



Vaihtoehtoja purkamiselle

– Katse olemassa olevan rakennuskannan
monipuolisiin arvoihin

Ympäristöministeriö ja Hämeen ELY-keskus
4/2024

Artikkeli sinulle,
joka kaipaat tukea
kestävien päätösten
tekemiseen

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.

Artikkeli sinulle, joka kaipaavat tukea kestävien päätösten tekemiseen

Kuntiin kohdistuu kovia taloudellisia paineita, jotka koskevat myös rakennuskantaa. Samalla kuntien tulee vastata merkittäviin kestävyystavoitteisiin. Kiinteistöjä jää tyhjilleen joka puolella Suomea, kun väestö rakenne muuttuu ja palvelut keskittyvät. Kasvavissa kaupungeissa on tiivistämisen ja lisärakentamisen tarpeita, ja väestöltään vähenevissä kunnissa rakennuskannan korjausvelka kasvaa. Tässä tilanteessa kunnat joutuvat tekemään vaikeita päätöksiä teknistaloudellisten realiteettien, resurssien kestävä käytön sekä kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisen välillä.

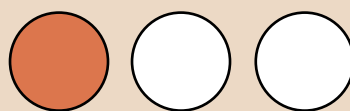
Suomessa puretaan ja on purku-uhan alla yhä nuorempia rakennuksia. Samalla rakentamisala on yksi merkittävimmistä ilmastopäästöjä ja jätettä aiheuttavista sekä luonnonvaroja kuluttavista toimialoista. Yhtälö on kestävä. [Purkaa vai korjata -tutkimus \(2021\)](#) osoitti, että rakennusten peruskorjaaminen on ilmastomuutoksen torjunnassa tehokkaampaa kuin purkava uudisrakentaminen. Jälkimmäinen oli case-kohteissa myös elinkaarikustannuksiltaan kalliimpaa kuin peruskorjaus ja laajentaminen.

Tämä artikkeli tarjoaa tukea päätösten tekemiseen silloin kun ratkaistavana on olemassa olevaa rakennuskantaa koskevia kysymyksiä. Kooste auttaa tunnistamaan rakennuksiin sisältyviä erilaisia arvoja kokonaisvaltaisen kestävyuden näkökulmasta sekä hahmottamaan vaihtoehtoja purkamiselle.

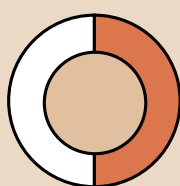
Tunnuslukuja

50 v.

rakennusten keskimääräinen purkuikä



1/3 rakennetun ympäristön osuus Suomen ilmastopäästöistä



50 %

rakentamisen osuus luonnonvarojen kulutuksesta

2.

eniten jätettä Suomessa syntyy rakentamisessa (kaivostoiminnan jälkeen)

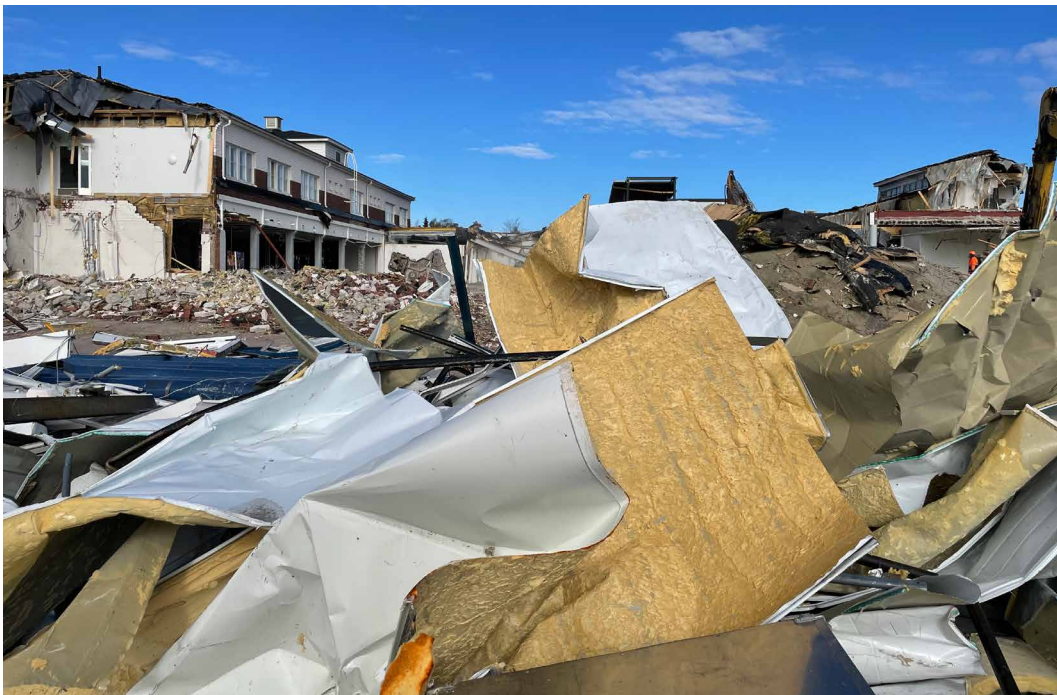
Tavoitteet eivät vielä takaa toteutumista

Alueidenkäytön ja rakentamisen lainsäädännössä on pitkään tavoiteltu hyvää elinympäristöä ja kestävää kehitystä. Valtionhallinnon strategiat ohjaavat mm. hiilineutraaliuteen, kiertotalouteen ja pitämään huolta kulttuuriympäristöistä ja luonnon monimuotoisuudesta. Käytännössä nykyiset ohjauskeinot eivät ole riittävästi onnistuneet ottamaan huomioon kestävä kehityksen eri osa-alueita ja sovittamaan niitä yhteen.

Kaavoittajina, kiinteistönomistajina sekä lupapäätösten ja julkisten hankintojen tekijöinä kunnat ovat keskeisessä roolissa rakennettua ympäristöä koskevassa päätöksenteossa. Monet kunnat ja maakunnat ovat kirjanneet ilmasto- ja kestävyystavoitteet myös strategiaan ohjelmiinsa.

Rakentamisen materiaalisidonnaiset päästöt eivät kuitenkaan sisälly mittareihin, joita vähähiilisyyteen sitoutuneilla kunnilla (kuten Hinku-kunnat) on käytössä, vaan rakennuksista seurataan tyypillisesti vain lämmitysenergian aiheuttamia päästöjä. Olemassa olevaa rakennuskantaa koskevan päätöksenteon kannalta materiaalisidonnaiset päästöt ovat kuitenkin keskeisiä ja korostuvat entisestään, kun energiantuotanto muuttuu vähäpäästöisemmäksi.

Olemassa olevan rakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakentamisella aiheuttaa hiilipiikin, joka vastaa ratkaisusta riippuen alkuperäisen rakennuksen usean kymmenen vuoden energiankulutusta. Samalla kuluu luonnonvaroja, syntyy jätettä ja häviää rakennusperintöä. Meidän tulee pystyä tekemään valistuneemmin rakennuskantaa koskevia päätöksiä.

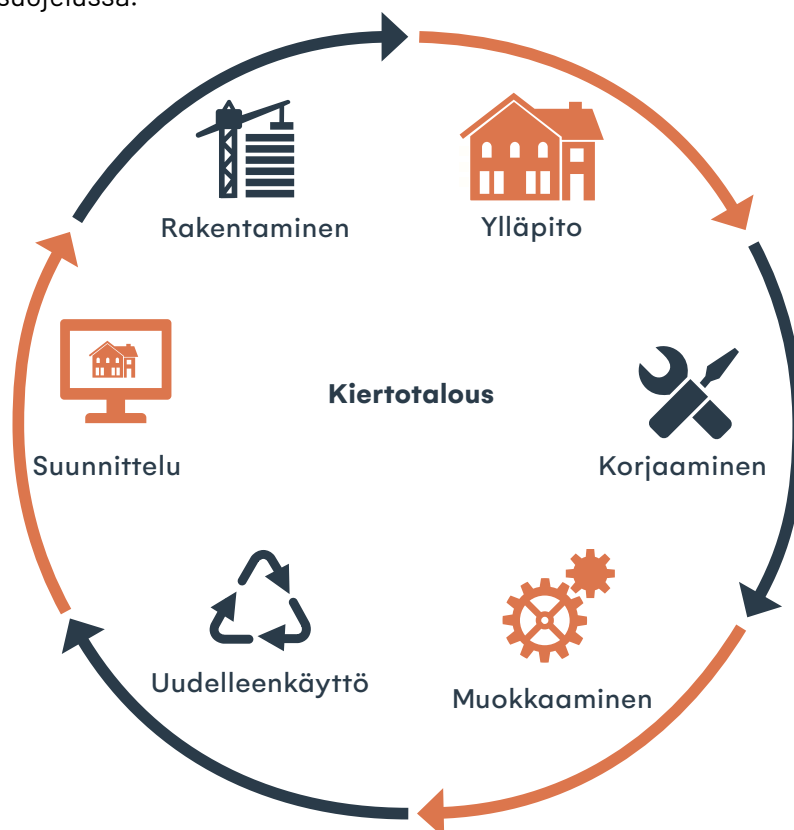


Jopa 1990-luvun rakennuksia puretaan. Kuvan liikerakennus väistyi uuden vastaavan tieltä.

Lineaaritaloudessa kulutetaan kertakäyttöisesti**Kiertotalous päätöksenteon lähtökohdaksi**

Kiertotalous tarjoaa hyvän lähtökohdan olemassa olevaa rakennuskantaa koskevaan päätöksentekoon, koska se yhdistää yhteiskuntavastuun rakennuksen arvoon. Kiertotalouden periaatteen mukaisesti materiaalit ja resurssit pidetään käytössä niiden arvo säilyttäen. Tavoitteena on muuttaa suunnittelua ja rakentamista niin, ettei jätettä, hukkaa tai päästöjä synny. Resurssitehokkuus on paitsi ekologisesti, myös taloudellisesti kestävä. Samalla pystytään säilyttämään ihmisille tärkeää rakennettua kulttuuriympäristöä, kaupunki- ja kyläkuva.

Kiertotaloudessa olemassa oleva rakennuskanta nähdään käyttökelpoisena resurssina. Pitkään on ajateltu, että vain suojellut rakennukset ovat säilytettäviä rakennuksia. Kysymys on tosiasiallisesti rakennussuojelua laajempi. Tutkimuksissa on tunnistettu tarve materiaali- ja ekologisten arvojen nostamisesta kulttuuriarvojen rinnalle. Rakennusperintöalan osaamisesta voidaan myös hyötyä kiertotalouteen siirryttäessä. Alalla on pitkä kokemus säilyttävistä korjausrakentamisen ja muutosten menetelmistä, joissa minimoidaan toimenpiteet ja säilytetään olemassa olevan arvo. Kiertotaloudessa arvo vain käsitetään laajemmin kuin yleensä rakennussuojelussa.



Kuinka saada rakennetun ympäristön arvot näkyviksi?

Päätöksiä rakennuskannan tulevaisuudesta tehdään usein lähinnä teknistaloudellisen tarkastelun pohjalta, ellei kyse ole suojellusta rakennuksesta. Meidän on tunnistettava ympäristövaikutusten koskevan kaikkea rakennuskantaa. Muuten ei saavuteta kestäväen kehityksen tavoitteita.

Kestäväen kehityksen päämääränä on turvata nykyisille ja tuleville sukupolville hyvät elämisen mahdollisuudet ([Agenda2030](#)). Siihen sisältyy ekologisten, sosiaalisten ja taloudellisten edellytysten ohessa myös se, että säilytämme tuleville polville perintöä eri aikakausilta. Kulttuurisia ja sosiaalisia arvoja liittyy kaiken ikäiseen rakennettuun ympäristöön. Kylä- tai kaupunkikuva vaikuttaa asukkaiden hyvinvointiin ja luo paikalle identiteetin. Rakennukset voivat kertoa yhteiskunnallisista ja paikallisista vaiheista ja niihin liittyy usein yhteisöllisiä merkityksiä ja tarinoita. Purkaminen ei siten hävitä rakennuksia vain teknisesti, vaan samalla menetetään paikallisten ja yhteisöjen mahdollisuus ajalliseen jatkumoon.

Eri aikakausien rakennukset kertovat käsin kosketeltavasti ajallisesta jatkumosta. Ne auttavat konkretisoimaan kestäväen kehityksen merkityksen: sen että päätökset vaikuttavat tuleviin sukupolviin.

Näin tuot arvot puntariin

Kestävässä päätöksenteossa ja toiminnassa ympäristö, ihminen ja talous otetaan tasavertaisesti huomioon. Sitä varten on osattava kysyä oikeat kysymykset.

Päätöksenteon tueksi tarvitaan tietoa, jonka pohjalta erilaisten arvojen merkitys ja vaikutukset on helppo hahmottaa. Kestäväen kehityksen nelikenttä tarjoaa kehikon, jonka kautta arvot voidaan tehdä näkyviksi ja puntaroitavaksi.

Esimerkkejä kysymyksistä, jotka auttavat huomioimaan rakennetun ympäristön erilaiset arvot



Ekologiset

- Mitkä ovat materiaalien valmistuksen ja energiantuotannon ilmastopäästöt lyhyellä ja pitkällä aikavälillä?
- Miten minimoidaan luonnonvarojen eli materiaalien kulutus?
- Miten vältetään jätteen syntyä?
- Millaisia luonnon monimuotoisuusarvoja kohteeseen sisältyy?



Taloudelliset

- Kuinka paljon ja minkälaisia pääomia kohteeseen sitoutuu?
- Mitkä ovat korjaamisen investointikustannukset? Paljonko se työllistää?
- Tarjoaako kohde mahdollisuuden lisä- tai täydennysrakentamiseen?
- Onko varmistettu, ettei tuottoja tavoitella ympäristön kustannuksella?



Kulttuuriset

- Mitä kohde kertoo historiasta ja yhteiskunnallisesta kehityksestä?
- Mitä kohde kertoo aikansa rakennustavasta ja arkkitehtuurista?
- Mikä on kohteen rooli maisemassa, kylä- tai kaupunkikuvassa?
- Onko kohteella symbolimerkitys, kuvastaako se alueen identiteettiä?



Sosiaaliset

- Millaisia merkityksiä paikalliset liittävät kohteeseen? Koetaanko paikka viihtyisänä?
- Onko ihmisillä mahdollisuus osallistua ja vaikuttaa elinympäristöönsä koskeviin päätöksiin?
- Onko kohteen ympärillä paikallista toimintaa, jonka on vaikea siirtyä muualle?

Tarjolla on jo työkaluja, jotka auttavat arvioimaan kestävyystavoitteita. Tutustu esimerkiksi näihin

- Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista KILVA soveltuu ilmastovaikutusten tunnistamiseen ja auttaa tekemään valintoja, joilla maankäytön suunnittelun ratkaisuja suunnataan ilmastokestäviksi. Kantava periaate on ilmastoetusija: säilytetään säilytettävissä oleva hiili ja tuotetaan niin vähän päästöjä kuin voidaan. Työkalu sopii kaikille kaavatasoille, on maksuton ja toimii verkkoselaimessa.

- Kaavoituksen ekolaskuri (KEKO) on maankäytön suunnittelun tueksi kehitetty ekologisen kestävyuden arviointityökalu. Se laskee kasvihuonekaasupäästöt, luonnonvarojen käytön sekä vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja ekosysteemipalveluihin sekä tuottaa arvion alueen kokonaiskotehokkuudesta. Suomen ympäristökeskuksen tarjoama palvelu on maksullinen.
- Kulttuuriympäristövaikutusten arvioinnissa -opas ohjaa selvittämään ja arvioimaan mm. rakennettuun ympäristöön ja maisemaan kohdistuvia vaikutuksia. Ohjeita voidaan soveltaa tapauskohtaisesti.

Käytössä olevia vaikutusten arvioinnin työkaluja voi olla vielä vaikeaa käyttää kokonaisvaltaisen kestävyuden arviointiin. On tarve kehittää entistä käytännölläisempiä ja eri arvojen puntaroinnin mahdollistavia toimintamalleja.

Case: Kansaneläkelaitoksen toimitalo, 1977

Lahden keskustassa sijaitsevaa Kelan toimitaloa on ylläpidetty hyvin vuosikymmenten saatossa, mutta lähes 50-vuotiaan rakennuksen tultua peruskorjauskään tontille on suunniteltu tehokkaampaa rakentamista. Hämeen ELY-keskuksen hankkeessa tarkasteltiin kokonaisvaltaisen kestävyuden näkökulmasta säilyttämisen ja korjaamisen vaihtoehtoa, mikä olisi myös kaupungin ympäristötavoitteiden mukaista.

Talo on rakennettu laadukkain materiaalein muuntojoustavaksi ja teknisesti edistyksellisesti arkkitehtuurikilpailun pohjalta.

Kelan rakennuksen alkuperäinen käyttö on lakkaamassa, kun Kelan toiminnot siirtyvät toisaalle. Lahden keskustassa ei koeta olevan kysyntää toimistotiloille, joista on jo ennestään ylitarjontaa. Rakennus on kuitenkin suunniteltu jo alun perin muunneltavaksi, joten muutoksia voitaisiin suunnitella hävittämättä alkuperäistä ideaa.

Case jatkuu seuraavilla sivuilla.

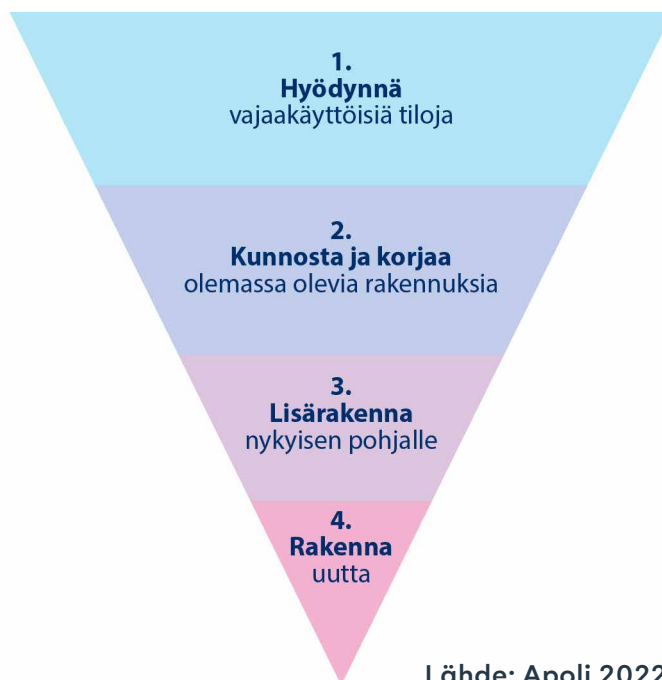


Korjaa ja etsi uusia käyttötarkoituksia

Rakennuksen arvojen ohella katse on käännettävä käyttötarkoitukseen. Vaikka rakennusta ei enää tarvita alkuperäiseen tarkoitukseensa, sen ei pidä tarkoittaa purkutuomiota.

Rakennuksille on kestäväntä kehittää uusia käyttötarkoituksia, vaikka yhteiskunnan tarpeet ajan myötä muuttuvat ympärillä. Kaikki muutostarpeet eivät ole pysyviä tai edes pitkäaikaisia. Myös väliaikaiset käytöt ovat varteenotettava keino pitää yllä rakennettuun ympäristöön sisältyviä arvoja. Vaihtoehtoja kartoitettaessa innovatiivinenkin käyttö- ja muutospotentialin tunnistaminen on keskeistä myös sellaisten tilojen osalta, joille ei uskota olevan käyttöä. Ylimoitettusta vaatimustasosta on kuitenkin päästettävä irti: vanhan ei tarvitse olla uudenveroinen. Lainsäädäntö mahdollistaa materiaalitehokkaan korjaamisen, mutta tulkintoihin tarvitaan osaamista, jotta eri aikoina valmistuneita rakennuksia ja rakennusosia voidaan käyttää turvallisesti, kunnostaa ja muuttaa eri käyttötarkoituksiin ilman ylikorjaamisen vaatimuksia.

Resurssiviisaalla korjaamisella varmistetaan arvojen säilyminen. Säästäväinen korjaaja lähtee suunnittelussa siitä, mitä ei tarvitse muuttaa ja mikä on edelleen käyttökelpoista. Purkaminen hävittää peruuttamattomasti rakennetun ympäristön arvot.



Selvitä purkamisen vaihtoehdot varhaisessa vaiheessa

Resurssiviisaiden päätösten tekemiseen tarvitaan tietoa, kokonaisvaltaista kestävyysarviointia ja eri arvojen huomioon ottaminen riittävän aikaisessa vaiheessa. Selvitysten laatiminen ja vaikutusten arviointi ovat vakiintunut osa kaavoitusprosessia. Arviointi on tärkeää jo aiemmassa päätöksenteossa, jotta kestävyiden kannalta vaikuttavampia ratkaisuja ei tulla sulkeneeksi pois jo ennen kaavoituksen alkamista.

Tarkastelua rakennuskannan tulevista tarpeista ja jatkokäyttömahdollisuuksista tulee tehdä osana kunnan strategista suunnittelua, jolloin voidaan ottaa huomioon päätösten kerrannaisvaikutukset kunnan eri toimialojen välillä. Esimerkiksi palveluverkon tai talousohjelmien päätöksillä on usein vaikutus rakennuskannan käyttöön. Rakennuskannan kokonaisvaltaista arvottamista tarvitaan jo kyseisten päätösten yhteydessä.

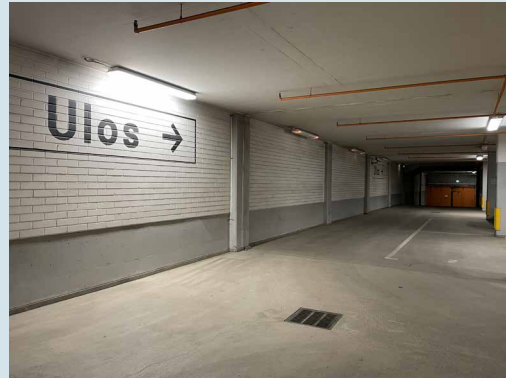
Jos tarve rakennukselle sen alkuperäisessä käytössä on lakkaamassa, tulevaisuuden vaihtoehtojen selvittämiseen on ryhdyttävä ajoissa. Purkamisen vaihtoehto ei ole nykytilaan juuttuminen, vaan keinoja on monia. Korjaus- ja muutostyöt ovat rakennetussa ympäristössä luontevia ja välttämättömiäkin.

Mitä arvoja menetetään, jos Kelan toimitalo puretaan

- Taloudellista pääomaa: purkaminen on kallista ja hävittää rakennukseen sitoutuneet pääomat.
- Materiaaliresursseja: luonnonvarojen käyttöönotto ja jalostaminen tuottaa aina ilmastopäästöjä. Materiaali, joka on toimivassa rakennuksessa tärkeä resurssi, muuttuu purettaessa jätteeksi, jonka käsittely aiheuttaa edelleen päästöjä.
- Muuntojoustavaksi suunnitellun rakennuksen käyttö- ja muutospotentiaalin.
- Kaupunkikuvaa ja rakennushistoriaa.
- Osaamista menetelmistä ja tekniikoista, joita kohteen rakentamistapa edustaa.
- Symboliarvon, joka liittyy Kelan yhteiskunnalliseen asemaan.



Kelan rakennus on toteutettu laadukkaita yksityiskohdina ja ylläpidetty hyvin.



Case: Kela

Kelan tapaustutkimukseen osallistui kahden korkeakoulun maisterivaiheen opiskelijoita. Tulevat arkkitehdit ja YAMK-insinöörit muistuttavat, että vaihtoehtojen vertailun tulisi aina sisältyä kaavaprosessiin, eikä se velvoita päättämään juuri tilanteen nykyisellään säilyttävään ratkaisuun. Rakennuksen kehitysvaihtoehtojen kirjo on laaja.

Kelan kohdalla mahdollisia kehityssuuntia olisivat käyttötarkoituksen muutos tai osittainen muutos, laajentaminen, korottaminen tai osapurkaminen.

Toimistokäytön sijaan rakennukseen soveltuisi esimerkiksi asuminen tai koulukäyttö. Naapurihankkeiden kanssa yhteiskehittämällä voidaan tavoitella kokonaistaloudellisesti ja ympäristön kannalta kestäviä ratkaisuja, kuten keskitettyä pysäköintiä ja viheryhteyksiä.

Vieläkö Kelan talon kaavavalmistelussa nähdään uudelleenkäyttöä tarkasteleva arviointi? Kestävä kehitys edellyttäisi askelta taaksepäin tilanteesta, jossa purkava uudisrakentaminen on ennalta päätetty tavoite.

Ajattele uudelleen kiertotalouden silmälasein



Olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja siihen sisältyviä arvoja on katsottava uusin silmin. Ratkaisut, joilla erilaiset arvot säilyvät, ovat lopulta hyvin yksinkertaisia: ensisijaisesti tulee tehostaa olemassa olevien rakennusten käyttöä ja huolehtia niiden ylläpidosta ja huollosta oikea-aikaisesti. Laajakin peruskorjaaminen ja muokkaaminen uuteen käyttötarkoitukseen ovat tutkitusti ekologisempi vaihtoehto kuin vanhan purkaminen ja uuden rakentaminen. Näin minimoidaan uusien luonnonvarojen käyttöönottoa, jätettä ja ilmastopäästöjä sekä säilytetään rakennusperintöä.

Olemassa olevan säilyttävälle korjaamiselle ja sen muokkaamiselle uusiin tarpeisiin on usein kaikki edellytykset, mutta se vaatii erilaista suunnittelu- ja toteutustapaa kuin uudis- ja täydennysrakentaminen. Rakennusalalla on pitkään totuttu purkamaan ja rakentamaan uutta. Totuttu toimintamalli, jossa tyhjälle tontille rakennetaan uutta, ei kuitenkaan ole enää entiseen tapaan ainoa vaihtoehto, eikä luo kestävää tulevaisuutta.

On löydettävä keinoja hyödyntää olemassa olevaa rakennusvarantoa. Asumiselle ja muille toiminnoille on etsittävä tiloja jo olemassa olevista rakennuksista sen sijaan, että ne koetaan käyttökelvottomina. Moni rakennus on muuntojoustavampi kuin ajatellaan.

Rakennuskannassamme on esimerkkejä rakennuksista, jotka ovat palvelleet eri käyttötarkoituksissa eri aikoina. Käytöstä poistuneita eri-ikäisiä koulurakennuksia on muutettu muun muassa asuin-, toimitila- ja kirjastokäyttöön. Vanhimmat esimerkit ovat alun perin puolustustarkoitukseen rakennetut linnat, jotka ovat toimineet vankiloina, ja nykyisin matkailukohteina ja tapahtumien näyttämöinä.

Rakennetun ympäristön kiertotaloudessa ei ole kyse ainoastaan taloudesta ja teknologisista ratkaisuista, vaan kiinteistö- ja rakennusalan toimintakulttuurista. Sen muuttamisessa kunnilla on keskeinen rooli kaavoittajina, lupapäätösten ja hankintojen tekijöinä sekä kiinteistönomistajina.

Siirtymä hiilineutraaliin kiertotalouteen edellyttää muutosta päätöksenteossa, suunnittelussa ja tekemisen tavoissa sekä rakentamisen ohjeistuksessa. Kehitystä tapahtuu ja uusia toimintamalleja syntyy, kun ihmiset päättävät toimia toisin ja oppia uutta.

Julkaisun tausta

Tämä julkaisu on laadittu Hämeen ELY-keskuksessa toteutetussa hankkeessa Rakennettu ympäristö kiertotalouden edistämiseksi. Ympäristöministeriön rahoittamassa työssä tarkasteltiin kaavoitushankkeita, joissa ratkottiin olemassa olevan rakennuskannan tulevaisuutta. Kohteet olivat tyypillisiä purku-uhan tai käyttötarkoituksen lakkaamisen vaarassa olevia rakennuksia, pääosin 1950–1970-luvuilta. Vaikka moni kohteista oli etukäteen päätetty purkaa, hankkeessa keskityttiin kiertotalouden ensisijaisten keinojen esiin nostamiseen: olemassa olevan rakennuskannan korjaamiseen ja muuntelemiseen.

Kohteissa testattiin myös rakennetun ympäristön kokonaisvaltaista, kestävyysajatteluun pohjautuvaa arvottamista, jolle on hahmoteltu suuntaviivoja Maire Mattisen vuonna 2022 ympäristöministeriölle tekemässä selvityksessä. Tämä pohjautui [Suomen arkkitehtuuripoliittisen ohjelman tavoitteeseen luoda arvottamiskehikko](#), jossa kulttuuriset ja sosiaaliset arvot huomioidaan teknisten ja taloudellisten arvojen kanssa tasavertaisesti olemassa olevia rakennuksia ja rakennuskantaa koskevassa päätöksenteossa.

Arvottamisprosessissa tarkasteltavana ovat ekologiset, taloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset kestävyysarvot sekä korjattavuus ja muutospotentiaali. Kuvattu prosessi mahdollistaa kokonaisvaltaisen kestävyden arvioinnin, mutta edellyttää jatkokehitystä. Kehitystyötä jatketaan konkreettisten keinojen parissa, jotta mallia voitaisiin käytännössä hyödyntää suunnittelussa ja kaavoitusprosesseissa.

Rakennettu ympäristö kiertotalouden edistämiseksi -hanke toteutettiin Hämeen ELY-keskuksessa 1/2023–4/2024. Työ jatkuu Kestävä rakennettu ympäristö -kokonaisvaltaisen arvottamisen menetelmän kehittämisen -hankkeessa 5/2024–4/2025.

Lue lisää

[Purkaa vai korjata?: Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot - Valto \(valtioneuvosto.fi\)](#)

[Kiertotalous maankäytön suunnittelussa. Kaavoitus kestävän ja luonnonvaroja säästävän kaupunkiympäristön edistäjänä \(helsinki.fi\)](#)

[Tyhjät tilat: Näkökulmia ja keinoja olemassa olevan rakennuskannan uusiokäyttöön - Valto \(valtioneuvosto.fi\)](#)

[Vajaakäytöstä uuteen käyttötarkoitukseen \(valtioneuvosto.fi\)](#)

[VTT Technology 363: Monikäyttöisyys ja muunneltavuus kestävässä rakentamisessa](#)