

# Korjausrakentamisesta ja restauroinnista yleisesti

---

- Mietitään yhdessä mitä ajatuksia herää seuraavista kysymyksistä:
  - Mitä on rakennusrestaurointi?
  - Mitä on korjausrakentaminen?
  - Miten rakennusta restauroidaan?
  - Mitä rakennuksen huoltaminen tarkoittaa?



Euroopan unionin  
rahoittama  
NextGenerationEU

**RA  
SE  
KO**



Rahoittaja  
Jatkuvan oppimisen ja  
työllisyyden palvelukeskus



# Korjausrakentamisen termejä

Sen mukaan onko korjausrakentamisen tavoitteena muuttaa, kasvattaa vai säilyttää rakennusta tai rakennelmaa, toiminnot voidaan jakaa seuraavasti:

- *Saneeraus* on korjausrakentamista, jossa rakennelma korjataan yhtä hyväksi kuin se oli uutena.
- *Perusparannus* pyrkii ylittämään rakennelman aiemman laatutason ja tekemään toiminnallisuuden entistä paremmaksi
- *Uudistaminen* modernisoi esimerkiksi tilajakoa, rakennusosia tai laitteistoja,
- *Lisärakentaminen* laajentaa pinta-alaa, rakennuksen tai rakennelman sisä- tai ulkopuolelle tehtävin uusin rakentein,
- *Konservointi* pyrkii säilyttämään olemassa olevaa rakennustekniikkaa ja kerroksellisuutta
- *Restaurointi* pyrkii palauttamaan entisiä arvoja, sekä säilyttämään ja palauttamaan esimerkiksi rakennuksen alkuperäisen arkkitehtuurin mukaista olemusta.
- *Rekonstruointi* on uuden kopion rakentamista hävinneestä rakennelmasta säilyneiden jäänteiden tai asiakirjojen perusteella.

# Restaurointi

- Restaurointi on prosessi, jonka tavoitteena on turvata kohteen tunnistettuja ja vaalittavia arvoja. Restauroinnin suunnittelu alkaa kohteen tutkimisesta niin, että kohteen ominaisuuksista ja säilytettävistä piirteistä muodostuu hyvä käsitys.
- Restauroinnille asetetaan tavoitteet, jotka ohjaavat korjaus- ja muutostoimenpiteiden valintaa, mitoitusta ja kohdistamista. Restaurointiin kuuluu kohteen ja toimenpiteiden dokumentointi ja tiedon tallentaminen.
- Restauroinnissa on olennaista johdonmukainen työ kohteen arvojen säilymiseksi. Korjaus- ja muutusratkaisujen sopivuus kohteeseen varmistetaan aina. Restaurointi voidaan usein toteuttaa tavanmukaisin kunnostus-, korjaus- ja rakentamismenetelmin. Tarpeen mukaan käytetään erityisosaamista vaativia konservoivia ja entistäviä menetelmiä.
- Myös uudisrakentamiseen rinnastettavat toimenpiteet voivat olla osa restaurointia, mikäli ne palvelevat kohteen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.
- Restauroinnilla tarkoitetaan palauttavaa, (rakennuspinnan tai muun rakennuksen osan) kulttuurihistoriallisen arvon säilyttävää, kunnostamista.

# Konservointi

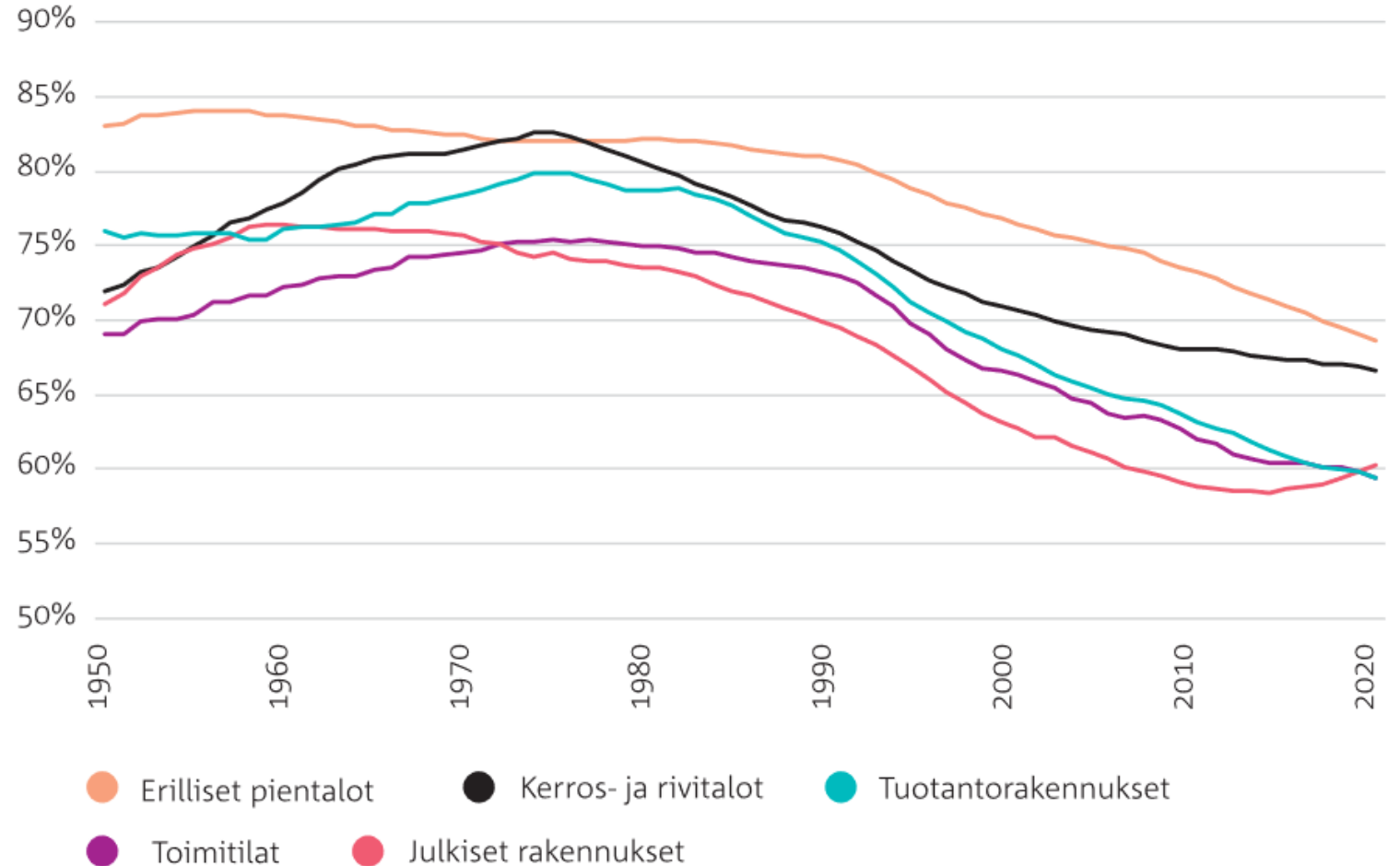
- **Konservointi** on esineen tai rakennelman käsittelemistä niin, että sen säilyminen turvataan. Konservointia tekevät alan koulutusta saaneet asiantuntijat, konservaatorit, jotka usein erikoistuvat johonkin materiaaliin tai kohdetyyppiin.
- Konservaatorit työskentelevät muun muassa interiöörien, taideteosten, paperin, valokuvien, tekstiilien, huonekalujen ja erilaisia materiaaleja olevien esineiden parissa.
- Interiöörikonservointi on konservoinnin suuntautumisala, jossa interiöörikonservattori on erikoistunut historiallisten rakennusten sisäseiniin ja niiden säilyttämiseen konservoinnin keinoin.
- Konservoinnissa voidaan konservoida ennalta ehkäisevästi tai keskeyttää tuhoutumisprosessi erilaisilla menetelmillä ja tekniikoilla.

# Saneeraus

- Saneerauksella tarkoitetaan olemassa olevan rakennuksen tai muun rakennelman laajaa yhdellä kertaa tapahtuvaa korjaamista tai muuttamista.
- Rakennuksen tai muun rakennelman kestoajan aikana näin laajoja toimia tehdään yleensä vain muutaman kerran.
- Tähän liittyy usein rakenteiden ja laitteiden kunnossapitoa, jota tehdään myös kiinteistön ja rakenteiden hoitoon liittyvänä työnä
- Saneeraustyössä on noudatettava viranomaisten antamia rakennusmääräyksiä soveltuvin osin.
- Vanhan rakennuksen korjaamisen yhteydessä ei ole kuitenkaan pakko noudattaa uusimpia rakennusmääräyksiä, vaan siinä voidaan myös soveltaa niitä määräyksiä, jotka olivat voimassa kun rakennus tehtiin.
- Valmistumisajan rakennusmääräysten noudattaminen on usein rakennusteknisesti turvallisempi ratkaisu, koska eri aikakausien rakennustekniset ratkaisut poikkeavat usein huomattavasti toisistaan.

# Korjausrakentamisen näkymiä

- Rakennuskannan ”korjausvelalla” kuvataan sitä rahamäärää, joka olemassa oleviin rakennuksiin olisi pitänyt investoida, jotta ne olisivat käytön kannalta hyvässä kunnossa. ”Velan” laskenta ei ota kantaa ovatko rakennukset käytössä vai tyhjiä saatikka kuinka kauan niiden oletetaan olevan käytössä tulevaisuudessa
- Rakennuskannan ”korjausvelan” on arvioitu olevan 30 – 50 miljardia euroa. Vaihteluväli kertoo tarpeesta määritellä ”korjausvelka” -käsite ja sen laskentatapa täsmällisesti.




Rakennuskannan kuntotason kehitys rakennusryhmittäin  
vv. 1950-2020 Lähde: Forecon Oy, ROTI 2023

# Korjaushankkeen taustatietoja

- ❑ Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kohteen korjaushankkeen tärkeimpiä lähtötietoja ovat:
  - kohteesta laadittu inventointiaineisto
  - rakennushistoriaselvitys
  - asemakaava
  - kuntotutkimus
- ❑ Inventoinnin ja rakennushistoriaselvityksen avulla saadaan hankkeen suunnittelun ja toteutuksen kannalta tärkeää tietoa rakennuksen historiasta, nykypäivään johtaneista vaiheista ja korjauksista
- ❑ Asemakaavasta ja kaavaselostuksesta saadaan selville kohdetta koskevat suojelumääräykset ja -tavoitteet.

# KORJAUSTYÖN DOKUMENTOINTI

Dokumentointityön tavoitteena on järjestelmällisesti tallentaa korjauskohteen alkutilanne, suoritettavat purkutyöt, purkumateriaalinäytteet, suunnitelmamuutokset ja -poikkeamat, sekä kaikki työvaiheet ja työn lopputulos.



Korjaustöiden systemaattisella dokumentoinnilla saavutetaan tilanne, jossa pystytään erottamaan rakennuksen alkuperäiset ja uusitut rakenteet sekä rakennusosat

# KUNTOTARKASTUS

- Vanhat talot kärsivät epäonnistuneista korjauksista ja käyttövirheistä.
- Myös taloihin kohdistuva kosteusrasitus on tämän päivän asumisessa suurempi kuin vuosikymmeniä sitten.
- Suomen pientalokannasta valtaosa on rakennettu heti sotien jälkeen, kiireellä ja usein myös rakennusmateriaaleista tinkien.
- Ennen minkäänlaista peruskorjausta kannattaa selvittää rakennuksen kunto ja suunnitella korjaukset vasta sitten.

# Eristetty puurunko

## Ilmankierto on tärkeä

- Taitamaton lisäeristäminen on monen pientalosta löytyneen kosteusvaurion aiheuttaja.
- Harjakaton sivulappeiden ilmaraon tukkiminen ullakolla tai tuuliraon unohtaminen ulkolaudoituksen alta ovat lähes takuuvarmoja keinoja saada aikaan ongelmia.
- Alapohjan kosteusvauriot saavat usein alkunsa sokkelissa olevien ”kissanluukkujen” tukkimisesta energiansäästön ja kylmien ulkonurkkien takia.
- Vanhojen talojen alkuperäisestä käytöstä ei juuri syntynyt kosteusrasitusta.
- Lämmityskaudella sisäilman kosteus pääsi tulisijoja poltettaessa piipun kautta ulos.

# Massiivinen puurunko (hirsi)

## **Vuodet painavat taloa ja nostavat pihaa**

- Pehmeällä rakennuspaikalla talon perustukset voivat olla painuneet.
- Vanhoissa taloissa ei juurikaan tehty salaojia, sadevesikaivoja tai veden poisjohtavia kouruja. Näiden puutteiden seurauksena sade- ja sulamisvedet voivat päätyä talon alle ja nousta sieltä seinärakenteisiin.
- Vuosikymmenien aikana myös pihan muoto muuttuu, kun puista ja istutuksista syntyvää maa-ainesta kertyy tontin eri osiin tai talon seinustoille. Rinnetonteilla on syytä olla tarkkana.
- Vanhoihin taloihin tuodut mukavuudet, kuten märkätilat, saunat ja kodinkoneet ovat aina kosteusvaurioriski, ellei niitä suunnitella, toteuteta ja huolleta asiantuntevasti.

# Massiivinen tiilirunkoinen rakennus

Mitä erikoispiirteitä kivitalon kohdalla tarkastelisit?

- Painumat
- Katon ryhdikkyys
- Halkeamat seinissä ja kivijalassa
- Rappauksen kunto > onko ”kopoa”?
- Samoja seikkoja tarkastellaan kuin puurunkoisessakin rakennuksessa