitorneja, vankiloita, pankkeja, ynnä muita eri aikakausille tyypillisin rakennusratkaisuin tehtyjä rakennuksia. Uniikeista rakennuksista saa uniikkeja koteja ja toimitiloja.

Vanhemmissa rakennuksissa on ajan tuomaa karismaa, tarinallisuutta ja luonnetta. Nämä ominaisuudet jäävät hyödyntämättä, mikäli rakennukset puretaan ja niiden tilalle rakennetaan uusia tiloja. Uudisrakentaminen on useimmiten standardeihin perustuvaa, tehokasta tuotantoa, josta yksilölliset piirteet jäävät kustannussyistä puuttumaan. Monet yrittäjät ovat huomanneet tämän, vieneet toimintansa vanhaan rakennukseen, liittäneet rakennuksensa ominaispiirteet ja tarinat osaksi yrityksensä imagoa, käyttäneet niitä brändikuvansa rakentamisessa, ja lisänneet tällä kiinnostavuuttaan.

1.1.1. Vanhojen puutaloalueiden viehätys

Pienet puukaupungit ja isompien kaupunkien puukaupunginosat ovat haluttuja asuinpaikkoja. Kulttuurihistorialliset puutaloalueet osoittavat vetovoimansa pienemmilläkin paikkakunnilla tuoden niissä sijaitseviin yrityksiin asiakkaita ja matkailijoita ulkomailta saakka. Suomen kulttuurihistoriallisista puukaupungeista esimerkkejä ovat Kokkolan Neristan, Vanha Porvoo, sekä UNESCO:n maailmanperintöstatuksen saanut Vanha Rauma.

Loviisan Wanhat Talot -tapahtuma on hyvä esimerkki vanhojen puutaloalueiden kiinnostavuudesta. Tapahtumaa on toteutettu vuodesta 2005 lähtien ja siitä on kasvanut Itä-Uudenmaan suurin yleisötapahtuma, joka tunnetaan myös valtakunnallisesti. Tapahtuma tarjoaa yleisölle tilaisuuden vieraillla yli satavuotiaissa loviisalaisissa kodeissa, tunnelmoida niiden persoonallisesti sisustetuissa huoneissa, ja nauttia paikallisesta ruoasta niiden pihoissa ja puutarhoissa. Tapahtuma on saanut kiitosta kaupunkikulttuurin ja perinnerakentamisen arvostuksen lisäämisestä ja palkittu mm. Uudenmaan ympäristöpalkinnolla, sekä Suomen Arkkitehtiiliiton SAFA-palkinnolla sekä Posintra Oy:n Matkakivipalkinnolla.¹

1.1.2. Arkkitehtuurin nostalgia 1950-luvulle saakka

Arkkitehtien vaikutus alkoi näkyä 1800-luvun kustavilaisessa uusklassismissa, empirissä ja biedermeierissä, joiden jälkeen suosittiin aikaisempien tyylien sekoittamista keskenään kertaustyylyissä. Vuosisadan lopulla tulivat jugend ja kansallisro-

1 XAMK Next. 10.10.2024. Elämyskolmio toimii käytännössä: Loviisan Wanhat Talot -tapahtuma. Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulun verkkolehti. [Viitattu 13.2.2025]. Saatavana: <https://next.xamk.fi/nakokulma/elamyskolmio-toimii-kaytannossa-loviisan-wanhat-talot-tapahtuma/#:~:text=T%C3%A4n%C3%A4%20vuonna%20jo%20.%20kerran%20j%C3%A4rjestetty%20Loviisan%20Wanhat,on%20saanut%20kiitosta%20kaupunkikulttuurin%20ja%20perinnerakentamisen%20arvostuksen%20edist%C3%A4misest%C3%A4>.

mantiikka, minkä myötä suomalainen arkkitehtuuri nousi ensi kertaa kansainväliseen valokeilaan Pariisin maailmannäyttelyssä vuonna 1900. Eliel Saarisen suunnittelema Helsingin rautatieasema ja Lars Sonckin Sibeliuksille suunnittelema Ainola ovat esimerkkejä aikansa rakennuksista, joiden arvo on vain kasvanut vuosikymmenten kuluessa.

Arkkitehdit omaksuivat modernin funktionalistisen arkkitehtuurin 1920-luvun lopulla. Alvar Aalto voitti Paimion parantolan arkkitehtuurikilpailun vuonna 1929 ja alkoi saada nimeä. Julkisivuihin tuli epäsymmetristä sommittelua, ja erityisesti betonipilarirunko mahdollisti nyt mm. suuret lasipinnat, nauhaikkunat, ja ulkonevat parvekkeet. Ne yleistyivät kuitenkin vasta sotia seuranneen pula-ajan jälkeen 1950-luvulla.

Alvar Aallon arkkitehtuurille haetaan parhaillaan UNESCO:n maailmanperintöstatusta. Funktionalismi vaikuttaa yhä nykyajan modernissa arkkitehtuurissa.

Kaikki nämä arkkitehtuurin tyyliuunnat ovat tänään sellaista rakennusperintöä, jonka kulttuurihistoriallinen arvo on yleisesti tunnustettu.

1.1.3. Moderni rakennusperintö on tulevaisuuden muistoja

Suomen rakennuskannasta n. 70% on rakennettu 1960-luvun jälkeen². Moderni rakennuskanta edustaa suurinta osaa Suomen rakennusperinnöstä, ja valtaosa siitä on teollisesti rakennettua. Julkiset rakennukset edustavat n. 20%:ia Suomen rakennetusta omaisuudesta, ja pelkästään niiden arvo on noin 80 miljardia euroa³. Ne on rakennettu pääasiassa verotuloilla, eli ne ovat suomalaisten yhteistä kansallisvarallisuutta.

Moderni rakennusperintö ei ole vain tunnettujen arkkitehtien suunnittelema rakennuksia. Kerrostalojen suunnittelussa pääpaino siirtyi jo 1950-luvulla

arkkitehdeiltä insinööreille ja rakennusmestareille⁴. Aivan tavalliset kerrostalot, lähiöt, koulut, uimahallit, kirjastot, toimistot, liikerakennukset, tuotantolaitokset ja muu ympäristömme aina liikenteen ja energian infrastruktuurista lähtien ovat osa muistojamme, jokapäiväistä elämäämme, ja merkityksellistä elinpiiriämme – meidän tarinaamme ja meidän ajassamme syntyvää kulttuurihistoriaa. Modernin rakennusperinnön kunnossa pitäminen ja säilyttäminen on ratkaisevaa paitsi tulevaisuuden kulttuuriperinnön säilyttämisen, myös paikallistalouden, kansantalouden sekä meitä kaikkia koskevan ilmastomuutoksen kannalta.

Meneillään on massiivinen modernin rakennuskannan purkuaalto. Sen järkevyyttä on pakko kysyä näin, mikäli lainkaan ajatellaan siihen sitoutuneita materiaalisia ja kulttuurisia resursseja sekä purkamisen ilmastovaikutuksia.

1.2. Purkava uudisrakentaminen tuo tappiota

Tuorein kotimainen tutkimus on muuttanut käsityksiä ekologisesta ja taloudellisesta kestävästä rakentamisesta. Tampereen yliopiston ja VTT:n tutkimus osoittaa, että peruskorjaaminen on lähes poikkeuksetta ilmastoystävällisempää kuin uudisrakentaminen. Koska korjattavan rakennuksen runko on jo olemassa, lähtee uudisrakentaminen aina takamatkalta, käyttää suuren määrän energiaa ja aiheuttaa huomattavasti suuremmat tuotesidonnaiset päästöt jo ennen kuin runko on saatu pystyyn. Vaikka uudisrakennus olisi suunniteltu erittäin energiatehokkaaksi, siltä kestää tämän vuoksi vuosikymmeniä tavoittaa peruskorjatun ja energiatehokkuudeltaan parannetun rakennuksen matalampi päästötaso. Voi olla, ettei uudisrakennus ehdi tavoittaa sitä elinkaarensa aikana lainkaan⁵. Tutkimus osoitti lisäksi, että mittavakin peruskorjaus on lähes aina myös

2 SAFA. 17.10.2024. Suomen Arkkitehtiliiton näkemyksiä rakentamislain muuttamisesta. [Viitattu 13.2.2025]. Saatavana: <https://www.safa.fi/kannanotot/suomen-arkkitehtiliiton-nakemyksia-rakentamislain-muuttamisesta/#:~:text=Suomen%20rakennuskanta%20on%20nuorta.%20Rakennuksistamme%2070%20prosenttia%20on.Lailla%20suojeltuja%20kohteita%20on%20vain%204%20prosenttia%20rakennuskannasta.>

3 Slätis, C. 21.5.2019. Julkisten rakennusten kiinteistöjohtaminen Suomessa – kunnat ja kuntayhtymät. Uusimaa2019-hanke. Kommenttipuhe Maakuntafoorumissa. Kuntaliiton web-sivut. [Viitattu 13.2.2025]. Saatavana: https://www.kuntaliitto.fi/sites/default/files/media/file/07_Slätis_Kommenttipuhe-21052019maakuntafoorum.pdf (Viitattu 13.2.2025)

4 Käyhkö, K. www.rakennukset.fi -sivusto. <https://www.rakennukset.fi/rakennukset/1950-luvun-kerrostalo/> Päivitetty 6.1.2024 (Viitattu 17.2.2025)

5 Huuhka, S. 18.12.2024. Rakennusten peruskorjaus säästää ilmastoa. [Verkkoartikkeli]. Toinen Aatos Oy, MustRead. Saatavana: <https://www.mustread.fi/artikkelit/rakennusten-peruskorjaus-saastaa-ilmastoa/> Ks. myös Lehtinen, T. & Moisio, M. 2024. Ekologisen kestävyysarvioinnin rakennetussa ympäristössä. Kirjallisuuskatsaus. S. 20. [Verkkojulkaisu]. Hämeen ELY-keskus. [Viitattu 20.2.2025]. Saatavana: https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/350ff807-2ec9-41c3-ae3a-4eff975e3e94/70b7e759-f2cb-4c77-bf2e-acedcbf40195/KIRJE_20250212125907.PDF

kustannuksiltaan edullisempi ratkaisu kuin purkaminen ja uuden rakentaminen⁶.

Rakentaminen tuottaa noin kolmanneksen Suomen ilmastopäästöistä ja 40% jätteistä⁷. Luontokaudesta 90% aiheutuu uusien raaka-aineiden hankinnasta, joista 50% kuluu rakentamiseen⁸.

Uusissa rakennuksissa korostuu rakennusmateriaalien merkitys: niiden osuus on jo puolet koko elinkaaren hiilijalanjäljestä⁹. Käyttökelpoisten olemassa olevien rakennusten purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksilla on ekologisesti kestäväntöntä. Purkava uudisrakentaminen aiheuttaa hiilipiikin, lisää päästöjä ja vie kehitystä väärään suuntaan juuri nyt, kun päästöjä on saatava nopeasti vähenemään. Ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi konkreettinen ja välitön tapa välttää päästöjen syntyminen on korjata olemassa olevia rakennuksia.¹⁰

Energiantuotannon vähähiilistyminen tulee vähentämään rakennusten energiankulutuksesta koituvia päästöjä tulevaisuudessa, mutta rakennusmateriaalien tuotannosta aiheutuvien päästöjen ei odoteta vähenevän samassa suhteessa. Myös tehokkaat kiertotalousratkaisut ovat vasta kehittelillä. Purkujätettä on kuitenkin mahdollista hyödyntää jo nyt sekä korjaus-, että uudisrakentamisessa. Purkupaikalta pois siirrettävästä rakennuksesta, rakenteesta tai materiaalista ei tarvitse tehdä jätteenkäsittelyn hiilijalanjäljen arviointia, kun se käytetään rakentamiseen uudelleen.¹¹ Sekä korjaus-, että uudisrakentamisessa avainasemassa ovat nyt kierrätettävissä olevat ja uusiutuvat materiaalit sekä esim. aiempaa vähähiilisempi betoni.

Korkotason laskiessa, inflaation hidastuessa, talouden piristytessä ja ostovoiman kasvaessa uudisrakentamisella on taipumus lisääntyä. Kaikki saatavilla oleva tieto kuitenkin puoltaa selkeästi olemassa olevan rakennuskannan säilyttämistä ja niiden potentiaalin hyödyntämistä silloin, kun se vain on mahdollista. Rakentamisen ohjauksessa ja kaavoituksessa tulee kannustaa ensisijaisesti korjaamaan olemassa olevia rakennuksia purkamisen ja uudisrakentamisen sijaan.¹²

-
- 6 Huuhka, S., Vainio, T., Moisio, M., Lampinen, E., Knuutinen, M., Vashmakov, S., Köliö, A., Lahdensivu, J., Ala-Kotila, P. ja Lahdenperä, P. 2021. Purkaa vai korjata – hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot. Ympäristöministeriön julkaisuja 2021:9. Sivu 84. [Viitattu 21.2.2025]. Saatavana: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162862/YM_2021_9.pdf?sequence=4&isAllowed=y
- 7 Purkamatta paras. 2024. Kampanjan Internet-sivut. [Viitattu 21.2.2025]. Saatavana: <https://purkamattaparas.fi/>
- 8 Lehtinen, T. & Moisio, M. 2024. Ekologisen kestävyuden arviointi rakennetussa ympäristössä. Kirjallisuuskatsaus. S. 3. Hämeen ELY-keskus. [Viitattu 20.2.2025]. Saatavana: https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/350ff807-2ec9-41c3-ae3a-4eff975e3e94/70b7e759-f2cb-4c77-bf2e-acedcbf40195/KIRJE_20250212125907.PDF
- 9 Tommola, A. 12.12.2023. Kiinteistö- ja rakentamisala on ilmastokriisissä ratkaisijan paikalla. Ympäristöministeriö, vähähiilisen rakennetun ympäristön ohjelma, KIRAilmasto.fi-sivuston artikkelisarja. [Viitattu 24.2.2025]. Saatavana: <https://ym.fi/-/kiinteisto-ja-rakentamisala-on-ilmastokriisissa-ratkaisijan-paikalla#:~:text=Rakentaminen%20tuottaa%20noin%20kolmanneksen%20Suomen%20ilmastop%C3%A4%C3%A4st%C3%B6ist%C3%A4%20ja%20vaikuttaa,esitt%C3%A4neet%2C%20ett%C3%A4%20rakennusala%20tarvittaisiin%20jopa%2090%20prosentin%20p%C3%A4%C3%A4st%C3%B6v%C3%A4hennyksi%C3%A4.>
- 10 Huuhka, S., Vainio, T., Moisio, M., Lampinen, E., Knuutinen, M., Bashmakov, S., Köliö, A., Lahdensivu, J., Ala-Kotila, P. & Lahdenperä, P. 2021. Purkaa vai korjata? S. 36. [Verkkojulkaisu]. Ympäristöministeriön julkaisuja 2021:9. Helsinki. [Viitattu 17.2.2025]. Saatavana: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162862/YM_2021_9.pdf?sequence=4&isAllowed=y

-
- 11 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta. 30.12.2024. 2 luku, 9§. Saatavana: <https://finlex.fi/fi/laki/alkup/2024/20241027>
- 12 Huuhka, S., Vainio, T., Moisio, M., Lampinen, E., Knuutinen, M., Bashmakov, S., Köliö, A., Lahdensivu, J., Ala-Kotila, P. & Lahdenperä, P. 2021. Purkaa vai korjata? [Verkkojulkaisu]. Ympäristöministeriön julkaisuja 2021:9. Helsinki. [Viitattu 17.2.2025]. Saatavana: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162862/YM_2021_9.pdf?sequence=4&isAllowed=y

2. Ylläpidon haasteita ja mahdollisuuksia

2.1. Kunnossapito ja korjaaminen

2.1.1. Samat säännöt eivät päde kaikissa kohteissa

Massiivihirsirunkoisten rakennusten korjaamisessa oleellista on, että ei toisteta aikaisemilla vuosikymmenillä tehtyjä vääriä korjaustapoja. Mikäli myöhemmissä korjauksissa käytetyt materiaalit ovat aiheuttaneet rakenteille vahinkoa, on aina mahdollista palauttaa hirsirungon kanssa paremmin toimivia materiaaleja ja näin varmistaa, että rakennus toimii jälleen fysikaalisesti oikein. Teollisen rakentamisen lähtökohdista laaditut yleiset ohjeistukset mm. energiatehokkuuden parantamiseksi eivät sellaisinaan päde kohteissa, joissa tarvitaan perinteisen rakennusfysiikan ymmärtämistä. Perinteisen massiivihirsitalon rakennusfysiikka – rakenteiden lämpö- ja kosteustekninen toiminta – on aivan erilainen kuin teollisesti tuotetuissa rakennuksissa. Myös energiatehokkuutta tulee mitata eri tavalla, pelkän energian kulutuksen mittareita kattavammilla ekotehokkuuden mittareilla. Yksinkertaistaen asian voi muotoilla niin, että mitä vähemmällä luonnonvarojen käytöllä rakennus täyttää sille asetetut vaatimukset, sitä ekotehokkaampi se on. Pieneen hiilijalanjälkeen päästään monin keinoin, ei pelkästään pienentämällä laskennallista energiakulutusta.

Ammattitaitoiset rakennuskonservaattorit, interiööri- ja rakennuspintakonservaattorit sekä restauroijat hallitsevat perinteistä rakentamista koskevat korjausmenetelmät ja voivat parantaa energiatehokkuuttakin perinteisin menetelmin. Konservattorit voivat myös selvittää rakennukseen ajan myötä tehtyjä muutostöitä, tehdä erilaisia vaurioita ennalta ehkäisevää suunnittelua ja neuvoa rakennuksen käytössä ja kunnossapidossa. Konservattorit ja restauroijat tuntevat hirsirakentamisen lisäksi useille eri vuosikymmenille tyypillisiä muita rakennustapoja ja -materiaaleja. Heidän erityisosaamistaan on mahdollista hyödyntää myös kesävssä uudisrakentamisessa.

2.1.2. Ongelmalähtöinen ajattelu voi johtaa harhaan

Modernia rakennusperintöä tarkastellaan tällä hetkellä lähinnä ongelmalähtöisten kategorioiden kautta. Sitä koskevissa keskusteluissa pinnalla ovat puheet riskirakenteista, sisäilmaongelmista ja homeesta. Aidosti korjauskelvottomia rakennuksia ei ole järkevä säästää, mutta ongelmalähtöinen puhe lietsoo paniikkia myös niiden rakennusten osalta, jotka olisivat täysin kunnostettavissa.

Kaikilla päätöksentekoon osallistuvilla ei aina ole kuntoraporttien lukutaitoa siinä määrin, että pystyisivät luotettavasti itse arvioimaan niiden sisältöä. Päätöksenteolle ominaista onkin, että se tapahtuu esittelevän asiantuntijavirkamiehen suosituksen mukaisella tavalla. Suositus etenemistavasta on joko esittelijän itsensä, tai jonkun toisen laatima. Koska esityksen on tarkoitus johtaa päätöksiin, sille ominaista on suostutteleva puhetapa.¹³

Ongelmalähtöistä puhetta on helppo käyttää vaikuttamiskeinona niissä päätöksentekotilanteissa, joissa rakennuksen purku nähdään oikotienä kustannussäästöihin tai tuottaviin tonttikauppoihin. Arkkitehti Paula Julin kirjoittaa väitöskirjassaan ”Tarkoitus pyhittää keinot”, että kaupunkisuunnittelua koskevassa julkisessa keskustelussa eri tavoin ajattelevat osapuolet eivät halua muuttaa ennako-oletuksiaan, vaan taivuttavat faktoja niiden mukaisesti.¹⁴ Hänen havaintojensa mukaan purkaa uudisrakentamista koskevissa puhetavoissa odotukset uudisrakentamisen hyödyistä ovat ylioptimistisia ja rakentamisen hintalappu arvioidaan alakanttiin, kun taas korjaamisen kannattavuus kyseenalaistetaan epäilemällä korjausten laatua ja arvioimalla niiden kustannukset yläkanttiin. Suurhankkeita tutkittaessa on havaittu, että ennakoarvot rakennushankkeiden kustannuksista ja hyö-

13 Julin, P. 2025. Tarkoitus pyhittää keinot. Väitöskirja, sivu 179. Saatavana: https://jyx.jyu.fi/jyx/Record/jyx_123456789_99408

14 Lyytinen, J. 15.1.2025. Väitöskirja: Purkamista suosivat puhetavat hallitsevat kaupunkisuunnittelun keskustelua. [Verkkoartikkeli]. Rakennuslehti. [Viitattu 16.4.2025]. Saatavana: <https://www.rakennuslehti.fi/2025/01/vaitoskirja-purkamista-suosivat-puhetavat-hallitsevat-kaupunkisuunnittelun-keskustelua/>

dyistä ovat yleensä epätarkkoja ja puolueellisia¹⁵. Vaihtoehtoja ja niiden kustannuksia tulisi vertailla puolueettomasti ja ilman ennakoasenteita.

Ongelmalähtöiselle keskustelulle toisen näkökulman tarjoaa mahdollisuuslähtöinen puhe, jossa pohditaan mm. rakennetun omaisuuden hallintaa, resurssien käytön optimointia, ilmastovaikutuksia, korjausvelan hoitamisen työllisyysvaikutuksia ja korjausinvestoinnin tuottamia taloudellisia hyötyjä.

Vuoden 2017 Rakennetun omaisuuden tila -raportin erityisteemana olivat kuntien rakennetun omaisuuden hallintaan liittyvät kysymykset ja toimenpidesuosituksien. Osana hanketta Teknologian tutkimuskeskus VTT selvitti rakennetun omaisuuden korjausvelan synnyttämiä taloudellisia menetyksiä sekä ehdotettujen toimenpiteiden tuottamia yhteiskunnallisia hyötyjä. VTT arvioi tuolloin, että korjausvelan hoitoon tarvittaisiin vuoteen 2027 mennessä noin 16 miljardin euron panostus, ja että investoinnin tuottamat taloudelliset hyödyt olisivat arviolta 34 miljardia euroa.¹⁶

2.1.3. Jatkuva ylläpitohuolto estää suuren korjausvelan syntymisen

Kunnossapidon laiminlyöminen ja ajankohtaisten pienempien korjausten lykkääminen lisää terveyshaittoja, kasaa korjaustarpeita ja -kustannuksia, sekä johtaa pahimmillaan rakennuksen arvon laskemiseen.

Vanhempien rakennusten kohdalla on ennen kuntotutkimusta ja korjausten suunnittelua hyvä teettää rakennushistorian selvitys. Sen tuomilla tiedoilla on helpompi ymmärtää ko. rakennukseen eri aikoina tehtyjä korjauksia, rakenteiden toimintaperiaatteita, sekä rakennuksen historiaa. Kun selvitystä laajennetaan kattamaan myös talossa toimineiden ihmisten historia, se sisältää erittäin hyödyllistä lähtötietoa omistajalle, korjausten suunnittelijalle, sekä myyntitilanteessa potentiaaliselle ostajalle.

Eri vuosikymmenillä rakennettujen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten arvo on niiden iässä, ikään ja arkkitehtuuriin liittyvissä erityispiir-

teissä ja ko. rakennuksen sekä sitä käyttäneiden ihmisten tarinassa. Iän tulee olla aistittavissa, käytön jättämä patina saa näkyä, ja alkuperäisestä käyttötarkoituksesta muistuttavat elementit kuuluvat asiaan. Eri aikakausien kerrostumat ovat osa talon tarinaa. Jos ne ovat edelleen käyttökelpoisia, niitä ei kannata poistaa vain alkuperäisen tyylin palauttamisen vuoksi.

Eri ikäisten rakennusten kuntotutkimus, korjaamisen suunnittelu ja korjaaminen edellyttävät eri vuosikymmenten rakennusmateriaaleja ja -tapoja sekä riskirakenteita ymmärtäviä asiantuntijoita. Kunnostuksia tehdään usein kuntien omana työnä, mutta tarvittaessa erikoisosaamista löytyy arkkitehtitoimistoista ja muista korjausrakentamisen suunnittelu- ja konsulttitoimistoista, insinööritoimistoista, konservointi- ja restaurointialan yrityksistä sekä muista rakennusalan yrityksistä, joilla on tietyn tyyppisiin rakenteisiin ja kysymyksiin erikoistuneita alan ammattilaisia. Aikaisemmista töistä kerroviin referensseihin perehtymällä voi löytää omalle kohteelle pätevimmat tekijät, joilta tarjoukset pyydetään.

Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennus voidaan korjata rakennusaikaista tai sen jälkeistä rakentamistapaa noudattaen, jos korjaamisen kohteena oleva rakenne tai rakennusosa on ollut teknisesti toimiva eikä korjaamiseen kohdistu sellaista energiatehokkuuden parantamisvaatimusta, jota ei voi toteuttaa vanhaa rakentamistapaa noudattaen.¹⁷

Suojelun puuttuminen ei merkitse arvojen puuttumista. Kun suunnitellaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen ottamista uuteen käyttöön, uudisrakentamista vastaava korjaus ei ole paras tapa toimia. Jos uuteen käyttöön muuttamisen myötä uusitaan rakenteita ja pintoja liikaa tai rakennuksen ikään sopimattomin menetelmin ja materiaalein, rakennuksen historiallinen ja tarinallinen arvo vähenee. Uusien rakennusmateriaalien käyttö saattaa johtaa rakenteiden toimimattomuuteen ja sen myötä niiden vaurioitumiseen. Ylikorjaamisella myös nostetaan kustannuksia tarpeettomasti. Hyötyjen sijaan saatetaan aiheuttaa rakennusteknisiä vahinkoja energiansäästön ja tehokkuuden nimissä, jolloin odotettavissa on pian uusia korjaustarpeita.

Mikäli rakennus on suojeltu, kannattaa ohjeiden saamiseksi olla yhteyksissä museoviranomaiseen mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Suojelu on

15 Julin, P. 2025. Tarkoitus pyhittää keinot. Väitöskirja, sivu 227. Saatavana: https://jyx.jyu.fi/jyx/Record/jyx_123456789_99408

16 ROTI Rakennetun omaisuuden tila 2017. 14.3.2017. [Verkkajulkaisu]. [Viitattu 20.2.2025]. Saatavana: https://www.ril.fi/media/2017/2017-vaihtaminen/roti-2017/taustat/roti-2017_painettu-raportti.pdf

17 Rakentamislaki, 30§

eduksi rakennuksen arvojen säilyttämisessä sekä korjauksille myönnettävien avustusten saamisessa paitsi rakennukseen itseensä, myös sen pihapiirin kunnostukseen. Energiatehokkuusvaatimuksia ei tarvitse sellaisinaan soveltaa suojelluissa rakennuksissa¹⁸, eikä velvollisuus hankkia energiatodistus koske suojeltuja rakennuksia.¹⁹

Yhteistä eri ikäisten rakennusten kaikissa korjauksissa on, että niissä kannattaa olla maltillinen. Ehjää ja toimivaa ei tarvitse korjata eikä korvata uudella. Säilyttävä korjaaminen hillitsee sekä korjausten kustannuksia, että korjausten ilmastovaikutuksia. Näistä syistä säilyttävän korjaamisen tavoite kohdistuu kaikkeen rakennuskantaan.

Edellyttäen, että rakennuksen perustukset ja runkorakenteet on suunniteltu ja rakennettu oikein, ne eivät yleensä tarvitse korjauksia. Sen sijaan kulumiselle alttiit rakennusosat, kuten talotekniset laitteet, rakennuksen ulkovaippa ja sisäpinnat tarvitsevat säännöllistä huoltoa ja tarvittaessa korjauksia. Koneellisen ilmanvaihdon laitteisto edellyttää sekä asianmukaista käyttöä, että säännöllisiä huoltoja toimiakseen oikein. Ajantasainen tieto rakennuksen kunnosta auttaa tekemään oikeita päätöksiä oikeaan aikaan.

Rakentamisen hiilijalanjäljen raja-arvot on tarkoitus ottaa Suomessa käyttöön vuoden 2026 alusta, ja niitä kiristetään edelleen vuoden 2028 alussa. Tulevaisuudessa raja-arvoja on tarkoitus kiristää vaiheittain lisää. Raja-arvo koskee ainoastaan uusia rakennuksia, ei esimerkiksi korjaus- ja muutostöitä, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista.²⁰

Rakennuksissa suurimman hiilijalanjäljen aiheuttaa käytönaikainen energiankulutus. Energiaa kuluu lämmitykseen, jäähdytykseen ja sähkön käyttöön. Energiatehokkuutta voi parantaa myös kiinnittämällä huomiota siihen, miten rakennusta käytetään. Esimerkiksi: onko energia uusiutuvaa, onko lämmitysjärjestelmä säädetty optimaalisesti, ovatko ikkunoiden tiivistykset kunnossa, onko laitteiden energiamerkinnät huomioitu laitteita hankittaessa? Vesikalusteet voi uusia vettä säästäviksi, hanat ja valot toimimaan liiketunnistimilla, ja tarpeettoman tekniikan hankkimista voi välttää. Laitteiden huoltotarve on jatkuva, käyttöikä lyhyt, ja

energiatehokaskin laite kuluttaa ylimääraistä energiaa, jos se on laitteena tarpeeton.²¹

Yhä suurempi osa yrityksistä ja kunnista laskee hiilijalanjälkeään, tekee työtä vastuullisuuden hyväksi, allekirjoittaa kestävän kehityksen toimenpidesitoumuksia tai liittyy mukaan Green Deal -sopimuksiin. Esimerkiksi matkailualalla toimivat yrittäjät käyvät läpi prosesseja, joiden myötä voivat saada vastuullisesta liiketoiminnasta kertovan sertifikaatin sekä Visit Finlandin Sustainable Travel Finland -merkin. Olemassa olevien rakennusten käyttö on erityisen vaikuttava tapa toimia taloudellisesti, sosiaalisesti, ekologisesti ja kulttuurisesti kestäväällä ja vastuullisella tavalla.

2.1.4. Kulttuurihistoriallinen arvo voi nostaa taloudellista arvoa

Alankomaissa tutkittiin kulttuurihistoriallisissa ympäristöissä sijaitsevien suojeltujen rakennusten markkinahintoja ja julkaistiin tulokset vuonna 2013. Tutkimuksessa todettiin, että rakennuksen suojelutaustalla on merkittävä vaikutus sen myyntihintaan: suojellusta talosta oltiin valmiita maksamaan 21 % enemmän kuin suojelemattomasta. Lisäksi tutkimus osoitti, että sikäläiset ostajat olivat valmiita maksamaan suojellusta talosta 26,95% enemmän, kun kulttuurihistorialliset piirteet olivat säilyneet myös sen ympäristössä. Jokainen 50 metrin säteellä sijaitseva suojeltu talo lisäsi maksuvalmiutta vielä 0,28%:lla.²²

Ruotsin Hallandin maakunnassa suoritettiin vuonna 2012 koko rakennuskannan inventointi. 130 000:sta rakennuksesta noin 10 000:lla katsottiin olevan kulttuurihistoriallista arvoa. Inventoinnin yhteydessä toteutettiin tutkimus siitä, miten rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo vaikuttaa sen taloudelliseen arvoon. Tutkimuksen noin tuhannesta vastaajasta 86% piti rakennuksen kult-

18 Rakentamislaki, 37§

19 Laki rakennuksen energiatodistuksesta, 3§

20 Ympäristöministeriö. Luonnos valtioneuvoston asetukseksi uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista, Lausuntopyyntö 05.03.2025

21 Hautamäki, T. 18.1.2023. Kosolan talo Oy:n vastuullisuusraportti. Kosolan talo Oy. [Verkkosivu]. [Viitattu 21.2.2025]. Saatavana: <https://kosolantalo.fi/wp-content/uploads/2023/01/KOSOLAN-TALON-VASTUULLISUUS-RAPORTTI-.pdf>

22 Hautamäki, T. 2018. Rakennusperintöalan resurssit, s. 67. Opinnäytetyö, SeAMK Liiketalous ja kulttuuri, Kulttuurituotaja YAMK. Saatavana: https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/153140/Hautamaki_Taina.pdf Ks myös: Lazrak, F., Nijkamp, P., Rietveld, P. & Rouwendal, J. 2013. The market value of cultural heritage in urban areas: an application of spatial hedonic pricing. [Verkkolehtijulkaisu]. Heidelberg: Journal of Geographical Systems. Vol. 16, Iss. 1. 89-114. Saatavana ProQuest-tietokannasta, vaatii käyttöoikeuden.

tuurihistoriallista arvoa voimavarana ja vain 7% piti sitä rasitteena. 91% kaikista vastanneista piti tärkeänä kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä alueellaan yleensä. Tutkimuksessa kysyttiin myös, olisiko vastaaja valmis maksamaan enemmän sellaisesta talosta, jossa kulttuurihistorialliset piirteet on säilytetty, kuin sellaisesta talosta johon on tehty paljon muutoksia. 63% vastaajista oli valmis maksamaan enemmän, 33% ei. Kyllä-vastauksen antaneista 67% vastasi olevansa valmis maksamaan säilyneestä talosta 20–50% enemmän kuin muutetusta.²³

Samantyyppistä tutkimusta kulttuurihistoriallisen arvon vaikutuksesta rakennuksen taloudelliseen arvoon ei ole tehty Suomessa. Sen sijaan Vaasan yliopiston Levón-Instituutin POVER-hankkeessa tehtiin kävijätutkimus Seinäjoen asuntomessuilla sekä messujen oheiskohteessa Kitinojan perinnealueella vuonna 2016. Siinä kysyttiin mm., miten tärkeää vastaajalle on, että omassa asuin- ympäristössä kunnostetaan ja hoidetaan vanhoja rakennuksia ja arvostetaan kulttuurihistoriallisia arvoja? Vastauksia tähän kysymykseen saatiin 607 kpl. 81,6% vastaajista piti asiaa erittäin tärkeänä. Vähän tai ei ollenkaan merkitystä asialla oli vain 1,1%:lle vastaajista. Kysymykseen, mitä vastaaja olisi valmis maksamaan vanhan talon kunnostuksesta, saatiin 780 vastausta. Vastaajista 36,3% oli tuolloin valmis maksamaan kunnostuksesta 100.000–120.000 €, 13,2% 120.000–150.000 €, 12,0% 150.000–200.000 €, ja 4,7% tätä enemmän.²⁴ Rakentamisen kustannukset ovat nousseet tämän jälkeen, lisäksi Tilastokeskuksen mukaan elinkeinokustannusindeksin muutos ja inflaatio on vuosien 2016 ja 2024 välillä +21,91%.²⁵

Kulttuurihistoriallisen arvon vaikutusta rakennuksen taloudelliseen arvoon tulisi selvittää ajankohtaisella tutkimuksella myös Suomessa. Ruotsi on lähi-naapurimme, jonka kanssa meillä on pitkä yhteinen historia ja vahva kulttuurinen kytkös. Voi olettaa, ettei suomalaisten ja ruotsalaisten ihmisten raken-

nettua ympäristöä koskevissa arvostuksissa olisi merkittäviä eroja. Mikäli tutkimus osoittaisi arvostuksissa suurempaa poikkeamaa, tulisi myös erojen syitä tutkia. Olisi kiinnostavaa vertailla esimerkiksi Ruotsin rakennusperinnön hoitoon osoittamia valtionavustuksia, alan instituutioiden organisaatiomallia, alan koulutuksen määrää ja laatua, rakennusten korjauksiin myönnettyjen avustusten summia, kulttuuriympäristökasvatuksen laajuutta, ynnä muita tekijöitä vastaaviin suomalaisiin. Tuloksena olisi mahdollista saada tietoa eroista ja yhtäläisyyksistä, joilla voi olla vaikutusta siihen, millaisia arvoja asuin- ympäristössä tunnustetaan, millaisin voimavaroilla niitä pyritään säilyttämään, tai kyetäänkö niitä vahvistamaan ja hyödyntämään yritystoiminnan lisäarvona tai osana alueellista vetovoimaa ja kilpailukykyä – myös taloudellisessa mielessä.

2.2. Riskirakenteet

Kaikki rakennukset on rakennettu oman aikansa parhaan tiedon mukaan, kun on noudatettu yleisiä rakentamisen tapaa tai rakentamista koskevia määräyksiä. Vasta jälkikäteen on havaittu, mitkä rakenteet ovat herkkiä vaurioille. Ovatko riskirakenteet aiheuttaneet korjaustarpeita vai ei, se selviää kuntotutkimuksessa.

2.2.1. Yksinkertainen rakenne on paremmin korjattavissa

Perinteisiä hirsirunkoisia taloja rakennettiin 1940-luvulle saakka. Ne rakennettiin yksiaineisista ja ekologisista materiaaleista. Perinnerakentajalle tuttuja materiaaleja tänäkin päivänä ovat esim. liimaton massiivihirsi, massiivilankku ja -lauta, huokoinen puukuitulevy, muoviton ilmansulkupaperi ja maku-laturipaperi, pinkopahvi, pellavarive, luonnonkivi, savi, tiili, keraaminen laatta, sekä muovittomat perinnemaalit. Yksinkertaiset rakennusmateriaalit selittävät perinteisten hirsirunkoisten rakennusten pitkää elinkaarta. Materiaalit ovat turvallisia ja toimivat ongelmitta keskenään, mahdollistavat kosteuden siirtymisen hygroskooppisesti pois rakenteista, ovat huollettavissa ja korjattavissa, sekä pysyvät hyvällä hoidolla käyttökelpoisina jopa vuosikymmeniä ilman radikaalia uusimisen tarvetta. Perinteinen massiivihirsirakennus voi säilyä kunnostuskelpoisena jopa vuosikymmenien kylmillään olon

- 23 Hautamäki, T. 2018. Rakennusperintöalan resurssit, s. 67. Opinnäytetyö, SeAMK Liiketalous ja kulttuuri, Kulttuurituottaja YAMK. Saatavana: https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/153140/Hautamaki_Taina.pdf Ks. myös Värdefulla Byggnader 2012. Kulturmiljö Halland. Saatavana: <https://docplayer.se/2569191-Vardefulla-byggnader-kulturhistoriska-kvaliteter-varderas-hogt.html>
- 24 Hautamäki, T. 2017. POVER Pohjalaistaloverkoston joukkovoima -hankkeen loppuraportti. Vaasan yliopisto, Levón-instituutti. [Viitattu 16.4.2025]. Saatavana: <https://docplayer.fi/48006175-Pover-pohjalaistaloverkoston-joukkovoima-hanke-loppuraportti-taina-hautamaki.html>
- 25 Tilastokeskus. 6.5.2025. Rahanarvonmuunnin. Saatavana: <https://stat.fi/tup/laskurit/rahanarvonmuunnin.html>

jälkeen, mikäli sen rakenteet ovat säilyneet hengittävinä, eikä niihin ole tehty ratkaisevia myöhempien aikojen muutoksia.

Huollon laiminlyönnistä johtuvia riskitekijöitä ovat esim. ikkunoiden vesipeltien ja ulkonurkkien syöksytörvien saumoissa olevien vuotojen korjaamatta jättäminen. Myöhemmin tehdyistä muutoksista johtuvia riskitekijöitä ovat esim. märkätilojen aiheuttamat vesivahingot, tuulettuvan alapohjarakenteen ilmanvaihtoluukkujen tukkiminen tai rakenteen muuttaminen maanvaraiseksi betonilaataksi, kosteutta luova runsas kasvillisuus ja sokkelia peittävä maanpinnan vähittäinen nousu seinustoilla, lateksimaalien käyttö, hirsiseinän sisäpuolelle tehty lämmöneristys, sekä höyrynsulkumuovin lisääminen, mikä estää rakenteiden kuivumisen ja aiheuttaa laho- ja mikrobivaurioita.

Myös toisen maailmansodan jälkeen hirrestä tai laudasta sahanpurueristein rakennettujen tyyppitalojen ominaisuutena oli hengittävä rakenne, joten myöhemmistä korjauksista johtuvat ongelmat ovat niissä hyvin saman tyyppisiä kuin perinteisissä hirsirunkoisissa taloissa. Alkuperäisiä rakennusvirheitä voivat olla esimerkiksi ala- ja yläpohjaan jätetty orgaaninen materiaali kuten rakennusjäte, sanomalehdet ja lumput, jotka antavat kasvualustaa mikrobeille. Alkuperäinen betoninen kellarikerros ja kellarin seiniin lisätty eriste voivat olla alttiita kosteus- ja homevaurioille.

Kerrostalojen runko tehtiin 1800-luvun lopulla ja vielä 1900-luvun alussa massiivirakenteisena savi- tiilistä ja hirsistä. Tyypillinen hengittävä tiiliseinä oli 60 cm paksu, molemmilta puoliltaan rapattu, eikä siinä ollut lisälämmöneristettä. Sen laskennallinen lämmönläpäisykerroin eli U-arvo on huomattavasti heikompi, kuin mitä nykyisin vaaditaan. Helsingin Energian vuonna 2019 julkaistussa selvityksessä ilmeni kuitenkin, että aikakauden kerrostalojen energiankulutus oli samalla tasolla kuin uusien, 2000-luvulla rakennettujen. Tämä selittyy osittain sillä, että paksu umpitiiliseinä pystyy varaamaan lämpöä ja tasaamaan lämmönvaihteluja ilman tarvetta nopearytmiselle lisälämmitykselle. Selvitys osoitti, ettei energiatehokkuuden arvioinnissa tulisi liiaksi tukeutua yksittäisiin laskennallisiin arvoihin. Ne voivat johtaa ylimitoitettuihin ja kalliisiin korjauksiin.²⁶

2.2.2. 1920–1950-lukujen kerrostalojen rakenteet ovat keskimäärin pitkäikäisiä ja kestäviä

1920-luvulla kerrostalojen perustukset kaivettiin routarajan alapuolelle. Jos maaperä oli huonosti kantavaa, perustusten painuminen estettiin puisilla tai betonisilla paaluilla. Mikäli paalut ovat puisia, salaojien kaivaminen kuivattaa maaperää. Tällöin paalut alkavat lahota, eivätkä enää kykene kantaamaan perustusten painoa. Yleinen riskitekijä liittyy kellareiden kosteusongelmiin.

Välipohjien kantavat rakenteet ja yläpohjat alettiin tehdä betonista. Yleisin rakenne oli betoninen alalaattapalkisto, jossa oli palkkien välisenä täyttönä esim. sahanpurua ja kutterinlastua. Ne toimivat hyvin, kunhan ne pysyvät kuivina tai pääsevät tarvittaessa kuivumaan. Alemman asunnon katto oli tasoitettu laastilla, ylemmän asunnon lattia oli puuta. Hirsiiä käytettiin edelleen yläpohjan kantavina rakenteina. Ulkoseinät olivat paksuja, eristeettömiä massiivitiiliseiniä, jotka oli rapattu molemmilta puolilta. 1930-luvun laman aikana punasavi- tiiliä saatettiin korvata edullisemmilla kalkkihiekkatiilillä.

1940-luvulla ulkoseinissä alettiin käyttää massiivitiilen lisäksi savireikätiiliä, joita osin korvattiin kalkkihiekkatiilillä tai kevytbetonilla. Merkittävin muutos oli, että markkinoille tuli uusia lämmöneristeitä, joiden myötä ulkoseinien kantava rakenneosa ja eriste erotettiin omiksi rakennekerroksikseen. Samalla ulkoseinän paksuus pieneni. Aikakauden kerrostaloissa yleisimpiä riskejä ovat kellareiden sisäpuolelta eristetyt maanvastaiset seinät ja kellareiden kosteusongelmat, sekä lastuvillalevyllä eristetyt kaksoisbetonilaatta-alapohjat.

1950-luvulla rakennushankkeita alettiin toteuttaa vuoden ympäri ja yhä enemmän koneellisesti. Elementtirakentamisessa otettiin ensimmäisiä askeleita. Yleisimpiä kosteus- ja homevaurioita aiheuttavia riskejä ovat kellarin maanvastaiset sisäpuolelta eristetyt seinät, sekä kaksoisbetonilaatta alapohjassa ja sen eristeenä käytetty lastuvillalevy.

Yhteistä 1920–1950-luvun kerrostaloille on, että niiden alkuperäiset ikkunat, talotekniikka, viemärit ja vesijohdot on jo suureksi osaksi korvattu uusilla. Yhteistä on myös huoneiden heikko äänieristys. Edelleen yhteistä on, että tämän ikäisten kerrostalojen rakenteet ovat keskimäärin pitkäikäisiä ja kes-

26 Jaakkola, H. 11.2.2019. Selvitys yllätti: Vanhojen kaupunkitalojen energiatehokkuus on erinomainen. [Verkkoartikkeli]. TM Rakennusmaailma. [Viitattu 15.5.2025]. Saatavana: <https://rakennusmaailma.fi/selvitys-yllatti-vanhojen-kaupunkitalojen-energiatehokkuus-on-erinomainen/>

täviä, eikä niihin sisälly asukkaiden kannalta merkittäviä kosteus- ja sisäilmariskejä.²⁷

2.2.3. Monet teollisen rakentamisen innovaatiot ovat osoittautuneet riskitekijöiksi

Teollinen rakentaminen alkoi 1960–70-luvuilla, kun Suomen mittava rakennemuutos ja nopea kaupungistuminen johtivat akuuttiin asuntojen ja palveluinfran tarpeeseen kasvukeskuksissa. Puukaupunkeja ja puutaloalueita purettiin. Elementtirakentaminen, teollinen massatuotanto, sekä rakentamista yhdenmukaistavat standardit ottivat vallan. Tuolloin monien uusien rakennusten elinkaareksi ajateltiin riittävän 30–40 vuotta, minkä jälkeen arvioitiin yhteiskunnalla olevan jälleen resursseja rakentaa paremmin. Kuitenkin yhä tänään rakennusten keskimääräinen laskennallinen elinkaari on yleisesti vain n. 50 vuotta.

1960-luvulla alapohjia tehtiin kosteusvaurioille altistavina maanvaraisina betonilaattoina, joiden päältä suoraan nousi puurakenteinen väliseinä. Puukoolatun lattian alla oli lämmöneristekerros, joka oli samoin suorassa kosketuksessa betonilaattaan. Materiaalina betoni on huokoista, ja se voi imeä itseensä runsaasti vettä. Maakosteus nousee diffuusiolla ja usein myös kapillaarisesti betonirakenteeseen, josta se siirtyy yläpuolisiin rakenteisiin aiheuttaen lahovaurioita.

Valesokkelit olivat 1960-luvun uusi innovaatio, jota jatkettiin aina 1990-luvulle saakka ja joka sittemmin todettiin riskirakenteeksi. 1970-luvulla ei jätetty tiilivuorattuihin ulkoseiniin riittäviä tuuletusvälejä tai -rakoja. Muotiin tulivat myös tasakatot, jotka voivat huoltamattomina aiheuttaa kosteusvaurioita. 1980-luvulla uutta olivat kattoikkunat, joiden vuodot aiheuttivat jälleen uusia riskejä. 1990-luvulla tyypillisiä riskitekijöitä olivat märkätilojen puutteellinen vedeneristys, virheellisesti asennetut aluskatteet, kattojiirien vuodot, sekä parvekkeiden aiheuttamat vuotovahingot.²⁸

Uusissa rakennuksissa voi syntyä kosteusvaurioita, mikäli materiaalit tai rakenteet ovat päässeet

rakentamisaikana kastumaan, ontelolaattoihin on jäänyt vettä, tai putkien liitokset pettävät. Sisäilmaongelmia voi syntyä myös silloin, kun esimerkiksi muovimatto kiinnitetään betonialustaan, joka ei ole valun jälkeen ehtinyt kuivua riittävästi.²⁹

2.2.4. Hinta, kiire ja monikerroksinen elementtirakenne

2000-luvulla ongelmana on nähty yleinen huolimattomuus rakentamisessa ja huoltotoimenpiteissä. Rakennusalan suhdannevaihteluista selviytyäkseen yritykset käyttävät aiempaa enemmän alihankkijoita ja vuokratyövoimaa, jolloin vastuut jakautuvat yhä useamman toimijan kesken. Jos ongelmia sitten ilmaantuu, voi käydä niin, ettei kukaan myönnä olevansa vastuussa ongelman korjaamisesta. Kilpailutilanteessa yritykset saattavat myös hinnoitella urakan liian tiukaksi. Kun urakka on saatava valmiiksi alimitoitettun budjetin rajoissa, pyritään työ tekemään nopeasti, jolloin työn laatuun voi jäädä puutteita. Halvin tarjous harvoin johtaa parhaaseen lopputulokseen. Sen vuoksi yritysten referenssit ja sopiva urakkamuoto ovat tärkeimpiä hankintakriteerejä.³⁰

Myös monikerroksisessa seinärakenteessa rakenteelle annetut tehtävät on jaettu eri materiaaleille: mineraalivilla hoitaa lämmöneristyksen, kertopuu kantavuuden, muovikalvo ilman- ja vesihöyrynvastuksen, kipsilevy palosuojauksen, ja niin edelleen. Kaikki kerroksen yksittäiset materiaalit toimivat omassa tehtävässään teoriassa, mutta kokonaisuutena ne eivät välttämättä toimikaan tarkoitettulla tavalla. Mitä tiiviimpiä kerroksisia materiaaleja rakenne sisältää, sen korkeampia hiilidioksidipitoisuuksia mikrobit pystyvät rakenteeseen kerryttämään ja sen paremmat olosuhteet ne luovat homeiden kasvulle.³¹

27 Käyhkö, K. Rakennukset. Kerrostalot eri vuosikymmenillä. [Verkkosivusto]. [Viitattu 18.2.2025]. Tayka Oy. Saatavana: <https://www.rakennukset.fi/category/rakennukset/kerrostalo/>

28 Käyhkö, K. Rakennukset. Kerrostalot eri vuosikymmenillä. [Verkkosivusto]. [Viitattu 18.2.2025]. Tayka Oy. Saatavana: <https://www.rakennukset.fi/category/rakennukset/kerrostalo/>

29 Rakennusteollisuus RT Ry. Ei päiväystä. Kysymyksiä ja vastauksia laadusta. [Verkkosivu]. [Viitattu 6.5.2025]. Saatavana: <https://rt.fi/tietoa-alasta/rakentamisen-kehittamisen/laatu/kysymyksiä-ja-vastauksia-laadusta/>

30 Rakennusteollisuus RT Ry. Ei päiväystä. Kysymyksiä ja vastauksia laadusta. [Verkkosivu]. [Viitattu 6.5.2025]. Saatavana: <https://rt.fi/tietoa-alasta/rakentamisen-kehittamisen/laatu/kysymyksiä-ja-vastauksia-laadusta/>

31 Mattila, L-E. 2014. Tulevaisuuden kerrostalo (s. 15). Diplomityö. Aalto-yliopisto, taiteiden ja suunnittelun korkeakouluarkkitehtuurin laitos. [Viitattu 7.5.2025]. Saatavana: https://www.dropbox.com/scl/fi/0mwkbrubtnd8pwirtl7bv/MATTILA_LARS-ERIK_TULEVAISUUDEN_KERROSTA-LO.pdf?rlkey=hte6n880m1qh4lqf9acla5oyg&e=1&dl=0

2.3. Ongelmalliset rakennusmateriaalit

2.3.1. Korjauskohteista löytyy yhä tuotannosta poistuneita haitallisia materiaaleja

Kreosootia alettiin käyttää yleisesti 1800-luvun lopulta lähinnä 1950-luvulle, jopa 1970-luvulle saakka. Kreosootti on mustaa kivihiilipikeä, jota käytettiin mm. ilmansulkupahvissa, tervapaperissa, puunkyllästysaineissa, kattopinnoitteissa, sähköputkissa ja vedeneristeissä. Kreosootti lisää syöpään sairastumisen riskiä sekä perimävaurioita. Kreosoottipitoisia materiaaleja ei kuitenkaan ole pakko poistaa, ellei sisäilmasta otetussa PAH-näytteessä havaita rajat ylittäviä pitoisuuksia. Mikäli se poistetaan, se tulee käsitellä samoin kuin asbesti.

Asbestia käytettiin lähes kaikissa vuosina 1922–1993 rakennetuissa rakennuksissa. Sitä löytyy mm. mineriittilevyistä, putkieristeistä, muovimatoista, saumaustaasteista, massoista, liimoista ja tasoiteista. Asbestihiukkasille altistuneet voivat saada vakavia keuhkosairauksia tai syöpiä. Kuitenkin vain rikkoutunut asbestipitoinen materiaali pölyää ja on vaarallista. Ehjä materiaali ei aiheuta vaaraa.

Vuosien 1930 ja 1990 välisenä aikana sahatavara käsiteltiin kloorifenolihdisteitä sisältävillä kyllästeillä, joilla haluttiin estää puun lahoamista, sinistymistä ja homeen syntymistä. Yleisin näistä kyllästysaineista oli tuotenimeltään KY-5, jota käytettiin puutavaran sinistymisen estoon. Kun mikrobit hajottavat kloorifenoleita, syntyy tetrakloorianisolia, joka aiheuttaa rakennukseen voimakasta homeen hajua.³² Homekoirat paljastavat kosteus- ja homevaurion, mutta ne eivät haista tetrakloorianisolia, koska se ei ole home vaan kemiallinen yhdiste³³. Haju ei siis suoraan tarkoita sitä, että rakennuksessa olisi homea. Tavallisesti haju kuitenkin syntyy kloorifenolihdisteen ja kosteusvauriomikrobien yhteisvaikutuksena, joten rakennustekninen tutkimus on tarpeen. Hajuhaittaa voi pyrkiä poistamaan vaihtamalla kloorifenoleilla käsitelty puutavara uu-

teen tai kokeilemalla tilojen painesuhteiden muuttamista. Purkumateriaalia ei voi kierrättää, vaan se käsitellään haitallisena jätteenä. Myös hajulle altistuneet huonekalut ja tekstiilit on paras hävittää.

Vaikka kreosootista, asbestista ja kloorifenoleista on luovuttu, nykyiset rakennusmateriaalit eivät suinkaan ole ongelmattomia. Teolliseen rakentamiseen liittyy useiden rakennusmateriaalien ja -osien kehitys haitallisiksi ympäristölle: luonnolle ja ihmisille.

2.3.2. Nykypäivän rakennusmateriaalit eivät ole ongelmattomia

Muovien valmistuksessa käytetään uusiutumattomia raaka-aineita. Sekä muovin valmistus, että sen kierrätys tuottaa kasvihuonekaasuja. Euroopan ympäristökeskuksen kasvihuonekaasuinventaarion tiedot osoittavat, että muovituotannon hiilidioksidipäästöt ovat 20% kemianteollisuuden päästöistä EU:n alueella³⁴. Muovi ei katoa, vaan päättyy mikrohiukkasina ympäristöön ollen massiivinen globaali ongelma. Kierrätyksellä voidaan ainoastaan hiondastaa muovien lopullista päätymistä ympäristöön, muodossa tai toisessa.

Rakennusteollisuus käyttää noin 24% kaikesta Suomessa kulutetusta muovista.³⁵ Muovia on mm. rakennustuotteiden pakkauksissa, työmaiden sääsuojausissa, putkissa, sähköjohdoissa, LVI-tarvikkeissa, lattia-, seinä- ja kattopäällysteissä, eristeissä, elementtisaumoissa, ja taloteknisissä laitteissa. Lisäksi muovia on sekoitteena maaleissa, liimoissa, vahoissa ja lakoissa, ynnä pinnoitteena esimerkiksi kalusteissa. Muovia löytyy lähes kaikista nykyisistä rakennustuotteista.

Rakennusmateriaalien kemikaalit ja moniaineyhdistykset, kerrostetut rakenteet vaikeuttavat materiaalien kierrätystä tai tekevät sen mahdottomaksi. Materiaaleissa yhdistyvien monien kemikaalien keskinäistä reagoitua ei vielä täysin tunneta, mutta tiedetään niiden aiheuttavan riskejä myös terveydelle.

32 Kiinteistölakimies. Ei päiväystä. Yleisimmät home- ja sisäilmaongelmat – penicillium, aspergillus ja muut sienisuvut. [Verkkosivusto]. [viitattu 22.4.2025]. Saatavana: <https://kiinteistolakimies.fi/artikkelit/home-ja-sisailmaongelmat/>

33 Asumisterveysliitto Aste ry. Ei päiväystä. Mummonmökkin haju / Mummolan haju. [Verkkosivusto]. [viitattu 22.4.2025]. Saatavana: <https://kysyhomemaloista.fi/mummonmokin-haju/>

34 European Environment Agency. 28.1.2021. [Verkkosivusto]. Muovien aiheuttamat haitat ympäristölle ja ilmastolle lisääntyvät – voidaanko suuntaus Euroopassa kääntää? [Viitattu 14.2.2025]. Saatavana: <https://www.eea.europa.eu/fi/highlights/muovien-aiheuttamat-haitat-ymparistolle-ja>

35 Eskelinen, H., Haavisto, T., Salmenperä, H. & Dahlbo, H. 11.4.2016. Muovien kierrätyksen tilanne ja haasteet, s. 9. CLIC Innovation. Raportti nro D4.1-3. Helsinki. [Verkkosivusto]. [Viitattu 14.2.2025]. Saatavana: https://finalreports.fi/wp-content/uploads/2023/11/D4.1-3_Eskelinen_ym_Muovien_kierratyksen_tilanne_ja_haasteet_11042016.pdf

Yhtenä esimerkkinä yleisesti käytetty kipsilevy, joka ottaa vettä jo alhaisessa suhteellisessa ilman-kosteudessa, mutta luovuttaa sitä hitaasti. Levyt saattavat sisältää mikrobeja ruokkivaa orgaanista liima-ainetta, ja levyjen pinnoitteena olevalla uusio-paperilla on korkea mikrobikuorma. Nämä mikrobit ovat usein kasvukykyisiä sieni-itiöitä, joiden kasvun kosteus käynnistää. Lisäksi kipsi koostuu pääasiassa kalsiumsulfaatista. Jos kipsilevy saa kosteutta, joka ei pääse esim. vinyylitapetin vuoksi haihtumaan, se alkaa sisältämänsä liiman kanssa tuottaa kaasumaisia, rasvaliukoisia sulfideja. Syntyy rikkivetyä ja/tai orgaanisia sulfideja, jotka aiheuttavat terveyshaittoja. Käynnistyttyään sulfaatinpelkistäjäbakteerit tuottavat itse tarvitsemansa kosteuden ja rikkivedyn tuotto voi jatkua ilman ulkoista kosteuden lähdettä.³⁶ Muun muassa näistä syistä sisäilmaoireilu saattaa jatkua, vaikka rakennus olisi hiljattain kattavasti saneerattu.

Ongelmallisista rakennusmateriaaleista tulisi pyrkiä eroon sekä korjaus-, että uudisrakentamisessa ja hakea niiden tilalle kestävämpiä ja terveellisempiä vaihtoehtoja. Ottaen huomioon nykyisten rakentamiskäytäntöjen luoman tarjonnan – tai nykyisen tarjonnan luoman rakentamiskäytännön – niitä joutuu vielä etsimään marginaalista. Markkinoilla on jo kuitenkin esimerkiksi vähähiillistä betonia, jonka hiilidioksidipäästöt ovat noin viidesosa tavallisesta betonista. Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelmassa puolestaan rakennettiin vuonna 2024 Oulunkylään kerrostalo, jossa hyödynnettiin vuosisatojen aikana hyviksi havaittuja ratkaisuja massiivitiilestä muuratuin seinin ja painovoimaisella ilmanvaihdolla³⁷.

36 Salkinoja-Salonen, M. 17.8.2016. Mikrobeja ja sisäilmaa? Esitelmä Aalto Yliopiston Ympäristötaiteen miniseminaarissa 2016. [Viitattu 14.2.2025]. Saatavana: https://tuhat.helsinki.fi/ws/portalfiles/portal/67709636/Mikrob_Sis_ilma-Salkinoja20160817b.pdf

37 Kestävät Kodit Oy. Ei päiväystä. As Oy Helsingin Muurari-mestari. Modernin arkkitehtuurin ja perinteisen rakennustekniikan liitto. [Verkkosivu]. [Viitattu 16.4.2025]. Saatavana: <https://muurarimestari.fi/>



Kuva 1. Alkujaan vuonna 1811 valmistuneen Langin Alakartanon kunnostus alkamassa.

3. Esimerkkejä olemassa olevien rakennusten muutoksista uuteen käyttöön

3.1. Langin kauppahuone

I LANGIN ALAKARTANO

Kirkkokatu 19

RAAHE

Löytöeläintalosta ja kirpputorista kahvila-ravintolaksi, puodiksi ja majoitustiloiksi

Raahen kaupungin umpikulmainen Pekkatorin torikonaisuus on säilynyt poikkeuksellisen yhtenäisenä. Sitä ympäröivät rakennukset edustavat 1800-luvun puuklassismia, mikä tekee miljööstä ainutlaatuisen empire-arkkitehtuurin helmen. Pekkatori on kansainvälisesti arvokas ja suomalaisten puukaupunkien toreista parhaiten säilynyt.

Torin rakennuksissa asui aikoineen Raahen huomattavimpia porvareita, raatimiehiä, kauppiaita ja laivanvarustajia. Hedmansonin, Montinin, Langin, Friemanin ja Fontellin talot valmistuivat vuosina 1811–1815. Vuonna 1849 Hansan talo korvasi paikalla aiemmin olleen talon. Viimeisenä rakentui Reinin talo vuonna 1870.³⁸

1900-luvulla aukion rakennuksissa oli liiketoimintaa hotelli-ravintoloista kauppa- ja pankkiliikkeisiin. Kaupunki pelasti torin ostamalla yksityisomistuk-

³⁸ Alajoki, S. 24.6.2024. Rakennustutkijan matkassa – Wanha Raahe ja Pekkatori. Oulun museo- ja tiedekeskus [Verkkosivu]. [Viitattu 12.12.2024] Saatavana: <https://oulunmuseojatiedekeskus.fi/artikkelit/rakennustutkijan-matkassa-wanha-raahe-ja-pekkatori/>



Kuva 2. Längin Alakartano uudessa kukoistuksessaan valmiina vastaanottamaan asiakkaita.

sessä olleet ja tyhjilleen jääneet vanhat talot 1960- ja -70-luvulla. Niihin siirtyi toimistoja ja kaupungin hallintoa, kunnes ne jälleen jäivät vaille käyttöä ja vähitellen rapistuivat. Vuonna 2017 paikallisessa lehdessä tuotiin esiin, miten talojen ränsistynyt ilme herättää pahennusta, surua ja kysymyksiä.³⁹

Vuonna 1985 kaupunki osti Längin Alakartanon, joka myöhemmin siirtyi kaupungin omistamalle Kiinteistö Oy Kummatille, jolta Piia Vähäsalo ja Pasi Siipola ostivat sen syksyllä 2015. Tällä hetkellä Kiinteistö Oy Kummatti omistaa Hedmansonin, Montinin ja Fontellin talot, joita se vuokraa asuin-käyttöön. Koulutuskeskus Brahe omistaa Reinin talon ja järjestää siinä kauneushoitoalan koulutusta. Raahen kaupunki omistaa Friemanin ja Hansan talot. Friemanin talossa ovat Raahen kaupungin nuorisopalvelut sekä Raahen Nuorisovaltuuston toimisto.

Vuonna 2017 kaupunki myi myös Längin päärakennuksen Vähäsälölle ja Siipolalle. Uusien omistajien talon historiaa kunnioittava yritystoiminta on

tämän jälkeen tuonut torille elämää ja nostanut alueen rakennusten yleistä arvostusta. Vuonna 2019 perustettiin säätiö, jonka tarkoituksena on edistää ja tukea Raahen historiallisen kaupungin osan asuin- ja talousrakennusten kunnostamista ja ylläpitoa⁴⁰. Parhaillaan alueella on käynnissä asemakaavamuutos, jossa suojelumääräykset tarkistetaan ja alueen säilyminen turvataan⁴¹. Alueella on noin 150 puurakenteista asuintaloa ja parisataa talousrakennusta. Keväällä 2023 Raahen kaupungilla aloitti toimintansa restaurointimestari, joka antoi vanhan kaupungin asukkaille korjausneuvontaa heidän kunnostuskohteissaan puoli vuotta kestävä kokeilun aikana.⁴² Korjausneuvontapäiviä jatkettiin vuonna 2024.

39 Viirret, R. 15.9.2017. Kappale kauneinta Suomea rapistuu huolestuttavasti. Raahen Seutu [Verkkosivu]. [Viitattu 12.12.2024]. Saatavana: <https://www.raahenseutu.fi/kappale-kauneinta-suomea-rapistuu-huolestuttavasti/350417>

40 Pelasoja, Y. 22.6.2021. Vanha Raahe. Medioso.info. [Verkkajulkaisu]. Koulutuskuntayhtymä OSAO. [Viitattu 12.12.2024]. Saatavana: <https://vanha.medioso.info/blog/kaikki/vanha-raahe/>

41 Raahen vanhan kaupungin asemakaava, luonnosvaiheen selostus. 5.11.2024. [Viitattu 12.12.2024] Saatavana: https://www.raahe.fi/sites/raahe.fi/files/kaavoitus/asema-kaava/Akm242/Akm42_Kaavaselostus-5.11.2024.pdf

42 Ukkonen, R. 9.4.2023. Pohjoisessa on ainutlaatuisen arvokas puukaupunki, jonka ränsistymistä vastaan taistellaan nyt uusin keinoin. Yle. [Verkkootikeli]. [viitattu 13.12.2024]. Saatavana: <https://yle.fi/a/74-20025769>

”Asemakaavan yritysvaikutukset ovat positiiviset. Vanhan kaupungin kehittäminen ja säilyminen parantavat Raahen vetovoimaa sekä hyvää julkisuuskuvaa merkittävästi ja asemakaava mahdollistaa yritystoiminnalle tärkeiden kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen uniikilla alueella⁴³
– Raahen kaupungin kaavoitusohjelma 2025

Sijainti

Langin kauppahuoneen kokonaisuuteen kuuluva Alakartano ja Langin talo sijaitsevat Raahen vanhassa puukaupungissa Pekkatorin laidalla.

Raahen asukasluku on 23 797 vuonna 2023. Raahen naapurikunnat ovat Haapavesi (väkiluku 6473), Oulainen (6978), Pyhäjoki (2980), Siikajoki (4837) ja Siikalatva (4931)⁴⁴.

Rakennuksen muutosprosessi

Langit olivat Soveliusten rinnalla Raahen merkittävimpiä kauppiaita ja laivanvarustajia. Langin Alakartano toimi aluksi Langin palveluskunnan asuinrakennuksena, mutta se muutettiin jo 1820-luvulla konttori- ja liiketiloiksi. Kauppaa rakennuksessa tehtiin vuodesta 1811 lähtien aina vuoteen 2006 saakka, minkä jälkeen siinä toimi jonkin aikaa mm. löytöeläintalo ja kirpputori. Rakennus ehti olla pitkään myös tyhjiällä.

Langin kauppahuoneen pihapiirin alkuperäisistä rakennuksista on säilynyt tähän päivään saakka Alakartanon ja päärakennuksen lisäksi kivimakasiini, vaakahuone ja aitta. Rakennusten muutokset ja restauroinnit on toteutettu restaurointialan ammattilaisten avulla rakennusten korkeat kulttuurihistorialliset arvot säilyttäen. Yrittäjäpari on ollut mukana alusta saakka, Pasi Siipola kunnostuksessa ja Piia Vähäsalo vastaten suunnittelusta.

Alakartanon Pekkatorin puoleisen siiven kerrosala on noin 210 neliometriä ja Kirkkokadun puoleisen siiven kerrosala noin 190 neliometriä. Ostohetkellä talon katteena oli kaikkea pellistä huopaan, katot vuotivat, ikkunat oli laudoitettu kiinni ja lattian tilalla oli kuoppa maassa. Koska rakennus oli sisäosiltaan purettuna hirsirunkoon saakka paljaaksi ja siinä oli jo tehty hirsikorjauksia ja perustusten kor-



Kuva 3. Lohduton näky ei lannista kokenutta kunnostajaa.

jauksia, pääsivät uudet omistajat omin silmin näkemään rakennuksen olevan kunnossa ja korjattavissa.⁴⁵

Rakennuksen ympärille kaivettiin salaojat ja asennettiin routasuojaus. Vesijohdot ja lämmitysputket kaivettiin maahan. Pihamaa muotoiltiin uudelleen niin, että valumavedet saatiin johdettua sadevesijärjestelmään. Kivijalka saatiin jälleen näkyviin, ja kaikki vanhat mukulakivet otettiin talteen myöhempää käyttöä varten.

Alapohjaan lisättiin lecasoraa routaeristeeksi. Viemäriputket eristettiin lattiarakenteiden alapuolelle ja lattian pintaan saakka. Rossin alatyttölaudan päälle asennettiin jysijäsuojaverkko ja huokoinen puukuitulevy. Lattianiskojen liitoskohdat tiivistettiin kolmiorimalla ja pellavarivenauhalla.

Hirsirunkoon oli menneinä vuosikymmeninä avattu runsaasti uusia ikkuna- ja oviaukkoja, jotka paikattiin hirrellä. Kaikki talosta löytyneet vanhat ikkunat kunnostettiin uudelleen käyttöön, ja kolmen näyteikkunan tilalle hankittiin samalta aikakaudelta peräisin olevat, kierrätetyt vanhat ikkunat. Ik-

43 Raahen kaupunki. 26.11.2024. Kaavoitusohjelma 2025, s.44. [Viitattu 7.5.2025]. Saatavana: <https://www.raahe.fi/sites/raahe.fi/files/kaavoitus/kaavoitusohjelma/Kaavoitusohjelma-2025-KH-20241202.pdf>

44 Tilastokeskus. Kuntien avainluvut / 2023 aluejaolla / Kuntien avainluvut 1987-2023

45 Myllykoski, T. Ei päiväystä. Sadan vuoden aikaloikka taaksepäin. [Verkkoartikkeli]. [Viitattu 13.12.2024]. Saatavana: <http://kirjastolinkit.ouka.fi/kaleva/syys16/sadan.htm> (Viitattu 13.12.2024)



Kuva 4. Valmiiden tilojen historiallinen tunnelma välittyvä kauniiden pintakäsittelyiden ja huolella valittujen kalusteiden kautta.

kunoiden puukorjaukset tehtiin vanhalla puulla, ja ison näyteikkunan heikentämä hirsiseinä tuettiin följareilla. Kaupungin varastoista löytyi vielä alkuperäisiä Alakartanon rakennusosia, jotka otettiin uudelleen käyttöön. Vanha pääovi kunnostettiin perinteisillä menetelmillä ja maalattiin pellavaöljymaalilla. Sitä levennettiin 120 mm, että se vastaa nykyajan tarpeita.

Pekkatorin siivestä, vanhan Vaakahuoneen puoleisesta päädyistä, löytyi alkuperäinen empire-aikakauden aumakatto, joka palautettiin näkyviin. Katon vanhan pohjalaudoituksen päälle asennettiin puukuitulevytykset, jonka päälle asennettiin kolmiorimahuopakate. Piiput muurattiin uudelleen vanhoista tiilistä. Ulkoverhouksen ehjät vanhat verhoilulaudat jätettiin paikoilleen, ja talon ilme viimeisteltiin rustikapilastereilla. Rakennuksella on ollut historiansa aikana lukuisia kunnostusvaiheita, nyt sen ulkonäkö on palautettu 1800- ja 1900-luvun vaihteen asuun, jolloin mm. ikkunapuitteet ja kulmalaudoitukset on toteutettu empiretyylillä.

Sisäpuolella tasoitettiin hirsiseinien saumoja puusta veistetyillä rimoilla varmistaen, ettei lisäeristeen taakse jäänyt kylmiä onkaloita. Lisälämmöneristeksi tuli 2 x 12 mm puukuitulevy, joka varmisti rakenteen säilymisen hengittävänä. Lattioihin pu-

hallettiin eristeksi reilu kerros ekovillaa. Sisäkatot koolattiin ennen paneelien asentamista.

Pitkään tyhjiällä olleen, yli 200-vuotiaan rakennuksen ehostumista seurattiin Raahessa mielenkiinnolla. Ulkomaalaiset turistitkin kävivät katsomassa Langin työmaata kysellen, mitä siinä tehdään. Paikallisilta asukkailta tuli pelkästään positiivista palautetta ja kiitosta rakennuksen kunnostamisesta. Monet iäkkäämmät raahelaiset kävivät kertomassa rakennukseen liittyvistä muistoistaan, ja asukkailta tuli lahjoituksena myös paljon vanhoja rakennusosia.⁴⁶

Nykytilanne

Alakartanon rakennus on restauroitu kahvila-ravintolaksi, puodiksi ja majoitustiloiksi. Kaikissa kunnostetuissa rakennuksissa koko sisustus tarinalistaa Langin kauppahuoneen aikakautta: tapetit, taulut, huonekalut, matot, ikkunaverhot ja valaisimet sekä pöytätekstiilit, astiastot ja ruokailuvälineet. Pöytäliinat on kantattu pitsillä ja aikakausi huokuu jokaisesta yksityiskohdasta listoja myöten. Paikalliset asukkaat ovat lahjoittaneet vanhoja astiastoja, jotka saavat Langin kahvila-ravintolassa jatkaa elämäänsä. Yksityiskohtien viilaaminen on ollut hyvin tärkeää. Esimerkiksi vanhojen huonekalujen hankkiminen on ollut monen vuoden projekti. Värikäs sisustus kauniine yksityiskohtineen antaa kävijöille runsaasti katseltavaa ja ihasteltavaa. Historiallista henkeä täydentää kahvilan mamsellien ja puotipiikojen pukeutuminen 1860-luvun palveluväen asuihin. 1800-luvun ruokaperinteitä on tuotu tähän päivään.

Piia Vähäsalo on tutkinut purjelaivojen rahtikirjoja, joiden mukaan 1870-luvulla ne toivat Raahen mm. kahvia Etelä-Amerikasta, kankaita Hollannista, pellavaa Liivinmaalta, marmeladia Tukholmasta ja saippuaa Marseillestä. Niinpä Langin kauppahuoneen puodissa ei myydä mitä tahansa, vaan perusvalikoima on rakennettu rahtikirjojen mukaan.⁴⁷ Lisäksi myynnissä on mm. luonnonkosmetiikkaa ja Raahe-aiheisia matkamuita.

⁴⁶ Langin kauppahuoneen FB-sivut [Viitattu 16.12.2024]

⁴⁷ Rintala, M. 19.12.2020. Piia ja Pasi herättivät henkiin upean Langin Kauppahuoneen – ennen sitä Piia joutui luopumaan aiemmasta unelmasta, mutta elämä yllätti vielä. Ilta-Sanomat. [Verkkoartikkeli]. [Viitattu 16.12.2024]. Saatavana: <https://www.is.fi/asuminen/art-2000007692423.html>



Kuva 5. Langin kauppahuoneen puodin perusvalikoima rakentuu purjelaivojen rahtikirjoissa mainituille tuotteille.



Kuva 6. Yksityiskohdilla on merkitystä. Voisiko kauppahuoneen kahvia juoda mistään muusta, kuin posliinikupista?



Kuva 7. Myös Langin talo vuodelta 1812 koheni sekä ulkoa, että sisältä.

LANGIN KAUPPAHUONE

II LANGIN TALO

Brahenkatu 10

RAAHE

Päihdehuollon yksiköstä laukkukaupaksi, hotellihuoneiksi sekä juhla- ja kokoustiloiksi.

Langin talo eli varsinainen päärakennus rakennettiin alkujaan kauppiasperheen kodiksi. Siellä sijaitsi patruunin ja puukhollarin työhuone, jossa tehtiin varsinaista tukkukauppaa ympäri Suomen ja koko maailman. Viimeksi rakennuksessa toimi päihdehuollon yksikkö ennen omistajan vaihtumista. Nykyään päärakennuksessa sijaitsee kolme hotellihuonetta, Piia Vähäsälön Utua-laukkujen Showroom-myymäälä ja suunnittelutoimisto sekä juhla- ja kokoustila.

Rakennuksen muutosprosessi

Langin talo käsittää vuonna 1812 rakennetun ja suojellun arvorakennuksen, jonka koko on 472 kerrosneliötä.⁴⁸



Kuva 8. Upea alkuperäinen kattomaalaus pääsi jälleen ihmisten nähtäville ja sai seurakseen seinän yläreunaa kiertävän sapluunakoristelun.

Päärakennuksessa oli myöhempien kerrosten alla säilynyt vanhoja, alkuperäisiä pintoja. Purkutöissä koettiin ilon hetkiä, kun paljastui esim. kaunis alkuperäinen lattia. Kaiken kruunasi alun perin pienen salin katossa ollut upea kattomaalaus, joka tuli nyt näkyviin kolmessa eri huoneessa.

⁴⁸ Jaatinen, S. 1.9.2017. Langin Alakartano haluaa ostaa Langin päärakennuksen. Raahen Seutu. [Verkkoartikkeli]. [Viitattu 16.12.2024]. Saatavana: <https://www.raahenseutu.fi/langin-alakartano-haluaa-ostaa-langin-paarakennuksen/354020>

Entiseen patruunin työhuoneeseen sijoitettiin Utua-laukkujen myymälä ja suunnittelustudio.



Kuva 9. Entisessä patruunin työhuoneessa sijaitsee nyt viehättävä laukkukauppa.

Kokous- ja juhlatilat on varustettu modernilla kokoustekniikalla uniikki interiööri huomioiden. Tiloihin sijoitettiin myös lisää hotellihuoneita, joita on nyt yhteensä seitsemän. Kaikkiin hotellihuoneisiin rakennettiin harkituin muutoksin oma wc/kylpyhuone. Majoitustilojen kaikki huoneet on nimetty ja sisustettu Langilla vaikuttaneiden henkilöiden mukaan. Jokaisella huoneella on oma tarinansa.

Cortenkatu 13:ssa sijaitseva Kapteeni Himangan talo siirtyi osaksi Langin Kauppahuoneen kokonaisuutta vuonna 2019.

Helmikuussa 2020 valmistui Kapteenin talon pihapiiriin tunnelmallinen ja aito vanhan ajan puulämmitteinen sauna, jonka pukuhuoneen alkuperäinen takka on kunnostettu. Lauteet ovat haapaa ja ne on veistetty paikan päällä puusepän käsityönä. Peseytyminen tapahtuu kauhalli saavista ammentaen, kuten ennen vanhaan. Saunan lauteille mahtuu kerralla 9 henkilöä ja saunatuvan pöytien ääreen 18 henkilöä.

Langin sisäpihalla asiakkaita palvelee kesäkahvila Kivimakasiini, jonka eteen on rakennettu yksi kolmesta terassista. Sisäpihalla järjestetään kesäisin mm. ulkoilmakonsertteja. Pihapiirissä asiakkaiden ilona on lisäksi leikkimökki sekä kukko kanoi-neen.



Kuva 10. Langin talon kokous- ja juhlatilat on varustettu modernilla kokoustekniikalla.



Kuva 11. Jenny-rouvan huone.



Kuva 12. Patruunin makuukamari.



Kuva 13. Myös Kapteeni Himangan talo kuuluu nyt Langin Kauppahuoneeseen.



Kuva 14. Kapteenin talon pihapiirissä sijaitsee aito vanhan ajan sauna.



Kuva 15. Saunan pukuhuonekin tulvii tunnelmaa.



Kuva 16. 1840-luvulla rakennetussa kivimakasiinissa toimii kesäkahvila, josta löytää pienen syötävän lisäksi matkamuistoja.

Nykytilanne

Langin kauppahuone on avoinna ympärivuotisesti. Yrittäjät työllistävät kokoaikaisesti 10 henkilöä, ja keskimäärin 12 kesätyöntekijää. Omassa keittiössä valmistetaan sekä leivonnaiset, että ateriat ja catering-palvelut.⁴⁹

Kauppahuoneesta on kehittynyt suosittu matkailuvetonaula. Langin kauppahuoneelle on myönnetty mm. Pro Raahen -mitali vuonna 2019 tunnustuksena merkittävästä, laajalle vaikuttavasta, yritteliästä toiminnasta raahelaisen kulttuurielämän ja -historian hyväksi. Vuonna 2022 Leader-ryhmä Nouseva Rannikkoseutu antoi Langin Kauppahuoneen yrittäjälle, Piialle, Maaseudun kehittäjä -tunnuksen. Pohjois-Pohjanmaan kulttuuriympäristötoimikunta myönsi 2024 Langin kauppahuoneelle Viisikanta-rakennussuojelupalkinnon. Langin palkitsemisperusteluna oli kohteen alkuperäisessä

49 Vähäkangas, K. Ei päiväystä. Piia Vähäsalo – Langin Kauppahuoneen henkiin herättäjä ja Utua-tuotemerkin luoja. Naisten ääni! [Verkkoartikkeli]. [Viitattu 13.12.2024]. Saatavana: <https://www.naistenaani.fi/piia-vahasalo-langin-kauppahuoneen-henkiin-herattaja-ja-utua-tuotemerkin-luoja/>

asussa säilyttäminen, esimerkiksi restaurointityö ja perinteitä kunnioittava rakennusten käyttötarkoituksen muutos. Erityisen mainittavaa oli perinteitä kunnioittava rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan säilyttäminen⁵⁰.

3.2. Frantsilan kehäkukka

**Yrjö-Koskisentie 1
HÄMEENKYRÖ**

**Kansakoulusta kasvisravintolaksi ja luontais-
tuotteita myyväksi matkailukohteeksi**

Agronomit Virpi Raipala-Cormier ja hänen puolisonsa Jim Cormier ostivat vuonna 1977 Virpin sukulilan, jolle pariskunta perusti Frantsilan Luomuyrtilän. Luonnonkosmetiikan ja luontais tuotteiden valmistus alkoi 1980-luvun alussa. Tämän toiminnan oheen he perustivat Frantsilan Kehäkukka-nimisen luontais tuotemyymälän sekä Frantsilan Hyvän Olon keskuksen. Luomuyrtilä on luomuyrttiljelyn ja -yrttituotteiden uranuurtaja Pohjoismaissa. Nykyisin Frantsila Oy:n brändäävät luomutuotteet ja Frantsilan Tilan luontais hoidolliset kokonaisuudet ja –koulutukset tunnetaan aina Japania myöten. Sukupolvenvaihdon myötä Jupiter Cormier puolisonsa Anna Karhu-Cormierin kanssa ovat yrtilän nykyiset tuottajat.

Frantsilan Kehäkukka perustettiin taloon, joka oli rakennettu kansakouluksi vuonna 1878. Kouluna talo toimi vuoteen 1966 saakka, minkä jälkeen talossa oli vuokra-asuntoja, sekä kansalaisopiston ja erilaisten yritysten toimintaa. Vuonna 1986 Frantsilan Kehäkukka vuokrasi rakennuksen kunnalta, ja vuonna 2014 yrittäjäpari Tiina ja Olli Ahonen ostivat talon itselleen jatkaen sen toimintaa kahvila-ravintolana ja Frantsilan luontais tuotteiden myymälänä.⁵¹

Sijainti

Frantsilan Kehäkukka sijaitsee Hämeenkyrön kirkonkylän keskustassa, Pappilanjoen rannalla, 30

minuuttia Tampereelta Vaasaan päin vanhan Tampereentien varrella.

Hämeenkyrön kunnan väkiluku on 10 319 vuonna 2023. Hämeenkyrön naapureina ovat Ikaalisten kaupunki (väkiluku 6 850), Nokian kaupunki (35 647), Sastamalan kaupunki (23 515) ja Ylöjärven kaupunki (33 677).⁵²



Kuva 17. Myymälässä on saatavilla Frantsilan luomuyrtilän luontais tuotteita.

Rakennuksen muutosprosessi

Hirsirunkoisissa rakennuksissa kunnostusprosessi on useimmiten sama riippuen tarvittavista toimenpiteistä; vaihdetaan huonokuntoisia hirsii, korjataan alapohjaa, lisäeristetään ensisijaisesti lattiat ja yläpohja, tarvittaessa seinät ulkopuolelta, jne. Perussääntö on, että käytetään perinteisiä menetelmiä ja materiaaleja, eikä turhaan korjata ehjää tai toimivaa.

Nykytilanne

Frantsilan Kehäkukassa on talonpoikaistyyliin sisustettu kahvila, kasvisravintola sekä luontais tuotemyymälä. Leivonnaisista suurin osa valmistetaan omassa keittiössä. Ravintola äänestettiin Suomen 7. parhaaksi lounaspaikaksi vuonna 2024. Lisäksi rakennuksessa on Hämeenkyrön matkailuinfo. Kesäisin käytössä on joenrantaterassi, paikallisten käsityöläisten puoti ja käsityöpajat, kesäkirpputori, taidenäyttelyt, sekä yrtiläpuutarha.

Frantsilan brändin kokonaisuuteen kuuluvat yrtilän vanhat rakennukset toimivat Frantsilan Tilana, joka tuottaa räätälöityjä ohjelmapalveluita, luentoja, lyhytkursseja, sekä TYKY- ja TYHY-koulu-

50 Langin kauppahuoneen FB-sivut [Viitattu 16.12.2024]. Myös kaikki Langin Kauppahuoneen kuvat yrityksen FB-sivuilta. Saatavana: www.facebook.com/langinkauppahuone

51 Frantsilan Kehäkukka. Ei päiväystä. Historia. [Verkkosivu]. [Viitattu 6.11.2024]. Saatavana: <https://frantsilankehakukka.fi/frantsila/historia/>

52 Tilastokeskus. Kuntien avainluvut / 2023 aluejaolla / Kuntien avainluvut 1987-2023



Kuva 18. Rakennus toimi kansakouluna vuoteen 1966 saakka.



Kuva 19. Entinen koulu uudessa käytössä kahvila-ravintolana ja luontaistuotteiden myymälänä.



Kuva 20.
Frantsilan
kehäkukan
kasvisravintola
on suosittu
lounaspaikka.

tustilaisuuksia. Tarjolla on mm. hartia- ja niskahoi-toja, kasvohierontaa, yrttipolku-, tuoksupaja-, hoi-tava parfyymi-, sekä turve- ja yrttisaunaelämyksiä. Frantsilassa on koulutettu niin luontaishoitajia kuin yrttiterapeutteja jo useamman vuosikymmenen ajan. Tilalla on myös kokous-, majoitus- ja lomai-lumahdollisuus. Tämän toiminnan myötä idylliseen ympäristöön rakennetusta kokonaisuudesta on ke-hittynyt merkittävä, ympärivuotinen matkailukohde. Frantsila on saanut runsaasti tunnustusta ja palkit-tu vuosien mittaan monin erilaisin palkinnoin.⁵³

”Maailma on muuttunut viime vuosina. Moni nuori muuttaa maalle ja haluaa elää, kuten mi-näkin, rauhassa luonnon keskellä. Ihmiset vilje-levät enemmän itse, ja omavaraisuus kiinnos-taa taas uudella tavalla jo maailmantilanteenkin vuoksi. Se on hyvä suuntaus.” (Virpi Raipala-Cormier)⁵⁴



Kuva 21. Ulkorakennus toimii kesäisin paikallisten käsi-töläisten myyntipisteenä.

3.3. Wanha Brankkari

Keskuskatu 1 PARKANO

Palolaitoksesta ravintolaksi

Palolaitos rakennettiin 1950-luvulla. Vuonna 2004 valmistui uusi paloasema, minkä jälkeen vanha toi-mi työpajakäytössä vuoteen 2019 saakka. Vuoden 2020 alussa Parkanon kaupungilla pohdittiin uutta käyttötarkoitusta tyhjäksi jääneelle rakennukselle. Parkanossa on paljon teollisuutta, mutta yritys vie-raiden kestitsemiseen sopivaa ravintolaa ei kau-pungissa ollut, joten sellaiselle oli tilausta. Tuolloin teknisessä lautakunnassa vaikuttava Juha Musta-järvi huomasi rakennuksen potentiaalin. Mustajär-vi kuuluu kuuden paikallisen ystävyksen joukkoon, joka päätti perustaa palolaitokseen ravintolan. Yrityksen nimeksi tuli Melkein7veljestä Oy. Muut osakkaat ovat Tommi Laurinaho, Petri Niinimäki, Tomi Mansikkaviita, Sami Kautto sekä Valtteri Si-vula. Elokuussa 2020 avautunut Ravintola Wanha Brankkari nimettiin sijaintipaikan historiaa kunnioit-taen.⁵⁵

Yrittäjillä oli vuosien kokemus yritystoiminnasta, mutta ravintola-alan osaamista heillä ei ollut. Niin-pä ravintolassa työskentelee palkattu ravintolapääl-likkö ja keittiömestari, jotka vastaavat ravintolan operatiivisesta toiminnasta⁵⁶.



Kuva 22. Palolaitos ennen muutosta.

53 Frantsilan Kehäkukka. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. [Viitattu 6.11.2024]. Saatavana: <https://frantsilankehakukka.fi/>

54 Pesonen, H. 26.11.2022. Virpi Raipala-Cormier luopui yrityksen johdosta mutta ei malta jäädä eläkkeelle: ”Toivon, että lapseni eivät tekisi yhtä paljon töitä kuin minä”. Eeva [Verkkoartikkeli]. [Viitattu 6.11.2024]. Saatavana: <https://www.eeva.fi/jutut/virpi-raipala-cormier-ei-malta-jaada-elakkeelle>

55 Kulmala, V. 9.8.2021. Parkanon pramein ravintola avattiin keskelle korona. Pirkanmaan yrittäjät. [Verkkoartikkeli]. [Viitattu 8.11.2024]. Saatavana: <https://www.yrittajat.fi/uutiset/parkanon-pramein-ravintola-avattiin-keskelle-korona/>

56 Sivula, V. 28.11.2024. Osakas, yrittäjä. Melkein7veljestä Oy. Sähköpostihaastattelun vastaukset.



Kuva 23. Paloautotallin ovet vaihtuivat suuriin, seinän korkuisiin ikkunoihin.

Sijainti

Wanha Brankkari sijaitsee Parkanon kaupungin keskustassa.

Parkanon kaupungin väkiluku on 6 123 vuonna 2023. Parkanon naapureina ovat Ikaalisten kaupunki (väkiluku 6 850), Jämijärven kunta (1 682), Kankaanpää (12 394), Karvian kunta (2 216), Kihniön kunta (1 749), Kurikan kaupunki (19 759) ja Ylöjärven kaupunki (33 677).⁵⁷

Muutosprosessi

Palolaitos oli käytännössä alkuperäiskunnossa ennen asbestikartoitusta ja muutosten aloittamista. Tilojen muutossuunnittelu teetettiin Talosuunnittelu P. Viitasalolla. Yrittäjät tekivät purkutyöt talkoona, ja muutoksen edellyttämät rakennustyöt tehtiin yhteistyössä paikallisten rakennusyritysten kanssa. Yrittäjillä on monipuolista aiempaa kokemusta yrittäjyydestä, mistä oli hyötyä erityisesti ravintolan rakentamisvaiheessa. Yhdellä osakkaalla on raken-

nusurakointiyritys, yksi työskentelee LVI-alalla, yksi kylmälaiteteollisuudessa, kaksi metalliteollisuudessa ja yhdellä on kokemusta palveluliiketoiminnasta turvallisuusosalta.

Muutoksessa sisäseinien vanha tiilipinta otettiin esiin poistamalla niiden pinnassa ollut tasoitekerros. Tiloihin rakennettiin kokonaan uudet saniteetitilat, keittiötilat ilmanvaihtolaitteineen sekä koko muu tekniikka lattialämmitysputkistosta alkaen aina LVI- ja sähkötekniikkaan. Ravintolaan asennettiin vesikiertoinen lattialämmitys. Kiinteistön lämmitysmuoto on kaukolämpö, lisäksi ravintolassa on ilmalämpöpumppuja. Sisustusarkkitehti Sari Selin-Perrin suunnitteli sisätilat.

Kiinteistön perusparannukseen käytettiin 216 000 € ja kaluston hankintaan 140 000 €. Ruokavirastolta sekä Aktiivinen Pohjois-Satakunta ry:ltä Leaderista saatiin tukea ravintolan perusparannusmenoihin 33 400 € ja kalustohankintoihin 16 500 €. Pankkilainaa haettiin 140 000 € ja yrittäjät pääomittivat yhtiötä 55 000 €. Lisäksi lähipiiriyhtiöt ovat rahoittaneet ravintolan rakentamista noin 180 000 € edestä (summat alv 0%). Parkanon Kaupunki ei ole osallistunut rakentamiskustannuksiin, mutta tilojen vuokra on kohtuuhintainen.

⁵⁷ Tilastokeskus. Kuntien avainluvut / 2023 aluejaolla / Kuntien avainluvut 1987-2023



Kuva 24. Lasitettu terassi lisää asiakaspaikkoja kevästä syksyyn.

Vuosittaisia kiinteistön korjauskuluja 2020–2023 on ollut 10 000 €/v, ja pienkalustoa on vuosina 2020–2024 hankittu 37 000 €:lla.⁵⁸

Nykytilanne

Kaupungin vanha paloasema sai uuden elämän tunnelmallisena ruoka- ja iltaravintolana. Sisustus on pidetty rosoisen rentona säilyttämällä palolaitoksen vanhat, punatiiliset seinät sekä useita mielenkiintoisia rakennuksen alkuperäisestä käyttötarkoituksesta muistuttavia yksityiskohtia. Sisustukseen on lisätty yhden osakkaan metalliyrityksessä tehtyjä metallielementtejä. Ravintola käyttää enimmäk-

seen n. 50–60 kilometrin säteellä tuotettuja raaka-aineita, kuten paikallisen kalastajan pyytämää kalaa. Arkipäivinä tarjolla on lounasbuffet, iltaisin tilaukset tehdään á la carte -listalta. Juomavalikoimassa on tarjolla paitsi alkoholijuomia, myös alkoholittomat vaihtoehdot sekä erikoiskahvit. Kevästä syksyyn ravintolalla on käytössä näyttävä lasitettu terassi, mikä nostaa asiakaspaikkojen määrää merkittävästi.⁵⁹

Ravintolan koko henkilökunta on melkein 7 veljestä Oy:n palkkalistoilla. Tällä hetkellä yritys työllistää noin 14 työntekijää. Yhteistyössä paikallisten tapahtumatuottajien kanssa Wanhassa Brankkarissa järjestetään myös erilaisia tapahtumia.⁶⁰

58 Sivula, V. 28.11.2024. Osakas, yrittäjä. Melkein7veljestä Oy. Sähköpostihaastattelun vastaukset.

59 Kulmala, V. 9.8.2021. Parkanon pramein ravintola avattiin keskelle korona. Pirkanmaan yrittäjät. [Verkkoartikkeli]. [Viitattu 8.11.2024]. Saatavana: <https://www.yrittajat.fi/uutiset/parkanon-pramein-ravintola-avattiin-keskelle-koronaa/> sekä Wanha Brankkari [Verkkosivu]. [Viitattu 8.11.2024]. Saatavana: <https://www.wanhabrakkari.fi/>

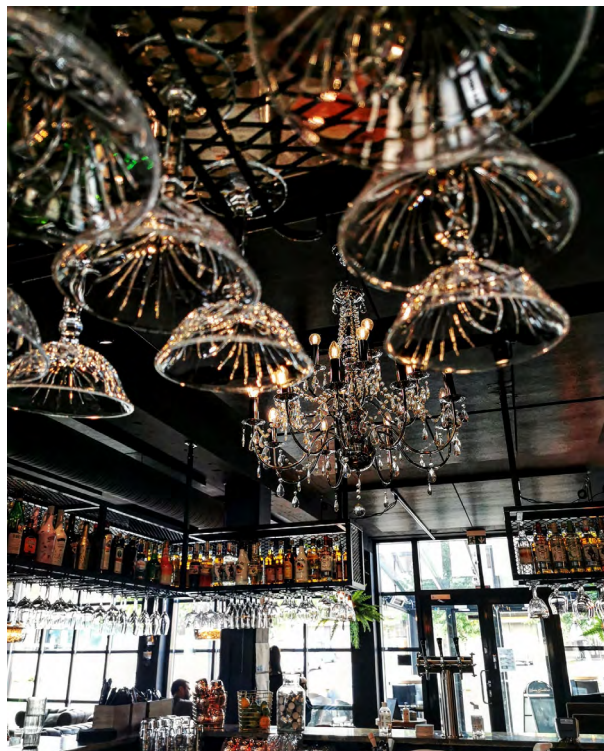
60 Sivula, V. 28.11.2024. Osakas, yrittäjä. Melkein7veljestä Oy. Sähköpostihaastattelun vastaukset.



Kuva 25. Ravintolan tilat toimivat sekä ruokailijoille että illanistujaisiin.



Kuva 26. Palolaitoksen punatiilinen seinäpinta luo sisätilaan rosoista rentoutta.



Kuva 27. Tyylikäs sisustus on ammattilaisen suunnitteleva.

3.4. Havremagasinet

Väpnaregatan 13c
HÄSSLEHOLM, SKÅNE, RUOTSI

Kauramakasiinista kunnan virastotaloksi

Kauramakasiini rakennettiin armeijan hevosten kauravarastoksi vuosina 1917–1919. Se oli yksi maan neljästä varastosta, joiden tehtävänä oli varmistaa kauran riittäminen hevosille, joilla oli tuolloin suuri merkitys Ruotsin armeijan kuljetusten kannalta.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan, puurunkoisen rakennuksen julkisivut on tehty käsin lyödyistä tiilistä. Rakennuksessa on kellarin lisäksi kuusi kerrosta ja 172 ikkunaa, ja sen pinta-ala on 3 062 m² sekä kellarin 443 m².

Vuonna 1986 Ruotsin puolustusvoimat myi rakennuksen varastoksi yksityiselle yritykselle. Hässleholmin kunnan omistama HIBAB (Hässleholms Industribyggnads AB) osti rakennuksen vuonna 2002 ja lähti kehittämään siihen uutta toimintaa. Kiinteistö peruskorjattiin vuosina 2016–2017. Suurta huomiota kiinnitettiin siihen, että makasiinin alkuperäiset vanhat rakenteet saatiin säilymään.⁶¹

Muutosprosessi

Kaikki puutavara oli sahattu rakennuspaikalla, ja rautatien läheisyys oli mahdollistanut julkisivuverhoukseen ja kattoon tarvittavien tiilien toimituksen. Rakenteiden kokoamiseen oli käytetty tuhansia käsin taottuja pultteja. Vahvat puupalkit ja -pilarit oli mitoitettu ja liitetty toisiinsa niin, että ne kantoivat 1500 tonnia kauraa ja 1000 tonnia muita hyödykkeitä, kuten papuja, kahvia ja näkkileipää, myöhemmin myös mm. silliiä, juustoa, jauhoja ja ryynejä. Pilarit kulkevat pystysuunnassa rakennuksen kaikissa kerroksissa ja ovat 2,5 metrin etäisyydellä toisistaan sekä pohjois-eteläsuunnassa että itä-länsisuunnassa.⁶²



Kuva 28. Makasiinin tehtävä oli varmistaa kauran riittäminen Ruotsin armeijan hevosille.



Kuva 29. Ylimmän kerroksen avarat tilat kaari-ikkunoihin ennen muutoksia.



Kuva 30. Sama ylimmän kerroksen tila toimii nyt valoisana ja viihtyisenä kokouksille ja muihin tarkoituksiin.

61 ALT Hissar och rulltrappor. 18.1.2023. Specialanpassad hiss i unika Havremagasinet. [Verkkoartikkeli]. [viitattu 11.11.2024]. Saatavana: <https://www.althiss.se/case/specialanpassad-hiss-i-unika-havremagasinet-40>

62 Hässleholms Industribyggnads AB. Ei päiväystä. Havremagasinet – en väl bevarad historia. [Verkkoartikkeli]. [viitattu 11.11.2024]. Saatavana: <https://hibab.se/havremagasinet/files/assets/common/downloads/publication.pdf>



Kuva 31. Julkisivua on korjattu muun muassa uusilla, käsin tehdyillä tiilillä.

Vuonna 1955 rakennus kunnostettiin elintarvikkeiden varastointia ja käsittelyä varten. Tässä yhteydessä siihen asennettiin myös tavarahissi. 1960-luvulla makasiinin piha asfaltoitiin, lastauslaitureiden päälle lisättiin katot, ja henkilökunnalle rakennettiin wc- ja suihkutilat. Elintarvikkeiden lisäksi rakennuksessa varastoitiin mm. armeijan vaatteita.

1980-luvulla rakennuksen ostanut yritys oli lisännyt rakennuksen eteläiseen osaan uuden sisäänkäynnin, väliseiniä, jyrkät raput toiseen kerrokseen, sekä päällystännyt lattialankut muovimatoilla. Runsaskaan lämmittäminen ei riittänyt poistamaan kylmyyttä ja kosteutta. Rakennuksen kylmänä varastona toiminutta pohjoista osaa ei ollut muutettu vuoden 1955 korjausten jälkeen. Jäljellä olivat mm. varastotiloihin suuntautuvalta raskaalta liikenteeltä suojanneet lattioiden metallilevyt, suuret pylväät ja palkit, pohjakerroksen suuri vaaka, lastaus- ja purkuportit lastauslaitureineen, kerroksia yhdistävät kiviportaat, sekä tavarahissi. Katto oli kuitenkin suojannut rakennusta suuremmilta vaurioilta. Tämä oli lähtötilanne, kun HIBAB osti kiinteistön vuonna 2002.

Rakennus liitettiin kaukolämpöön vuonna 2004. Vuonna 2011 kunnostettiin piha-alue, istutettiin pieni puisto, purettiin rakennuksen sisäänkäyntiä peittänyt varasto, sekä laadittiin pohjapiirroksia, joiden

avulla oli mahdollista markkinoida tulevia tilaratkaisuja potentiaalisille vuokralaisille.

Vuonna 2014 Hässleholmin kunnan It-osasto päätti muuttaa makasiinin toiseen kerrokseen rakennettuihin toimistotiloihin. Pian kerrokseen alkoi tulla myös muita kunnan toimintoja.

Sesam Arkkitehtitoimiston Helena Nyholm palasi piirustusten ääreen. Tehtävänä oli luoda makasiinista moderni ja avoin toimistoympäristö kunnioittaen rakennuksen historiaa. Hän mietti yhdessä HIBAB:in kanssa, miten mm. paloturvallisuutta, äänieristystä ja ilmanvaihtoa koskevat määräykset täytetään uhraamatta rakennuksen historiallista arvokkuutta.⁶³

Havremagasinetin luona on nyt runsaasti pysäköintitilaa, pieni puisto penkkeineen, sekä muratin peittämiä aidanteita. Julkisivun irtotaisat rappaukset on uusittu ja reiät paikattu uusilla, käsin tehdyillä tiilillä. Julkisivun yläreunaa pitkin sekä neljännen ja viidennen kerroksen välissä kulkevat friisit on kunnostettu käsityönä, kerros kerrokselta rakennuksen jokaisella sivulla. Vanha tiilikatto on vaihdettu uuteen saumapeltikatteeseen. Uudet ikkunat on valmistettu vanhojen kopioiksi. Niiden puitteet

63 Hässleholms Industribyggnads AB. Ei päiväystä. Havremagasinet – en väl bevarad historia. [Verkkoartikkeli]. [Viitattu 11.11.2024]. Saatavana: <https://hibab.se/havremagasinet/files/assets/common/downloads/publication.pdf>



Kuva 32. Virastotalon käytävät on sijoitettu makasiinin vanhojen palkkien ja pylväiden väliin.

on maalattu toisesta kerroksesta ylöspäin punaisiksi, ja alimmassa kerroksessa tummanvihreiksi. Rautatien puoleisella sivulla vanha lastauslaituri on korvattu uudella, tummaksi petsatusta puusta rakennetulla ja rautakaitein varustetulla laiturilla. Etupuolen betoninen lastauslaituri on kunnostettu ja varustettu uusilla teräsportilla sekä invaluisalla. Uusi katos suojaa sisäänkäyntiä.

Ensimmäisessä kerroksessa on vastaanottotiski. Tiskin, ruokasalin ja hissin välinen lattia on kohokuvioitua metallilevyä, joka muistuttaa ajasta, jolloin varaston lattiat oli suojattu samaan tapaan metallisilla levyillä. Ruokasalissa on säilytetty vanhat puulattiat, joista poistettiin ylimääräiset naulat ennen kevyttä hiontaa ja mattalakkausta. Naulanreiät ja käytön jäljet saavat kertoa rakennuksen historiasta.



Kuva 33. Vanha tavarahissi vaihtui moderniin hissiin, joka suunniteltiin rakennusta varten.

Vanha tavarahissi on vaihdettu ruostumattomasta teräksestä ja messinkilevystä valmistettuun moderniin hissiin. Ruokasalissa on entisten lastausovien tilalla suuret lasiseinät, joista valo virtaa sisätiloihin. Puurakenne näkyy kaikissa kerroksissa. Kaikki puupinnat on maalattu palonkestävällä maalilla ennen katon ja sisäseinien asennusta. Ylimmässä kerroksessa on kolme kokoustilaa. Kahteen niistä on asennettu kattoikkunat. Päätyjen suurista kaari-ikkunoista on näkymät etelään kaupungille, ja pohjoiseen maaseudulle.⁶⁴

Sisustuksen väriytykseen on saatu inspiraatiota rakennuksen historiasta. Falunpunaista löytyy detailjeista ja seinistä, kullankeltaiset sävyt seinissä, lattioissa ja ovissa muistuttavat keltaisesta kaurasta, jota rakennuksessa aikoinaan varastoitiin.

Toimistotilat on sijoitettu kantavien palkkien väliin. Jokainen palkki pultteineen, halkeamineen ja epätasaisuuksineen on näkyvissä. Toimistojen kevyitä väliseiniä voi siirtää tai poistaa, jos vuokralaisten tilatarpeet muuttuvat. Jokaisessa kerroksessa on 26 toimistoa kokoustiloineen. Kaiken kaikkiaan rakennuksessa on 126 toimistoa.

Talon ilmastointijärjestelmä sijaitsee kellarissa, jonne putkistot on asennettu tilan asettamissa rajoissa. Ilmastointiputket, jotka ulottuvat talon jokaiseen kerrokseen, on asennettu seinien sisälle. Kellarissa on myös arkistoja, varastoja ja tekniikkaa. Kosteusongelmien välttämiseksi kellarissa ei ole käytetty orgaanisia rakennusmateriaaleja.

64 Håssleholms Industribyggnads AB. Ei päiväystä. Havremagasinet – en väl bevarad historia. [Verkkoartikkeli]. [Viitattu 11.11.2024]. Saatavana: <https://hibab.se/havre-magasinet/files/assets/common/downloads/publication.pdf>

Kellarista ylimpään kerrokseen saakka johtavat kiviportaavat ovat hyvässä kunnossa, ja ne on vain puhdistettu kunnostuksen yhteydessä. Niihin lisättiin toinenkin käsikaide. Portaikon valokytkimet ovat samanlaiset kuin alkuperäiset bakeliittiset. Koodilukot ovat modernit.⁶⁵



Kuva 34. Halkeamat ja epätasaisuudet saavat näkyä, eikä rakennuksessa ole ainuttakaan suoraa kulmaa. Tämä on edellyttänyt kunnostajilta suurta ammattitaitoa.

Sijainti

Havremagasinet sijaitsee Hässleholmin keskustajaman tuntumassa.

Hässleholmin kunnan väkiluku on viimeisimmän laskennan mukaan 52 309.⁶⁶ Kunnassa on liitosten myötä 16 taajamaa, joiden osuus kunnan väestöstä vuoden 2010 lopussa oli 79,2 prosenttia. Kunnan keskustajamassa on asukkaita n. 18 500. Naapurikuntia ovat Örkelljunga (10 131), Perstorp (7 485), Klippan (17 590), Höör (16 595), Hörby (15 652), Kristianstad (84 686), Östra Göinge (14 936) ja Osby (13 258).⁶⁷

Nykytilanne

Havremagasinet toimii Hässleholmin kunnan moderneina toimistotiloina.

Rakennuksessa ei ole ainuttakaan suoraa seinää tai kulmaa, vaan mitat on säilytetty sellaisinaan ja ne vaihtelevat kaikkialla. Tämä on edellyttänyt suurta ammattitaitoa ja sitoutumista kaikilta työntekijöiltä koko kunnostuksen ajan.

Pimeällä julkisivun ulkovalaisimet korostavat rakennuksen arkkitehtuuria ja kauniita tiiliä. Joidenkin huoneiden lamput saavat palaa myös yöllä, jotta ne luovat lämpöä pimeyteen. Maaperään kiinnitetyt valopisteet valaisevat puistoa, ja katuvalot parkkipaikkaa sekä sisäänkäyntiä.

Rakennuksessa on vain yksi, valvottu sisäänkäynti, mikä lisää sen turvallisuutta tarvittaessa. Rakennukseen pääsevät ainoastaan ne henkilöt, joilla on kulkulupa.

”Erilaiset käsityöläiset ovat yhdessä käyttäneet yli 50 000 työtuntia ja tehneet fantastista työtä hyvin tuloksin. Ylpeydellä voimme sanoa olleemme mukana projektissa.” Roger Svensson, VD Göinge Bygg & Fastighets AB.

”Peruskorjaus maksoi vajaat 50 miljoonaa kruunua. Jos vertaa siihen, mitä uuden rakentaminen olisi tullut maksamaan, kustannukset jäivät siitä alle puoleen. Ajatelkaa, miten monta toimistoa ja miten paljon tilaa oli mahdollista saada puolella uudisrakentamisen hinnasta samalla, kun säilytettiin kulttuurihistoriallisesti arvokas ja hieno ympäristö. Muodonmuutos moderneiksi toimistoiksi on ollut fantastinen projekti. Sinnikkäällä työllä saavutettu lopputulos saa tuntemaan suurta ylpeyttä. Käsityöläiset ovat todella tehneet parhaansa. Heidän sitoutumisensa näkyy laadussa ja lopputuloksessa.” Kent Johannesson, VD HIBAB.

”Kyseessä on ollut poikkeuksellinen projekti, jonka suojeluarvot näkyvät mm. vuosikymmenten käytössä kuluneissa materiaaleissa. Kaikki materiaalit ovat läpikotaisin aitoja, mikä tarkoittaa, että talo vanhenee arvokkaasti ja tulee koko ajan yhä kauniimmaksi. Lopputuloksena ovat upeat kokoustilat sekä alakerrassa että ylimmässä kerroksessa. Talossa on hyvä olla.” Helena Nyholm, Sesam Arkitektkontor.⁶⁸

65 Hässleholms Industribyggnads AB. Ei päiväystä. Havremagasinet – en väl bevarad historia. [Verkkoartikkeli]. [Viitattu 11.11.2024]. Saatavana: <https://hibab.se/havremagasinet/files/assets/common/downloads/publication.pdf>

66 Sweden statistics. Hässleholm kommun - folkmängd, invandrare, skatt och valresultat. [Verkkosivu]. [Viitattu 18.11.2024]. Saatavana: <https://www.swedenstatistics.se/befolkning/hassleholm-kommun>

67 Sveriges kommuner. Ei päiväystä. Sveriges befolkning. [Verkkosivu]. [viitattu 18.11.2024]. Saatavana: <https://sverigeskommuner.net/befolkning>

68 Hässleholms Industribyggnads AB. Ei päiväystä. Havremagasinet – en väl bevarad historia. [Verkkoartikkeli]. [Viitattu 11.11.2024]. Saatavana: <https://hibab.se/havremagasinet/files/assets/common/downloads/publication.pdf>



Kuva 35. Julkisivun valaisimet korostavat pimeään aikaan rakennuksen arkkitehtuuria ja kauniita tiiliä.

3.5. Havremagasinet Länskonsthall Boden

**Norrbottensvägen 18
BODEN, NORRBOTTEN, RUOTSI**

Kauramakasiinista taidehalliksi

Toinen Ruotsin neljästä kauran varastointiin tarkoitettu makasiini. Bodenin kauramakasiini rakennettiin vuosina 1911–1913. Pinta-alaa rakennuksessa on 3600 m².

Vuoteen 1950 saakka Bodenin makasiini toimitti koko Ylä-Norrlandin sotilasalueelle paitsi rehua hevosille, myös leipäviljaa armeijan myllylle. Vilja-varastona rakennus toimi aina 1970-luvun alkuun saakka, kunnes kahdeksan vuotta myöhemmin suurin osa laitteistoista poistettiin, ja se muutettiin armeijan karttavarastoksi. Vuonna 2001 rakennus suojeltiin, ja vuonna 2010 siinä oli esillä ensimmäinen taidenäyttely. Nykyisin Bodenin kauravarasto on yksi Ruotsin suurimmista taidehalleista.⁶⁹

Sijainti

Boden sijaitsee Pohjois-Ruotsissa Norrbottenin kaakkoisosassa. Havremagasinet sijaitsee Bodenin keskustaajaman ja rautatieyhteyksien tuntumassa.

Norrbottenin lääni on kooltaan lähes neljänneksen Ruotsin pinta-alasta, mutta harvaan asuttu. Suurin osa ihmisistä asuu kaivospaikkakunnilla ja läänin itäosan asutuskeskuksissa. Vuoden 2023 lopussa koko läänin väkiluku oli 248 480 asukasta. Bodenin kunnan väkiluku oli 27 943 asukasta. Naapurikunnat ovat Gällivare (17 330), Övertorneå (3 162), Luleå (79 352), Älvsbyn (7 783) ja Jokkmokk (4 728).⁷⁰



Kuva 36. Toinen Ruotsin neljästä kauramakasiinista toimii nyt Norrbottenin läänin taidegalleriana.

Nykytilanne

Kauramakasiinin mittavat tilat mahdollistavat ainutlaatuisia osallistumisia ja kohtaamisia taiteen parissa. Kansainvälisen näyttelytoiminnan lisäksi rakennuksessa on vilkasta tapahtumatarjontaa, laaja-alaista opetustoimintaa, ateljeetilat, esiintymistilat ja kahvila, jossa tarjotaan paikalla valmistettuja voileipiä, salaatteja ja muita välipaloja.

Taidegalleria keskittyy nykytaiteeseen korostaen ajankohtaisia globaaleja aiheita sekä Norrbottenin ja Barentsin alueen erityistä ympäristöä. Aiheet voivat käsitellä muuttoliikettä, demokratiaa, ilmasto- ja ihmisoikeuksia, integraatiota ja vähemmistöjä – tai yksinkertaisesti sitä, millaista maapallolla on nykyään elää.

69 Havremagasinet Länskonsthall. Ei päivystä. Havremagasinet – Om det unika magasinet och dess historiska användning. [Verkkojulkaisu]. [Viitattu 18.11.2024]. Saatavana: <https://havremagasinet.se/wp-content/uploads/2022/03/Folder-om-huset-SENASTE.pdf>

70 Regionfakta, Norrbottens län. [Viitattu 21.11.2024]. Saatavana: <https://www.regionfakta.com/Norrbottens-lan/Befolkning-och-hushall/Befolkning/Folkmand-31-december-alder/>

Läänin taidegalleriana rakennuksen toimijoilla on myös alueellinen tehtävä, jota he toteuttavat monin erilaisin projektein ympäri maakuntaa. Työtä tehdään Bodenin kunnan ja Region Norrbottenin rahoituksella sekä toiminnan tuotoilla.⁷¹

3.6. Røykkä Resort

**Parantolantie 88
NURMIJÄRVI**

Sairaalaista hotelliksi

Vuonna 1903 valmistui Nurmijärvelle Sääksjärven rantaan keuhkotautiparantola 60–120 potilaalle. Sen suunnitteli tunnetun taiteilijan Helena Schjerfbeckin veli Magnus Schjerfbeck.



Kuva 37. Røykän sairaalana toiminut näyttävä pääarakennus on jugendtyyliä.

Lääkäreiden ja parantolan työntekijöiden asunoksi rakennettiin tontille myös puuhuviloita. 1910- ja 1920-luvuilla parantolaa uudistettiin ja laajennettiin arkkitehti Hjalmar Åbergin suunnitelmien mukaan. Helsingin kaupunginpuutarhuri Svante Ohlsson suunnitteli parantolan ympäristön.⁷² Parantola lakkautettiin vuonna 1932. Helsingin kaupunki osti rakennukset vuonna 1956 ja muutti pa-

rantolan psykiatriseksi sairaalaksi⁷³. Kiinteistöä kunnostettiin ja laajennettiin jälleen vuosina 1981–1984. Røykän sairaala suljettiin vuonna 1989.⁷⁴

Sairaalan vanhin osa on jugendtyylinen tiilestä muurattu päärakennus, kooltaan 6 120 m². Lisäksi sairaalan kokonaisuuteen kuuluu 17 muuta rakennusta. Tontin koko on 45 hehtaaria, ja suurin osa tontilla olevasta metsästä on Natura 2000 -aluetta. Helsingin kaupunki yritti myydä sairaala-aluetta pitkään, mutta sopivia ostajia ei löytynyt. Vuosina 2015–2016 parantola toimi turvapaikanhakijoiden ja pakolaisten vastaanottokeskuksena.

Keväällä 2022 Helsingin kaupunki myi seitsemän kiinteistön kokonaisuuden tarkoitusta varten perustetulle Røykkä Invest Oy:lle 1,5 miljoonalla eurolla. Yhtiön ohjissa oli tuolloin kymmenkunta yrittäjää, mm. tunnettu näyttelijä Jasper Pääkkönen, sekä nurmijärveläiset yrittäjät Jari Pitkälä ja Jussi Klasila.

Nurmijärven elinvoimalautakunta teki kolmikeroista sairaalarakennusta ja kahta huvilaa koskevan poikkeamispäätöksen rakennusten määräaikaista käyttötarkoituksen muutosta varten. Se on voimassa enintään vuoden 2029 loppuun saakka. Tämä antaa Røykkä Invest Oy:lle aikaa kunnostaa rakennukset ja alue seuraavien 5–10 vuoden kuluessa.⁷⁵ Alueelle laaditaan uusi alueen uuden käyttötarkoituksen mahdollistava ja alueen erityisarvot säilyttävä asemakaava.

Røykkä Invest Oy teki sopimuksen majoitustoiminnan operoinnista Forenomin kanssa, ja majoitustoiminta käynnistyi päärakennuksen ensimmäisessä kerroksessa 16 huoneen pilotoinnilla keväällä 2023. Ensimmäisen vaiheen pienimuotoinen majoitustoiminta tähtää useita satoja tuhansia olevien vuosikustannusten järjestyttämiseen. Yhtiön varsinaisena tavoitteena on kehittää kiinteis-

71 Havremagasinet. Ei päivystä. Om Havremagasinet – Ett av Sveriges största rum för samtidskonst. [Verkkosivu]. [Viitattu 21.11.2024]. Saatavana: <https://havremagasinet.se/om-havremagasinet/>

72 Holmlund, S. 18.12.2021. Helsingfors säljer magnifikt "spöklott" där Edith Södergran var patient. [Verkkosivusto]. Huvudstadsbladet. [Viitattu 21.11.2024]. Saatavana: <https://www.hbl.fi/artikel/helsingfors-saljer-magnifikt-spokslott-dar-edith-sodergran-var-patient/>

73 Niemi, L. 6.4.2022. Helsingin kaupunki myi sairaalana toimineen jugendlinnan 1,5 miljoonalla eurolla. Helsingin Sanomat. [Viitattu 21.11.2024]. Saatavana: <https://www.hs.fi/pkseutu/art-2000008733876.html>

74 Halminen, J. 11.3.2024. Toimittajalta | Parantolasta mielisairaalaksi ja viimein hostelliiksi. Nurmijärven uutiset. [Viitattu 21.11.2024]. Saatavana: <https://www.nurmijarvenuutiset.fi/paakirjoitus-mielipide/6613532>

75 Joutsen, T. 12.12.2022. Røykän sairaalan tiloissa saa harjoittaa majoitustoimintaa – käyttötarkoituksen muutos voimassa vuoden 2029 loppuun. [Verkkosivusto]. Nurmijärven uutiset. [Viitattu 21.11.2024]. Saatavana: <https://www.nurmijarvenuutiset.fi/paikalaiset/5583084>

töstä viiden tähden hotelli.⁷⁶ Muutoksia tehdään historiaa kunnioittaen⁷⁷.

Forenom ottaa käyttöönsä vanhoja rakennuksia ja luo niille uuden elämän majoitustiloina. Aikaisemmin Forenom on muuttanut majoitustiloiksi mm. vanhan pankin, vankilan sekä useita toimistorakennuksia Pohjoismaissa.⁷⁸



Kuva 38. Päärakennus nykyasussaan majoituskäytössä.

Sijainti

Röykkä Resort sijaitsee Sääksjärven puhtaan veden äärellä ja mahtavan rauhoitetun luonnon helmassa, noin 45 minuutin ajomatkan päässä Helsingistä.

Nurmijärven väkiluku on 44 785 asukasta vuonna 2023. Naapurikunnat ovat Espoo (väkiluku 314 024), Vantaa (247 443), Tuusula (41 338), Hyvinkää (46 901) ja Vihti (28 811).⁷⁹

Nykytilanne

Forenom operoi Röykkä Hostellia, jossa on useita huoneita majoitustarkoitukseen. 1–4 hengelle tarjotut huoneet varataan Forenomin verkkosivujen kautta, ja niihin voi kirjautua tekstiviestillä saapuvalla koodilla vuorokauden ympäri. Pelkistetyissä huoneissa on yhä nähtävissä entinen sairaalakäyttö. Jari Holopainen Röykkä Invest Oy:stä kertoo,

että tämä on ykkösvaihe tilojen haltuun ottamisessa.⁸⁰

Hostellissa on majoitushuoneiden lisäksi yhteiskäyttöisiä tiloja. Huoneita on vuokrattavissa myös pidempiaikaiseen asumiseen⁸¹. Majoitushuoneissa on pieniä huonekohtaisia eroja. Kahdessa huoneessa on oma parveke järvinäköalalla.⁸²

Historialliseen rakennukseen on tehty nykyaikaisesti varustellut kokoustilat, jotka ovat muunneltavissa niin pieniin tiimitapaamisiin kuin suuriin seminaareihin.⁸³



Kuva 39. Valoisa aulatala.



Kuva 40. Röykkä Hostellin pelkistetyissä huoneissa näkyy entinen sairaalakäyttö.

76 Joutsen, T. 22.2.2023. Majoitustoiminta alkaa Röykan sairaalassa – aluksi 16 huonetta. [Verkkoartikkeli]. Nurmijärven uutiset. [Viitattu 21.11.2024]. Saatavana: <https://www.nurmijarvenuutiset.fi/paikalliset/5739428>

77 Pääkkönen, M. 17.4.2023. Katso kuvat | Röykan sairaalan entiset tilat kiinnostavat kävijöitä – avajaispäivä houkutteli paikalle jopa tuhat ihmistä. [Verkkoartikkeli]. Nurmijärven uutiset. [Viitattu 22.11.2024]. Saatavana: <https://www.nurmijarvenuutiset.fi/paikalliset/5866047>

78 Forenom Oy. 15.4.2023. Tervetuloa tutustumaan uuteen Hostelliimme Röykkään. [Verkkosivu]. [Viitattu 21.11.2024]. Saatavana: <https://www.forenom.com/fi/uutiset/tervetuloa-tutustumaan-uuteen-hostelliimme-roykkaan/>

79 Tilastokeskus. Kuntien avainluvut / 2023 aluejaolla / Kuntien avainluvut 1987-2023

80 Pääkkönen, M. 17.4.2023. Katso kuvat | Röykan sairaalan entiset tilat kiinnostavat kävijöitä – avajaispäivä houkutteli paikalle jopa tuhat ihmistä. [Verkkoartikkeli]. Nurmijärven Uutiset. [Viitattu 21.11.2024]. Saatavana: <https://www.nurmijarvenuutiset.fi/paikalliset/5866047>

81 Oikotie. Ei päiväystä. Vuokra-asunnot, Nurmijärvi, Röykkä. [viitattu 22.11.2024]. Saatavana: <https://asunnot.oikotie.fi/vuokra-asunnot/nurmij%C3%A4rvi/20860815>

82 Forenom Oy. Ei päiväystä. [Viitattu 22.11.2024]. Saatavana: <https://www.forenom.com/hostels/roykka/forenom-hostel-roykka/612?checkin=null&checkout=null&occupants=1>

83 Finland Travel Info. Ei päiväystä. Röykkä Resort. [Verkkosivu]. [Viitattu 22.11.2024]. Saatavana: <https://finlandtravel.fi/listing/roykka-resort/>



Kuva 41. Kahdenkymmenen hengen Punainen Sali palveli alkujaan parantolan biljardihuoneena.



Kuva 42. Vihreään saliin mahtuu 50 asiakasta.

Jugendlinnaksi kutsutun päärakennuksen myöhemmin lisättyyn osaan on ennallistettu huoneita ylempiin kerroksiin. Niistä voi vuokrata vakituisen käyttöön äänieristettyjä työhuoneita. Tällä hetkellä tiloja käyttää yli kymmenen yritystä. Vaihtoehtona on myös work-yhteisölle osoitetut huoneet, joita voi käyttää tarpeen mukaan vapaasti.

Röykä Resortin tilausravintola tarjoilee tuoreista raaka-aineista valmistettuja herkkuja. Vuonna 1972 rakennettu sauna järven rannalla on kunnostettu käyttöön vuonna 2023. Uusitulta laiturilta pääsee uimaan ympäri vuoden. Toinen sauna sijaitsee lähempänä linnamaista päärakennusta.



Kuva 43. Metsäklubi tuo asiakkaat suoraan luonnon maisemiin.

Keväällä 2024 remontoitiin 100-paikkainen Metsäklubi. Keväällä 2025 se laajennettiin 300 ihmistä vetäväksi tapahtumatilaksi.

Tiilestä rakennettu nelikerroksinen tornimainen rakennus toimi alun perin hoitajien asuntolina. Parantolatoiminnan päätyttyä rakennus jäi tyhjilleen, koska siinä ei ollut vesijohtoja eikä viemäreitä. Torni on nyt entisöity, ja se tuli vuokrattavaksi kesäkuussa 2023.

Tornia myydään kaveriporukoille viikonlopun viettopaikaksi, polttariporukoille sekä erityisesti yritysten kokouskäyttöön. Tiloissa on moderni kokousvarustelu, ja ylimmissä kerroksissa elegantisti sisustetut majoitustilat 10 hengelle. Alakerrassa sijaitsevat ruokailu- /kokoushuoneen lisäksi keittiö ja wc sekä suihkutila.

Tornin nykyinen sisustus on suunniteltu skandinaaviseen tyyliin vanhaa kunnioittaen. Katoissa on upeat vanhat valaisimet ja jugend-ikkunoista näkymä suoraan luontoon.

Lepolaksi kutsuttu terassialue, joka oli aikoinaan tarkoitettu tuberkuloosipotilaiden lepäilyyn, on nyt kokousvieraiden käytössä.⁸⁴



Kuva 44. Hoitajien asuntola on muutettu kokous- ja majoituskäyttöön.

84 Venuu.fi-tapahtumatilojen varauspalvelu. Ei päiväystä. Röykä Resort. [Viitattu 21.11.2024]. Saatavana: <https://venu.fi/tilat/roykka-resort-linnan-torni>



Kuva 45. Lettovillan rakennus.

Yliääkärin asunnoksi rakennetussa Lettovillanimisessä puuhuvilassa toimii nyt paikallisia yrittäjiä. Taiteilija ja valokuvaaja Nora Laaksonen järjestää suosittuja ”Paint and Wine” -maalausiltoja, maalauspaikkoja mm. yritysten virkistys-päiviin ja polttareihin. Kirsi Mäkelän yritys tuottaa opastettuja kierroksia alueen rakennuksiin, rentoutushetkiä, erähenkisiä kisailuja, nuotiohetkiä sekä positiivisen elämän vuorovaikutusvalmennuksia yrityksille ja ryhmille. Hän toimii yrittäjänä myös Lettovillan kahvilaravintolassa, joka palvelee kaikkia Rönkä Resortissa järjestettäviä tapahtumia.

Lisäksi Lettovillaan on kesällä 2024 remontoitu Herrainhuone, jossa voi kokoustaa ja ideoida. Hirsiseinät, vanha kaakeliuuni ja järvimaisema tuovat tunnelman tilaisuuteen. Marjaana Vuorisalon yritys Rönkän Ompelimo & Sisustuspuoti sijaitsee alueella toisessa rakennuksessa.⁸⁵



Kuva 46. Alueella on useita rakennuksia, joista osassa on vuokralaisina toisia yrityksiä.

Rakennuksia kunnostetaan ja tiloja kehitetään koko ajan. Myös yrityksiä on tullut lisää, joten tilanne muuttuu ja päivittyy jatkuvasti.

”Me tajuttiin, että tää paikka on maaginen siksi, kun tämän 120 vuoden historia on niin mielenkiintoinen.” Rönkä Invest Oy, Jari Pitkälä.⁸⁶

3.7. Town Hall Café & Bakery

Parviaisentie 9 SÄYNÄTSALO

Kunnantalosta kahvila-leipomoksi ja matkailukohteeksi

Kunnantalon suunnitteli arkkitehti Alvar Aalto, ja se rakennettiin punatiilestä vuosina 1949–1952. Alusta lähtien arkkitehdit ja alan opiskelijat ympäri maailmaa alkoivat vierailla Säynätsalossa tutustumassa kunnantaluon.⁸⁷

Säynätsalon liityttyä Jyväskylään vuonna 1993 rakennus oli vähäisellä käytöllä ja lopulta suljettuna, mutta siitä huolimatta sitä matkustettiin katsomaan ulkomailta saakka. Rakennustaiteellisesti arvokkaana se suojeltiin vuonna 1994 rakennus-suojelulailla, ja vuonna 1998 valmistui laaja peruskorjaus. Jyväskylän kaupungin palvelupisteen toiminta talossa päättyi vuonna 2016. Arkkitehtoninen vierailukohde oli yhä olemassa, mutta oli löydettävä keinot pitää se yleisölle avoimena.

Kunnantalon omistava Jyväskylän kaupungin Tilapalvelu lähti yhteistyöhön Harri Taskisen kanssa, ja suojeltuun rakennukseen tehtiin nykyaikaiset tilat kahvila-leipomolle. Säynätsalon kunnantalon toimintojen aktivoimiseksi perustettiin Tavolo Bianco Oy syksyllä 2017. Taskisen luotsaama yritys tuottaa kunnantalosta vuokraamissaan tiloissa matkailu-, majoitus- ja tapahtumapalveluita sekä harjoittaa arkkitehtuurin, muotoilun ja visuaalisten taiteiden residenssitoimintaa.⁸⁸

86 Zitting, M. 2.6.2023. Upea jugendlinna sai uudet omistajat – Entinen mielisairaala palvelee nyt matkailijoita. [Verkkotalehti]. Iltalehti. [Viitattu 22.11.2024]. Saatavana: <https://www.iltalehti.fi/matkajutut/a/8da8a130-7900-437f-8455-3c3c869b9308>

87 Säynätsalon kunnantalon esite. Ei päiväystä. [Viitattu 26.11.2024]. Saatavana: <https://drive.google.com/file/d/10MWwO46bjMMCVZLLg6kGmFy-FeAKqUHQ/view>

88 Säynätsalon kunnantalon esite. Ei päiväystä. [Viitattu 26.11.2024]. Saatavana: <https://drive.google.com/file/d/10MWwO46bjMMCVZLLg6kGmFy-FeAKqUHQ/view>

85 Rönkä Resort. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. [Viitattu 22.11.2024]. Saatavana: <https://roykkaresort.fi/#palvelut>



Kuva 47. Alvar Aallon suunnittelema kunnantalo veti puoleensa arkkitehteja ja alan opiskelijoita alusta lähtien.

Sijainti

Säynätsalo on Jyväskylän liitoskunta. Jyväskylässä on 147 746 asukasta vuonna 2023. Jyväskylän naapurikunnat ovat Joutsa (väkiluku 4 079), Toivakka (2 368), Jämsä (19 182), Luhanka (702), Muurame (10 551), Petäjävesi (3 596), Laukaa (18 762) ja Uurainen (3 615).

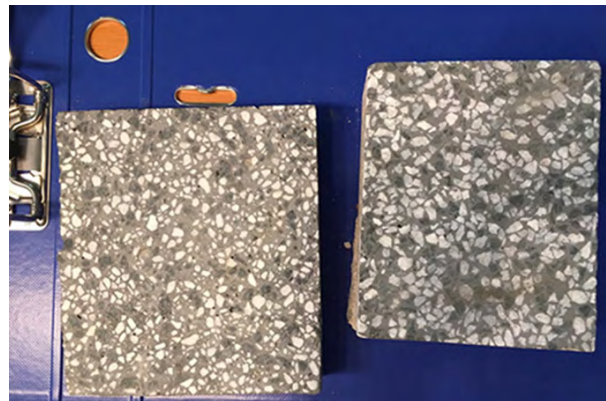
Muutosprosessi

Alvar Aalto suunnitteli kunnantalon monitoimirakennukseksi, jossa oli kunnallisen hallinnon lisäksi kirjasto sekä asuin- ja liiketiloja. Kunnanvaltuuston salin Aalto piirsi kohoamaan hierarkkisesti muille toiminnolle tarkoitettuja tasoja ylemmäksi. Valtuustosalin puiset kattotuolit jätettiin näkyviin, ja Aalto nimitti niitä ”perhosiksi”. Rakennusta luonnehtii sisäpiha, jossa on suihkulähteen vierelle sijoitettuna Wäinö Aaltosen veistos ”Tanssijatar”. Kunnantalo on Alvar Aallon kokonaistaideteos, mikä näkyy yksityiskohdissa sekä juuri tähän rakennukseen tarkoitettujen huonekalujen suunnitteluna. Suurimman osan kunnantalon uniikkikalusteista suunnitteli Maija Heikkinen.⁸⁹

Vuonna 1995 aloitettiin peruskorjaus kosteusvaurioiden vuoksi. Peruskorjauksen suunnitteli Jyväskylän kaupungin teknisen palvelukeskuksen rakennussuunnitteluyksikkö. Katon vuotokohdat korjattiin, 1970-luvulla itäsivun toimisto-osaan lisätyt portaat poistettiin, ja toimistokäytössä olleet huoneet muutettiin jälleen asunnoiksi. Joitakin tilateknisiä muutoksia tarvittiin myös. Korjaukset tehtiin alkuperäisen arkkitehtuurisen suunnitelman mukaisesti, ja vain vahingoittuneet osat korjattiin. Rakenteita ja materiaaleja ei uusittu, vaan patina jätettiin näkyviin. Tällä tavalla rakennus säilyy yksityiskohtineen tuleville sukupolville. Peruskorjausta valvoivat Alvar Aalto Museo sekä Museovirasto.⁹⁰

Vuoden 2018 alussa käynnistettiin uusi kunnostus Tavolo Bianco Oy:n ryhtyessä vastaamaan Säynätsalon kunnantalon toiminnasta. Haastetta toi rakennushistoriallisen selvityksen puuttuminen sekä tiukka aikataulu.

Alakerran kahteen liikehuoneistoon, joissa oli aikaisempina vuosikymmeninä toiminut mm. pankki ja terveyskeskus, suunniteltiin tilat kahvila-leipomolle. Toteutus tehtiin rakennuksen historiallisen arvon ja arkkitehtuurin ehdoilla, huomioiden uudet käyttötarpeet ja rakentamiskäytännöt. Koko hankkeen ajan tehtiin tiivistä yhteistyötä sekä Jyväskylän rakennusvalvonnan, että Museoviraston kanssa.

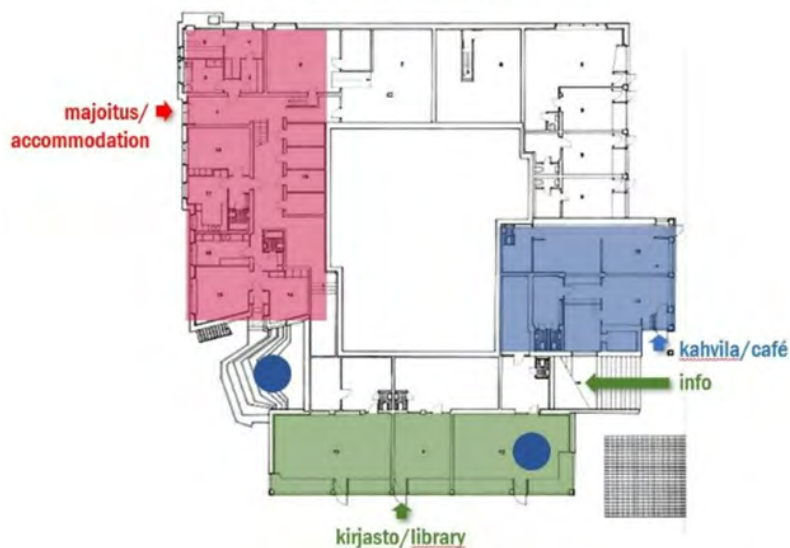


Kuva 48. Vasemmalla malli uudesta lattiasta ja oikealla pala vanhaa lattiaa.

⁸⁹ Harri Taskinen. 24.4.2025. Tavolo Bianco Oy. Sähköpostikeskustelu.

⁹⁰ Jyväskylän kaupunki. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. [Viitattu 26.11.2024]. Saatavana: <https://www.jyvaskyla.fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen/kotikulmat-jyvaskylan-asuin-alueet/saynatsalo/kunnantalo>

1. kerros / ground floor



Kuva 49. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat majoitustilat, kahvila ja kirjasto.

2. kerros / 1st floor



Kuva 50. Kirjaston tilat jatkuvat toisessa kerroksessa.

Liiketilän seinärakenteissa ja alapohjassa oli mikrobikasvustoa, minkä vuoksi väliseinät ja lattia uusittiin. Uudet rakenteet tehtiin mahdollisimman tarkkaan alkuperäisten suunnitelmien mukaan ja pienimmätkin yksityiskohdat dokumentoitiin. Esim. seinään tehtiin samanlainen pieni kulma kuin alkuperäisessä seinässä, vaikka sillä ei ollut varsinaista funktiota. Lattiaan valettiin runko- ja sideaineeltaan tarkalleen alkuperäistä vastaavaa mosaiikkibetonia.

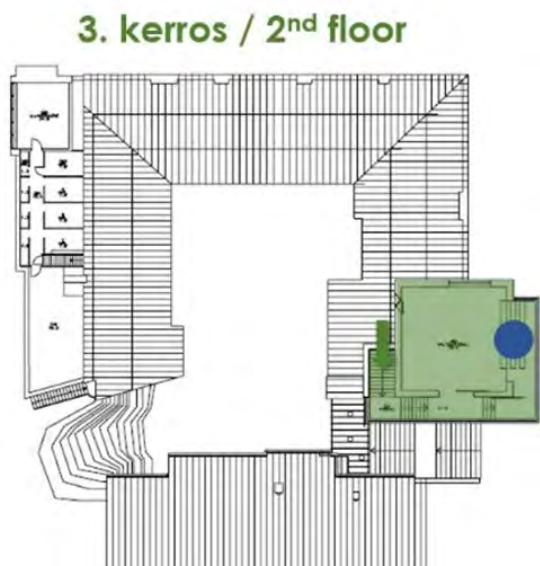
Toisin kuin uudisrakentamisessa, keittiön laitteet valittiin tilojen mahdollistaman ilmanvaihdotekniikan ehdoilla. Ilmanvaihtokone sijoitettiin vanhaan pank-

kiholviin, ja poistohormi johdettiin yläkerran toimituohuoneen läpi katolle, missä se kätettiin huomamattomasti vanhaan ilmanvaihtopiippuun.

Kunnantalon rakennusajan henkeä vaalittiin myös pintamateriaalien ja värien valinnassa. Kahvila-leipomon seiniin tuli samaa kellertävän valkoista kuin talon muissa sisäseinissä. Kattoon valittiin moderni valkoinen levy, joka muistuttaa yläkerran kattopintaa. Uudet sähköpistokkeet ja valokytkimet ovat 1950-luvun tyylin mukaisia. Asiakastilaa ja keittiötä erottaa ristikkokuvioitu seinä, joka tehtiin paikallisesta vanerista. Asiakastila on kalustettu pääasiassa Artekin pöydillä ja tuoleilla. Aallon valai-

simia ei ole monta, mutta pyöreät LED-kattovalaisimet ovat varsin saman tyyliiset.⁹¹

Kunnantalossa sijaitsevan kirjaston viimeisin remontti valmistui toukokuussa 2023. Sen yhteydessä palautettiin yläkerran tiloja alkuperäiseen asuunsa, lisättiin asiakkaille viihtyisiä oleskelutiloja ja parannettiin henkilökunnan työskentelyoloja.⁹²



Kuva 51. Valtuustosali sijaitsee ylimpänä kolmannessa kerroksessa.

Nykytilanne

AaBakery Ky:n leipuri-kondiittori Hannele Aapari-Keinonen luotsaa Town Hall Café & Bakeryn 40-paikkaista asiakastilaa. Tila palvelee majoitustoimintaa, tapahtumia, sekä kokous- ja juhlatilojen vuokrausta, jotka vaativat rinnalleen tasokkaita ravintola-, kahvila- ja catering-palveluita.

Tavolo Bianco Oy vuokraa kolmea alkuperäistä yhden hengen vierashuonetta, joiden varusteina on liinavaatteet, jääkaappi, kahvinkeitin, keittolevy ja astioita. Huoneilla on yhteinen WC ja suihku. Vierashuoneiden lisäksi yhtiö vuokraa kahta asuntoa, joissa on oma keittiö ja kylpyhuone. Asunnot ja vierashuoneet sijaitsevat kunnantalonsa rauhallisessa asuntosiivessä.

Majoitushintaan kuuluu kunnantalonsa video-opastus, tarjolla on myös maksuttomia live-opastuksia määräaikoina. Lisäksi rakennukseen voi tutustua omatoimisesti, riippuen aukioloajoista.



Kuva 52. Alvar, yksi alkuperäisistä vierashuoneista.

Kunnantalolla on kokous- ja työskentelytiloja erilaisiin tarkoituksiin. Suosituin kokouspaikka on kunnanhallituksen kokoushuone, joka soveltuu enintään 14 henkilön kokouksiin. Isommille tapahtumille aina konserteista häihin on mahdollista varata valtuustosalin, jonne mahtuu jopa 50 henkilöä. Kunnantalonsa kahvilassa on kabinettitila, jossa on 20 istumapaikkaa. Talo mahdollistaa monipuolisten, toisiaan tukevien palveluiden tarjoamisen asiakkaille.



Kuva 53. Rakennuksessa sijaitseva Säynätsalon lähikirjasto ja varsinainen kunnantalo ovat avoinna omien aikataulujensa mukaisesti.

91 Lehtonen, T. Ei päiväystä. Säynätsalon kunnantalonsa uusi kevät. Mainostoimisto M1. Jyväskylän tilapalvelu [Verkkosivu]. [Viitattu 27.11.2024]. Saatavana: <https://www.jyvaskyla.fi/tilapalvelu/artikkelit/saynatsalon-kunnantalonsa-uusi-kevat>

92 Libraries.fi. Ei päiväystä. Säynätsalo Library. [Verkkosivu]. [Viitattu 27.11.2024]. Saatavana: <https://directory.libraries.fi/jyvaskyla/saynatsalo-library>

Kunnantalon asuntiloja vuokrataan myös kansainvälisenä Aalto-residenssinä arkkitehtuurin ja muotoilun opiskelijoille, tutkijoille ja ammattilaisille. Toimistotilat toimivat nykyään taidegallerioina ja näyttelytiloina.⁹³ Lippukassan takaa löytyy Design-shop, jossa myydään matkamuuistoja ja laadukkaita muotoilutuotteita sekä kirjoja.

Tavolo Bianco Oy on järjestänyt Aalto-teemaisia matkoja Italiaan sekä eri puolille Suomea. Vuoden 2022 lopulla yhtiö lähti yhteistyöhön turkulaisen matkatoimisto Magni Mundin kanssa, ja keskittyy nyt Säynätsalon ja Jyväskylän Aalto-kohteiden opastuksiin. Alueella on 28 Alvar Aallon suunnittelemaa rakennusta. Käytännössä Tavolo Bianco luopuu vastuullisen matkanjärjestäjän roolistaan ja siirtää sen kulttuurimatkailuun erikoistuneelle Magni Mundille, joka yhdistää jatkossa Tavolo Biancon opastuksiin ja muihin palveluihin majoituksia ja kuljetuksia matkapakettilain ja kuluttajansuojavastuiden mukaisesti. Molemmat yritykset ovat Aallon arkkitehtuuria ja muotoilua vaalivan kulttuurireittiyhdistyksen jäseniä.

Säynätsalon kunnantalossa vierailee vuosittain tuhansia ulkomaisia ja kotimaisia matkailijoita, ja se on erityisesti monien arkkitehtuurimatkailijoiden pääkohde. Aalto-elämys voi sisältää tutustumisen ja majoittumisen kunnantalossa, ja siihen voidaan liittää muita palveluita, kuten opastettu veneretki Alvar Aallon kesäasunnolle Muuratsaloon. Se voi olla myös monen päivän mittainen kattava läpileikkaus Aallon arkkitehtuurista suomalaisissa kohteissa. Etenkin ulkomaiset matkailijat edellyttävät valmiita ohjelmia majoituksineen ja aikatauluineen.⁹⁴



Kuva 54. Rakennuksessa vierailee vuosittain tuhansia matkailijoita, ja se on erityisesti arkkitehtuurista kiinnostuneiden suosiossa.

***”Koko hankkeen aikana on tehty valtavan-
ti töitä sen eteen, että näyttäisi siltä, ettei juuri
mitään olla tehty. Suojeltua kohdetta entisöi-
täessä on selvítettävä, mitkä rakennuksen omi-
naisuudet, piirteet ja materiaalit tulee säilyttää.
Tässä onnistuttiin hyvin.”*** Kaisa Jokinen, hanke-
arkkitehti, Jyväskylän Tilapalvelu.⁹⁵

93 Alvar Aalto Route. Ei päiväystä. Säynätsalon kunnantalo. Aallon arkkitehtuuri- ja muotoiluperinnön matkailureitti ry, c/o Alvar Aalto -säätiö. [Verkkosivu]. [Viitattu 27.11.2024]. Saatavana: <https://visit.alvaraalto.fi/fi/kohteet/saynatsalon-kunnantalo/>

94 Magni Mundi. 18.10.2022. Mediatiedote: Vastuullisia Aalto-elämyksiä. [Viitattu 27.11.2024]. Saatavana: <https://magnimundi.fi/mediatiedote-vastuullisia-aalto-elamyksia/>

95 Lehtonen, T. Ei päiväystä. Säynätsalon kunnantalon uusi kevät. Mainostoimisto M1. Jyväskylän tilapalvelu [Verkkosivu]. [Viitattu 27.11.2024]. Saatavana: <https://www.jyvaskyla.fi/tilapalvelu/artikkelit/saynatsalon-kunnantalon-uusi-kevat>

3.8. Rytmikorjaamo

Vaasantie 11
SEINÄJOKI

Postiautovarikosta yrityskeskittymäksi, koks- ja tapahtumataloksi sekä rokkiklubiksi

Postiautovarikko rakennettiin vuonna 1959. Rakennus oli pitkään tyhjiään, kunnes Seinäjoen elävän musiikin yhdistys Selmu ry vuokrasi sen Provins-

sirockin varastoksi vuonna 2001. Pari vuotta myöhemmin taloa testattiin keikkakäytössä. Zen Cafe esiintyi siivotussa remonttitalossa, ja rouhea miljöö alkoi saada uutta elämää. Vuonna 2005 Botnia Kiinteistöt Oy /Rytmikorjaamo Oy osti rakennuksen valtiolta. Vuonna 2006 Selmu ry investoi klubisalin kehittämiseen 90.000 €, josta EAKR:n tuki kattoi 45.000 €⁹⁶. Jo samana vuonna juhlittiin lähes 1000

96 Paavola, J. 16.10.2024. Into Seinäjoki Oy. Jaana Paavolan toimittama Rytmikorjaamon esittely.



Kuva 55. Postiautovarikko ennen alkuperäisen käyttötarkoituksensa päättymistä.



Kuva 56. Sama rakennus toimii nyt rytmimusiikin, tapahtumatuotannon sekä luovien voimien päämajana.

rokkaajan klubin virallisia avajaisia. Samalla Selmu saneerasi taloon bändien treenikämppejä ja toimistotiloja.

Selmu ry, Seinäjoen kaupunki ja Seinäjoen Teknologiakeskus Frami Oy ostivat varikon vuonna 2008. Urbaniksi kesannoksi hiljentyneitä varikkoja alettiin yhteistyössä profiloida Rytmikorjaamoksi; kansallisesti ja kansainvälisesti tunnetuksi luovien alojen yritysten sekä musiikin ja tapahtumien keskittymäksi. Nimi viittaa sekä talon menneisyyteen rasvamonttuisena verstaana, että nykyisyyteen alueen rytmimusiikkiosaamisen ja tapahtumatuotannon vahvistajana.⁹⁷

Sijainti

Rytmikorjaamo sijaitsee kahden kilometrin etäisyydellä Seinäjoen ydinkeskustasta ja rautatieasemasta, Vaasantien ja junaradan välissä, Pohjan valtatie (VT 19) pohjoispuolella.

Seinäjoen väkiluku on 66 160 asukasta vuonna 2023. Naapurikunnat ovat Isokyrö (väkiluku 4 357), Ilmajoki (12 343), Kurikka (19 759), Kauhava (15 165), Lapua (14 024), Kuortane (3 381), Alavus (10 933), Virrat (6 275) ja Kihniö (1 749).⁹⁸

Rakennuksen muutosprosessi

Tontilla sijaitsee 7 703 kerrosneliömetrin varikkorakennuksen lisäksi pienempi asuinrakennus sekä varastorakennus. Kiinteistön saneeraustyöt aloitettiin vuonna 2009 ja ne valmistuivat 2011. Käyttötarkoituksen muutos tehtiin poikkeusluvalla, ja ennen muutostöitä toteutettiin maaperätutkimus sekä betonirakenteiden kuntotutkimukset. Rakennus ei ollut suojeltu, mutta kiinteistön omistajana kaupunki halusi säilyttää sen ulkonäön entisellään. Tavoitteena oli varmistaa Selmun klubitoiminnan jatkuminen ja kehittyminen.

Vuosina 2009–2010 rakennettiin esiintymislinjatilat, konsertti- ja esiintymistilat, harrastetilat ja yleisötilat, joiden kustannus oli 1 830 000 €. Opetusministeriön tuki kattoi tästä summasta 350 000 €. Vuosina 2009–2011 toteutettiin tapahtumapiha, jonka kokonaiskustannukset olivat 430 000 €. Tästä summasta Seinäjoen kaupungin

osuus oli 236 500 € ja ELY:n myöntämä EU-rahoitus 193 500 €.

Rakennuksessa on kaukolämpö, ja lämmön jakelu tapahtuu vesikiertoisesti. Ilmanvaihdossa on lämmön talteenotto, toimistojen osalla ilmanvaihdossa on myös jäähdytystoiminto. Rakennus on varustettu palovaroittimilla, turva- ja poistumistievaloilla, kulunvalvonnalla ja murtohälyttimillä. Siemensin rakennusautomaatio ohjaa lämmitys-, valvonta-, hälytys- ja ilmanvaihtojärjestelmiä. Kaikkia lattioita ei ole oikaistu vaan osa niistä viettää. Pintojen teollinen rouheus yleensä on haluttu säilyttää, ja varikon historia näkyy myös sisustuksessa.

Seinäjoen kaupunki osti myös kiinteistön tontin vuonna 2023. Nykyisin kaupungin kehitysyritys Into Seinäjoki Oy omistaa kiinteistöstä 56,6% ja Seinäjoen kaupunki 43,4%.⁹⁹



Kuva 57. Kellarikerroksessa ovat Rytmikorjaamon bändikämpät.

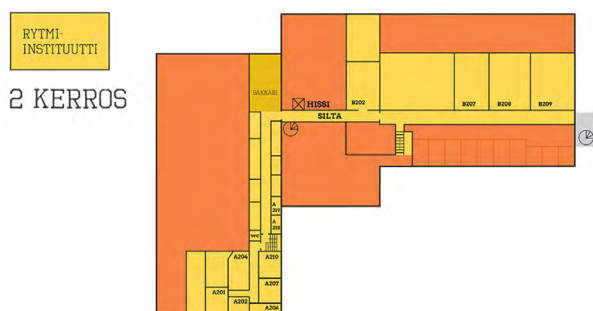


Kuva 58. Ensimmäisessä kerroksessa ovat yritystilojen ja ravintolan lisäksi klubin tapahtumatilat.

97 Rytmikorjaamo. Ei päivystä. [Verkkosivu]. [Viitattu 17.12.2024]. Saatavana: <https://rytmikorjaamo.com/talo/rytmikorjaamo/>

98 Tilastokeskus. Kuntien avainluvut / 2023 aluejaolla / Kuntien avainluvut 1987-2023

99 Paavola, J. 16.10.2024. Into Seinäjoki Oy. Jaana Paavolan toimittama Rytmikorjaamon esittely.

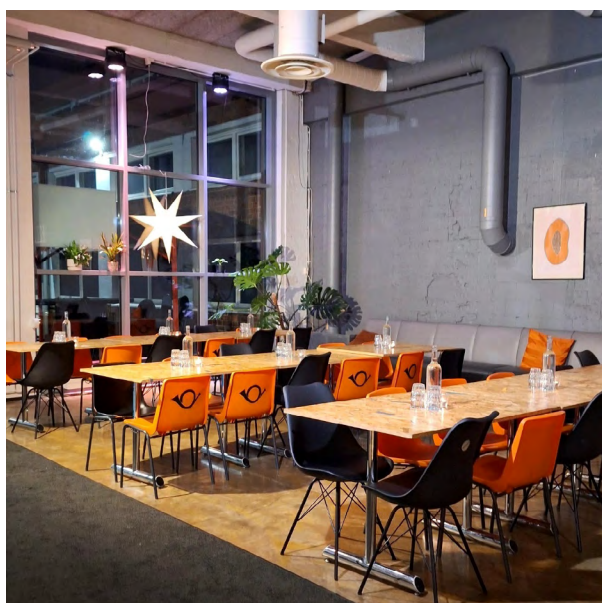


Kuva 59. Toisessa kerroksessa on neuvotteluhuone ja lisää toimistohuoneita.

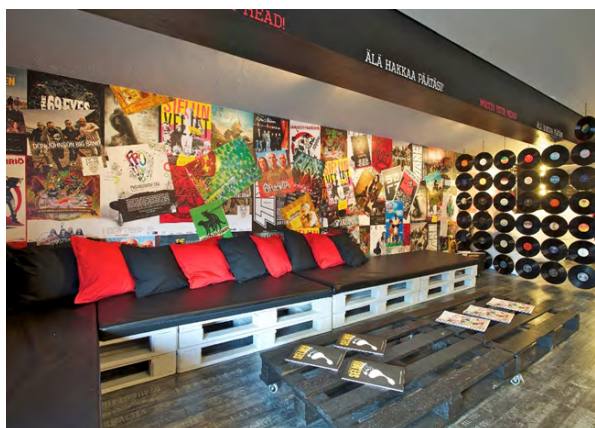
Nykytilanne

Rytmikorjaamo toimii rytmimusiikin, tapahtumatuotannon sekä luovien voimien päämajana. Taloa asuttavat niin yrittäjät, tutkijat, kehittäjät, opiskelijat kuin muusikotkin. Erilaisia tiloja talossa on toimistotiloista neuvotteluhuoneisiin, myymälöihin, aulaan, ravintolaan, bändikämppiin sekä huppeaan klubiin, joka vetää peräti tuhat juhlijaa. Toisessa kerroksessa on 244 m² luovaa tilaa, ja samankokoisessa aulassa on järjestetty mm. cocktail-tilaisuuksia, luentoja sekä syntymäpäiviä. Tapahtumapiha ilmaisine parkkipaikoineen muuntuu pienistä juhlista aina 3000–4000 ihmisen massatapahtumiin.

Valtakunnallisestikin merkittävää 1000 m²:n rock-klubia pyörittää Seinäjoen Elävän musiikin yhdistys. Keikkalistalta löytyvät Suomen tunnetuimmat bändit ja maailmalta tuotetut artistit. Monipuolisuutensa ansiosta tila on erinomainen myös erilaisten yritys- ja yksityistilaisuuksien käyttöön.



Kuva 60. Entisen postiautovarikon historia näkyy paitsi pintojen teollisessa rouheudessa, myös sisustuksessa.



Kuva 61. Bäckäri toimii esiintyjien taukotilana sekä neuvotteluhuoneena.



Kuva 62. Rytmikorjaamon rock-klubi on yksi Suomen suosituimmista.

Rytmikorjaamon toimistotiloissa on vuokralla 34 yritystä, mm. Provinssi, joka järjestää vuosittain mittavat musiikkifestivaalit Seinäjoen Törnävänsaarella. Selmu ry:n toiminta painottuu sekä Provinssiin että Rytmikorjaamon klubi- ja konserttitoimintaan. Selmun tytäryhtiö Profest Oy on tapahtumatuotantoyhtiö, joka toteuttaa yritys- ja VIP-tilaisuuksia, välittää esiintyjä, vuokraa henkilöstöä sekä tapahtumatuotantotarvikkeistoja. Se omistaa myös legendaarisen Bar 15 -baarin keskustassa. Muita vuokralaisia ovat esim. muotoilun ja teknologian suunnittelutoimisto Huld, sekä kuosisuunnitteluun erikoistunut Wilhelmiina Design.

Rytmikorjaamolla sijaitsee myös Seinäjoen kehittämisyhtiön, Into Seinäjoen toimisto. Inton käytetyimpiä palveluita ovat toimitila-, tontti- ja sijoituspalvelut, aloittavan yrittäjän palvelut, yritysten tarpeisiin räätälöidyt koulutukset ja teemaseminaarit sekä erilaiset muut liiketoiminnan kehityspalvelut. Inton palvelut on suunnattu toimintaansa aloittaville, liiketoimintaansa kasvattaville ja uudistaville sekä maakuntaan sijoittuville uusille yrityksille.

Kahvila- ja ravintolapalvelut tuottaa täysin an-niskeluoikeuksin varustettu Ravintola Varicko, jo-ka tarjoilee arkipäivisin lounasta omasta keittiöstä, huolehtii klubi-iltojen tarjoiluista ja järjestää kaikki tarvittavat kokous- ja juhlapalvelut.

Kiinteistöön kuuluvassa entisessä asuinraken-nuksessa toimii Rytmii-instituutti, joka edistää po-pulaarimusiikkikulttuuria, verkostoi musiikkialan yrityksiä, ja opastaa musiikkialan toimijoita musiik-kibisneksen kiemuroissa Etelä-Pohjanmaalla. Sen tuottama Rytmimanuaali on Suomen kattavin verk-ko-opas musiikin tekemisen ja musiikkibisneksen maailmaan.¹⁰⁰

Seinäjoen kaupunkistrategiaan 2018–2025 on kirjattu kaupungin halu vahvistua ympärivuotise-na tapahtumakaupunkina. Tämän toteutumiseksi kaupunki syventää yhteistyötä tapahtumajärjestä-jien kanssa ja toimii aktiivisesti uusien tapahtumi-en saamiseksi Seinäjoelle. Kaupunkikeskustaan toteutetaan ”Kulttuuritähti”, jonka sakaroina ovat Rytmikorjaamo, Taidekeskus Kalevan navetta, mu-seokeskuksen sekä kansalaisopiston ja orkesterin Vanha lääninsairaala, ynnä kirjaston ja teatterin Aaltokeskus. Kulttuuritähti ja Taide Seinäjoki -ver-kosto sulautuvat yhteen muodostaen vahvan Sei-näjoen kulttuurielämää promotoivan ja kehittävän verkoston. ”Kulttuuritähti” luo uutta vetovoimaa kaupunkiin ja vahvistaa Seinäjoen asemaa kulttuu-rin, taiteen, teatterin, rytmimusiikin ja upeiden kir-jastojen kaupunkina.¹⁰¹

100 Rytmikorjaamo. Ei päiväystä. Se rouheampi paikka bis-
nekselle. [Verkkosivu]. [Viitattu 18.12.2024]. Saatavana:
<https://rytmikorjaamo.com/talo/>

101 Seinäjoen kaupunkistrategia 2018-2025. [Viitattu
17.12.2024]. Saatavana: [https://www.seinajoki.fi/wp-
content/uploads/2020/04/Seinajoki_kaupunkistrate-
gia_2018-2025.pdf](https://www.seinajoki.fi/wp-content/uploads/2020/04/Seinajoki_kaupunkistrate-gia_2018-2025.pdf)

3.9. Tyrnävän Myllykirjasto

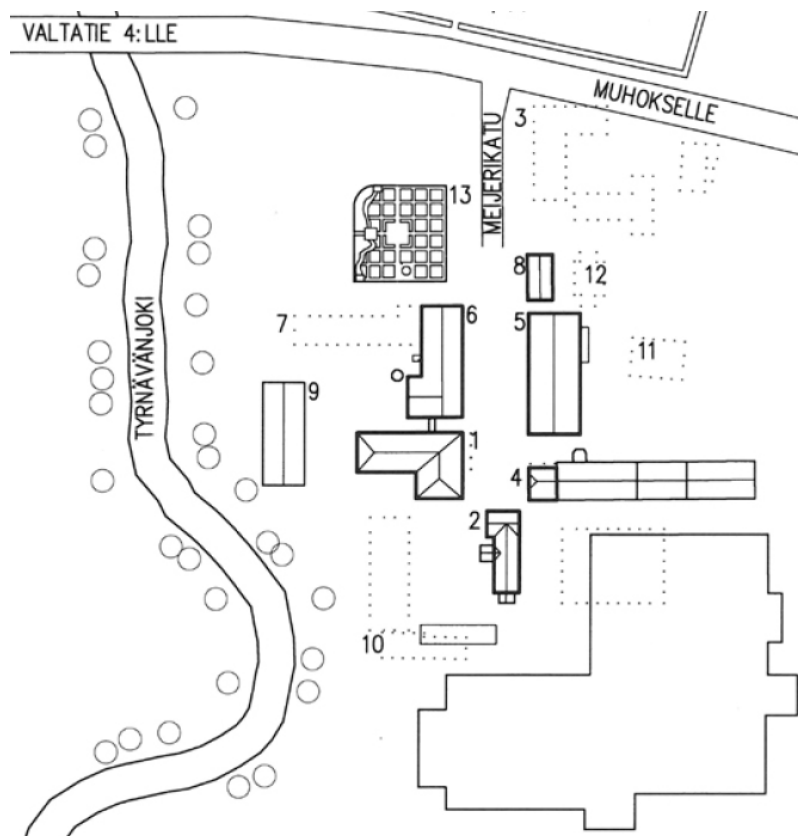
**Meijerikatu 3
TYRNÄVÄ**

**Mylly-, konehuone- ja konttorirakennuksesta
kirjastoksi**

Tyrnävän osuusmeijeri valmistui vuonna 1906 ja sen ympärille rakentui vähitellen muita tuotantorakennuksia kuten meijerin asuinrakennus, myl-

ly, juustolat asuntoineen, pieni kahvila, saha sekä osuuskauppa. Alue on perusilmeeltään säilynyt 1900-luvun alkupuolen asussaan, minkä vuoksi Ympäristöministeriö on luokitellut sen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi teollisuusympäristöksi ja Museovirasto valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi. Tyrnävän kunta osti alueen 1991 ja alkoi siirtää siihen toimintojaan. Ensimmäisenä uudiskäyttöön otettiin mylly, joka muutettiin kirjastoksi.

1. VANHA MEIJERI VUODELTA 1906, KIRJASTON LUKUSALI, VUOKRATTAVIA TYÖTILOJA 2010
2. MEIJERIN ASUNTOJA
3. VANHA OSUUSKAUPPA VUODELTA 1911, PURETTU 1980-LUVULLA
4. ENSIMMÄINEN EMMENTALJUUSTOMEIJERI VUODELTA 1913, AUDITORIO 2010
5. TOINEN JUUSTOMEIJERI VUODELTA 1917, LUKIO 1998 – 2011
6. VOIMALA-MYLLYRAKENNUS VUODELTA 1919, KIRJASTO 1994
7. SAHA VUODELTA 1919, PURETTU 1990-LUVUN ALUSSA
8. KAHVILA PÖMILÄ
9. HÖYLÄÄMÖ VUODELTA 1949
10. 1990-LUVUN ALUSSA PURETTUJA VARASTORAKENNUKSIA
11. 1990-LUVUN ALUSSA PURETTU SEMENTTITIILITEHDAS
12. 1990-LUVUN ALUSSA PURETTU KELLARI
13. TAPULIPUISTO 2010



Kuva 63. Tyrnävän Meijerikadun varrelle rakennettujen rakennusten muodostama kokonaisuus.

Tyrnävän meijeri rakennettiin Osuusliike Hankkijan piirustusten mukaan harmaasta graniitista. Kivipirtiksi ristityn rakennuksen sisäpuoli ja väliseinät valettiin lautamuottiin betonista, jonka täyteenä käytettiin isoja luonnonkiviä. Meijerisalin katto rakennettiin holviksi ratakiskojen varaan, ilman raudoitusta. Koska salin lattialla liikuteltiin raskaita maitoastioita, päällystettiin se keraamisilla laatoilla ja betoniin valetuilla rautalaatoilla. Vesikaton kantavat rakenteet tehtiin puusta, ja vesikate palapelistä saumaamalla. Meijerin seinät ja kattojen betonipinnat kalkittiin valkoisiksi, höylätyt puupinnat käsiteltiin öljymaalilla ja sahatut pinnat keittomaalilla. Puiset ikkunat maalattiin punamullalla, johon oli sekoitettu pellavaöljyä. Meijeri valmistui vuonna 1906 ja sen tuotannon parasta aikaa kesti 1910-luvulta 1930-luvulle.

Mylly-, konehuone- ja konttorirakennuksen piirustukset laati Keskusosuusliike Hankkija ja mylly valmistui vuonna 1919. Mylly tuotti jauhoja ja ryynejä, lajittelija ja viljankuivaamo sijaitsivat sen betonitiisessä siivessä. Uusi voima-asema tuotti sekä voiman että valon kaikkiin meijerin rakennuksiin. Myllyrakennus oli perustettu teräsbetoniperustukselle ja voima-asemahuoneesta kulkivat maan alla betonoidut ja raudoitetut höyrykanavat juustomeijeriin. Rakennuksen ulkoseinät olivat kahden ja puolen kiven rapattuja tiiliseiniä, myös väliseinät oli rakennettu tiilestä. Myllyhuoneen parvirakenteet olivat puisia, muualla välipohjat olivat betonisia alalaattapalkistoja.

Maidon vastaanotto loppui vuonna 1947, minkä jälkeen meijeri jäi varastokäyttöön. Jauhomylly toimi aina vuoteen 1993 saakka.¹⁰²



Kuva 64. Tyrnävän kirjasto sijaitsee entisessä myllyssä.

Sijainti

Myllykirjasto sijaitsee Tyrnävän kirkonkylässä.

Tyrnävän väkiluku on 6 525 vuonna 2023. Tyrnävän naapurikunnat ovat Kempele (väkiluku 19 514), Liminka (10 256), Muhos (8 827) ja Oulu (214 633).¹⁰³

Muutosprosessi

Tyrnävän meijerialueen peruskorjaus ja muutos uuteen käyttötarkoitukseen toteutettiin vuosina 1987–2011. Suunnittelua ohjasi Tyrnävän kunnanhallituksen nimeämä työryhmä ja arkkitehtisuunnittelusta vastasivat arkkitehdit Maija Niemelä ja Pentti Myllymäki.

Myllyn höyrykoneet, sähkögeneraattori ja -moottori, vesituubikattila, ullakon vesisäiliöt, höyry- ja savukanavat sekä myllyn laitteet purettiin. Yläpohjasta poistettiin sahanpurueriste ja kauraryynien höyrytyksen lahottamat kattotuolit uusittiin.¹⁰⁴

Alkuperäisten kattoikkunoiden sisäpuitteet olivat vielä paikoillaan sisäkatossa, ja ne palautettiin vesikatolle. Alkuperäinen valettu myllynkivi upotettiin lainaustoimiston lattiaan, joka tehtiin serisiittikvartsiitista. Eteläpäädyn sisäänkäynti purettiin ja uusi sisäänkäynti rakennettiin palautus- ja lainauspisteeksi muutettuun voima-asemahuoneeseen. Myllyn ja voimalahuoneen väliseinään tehtiin aukko ja myllyhuone avattiin kattoon saakka. Konttorin ja kattilahuoneen lattioiden korkeusasemia muutettiin ja kirjasto varustettiin hissillä.

¹⁰² Niemelä, M. & Myllymäki, P. 2012. Tyrnävän meijerikatu 1906-2010. Meijerialueen esite. Joutsen Median Painotalo Oy, Oulu.

¹⁰³ Tilastokeskus. Kuntien avainluvut 2023 aluejaolla. Kuntien avainluvut 1987-2023 .

¹⁰⁴ Niemelä, M. & Myllymäki, P. 2012. Tyrnävän meijerikatu 1906-2010. Meijerialueen esite. Joutsen Median Painotalo Oy, Oulu.



Kuva 65. Kirjaston tila avattiin ylös saakka. Siinä riittää tilaa ja valoa.

Kirjasto sijoitettiin pääosin myllyn alkuperäisiin huoneisiin ja se valmistui 1994. Aikuisten kirjat sijoitettiin lattiatasolle, näyttelytila myllyn parville, ja entiseen kattilahuoneeseen lukusali sekä lasten- ja nuortenkirjojen osasto. Vintillä sijaitseviin entisiin myllyn taukutiloihin sijoitettiin työtilat. Rakennuksessa on ilmalämmitys.

Vanhan meijerin puiset ikkunat uusittiin alkuperäisten ikkunoiden mallin mukaan vuonna 1998 ja palapellistä saumattu vesikate uusittiin nauhapeltisenä. Rakennus odotti sopivaa käyttötarkoitusta, kunnes myllyyn rakennettua kirjastoa vuonna 2010 laajennettiin yhdyskäytävällä meijeriin.

Meijerisaliin tuli kirjaston lukusali ja monikäyttöinen kokoustila. Graniittilohkokiviset julkisivut kunnostettiin vanhojen valokuvien perusteella alkuperäiseen ulkonäköönsä. Saumaukset uusittiin, kiviset seinäpinnat rapattiin ja maalattiin kalkkimaalilla. Julkisivussa olleet isot varasto-ovet purettiin, lastauslaituri palautettiin paikoilleen. Puupinnat käsiteltiin alkuperäisten maalaus käsittelyjen mukaisesti öljy- ja keittomaaleilla. Meijerin kaksipuitteisten ikkunoiden sisäpuitteet korvattiin uusilla kaksilasisilla umpiolasielementeillä. Puretut sisäpuitteet vietiin kotiseututalon konehallin ikkunoiksi. Oljilla eristetyt vesisäiliöt ja ullakon eristeet purettiin. Meijerin sivuhuoneisiin ja autotalliin rakennettiin vuokrattavia työtiloja.

Saman kunnostuksen yhteydessä rakennettiin lainaustoimiston puolelle toinen sisäänkäynti, jonka ovet ovat automaattisesti avautuvat. Uusien ovikokkojen kohdilta puretut ikkunat ja ovet siirrettiin

juustomeijeriin rakennetun auditorion sekä meijerin ikkunoiksi ja oviksi.¹⁰⁵

Myllyn ja meijerin kunnostusten välisinä vuosina Tyrnävän kunta kunnosti ja otti uuteen käyttöön myös alueen muita rakennuksia. Vuonna 1906 rakennetut meijerikköjen asunnot on peruskorjattu vuokra-asunnoiksi, joissa on säilytetty alkuperäinen huonejako ja kunnostettu mm. ikkunat, välivet, hormit, liedet ja pönttöuunit. Vuonna 1913 rakennetussa ensimmäisessä juustomeijerissä on nyt 40-paikkainen auditorio nousevine katsomoineen, ja vuonna 1917 rakennetussa toisessa juustomeijerissä Oulun Lyseon alaisena toimiva August Sahlsten -lukio, jossa opinnot suoritetaan monimuoto-opiskeluna¹⁰⁶. Myös vuonna 1919 rakennettu kahvila on jälleen toiminnassa. Alueen remontin valmistumisjuhlaa vietettiin elokuussa 2010.

Olemassa olevia rakenteita, 1900-luvun alun työmenetelmiä ja materiaaleja on hyödynnetty kaikessa, missä se on ollut mahdollista. Kokonaan uudet rakenteet on tehty uudella tekniikalla ja uusilla työtapoilla.

Alue rakennuksineen on suojeltu asemakaavalla vuonna 2006.



Kuva 66. Kirjasto on saanut mm. Oulun läänin rakennussuojelupalkinnon.

Tyrnävän myllykirjasto on saanut Oulun läänin rakennussuojelu-toimikunnan myöntämän Viisikanta-palkinnon sekä Oulun läänin taidetoimikunnan myöntämän Taidepalkinnon vuonna 1995.

¹⁰⁵ Niemelä, M. & Myllymäki, P. 2012. Tyrnävän meijerikatu 1906-2010. Meijerialueen esite. Joutsen Median Painotalo Oy, Oulu.

¹⁰⁶ Oulun kaupunki. Ei päiväystä. Oulun lyseon lukio. [Verkkosivu]. August Sahlsten -yksikkö. [Viitattu 19.12.2024]. Saatavana: <https://www.ouka.fi/oulu-lyseo/august-sahlsten-yksikko>

Mylly-, konehuone- ja konttorirakennuksen muutos kirjastoksi vuonna 1994 maksoi 1.075.568 €, johon Opetusministeriö myönsi 50% avustuksen. Meijerin voima-aseman muutos ja savupiipun kunnostus vuonna 1995 maksoi 30.273 €, johon Ympäristökeskus myönsi 64% avustuksen. Lukusalin laajennus vanhan meijerin puolelle sekä auditorion rakentaminen juustomeijeriin vuonna 2010 maksoi 633.360 €, johon Oulun lääninhallitus myönsi 29% avustuksen. Vanhan meijerin julkisivutyöt ja ympäristötyöt vuonna 2010 maksoivat 704.174 €, johon ELY-keskus myönsi 51% avustuksen. Myös muissa alueen rakennusten kunnostuksissa pystyttiin hyödyntämään Ympäristökeskuksen ja ELY-keskuksen tukia.¹⁰⁷



Kuva 67. August Sahlsten -lukio kirjaston vieressä.

3.10. Kurikan Lakkitehdas

Koivistonkyläntie 74

KURIKKA

Lakkitehtaasta panimoksi ja ravintolaksi

Iisakki ja Maria Luhtala rakennuttivat lakkitehtaansa ensimmäisen hirsisen tehdasrakennuksen vuonna 1913. Se on tiettävästi Kurikan vanhin teollisuusrakennus. Tehtaassa valmistettiin lakkeja turkiksista ja kankaasta. Alue täydentyi vuonna 1924 rakennusmestari Juho Kukkulan suunnittelema klassisella tehdasrakennuksella, jossa valmistettiin nahkakäsineitä. Vuonna 1938 valmistui arkkitehti Aarne Ervin suunnittelema upea funkkistyylinen tehdasrakennus.

Talvi- ja jatkosodan aikana Kurikan Lakkitehtaassa tehtiin armeijalle alusvaatteita, jalkarättejä, lumipukuja, pussihousuja, talvi- ja kesälakkeja,

turkkeja sekä kintaita. Se toimi myös ilmavalvonnan yhtenä tukikohtana. Patentti- ja rekisterihallitus sekä Säästöpankkiliiton lomakevarasto olivat evakuoituina lakkitehtaaseen vuonna 1944.¹⁰⁸

Kurikan Lakkitehdas Oy toimi Luhtaloiden perheyriyksenä aina vuoteen 1975 saakka, jolloin se myytiin kilpailevalle Isohellan Teollisuus Ky:lle. Kiinteistö koneineen pysyi alkuperäisen yhtiön omistuksessa. Parhaina päivinään tehdas työllisti yli 300 ihmistä. Isohellan toiminta päättyi konkurssiin ulkomaisen kilpailun takia vuonna 1986.¹⁰⁹



Kuva 68. Aarne Ervin suunnittelema tehdasrakennus vuodelta 1938.

Aarne Ervin 1938 suunnitteleman rakennuksen sisätilat koostuvat pääasiassa tehdassaleista sekä toimistotiloista. Huonekorkeus on n. 3,5 metriä. Lähes kaikki sisäpinnat ovat käsittelemättömiä ja eri värein maalattuja betonipintoja. Kolmannen kerroksen ulkoseinillä kiertää katon rajassa laskukatto, jonka sisään kätkeytyy ilmanvaihtojärjestelmä. Kantavissa rakenteissa ja kattopinnoissa lautamuottien tekstuuri on näkyvissä. Avarissa tehdassaleissa on näkyvissä kantava pilari-palkkijärjestelmä, ja nauhaikkunat kiertävät koko tilan tuoden interiööriin runsaasti luonnonvaloa¹¹⁰.

Tehdaskiinteistö tuli myyntiin keväällä 2022. Yrittäjäpari Juha Ollila ja Päivi Hakkarainen ihastuivat miljööseen ja päättivät säilyttää sen jälkipolville. Heille oli alusta saakka selvää, että mitään vanhaa ei vaihdeta uuteen pelkästään vaihtamisen vuoksi. Roso saisi näkyä kaikissa pinnoissa.

¹⁰⁷ Niemelä, M. & Myllymäki, P. 2012. Tyrnävän meijerikatu 1906-2010. Meijerialueen esite. Joutsen Median Painotalo Oy, Oulu.

¹⁰⁸ Kurikan Lakkitehdas Oy:n FB-sivut [Viitattu 20.1.2025].

¹⁰⁹ Pörssitieto.fi. Ei päiväystä. Yritys- ja pörssihistoriaa. [Verkkosivu]. Kurikan lakkitehdas Osakeyhtiö (vanha). [Viitattu 20.1.2025]. Saatavana: <https://www.porssitieto.fi/osake/lisaa/kurikanlakit.shtml>

¹¹⁰ Kurikan Lakkitehdas Oy:n FB-sivut [Viitattu 20.1.2025]



Kuva 69. Tehdasalueen kunnostus aloitettiin kasvillisuuden raivaamisella. Kuvassa rakennusmestari Juho Kukkulan suunnittelema rakennus vuodelta 1924.

Ollilalla on aikaisempaa kokemusta vanhoihin rakennuksiin luodusta yritystoiminnasta. Hän on siirtänyt Alahärmästä Järvenpäähän hirsirunkoisen entisen kansakoulun ja ollut mukana kehittämässä siihen Härmän Ratin luomuravintola- ja majoitustoimintaa. Lisäksi Ollila on yrittäjänä mukana Kurikan Wanhalla Asemalla toimivassa lounasravintolas-¹¹¹ sekä entiseen VR:n tavaraterminaaliin tehdys-¹¹²sä Makasiinin Baarissa. Kurikan Lakkitehdas Oy toimii tiiviissä yhteistyössä näiden kaikkien, sekä Päivi Hakkaraisen kultasepänteljee Syyshetken kanssa.¹¹²

Juha Ollila on paitsi yrittäjä, myös panimomes-
tari ja rakennusmestari. Järvenpäässä toimivan
Härmän Radin panimotoiminta siirtyi Kurikan Lak-
kitehdas Oy:n uudelleen perustamisen myötä Aar-
ne Ervin suunnittelemaan tehdasrakennukseen Ku-
rikkaan.

Sijainti

Kurikan Lakkitehtaan historiallinen tehdaskiinteistö on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kult-
tuuriympäristöksi. Se sijaitsee kauniissa paikassa
Nenättömänluoman rannalla Kurikan Panttilan ky-

lässä, reilun viiden kilometrin päässä Kurikan kes-
kustasta.

Kurikan väkiluku vuonna 2023 on 19 759 asukas-
ta. Kurikan naapurikunnat ovat Ilmajoki (12 343),
Karvia (2 216), Kauhajoki (12 618), Kihniö (1 749),
Laihia (7 682), Maalahti (5 456), Närpiö (9 621),
Parkano (6 123), Seinäjoki (66 160) ja Teuva (4 758
asukasta).¹¹³

Muutosprosessi

Tehdasrakennukset olivat jääneet vuosien saatos-
sa lähinnä varastoiksi. Ne olivat kuitenkin säilyneet
hyväkuntoisina, koska peruslämpöä oli pidetty yllä
myös käytön päättymisen jälkeen niin, etteivät tilat
olleet päässeet jäätymään.

Alkuun tarvittiin kiinteistön tyhjennysurakka. Teh-
taan kätköistä on otettu talteen esimerkiksi kaavoja,
katalogeja, kylttejä ja lakkitukkeja ynnä muuta ta-
varaa. Niitä on koottu Lakkitehtaan historiasta ker-
tovalle museo-osastolle, joka sijaitsee Ervin suun-
nitteleman tehtaan pohjakerroksen sisäänkäynnin
yhteydessä. Esineistö on täydentynyt paikallisten
ihmisten runsailla lahjoituksilla.

¹¹¹ Elhaimer, A. 24.9.2022. Kurikan vanha lakkitehdas on pian
panimo ja ravintola – omistajapari haluaa säilyttää Pantti-
lan vanhan tehdasmiljöön. [Verkoartikkeli]. Yle. [Viitattu
20.1.2025]. Saatavana: <https://yle.fi/a/3-12635760>

¹¹² Kurikan lakkitehdas. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. [Viitattu
20.1.2025]. Saatavana: <https://kurikanlakkitehdas.fi/>

¹¹³ Tilastokeskus. Kuntien avainluvut / 2023 aluejaolla / Kunti-
en avainluvut 1987-2023

Tehdasalueen rakennusten kunnostus aloitettiin puiden ja muun kasvillisuuden raivaamisella, maanmuokkaustöillä sekä huonokuntoisten katosten purkamisella. Myös villiintynyt rantakaistale raivattiin, ja avattiin näkymä Nenättömänluomalle. Lakkitehtaan entinen tenniskenttä muokattiin ja kylvettiin nurmelle piknik-alueeksi. Paikoitusalue tehtiin sorapintaiseksi.¹¹⁴



Kuva 70. Lastauslaiturille tehtiin uudet pariovet, joiden lasiosat jatkavat huomaavaisesti Ervin suunnittelemaa ikkunariviä.



Kuva 71. Akustiikkalevyjä ei asennettu kattoon, vaan kuvasuurenoksella varustettuna peittämään huonokuntoinen seinäpinta.

Myöhemmin lisättyjä kevyitä väliseiniä oli purettu jo aikaisemmin, ja tehdassalin tukevat pilaririvistöt mahdollistivat vapaan pohjaratkaisun. Alkuperäisiä ikkunoita kunnostettiin. Ikkunoiden vedetyt lasit ovat todennäköisesti v. 1923 perustetun Lahden

Lasitehtaan valmistamat. Ovet säilytettiin. Tiloja palautettiin alkuperäiseen asuunsa.



Kuva 72. Toisen kerroksen panimoravintolan tila ennen ja jälkeen laitteiston ja kalusteiden tuomisen.

Sähköjä, viemäreitä ja vesiputkia uusittiin. Myös wc-kalusteet uusittiin, mutta esim. pesuhuoneiden alkuperäiset altaat säilytettiin. Panimon puolelle valettiin uusi lattia, että saatiin tarvittavat kaadot ja lattiakaivot.

Toimistohuoneiden huonokuntoinen lattiamatto vaihdettiin laminaateiksi. Alkuperäiset tammilistat sekä tammikehyksiset lasiseinät säilytettiin.

Valaistuksessa hyödynnettiin modernisoituja vanhoja valaisimia. Pöydät, tuolit, sohvut ja kaapit ovat pääasiassa kierrätettyjä ja kunnostettuja vanhoja kalusteita.

Lämmitysjärjestelmää ei uusittu, vaan rakennusta lämmitetään edelleen pellettikattilalla ja vesikiertoisilla pattereilla. Lisäksi asennettiin viisi ilmalämpöpumppua, joiden koneikot vietiin katolle näkymättömiin.

114 Kurikan Lakkitehdas Oy:n FB-sivut [Viitattu 20.1.2025].

Tilat eivät toistaiseksi ole esteettömiä, koska pohjaratkaisut ja kantavat rakenteet ovat sellaisia, ettei hissiä voida rakentaa. Porrashissin tai kiipijän asentamista selvitetään.

Tehdas on remontoitu niin, että ajan kulku on nähtävissä. Rustiikkista ulkonäköä ei ole pyritty piilottamaan tai silottelemaan. Vuosikymmenten tuomat kolhut ja paikoin rapistuva rappaus pehmentävät jylhää tunnelmaa. Kaikki on säilytetty mahdollisimman alkuperäisenä.

Juha Ollilan oma yritys toteutti sekä suunnittelun että kunnostuksen. Paikallisilta yrityksiltä ostettiin sähkö- ja LVI-työt. Itse tehden suunnitelmiin oli helpompaa tehdä muutoksia ilman, että se olisi lisännyt kustannuksia tai venyttänyt aikataulua. ”Tällaisen vanhan rakennuksen käyttö on rahallisesti mahdollista vain, jos suunnitelmat ja sitä myöten muutokset tehdään mahdollisimman kustannustehokkaasti. Muuten tilojen hinta tulee liian korkeaksi”, sanoo Ollila.¹¹⁵



Kuva 73. Yksinkertaisen tyylikäs portaikko.



Kuva 74. Kolmannen kerroksen ompelimo 1940-luvulla. Tila muutettiin juhlasaliksi.

Nykytilanne

Aarne Ervin suunnitteleman tehdasrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee pieni museo-osasto, toisessa kerroksessa ovat panimo ja panimoravintola, kolmannessa juhlasali. Juho Kukkulan suunnittelemassa tehtaassa järjestetään mm. oluttastingeja. Juhlasaliin mahtuu kerralla enintään 180 henkeä, ja panimokerrokseen 170 henkeä. Juho Kukkulan rakennuksen kokoustilat toimivat 16:lle hengelle ja K-18 ajanviettotila Otava 30:lle hengelle.

¹¹⁵ Ollila, J. 3.1.2025. Sähköpostihaastattelun vastaukset & Kurikan Lakkitehdas Oy:n FB-sivut [Viitattu 20.1.2025].



Kuvapari 75. Juhlasali kolmannessa kerroksessa.

Juha Ollila ja Päivi Hakkarainen muuttivat Ervin tehtaan vieressä sijaitsevaan funkkistyylliseen asuinrakennukseen, joka on rakennettu vuonna 1989 ja noudattaa historiallisen tehdasmiljöön henkeä. Sen ovat suunnitelleet arkkitehdit Marja Heikkilä-Kauppinen ja Timo Kauppinen. ”Koko tehdasalueen ostamisen kannalta oli ratkaisevaa, että kotitalo oli mieluisa ja muuttovalmis. Muuten projekti olisi ollut liian suuri”, Juha toteaa.¹¹⁶

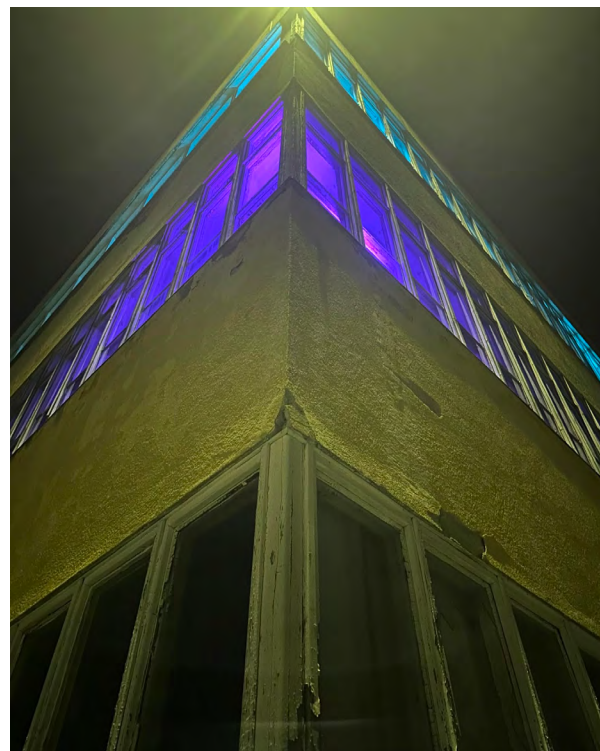
Samoin kuin Kurikan Lakkitehtaan nimi, myös sen alkuperäinen siipikypärälogo on otettu uudelleen käyttöön. Yrityksen palveluihin kuuluvat tilausravintola, kokoukset, erilaisten perhe- ja yritysjuhlien järjestäminen, tehdaskierrokset, panimo-esittelyt, maistelumenut ja tastingit. Panimon tuotteiden nimet kertovat missä ollaan: Kusikivi A ja KaksiPApoikaa Kurikasta.¹¹⁷ Paikalliset ja etenkin

¹¹⁶ Ruotsalainen, M. 19.7.2023. Vanhan lakkitehtaan huikeasta miljööstä tuli Päivin ja Juhan upea koti – ”Täällä ei ole mitään tavallista”. [Verkkoartikkeli]. Meillä kotona. [Viitattu 22.1.2025]. Saatavana: <https://www.meillakotona.fi/artikkelit/vanha-lakkitehdas-kurikassa>

¹¹⁷ Visit Kurikka. Ei päiväystä. Kurikan lakkitehdas. [Verkko-sivu]. [Viitattu 22.1.2025]. Saatavana: <https://visitkurikka.fi/juhli-ja-kokousta/kurikan-lakkitehdas/?highlight=lakki>

entiset työntekijät ovat iloinneet tehdasalueen uudesta elämästä.

Kurikan Lakkitehdas on mukana eteläpohjalaisia panimoita ja tislamoita yhdistävässä, matkailijoille osoitetussa Viinaralli-reittituotteessa. Reitin varrella ovat mm. entiseen meijeriin perustettu viskitislaamo Kyrö Distillery Isossakyrössä, sekä Luonnonvarakeskuksen käytössä olleen entisen maatalouden tutkimusaseman tiloihin perustettu juomatehdas Piirula Ylistarossa.



Kuva 76. Pimeällä värikkäästi valaistu rakennus viestii ympäristölle sen uudesta elämästä.

3.11. Villa Jussoila

Karjalankatu 16

RAUMA

Yläasteesta ja lukioista hyvinvointikeskukseksi

Rauman seminaarialue ja viereinen Rauman rautatieaseman seutu kuuluvat valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alue

on hieman valtakunnallista laajempi, ja siihen kuuluu myös Jussoilan rakennus.¹¹⁸

Villa Jussoilan rakennus suunniteltiin rakennushallituksen rakennusosastolla alkujaan Rauman tyttölyseoksi vuonna 1953. Tyttölyseo toimi vuosina 1954–1972, minkä jälkeen rakennuksessa toimi Rauman kaksoisyhteislyseo vuosina 1972–1977 sekä Raumanmeren yläaste ja lukio vuosina 1977–1989. Tämän jälkeen rakennus siirtyi Turun yliopistolle, joka luopui siitä 2000-luvun alussa.¹¹⁹ Senaatti-kiinteistöt myi rakennuksen yksityisille yrittäjille, jotka lähtivät kehittämään siihen hyvinvointikeskusta. Rakennuksessa on viisi kerrosta, ja sen pinta-ala on noin 6000 m².



Kuva 77. Entinen koulurakennus muuttui hyvinvointikeskukseksi, jossa on muun muassa asumispalveluita ikääntyneille.

Sijainti

Villa Jussoila sijaitsee kauniissa ympäristössä vastapäätä vanhaa rautatieasemaa, kilometrin päässä Rauman keskustasta.

Rauman väkiluku vuonna 2023 on 38 832 asukasta. Rauman naapurikunnat ovat Eura (11 184), Eurajoki (9 143), Laitila (8 441) ja Pyhärinta (1 930 asukasta).¹²⁰

Muutosprosessi

Rakennus uudistettiin kokonaan nykyajan vaatimuksia vastaavaksi vuonna 2010. Hankkeen kustannus oli noin kymmenen miljoonaa euroa. Taloon suunniteltiin palveluasuntoja, tehostetun hoivan asuntoja, intervallipaikkoja sekä yksityisten palveluntuottajien palveluita. Palveluntuottajien tarpeet otettiin talon suunnittelussa huomioon alusta saakka, mikä säästi kustannuksia.

Asukkaat voivat hälyttää tarpeen vaatiessa turvarannekkeilla apua. Perinteisiä avaimia talossa ei ole käytössä yhtäkään, vaan kaikki ovet aukeavat muoviläpysköillä, joihin ohjelmoidaan ominaisuuksia kunkin käyttäjän mukaan. Turvallisuutta lisää asuntojen liesituulettimissa oleva turvalaite, joka sammuttaa liedellä syttyvän rasvapalon automaattisesti.¹²¹ Rakennuksessa on mm. hissi, LVI-hälytysjärjestelmä sekä sprinklerijärjestelmä. Sähkökatkon sattuessa turvalatot jäävät palamaan.

Nykytilanne

Vuonna 2001 perustettu Kiinteistö Oy Rauman Jussoila vuokraa rakennuksen tiloja. Tällä hetkellä rakennus toimii hyvinvointikeskukseksi, jossa on asumispalveluita ikääntyneille, sekä majoitus- ja hyvinvointipalveluita kaikille alueen asukkaille ja matkailijoille.¹²²

Mehiläinen Hoivapalvelut Oy tarjoaa asiakkailleen Mainiokoti Jussoilassa ympärivuorokautista hoivaa ja huolenpitoa. Asiakkaat ovat ikäihmisiä ja liikuntarajoitteisia sekä muistisairaita. Asunnot sijaitsevat rakennuksen 2., 3. ja 4. kerroksessa, ne on toteutettu entisiin luokkahuoneisiin ja avautuvat käytävälle, jossa on asukkaille yhteisiä oleskelutiloja. Tehostetun palveluasumisen asuntoja on 45, ja niiden koko on 20,5–45 neliometriä. Asuntoihin kuuluu n. 4 m²:n kokoinen wc-suihkutila. Toisessa kerroksessa on 12, kolmannessa kerroksessa 18, ja neljännessä kerroksessa 15 asukaspaikkaa, joista viisi on tarkoitettu pariskunnille.¹²³

118 Piiparinen, P. 2014. Rauman keskustaajaman kulttuuriympäristöselvitys. [Viitattu 28.1.2025]. Saatavana: https://www.rauma.fi/wp-content/uploads/2024/05/rauman_keskustaajaman_kulttuuriymparistoselvitys_osa_2.pdf

119 Rauman kasvatuksen ja koulutuksen Peda.net. Ei päiväystä. Jussoilan koulu. [Viitattu 27.1.2025]. Saatavana: <https://peda.net/rauma/rauman-lukio/vl/pjh/jussoilan-koulu/jussoilan-koulu2>

120 Tilastokeskus. Kuntien avainluvut / 2023 aluejaolla / Kuntien avainluvut 1987–2023

121 Rantanen, J. 3.1.2010. Tekniikka tuo turvaa Jussoilaan. [Verkkoartikkeli]. Turun Sanomat. [Viitattu 28.1.2025]. Saatavana: <https://www.ts.fi/koti/100138>

122 Verma, I. 2023. Sote-tilojen käyttötarkoituksen muutos – käytöstä poistuvien tilojen kehittäminen resurssiväylyksi. Kunnallissalan kehittämissäätiön Julkaisu 61 2023. [Viitattu 28.1.2025]. Saatavana: <https://kaks.fi/wp-content/uploads/2023/11/61-verma-sote-tilojen-kayttotarkoituksen-muutos.pdf>

123 Uusitalo, M. 16.5.2025. Yksikönjohtaja, Mainiokoti Jussoila. Sähköpostikeskustelu.



Kuva 78. Asukkaiden käytössä on runsaasti viihtyisiä oleskelutiloja.

Asukkaat voivat kalustaa ja sisustaa huoneet mieleisikseen omilla tavaroillaan ja huonekaluillaan. Esteettömät ja avarat tilat helpottavat apuvälineiden käyttöä ja liikkumista. Asukkaan omatoimisuutta tuetaan asiakaslähtöisesti kunkin yksilöllisten voimavarojen mukaisesti, kuntouttavalla työotteella. Arki on virikkeellistä ja siihen sisältyy esimerkiksi leipomista, jumppaamista ja bingon pelaamista. Hoitajat ja ulkopuoliset toimijat järjestävät ohjelmaa useita kertoja viikossa. Asukkailla on mahdollisuus halutessaan asua Mainiokoti Jussoilassa elämänsä loppuun asti.

Kolmannessa ja neljännessä kerroksessa on saunaosastot sekä yhteiset pesutilat, kodinhoitohuone ja toimisto. Yhteisissä tiloissa on jakelukeittiot ja seurustelutila, joka toimii myös ruokailutilana.¹²⁴

Villa Jussoilan hyvinvointikeskuksen toisessa kerroksessa sijaitsevat Puheterapiapisteen vastaanottotilat¹²⁵. Rakennuksessa toimii myös yksityinen englanninkielinen päiväkot.

Viidennessä kerroksessa on 16 huonetta majoittujien käytössä. Isommissa huoneissa ja pidempiaikaiseen majoitukseen tarkoitetuissa asunnoissa on oma wc ja suihku, oleskelualue, täysin varustettu keittiö, ilmainen Internet-yhteys sekä taulutelevisio. Invapalvelut on huomioitu, ja majoittujien käytössä ovat myös kokoustilat, sauna, lasten leikkikenttä sekä talossa toimivien palveluyrittäjien palvelut.

¹²⁶ Huoneiden koko vaihtelee majoituspalveluiden 15m² huoneista noin 43m² asuntoihin.

Rivarko Oy:llä on rakennuksessa liikuntakeskus Wellness Friski, joka tarjoaa kuntosalin ja ryhmäliikunnan ohella mm. pilatestunteja, personal trainer-palveluita, kuntotestausta ja kehonkoostumusmittauksia sekä työhyvinvointipalveluita yrityksille. Liikuntakeskuksen ohessa toimii Fysikaalinen hoitolaitos Friski, joten asiakkaiden käytettävissä ovat myös fysioterapeuttien palvelut.¹²⁷

Ilmainen pysäköinti on mahdollista tilavilla pihoilalla.

¹²⁴ Mainiokodit. Ei päiväystä. Mainiokoti Jussoila. [Verkkosivu]. [Viitattu 28.1.2025]. Saatavana: <https://mainiokodit.fi/hoivakodit/mainiokoti-jussoila>

¹²⁵ Puheterapiapiste. 2025. [Verkkosivu]. [Viitattu 29.1.2025]. Saatavana: <https://puheterapiapiste.fi/yhteystiedot/>

¹²⁶ LetsBookHotel.com. Ei päiväystä. Villa Jussoila. [Verkkosivu]. [Viitattu 29.1.2025]. Saatavana: <https://www.letsbookhotel.com/fi/finland/rauma/hotel/villa-jussoila.aspx#RD39859602>

¹²⁷ Wellness Friski. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. [Viitattu 29.1.2025]. Saatavana: <https://friski.fi/>



Kuva 79. Majoitustiloissa on hyvä varustelu.



Kuva 80. Liikuntakeskus ja fysikaalinen hoitokeskus tarjoavat hyvinvointipalveluja kaikille ympäristön asukkaille.

4. Kiinteistökehittäjät ja -sijoittajat, jotka tunnistavat kohteen kaikki arvot

Teknis-taloudellisten arvojen lisäksi kiinteistökehittämisessä tulisi aina ottaa huomioon myös kulttuurihistorialliset, arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot. Seuraavien esimerkkien kaltaiselle liiketoiminnalle olisi markkinoilla tilaa:

4.1. Keijo ja Johannes Karhu

Keijo ja Johannes Karhun perheyryitys osti Seinäjoen Törnävällä sijaitsevan entisen piirimielisairaalan rakennukset, kun alue tuli myyntiin vuonna 2017. Tuolloin suurin osa koko alueesta siirtyi Etelä-Pohjanmaan sairaanhoitopiiriltä perheyrytiö Jossulla Oy:lle. Alue käsittää n. 20 hehtaaria, ja siihen sisältyy lukuisia historiallisia rakennuksia, metsäalueita sekä laajat puutarha-alueet. Vanhaan sairaalaan kuuluneita rakennuksia on kaikkiaan 20, ja potilailta vapautuneiden tilojen pinta-ala on yhteensä n. 17 000 neliötä. Kaikki alueen kivrakennukset ovat julkisivuiltaan suojeltuja. Alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.



Kuva 81. Entisestä piirimielisairaalan alueesta on tullut Seinäjoelle uusi kylämäinen kaupunginosa.

Entisen piirimielisairaalan alue rakentui kahtena ajallisena kerroksena 1920- ja 1950-luvuilla. 1920-luvun rakennuskerrostuman suunnitteli arkkitehti Axel Mörne, 1940–50-lukujen rakennusten suunnittelusta vastasi arkkitehtitoimisto Cedercreutz & Railo. Maisema-arkkitehti Katri Luosta-

rinen suunnitteli piha-alueet ja puutarhat vuonna 1954.¹²⁸

Alue nimettiin historiansa mukaan Piiriksi vuonna 2018. Perheyrytiön kiinteistö- ja kehitysohjaaja Johannes Karhu, sekä toimitusjohtaja Keijo Karhu ovat kehittäneet Piiriä sillä periaatteella, että vaikka olemassa olevat rakennukset muutetaan uuteen käyttötarkoitukseen ja alueelle tulee myös uusia rakennuksia, miljööön täytyy säilyä yhtenäisenä. Alueelle päivitetyn asemakaavan suojelumääräykset ohjaavat kaikkea suunnittelua ja rakentamista. Uudisrakennuksia ei sijoiteta olemassa olevien väliin, jolloin myös pihat ja puistoalue säilyvät entisellään. Haasteeseen on vastattu perehtymällä alueen historiaan ja kehittämällä ajalle tyypillisen rakentamisen osaamista. Keijo Karhu uskoo alueen saneerauksessa ja rakentamisessa riittävän töitä 2030-luvulle saakka.¹²⁹

Historialliset arvot, yhteisöllisyys, rauha ja luova ympäristö ovat houkuttaneet alueen rakennuksiin tähän mennessä jo noin 300 yritystä ja muuta organisaatiota. Vuokrausaste valmistuneissa tiloissa on yli 90%. Piiristä on muutamassa vuodessa kehittynyt Seinäjoelle uusi kaupunginosa. Se on yritysten, asukkaiden ja vapaa-ajan toimijoiden muodostama uusi kylämäinen yhteisö palveluineen, työpaikkoineen ja asutuksineen. Alueella on mm. teatteri, ravintola, hostelli, sairaalamuseo, kirkko, koulu, päiväkotia, puoteja, hyvinvointipalveluita, liikunta- ja kauneusalan yrityksiä, sekä lastensuojelu- ja perhepalveluita.¹³⁰

Piirillä toimiva yhteisö osallistuu alueen kehittämiseen; Piirin avoimet portit -hankkeessa luotiin alueesta hyvinvoinnin ja vapaa-ajan keskusta. Piirin yhteisö -hankkeessa edistettiin toimijoiden yhteisöllisyyttä ja kehitettiin aluetta matkailukohteena. Molemmista hankkeista kerättiin alueen historia-

128 Joukio, O. 2020. Seinäjoen entisen piirisairaalan alueen rakennusinventointi. [Viitattu 6.3.2025]. Saatavana: https://www.seinajoki.fi/wp-content/uploads/2021/02/Seinajoen-entisen-piirisairaalan-alueen-rakennusinventointi_2020_pieni.pdf

129 Kaakinen, E. 4.7.2018. Törnävän sairaala-alueen tulevaisuus alkaa hahmottua – valmista on tosin vasta 30-luvulla. YLE. [Viitattu 5.3.2025]. Saatavana: <https://yle.fi/a/3-10287795>

130 Piiri. Ei päiväystä. Sata vuotta piirillä. [Verkkosivu]. [Viitattu 6.3.2025]. Saatavana: <https://piirille.fi/historia/>



Kuva 82. Teatteri on yksi Piirille sijoittuneista uusista toimijoista.

tietoa. Piiri yhteinen ympäristömme -hankkeen tavoitteena on luoda Piiristä kaupunginosamalli, jossa ympäröivä luonto ja ekologisuus ovat osa jokapäiväisiä toimintoja.¹³¹

"Tämä ei ole rakennushanke, vaan yhteisöhanke. Piiri on minulle elämäntapa." Johannes Karhu.

"Kotiseuturakkaus on meille todellinen arvo. Ajattelun perusta on se, että perheen rakennusliike ei vain korjaa seiniä ja maalaa lattiaita seuraaville käyttäjille, vaan on aktiivinen toimija." Keijo Karhu.¹³²

Tasavallan presidentti Alexander Stubb myönsi Keijo Karhulle Rakennusneuvoksen arvonimen 19.4.2024.



Kuvat 83 ja 84. Muun muassa valurautapattereita on säilytetty. Ne ovat kauniita, ja toimivat luotettavasti ja tehokkaasti. Kuvien huoneissa on sisustukseen luotu tunnelmaa myös vanhoilla kalusteilla.

131 Maaseutuverkosto. Ei päiväystä. Hankerekisteri. Piiri yhteinen ympäristömme. [Viitattu 5.3.2025]. Saatavana: <https://maaseutuverkosto.fi/hankkeet/piiri-yhteinen-ymparistomme/>

132 Leiwo, H. 1.11.2021. Vanhan piirimielisairaalan alueen kehittäminen harppaa eteenpäin Seinäjoella, eikä lopua näy – kiinteistöpäällikkö: "Valmiit asiat ei kiinnosta ihmisiä". YLE. [Viitattu 5.3.2025]. Saatavana: <https://yle.fi/a/3-12168691>

4.2. Petri Pihlajaniemi

Toisena esimerkkinä mainittakoon Kristiinankaupungissa asuva yrittäjä ja kiinteistösijoittaja Petri Pihlajaniemi, joka on kunnostanut uuteen käyttöön useita vanhoja rakennuksia. Ensimmäisiä olivat Kristiinankaupungin vanha veturitalli vuonna 1999 ja vanha puurakenteinen paloasema vuonna 2004. Ensiksi mainitusta hän teki ravintolan, toisesta hotellin.

Vuonna 2006 Pihlajaniemi osti Seinäjoen kaupungilta suojellun, vuonna 1909 käyttöön otetun rautatieläisten talon ja muutti sen jugendtyyliseksi Hotelli-Ravintola Almaksi. Alman vierestä rautatieaseman kupeesta hän osti vuonna 2015 myös 1920-luvulla rakennetun vesitornin, johon hän teki lisää hotellihuoneita. Vuonna 2019 Pihlajaniemi siirsi kokonaisuutena hirsirunkoisen vanhan Pollarin talon osaksi Hotel Alman majoitus- ja kokouspalveluita. Talo oli rakennettu alkujaan Ylistaroon ja siirretty sieltä Seinäjoelle vuonna 1911, eli se on nyt kolmannessa sijainnissaan. Vuonna 2020 hotelli täydentyi vielä uudisrakennuksella, joten kokonaisuuteen kuuluu nyt 81 huonetta ja 17 kokoustilaa. Kun tultiin vuoteen 2022, Seinäjoen Hotel Alma palkittiin vuoden majoitusliikkeenä Finnish Travel Galassa.¹³³ Pihlajaniemi painottaa rautatieläisten talon historiallista arvoa: hänen mukaansa 30% hotelli Alman asiakkaista tulee talon historian ja tarinan takia.



Kuva 85. Rautatieläisten talo muuntui hotelliravintolaksi.

“Jos tätä taloa ei olisi, osa Seinäjoen historiasta ja identiteetistä olisi kadonnut. Maailma on täynnä tavallista, mutta täällä on jotain erityistä. Olemme monessa valtakunnallisessa ja ulkomaisessa julkaisussa. Joka viikko Seinäjoelle tulee ihmisiä vain yöpymään tämän takia. Kaikki erikoinen kiinnostaa.” Petri Pihlajaniemi.¹³⁴



Kuvat 86 ja 87. Hotelli Alman huoneet ovat uniikkeja.

¹³³ Hotelli Alma. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. [Viitattu 10.3.2025]. Saatavana: <https://www.hotelalma.fi/>

¹³⁴ Perälä, S. & Uitto, M. 19.12.2024. Petri Pihlajaniemi – Maamerkkien säilyttäjänä korjausrakentamisen ja kiertotalouden keinoin. [Blogi]. Seinäjoen Ammattikorkeakoulu. [Viitattu 10.3.2025]. Saatavana: <https://projektit.seamk.fi/blog/petri-pihlajaniemi-maamerkkien-sailyttajana-korjausrakentamisen-ja-kiertotalouden-keinoin/>



Kuva 88. Jugendtyylistä salia koristavat mm. kauniit tapetit ja koristeellinen kaakeliuuni. Rautatieliäisten käytössä ollut näyttämö on säilytetty.

Haastavimpana kohteenaan Petri Pihlajaniemi pitää Seinäjoella sijaitsevan Kalevan navetan kunnostusta uuteen käyttöön. Punatiilinen Kalevan navetta on sata metriä pitkä ja 15 metriä korkea. Lattiapinta-alaa siinä on 5 000 neliötä.¹³⁵ Rakennus on peräisin 1890-luvun lopulta, jolloin henkivakuutusyhtiö Kalevalla oli konkurssiin menneen Östermyran kartanon suurimpana velkojana tarkoitus jatkaa kartanon maataloustoimintaa ja sijoittaa rakennukseen 250 lehmää. Lehmä ei kuitenkaan koskaan tullut, vaan yhtiö myi juuri valmistuneen navetan tehtailija Hugo Grönlundille, joka muutti sen verkatehtaaksi vuonna 1909. Tehdas toimi vuoteen 1929 saakka, minkä jälkeen se siirtyi Suomen puolustusvoimille ja toimi armeijan varastona. Koko alue siirtyi Peab Oy:lle vuonna 2011, jolloin Peab alkoi purkaa navetan ympärille vuosien mittaan rakentunutta Atria-yhtymän teollisuusalueetta ja rakensi tilalle useita kerrostaloja. Asemakaavalla suojellun navetan Peab myi Petri Pihlajaniemelle vuonna 2018, kun tämä oli ensin löytänyt vuokralaiset navetan tuleviin tiloihin.

¹³⁵ Lapinkangas, P. 30.4.2019. Täällä kaikki on massiivista – Petri Pihlajaniemi esittelee videolla, miltä Kalevan navetassa näyttää nyt ja paljastaa samalla, miksi 120-vuotias rakennus on yllättänyt kokeneen rakennuttajan. [Videohaastattelu]. Ilkka-Pohjalainen. [Viitattu 10.3.2025]. Saatavana: <https://ilkkapohjalainen.fi/pohjalaisen-arkisto/taalla-kaikki-on-massiivista-petri-pihlajaniemi-esittelee-videolla-milta-kalevan-navetassa-nayttaa-nyt-ja-paljastaa-samalla-miksi-120-vuotias-rakennus-on-yllattanut-kokeneen-rakennuttajan-1.2949045?botrequest=true>

Saneerauksen suunnitteli Arkkitehtitoimisto Hirvilampi Oy. Taide- ja kulttuurikeskus Kalevan Navetta avasi ovensa yleisölle maaliskuussa 2020, ja siinä toimivat tällä hetkellä mm. Seinäjoen kaupungin kulttuuripalvelut, Seinäjoen taidehalli, Taidelainaamo Parsi, Taito Etelä-Pohjanmaa ja Taito Shop, Äärellä lounasravintola ja bistro, Lastenkulttuurikeskus Louhimo, sekä useat tapahtumajärjestäjät. Suomen Arkkitehtiliitto SAFA on myöntänyt Kalevan navetan pelastushankkeelle kestävän kehityksen TunnustusPAANUn 2021.¹³⁶



Kuva 89. Kalevan Navetta toimii nyt kulttuurikeskuksena.

”Seinäjoella olen halunnut vaikuttaa siihen, että menneisyyttä kannattaa arvostaa. Vanhat rakennukset auttavat ymmärtämään myös nykypäivää.” Petri Pihlajaniemi.¹³⁷



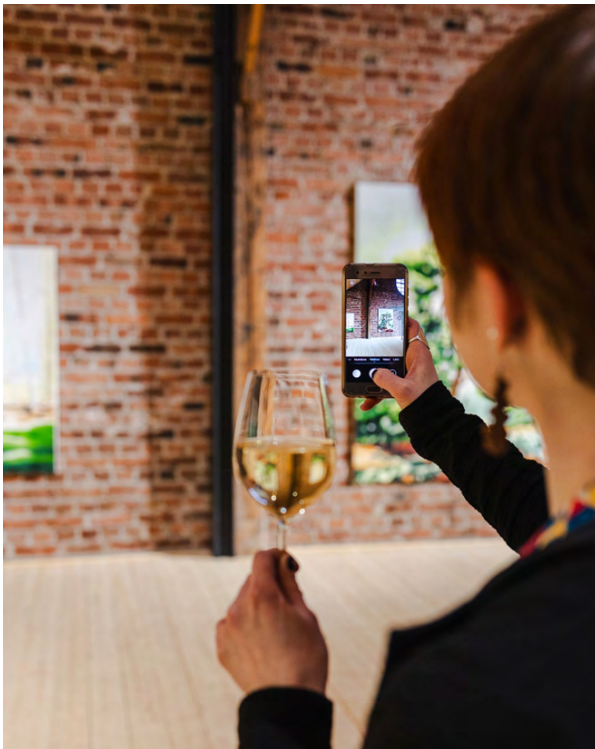
Kuva 90. Tiloissa toteutetaan vaihtuvia taidenäyttelyitä.

¹³⁶ SAFA. 6.5.2022. SAFAn Kestävän kehityksen TunnustusPAANU Kalevan Navetan pelastushankkeelle. [Verkkoartikkeli]. [Viitattu 5.5.2025]. Saatavana: <https://www.safa.fi/uutiset/safan-kestavan-kehityksen-tunnustuspaanu-kalevan-navetan-pelastushankkeelle/>

¹³⁷ Pollari, R. Ei päiväystä. Petri Pihlajaniemi: näiden ihmisten avulla onnistun. [Verkkoartikkeli]. Into Seinäjoki. Yrittäjätarinat. [Viitattu 10.3.2025]. Saatavana: <https://intoseinajoki.fi/yrittajatarinat/petri-pihlajaniemi-naiden-ihmisten-avulla-onnistun/>



Kuva 91. Lastenkulttuurikeskus Louhimo on yksi Kalevan Navetan vuokralaisista.



Kuva 92. Navetan tiili- ja puupinnat kiehtovat vierailijoita.

4.3. Petri ja Tuomas Yrjö-Koskinen

Kolmantena esimerkkinä olkoon Yrjö-Koskisen perheen omistama kiinteistökehitysytio Y-K Oy Finland. Yritys on erikoistunut laadukkaiden vanhojen rakennusten kunnostamiseen ja kehittämiseen. Hyvän sijainnin lisäksi Yrjö-Koskiset arvostavat erityisesti rakennusten arkkitehtuuria ja historiaa. He ostavat suurempia kiinteistökokonaisuuksia huutokaupoista, kunnostavat rakennukset hyödyntäen mahdollisimman paljon laadukkaita kierrätysmateriaaleja, ja pyrkivät vuokraamaan toimitiloja sekä asuntoja asiakkailleen markkinahintoja edullisemmin, tavoitellen pitkäaikaisia vuokrasuhteita.¹³⁸ Yrityksen filosofiaan kuuluu, ettei korjata liikaa. Ajan patina saa näkyä, eikä vinoja kulmia ole tarpeen lähteä suoristamaan.¹³⁹

Petri Yrjö-Koskinen on ostanut mm. vuonna 2014 Senaatti-Kiinteistöiltä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Perttulan erityisammattikoulun alueen Hämeenlinnasta. Kiinteistöön kuuluu reilut 110 heh-

¹³⁸ YK Kiinteistöt. Ei päiväystä. Y-K Oy Finland. [Verkkosivu]. [Viitattu 10.3.2025]. Saatavana: <https://y-k.fi/>

¹³⁹ Piri-Lahti, M. 16.9.2024. Isä ja poika korjaavat, kun muut purkavat – kiinteistösijoittaja Yrjö-Koskinen ostaa miljoonilla vanhoja taloja. [Verkkootikeli]. Yle. [Viitattu 10.3.2025]. Saatavana: <https://yle.fi/a/74-20106934>



Kuva 93. Theodorinpuiston rakennukset Oulussa.

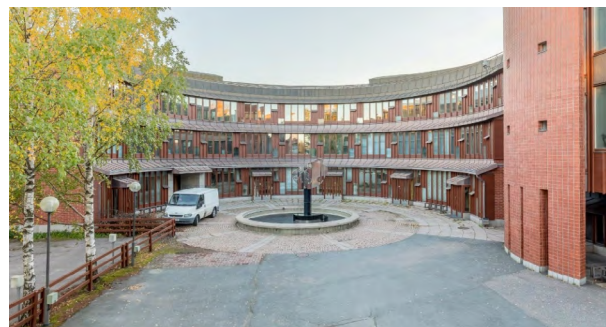
taaria ja kaikkiaan 49 eri rakennusta, mm. asuintaloja, varastoja ja kasvihuoneita. Vanhin osa rakennuskannasta on suojeltu. Päärakennus on vuodelta 1860.¹⁴⁰ Hämeenlinnasta hän osti vuonna 2015 myös Suomen kasarmit, jälleen Senaatti-Kiinteistöiltä. Neljän hehtaarin tontilla sijaitsee 14 suojeltua puu- ja tiilirakennusta, jotka on rakennettu vuosien 1860 ja 1913 välillä. Neljä rakentamatonta rakennuspaikkaa Yrjö-Koskisten yritys myi eteenpäin, ja niille on noussut kerrostaloja. Kasarmialueen vanhoja rakennuksia on muutettu asuin- ja liiketiloiksi sekä toimistoiksi. Alue kehittyy monipuolisena ja elävänä kokonaisuutena tukeutuen paikan historiallisiin arvoihin.¹⁴¹

Petri Yrjö-Koskinen on viidentoista vuoden aikana hankkinut yli 100 000 neliötä eri vuosikymmenillä tehtyjä rakennuksia, joista viimeisimpiä ovat Senaatti-Kiinteistöiltä ostetut, 1900-luvun alussa valmistuneet ja asemakaavassa suojellut Theodorin puiston entisen koulukampuksen rakennukset Oulussa. Kiinteistö Oy Theodorinpuiston toisena omistajana on saman perheen toinen yritys, paikallinen Hongisto Oy. Tiloja vuokrataan toimistoiksi,

liiketiloiksi, varastoiksi ja harrastetiloiksi,¹⁴² ja niissä toimii nyt taiteilijoiden, käsityöläisten ja pienyrittäjien muodostama yhteisö.¹⁴³

Petri Yrjö-Koskinen on palkittu työstään vanhojen rakennusten säilyttämisen ja arvostuksen edistämiseksi mm. Yle Hämeen ja Hämeen liiton myöntämällä Vuoden hämäläinen 2024 -tunnustuksella tammikuussa 2025.

”Rakennukset ovat osa elämää, osa historiaa. Tarinoita pitäisi kerätä talteen enemmän”.
Petri Yrjö-Koskinen.¹⁴⁴



Kuva 94. Riihimäen tietotalo, josta Y-K Oy Finland vuokraa toimistotiloja.

140 YK Kiinteistöt. Ei päiväystä. Perttulan kartano. Y-K Oy Finland. [Verkkosivu]. [Viitattu 10.3.2025]. Saatavana: <https://y-k.fi/property/perttulan-kartano/#tiedot>

141 YK Kiinteistöt. Ei päiväystä. Suomen kasarmit. Y-K Oy Finland. [Verkkosivu]. [Viitattu 10.3.2025]. Saatavana: <https://y-k.fi/property/suomen-kasarmit/>

142 Theodorin puisto. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. [Viitattu 10.3.2025]. Saatavana: <https://lossikuja6.fi/>

143 Theodorin puiston FB-sivut [Viitattu 10.3.2025].

144 Tiirikainen, V. & Talasterä, J. 21.1.2025. Vuoden hämäläinen 2024 on Petri Yrjö-Koskinen – kulttuuristipendi myönnettiin Suisto-klubille. [Verkkootikkele]. Yle. [Viitattu 10.3.2025]. Saatavana: <https://yle.fi/a/74-20138149>

4.4. Pedro Aibéo

Pedro Aibéo on kansainvälisesti palkittu arkkitehti ja rakennusinsinööri, jolla on yli 50 rakennusta 20 maassa. Hän on arkkitehtuurin ja demokratian välisestä suhteesta Aalto-yliopistossa väitellyt tohtori, vieraileva apulaisprofessori UNAM-yliopistossa Meksikossa ja Wuhanin teknillisessä yliopistossa Kiinassa, sekä Lohjan kaupunkisuunnittelulautakunnan varajäsen.

Architectural Democracy on tutkijoiden ja ammattilaisten työryhmä, joka tutkii arkkitehtuurin ja demokratian välistä suhdetta. Työryhmä sai alkunsa akateemisena tutkimuksena Suomessa toistakymmentä vuotta sitten. Tavoitteena on kehittää arkkitehtuurin ja demokratian välistä suhdetta siten, että erilaiset sidosryhmät ymmärtäisivät kaupunkikehittämisen monimutkaisuutta paremmin, ja voisivat ymmärryksen myötä aktiivisemmin osallistua omaan elämäänsä vaikuttaviin suunnittelupäätöksiin. Kiinnostus työryhmän työtä kohtaan on kasvanut ja siihen on lähtenyt mukaan jo useita aktiivisia yhteistyökumppaneita. Palveluarkkitehtuuria kehitetään osallistamalla sidosryhmiä uudella, epämuodollisella tavalla.¹⁴⁵

Architectural Democracy -työryhmän tuella Aibéo perusti Gamified Cohousing Oy:n, jonka kansainvälinen tiimi kehittää tyhjilleen jääneitä rakennuksia uuteen käyttöön. Kunnostukset tehdään joustavasti ja mukautuvasti mahdollisimman pienin toimenpitein. Tilat muutetaan asunnoiksi ja yhteiskäyttötiloiksi, joissa yhteisöön kuuluvat ihmiset voivat neuvotella ja tehdä yhteistiloja koskevia päätöksiä paikallisesti, taloudellisesti, ekologisesti ja sosiaalisesti kestävämmällä tavalla. Yhdessä sovittuja yhteisön sosiaalisia sääntöjä hallitaan tarkoitusta varten kehitetyn mobiilisovelluksen avulla. Tämä tarkoittaa yrityksen kehittämän mobiilisovelluksen käyttöä kiinteistön hallinnassa esimerkiksi näin:

Asukas vuokraa rakennuksesta omaan yksityiseen asuinkäyttöön huoneiston, josta hän maksaa vuokraa. Lisäksi hänellä on käytettävissään yhteisiä tiloja, joita hän voi vuokrata tarvitsemakseen ajaksi esimerkiksi työtä varten. Tekemällä yksinkertaisia tehtäviä, kuten pesemällä ikkunoita tai leikkaamalla nurmikkoa, hän voi ansaita rahaa, joka vähentää vuokran summaa. Tehtävän hän voi valita listalta, josta näkyy myös, mihin mennessä

työ tulee suorittaa. Palkka voi olla esimerkiksi 40 €. Toiset asukkaat saavat sovellukseen tiedon tehdystä työstä, tarkistavat sen laadun – ja mikäli työ kuitataan hyvin tehdyksi, sen tekijä saa täyden korvauksen. Tilanteessa, jossa kukaan asukkaista ei ole ehtinyt viikon aikana leikata nurmikkoa, puutarhuri tulee määräpäivän mentyä leikkaamaan nurmikon. Työn hinta jakautuu tällöin maksettavaksi kaikkien vuokralaisten kesken.

Perusvuokra on 10–12 €/m², mutta mobiilipelin kautta määrittyviä töitä tekemällä voi itse vaikuttaa asumisen hintaan. Kiinteistön hallintaan kehitetty sovellus toimii asukkaiden oikeuksien ja vastuiden jakamisessa ratkaisujen tukena.

Gamified Cohousing Oy:n pilottikohteeksi Pedro Aibéo osti Lohjan kaupungilta Hyrsylän entisen koulun vuonna 2017. Hän muutti koulun omiksi asuin- ja työtiloikseen, sekä yksityisiksi vuokra-asunnoiksi, asukkaiden yhteistiloiksi ja koulutus-tiloiksi. Vuonna 2023 Gamified Cohousing Oy osti Kainuun Nuotta ry:n konkurssipesältä entisen Teppanan koulun (1917), Senaatti-kiinteistöltä Kannuksen suojellun asemarakennuksen (1886), Lappeenrannan kaupungilta Kanavansuun koulun ylärakennuksen (1909), sekä Oulun kaupungilta asuntomessualueella sijaitsevan, suojellun Storen talon (1800-luvulta). Kaikkia rakennuksia kehitetään samoin periaattein yksityisiksi ja yhteisöllisiksi asuin- ja työtiloiksi, yhdessä asukkaiden kanssa.

Yhtiön tavoitteena on muuttaa arkkitehtuuri prosessiksi sen sijaan, että se olisi pelkkä tuotepohjainen palvelu. Yhtiö haluaa torjua ihmisten yksinäisyyttä ja ottaa käyttöön monipuolisempia malleja kodin omistamiselle asuntomarkkinoilla keinotekolun estämiseksi. Se myös mittaa yhteisasumisen ja asukkaiden ekologista jalanjälkeä, kerää tietoa, tekee tutkimusta ja järjestää julkisia keskustelutilaisuuksia. Periaatteena on olla rakentamatta uusia rakennuksia, jos ympäristössä on tyhjiä rakennuksia vailla käyttöä.¹⁴⁶

¹⁴⁵ Architectural Democracy. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. [Viitattu 11.4.2025]. Saatavana: <https://architecturaldemocracy.com/>

¹⁴⁶ Gamified Cohousing. Ei päiväystä. [Verkkosivu]. [Viitattu 11.4.2025]. Saatavana: <https://gamifiedcohousing.com/>

5. Ideoita uusien käyttötarkoitusten etsimiseen

5.1. Edellytykset

Väestönkehitys, alueellinen liikkuvuus, alueen vetovoima, väestö- ja ikärakenteen muutos sekä huoltosuhde eriyttävät alueita. Kaupunkien ja maakuntien keskinäiset erot näkyvät yhä enemmän. Maantieteellisellä sijainnilla, nopeilla liikenneyhteyksillä sekä tarjolla olevalla koulutuksella on suuri merkitys alueiden elinvoimalle.

Alueilla, joilla väki vähenee, haasteena on sekä palvelu- että asuinrakennusten jääminen tyhjilleen. Paine purkamiselle on lisääntynyt etenkin soteuudistuksen myötä hyvinvointialueiden palvelurakennemuutosten myötä. Tällä hetkellä rakennuksia puretaan kovaan tahtiin. Purettavaksi päätyy myös 1970-, 1980- ja 1990-luvulla rakennettuja kiinteistöjä. Palvelurakenteen muuttuessa yhä useammat julkiset rakennukset jäävät tarpeettomiksi koko maassa.¹⁴⁷ Kuntien taloudelliset resurssit eivät riitä kaikkien tyhjiillään olevien rakennusten ylläpitämiseen, ellei kuntien väkiluku lähde kasvuun.

Koronapandemia pakotti kokeilemaan etätyötä, josta saatiin hyviä tuloksia. Suomen Yrittäjät ry:n teettämän kyselytutkimuksen mukaan etätyötä halutaan tehdä edelleen. Erityisesti etätyötä haluavat tehdä he, jotka ovat saaneet tehdä sitä aiemmin. Heistä 87 prosenttia haluaa tehdä etätyötä vastakin joko koko ajan tai osan viikosta hybridinä.¹⁴⁸ Työnteosta tulee yhä enemmän paikasta riippumatonta, kun etä- ja lähityön tekemisen muodot koko ajan monipuolistuvat. Se antaa ihmisille enemmän vaihtoehtoja asuinpaikan valintaan. Kuntien välisen muuttoliikkeen arvioidaan vähenevän tulevaisuudessa. Ennen kuin monipaikkaisuus edelleen vahvistuu, etenkin väkeään menettävissä kunnissa on hyödyllistä keskittyä vetovoiman lisäksi pitovoima-

maan, että nykyiset toimijat ja asukkaat viihtyvät alueella.

Paikallinen yritystoiminta, kansalais- ja kulttuuri-toiminta sekä ikääntyneiden yhteisöllinen asuminen luovat tilatarpeita. Nuoriso tarvitsee viihtyäkseen ajanvietto- ja harrastetiloja. Monipaikkaisuuden vahvistuessa perinteiset toimistotilat voidaan haastaa uusilla co-working-tilaratkaisulla. Jos työtilat suunnitellaan käyttäjälähtöisesti, viihtyisiksi ja hyvinvointia vahvistaviksi, ne voivat kilpailla etätyön tekemisen paikasta kodin tai kesämökin kanssa. Monipaikkaisuus lisää tarvetta myös tiloille, joissa vakituisten ja vapaa-ajan asukkaiden keskinäinen yhteenkuuluvuuden tunne saa tilaisuuden vahvistua. Palveluiden saavutettavuudella lähellä kotia on yleinen merkitys väestön muuttohalukkuuteen. Lapsiperheet tarvitsevat peruspalveluita – neuvoloita, päivähoitoa, kouluja ym. – ja ikääntyneet erityisesti terveyspalveluita.¹⁴⁹

Niissäkin kunnissa, joissa vajaan käytölle tai tyhjilleen jääneitä rakennuksia puretaan, tehdään koko ajan uudisrakentamisen huomioivaa kaavoitusta ja myönnetään rakennuslupia uusille rakennuksille. Nykyisessä tilanteessa tarvitaan totuttujen ajatusmallien ja toimintatapojen ravistelua ja uudelleen arviointia. Jos on olemassa mikä tahansa tarve uusien tilojen rakentamiselle, kannattaa ensin tarkastella vajaan käytöllä tai tyhjiillään olevia rakennuksia ja arvioida, millaisin muutoksin niistä olisi mahdollista löytää ratkaisu tarvittaviin tiloihin.

Uusi rakentamislaki helpottaa rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta. Kaikkein kustannustehokain ja ekologisinkin malli on sopeuttaa uusi käyttö rakennuksen ehtoihin ilman suuria muutoksia sen rakenteisiin. Peruskorjaus tai perusparantaminen voi silloin riittää. Se ei kuitenkaan ole aina mahdollista, jolloin toiseksi edullisin ratkaisu on asettaa rakennukselle uusia ehtoja, ja muuttaa se uuteen käyttötarkoitukseen paremmin soveltuvaksi. Muutosrakentaminen voi merkitä isoakin muutosta ra-

147 Mäkilä, V. 15.05.2024. Suomessa on menossa vanhojen rakennusten purkuviikkoa. Ympäristöministeriön erityisasiantuntija Annukka Lyrän haastattelu Ylelle. Yle verkkouutiset. [Viitattu 24.2.2025] Saatavana: <https://www.verkkouutiset.fi/a/yle-suomessa-on-menossa-vanhojen-rakennusten-purkuviikkoa/#e7bb8831>

148 Suomen Yrittäjät. 21.2.2024. Työelämägallup: Etätyön suosio ja positiiviset kokemukset vain kasvavat. Tiedote. [Viitattu 8.5.2025]. Saatavana: <https://www.yrittajat.fi/ajankohtaista/tiedotteet/tyoelamagallup-etatyon-suosio-ja-positiiviset-kokemukset-vain-kasvat/>

149 Verma, I. 2023. Sote-tilojen käyttötarkoituksen muutos – käytöstä poistuvien tilojen kehittäminen resurssiviisaasti, s. 17. Kunnallissalan kehittämissäätiön julkaisu 61. [Viitattu 27.2.2025]. Saatavana: <https://kaks.fi/wp-content/uploads/2023/11/61-verma-sote-tilojen-kayttotarkoituksen-muutos.pdf>

kennuksen arkkitehtuuriin ja materiaaleihin – jopa osittaista purkua tai lisärakentamista. Reunaehto- jen, kuten rakennusten käyttötarkoituksen säänte- lyn täytyy mahdollistaa tyhjen tilojen jatkokehitys.¹⁵⁰ Kaavamääräykset ovat ratkaisevia, kun arvioidaan käyttötarkoituksen muuttamisen olennaisuutta.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos voi merkitä sen monikäyttöisyyden lisäämistä siten, et- tä osa siitä pysyy entisessä käytössään ja toiseen osaan tuodaan kokonaan uutta käyttöä. Käyttötar- koituksen muutos voi merkitä myös kokonaan uu- teen käyttöön muuttamista. Tyhjät tilat vähentävät alueen viihtyisyyttä, kun taas niiden hyödyntäminen ylläpitää alueen elinvoimaa sekä asukkaiden yhtei- söllisyyttä, toimeliaisuutta ja hyvinvointia. Toiminto- ja on mahdollista järjestää uudelleen ja yhdistää si- ten, että tilojen käyttö tehostuu. Monikäyttöisyyden lisääminen voi merkitä sitä, että samaa rakennusta käyttävät monet eri toimijat, kuten julkinen sektori, kolmas sektori ja yksityiset yritykset.

Olemassa olevan rakennuksen potentiaaliin vai- kuttaa paitsi paikallinen tilojen tarve, myös sen si- jainti ja saavutettavuus. Yritystoiminnan kannalta, riippuen yritysideoista, rakennuksen potentiaaliin vaikuttaa markkinaympäristö ja yrityksen tuotteiden tai palveluiden kysyntä alueella. Keskeinen sijainti helpottaa käyttäjien löytymistä, mutta myös syrjäs- sä olevien rakennusten uusiokäyttö voi johtaa jo- honkin aivan uuteen kehityspolkuun.

5.2. Käyttäjälähtöinen suunnittelu

Kuntalaissa todetaan, että kunnan asukkailla ja palvelujen käyttäjillä on oikeus osallistua ja vaikut- taa kunnan toimintaan, ja että valtuuston on pidet- tävä huolta osallistumisen ja vaikuttamisen mah- dollisuuksista ja menetelmistä¹⁵¹. Mikäli kaavojen ja palveluiden suunnitteluun osallistaminen jää siihen hetkeen, jolloin esitellään jo valmiita suunnitelmia, syntyy herkemmin tyytymättömyyttä ja epäluotta- musta päättäjiin. Osallistaminen kannattaa aloittaa varhaisessa vaiheessa niin, että kuntalaisilla ja toi- mijoilla on aito mahdollisuus vaikuttaa oman elin- ympäristönsä kehittämiseen. Yhteiskehittäminen

luo yhteistä tahtotilaa ja lisää sitoutumista yhteisiin päämääriin.

Hallituksen esityksessä vuoden 2025 alussa voi- maan astuvaksi rakentamislainsäädäntöön laeiksi todettiin, että asukkaiden, kiinteistön omis- tajiensa sekä yritysten ja järjestöjen osalta keskeiset kehittämistarpeet liittyvät ympäristöä koskevan tie- don saatavuuteen ja osallistumismahdollisuuksiin. Esityksessä kiinnitettiin huomiota myös siihen, et- tä tiedon heikko saatavuus voi heikentää yritysten mahdollisuuksia palveluiden ja liiketoiminnan kehit- tämiseen.¹⁵² Tiedon saatavuutta ja osallistumisen mahdollisuuksia tulisi parantaa.

World Design Capital Helsinki 2012 -ohjelmaan sisältyneessä OURCity-hankkeessa luotiin asuk- kaiden toiveita kuunnellen vaihtoehtoinen uusi osayleiskaava samaan aikaan, kun kaupunkisuun- nitteluvirasto valmisteli osayleiskaavaa omalla ta- hollaan. Hankkeessa osoitettiin, että asukaslähtöi- nen yhteiskehittäminen voi olla kokonaistaloudellisesti jopa edullisempi tapa toimia. Tämä käytännön esi- merkki osoittaa, etteivät yhteiskehittelyn haasteet kaupunkisuunnittelussa liity kustannus- tai laatu- kysymyksiin, vaan nykyisiin päätöksentekoprosessin käytäntöihin.¹⁵³ Pitäytyminen totutuissa vanhoissa käytännöissä voi jarruttaa sitä kehitystä, joka joh- taisi toivottuun tulevaisuuteen.

Paikallisilla asukkailla on tietoa rakennusten his- toriasta ja merkityksistä alueen identiteetille, ja tä- män myötä näkemystä niiden potentiaalille myös uudessa käyttötarkoituksessa. Käyttäjälähtöinen kehittäminen voi nostaa esiin paikallisia voimava- roja, toimeliaisuutta ja ideoita, joille voi löytyä tukea tyhjiä tai vajaakäyttöisiä tiloista. Kaikki toime- liaisuus edistää asukkaiden hyvinvointia ja kunnan elinvoimaa.

Vertailemalla useita uutta käyttötarkoitusta pal- velevia ratkaisumalleja voidaan löytää paikallisiin oloihin sopivin ja taloudellisin vaihtoehto. Koska käyttäjätarpeet vaihtuvat, eikä tuleva käyttäjä ole aina tiedossa, on mahdolliset rakennukseen teh- tävät muutostyöt hyvä tehdä joustaviksi. Silloin ne

150 ROTI Rakennetun omaisuuden tila 2023. [Viitattu 20.2.2025]. Saatavana: https://kiinteistotyonantajat.fi/wp-content/uploads/2023/01/roti_2023.pdf

151 Kuntalaki 22§

152 Finlex, hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislai- ksi ja siihen liittyviksi laeiksi. 2.2. Digitalisaatio. [Viitattu 27.2.2025]. Saatavana: https://www.finlex.fi/fi/hallituksen-esitykset/2022/139#OT1_OT1_OT1

153 Meri-Rastilan vaihtoehtotarkastelu. 2013. [Verkkojulkai- su]. Raportti. FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy. 11.2.2013. [Viitattu 27.2.2025]. Saatavana: [Meri-Rastilan vaihtoehto- tarkastelu-2.pdf](https://www.merirastila.fi/fi/hallituksen-esitykset/2022/139#OT1_OT1_OT1)

ovat muunneltavissa myös tulevia käyttötarkoituksia varten.¹⁵⁴

Myös yritykset voivat osallistaa asiakkaitaan suunnitteluun. Tässä raportissa mainituista uusiokäytön esimerkeistä erityisesti Langin Kaupahuone ja Kurikan Lakkitehdas ovat onnistuneet asiakkaidensa osallistamisessa ja sitouttamisessa. Molemmat ovat ottaneet huomioon näiltä saamansa panoksen rakennukseen liittyvinä esineinä ja historiatietona sekä luoneet tarinallisesti vahvan ympäristön, jossa paitsi muualta tulevat, myös paikalliset mielellään poikkeavat. Langin Kaupahuone on inspiroinut mm. paikallista historian elävöittämisharrastusta, tarjonnut harrastamiseen sopivia tiloja ja löytänyt elävöittäjien kanssa yhteistyön mahdollisuuksia. Kurikan Lakkitehdas puolestaan on onnistuneesti ottanut paikallisväestön ja asiakkaat osaksi yrityksen brändin kehittämistä mm. asettamalla saamiaan lahjoituksia esille ja kertomalla asiakkaiden tarinoita tehtaan entisistä ajoista sosiaalisessa mediassaan. Osallistuminen luo tunnesidettä asiakkaan ja yrityksen välille, parantaa asiakkaan kokemusta yrityksen toiminnasta, vahvistaa asiakasuskollisuutta ja parantaa yrityksen menestymisen edellytyksiä.

5.3. Tilapäinen käyttö

Jo kaupunkikuvan ja ilkvallan vuoksi rakennuksen tilapäinenkin käyttö on parempi ratkaisu kuin tyhjiään pitäminen. Sillä saadaan lisäaikaa uusien käyttömahdollisuuksien selvittämiseen.

Toiminta luo lisää toimintaa. Käyttö lisää tietoisuutta kohteesta ja helpottaa uusien vuokralaisten löytämistä. Toimijat voivat löytää keskinäistä synergiaa, ja heidän välilleen voi syntyä pitkäaikaisia verkostoja. Tilapäisten vuokralaisten toiminta voi kehittyä niin, että maksukyky kasvaa ja heistä tulee pysyviä vuokralaisia.¹⁵⁵ Todellinen kasvu on aina lopulta ruohonjuuritasolla; yritysten, yhteisöjen ja kansalaisten toiminnan varassa.

5.4. Alustatalouden ratkaisut

AirBnB ja Wolt ovat tunnettuja esimerkkejä alustataloudesta. Ensiksi mainitun digitaalinen alusta mahdollistaa yksityisasuntojen vuokraamisen majoitukseen, jälkimmäisen digitaalinen alusta mahdollistaa ruoka-annosten tilaamisen kotiin kuljettettuina. Flextila on ensimmäinen suomalainen digitaalinen alusta, joka mahdollistaa mm. vapaaehtoisten työ-, kokous-, harraste-, sauna- ynnä muiden tilojen hyödyntämisen niitä tarvitsevien käyttöön. Sitä kehitettiin Helsingin kaupungin vuosina 2016–17 toteuttamassa Joustotilat-hankkeessa palvelumalliksi julkisten tilojen joustavaan tilankäyttöön.

Flextila yhdistää tilojen varauspalveluun monipuoliset älylukitus- ja verkkomaksuvaihtoehdot. Lukitus, tilavaraus ja maksuliikenne on mahdollista saada toimimaan automaattisesti ilman henkilökuntaa, myös virka-ajan ulkopuolella. Älylukon ansiosta tilan haltija tietää, kuka ovesta on kulkenut ja mihin aikaan. Kun tila myös maksetaan etukäteen, on vuokraajan henkilöllisyyskin varmasti tiedossa. Flextila veloittaa palvelusta joko myyntikomission tai ilmaiskäyttötiloista kuukausittaisen palvelumaksun.¹⁵⁶

Useilla kunnilla on käytössään Varaamo-palvelu, johon sisältyy verkkokäyttöliittymä sekä Respa-taustajärjestelmä. Myös sen avulla kunnan asukkaat ja toimijat voivat varata tiloja Internetissä. Mikäli käytettävissä on omia resursseja palvelun käyttöön ja ylläpitoon, toimittajariippuvuus vähenee. Palvelun käyttöönotto edellyttää kuitenkin koodin muokkausta kunkin kaupungin omiin tarpeisiin sekä uuden järjestelmän yhteensovittamista muihin käytössä oleviin järjestelmiin ja prosesseihin. Käytännössä käyttöönotto ja ylläpito edellyttää hankintoja ja käytön opettelua. Hyötyinä on, että samaa avointa ohjelmistoa voidaan hyödyntää useammassa kuin yhdessä organisaatiossa, jolloin ohjelmiston kehittämiseen voidaan vaikuttaa yhdessä.¹⁵⁷

¹⁵⁴ Verma, I. 2023. Sote-tilojen käyttötarkoituksen muutos – käytöstä poistuvien tilojen kehittäminen resurssiviisaasti, s.7. Kunnallissalan kehittämissäätiön julkaisu 61. [Viitattu 27.2.2025]. Saatavana: <https://kaks.fi/wp-content/uploads/2023/11/61-verma-sote-tilojen-kayttotarkoituksen-muutos.pdf>

¹⁵⁵ Ympäristöministeriö, Rakennetun ympäristön osasto. 2014. Tyhjätilat -Näkökulmia ja keinoja olemassa olevan rakennuskannan uusiokäyttöön. [Verkkojulkaisu]. [Viitattu 28.2.2025]. Saatavana: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10138/135964/TyhjatTilat_web.pdf?sequence=1&isAllowed=y

¹⁵⁶ Helsingin kaupunki. 2018. Tilat avoimiksi. [Verkkojulkaisu]. [Viitattu 17.1.2025]. Saatavana: https://drive.google.com/file/d/1_BtY2V0r3_AdVsWEcgmR5g2_OaKM5ak4/view

¹⁵⁷ Kestävien ja innovatiivisten julkisten hankintojen verkostomainen osaamiskeskus KEINO. 2020. Julkisten tilojen käytön avaaminen. [Verkkojulkaisu]. [Viitattu 28.2.2025]. Saatavana: https://www.hankintakeino.fi/sites/default/files/media/file/Julisten%20tilojen%20kayton%20avaamisen%20CASE%20Varaamo_0.pdf

Tilojen joustavuus tarkoittaa niiden saavutettavuutta, käytettävyyttä moneen eri tarkoitukseen, sekä monen eri toimijan mahdollisuuksia käyttää niitä. Tilojen käyttäjien kannalta oleellista on, että kaikki tilaa koskeva tieto on saatavilla yhdestä paikasta, ja että koko varausprosessin voi tehdä helposti Internetissä. Se parantaa käyttökokemusta ja lisää käyttäjien tyytyväisyyttään kunnan palveluihin. Vajaalla käytöllä tai tyhjillään olevien julkisten tilojen avaaminen joustavaan käyttöön on paitsi tilojen potentiaalin hyödyntämistä, myös asukaslähdistöistä toimintaa, joka auttaa kysynnän ja tarjonnan kohtaamisessa.

Vajaakäyttöisten tilojen osoittaminen useampiin erilaisten toimijoiden käyttöön lisää käyttäjien välisiä kontakteja ja voi johtaa eri aloilla toimivien ihmisten tuottamiin uusiin, luoviin ideoihin. Toimielias yhteisö vetää puoleensa muitakin toimijoita, jolloin tiloihin voi tulla yhä lisää käyttäjiä. Prosessi voi käynnistyessään johtaa uusiin kehityspolkuihin esim. tapahtumina tai liikeideoina.

Yrittäjille lyhytaikainen ja joustava tilavuokraus mahdollistaa esimerkiksi liikeidean testauksen ennen isoja investointeja. Se helpottaa myös omalle liiketoiminnalle kannattavan sijainnin löytämistä. Pop-up-toiminta tuo hyötyjä sekä uusille että vanhoille yrityksille myös markkinoinnin sekä brändin rakentamisen kannalta.

5.5. Rakennusten siirrot

Suomen rakennuskannasta vain n. 2% on rakennettu ennen vuotta 1917. Tästä vähäisestä määrästä merkittävä osa edustaa suomalaista hirsirakentamisen perintöä ja sijaitsee kaava-alueiden ulkopuolella maaseudulla. Kun ihmiset lähtevät työn ja toimeentulon perässä asutuskeskittyymiin, reuna-alueilla sijaitseville vanhoille taloille ei aina löydy uusia asukkaita. Joka puolella Suomea voi maisemassa havaita tyhjilleen jääneitä vanhoja taloja, jotka hiljalleen ränsistyvät, kunnes katoavat kokonaan.

Perinteisellä tavalla rakennettu hirsitalo on kuitenkin uskomattoman muuntautuva ja käyttökelpoinen kokonaisuus. Sitä voi jatkaa, lyhentää, korottaa, laskea ja siirtää osina tai kokonaisena. Se on korjattavissa silloin, kun jossain kohdin ajan myötä korjausta tarvitaan. Massiivihirsi ja muut luonnonmukaiset rakennusmateriaalit ovat hengittäviä, eli ne pystyvät sitomaan itseensä kosteutta

ja luovuttamaan sitä takaisin; rakenne on kuivuva. Hengittävyys tasaa huoneilman kosteutta ja hiilidioksidipitoisuutta, mikä parantaa sisäilman laatua ja asukkaiden terveyttä. Kun talo lopulta – jopa satojen vuosien kuluttua – puretaan, voidaan siihen käytetyt rakennusmateriaalit kierrättää tai palauttaa luonnon kiertokulkuun. Perinteinen hirsitalo on siis kaikkea sitä, mitä ekologisesti kestävältä rakentamiselta tänään odotetaan.¹⁵⁸

Perinteiset hirsirakennukset on tehty siirrettäviksi. Jos rakennuksella ei ole nykyisessä sijainnissaan mitään mahdollisuuksia säilyä käytössä, siirto parempaan sijaintiin on tietyin edellytyksin hyvä vaihtoehto. Tämä on ollut yksi syy siihen, että on syntynyt myös perinteiseen rakentamisen tapaan nojautuvia uusia puutaloalueita.

Rakennusten siirroista edustavin esimerkki on Mustasaaren Sulvan kylän Stundarsin alue. Se on 1970-luvulta lähtien rakentunut asuinalue, joka koostuu purku-uhan alla olleista, paikalle siirretyistä ja asuinkäyttöön kunnostetuista vanhoista pohjalaistaloista. Siirtämisellä on pohjalaismaakunnissa pitkät perinteet. Osa siirretyistä taloista on Stundarsissakin jo kolmannessa tai neljännessä sijainnissaan. Kylä voitti vuonna 2006 suomen parhaan asuinalueen tittelin Suomen Kiinteistöliiton ”Hyvä Asuminen 2010” -kehitysohjelman järjestämässä kilpailussa.¹⁵⁹

5.6. Myynnin edistäminen

Kuntien pienet taloudelliset resurssit aiheuttavat kustannuspaineita, joita pyritään lieventämään luopumalla osasta kiinteistöomistuksia tavalla tai toisella. Kuitenkin myös purkupäätökset tuovat kustannuksia, eivätkä myyntipäätöksetkään aina tuo toivottuja ostajia.

Valtio myy kiinteistöjä, rakennuksia ja tontteja Senaatti-kiinteistöjen toimesta. Kuntien ja seurakuntien kohteita on myynnissä esimerkiksi niiden omilla web-sivuilla, Huutokaupat.com-, Etuovi.com-, Oikotie.fi-, Kiertonet.fi-palveluissa, sekä toisinaan lehti-ilmoituksin alueen sanomalehdissä. Myynti-ilmoituksiin sisältyvän kohdekohtaisen informaation

158 Hautamäki, T. Ei päiväystä. Pohjalaistalot. Kosolan Talo Oy. [Verkkosivu]. [Viitattu 7.3.2025]. Saatavana: <https://kosolantalo.fi/pohjalaistalot/>

159 MTV Uutiset. 29.9.2006. Sulvan kylä Mustasaarella - Suomen paras asuinalue? [Verkkokaartikkeli]. [Viitattu 16.4.2025]. Saatavana: <https://www.mtvuutiset.fi/artikkeli/sulvan-kyla-mustasaarella-suomen-paras-asuinalue/3224958>

tion määrä vaihtelee suppeahkosta monipuoliseen. Yksi havainto tätä raporttia tehdessä on ollut, että kunnat eivät juurikaan tee tätä aktiivisempaa markkinointia.

5.6.1. Visualisointi

Tyhjilleen tai vajaalle käytölle jääneen tilan potentiaalinen näkeminen vaatii kykyä visualisoida tila uudessa käyttötarkoituksessa. Tilan potentiaalia voi olla vaikea hahmottaa pelkän kohdekäynnin, videon tai pohjakuvien perusteella. Mahdollista ostajaa, kiinteistökehittäjää ja vuokralaista voi auttaa tilan hahmottamisessa tuottamalla visualisointeja tilan taipumisesta erilaisiin tarpeisiin. Tarkoitukseen voi riittää kevyt pohjakuvien muokkaus esimerkiksi poistamalla, lisäämällä ja siirtämällä kuvissa näkyviä väliseiniä. Joissakin kunnissa käytetään visualisointia, joka havainnollistaa tilan mahdollisuudet sisustettuna tiettyä käyttötarkoitusta varten. Visualisoinnit toimivat esimerkkeinä, eivätkä sido tulevaa käyttäjää niiden toteuttamiseen. Pidemmälle viety konseptointi voi sisältää visualisointien lisäksi esimerkiksi tarinankerrontaa ja muita luovia elementtejä erilaisten käyttöideoiden elävöittämiseksi.

Tuttu toteamus on, että kysyntä lisää tarjontaa, mutta tietyissä tilanteissa tämä toimii myös toisin päin: tarjonta lisää kysyntää. Visualisointi on tarjonnan näkyväksi tekemistä. Ostaja saattaa alkaa tunnistaa tarpeitaan vasta nähtyään havaintoesimerkkejä vaihtoehtoisista ideoista tarjolla olevien tilojen käyttämiseksi.

Kunnan on mahdollista kartoittaa aloittavien ja tiloja etsivien toimivien yritysten tilatarpeita ja miettiä, sopisiko jokin vajaalla käytöllä tai tyhjillään oleva rakennus näihin tarpeisiin. Olemassa olevan rakennuksen muuttaminen omia tarpeita vastaavaksi on myös yrittäjälle uudisrakentamista edullisempi ja vastuullisempi tapa hankkia tarvitsemansa toimitilat.

5.6.2. Informatiivinen muu markkinointiaineisto

Mitä kookkaammasta rakennuksesta tai mitä suuremmasta kiinteistökokonaisuudesta on kyse, sitä laajempaa ja näkyvämpää ilmoittelua oikean ostajan löytäminen saattaa edellyttää.

Olipa kyseessä iso tai pieni rakennus, energia-todistuksen, kuntoarvion, haitta-ainetutkimuksen, karttaliitteiden, pohjapiirrosten ynnä muiden tavanomaisten liitetietojen lisäksi rakennushistorian selvitys antaa ostajalle tärkeää tietoa mm. rakennukseen eri aikoina tehdyistä aikaisemmista korjauksista.

Rakennuksen ja siinä vaikuttaneiden ihmisten tarina on osa rakennusta ja sen markkinointia. Parhaimmillaan se luo lisäarvoa ja maksuvalmiutta. Kun kyse on kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta tai suojellusta rakennuksesta, kunta voi velvoittaa ostajan säilyttämään sen arvot. Tällöin rakennuksen ominaispiirteiden ja tarinan tuomaa lisäarvoa ja niiden myönteistä merkitystä kannattaa korostaa.

Kunnan asukkaiden ja toimijoiden osallistaminen uuden käyttötarkoituksen ideointiin voi tuoda potentiaalisia ehdotuksia, joihin ostajakandidaatti saattaa kiinnittää huomiota. Valmiit tiedot alueen markkinatilanteesta kyseisten ideoiden toteuttamista ajatellen voivat edistää kauppojen syntymistä. Kiinnostavaa tietoa ovat myös tiedot alueen kehityssuunnitelmista ja tulevista projekteista, joilla voi olla vaikutusta markkinatilanteeseen ja rakennuksen uuteen käyttötarkoitukseen.

5.6.3. Kaavoituksen keinot

Rakennusten muutostarvetta voi ennakoida kaava-suunnittelun aikana. Myyminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen on helpompaa, kun asemakaava on jo päivitetty mahdollistamaan rakennusten entistä joustavampi käyttö. Kaavapäivityksen yhteydessä voidaan myös suojella arvorakennuksia ja mahdollisuuksien mukaan merkitä niille lisärakennusoikeutta.

Kulttuurihistoriallisille alueille laadittujen kaavojen yhteyteen on mahdollista liittää korjausrakentamisen ohjeita esimerkiksi laatimalla asemakaavan yhteydessä rakentamistapaohjeet. Tällaiset alueet ovat erityisen herkkiä myös lisä- ja täydennysrakentamisen kannalta katsottuina. Osallistavalla suunnittelulla on tässäkin mahdollista saada selville ja huomioon otettavaksi, mitä rakennusten käyttäjät, paikalliset asukkaat ja toimijat itse ajattelevat ympäristöönsä sopivasta arkkitehtuurista ja miten he itse haluavat ympäristönsä lisä- ja täydennysrakentamista toteutettavan. Riittääkö sama katon kaltevuus tai vuorilaudoituksen väri tekemään uudisrakennuksesta kulttuuriympäristöön sopivan, vai

voisiko kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella määritellä sopivuuden tarkemmin? Eri puolilla Eurooppaa löytyy runsain määrin esimerkkejä ympäristöistä, joissa uusi rakennuskanta ei erotu vanhan keskeltä, tai joissa tuhoutunut vanha rakennuskanta on rakennettu entiselleen. Tällä on pidetty yllä rakennetun kulttuuriympäristön paikallisuutta ja omaleimaisuutta, siihen liittyvää rakentamisen osaamista, matkailuelinkeinolle tärkeää kiinnostavuutta ja vetovoimaa, sekä alueen elinvoimaa. Ympäristöön sopivuutta tulisi tarkastella rakennusten lisäksi myös pihojen, katujen, teiden, pylväiden, johtojen, valaistuksen, opasteiden sekä puistojen, aukoiden ja torien rakentamisessa.

5.6.4. Rakennusten kunnostajien tukeminen

Vanhan rakennuksen ostamista harkitsevalle tietoisuutta, että kunta tukee korjausrakentamista, voi vaikuttaa ostopäätöksen tekemiseen. Yleisesti kunnan alueella vanhoja rakennuksia kunnostavia ihmisiä palvelisi osaaajaluettelo, johon olisi koottuna alueella toimivien korjaussuunnittelun ja -rakentamisen ammattilaisten referenssejä ja yhteystietoja. Samoin yleisenä korjausrakentamisen tukena toimisi purkumateriaalipankki tai purkutavaran kierrätyskeskus, josta vanhan rakennuksen kunnostajien olisi mahdollista hankkia tarvitsemiaan materiaaleja ja varaosia. Myös tässä raportissa esiin nostettu Raahen kaupungin malli restaurointimestarin palkkaamisesta toimisi korjausrakentamisen sekä rakentamisen kiertotalouden tukena niin yksityisellä ja kolmannella, kuin julkisellakin sektorilla.

Osaajaluettelon kokoaminen, purkumateriaalipankin organisoiminen sekä korjausrakentamisessa ja kiertotaloudessa kuntalaisia neuvovan ammattilaisen palkkaaminen on mahdollista toteuttaa esimerkiksi useamman kunnan yhteisenä määräraikaisena hankkeena. Kierrätettäväksi kelpaavan purkutavaran sijoittamiselle on tulevaisuudessa jatkuva tarve. Lisäksi aina tulee uusien rakennusten kunnostajia, jotka kaipaavat apua ja neuvoja. Alueen sijainnista, väkiluvusta, kausiasukkaiden määrästä ja markkinatilanteesta riippuen tämän tyyppinen hanke voi parhaimmillaan johtaa osaksi jonkin yrityksen liiketoimintaa. Ostopalvelusopimus kuntien kanssa edistäisi palvelun saatavuutta ja pysyvyyttä.

5.6.5. Hinnoittelu

Markkinataloudessa normaalisti tarjonnan ollessa kysyntää suurempi, hinnat laskevat. Lähtökohtaisesti kuntien on myytävä omaisuuttaan käypään hintaan. Joissakin tilanteissa on kuitenkin mahdollista tapauskohtaisesti ja hyvin perusteiden harkittuna käypää pienempää hintaa. Hyväksyttävistä perusteista voivat olla esimerkiksi rakennuksen huono kunto ja sen kunnostamisesta aiheutuvat kustannukset, tai rakennuksen suojeluvelvoitteiden täyttämistä ostajalle aiheutuvat kustannukset. Perusteena voi olla myös se, että käyttämättömänä oleva rakennus aiheuttaa jatkuvia, käypään arvoon verrattuna korkeita ylläpitokustannuksia. Lisäksi asiassa vaikuttaa se, millaista toimintaa ostaja rakennuksessa aikoo harjoittaa; palvelisiko se kuntalaisten etua, tai toisiko se kuntaan kokonaistaloudellista etua esimerkiksi työpaikkoina tai verotuloina.¹⁶⁰

Esimerkkinä nimellisellä summalla myydyistä rakennuksista olkoon entinen Härmän käräjätalo, joka siirtyi yksityiseltä omistajalta paikalliselle kotiseutuyhdistykselle syksyllä 2018 sen jälkeen, kun Kauhavan kaupunki oli antanut kehotuksen tehdä jotain keskellä kirkonkylää sijaitsevalle, ränsistyneelle rakennukselle. Talo sijaitsee keskeisellä, hyvällä paikalla, mutta oli ollut kylmillään vuodesta 1968 lähtien ja vaati perusteellista kunnostusta. Härmä-Seura ry haki nimellisellä summalla ostamaansa taloon Leaderista investointitukea, kartutti omia varojaan järjestämällä kansalaiskeräyksen, osti rakentamisen palveluita paikallisilta yrityksiltä, värväsi talkoolaisia ja kunnosti talon hyvin kohtuullisella budjetilla, säilyttävän korjauksen periaatteilla.¹⁶¹ Nyt talo on erinomaisessa käyttökunnossa ja seura vuokraa sitä perhetapahtumille, kokouksille ja viikoittaiselle vanhusten päivätoiminnalle sekä järjestää mm. musiikki- ja kansanlaulutapahtumia, näytelmäesityksiä, runoiltoja ja takkaruokakursseja. Lisäksi seuran aktiivijäsenet ovat verkostoituneet alueen matkailuyritysten kanssa ja järjestävät

160 Kuntaliitto. Ei päiväystä. Kunnan kiinteistökauppa. [Verkkosivu]. [Viitattu 4.4.2025]. Saatavana: <https://www.kuntaliitto.fi/laki/sopimukset-ja-vahingonkorvaus/kunnan-kiinteistokauppa>

161 ELY-keskus. 10.6.2022. Kotiseutuyhdistys kunnostaa Härmän käräjätalon. [Verkkoartikkeli]. Paree maaseutu. Eteläpohjalaisten Leader-ryhmien ja ELY-keskuksen yhteinen maaseutuviestintä. Hanke-esimerkit. [Viitattu 8.5.2025]. Saatavana: https://www.ely-keskus.fi/web/paree-maaseutu/hanke-esimerkit/-/asset_publisher/oKICpGBoMrDL/content/kotiseutuyhdistys-kunnostaa-h%25C3%25A4rm%25C3%25A4n-k%25C3%25A4r%25C3%25A4j%25C3%25A4talon

talossa mm. rooliopastuksia vieraileville bussiryhmille.

Tyhjillään olleesta historiallisesta rakennuksesta sukeutui kotiseutuyhdistyksen käsissä kuntalaisia ja matkailijoita palveleva tunnelmallinen, kodikas ja monikäyttöinen tila. Vaikka kauppa ei tuonut myyjän kassaan rahaa, se poisti tältä huolen tarpeetomasta rakennuksesta ja sen kustannuksista, toi parannusta Alahärmän kirkonkylän näkymiin, uusia sisältöjä ikäihmisten palveluihin, aktiviteetteja ja tiloja kuntalaisten käytettäväksi, ja nostetta Alahärmän näkyvyyteen Kauhavan kaupungin matkailumarkkinoinnissa. Talon historialla on suuri merkitys sen kehittämisessä. Matkailijat kaikkialta Suomesta tulevat kuulemaan tarinoita Härmän käräjillä tuomituiksi tulneiden häjyjen edesottamuksista.

Vaikka myyjä tässä esimerkissä oli yksityinen, se olisi yhtä hyvin voinut olla Kauhavan kaupunki. Saman tyyppisiä esimerkkejä löytyy useista kunnista. Lopputulos on kaikin mittapuin parempi kuin rakennuksen jääminen ilman käyttöä, purkaminen, historiallisen todistusvoiman hyödyntämättä jättäminen, hävittäminen ja mahdollinen korvaaminen uudisrakennuksella, jolla ei ole samanveroisia arvoja.

Käypää hintaa alemmalla tai peräti nimellisellä hinnalla myymisen perusteluissa suurin painoarvo on sillä, millainen toimija rakennuksesta on kiinnostunut ja mitkä ovat tämän suunnitelmat rakennuksen käytölle. Ostajalla tulee kauppahinnan suuruudesta riippumatta olla riittävät resurssit esittämiensä suunnitelmien toteuttamiseksi ja kohteen kehittämiseksi.

6. Yhteenvetoa ja huomioita

6.1. Esimerkeissä toistuu tarinan ja osallisuuden merkitys

Raportissa käytettyjen esimerkkien lisäksi Jurakausi-hankkeessa on käyty läpi lukuisia muitakin esimerkkejä tyhjilleen tai vajaalle käytölle jääneiden rakennusten uusista käyttötarkoituksista. Eniten esimerkeissä on noussut esiin ja toistunut rakennuksen tarina. Sillä on suuri merkitys rakennuksen kiinnostavuudelle. Tarina voi liittyä rakennuksen arkkitehtuuriin ja paikallisiin ominaispiirteisiin, mutta yhtä hyvin se voi liittyä rakennuksen käyttöhistoriaan ja rakennuksessa vaikuttaneiden ihmisten tarinoihin. Mihän se sitten liittyykin, se voi olla yksi tärkeimmistä tekijöistä rakennuksen potentiaalisella sekä asuintarkoitukseen että yrityskäyttöön.

Vaasan yliopiston Levón-Instituutin POVER-hankkeen kävijätutkimuksessa Seinäjoen asunomessuilla vuonna 2016 kysyttiin mm. mikä vanhoissa taloissa kiinnostaa. Kysymykseen saatiin 1176 vastausta. Vastanneista 76,6% ilmoitti kiinnostuksen kohteeksi historian sekä vanhojen talojen tarinat.¹⁶²

Kun rakennus kunnostetaan säilyttävällä otteella, rakennus pysyy todistusvoimaisena, ja tarina voi edelleen välittyä sen kautta. Jos taas rakennuksen arkkitehtuuriin tai pintojen patinaan puututaan liikaa, osa tarinasta pyyhkiytyy näkymättömiin ja todistusvoima vähenee.

Rakennuksen ei aina tarvitse olla satavuotias ollakseen tarinansa puolesta kiinnostava. Uudemman, modernin, teollisesti rakennetun rakennuskannan tarina saattaa kuitenkin olla ajallisesti vielä niin lähellä, että se tuntuu arkipäiväiseltä, eikä sen arvoa ole helppo tunnistaa. 1980- ja 1990-lukujen rakennukset alkavat kuitenkin olla jo nostalgiaa tuolloin nuoruuttaan eläneille. Aikakauden musiikki ja muoti ovat jo tehneet paluita ja vaikuttaneet nykyisenkin nuorison tuleviin muistoihin ”kasari- ja ysäribileiden” sekä vaate- ja tyylivirtausten kautta.

Rakennuksiin voidaan liittää samanlainen ”uuden tulemisen” vire. Kun tämän päivän viisikymppinen muistelee lämmöllä 1980-luvun rakennuksissa elettyjä aikoja, huomisen keski-ikäinen lämmittelee 2000- ja 2010-luvuilla rakennettujen ympäristöjen tunnelmilla. Oppilaitosten, ostoskeskusten, toimistojen, tehtaiden ja muiden rakennusten tarinat löytyvät niiltä, jotka ovat rakennuksia käyttäneet ja niissä työskennelleet. Asukkaiden ja asiakkaiden osallistamisen myönteinen vaikutus rakennusten uuden käyttötarkoituksen ideointiin onkin toinen raportin esimerkeissä toistuvasti esiin noussut seikka.

Verovaroin rakennettuina julkiset rakennukset ovat yhteistä omaisuutta. Yhteiskehittäminen on sosiaalisesti kestävä tapa etsiä uusia käyttötarkoituksia vajaakäyttöisille julkisille rakennuksille. Kyläyhdistykset, kaupunginosayhdistykset ja muut aktiiviset paikallisjärjestöt ja yhteisöt ovat tahoja, joita yhteiskehittäminen kiinnostaa ja joita kannattaa kuunnella. Myös yhdistysten ulkopuolella on aktiivisia ja kotiseutunsa kehittämisestä kiinnostuneita ihmisiä, jotka verkostoituvat, toimivat ja osallistuvat sosiaalisen median kautta. Mahdollisuus vaikuttaa omaan elinympäristöön vahvistaa tunnesidettä siihen, ja lisää siihen sitoutumista. Rakennuksista huolehtiminen ja niiden käytössä pitäminen säilyttää ihmisille merkityksellistä ympäristöä ja vaikuttaa paitsi alueen vetovoimaan, myös sen pitovoimaan. Alueilla, jotka kärsivät väestön vähenemisestä, pitovoiman merkitys korostuu.

6.2. Mittavakin korjaus maksaa pääsääntöisesti vähemmän kuin purkava uudisrakentaminen

Esimerkkien kautta vahvistuu tässä raportissa viitattuihin uusimpiin tutkimuksiin perustuva väite siitä, että mittavakin peruskorjaus on purkavaa uudisrakentamista edullisempi ratkaisu myös rahassa laskettuna. Havainto tiivistyy Hässleholmin kunnan kiinteistöyhtiön toimitusjohtajan, Kent Johannessonin arvioon Kauramakasiiniin tehdystä mittavasta korjauksesta: ”*Jos vertaa siihen, mitä uuden raken-*

¹⁶² Hautamäki, T. 2017. POVER Pohjalaistaloverkoston joukkovoima -hankkeen loppuraportti. Vaasan yliopisto, Levón-instituutti. [Viitattu 16.4.2025]. Saatavana: <https://docplayer.fi/48006175-Pover-pohjalaistaloverkoston-joukkoivoima-hanke-loppuraportti-taina-hautamaki.html>

taminen olisi tullut maksamaan, kustannukset jäivät siitä alle puoleen”.

Kun lähdetään siitä, että korjauksella ei kannata tähdätä uudisrakentamista vastaavaan lopputulokseen, hillitään samalla ylikorjaamisesta johtuvia kustannuksia. Wanha Brankkari, Rytmikorjaamo sekä Kurikan Lakkitehdas ovat hyviä esimerkkejä entisistä teollisuustiloista, joissa muutos on tehty maltillisesti jättäen näkyviin entisestä käyttötarkoituksesta kertovia rouheita pintoja.

Muun muassa Røykkä Resortin korjausprosessi on hyvä esimerkki siitä, ettei muutoksia aina tarvitse tehdä valmiiksi kerralla. Tiloja voidaan kunnostaa ja ottaa käyttöön vaiheittain, jolloin pienimuotoisella alkutoiminnalla katetaan vuosikustannuksia samalla, kun edetään kohti pidemmän aikavälin tavoitteena olevaa suurimuotoisempaa toimintaa.

Säilyttävä korjaaminen on sekä arkkitehtonisesti että teknisesti ja taloudellisesti kestävä tapa muuttaa rakennus uuteen käyttötarkoitukseen.

6.3. Noon Arkkitehdit Oy:n toimintamalli vapaa-ikäyttöisen julkisen rakennuskannan uusiokäytön suunnitteluprosessille

Noon Arkkitehdit Oy on laatinut tiekartan, joka kuvaa rakennuksen uuden käyttötarkoituksen etsimisen prosessia. Prosessi alkaa lähtötietojen, kuten kuntoselvityksen sekä haitta-aine- ja sisäilmaselvityksen hankkimisesta, ja etenee käyttäjiä osallistavien työpajojen kautta alustavaan konseptisuunnitteluun. Tässä vaiheessa mm. tunnistetaan rakennuksen potentiaali ja muutokseen vaikuttavat reunaehdot, tehdään markkinakartoitus, laaditaan alustavat uusiokäytön suunnitelmat, sekä arvioidaan korjaustarve ja korjauksen kustannukset. Kun jatkokehitettävä konsepti on tiedossa, voidaan kartoittaa rahoitusmahdollisuudet ja lähteä markkinoimaan rakennuksen tiloja myyntiin tai vuokrattavaksi. Suunnitellun muutoksen toteutuminen edellyttää rakennuslupaa ja tarvittaessa kaavamuutosta. Muutostyö voidaan toteuttaa, kun tilakonsepti ja uudet toimijat ovat tiedossa.

Noon Arkkitehdit Oy:n tiekartta sisältyy heidän tekemäänsä toimintamalliin nimeltä ”Tyhjien tilojen mahdollisuudet – Toimintamalli vapaakäyttöisen rakennuskannan uusiokäytön suunnitteluprosessille”. Se julkaistaan Etelä-Savon ELY-keskuksen Internet-sivuilla ja sen ISSN-numero on 2242-2935.

7. Lisätietoa

Kotiseutuliitto, SAFA, Museoliitto & Viherympäristöliitto

Kestävästi rakennettu, rakkaudella käytetty – Tietoa rakennettua ympäristöä koskevaan päätöksentekoon

Kotiseutuliiton, Arkkitehtiliiton, Museoliiton ja Viherympäristöliiton yhteinen kampanja tuo esiin rakennetun ympäristön säilyttämisen merkitystä asukkaille ja kuntataloudelle. Tietopaketissa on mukana luettelo tutkimuksista ja raporteista, joihin tieto perustuu.

<https://drive.google.com/file/d/1iHhG93DIVsqAveJ2i8ZtG8kS3hZND7a9/view>

Ympäristöministeriö Terveet tilat 2028

Terveet tilat -toimintamalli tukee kuntia ennakkoivassa kiinteistönpidossa. Sen tavoitteena on ratkaista ja erityisesti ennaltaehkäistä sisäilmahaasteita. Sivustolta löytyy runsas ohjeistus erilaisiin tilanteisiin sekä mm. tarjouspyyntöjen mallipohjat kuntotutkimukseen, rakennuttajakonsultin valintaan ja korjaussuunnitteluun.

<https://tilatjaterveys.fi/etusivu>

Jyväskylän yliopisto, JYU DISSERTATIONS 878 / Paula Julinin väitöskirja

Tarkoitus pyhittää keinot – Kiinteistökehittämisen ja kulttuuriympäristön suojelun diskurssit 2010-luvun suomalaisessa kaupunkisuunnittelussa, esimerkkinä Tikkurilan kirkon kortteli (2025)

Arkkitehti Paula Julin tutki väitöskirjassaan 2010-luvun nousukaudelle tyypillistä kiinteistökehityshanketta, jossa 1950-luvun kirkon ja muun kulttuuriympäristön suojelu oli uudisrakentamisen tiellä. Ristiriitaa ratkottiin asemakaavoituksessa, jonka ihanteena on vuorovaikutteinen suunnittelu. Sen ajatuksena on, että julkinen keskustelu johtaa pa-

rempaan yhteisymmärrykseen. Näin ei kuitenkaan Julinin tutkimuksen perusteella todellisuudessa tapahdu. Eri tavoin ajattelevat osapuolet eivät ole halukkaita muuttamaan uskomuksiaan, vaan pyrkivät pikemminkin vahvistamaan ennako-oletuksiaan ja taivuttamaan faktoja sen mukaisesti. Kehittäjä-osapuolilla on lisäksi monia keinoja edistää omia etujaan muun muassa kumppanuuskäytäntöjen kautta, kiertäen vuorovaikutteisen suunnittelun vaiheet.

Tunnistetuista diskursseista vahvoilla olivat ne, jotka edistivät purkavaa rakennuskulttuuria ja ylikorostavat uudisrakentamisen hyötyjä.

https://jyx.jyu.fi/jyx/Record/jyx_123456789_99408#

Ympäristöministeriö ja Hämeen ELY-keskus 4/2024

Vaihtoehtoja purkamiselle

Rakennukset ovat kansallisvarallisuuttamme. Niissä on kiinni taloudellista pääomaa ja kalliita materiaaleja. Niillä on arvoa käyttömahdollisuuksien sekä sosiaalisten ja kulttuuristen syiden takia. Nämä arvot säilyvät parhaiten, kun olemassa oleva rakennuskanta pidetään kunnossa ja käytössä. Silloin myös kuorma ympäristölle on mahdollisimman pieni.

Erilaiset arvot joutuvat puntariin, kun käyttötarve lakkaa tai vähenee. Tämä artikkeli tekee näkyväksi eri arvot ja auttaa arvioimaan olemassa olevaa rakennuskantaa koskevien päätösten kestävyyttä.

<https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165568/YM-H%c3%a4meen-ELY-keskus-Vaihtoehtoja-purkamiselle.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Hämeen ELY-keskus

Hämeen ELY-keskuksessa toteutettiin Ympäristöministeriön rahoittama hanke ”Rakennettu ympäristö kiertotalouden edistämiseksi”. Hanke tuotti seuraavat neljä selvitystä:

Sosiaalisen kestävyysarvionti rakennetussa ympäristössä, kirjallisuuskatsaus (2024)

Toteutus: Emilia Rönkkö, Oulun yliopisto

https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/350ff807-2ec9-41c3-ae3a-4eff975e3e94/d8d40c10-a255-474f-a0a7-7c6803020a80/KIR-JE_20250212125907.PDF

Kulttuurisen kestävyysarvionti rakennetussa ympäristössä, kirjallisuuskatsaus (2024)

Toteutus: Emilia Rönkkö, Oulun yliopisto

https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/350ff807-2ec9-41c3-ae3a-4eff975e3e94/dae7306e-9a2b-4522-9a37-0c5b260d08e8/KIR-JE_20250212125907.PDF

Ekologisen kestävyysarvionti rakennetussa ympäristössä, kirjallisuuskatsaus (2024)

Toteutus: Taru Lehtinen & Malin Moisio, Tampereen yliopisto

https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/350ff807-2ec9-41c3-ae3a-4eff975e3e94/70b7e759-f2cb-4c77-bf2e-acedcbf40195/KIR-JE_20250212125907.PDF

Rakennetun ympäristön taloudellinen kestävyys (2025)

Toteutus: Seppo Junnila, Professori, Kestävä kiinteistöliiketoiminta, Aalto yliopisto

https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/350ff807-2ec9-41c3-ae3a-4eff975e3e94/9524c186-22cb-4d4e-8324-aceeeff26de8/KIR-JE_20250212125907.PDF

Green Building Council

Kestävyyden kuntotarkastus – Epämiellyttävä totuus kiinteistö- ja rakennusalan kestävyysriskirakenteista (2024)

Kestävyyden kuntotarkastukseen on kaiveltu dataa tavoitteiden ja kiinteistö- ja rakennusalan nykytilan väliltä: onko nykyisillä toimenpiteillä mahdollisuus saavuttaa 1,5 asteen hiilibudjettia, käyttää luonnonvarojen kestäväällä tavalla tai turvata luonnon monimuotoisuutta.

<https://figbc.fi/media/kiinteisto-ja-rakennusalan-kestavyyden-kuntotarkastus-2024-figbc.pdf>

Ympäristöministeriön julkaisuja 2024:3

Elinkaariominaisuudet rakennuksen pitkäikäisyyden edistämiseksi – Säilyvyys, joustavuus ja uudelleenkäytettävyys kiertotalouden välineinä

Tekijät: Harri Hakaste, Tarja Häkkinen, Jukka Lahdensivu ja Sini Saarimaa

Uuteen rakentamislakiin sisältyy kestävää rakentamista tukevia velvoitteita, jotka painottavat vähähiilisyyttä ja rakennusten pitkäikäisyyttä. Ympäristöministeriö käynnisti vuonna 2022 asiantuntijaprosessin, jonka tavoitteena oli täsmentää elinkaariominaisuuksien käsitteitä sekä esittää yhteenvetoa ja kehitysehdotuksia elinkaariominaisuuksien arvioinnista, suunnittelusta ja ohjauksesta. Tämä raportti tuo esiin asiantuntijaprosessissa tuotettuja sisältöjä ja ehdottaa, että elinkaariominaisuuksien tarkemman määrittelyn myötä ne tulisi sisällyttää systemaattisemmin rakentamisen hankintaan ja ohjaukseen. Raportti luo pohjaa elinkaarisuunnittelun systematiikalle ja antaa suosituksia aiheeseen liittyvistä jatkokehitysmahdollisuuksista.

https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165431/YM_2024_3.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Aalto-yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, Arkkitehtuurin laitos / Anna Uusihärkälän diplomityö 2024

Pansion koulu – Käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi

Tyypillisen 1950-luvun koulurakennuksen muutos-suunnitelma asuinrakennukseksi, mikäli sen nykyinen käyttö kouluna päättyisi.

<https://aaltodoc.aalto.fi/server/api/core/bitstreams/c016f30c-7469-4e81-86d3-4d159be1f4f1/content>

Kunnallissalan kehittämissäätö

Sote-tilojen käyttötarkoituksen muutos – käytöstä poistuvien tilojen kehittäminen resurssiviisaasti (2023)

Tekijä: Ira Verma

Palvelurakenteen muutoksen ja parhaillaan käynnissä olevan sote-uudistuksen seurauksena useat sosiaali- ja terveyspalveluiden tilat ovat jääneet tai jäämässä tyhjilleen. Tämän tutkimushankkeen tavoitteena oli selvittää, miten kunnat voivat hyödyntää ja kehittää tilojaan, joita ei jatkossa enää käytetä sote-palveluiden järjestämiseen. Raportti avaa näkökulmia rakennusten uusiokäyttöön rakennus- ja tilasuunnittelun näkökulmasta.

<https://kaks.fi/wp-content/uploads/2023/11/61-verma-sote-tilojen-kayttotarkoituksen-muutos.pdf>

Ympäristöministeriön julkaisuja 2023:35/ Ramboll Finland Oy

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen edellytykset, Case toimistorakennus

Tekijät: Kalevi Saarela, Ida Korsimo, Sasu Alasentie, Jukka Lahdensivu, Teppo Tulokas, Juho Ruotanen, Joose Takala, Paula Tiainen, Aino Ropponen ja Lari Tapaninen

Tässä selvityksessä on tutkittu konversiohankkeiden estäviä ja edistäviä tekijöitä sekä tyypillisiä ratkaisuja toteutuneissa konversiohankkeissa. Estäviä ja edistäviä tekijöitä on tutkittu sekä yksittäisen rakennuksen ominaisuuksien kannalta että laajemmin alueidenkäytön kannalta. Lisäksi selvityksessä on tuotu esille uudisrakentamisen suunnittelussa

huomioon otettavia asioita, esimerkiksi uudisrakennuksen elinkaaren pidentämistä ja joustavuutta.

https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165186/YM_2023_35.pdf?sequence=1&isAllowed=y

KAKS – Kunnallissalan kehittämissäätö

Pienten kuntien strategiat ja luovat ratkaisut (2022)

Tekijät: Arja Kurvinen, Arja Jolkkonen, Virpi Lemponen ja Petri Kahila

Tutkimus selvittää, mitä pienet kunnat ovat tehneet ja mitä ne voivat tehdä, kun väestö vähenee ja ikääntyy. Tutkimuksessa selvitetään kuntien nykytilaa, väestömuutoksia ja elinvoimaa, muutosten hallintaa ja sopeutumista sekä tunnistetaan ja analysoidaan innovatiivisia sopeutusratkaisuja, joilla on merkitystä pienten kuntien elinvoiman vahvistumisen kannalta.

https://kaks.fi/wp-content/uploads/2022/09/tutkimusjulkaisu_114_pienten_kuntien_strategiat_ja_luovat_ratkaisut.pdf

Ympäristöministeriön julkaisuja 2021:9

Purkaa vai korjata

Toteutus: Satu Huuhka, Terttu Vainio, Malin Moisio, Emmi Lampinen, Mikko Knuutinen, Samuel Bashmakov, Arto Köliö, Jukka Lahdensivu, Paula Ala-Kotila ja Pertti Lahdenperä. Tampereen yliopisto ja VTT

Ympäristöministeriön raportti tarjoaa taustoja ajankohtaiseen kysymykseen: kannattaako olemassa oleva rakennus korjata – vai purkaa pois ja rakentaa tilalle uusi? Vaihtoehtoja tarkastellaan erityisesti hiilijalanjälkivaikutusten ja elinkaarikustannusten näkökulmista. Raportti erittelee myös ohjauskeinoja, joiden avulla peruskorjaamista ja purkavaa uudisrakentamista koskevaa päätöksentekoa voidaan ohjata kohti vähähiilisempiä valintoja.

https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162862/YM_2021_9.pdf?sequence=4&isAllowed=y

**Etelä-Savon maakuntaliitto &
Ramboll Finland Oy**

**Reittiopas rakennuksen kulttuurihistoriallisen
arvon, käytön ja kunnon selvittämiseen (2019)**

Reittiopas antaa selkeät askelmerkit rakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen, käytön ja kunnon selvittämiseen. Siinä on käyty läpi erilaiset selvitykset ja niiden sisältövaatimukset sekä kuvattu, missä vaiheessa mikäkin selvitys tulee ajankohtaiseksi.

https://www.esavo.fi/resources/public//Kehittaminen/kehittamistoiminta/luonto-ja-kulttuuri/reittiopas_a4_28042019.pdf

**Ympäristöministeriö, Suomen Ympäristö 6 |
2018**

**Energiatohokkuuden parantaminen kulttuuri-
historiallisesti arvokkaan rakennuksen
korjaushankkeessa**

Tekijät: Kari Nöjd ja Jyri Nieminen

Oppaassa tarkastellaan viiden eri rakennuksen korjaushanketta esittelemällä rakennusten ominaisuudet ja erityispiirteet, korjaus- ja käyttöhistoria, suojele- ja kaavatilanne sekä todetut kulttuurihistorialliset arvot. Osa rakennuksista on suojeltu asemakaavassa tai erillispäätöksellä, osa on muutoin arvokkaaksi todettu. Julkaisussa käydään läpi korjaushankkeiden tavoitteet ja energiatohokkuuteen liittyvät ratkaisut. Oppaassa esitetään lisäksi toimintamalli, joka auttaa löytämään konkreettiseen kohteeseen sopivia ratkaisuja. Rakennusten energiatohokkuuden parantamiseksi esitettyjä ratkaisuja ei kuitenkaan ole tarkoitettu kopioitaviksi sellaisinaan erilaisiin korjaushankkeisiin.

https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161268/SY_6_18_Energiatohokkuuden%20parantaminen.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Museovirasto

**Kulttuuriympäristön analyysi
– Opas DIVE-menetelmän käyttöön.**

DIVE on kulttuuriympäristön inventointimenetelmä, jonka lähtökohtana on kulttuuriperintö laadullisena ja toiminnallisena resurssina. Menetelmä kannustaa eri sektoreiden väliseen yhteistyöhön, asukkaiden ja yhteisöjen osallistamiseen sekä työprosessin ja sen tulosten viestimiseen.

Oppaassa DIVE-menetelmää kuvataan esimerkein Norjasta, Ruotsista ja Suomesta. Suomen kokemukset ovat Pietarsaaresta, jossa kaupunki käytti DIVE-menetelmää keskustan kulttuuriympäristöohjelman laatimisessa sekä historiallisesti merkittävän ja kaupunkikuvallisesti keskeisen korttelin arvottamisessa muutostilanteessa. Pietarsaaren kaavoitustoimi on myös tämän jälkeen hyödyntänyt arvotusmenetelmää historiallisen rakennuskannan kaavoitusprosessissa.

<https://stmuseovirastoprod.blob.core.windows.net/museovirasto/Arkisto-ja-kokoelmapalvelut/Julkaisut/opas-dive-menetelman-kayttoon.pdf>

Etelä-Savon maakuntaliitto

**Moderni arkkitehtuuri Etelä-Savossa,
taustaselvitys 2018**

Tekijä: Laura Vikman

Taustaselvityksessä laadittiin kokonaiskuva Etelä-Savon modernista arkkitehtuurista vuosien 1939–1990 välisenä aikana. Työssä koottiin maakunnassa tehdyt selvitykset ja niiden pohjalta tunnistettiin modernin rakennusperinnön ominais- ja erityispiirteet. Taustaselvityksen lähteaineistona on käytetty kuntien laatimia kulttuuriympäristöselvityksiä, rakennushistoriaselvityksiä sekä Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannan (ESKU) tietoja.

<https://www.esavo.fi/resources/public/Tietoa-Etela-Savosta/Julkaisut/Julkaisut%202018/Moderni%20arkkitehtuuri%20taustaselvitys.pdf>

Rakennetun omaisuuden tila 2017

Rakennetun omaisuuden tila ROTI on säännöllisesti tehtävä asiantuntija-arvio rakennetun omaisuuden tilasta. Se tarjoaa puolueetonta tietoa ja näkemyksiä niin asiantuntijoille, päätöksentekijöille kuin kansalaisillekin. ROTI 2017 -raportti perustuu liki 160 asiantuntijan näkemyksiin rakennetun ympäristön nykytilasta ja lähitulevaisuudesta. Lisäksi lähteinä ja taustamateriaalina raportissa on käytetty yli 70 selvitystä, tutkimusta, raporttia ja tilastoa.

ROTI 2017 -raportin erityisteemana vuonna 2017 oli kuntien rakennetun omaisuuden hallintaan liittyvät kysymykset ja toimenpidesuosituksukset.

https://www.ril.fi/media/2017/2017-vaikuttaminen/roti-2017/taustat/roti-2017_painettu-raportti.pdf

Ympäristöministeriö

Tyhjät tilat – Näkökulmia ja keinoja olemassa olevan rakennuskannan uusiokäyttöön (2014)

Ympäristöministeriössä vuonna 2013 toteutetun Tyhjät tilat -hankkeen loppuraportti. Julkaisu on suunnattu inspiraatioksi, tietolähteeksi ja käytännön oppaaksi kaikille rakennusten käytön jatkamisesta ja uusiokäytöstä kiinnostuneille – niin käytännön toimijoille kuin viranomaisahoille.

https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10138/135964/TyhjatTilat_web.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Kuvalähteet

Kuvat 1–16:	Langin Kauppahuone
Kuvat 17–21:	Frantsilan Kehäkukka
Kuvat 22–27:	Wanha Brankkari
Kuvat 28–30 ja 32:	HIBAB Hässleholms Industribyggnads AB. (Havremagasinet – en väl bevarad historia: https://hibab.se/havremagasinet/files/assets/common/downloads/publication.pdf)
Kuvat 31 ja 33:	ALT Hissar och rulltrappor
Kuva 34:	Stefan Fallgren, Sesam Arkitekter
Kuva 35:	HIBAB Hässleholms Industribyggnads AB
Kuva 36:	Wikipedia, Xauxa Håkan Svensson. CC BY-SA 3.0
Kuva 37:	Pörssitieto. Suomen kaikki osakeyhtiöt 1762–1912. Aktiebolaget Nummela Sanatorium. Saatavana: https://www.porssitieto.fi/yhtiot/kuvat/nummela4.jpg
Kuvat 38–46:	Röykkä Resort
Kuva 47:	Keijo Penttinen. Jyväskylän kaupunki.
Kuva 48:	Kaisa Jokinen. Jyväskylän kaupunki.
Kuvat 49–52:	Säynätsalo Town Hall
Kuva 53:	Libraries.fi. Säynätsalo Library Saatavana: https://directory.libraries.fi/jyvaskyla/saynatsalo-library
Kuva 54:	Säynätsalo Town Hall
Kuvat 55–61:	Varicko & Rytmikorjaamo
Kuva 62:	Miranda Kivekäs. Seinäjoen kaupunki.
Kuva 63:	Niemelä, M. & Myllymäki, P. 2012. Tyrnävän meijerikatu 1906-2010. Meijerialueen esite. Joutsen Median Painotalo Oy, Oulu.
Kuvat 64–66:	Aki Kauppi, Tyrnävän kunta
Kuva 67:	Matti Alasaarela, Tyrnävän kunta
Kuvat 68–76:	Kurikan Lakkitehdas Oy
Kuva 77:	Villa Jussoila
Kuva 78:	Mainiokoti Jussoila
Kuva 79:	Villa Jussoila
Kuva 80:	Rivarko Oy, Wellness Friski
Kuvat 81–84:	Piiri
Kuvat 85–88:	Hotelli Alma
Kuvat 89–92:	Kalevan Navetta
Kuvat 93–94:	Y-K Oy Finland

RAPORTTEJA 25 | 2025

MITÄ JOS EI PURETTAISIKAAN!

OLEMASSA OLEVIA RAKENNUSTEN POTENTIAALI UUDESSA KÄYTTÖTARKOITUKSESSA

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

ISBN 978-952-398-318-2 (PDF)

ISSN 2242-2854 (verkkojulkaisu)

URN:ISBN:978-952-398-318-2

www.doria.fi/ely-keskus | www.ely-keskus.fi