

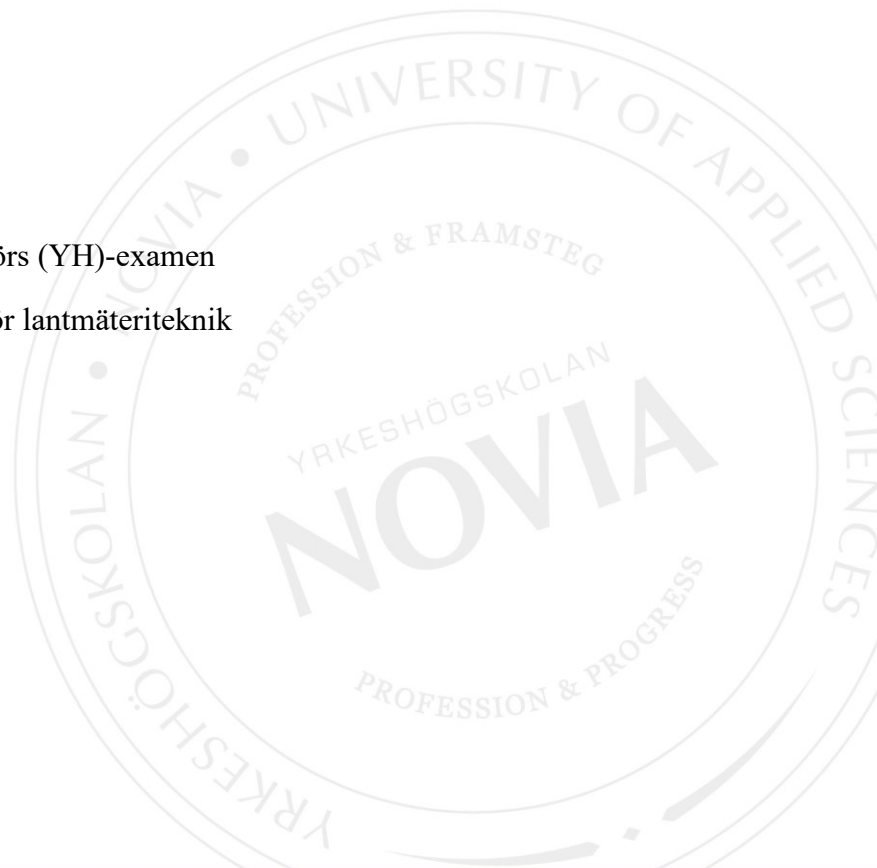
# **Fastighetsvärdering med kulturhistorisk synvinkel**

Frank Andersson

Examensarbete för ingenjör (YH)-examen

Utbildningsprogrammet för lantmäteriteknik

Vasa 2020



## EXAMENSARBETE

Författare: Frank Andersson

Utbildning och ort: Lantmäteriteknik, Vasa

Handledare: Kimmo Koivisto

Titel: Fastighetsvärdering med kulturhistorisk synvinkel

---

Datum: 15.12.2020

Sidantal: 30

Bilagor: 4

---

### Abstrakt

Examensarbetet jämför fastighetsvärdering med kulturhistorisk värdering. Examensarbetet går igenom fastighetsvärdering och ekonomiska läget. Byggnadens historia och bakgrund förklaras samt skäl vilka ger den kulturhistoriskt värde. Ortens historia berättas och om Porkkala parenteser. Instanser som behandlar kulturhistoriska ärenden så som museiverket och NTM-centralen berättas det om. En visuell konditionsgranskning av byggnaden har utförts med hjälp av en byggnadsingenjör. En intervju har utförts med både en fastighetsmäklare och en byggnadsforskare för att få olika synpunkter på saker. Examensarbetets mening är att ta reda på hur kulturhistoriska värdet relateras till ekonomiska värdet. Examensarbetet har sekretessbelagda delar som finns inte med i denna version.

---

Språk: svenska

Nyckelord: fastighetsvärdering, kulturhistorisk värde

---

# OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Frank Andersson

Koulutus ja paikkakunta: Maanmittaustekniikka, Vaasa

Ohjaaja: Kimmo Koivisto

Nimike: Kiinteistöarviointi kulttuurihistoriallisella näkökulmalla

---

Päivämäärä: 15.12.2020

Sivumäärä: 30

Liitteet: 4

---

## Tiivistelmä

Opinnäytetyö vertailee kiinteistöarviointia kulttuurihistorialliseen arviointiin. Opinnäytetyö käsittelee kiinteistöarviointia sekä taloudellista tilannetta. Kerrotaan rakennuksen historiasta, taustasta sekä syistä, jotka antavat rakennukselle kulttuurihistoriallista arvoa. Alueen historiasta kerrotaan sekä Porkkalan parenteesista. Opinnäytetyössä kerrotaan virastoista, jotka käsittelevät kulttuurihistoriallisia asioita, kuten museovirastosta sekä ELY-keskuksesta. Rakennuksen kuntotarkastus on suoritettu rakennusinsinöörin avustuksella. Kiinteistövälittäjä ja rakennustutkijaa on haastateltu eri näkökulmien saamiseksi. Opinnäytetyön tarkoitus oli selvittää kulttuurihistoriallisen arvon suhdetta rahalliseen arvoon. Opinnäytetyö sisältää salassapidettävää tietoa, ja nämä osat ovat tästä versiosta jätetty pois.

---

Kieli: ruotsi

Avainsanat: kiinteistöarviointi, kulttuurihistoriallinen arvo

---

## **BACHELOR'S THESIS**

Author: Frank Andersson

Degree Programme: Land surveying, Vasa

Supervisor: Kimmo Koivisto

Title: Real Estate Appraisal with a Cultural-Historical View

---

Date: December 15, 2020

Number of pages: 30 Appendices: 4

---

### **Abstract**

This Bachelor's thesis compares real estate appraisal with cultural-historical evaluation. The Bachelor's thesis deals with real estate appraisal and the economic situation. The building's history and background are explained and reasons which give it cultural-historical value. The area's history is explained and information about Porkkala naval base. The Bachelor's thesis discusses offices that deal with cultural-historical related matters such as the Finnish Heritage Agency and the Center for Economic Development, Transport, and the Environment. A condition inspection of the building has been done with the help of a civil engineer. A real estate agent and a construction researcher has been interviewed to get different perspectives on the matter. The goal of this Bachelor's thesis is to find out the cultural-historical values relation to the economic value. The Bachelor's thesis contains classified information, and these parts are left out from this version.

---

Language: Swedish

Key words: Real estate appraisal, Cultural-historical value

---

# Innehållsförteckning

1	Inledning.....	1
1.1	Syfte .....	1
1.2	Uppdragsgivare.....	1
1.3	Metoder och tidigare forskning.....	1
2	Själva objektet .....	2
2.1	Konditionsbedömning och konditionsgranskning.....	2
2.2	Undersökning av byggnadens skick.....	3
2.3	Konditionsgranskning metod .....	3
2.4	Konditionsgranskning.....	3
2.5	Kostnadskalkyl.....	3
3	Ekonomiska situationen under pandemin .....	4
3.1	Marknad för lägenheter .....	5
3.2	Lägesanalys.....	5
3.3	Olika metoder för fastighetsvärdering.....	6
3.4	Ekonomi före pandemin .....	6
3.5	Allmän ekonomisk analys .....	7
4	Kyrkslätt .....	8
4.1	Historia.....	8
4.2	Porkalaparentesen.....	9
5	Kulturhistorisk värde och byggnadsskydd .....	10
5.1	Kulturhistorisk värde .....	10
5.2	Affektionsvärde.....	11
5.3	Europeiska Landskapskonventionen .....	11
5.4	Museiverket.....	12
5.5	NTM-centralen .....	13
5.6	Ansöka om byggnadsskydd .....	13
6	Intervjuer.....	15
6.1	Intervju med fastighetsmäklare från södra Finland.....	15
6.2	Intervju med byggnadsforskare från Södra Finland.....	17
7	Sammanfattning.....	19
8	Källförteckning.....	20

# **1 Inledning**

Fastighetsvärdering med kulturhistorisk synvinkel går ut på att lista ut relationen med kulturhistorisk värde och ekonomisk värde. Arbetet består mest av litteraturstudier. Några intervjuer har utförts med sakkunniga personer. Examensarbetet har sekretessbelagda delar och bilder som har lämnats bort från denna version.

## **1.1 Syfte**

Syftet med examensarbetet var att jämföra ekonomiskt värde med kulturhistoriskt värde. Först går man igenom traditionell fastighetsvärdering och efteråt kontrollerar man på faktorer som ger kulturhistoriskt värde. Byggnadens och områdets historia förklaras. Det tas upp information om instanser som sköter med kulturhistoriska frågor som museiverket.

## **1.2 Uppdragsgivare**

Uppdraget har inletts på eget initiativ. Byggnaden är så gammal och har varit i ryssarnas användning så kulturhistoriska aspekten är intressant. En byggnadsforskare, byggnadsingenjör och fastighetsmäklare har intervjuats för att få olika perspektiv på saker. Yrkeshögskola Novias lektor Kimmo Koivisto var handledare för arbetet.

## **1.3 Metoder och tidigare forskning**

Metoderna för arbetet bestod största dels av litteraturstudier. Några sakkunniga personer har blivit intervjuade för att få olika synvinklar. Idén till examensarbetet kom av berättelser om byggnaden samt dess ålder. Tidigare forskning om ämnet finns i form av fastighetsvärdering eller kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

## 2 Själva objektet

Byggnaden är byggd 1906 och storleken är cirka 200 m<sup>2</sup>. Tomtens storlek är cirka 1.6 ha. Det finns korrespondens om tomten som är äldre än byggnaden. Byggnaden har varit på Porkkala parentes områden och ryssarna har använt den för militära orsaker. På tomten hade ryssarna byggt baracker men de har rivits och utav virket har bastun byggts som än idag finns kvar. Efter Porkkala parentes var byggnaden i dåligt skick och såldes för att rivas men istället renoverades den.

### 2.1 Konditionsbedömning och konditionsgranskning

Konditionsbedömning är lättare och billigare redovisning av fastighetens behov på underhåll än konditionsgranskning. I Planeringen av underhåll är konditionsbedömningen ett lika omfattande och bra redskap som konditionsgranskningen. Sakerna som har blivit bort från konditionsbedömningen behövs inte till planen på underhåll. (Talokeskus)

Konditionsgranskningens och konditionbedömningens likheter:

- Granskning av fastigheten och rapportering görs av tre experter (bygg, VVS och el).
- Granskningen görs enligt KH 90–00490-guiden.
- Observationer görs och skrivs ner likadant.
- Renoveringsåtgärder framställs likadant.
- Renoveringsåtgärdernas 10 års tabell är likadan.

Olikheter mellan konditionsbedömning och konditionsgranskning:

- Det tas inga bilder av konstruktioner, till exempel det beskrivs inte hurdan taket är men man skriver upp brister, hur och när det borde åtgärdas och kostnads kalkyl.
- Innehåller inte en utvidgad redogörelse av energieffekt.
- Rapporten innehåller bara bilder av viktiga observationer. (Talokeskus)

## **2.2 Undersökning av byggnadens skick**

Man kan fortsätta en konditionsbedömning med en undersökning ifall man inte med hjälp av visuella metoder fått pålitliga slutsatser om någon delområdes kondition. I detta fall skulle konditionsrapporten bli bristfällig eller otillräcklig. Undersökningen innebär att en expert går igenom delområdet med noggranna metoder för att utreda konditionen, skademekanismer, repareringsmetoder som kan tillämpas och rekommenderad tidpunkt för reparation. (Talokeskus)

## **2.3 Konditionsgranskning metod**

Konditionsgranskningen utfördes med en byggnadsingenjör från södra Finland. Granskningen utfördes visuellt. Inga inre strukturer granskades bara åtkomliga utrymmen. Jag tog bilder och antecknade byggnadsingenjörrens kommentarer. Överlag var konditionen bra med vissa brister.

## **2.4 Konditionsgranskning**

Sekretessbelagt

## **2.5 Kostnadskalkyl**

Sekretessbelagt



### 3 Ekonomiska situationen under pandemin

Pandemisituationen ändrades mycket under tiden från juni till september. I juni fanns det inte många smittade men i slutet av september kom andra vågen. Vissa resebegränsningar och restaurangbegränsningar togs bort i juni. I slutet av september måste man sätta begränsningar som påverkade ekonomin för att hindra spridningen av coronan. Finska ekonomin har klarat av coronan bättre än andra EU-länder. (Stat)

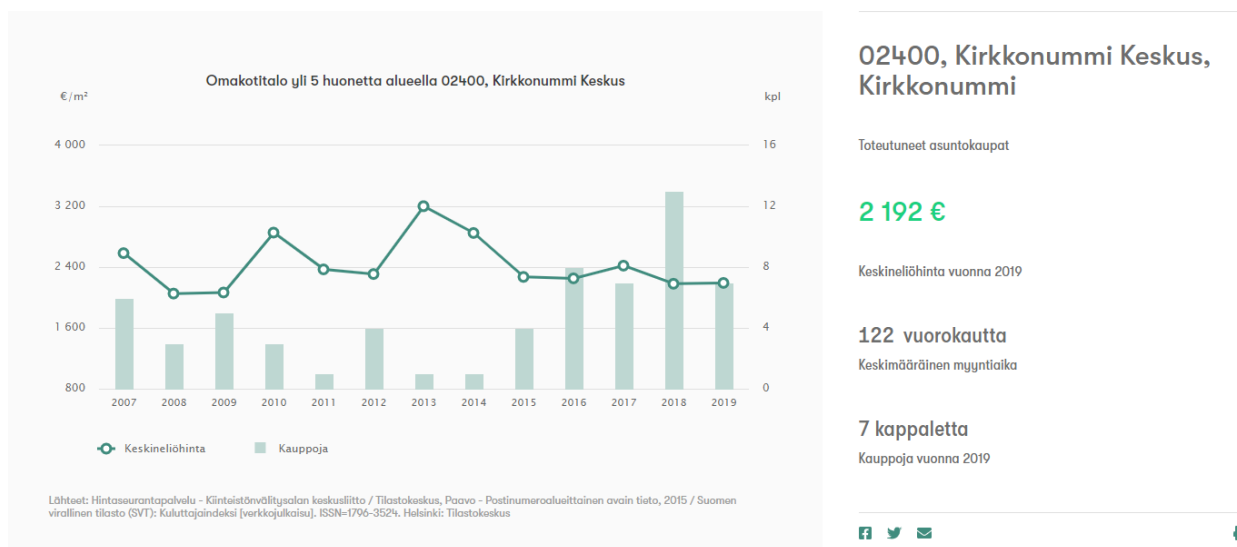


Figur 11 Graf över konsumenternas förtroende. (Stat)

### 3.1 Marknad för lägenheter

Lägenhetsmarknaden sommaren 2020 kan sammanfattas med att köparna var på gång men ville ha olika möjligheter. Samma fenomen verkar fortsätta till årets slut. Etuovi.com har haft rekord på besökare på sin hemsida på våren och sommaren. Största delen har sökt efter ett egnahemshus men också på radhus har det varit mera sökningar. Om man jämför med förra årets sökningar så har egnahemshus fått 43 %, radhus 30 % och höghus 16 % mera sökningar. Det är en bra tid att sälja en lägenhet för att utbudet är mindre och de bästa lägenheterna blir snabbt sålda. Efterfrågan finns till olika lägenhetstyper men speciellt till egnahemshus. Ifall tiden är bra för att köpa en lägenhet beror på egna ekonomiska möjligheter och behovet för lägenheten. På grund av att det har varit mindre utbud kan det vara svårare att hitta en lämplig lägenhet. Inteckningarnas räntor är låga nu. (Matikainen, 2020)

Asuntojen hinnat Kirkkonummi, Kirkkonummi Keskus ja kauppojen määrät



Figur 12 Graf över sålda egnahemshus i Kyrkslätt. (Kiinteistomaailma)

### 3.2 Lägesanalys

Sekretessbelagt

### 3.3 Olika metoder för fastighetsvärdering

En fastighets marknadsvärde kan bedömas med ortsprismetoden. Idén med metoden är att jämföra sålda fastigheter som är liknande med den som man värderar. Marknadsvärden bestäms med jämförelseobjektens likheter med storlek, läge, tidpunkt och andra faktorer. Slutligen jämför man fastigheternas avvikelser och justerar marknadsvärdet.

Produktionskostnadsmetoden och avkastningsmetoden är andra vanliga fastighetsvärderingsmetoder. I detta fall beaktas inte avkastningsmetoden. (Vesterlins)

### 3.4 Ekonomin före pandemin

Den finska ekonomin växer starkt på grund av god produktivitet utveckling, låga finansieringskostnader och en stor exportefterfrågan. Redan i början av prognosperioden ökar produktionen snabbt och sysselsättningen ökar. Finlands Bank har som prognos att bruttonationalprodukten ökar med 2,9 % 2018, 2,2 % 2019 och 1,7 % 2020. Prognoschef Juha Kilponen säger: ”Framför allt produktiviteten har utvecklats gynnsamt” och ”De ökade produktionsinvesteringarna skapar också en stadigare grund för de ekonomiska tillväxtförutsättningarna under de närmaste åren”. Finlands exportmarknad som består mest av investeringsvaror gynnas av den starka internationella konjunkturen. Exportens konkurrenskraft har förbättrats med måttliga löneförhöjningar. Bytesbalansen under prognosperioden är positiv. Hushållens konsumtion och företagens investeringar stöder den inhemska efterfrågan. Köpkraften upprätthålls av långvarande låg inflation, ökade inkomster och stigande sysselsättningen. Låga räntor och hushållens starka förtroende gynnar ökningen i hushållens konsumtion. Hushållens skuldsättning ökas under prognosperioden p.g.a. att den privata konsumtionen överstiger hushållens disponibla inkomster. Investeringar är mer lockande p.g.a. förbättrad lönsamhet på företag och förmånligare kostnader för finansiering. (Kilponen, 2018)

Inflationen är dämpad under högkonjunkturen trots rådande högkonjunktur. Inflationen är mätt med det harmoniserade konsumentprisindexet och är 0,9 % 2018 och höjs till 1,5 % 2020. I slutet av 2017 ökades sysselsättningen och det steg ännu år 2018. Sysselsättningen bromsas av minskning av befolkning i arbetsålder, hög strukturell arbetslöshet och matchningsproblem i arbetsmarknaden. Ökade skatteinkomster och en återhållsam utgiftsutveckling förbättrade den offentliga sektorns finansiella ställning 2017. Under prognosperioden är finanspolitiken expansiv i förhållande till konjunkturen. Den offentliga sektorns skuld sjunker 60 procent av bruttonationalprodukten 2019 på grund av

konjunkturläget. Ifall den utländska efterfrågan bromsar in blir också den ekonomiska utvecklingen svagare än prognostiserat. Prognoserna kan överträffas om exportutsikterna inte försämras och de finansiella förhållandena är fortsättningsvis lätta. Ekonomin är känslig för negativa överraskningar på grund av hushållens höga skuldsättning. Konsumentefterfrågan kan sjunka ifall hushållens inkomster minskar, nedgång i bostadspriser eller räntenivåns uppgång. (Kilponen, 2018)

### **3.5 Allmän ekonomisk analys**

Bruttonationalprodukt förkortat BNP berättar om marknadspriset för produktionsaktiviteten hos inhemska produktionsenheter. Det finns tre olika sätt att definiera bruttonationalprodukt. Förädlingsvärdens bruttosumma för olika institutionella sektorer eller olika branscher plus produktskatter minus subventioner. Summan av konsumtion, bruttoinvestering, export minus import eller som summan av kollektiva avgifter och löner, skatter på produktion och import minus subventioner och driftöverskott brutto samt kombinerad förvärvsinkomst brutto. Bruttonationalprodukten hjälper till att bedöma nationalekonomins utveckling samt dess relation till samhällsutvecklingen. Att använda bruttonationalprodukten som mått på välfärd har väckt missnöje och man vill ha ett annat index istället. Bruttonationalprodukten beaktar till exempel inte miljöförstörelse eller ekonomiska ojämlikhet mellan folket men den är internationellt jämförbar och utgår från en solid statistisk grund. (Stat)

## 4 Kyrkslätt

Kyrkslätt är en kommun som befinner sig i Helsingforsregionen i Nyland vid Finska vikens kust. Kyrkslättis grannkommuner är Esbo, Vichtis, Sjundeå och Ingå. I kommunen bor det 40040 människor och arealen är 393  $km^2$  och 650  $km^2$  är vattenområden. Populationstätheten är 107,2 människor per 1  $km^2$ . Kommunen är tvåspråkig varav majoriteten 74,9% talar finska och minoriteten 16,3 svenska. Kyrkslätt har troligtvis fått namnet från Kyrkslättis kyrka som är över 700 år gammal och finns i Kyrkslättis centrum. Kyrkslätt är en del av Helsingforsregionen alltså Helsingfors storstadsområde. Avståndet från Kyrkslättis centrum till Helsingfors centrum är över 30 km. Det finns bra tåg- och bussförbindelser till huvudstadsområdet. Tåg eller bussresan till Helsingfors centrum tar 30 – 45 minuter. Kyrkslätt hör till samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT). Majoriteten av invånarna arbetar i huvudstadsregionen. Största bosättningarna i kommunen är Kyrkslättis centrum, Gesterby, Masaby, Veikkola, Kantvik och Obbnäs. Förutom dessa finns det tiotals småbyar i Kyrkslätt. Kyrkslätt är Finlands näst största kommun i folkmängd som inte benämner sig som stad. I Kyrkslättis centrum bor det över 15 000 människor. (Kirkkonummi, 2020)

### 4.1 Historia

Efter fortsättningskriget arrenderade Sovjetunionen enligt Moskvafredsavtalet en del av Kyrkslätt och närkommuner omfattade Porkkala arrendeområdet 1944 för 50 år. Där placerades en marinbas. Sovjet Unionen gav området tillbaka i förtid 1956. Under arrendetiden uppskattar man att det har vistats 20 000 – 30 000 militärpersonal i Porkkala området. Sovjetunionen hade en observationsplats i Majvik torn nära gränsen med Esbo. Man kan än idag hitta spår av dessa tider ifall man vet var man borde söka. Exempel är betongbunkrar, gamla byggnader och rester av ett flygfält. (Parentesi)

## 4.2 Porkalarentesen

Än idag väcker begreppet Porkalarentesen tunga och svåra minnen hos gamla invånare från Kyrkslätt, Sjundeå och Ingå. Evakueringen och en främmande makts militärbas i hemkommunen kan säkerligen väcka starka känslor men efteråt har man fått glädje av att få återvända hem och börja med återuppbyggnaden. För sjöfarten på Finska viken är Porkala udd en central punkt. Redan på 1600-talet byggdes en lotsstation på ön Rönnskär och en fyr blev färdig 1800. Smalaste ställen i Finska viken har alltid varit ett objekt av militärt intresse. Redan under första världskriget ville man beskydda St. Petersburg, dåvarande huvudstad med att bygga en sjöfästning. Sjöfästning blev inte klar på grund av revolutionen och Porkala tillhörde nu till det självständiga Finland. Senare fick sovjetiska marinbasen sitt namn efter den centralt belägna udden. Porkalaområdet stängdes i september 1944. Speciellt hårt tog det på gamla invånarna eftersom planerade arrendetiden var ju 50 år. På grund av vapenstilleståndsavtalet hade porkalaborna mistat sina hem men det fanns också cirka 400 000 karelare som skulle placeras någonstans. Man fick ersättning av staten för marken man mistat men det var en svag tröst. (Parenteesi)

I november 1947 fick man resa med tåg genom området. Mellan Köklax och Täkter täcktes tågagnarnas fönster och de sovjetiska vakterna övervakade fotograferingsförbudet. Sträckan kallades "världens längsta tunnel" och fick internationell uppmärksamhet. Porkalaområdet var nära men man kunde inte nå den. Sovjet började direkt jobba på militärbasen. Ett flygfält byggdes i Friggesby och ett i Degerby. Centrum för militära basen inkluderad staben fanns i Kyrkslätt centrum. Kyrkor som fanns på området användes för olika kulturella verksamheter. Till området kom också civilbefolkning och de hade egen sovhus, butik, skola, biograf och sjukhus. Militärbasens aktiviteter var länge hemligheter för finländare men efter Sovjetunionens splittring blev arkiven tillgängliga för forskare. Vissa personer har berättat om sin tid på marinbasen. De levde ett relativt vanligt liv på arrendeområdet. Saker hände snabbt i världen på 1950-talet. Marinbasen i Porkala var inte aktuell mera på grund av att militära tyngdpunkten flyttades. Basen miste sin strategiska betydelse och var dyr att upprätthålla. På hösten 1955 bestämdes beslutet om återlämnandet av arrendeområdet. Arrendeområdet återlämnades 26.1.1956. Basen övertogs och undersöktes av finska soldater. De gamla invånarna fick komma hem. Allting hade förändrats. Boende kulturen hade varit märklig. Bostäder hade ändrats till mindre enheter, vissa byggnader var helt borta. Många byggnaders utseende ändrades radikalt. Vissa skogar och åkrar hade använts för stridsövningar. På området fanns militärtekniska byggnader och betongbunkrar. Skärgårdsfästena hade blivit sprängda. (Parenteesi)

## 5 Kulturhistorisk värde och byggnadsskydd

I följande stycke tittar vi på kulturhistorisk värde, affektionsvärde och byggnadsskydd. Lagar och myndigheter som sköter om byggnadsskydd klargörs.

### 5.1 Kulturhistorisk värde

Vad menas med kulturhistorisk värde? Varje hus och miljö har ett eget kulturhistoriskt värde som inte handlar om pengar eller marknadsvärde. Byggnaden kan vara stort eller litet, ungt eller gammalt. Något hus kan vara enda av sitt slag i en by medan en annan unik för hela landet. Tidigare generationer, vår generation och kommande generationer tillskriver kulturhistoriskt värde för byggnader eller områden. För olika tidpunkter finns det olika förutsättningar, värderingar och behov. Vissa värderingar har varit likadana alltid medan andra har förändrats. Kulturhistoriska värdet behöver inte vara materiellt utan det kan också vara immateriellt. Exempel på materiella värden är byggnader, bebyggelsemiljöer eller föremål. Vårdträd, en äldre potatisort eller ett visst sätt att bruka mark är exempel på biologiska spår av ett kulturhistoriskt värde. Berättelser eller sägner är exempel på immateriella värden och kan göra det materiella mer värdefullt. Underhållsarbeten för ett hus med kulturhistoriskt värde bör göras med traditionella material och fackmannamässiga metoder. Man skall försöka att använda av liknande material som finns i huset idag. (Karlstad)

## 5.2 Affektionsvärde

Värdet är subjektivt. Personlig koppling och känslor ger värde till föremålet. Föremålet ger emotionell och personligt värde men inte ekonomiskt värde. Ofta uppskattar man värde av egendom som har affektionsvärde högre än marknadsvärdet. Affektionsvärde beaktas inte då man värderar egendom. Värdering av egendom skall berätta nuvarande marknadsvärdet. (Insplanet)

## 5.3 Europeiska Landskapskonventionen

Finns till för att förbättra skydd, förvaltning och planering av Europas landskap. Allmänhetens och lokalsamhällets delaktighet förstärks av konventionen. Inom konventionen finns alla olika typer av landskap. Enligt konventionen skall landskapet ses som en gemensam tillgång och ett gemensamt ansvar. Kulturella, ekologiska, estetiska, sociala och ekonomiska värden och tillgångar finns inom landskap. Om man jobbar enligt konventionen så blir landskapet planerat och skyddat på ett bra sätt. (Raa)

Underhållsarbete för en byggnad kräver inga tillstånd men det kan vara svårt att urskilja vad som anses underhåll och vad som ändring av en byggnad. Skyddsföreplikterna kan variera på olika områden men här är exempel på underhållsarbete som kan behöva tillstånd för att de orsakar förändring. Ändring på färg. Det kan även vara så noggrant att man inte får använda olika nyanser. Färgerna gäller fasader, dörrar, fönsterbågar, foder och annat liknande. Vid underhållsarbeten där man byter stora delar till exempel vid fönsterrenovering om man byter fönsterbåge. Byte av panel är inte underhåll för att resultatet blir nytt och det gamla försvinner. De gamla brädorna kan ha märkvärdiga dimensioner eller variationer som kan ge en speciell karaktär åt fasaden. Nedknackning av puts kan behöva tillstånd för att en gammal lager tas bort. (Raa)



## 5.4 Museiverket

Museiverket är en myndighet som är specialiserad i materiella kulturarvet och kulturmiljön. Museiverkets uppgifter är att kartlägga, underhålla och förevisa kulturhistorisk nationalegendom. Andra uppgifter är att dokumentera, producera och förmedla information om kulturhistorisk nationalegendom. Museiverket har gemensamt ansvar tillsammans med andra myndigheter och övriga museiväsendet för skyddandet av kulturhistoriskt värdefull miljö, arkeologiska kulturarvet, byggnadsarvet och kulturendomen. De mångsidiga tjänsterna som museiverket erbjuder för folket utvecklas ständigt. Museiverket arbetar för undervisnings- och kulturministeriet. Kulturarvet är levande om och omger alla. Kulturarvet ger djuphet, relevans och perspektiv för ett samhälle. Museiverket sköter om det mångsidiga kulturarvet och arbetar för att ge folket fri tillgång till det. Arbetet siktar på att stöda hållbar utveckling och allmänt välbefinnande. Arbetet görs tillsammans, människorna möts på ett äkta sätt och alla uppmuntras att tillhöra kulturarvet. Folk uppmuntras att ta hand om kulturarvet. Genom att öka kulturarvets värde i vardagen kan man ta hand om den. Museiverket strävar efter att förklara kulturarvets värde och betydelse så att det är lätt att förstå det. Nya synvinklar behövs för att hjälpa definiera kulturarv och arbete inom kulturarv. Nya verktyg utvecklas och erbjuds för att sköta om kulturarvet. (Museovirasto)

Kulturarvet bör utnyttjas på ett sådant sätt som stärker dess värden och principen för hållbar utveckling. Museiverket försöker hitta på nya betydelser för kulturarvet. Som mål finns att öppna kulturarvsmaterialet så att det blir lättare att hitta och att utnyttja. För att uppnå målet öppnas material så att människor skulle lättare hitta och uppleva kulturarv. Nya modeller och verktyg utvecklas för mångsidigare och friare möjligheter att utnyttja kulturarvet. Arbetet som museiverket utför med sina partner siktar på att möta människor. Museiverket är lätt att kontakta om ärenden. Mycket tid sätts på samarbetsätt, kundförståelse och nya digitala tjänster. Ifall kunderna upplever att vår verksamhet är positivt och värdefullt så har vi lyckats. Hållbar utveckling, gemensamt välbefinnande samt aktiv problemlösning är viktigt för museiverket. (Museovirasto)

## 5.5 NTM-centralen

Näring-, trafik- och miljöcentralerna har som mål att förbättra regionernas konkurrens och livskraft, höja befolkningens välfärd, försäkra en god livsmiljö samt en hållbar regionstruktur. Den riksomfattande beredningen av lagstiftning beträffande regionutveckling, målsättningar och strategier sköts av arbets- och näringsministeriet. Tillsammans med andra aktörer har NTM-centralerna som uppgift att utveckla och stödja en ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar välfärd inom sina områden. De strategiska målsättningarna som NTM-centralen gör är för fyra år åt gången (mandatperiod) i det strategiska resultatavtalet. Målsättningar för operativa resultatavtal görs årligen tillsammans med olika förvaltningsområden. Staten och kommunerna har utvecklingsansvaret från lagen om utveckling av regionerna. Skötseln av utvecklingsuppgifterna ansvaras av landskapsförbunden. Landskapsförbunden gör för regionutvecklingen i landskapet en landskapsöversikt, en landskapsplan, ett landskapsprogram och Europeiska gemenskapen regionala strukturfondsprogram. (Ely-keskus)

## 5.6 Ansöka om byggnadsskydd

För att ta reda om en byggnads kulturhistoriska värde bör man först kontakta landskapsmuseet. Som skyddsmetod skall man välja mellan planläggning och skydd av lagen om skyddande av byggnadsarv. Speciellt vid detaljplanerade områden skall man redogöra med kommunen ifall det är möjligt att få planskydd. Områden som är avsedda att detaljplaneras påverkas av lagen om skyddandet av byggnadsarven. Planbestämmelser, markanvändnings- och bygglagen styr byggnadsskyddet på detaljplanerade områden. I ett speciellt fall kan man få byggnadsskydd även för ett detaljplanerat område. I ett speciellt fall kan man få även för ett detaljplanerat område ett separat skyddsbeslut som stöds av lagen om skyddandet av byggnadsarvet. Ett exempel på ett sådant fall är om byggnadens interiör har kulturhistoriskt värde och borde skyddas. Byggnadens ägare, en statlig myndighet, en kommun, ett landskapsförbund eller en registrerad sammanslutning får göra en framställning om skydd. (Ymparisto, 2019)

En framställning om skydd är ett skriftligt dokument som bör innehålla information om ägaren, byggnaden, byggnadens läge och motivering varför byggnaden har kulturhistoriskt värde. Väsentlig information är objektets ålder, vad byggnaden har använts till och eventuella händelser, exteriörens och interiörens kondition samt byggnadens samhörighet till en historisk helhet eller av kulturlandskap. Bilagor som till exempel bilder, kartor och kopior om handlingar är bra att ha med för att visualisera och bevisa ärenden. Ifall framställningen är från en registrerad sammanslutning måste det finnas en redogörelse som klargör sammanslutningens stadgar och personer som är ansvariga. Ett färskt utdrag ur handels- eller föreningsregistret fungerar som en nyttig bilaga. Man skall skicka framställningen om skydd till närings-, trafik- och miljöcentralen. NTM-centralen har olika anstalter och framställningen bör skickas till anstalten inom verksamhetsområdet var byggnaden finns. En byggnad kan bli skyddad av NTM-centralen utan en skriftlig framställning om NTM-centralen anser det nödvändigt. (Ymparisto, 2019)

NTM-centralen bestämmer men får ett utlåtande av museiverket. NTM-centralen har rättigheten att förbjuda vissa åtgärder som skulle ändra objektets värde till exempel rivning. Ägaren kan även krävas att utföra skyddsåtgärder för att skydda byggnaden och förlänga byggnadens livslängd. Om inte något annat bestäms så gäller förbudet till rivning tills ett lagakraftvunnet beslut har fattats om skyddsärendet. Skyddsärendet skall behandlas av NTM-centralen inom två år av ett förbudsbeslut. Museiverket analyserar objektets kulturhistoriska värde och ger en utlåtande till NTM-centralen. Kommunens, objektets och fastighetens ägares samt grannfastigheternas ägares utlåtanden bes skilt av NTM-centralen. NTM-centralen fattar ett beslut efter hörandet och möjligtvis förhandlingar att skydda objektet eller låta bli att skydda det. Om beslutet är att objektet skall skyddas skickas ärendet till miljöministeriet för fastställelse. Om beslutet var att låta bli att skydda objektet så vinner beslutet laga kraft ifall ingen gör besvär mot beslutet. Om man är onöjd med beslutet så kan man göra besvär till miljöministeriet. Slutliga beslutet tas av miljöministeriet. Om miljöministeriet inte fastställer NTM-centralens skyddsbeslut kan orsaken vara att omständigheterna har grovt förändrats. Miljöministeriet ber om väsentliga utlåtanden före de fattar ett beslut. Man kan klaga till förvaltningsdomstolen om miljöministeriets beslut. (Ymparisto, 2019)

Lagar angående byggnadsskydd:

Markanvändnings- och bygglagen § 132 5.2.1999. (Finlex, 5.2.1999/132)

Lag om skyddande av byggnadsarvet § 498 4.6.2010. (Finlex, 498/2010)

## 6 Intervjuer

Intervjuer gjordes med sakkunniga personer för att få olika synvinklar. En intervju har gjorts med en fastighetsmäklare från Södra Finland för att få ekonomiska synpunkten. En annan intervju gjordes med en byggnadsforskare från Södra Finland för att få kulturhistoriska aspekten om saken.

### 6.1 Intervju med fastighetsmäklare från södra Finland

1. Vilken har mer värde byggnaden eller själva tomten?

Svaret blir helt olika beroende på vem du frågar. Personligen ansåg han att gamla byggnader vilka inte renoverats avseende isoleringsmaterial och grunder är säkra bostäder med små risker för exempelvis mögelskador, såvida man har skött dem som man bör göra med gamla hus. Till exempel så kallade frontmannavillor har så länge han har idkat sin verksamhet varit mycket efterfrågade. Priset på dem har berott på hur mycket de har varit renoverade. Man kan konstatera att ett frontmannahus som är i originalskick har faktiskt ett högre pris i förhållande till ett renoverat dito. Gamla stockhus som relaterades till överst är bra renoveringsobjekt dels på grund av sin enkla konstruktion samt dels på att de är väldigt tåliga och egentligen relativt enkla att reparera om man anlitar nödvändig sakkunnig hjälp.

2. Ifall byggnaden skulle bli skyddad skulle det vara enbart positivt?

Kan tomten bli mindre värd för att man inte kan riva och bygga nytt istället för byggnaden?

Vad avser priset finns det två kategorier av köpare. De som anser att huset skall rivras och sedan bygga nytt. De anser då att priset är gällande tomtpris minus husets rivnings kostnader samt dels de som anser att huset och tomten har ett pris som bör vara skäligt i förhållande till reparationskostnaderna. Man skall komma ihåg att det finns alltid de som vurmar för

gamla hus. Prissättningen sker nog mestadels genom "fingerspetsgefyl", såsom tysken säger. Utseendet, planlösningen och originalskick påverkar priset en hel del.

### 3. Är byggnader som är byggda före Sovjetunionens arrendetid sällsynta?

I Kyrkslätt så är alla byggnader, i vart fall de som har byggts före 1956 men troligtvis även yngre, "skyddade". Eventuell skyddsmärkning påverkar endast byggnaden utvändigt. Det är synnerligen sällan interiören skyddas. Dessutom får man nog göra en hel del förändringar under förutsättning att motiveringarna därtill är vederhäftiga. Om byggnaden är behäftad med sådana fel så att det är hälsovådligt att bo där och om skadan är så stor att det kräver för stora insatser får man nog som regel rivningstillstånd av museiverket.

Avseende priset se ovanstående stycke.

### 4. Tror du att värdet för området sjunker, stiger eller hålls likadan?

På lång sikt stiger priset säkert. Priset kan antagligen sjunka en del i samband med att motorvägen till Sjundeå byggs, då den enligt nuvarande planer kommer att byggas närmare ifrågavarande hus, men repar sig nog fort efter en tid.

### 5. Anser du att byggnaden har kulturhistoriskt värde?

Byggnader före broder Stalins äventyr i Kyrkslätt är rätt så sällsynta i mellersta och södra Kyrkslätt men inte i norra Kyrkslätt. Byggnaden har definitivt ett kulturhistoriskt värde.

### 6. Något att tillägga eller något som du tyckte var speciellt med fastigheten.

Ett fint ställe med ett relativt skyddat läge nära kommunal och privat service samt goda kommunikationer.

## 6.2 Intervju med byggnadsforskare från Södra Finland

1. Hur sällsynta är såhär gamla byggnader (1906) som också är inom Porkkala parentesområden?

Av Finlands byggnader är några procent före 1920 byggda. Ur denna synvinkel är gamla byggnader i Finland sällsynta och procentandelen blir tyvärr mindre och mindre för att man bygger nya byggnader och river gamla istället för att renovera dem. Byggnader som är byggda före arrendetiden inom porkkala parentesområden är få på grund av att många av dem blev förstörda under arrendetiden och resten var i så dåligt skick att största delen av dem rivdes. Igor-muséet i Degerby Ingå är specialiserad på Porkkala parentes och de har information över hela arrendeområdet alltså också Kyrkslätt. Statens arkiv eller krig-arkivet innehåller dokument som rapporterar situationen under tiden då Finland fick området tillbaka. Allt gick noggrant igenom på grund av att man skulle få kompensation för mistat egendom.

2. Ger gamla dokument; gammal korrespondens om fastigheten mer värde för byggnaden eller skall man behandla dem separat?

Gammal korrespondens kan ge mer värde för saker som berör byggnaden speciellt vid forskning om byggnadens historia men också om byggnadens renovering och restaurering. Datumet och textens innehåll kan berätta när tomten har skaffats, dess pris, byggnadernas ålder, byggtid eller byggnadernas användare och användning. Ibland kan brevens innehåll berätta om byggnadselementens historia eller var de har gjorts. Man kan hitta från gamla vindar papper som kan ge någon information om byggnaden. Ibland har man använt vid konstruktionen gamla tidningar eller brev, till exempel på stockväggen som väggpapper och av detta kan man definiera byggnadens ålder. Om något ärende berör en officiell förrättning kan man hitta informationen i lantmäteriverkets arkiv.

3. Påverkar Sovjetunionens armés verksamhet på området på byggnadens kulturhistoriska värde?

Denna information påverkar på värdet. Av användningen kan det finnas bevis på byggnaden eller på området. På byggnaden kan det finnas former, delar eller reparationer, det kan även finnas ritningar eller text på byggnaderna från den tiden. På gården kan det finnas svackor eller grunder som syftar på ryssarnas verksamhet. Dessa kan ha kulturhistoriskt värde och med formen av renoveringen kan man påverka att figurerna hålls lika eller informationen om hurdan den har varit blir kvar. Ofta anser man att sådana lämningar har inget värde och man vill ta dem bort, täcka eller ändra. Det här har varit vanligt speciellt med Porkkala parenteserna på grund av att minnena har varit sådana som man helst skulle vilja glömma.

#### 4. Hurdan kulturhistorisk värde har byggnaden?

Enligt bilderna har byggnaden kulturhistoriskt värde, bygghistoriskt, landskapsmässigt och historiskt. Byggnaden har värde redan på grund av sin ålder för att det inte finns många byggnader som är byggda i början av 1900-talet. Byggnadshistoriska värdet bildas av att byggnaden är ganska spektakulär och dragen har blivit bevarade. Byggnaden har bevarat sin egen tids karaktär, byggnadsdelar och stildrag. Det verkar som att byggnaden har blivit renoverad på ett sådant sätt som hedrar dess ursprung och således har kulturhistoriska värde bevarats. Byggnaden får mer historiskt värde från dess intressanta historia som det finns detaljer om. Byggnaden kan anses ha värde som en del av landskapet, den har varit på samma plats i över 100 år och ger kontinuitet till området. Ifall den skulle rivas skulle landskapsbilden bli fattigare.

#### 5. Påverkar kulturhistoriska värdet på ekonomiska värdet?

Svår fråga, ofta anser man att i ”vanliga” byggnader påverkar kulturhistoriska värdet inte på ekonomiska värdet. Användningsvärde, kondition, position och mode lär bestämma mest ekonomiska värdet. Historiska värdet kan ge mer värde speciellt om de speciella dragen har blivit bevarade. Värdefulla lägenheter eller sällsynta objekt som till exempel har blivit designade av en känd arkitekt kan lyfta på värdet med förutsättningen att de speciella dragen på byggnaden har blivit bevarade och inte blivit förstörda med till exempel fel sorts renovering. Ofta kan historiskt värdefulla byggnader tillhöra en helhet till exempel Ekenäs gamla stad, Fiskars bymiljö eller Helsingfors gamla stenhus, då ger den väl skötta helheten mer värde.

## 6. Uppfylls krav för byggnadsskydd?

Kraven för byggnadsskydd uppfylls. Ifall man skulle planera en detaljplan på området skulle byggnaden med hög sannolikhet notifieras och det skulle få skyddsbezeichnung på grund av ovan nämnda skäll.

## 7. Andra tankar eller något att tillägga?

Intressant ämne och frågor. Mångsidig information om gamla byggnader behövs. Det är en värdefull sak att ifrågasvarande byggnad har blivit bevarad och renoverad.

## 7 Sammanfattning

Det är svårt att säga om kulturhistoriskt värde ger ekonomiskt värde. Det beror från fall till fall och värdet är mer indirekt. Målgruppen som skulle betala extra för en fastighet med kulturhistorisk värde är liten. Själva marknaden för egnahemshus i Kyrkslätt är också relativt liten. Det finns många olika faktorer som påverkar på kulturhistoriska värdet. Det är svårt att värdera de olika faktorerna som ger kulturhistorisk värde, en byggnad har kulturhistorisk värde eller har inte. Affektionsvärde ger inte byggnaden mer ekonomiskt värde. Om byggnaden har personligt värde för ägaren skulle man kunna ansöka om byggnadsskydd. Nyttan med att få byggnadsskydd är att byggnaden bevaras. Man kan ansöka om restaureringsbidrag från museiverket. Kulturhistorisk värde är ganska diffust. I detta fall kommer kulturhistoriska värdet av en historisk händelse och själva åldern av byggnaden. Byggnadens stildrag har blivit bevarade och den är på en synlig plats. Fastighetsvärdering är tydligare där byggnadens läge, typ och kondition spelar stor roll. I det stora hela är kulturhistoriska byggnader viktiga för områdets kontinuitet och historiska skäll. Ämnet var intressant men krävande och det var svårt att hitta information om saken. Vill tacka de intervjuade för långa och sakkunniga svar.



## 8 Källförteckning

- Ely-keskus. (u.d.). Hämtat från <https://www.ely-keskus.fi/sv/aluekehittaminen>
- Finlex. (u.d.). *Lag om skyddande av byggnadsarvet 498/2010*. Hämtat från <https://www.finlex.fi/sv/laki/alkup/2010/20100498>
- Finlex. (u.d.). *Markanvändnings- och bygglag 5.2.1999/132*. Hämtat från <https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1999/19990132?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=markanv%C3%A4nd%2A>
- Insplanet. (u.d.). Hämtat från <https://www.insplanet.com/ordlista/affektionsv%C3%A4rde/>
- Karlstad. (u.d.). Hämtat från <https://karlstad.se/Bygga-och-bo/Bygglov-tillstand-och-fastighetsfragor/Kulturhistoriska-byggnader/Fragor-och-svar/>
- Karttapaikka. (u.d.). Hämtat från <https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/>
- Kiinteistomaaailma. (u.d.). Hämtat från <https://www.kiinteistomaaailma.fi/asuntojen-hinnat/Kirkkonummi/02400/okt/5hplus/1906/200>
- Kilponen, J. (den 19 6 2018). *suomenpankki*. Hämtat från <https://www.suomenpankki.fi/sv/medier-och-publktioner/pressmeddelanden/2018/Finlands-ekonomi-inne-i-en-hogkonjunktur/>
- Kirkkonummi. (2020). Hämtat från <https://www.kirkkonummi.fi/tietoa-kunnasta>
- Matikainen, N. (den 4 12 2020). *etuovi.com*. Hämtat från <https://www.etuovi.com/koti/blogi/asuntomarkkinakatsaus/>
- Museovirasto. (u.d.). Hämtat från <https://www.museovirasto.fi/sv/kulturmiljo/byggnadsarv>
- Parenteesi, P. (u.d.). Hämtat från <https://porkkala.net/sv/historia-sv/>
- Raa. (u.d.). Hämtat från <https://www.raa.se/samhallsutveckling/internationellt-arbete-och-eu-samarbete/europaradet/europeiska-landskapskonventionen/>
- Stat. (u.d.). Hämtat från [http://www.stat.fi/meta/kas/bktmarkkina\\_sv.html](http://www.stat.fi/meta/kas/bktmarkkina_sv.html)
- Stat. (u.d.). Hämtat från <http://www.stat.fi/ajk/koronavirus/koronavirus-ajankohtaista-tilastotietoa/miten-vaikutukset-nakyvat-tilastoissa/talouden-tilannekuva#kansantalous>
- Talokeskus. (u.d.). Hämtat från <https://www.talokeskus.fi/kuntoselvitys/>
- Vesterlins. (u.d.). Hämtat från <https://vesterlins.se/ordlistan/ortsprismetoden>
- Ymparisto. (den 7 6 2019). Hämtat från [https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Livsmiljon\\_och\\_planlaggning/Livsmiljon/Kulturmiljon/Metoder\\_for\\_var\\_d\\_a\\_v\\_kulturmiljon/Byggnadsskydd](https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Livsmiljon_och_planlaggning/Livsmiljon/Kulturmiljon/Metoder_for_var_d_a_v_kulturmiljon/Byggnadsskydd)

Bilaga 1 Delgeneralplan utkast



## Bilaga 1 Delgeneralplan utkast

**KIRKKONUMMI  
BRO-KOLSARIN  
OSAYLEISKAAVA**

1:4000

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA  
MÄÄRÄYKSET

ASUNTOALUE.

PIENTALOVALTAINEN ALUE.

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja.

ERILLISPIENTALOJEN ALUE.

Alueelle voidaan rakentaa yhden perheen asuinrakennuksia.

Uuden rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 3000 m<sup>2</sup>. Alueelle saa muodostaa enintään yhden rakennuspaikan kutakin osayleiskaavan hyväksymisajankohdan mukaiseen tilaan kuuluvan AO -alueen alkavaa 6000 neliometriä kohti. Rakennuspaikat tulee liittää alueellisen vesihuollon verkostoihin. Osayleiskaavan hyväksymisajankohdan mukaiselle rakentamattomalle tilalle voidaan kuitenkin rakentaa yksi yhden perheen asuinrakennus kiinteistökohtaisin vesihuoltojärjestelyin.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on tehokkuusluvun  $e=0.12$  mukainen.

MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.

Alueelle voidaan rakentaa maa- ja metsätaloutta sekä siihen soveltuvia sivuelinkeinoja palveluvia asunto-, tuotanto- ja talousrakennuksia.

JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

Alueelle voidaan rakentaa myös kaupallisia palveluja.

**KYRKSLÄTT  
BRO-KOLSARBY  
DELGENERALPLAN**

1:4000

DELGENERALPLANE BETECKNINGAR OCH  
-BESTÄMMELSER

BOSTADSOMRÅDE.

OMRÅDE FÖR SMÅHUS.

På området får det byggas radhus, kopplade småhus och fristående småhus.

BOSTADSOMRÅDE DOMINERAT AV SMÅHUS.  
På området får det byggas enfamiljs bostadshus.

Arealen på en ny byggplats skall vara minst 3000 m<sup>2</sup>. På området får det bildas högst en byggplats per begynnande 6000 kvadratmeter på AO -område som hör till en lägenhet sådan den är vid den tidpunkt då delgeneralplanen godkänns. Byggplatserna skall anslutas till den regionala vattenförsörjningens nät. På en lägenhet som vid den tidpunkt då delgeneralplanen godkänns är obebyggd får det uppföras en enfamiljs bostadsbyggnad med fastighetsbestämda vattenförsörjningsarrangemang.

Byggrätt enligt exploateringstalet  $e=0.12$ .OMRÅDE FÖR LANTBRUKSLÄGENHETERS  
DRIFTSCENTRA.

På området får uppföras bostads-, produktions- och ekonomibyggnader som betjänar jord- och skogsbruk samt för det lämpliga binäringar.

OMRÅDE FÖR OFFENTLIG SERVICE OCH  
FÖRVALTNING.

På området får också byggas kommersiell service.

A

AP

AO

AM

PY

## Bilaga 2 Gammal dokument

