

Sanna Saikkonen

# JULKISEN TOIMITILAKIINTEISTÖN JATKOKÄYTTÖ JA KEHITTÄMINEN

Kuusankosken tekniikka- ja ympäristötalo

Opinnäytetyö

Insinööri AMK

Rakennustekniikka

2022



**Kaakkois-Suomen  
ammattikorkeakoulu**

Tutkintonimike	Insinööri (AMK)
Tekijä/Tekijät	Sanna Saikkonen
Työn nimi	Julkisen toimitilakiinteistön jatkokäyttö ja kehittäminen
Toimeksiantaja	Kouvolan kaupunki
Vuosi	2022
Sivut	48 sivua, liitteitä 213 sivua
Työn ohjaaja(t)	Anu Kuusela, Katja Ahola

## TIIVISTELMÄ

Tässä opinnäytetyössä tutkittiin julkisen, osittain suojellun, toimitilakiinteistön kehittämistä ja jatkokäytön vaihtoehtoja rakennuksen jäädessä vaille käyttöä. Tutkimuksen kohteena oli Kouvolan kaupungin omistama, tekniikka- ja ympäristötalona tunnettu toimitilakiinteistö Kuusankosken kaupunginosassa. Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää ja kehittää eri vaihtoehtoja tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytölle. Tutkimuksessa vastattiin kysymykseen, miten toimeksiantaja voi optimoida rakennuksen jatkokäytön taloudellisesti, teknisesti, kulttuurihistoriallisesti sekä toiminnallisesti. Jatkokäytön vaihtoehtoina olivat myyminen, purkaminen, käyttötarkoituksen muutos sekä käyttö toimisto- tai vastaavina tiloina.

Tutkimus toteutettiin tapaustutkimuksena, jossa hyödynnettiin pääasiassa laadullisen tutkimuksen menetelmiä. Tiedonkeruussa hyödynnettiin toisiaan täydentäviä aineistoja. Työn tutkimusaineistona käytettiin olemassa olevia aineistoja ja dokumentteja. Näiden lisäksi tutkimusaineistoa kerättiin Kouvolan kaupungin työntekijöiltä, kiinteistö- ja rakennusalan ammattilaisilta ja kuntalaisilta henkilökohtaisilla tiedonannoilla. Opinnäytetyö toteutettiin kahdessa osassa. Ensimmäisessä vaiheessa toimeksiantajalle laadittiin tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäyttöä tarkasteleva tutkimusraportti. Tämän pohjalta laadittiin toisessa vaiheessa opinnäytetyön raportti.

Tutkimuksen tuloksena tekniikka- ja ympäristötalon myyminen osoittautui parhaaksi kiinteistön jatkokäytön vaihtoehdoksi toimeksiantajan kannalta. Vaihtoehtoja tarkasteltiin muuttujamatriisin avulla, jossa vaihtoehdot voitiin arvottaa taloudellisten, kulttuurihistoriallisten, teknisten ja toiminnallisten muuttujien kesken. Tätä matriisia voidaan hyödyntää jatkossakin, kun tarvitsee esittää eri vaihtoehtojen vaikutuksia. Toimeksiantajalle tämä opinnäytetyö tuotti raportin, jossa on tarkasteltu rakennuksen jatkokäytön vaihtoehtoja eri näkökulmista. Lisäksi raportti kokoaa eri lähteistä saadun, aiemmin hajallaan olleen tiedon tekniikka- ja ympäristötalosta yhteen kokonaisuuteen. Toimeksiantaja voi hyödyntää opinnäytetyön tuloksia päättäessään kiinteistön jatkokäytöstä. Opinnäytetyötä voidaan myös hyödyntää kiinteistön myynnin edistämässä, etenkin siltä osin kuin työssä on uudelle omistajalle hyödyllistä tietoa.

**Asiasanat:** rakennussuojelu, tilatehokkuus, toimitilat, käyttötarkoituksenmuutos

Degree	Bachelor of Engineering
Author (authors)	Sanna Saikkonen
Thesis title	Further use and development of a public premises building
Commissioned by	City of Kouvola
Time	2022
Pages	48 pages, 213 pages of appendices
Supervisor	Anu Kuusela, Katja Ahola

## ABSTRACT

This thesis examined a public premises building's further use and development when the building was left without use. The subject of the study was an engineering and environment building, which is owned by the city of Kouvola and located in Kuusankoski. The objective of the thesis was to discover and develop various alternatives for the further use of the building. This thesis also answered the question of how the commissioner can optimize the building's further use economically, technically, cultural-historically, and operationally. The alternatives for the further use of the building were selling, demolition, the alteration of use and the use as office space or similar space.

The research method of the thesis was case study and mostly qualitative research methods were used. Information was collected by using material that complemented the data, such as existing documentations. Data collection also included interviews and personal communications with the employees of the city of Kouvola, with professionals in the real estate and construction sector and with the people of Kouvola. The thesis was carried out in two phases. The research report for the commissioner was made in the first phase. This thesis report was made in the second phase, based on the first report.

The main result of the thesis was that selling the building was the best alternative in the commissioner's opinion. Alternatives were examined by using a so-called variable matrix. In this variable matrix alternatives were valued in relation to economic, technical, cultural-historical, and operational variables. This matrix can be used further on when demonstrating different alternatives and the effects of these alternatives based on more than two different variables. The end result of this thesis for the commissioner is a report which examined different alternatives for the further use of the building from different points of view. Previously scattered information from various sources about the engineering and environment building was gathered into this report. The commissioner can utilize the results of the thesis when deciding the further use of the building. This thesis can also be used to advance the sale of the building as it contains information which can be useful for the new owner.

**Keywords:** building preservation, space utilization, business premises, alteration of use

## SISÄLLYS

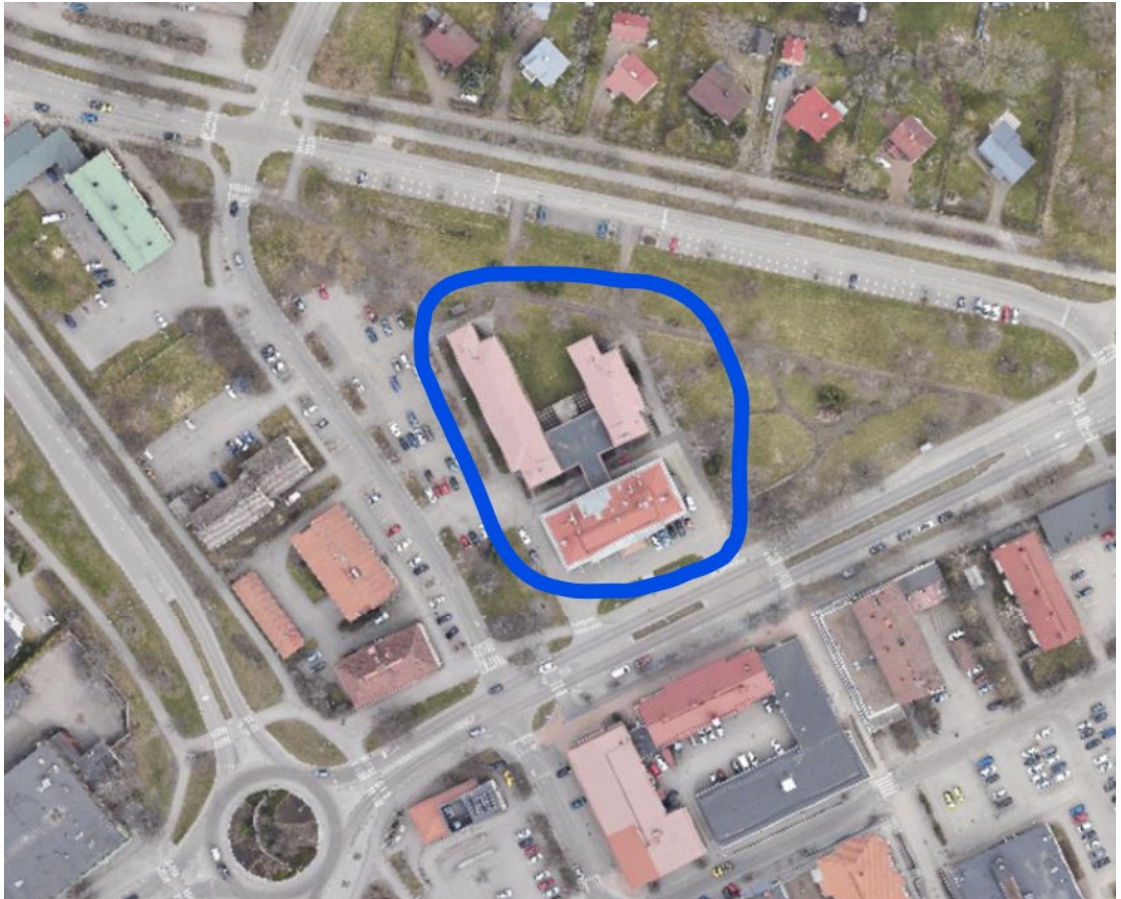
1	JOHDANTO .....	5
2	TUTKIMUKSEN TAUSTAT .....	7
2.1	Tutkimuksen tavoitteet ja tutkimusmenetelmät .....	8
2.2	Lähde- ja tutkimusaineisto .....	9
2.3	Työn rajaus .....	10
3	RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN SUOJELU .....	11
3.1	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö .....	12
3.2	Maankäyttö- ja rakennuslain vaikutus rakennussuojeluun .....	13
3.3	Kuusankosken tekniikka- ja ympäristötalon suojelumääräykset .....	16
4	KUNTIEN RAKENNUSKANNAN TILANNEKUVA JA KEHITYS .....	17
4.1	Tilatarpeiden muutokset osana väestön- ja palvelutarpeiden kehitystä sekä alueellista kehitystä .....	18
4.2	Kuntien rakennuskannan ikä ja kunto .....	20
4.3	Rakennuskannan ja tilatehokkuuden kehittäminen .....	23
4.4	Tyhjät tilat .....	24
5	JULKISEN TOIMITILAKIIINTEISTÖN JATKOKÄYTTÖ JA KEHITTÄMINEN .....	27
5.1	Purkaminen .....	27
5.2	Myyminen .....	28
5.3	Käyttötarkoituksen muutos .....	30
5.4	Jatkokäyttö toimisto- tai vastaavina tiloina .....	31
6	TULOKSET JA JOHTOPÄÄTÖKSET .....	34
6.1	Tulosten tarkastelu .....	35
6.2	Toimenpide-ehdotukset ja jatkotutkimus .....	40
7	POHDINTA .....	42
	LÄHTEET .....	46
	LIITTEET	

## 1 JOHDANTO

Korona-aika on edistänyt digitalisaation kehitystä ja muuttanut tapaa, jolla tehdään töitä. Etätyöskentely ja monipaikkaisuus ovat tulevaisuuden tapoja tehdä töitä perinteisen lähityöskentelyn ohella. Osana näitä muutoksia, sekä kuntien kiristyvän taloustilanteen myötä, julkisille toimitilarakennuksille ei ole käyttöä yhtä paljon kuin aiemmin. Väestörakenteen muutokset ja alueellinen kehitys sekä näistä johtuvien palvelutarpeiden muutoksien lisäksi rakennuksien mahdolliset suojelumääräykset tekevät kuntien tilahallinnasta haasteellista. Rakennuskannasta voi koitua kunnalle taakka, jossa esimerkiksi vajaakäyttöinen tai käytöstä poistettu toimitilakiinteistö voi olla kunnalle merkittävä rasite.

Aiempia tutkimuksia ja selvityksiä kuntien rakennuskannan kehityksestä on tehnyt muun muassa valtioneuvoston kanslia valtiovarainministeriön johdolla sekä maakuntien tilakeskus. Nämä tutkimukset on toteutettu valtakunnallisella tasolla, eikä niissä huomioida yksittäisten kuntien rakennuskannan kehitystä tai tilahallinnan haasteita. Kuntien tilanteet eroavat merkittävästi riippuen kunnan aluekehityksestä ja taloudellisesta tilanteesta. Yksittäisten rakennusten jatkokäytöstä sekä kiinteistökehittämisestä on niin ikään tehty useita opinnäytetöitä. Nämä ovat yleisemmin toteutettu tapaus tutkimuksina, jolloin tutkimuksista saadut tulokset ovat pääosin tapauskohtaisia eikä laajemmin hyödynnettävissä. Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan aihetta Kouvolan kaupungin näkökulmasta ja tutkitaan tapauskohtaisesti tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäyttöä.

Tämän opinnäytetyön toimeksiantajana toimi Kouvolan kaupungin tilapalvelut. Tutkimuskohteena oli Kuusankosken tekniikka- ja ympäristötalo, jonka alkuperäinen osa tunnettiin aiemmin Kuusankosken entisenä kaupungintalona. Alkuperäinen osa rakennuksesta on osittain asemakaavoituksella suojeltu. Rakennus sijaitsee Kuusankosken kaupunginosassa Kouvolaassa. Kuvassa 1 tekniikka ja ympäristötalo on ympyröity sinisellä. Rakennuksen suorakaiteen muotoinen osa on Kuusankosken entinen kaupungintalo ja rakennuksen alkuperäistä osaa. Alkuperäisen osan ja laajennuksen siipiosien välillä on nämä yhdistävä osa ja yhdyskäytävä.



Kuva 1. Ilmakuva tekniikka- ja ympäristötalosta ja ympäristöstä (Kouvolan kaupunki, paikkatieto 2022)

Lähtökohtana opinnäytetyölle oli toimeksiantajan tarve selvittää ja tarkastella rakennuksen jatkokäytön eri vaihtoehtoja ja näiden vaihtoehtojen mahdollisuuksia ja haasteita. Tässä opinnäytetyössä tutkin tyhjäksi jääneen julkisen toimitilakiinteistön jatkokäytön vaihtoehtoja. Lisäksi vastaan seuraaviin tutkimuskysymyksiin:

1. Minkälaisia jatkokäytön vaihtoehtoja on case-kiinteistölle, kun sitä ei tarvita enää alkuperäiseen käyttötarkoitukseen?
2. Mitä toimenpiteitä tai huomioita nämä jatkokäytön vaihtoehdot vaativat?
3. Mitkä ovat jatkokäytön vaihtoehtojen mahdollisuudet ja haasteet taloudellisesti, toiminnallisesti, teknisesti ja kulttuurihistoriallisesti?

Opinnäytetyön ensimmäisessä vaiheessa olen laatinut toimeksiantajalle erillisen raportin, jossa tarkasteltiin tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytön mahdollisuuksia, haasteita ja näihin vaikuttavia tekijöitä. Tämä raportti on opinnäy-

tetyön liitteenä. Tässä opinnäytetyössä kyseiseen raporttiin viitataan teky-raporttina. Teky on lyhenne sanoista *tekniikka* ja *ympäristö*, ja paikalliset käyttävät tätä teky-nimeä rakennuksesta puhuessaan. Teky-raportista on luettavissa tarkemmat tekniset tiedot tekniikka- ja ympäristöalosta. Lisäksi teky-raportti sisältää paljon sellaista tietoa, jota ei toiston välttämiseksi tässä opinnäytetyön raportissa esitetä. Näihin tietoihin viitataan tekstissä ja kerrotaan, mistä ne ovat teky-raportissa luettavissa.

Ensimmäiseksi tässä opinnäytetyössä esitetään tutkimuksen taustat, tavoitteet, tutkimusmenetelmät, lähde- ja tutkimusaineisto sekä työn rajaus (luku 2). Seuraavaksi opinnäytetyössä tarkastellaan rakennetun kulttuuriympäristön suojelua ja kerrotaan sen merkityksestä tekniikka- ja ympäristöalon jatkokäytölle (luku 3). Luvussa 4 tarkastelussa on kuntien rakennuskannan tilannekuva ja kehitys. Tässä yhteydessä esitetään niitä muutoksia ja tekijöitä, jotka vaikuttavat osaltaan siihen, miksi julkinen toimitilarakennus jää vaille käyttöä. Sitten tarkastellaan yleisesti sekä tapauskohtaisesti niitä jatkokäytön vaihtoehtoja, jotka nostettiin vaihtoehtoiksi jo aiemmin laaditussa teky-raportissakin (luku 5). Tämän jälkeen esitetään tutkimuksessa saadut tulokset (luku 6). Lisäksi esitetään tuloksiin pohjautuvat johtopäätökset sekä toimenpide- ja jatkotutkimusehdotukset. Lopuksi opinnäytetyössä arvioidaan, miten tutkimuksessa onnistuttiin ja pohditaan tulosten soveltamis- ja hyödyntämismahdollisuuksia (luku 7).

## **2 TUTKIMUKSEN TAUSTAT**

Tämän opinnäytetyön tilaajana on Kouvolan kaupunki, joka on Kymenlaaksoissa sijaitseva hieman yli 81 000 asukkaan kunta (Tilastokeskus 2020). Tämä tutkimus käynnistyi alkusyksystä 2021 Kouvolassa sijaitsevan Kuusankosken tekniikka- ja ympäristöalon jäädessä vaille käyttöä kesällä 2021. Kouvolan tekniikka- ja ympäristötoimi muutti silloin Kouvolan kaupungintalolle. Muutto oli osa Kouvolan kaupunginhallituksen vuonna 2019 hyväksymää talouden sopeuttamistavoitetta, jolla haettiin 20 miljoonan euron säästöjä. Keskitämällä Kouvolan kaupungin toimipisteitä yhteen rakennukseen pyrittiin tehostamaan tilojen käyttöä ja saavuttamaan sekä vuosittaisia että kertaluontoisia säästöjä.

Rakennusten ylläpidosta syntyy erilaisia kustannuksia, vaikka rakennuksessa ei olisikaan käyttäjiä. Ei ole perusteltua pitää rakennusta tyhjillään ylläpidosta aiheutuvista kustannussyistä. Lisäksi tyhjillään oleva rakennus joutuu todennäköisemmin ilkivallan kohteeksi kuin rakennus, jossa on käyttäjiä. Ilkivalta lisää ylläpito- ja korjauskustannuksia.

Tekniikka- ja ympäristötalon omistaa Kouvolan kaupunki, joka vastaa kiinteistön ylläpidosta ja kustannuksista. Kouvolan kaupungin kannalta on tarpeen kehittää tekniikka- ja ympäristötalolle jatkokäyttöä sen sijaan, että rakennus olisi tyhjillään. Näitä jatkokäytön mahdollisuuksia haluttiin tässä tutkimuksessa tarkastella monipuolisesti ja useasta eri näkökulmasta.

## **2.1 Tutkimuksen tavoitteet ja tutkimusmenetelmät**

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on selvittää ja kehittää eri vaihtoehtoja tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytölle, kun rakennusta ei tarvita enää alkuperäiseen käyttötarkoitukseen. Tutkimuksessa tutkitaan tarkemmin, miten Kouvolan kaupunki voi optimoida rakennuksen jatkokäytön taloudellisesti, teknisesti, kulttuurihistoriallisesti sekä toiminnallisesti, kun vaihtoehtoina ovat purkaminen, myyminen, käyttötarkoituksen muutos sekä käyttö toimisto- tai vastaavina tiloina.

Opinnäytetyö toteutettiin tapaustutkimuksena, joka on pääosin kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä, jossa voidaan hyödyntää lisäksi kvantitatiivisia tutkimusmenetelmiä. Tapaustutkimuksessa tutkittava kohde on rajautunut omaksi kokonaisuudeksi tai yksiköksi, ja valitusta tapauksesta pyritään tuottamaan yksityiskohtaista ja syvällistä tietoa (Koppa 2015). Tässä opinnäytetyössä tapaustutkimuksen kohteena eli case-kohteena on yksittäinen rakennus, eli Kuusankosken tekniikka- ja ympäristötalo. Tutkimusmenetelmät olivat tässä tutkimuksessa laadullisia lukuun ottamatta kuntalaisille teetettyä verkkokyselyä

Tapaustutkimuksessa käytetään tyypillisesti toisiaan täydentäviä aineistoja, menetelmiä ja näkökulmia, ja tätä kutsutaan triangulaatioksi. Tässä opinnäytetyössä hyödynnetään aineistotriangulaatiota, jossa aineistoa kerätään eri lähteistä ja eri tavoilla. (Bamberg ym. 2007.) Tutkimuksessa hyödynnettiin teoreettisen tiedonhaun avulla valmiita aineistoja ja dokumentteja. Näiden lisäksi



tutkimusaineistoa kerättiin havainnoimalla sekä henkilökohtaisilla tiedonannoilla, kuten sähköpostilla ja kuntalaisille suunnatulla kyselyllä.

Kehitystyön konkreettisenä tuotoksena työn tilaajalle laadittiin erillinen raportti, jossa tarkastellaan Kuusankosken tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäyttöä. Tässä teky-raportissa on esitetty eri vaihtoehtoja rakennuksen jatkokäytölle ja jatkokäytöstä riippuen niiden taloudellisia, teknisiä, kulttuurihistoriallisia ja toiminnallisia vaikutuksia Kouvolan kaupungin sekä muiden sidosryhmien näkökulmasta.

## **2.2 Lähde- ja tutkimusaineisto**

Tämän opinnäytetyön teoriaosan lähdeaineistona on käytetty valtioneuvoston julkaisuja, Museoviraston sekä maakuntien tilakeskuksen verkkomateriaalia, maankäyttö- ja rakennuslakia, RT-ohjekortteja, Kouvolan kaupungin www-sivuja, Tilastokeskuksen tietoja ja muita opinnäytetyön aihepiiriin kuuluvien toimijoiden verkkomateriaaleja sekä muita aihealueeseen liittyviä lakeja ja asetuksia.

Tutkimusosan aineistona on käytetty Kouvolan kaupungin asiakirjoja, kuten tekniikka- ja ympäristötalon pohjapiirustuksia, kuntotarkastusraportteja ja tilierittelyjä, alueen asemakaavaselostusta, Kouvolan kaupunginhallituksen pöytäkirjoja ja muita teky-raportissa mainittuja dokumentteja. Tutkimusaineistoa kerättiin Kouvolan kaupungin työntekijöiltä, kiinteistö- ja rakennusalan ammattilaisilta ja tavallisilta kuntalaisilta henkilökohtaisilla tiedonannoilla, joita olivat sähköpostit sekä puhelinhaastattelut. Henkilökohtaisia tiedonantoja ja puhelinhaastatteluita antoivat esimerkiksi Kouvolan kaupungin työntekijöistä kaa-voitusarkkitehti, kaupungingeodeetti, toimitilajohtaja, sisäilma-asiantuntija ja osallisuuskoordinaattorit. Muita henkilökohtaisia tiedonantoja antaneita henkilöitä oli sellaisista toimijoista kuin Kouvola Innovation, kiinteistöväilystoimisto, Kuusankoski-Jaala aluetoimikunta, rakennuspurkuyritys ja insinööritoimistot.

Kuntalaisille toteutettiin lisäksi verkkokysely, jossa selvitettiin heidän ajatuksiinsa tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytöstä. Kyselyssä oli mukana strukturoituja ja avoimia kysymyksiä. Se toteutettiin Google Forms -kyselynä. Kyse-

lyyn vastattiin anonyymisti Facebookin Positiivisten ihmisten Kouvola -ryhmässä jaetun linkin kautta. Kysely oli kaikille avoin. Kyselyn tuloksia on esitetty teky-raportissa sivulta 56 alkaen.

Tutkimusmenetelmänä oli kvalitatiivisia ja kvantitatiivisia tutkimusmenetelmiä yhdistävä tapaustudkimus, joten aineiston analyysimenetelmissäkin hyödynnettiin molempien tutkimusmenetelmien aineistojen analyysimenetelmiä. Kirjallisten aineistojen analysoinnissa käytettiin asiakirjojen ja muiden dokumenttien sisällönanalyysia. Henkilökohtaisia tiedonantoja analysoitiin teemoittelulla. Verkkokyselyssä vastaukset luokiteltiin, aineisto kvantifioitiin, taulukoitiin ja tämän jälkeen analysoitiin osana teky-raporttia.

### **2.3 Työn rajaus**

Rakennusten mahdollinen jatkokäyttö on hyvin tapauskohtaista. Tämän opinnäytetyön tutkimusosassa rakennuksen jatkokäytön tutkiminen rajattiin koskemaan ainoastaan case-rakennuksen näkökulmaa. Rakennuksen jatkokäyttöä pohdittaessa vaihtoehtoja on paljon. Työn laajuuden takia näitä tarkasteltavia vaihtoehtoja rajattiin jo työn alkuvaiheessa. Jatkokäytön vaihtoehtoiksi rajattiin rakennuksen osittainen purkaminen, rakennuksen myyminen, käyttötarkoituksen muutos ja rakennuksen käyttö toimisto- tai vastaavina tiloina.

Alun perin tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytön vaihtoehtoja oli tarkoitus tutkia taloudellisesta, teknisestä, kulttuurihistoriallisesta ja toiminnallisesta näkökulmasta. Työn edetessä ja tilaajan tahdosta rakennuksen jatkokäyttöön liittyvät toiminnalliset vaihtoehdot ja vaikutukset rajattiin työn ulkopuolelle muulta osin kuin, mitä raportissa on tarkasteltu. Toiminnallisten vaihtoehtojen toteutuminen riippuu rakennuksen myymisestä ja uuden omistajan suunnitelmista. Kouvolan kaupungilla ei ollut opinnäytetyön aikana suunnitelmissa toteuttaa toiminnallisia muutoksia rakennuksessa.

Kustannuslaskenta rajattiin työn ulkopuolelle, joskin tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäyttöä koskevassa raportissa esitetään joitain kustannusarvioita. Kustannuslaskenta on aikaan ja sen hetkiseen kustannustasoon sidottua. Tämän opinnäytetyön tarkoitus oli tuottaa tietoa, jonka elinkaari on pitkä. Tällöin ei ole perusteltua esittää tarkempaa kustannustietoa. Lisäksi olemassa olevan

rakennuksen korjausrakentamisen kustannusten arviointi on tapauskohtaista, jolloin tarkemman kustannuslaskennan tekemisen edellytyksenä on yksityiskohtaisempi korjausrakentamisen hankesuunnitelman laatiminen.

Julkisten rakennusten kiinteistökaupassa sovelletaan kuntalakia ja hallintolakia. Kiinteistön kaupassa arvioidaan sopimussuhdetta erityisesti maakaaren mukaan. (Kuntaliitto 2020.) Tässä opinnäytetyössä rajataan rakennuksen jatkokäytön tarkastelu lainsäädännöllisesti maankäyttö- ja rakennuslakiin. Kunta- ja hallintolakia käsitellään tekniikka- ja ympäristötalon myynnin yhteydessä. Tilaajalla on kunta- ja hallintolain tuntemusta, jolloin tilaajan arvioitavaksi jää rakennuksen jatkokäytöksi esitettyjen vaihtoehtojen toteutettavuus ja lainsäädännön mukaisuus näiltä osin.

### 3 RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN SUOJELU

Museoviraston mukaan **rakennettu kulttuuriympäristö** on muodostunut kaupunkien, kuntakeskusten ja maaseudun eri-ikäisten rakennusten ja rakennettujen alueiden sekä niitä yhdistävien liikenneväylien ja energiaverkkojen kokonaisuudesta aina esihistorialliselta ajalta lähtien. Rakennettu kulttuuriympäristö eli rakennusperintö säilytetään suojelemalla sitä. Suojelupäätökset perustuvat tietoon, jota tuotetaan inventoinneilla, rakennushistoriaselvityksillä ja erilaisilla kulttuuriympäristöselvityksillä. Rakennettua kulttuuriympäristöä voidaan suojella kaavoituksella, josta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa tai rakennusperinnön suojelemisesta annetulla lailla, kirkkolailalla tai ortodoksisesta kirkosta annetulla lailla. (Museovirasto 2022.)

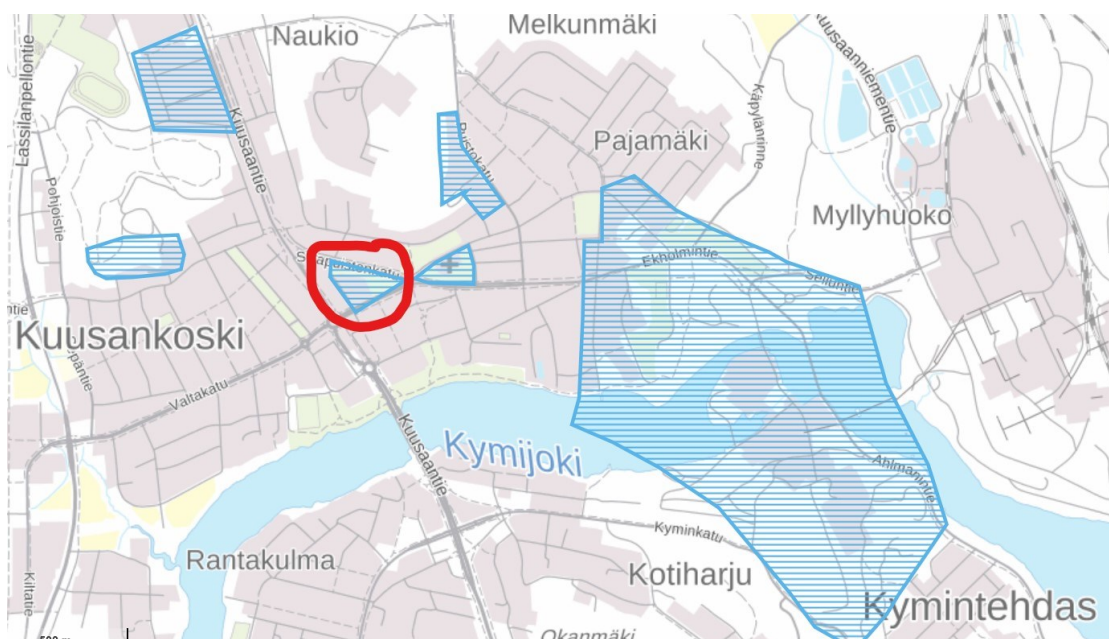
Tässä opinnäytetyössä perehdyn tarkemmin rakennetun kulttuuriympäristön suojeluun kaavoituksella maankäyttö- ja rakennuslain (30. §, 41. §, 57. §) valossa. Rajaan suojelun tarkastelun maankäyttö- ja rakennuslakiin siksi, että Kuusankosken tekniikka- ja ympäristötalo on asemakaavamääräyksillä suojeltu. On syytä mainita, että maankäyttö- ja rakennuslakia ollaan uudistamassa. Lain kokonaisuudistus on ollut käynnissä vuodesta 2018 lähtien ja tavoitteena on, että lakiuudistus valmistuu vuoden 2022 aikana. Uudistuksesta saattaa seurata muutoksia rakennetun kulttuuriympäristön suojeluun verrat-

tuna nyt voimassa olevaan maankäyttö- ja rakennuslakiin. Mahdolliset muutokset saattaisivat vaikuttaa Kuusankosken tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäyttöön.

### **3.1 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö**

Suomessa on yli 1200 valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Museovirasto 2022). Nämä kohteet ovat laajempia kuin yksittäiset rakennukset. Kohteet muodostavat monipuolisen kokonaiskuvan Suomen rakennetusta historiasta niin alueellisesti, ajallisesti kuin rakennus- ja ympäristötyypeittäin. *Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt* on Museoviraston vuonna 2009 laatima inventointi, joka tulee huomioida maakuntien ja kuntien maankäytön suunnittelussa ja valtion viranomaisten toiminnassa ja osana kaavoitusta. (RKY 2020.)

Kuusankosken tekniikka- ja ympäristötalo on inventoitu osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Kuusankosken - Kymintehtaan teollisuusympäristöä. Kymin ja Kuusankosken paperitehtaiden perustamisilla ja tehdasyhtiön toteuttamilla tai eri muodoin tukemilla rakennustoiminnoilla on merkittävää kulttuurihistoriallista arvoa teollisuushistorian, teollisen maiseman ja yhtiön asuinrakentamisen kannalta. Yhtiön julkisluontoinen rakennushanke oli myös Kuusankosken entinen kaupungintalo eli nykyisen tekniikka- ja ympäristötalon alkuperäinen osa 1930-luvulta. (Kuusankosken -Kymintehtaan teollisuusympäristö 2009.) Kuvassa 2 näkyy Kuusankosken - Kymintehtaan teollisuusympäristö kokonaisuudessaan. Se muodostuu pienemmistä, sinisellä rasteroiduista alueista, joista Kuusankosken tekniikka- ja ympäristötalo sijaitsee punaisella ympyröidyllä alueella.



Kuva 2. Kuusankosken - Kymintehtaan teollisuusympäristö (Museoviraston valtakunnallinen karttapalvelu 2022)

Alueiden käytön ja suunnittelun tavoitteena on edistää rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista, joten lähtökohtaisesti valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö tulee inventointialueella säilyttää. Tämä ohjaa vahvasti alueen kaavoitusta, joka vuorostaan ohjaa ja asettaa vaatimuksia alueen maankäyttöä ja olemassa olevien rakennusten jatkokäyttöä kohtaan. Kaavoituksen sekä suojelun merkitystä ja vaikutuksia tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytölle tarkastellaan seuraavassa luvussa tarkemmin.

### 3.2 Maankäyttö- ja rakennuslain vaikutus rakennussuojeluun

Nimensä mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslailla ohjataan maankäytön suunnittelua sekä rakentamista. Näin samalla ohjataan rakennetun kulttuuriympäristön muutoksia ja säilymistä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen suojelu perustuu seuraaviin pykäliin:

- alueiden käyttöä ja rakentamista koskeviin yleisiin tavoitteisiin (1. §, 5. §, 12 §, 117. §),
- eri kaavatasoja koskeviin sisältövaatimuksiin (28. §, 39. §, 54. §),
- eri kaavatasoilla annettaviin suojelumääräyksiin sekä yleiseen turmelmiskieltoon (30. §, 41. §, 57. §, 118. §) ja

- rakennuksen ylläpitovelvollisuutta koskeviin määräyksiin (mm. 166. § ja 167. §) (Maankäyttö- ja rakennuslaki)

Yleinen turmelemiskielto (118. §) koskee rakennetun ympäristön kokonaisuuden vaalimista kuin myös rakentamisen arvokkaita yksityiskohtia ja velvoittaa huolehtimaan, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta kaupunkikuvaa tai rakennuksia turmella. Rakennuksen ylläpitovelvollisuutta koskevissa määräyksissä on tarkennettu otettavaksi huomioon rakennussuojelun tarkoitus kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennussuojelulain nojalla suojelun rakennuksen käytössä ja kunnossa pitämisessä. (Nieminen & Nöjd 2018.) Merkittävimmät suojelumääräykset annetaan kuitenkin eri kaavatasoilla.

### **Kaavoitus**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaaliminen on yksi alueiden käytön suunnittelun tavoitteista. Alueiden käytön järjestämiseksi ja käytön ohjaamiseksi laaditaan kaavoitus. Eri kaavatasoilla annetaan erilaisia määräyksiä alueen tai kohteen kulttuurihistoriallisen merkittävyyden tai ominaisuuksien suojelemiseksi. Maakuntakaavan suunnittelusta vastaa maakuntaliitto ja siinä huomioidaan kulttuuriympäristöä koskevat valtakunnalliset tavoitteet kiinnittäen huomiota etenkin maiseman ja kulttuuriperinnön vaalimiseen. Yleiskaava ohjaa kunnan maankäyttöä ja toimintojen yhteensovittamista. Yleiskaavassa huomioidaan erityisesti rakennetun ympäristön, luonnonarvojen ja maiseman vaaliminen. Maaseudulla missä ei asemakaavaa laadita, niin siellä yleiskaavaa laadittaessa päätetään myös suojeluratkaisuista. (Maankäyttö- ja rakennuslaki.)

### **Suojelumääräykset**

Asemakaava on alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laadittu kaava, joka laaditaan kunnassa. Asemakaavaa laadittaessa huomioidaan maakunta- ja yleiskaavassa säädetyt kaavaehdot. Asemakaavan sisältövaatimuksien (54. §) mukaan ”rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää”. Asemakaavassa voidaan antaa erillisiä asemakaavamääräyksiä, jotka tu-

lee huomioida asemakaava-aluetta rakennettaessa tai käyttäessä. Maankäyttö- ja rakennuslain 57. §:n mukaan ”jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.” (Maankäyttö- ja rakennuslaki 7. luku.) Näin ollen puhuttaessa rakennuksen olevan kaavalla suojeltu tai rakennuksen kaavasuojelusta, niin viitataan näihin asemakaavassa erikseen annettuihin asemakaavamääräyksiin.

Nämä suojelumääräykset näkyvät asemakaavassa säilyttämis- ja suojelumerkintöinä. Käyttötarkoituksmerkintään voidaan lisätä muun muassa seuraavia merkintöjä:

73	/ s	alue, jolla ympäristö säilytetään,
69	S	suojelualue,
72	SR	rakennussuojelualue,
	SRS	rakennussuojelulain nojalla suojeltu alue tai
71	SM	muinaismuistoalue.

Kaavaselostuksessa täsmennetään määräyksiä kohde- ja muina yksityiskohteisina merkintöinä sekä luonnehditaan alueiden ja kohteiden ominaispiirteitä ja niiden huomioimista. Näin kohteiden omistajat, käyttäjät, suunnittelijat ja rakennuslupaviranomaiset saavat kaavaselostuksesta korjaus- ja muutostöiden lupaharkinnassa tarvittavaa tietoa. (Ympäristöministeriö 2003.)

SR eli rakennussuojelualue merkintää käytetään silloin, kun halutaan suojella koko rakennettu kulttuuriympäristö rakennuksineen, rakenteineen ja pihapiireineen. Useimmiten SR-alueella käytetään lisäksi rakennus- ja osa-aluekohtaisia merkintöjä, kuten:

s	Suojeltava alueen osa
sr	Suojeltava rakennus
srs	Rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus

Edelleen näitä merkintöjä tarkennetaan tarvittaessa kaavaselistuksessa täsmällisin määräyksin. Määräykset voivat koskea muun muassa rakennuksessa suoritettavia korjaus- ja muutostöiden toteuttamista, rakennuksen julkisivua tai rakennuksen sisätiloja koskevia määräyksiä. (Ympäristöministeriö 2003.)

### 3.3 Kuusankosken tekniikka- ja ympäristötalon suojelumääräykset

Kuten aiemmin on todettu, niin Kuusankosken tekniikka- ja ympäristötalon alkuperäinen osa eli Kuusankosken entinen kaupungintalo kuuluu Kuusankosken - Kymintehtaan teollisuusympäristöön. Vuonna 1931 valmistunut kaupungintalo on RKY:n inventoinnin mukaan kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus ja osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennus onkin tietyiltä osin suojeltu asemakaavoituksella. Liitteenä olevassa teky-raportissa kerrotaan tarkemmin luvussa 3 tekniikka- ja ympäristötalon kaavoitusmääräyksistä, miltä osin rakennus on suojeltu sekä rakennuksen kulttuurihistoriallisesta merkityksestä. Kaavamerkintöjen mukaan alkuperäinen osa on suojeltu SR-kaavamerkinnällä ja kaavaselistuksessa suojelumääräyksiä on tarkennettu koskevan alkuperäisen osan julkisivua (kuva 3), pääsisääntuloaulaa, portaikkoa ja juhla- tai valtuustosalia.



Kuva 3. Kuusankosken tekniikka- ja ympäristötalon alkuperäinen osa eli Kuusankosken entinen kaupungintalo (Kuva: Sanna Saikkonen 2021)



Tekniikka- ja ympäristötalon alkuperäisen osan suojelelu asemakaavalla vaikuttaa olennaisesti rakennuksen jatkokäyttöön.

Asemakaavan suojelumääräyksessä todetaan, että alkuperäistä osaa ei saa purkaa. Myöskään sen ulkoasua ei saa muuttaa siten, että kohteen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. Rakennukseen voidaan kuitenkin tehdä toiminnan vaatimia muutoksia ulko- sekä sisätiloissa, mutta niiden tavoitteena tulee olla rakennuksen alkuperäisen tyylin palauttaminen. Lisäksi Museovirastolta tulee pyytää lausunto ennen rakennukseen kohdistuvia toimenpiteitä. Tästä johtuen suojelumääräykset asettavat osittaisia rajoituksia tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytön vaihtoehdoille.

#### **4 KUNTIEN RAKENNUSKANNAN TILANNEKUVA JA KEHITYS**

Valtioneuvoston kanslia on tutkinut kuntien omistaman rakennuskannan kehityspotentiaalia ja keinoja sen hyödyntämiseen vuonna 2017. Tästä FCG Konsultointi Oy:n ja Suomen kuntaliitto ry:n toteuttamasta tutkimushankkeesta valmistui helmikuussa 2019 raportti Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali. Sittemmin raportin valmistumisen jälkeen on tapahtunut suuria muutoksia, jotka ovat vaikuttaneet kuntien rakennuskantaan ja tilatarpeisiin. Merkittävimmät näistä ovat koronaepidemian vaikutukset työhön ja vapaa-ajan viettoon, digitalisaatio, sote-uudistus ja hyvinvointialueiden vaikutukset kuntien tilaomaisuuteen. Toistaiseksi näiden vaikutuksista kuntien rakennuskannan tilannekuvaan ja kehitykseen löytyy vähän tutkittua tietoa. Sote-uudistuksessa kunnille jäävät niiden omat sote-kiinteistöt, joita hyvinvointialueet vuokraavat kunnilta kolmeksi vuodeksi, joskin osa kuntien sote-kiinteistöistä saattaa kuitenkin jäädä tarpeettomiksi (Korhonen ym. 2018, 17).

Oman haasteensa kuntien rakennuskantaa koskeviin ratkaisuihin tuovat suojeleluarvoihin, paikallishistoriaan ja identiteettiin liittyvät kysymykset. Seuraavassa luvussa keskitytään kuitenkin tarkastelemaan kuntien tilatarpeiden muutoksia osana väestön- sekä palvelutarpeiden kehitystä ja alueellista kehitystä.

#### **4.1 Tilatarpeiden muutokset osana väestön- ja palvelutarpeiden kehitystä sekä alueellista kehitystä**

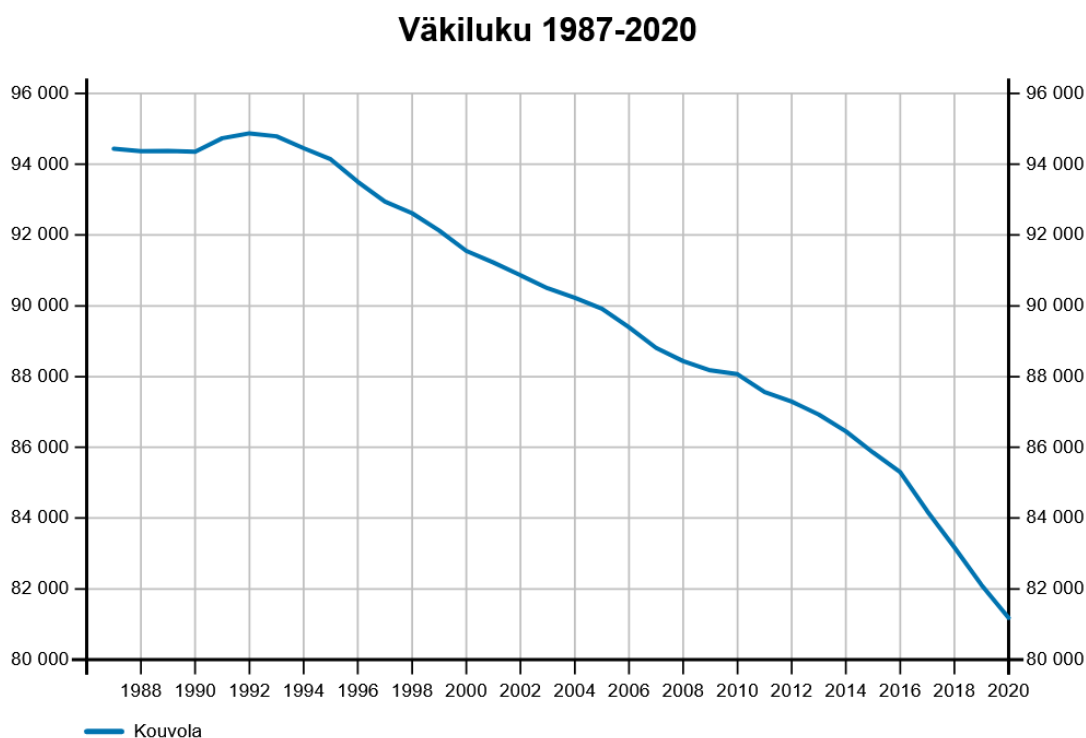
Kunnat käännekohdassa? -raportissa esitetään kuntien tilannekuva 2020, ja sen mukaan erityisesti väestönkehitys vaikuttaa kuntien toimintaedellytyksiin ja kehitysnäkymiin, kuten toimitilojen suunnitelmalliseen sekä kestävään ylläpitoon ja tilatehokkuuden parantamiseen. Väestönkehityksessä merkittävä tekijä on väestön ikärakenteen muutos. Suurten ikäluokkien vanheneminen nostaa vanhusväestön määrän nopeaan kasvuun. Samaan aikaan syntyvyyden lasku on ollut voimakasta 2010-luvulla. Kaikissa Suomen kunnissa yli 65-vuotiaiden määrä kasvaa lähivuosina ja etenkin yli 85-vuotiaita on jatkossa yhä enemmän. (Valtiovarainministeriö 2020.)

Samaan aikaan alueellinen kehitys keskittää väestön pääkaupunkiseudulle ja muihin suuriin kaupunkeihin ja kasvukeskuksiin. Suomen kunnista suurin osa onkin väestöään menettäviä kuntia. Muuttoliike, vanheneva väestö ja matala syntyvyys vaikuttaa eri tavoin kuntien tuloihin ja menoihin. Väestöään menettävän kunnan talouden kantokyky heikkenee, mikä johtaa talouden sopeuttamistarpeisiin. (Valtiovarainministeriö 2020, 21.) Samoin valtioneuvoston Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali -raportissa todetaan, että tilatarpeiden muutoksia ohjaa alueellinen kehitys, kun tilantarve vähentyy väestötappioalueilla ja lisääntyy kasvukeskuksissa sekä suurissa kaupungeissa. Lisäksi tilatarpeisiin vaikuttaa väestön sijoittuminen kunnassa. Väestön tiivis sijoittuminen kunnassa mahdollistaa palvelujen saavutettavuuden ja tilatehokkuuden parantamisen. Vuorostaan hajallaan olevan väestön palveleminen kunnassa vaatii laajempaa palveluverkostoa ja suurempaa rakennuskantaa. (Korhonen ym. 2018, 21.)

Väestönkehitys ja alueelliset muutokset vaikuttavat kuntien palvelutarpeiden kehitykseen sekä kunnan tilatarpeiden muutoksiin, koska osa kunnan rakennuksista on tietyn palvelumuodon rakennuksia. Esimerkiksi päiväkoteja ja kouluja jää vajaakäytölle, sillä varhaiskasvatuksen ja opetuksen palvelutarpeet vähenevät. Kuntien palvelutarpeiden toteuttamisessa on perinteisesti ajateltu, että palvelut tuotetaan itse, jolloin palvelutilatkin omistetaan itse. Uusien palvelutarpeiden ja palvelumuotojen johdosta kunnilla on vähemmän omia tilatar-

peita ja enemmän tarvetta tilatehokkuuden kehittämiseen. Palveluverkon laajuus ja sen supistaminen, kunnan rakennuskanta, taloudelliset reunaehdot ja kuntalaisten toiveet voivat olla ristiriidassa, mikä tekee tilatehokkuuden kehittämisestä vaikeaa. (Korhonen ym. 2018, 18–20.)

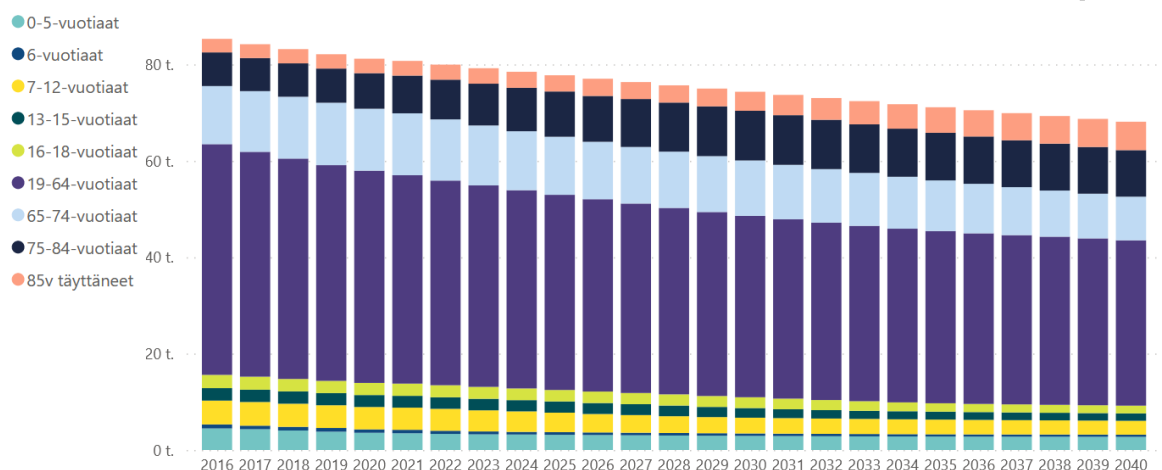
Kouvola on määritelty väestöään menettäväksi kunnaksi (Valtiovarainministeriö 2020). Nykyinen Kouvola muodostettiin vuonna 2009, kun Anjalankoski, Kuusankoski, Kouvola, Elimäki, Jaala ja Valkeala muodostivat kuntaliitoksella uuden kunnan, jonka nimeksi tuli Kouvola. Kuvassa 4 esitetään Kouvolan väkiluvun muutos laskevana käyränä. Lasku on kiihtynyt 2010-luvun alusta lähtien. Väestön väheneminen johtuu siitä, että kuolleita on enemmän kuin syntyneitä ja nettomuutto Kouvolaan on negatiivinen (Kouvolan kaupunki 2022).



Kuva 4. Kouvolan väkiluvun muutos vuosina 1987–2020 (Tilastokeskus 2022)

Kuvassa 5 on esitetty Kouvolan väestön kehittyminen ikäryhmittäin ajanjaksolla 2016–2040. Alle 65-vuotiaiden osuus laskee koko ajan, ja vuorostaan sitä vanhempien osuus nousee seuraavan kymmenen vuoden ajan. Ennusteen mukaan Kouvola on suurimmillaan yli 65-vuotiaiden määrä vuonna 2032, minkä jälkeen ikääntyneiden määrä vähitellen laskee. Kouvolan väestönmuutos ajanjaksolla 2016–2040 on arviolta -17 193 asukasta eli Kouvolan asukasmäärä vähenee 20,2 prosenttia. (Valtiokonttori 2022.)

Väestö ikäryhmittäin ajanjaksolla 2016–2040

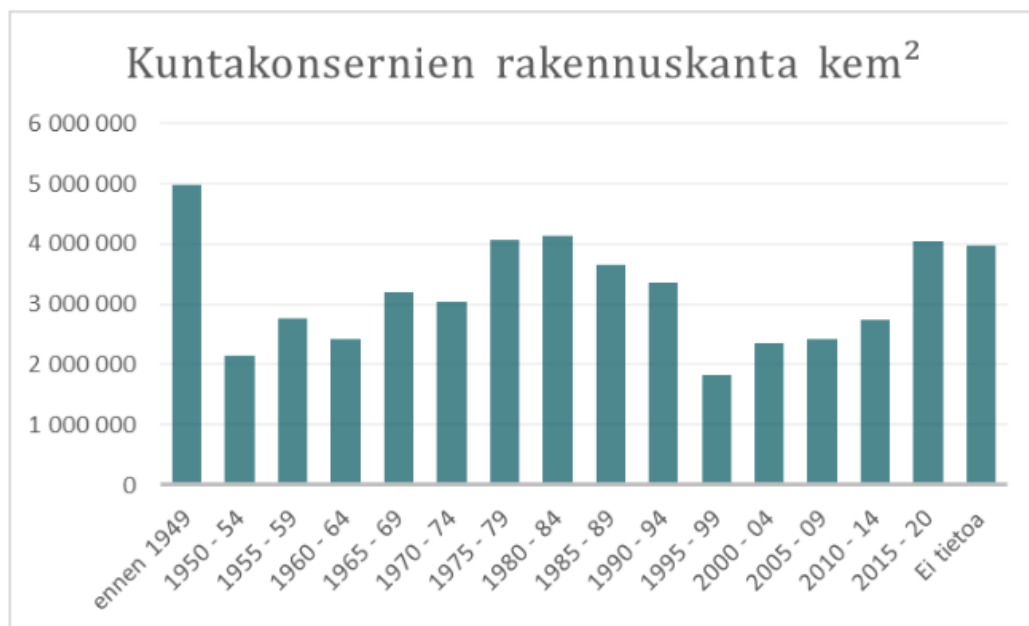


Kuva 5. Ennuste Kouvolan väestönkehityksestä vuosina 2016–2040 (kuvakaappaus: Valtio-  
konttori 2022)

Väestön jatkuva väheneminen on osaltaan asettanut Kouvolan kaupungin taloudellisesti haastavaan asemaan. Tämä on vaatinut kunnan talouden sopeuttamistoimenpiteitä. Vuonna 2019 päätettiin 20 miljoonan euron taloudensopeuttamistavoitteesta, mistä syystä Kuusankosken tekniikka- ja ympäristötalon käytöstä päätettiin luopua tilatehokkuuden kehittämiseksi. Tätä päätöksentekoprosessia on avattu liitteenä olevassa teky-raportissa sivulla 40.

#### 4.2 Kuntien rakennuskannan ikä ja kunto

Kuntien rakennuskannan haasteena on väestörakenteen ja palvelutarpeiden muutosten lisäksi rakennusten ikä ja kunto. Kuvassa 6 on esitetty kuntakonsernien rakennusten ikäjakauma kerrosalaneliömääränä ilmaistuna. Kuvasta on nähtävillä 1970–1980-lukujen aktiivisen rakentamisen jakso. Kaikki ennen 1990-lukua rakennetut rakennukset ovat laskennallisesti peruskorjauksessa (Valtiovarainministeriö 2019, 5).



Kuva 6. Kuntien rakennus ikäjakauma rakennusvuoden mukaan kerrosalaneliöissä mitattuna (Maakuntien tilakeskus 2020)

Niin sanottua korjausvelkaa syntyy, kun rakennuksen kunnossapidosta tingitään. Korjausvelka kuvaa sitä rahamäärää, mikä tarvitaan rakennuksen nykykunnan ja tavoitekunnan (75 prosenttia) erotuksen korjaamiseksi. Peruskorjaustarve määritellään, kun rakennuksen kunto alittaa 60 prosentin tason. Peruskorjaustarpeen rahamäärä lasketaan siitä, minkä verran rahaa tulee investoida, jotta rakennus on alkuperäisestä vastaavassa kunnossa (tavoitekunto 90 prosenttia). Perusparannustarpeen tavoitekunto on yleensä 120 prosenttia eli siinä rakennuksen tavoitekunto nostetaan alkuperäistä tasoa korkeammaksi. Yksittäisten rakennusten kohdalla tulee huomioida, että rakennuksen todellinen kunto riippuu muun muassa rakennuksen käytöstä ja ylläpidon tasosta. Tarkempi tarkastelu vaatii esimerkiksi kuntotutkimuksia ja rakennusosakohtaisia kuntoarviointeja. (Korhonen ym. 2018, 10.)

Maakuntien tilakeskus päivitti omassa Kuntien rakennuskannan tilannekuva vuonna 2020 ja ennusteet vuosille 2020–2040 -raportissaan aiemmin toteutetun tutkimushankkeen Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali tunnuslukuja ja tuloksia. Maakuntien tilakeskuksen raportissa esitettyjen tilastojen mukaan Suomen kuntien rakennuskannan korjausvelka oli noin 9 miljardia euroa ja perusparannustarve noin 17 miljardia euroa vuonna 2020. Kuntoluokka rakennuksilla oli keskimäärän 69,5 prosenttia. (Maakuntien tilakeskus 2020.)

Useissa kunnissa siirretään peruskorjauksia ja jatketaan rakennusten käyttöikää tekemällä ainoastaan välttämättömät korjaukset ja vuosikorjaukset. Rakennusten peruskorjauksia siirretään taloudellisista syistä, mutta myös poliittiset valinnat ja väestörakenteen muutokset vaikuttavat. Rakennuksiin kohdistuvat säästöt eivät heti tunnu kuntalaisten arjessa. Kuitenkin näillä niin kutsutuilla laastarikorjauksilla vain pahennetaan itse ongelmaa: sisäilmaongelmat yleistyvät, korjausvelka kasvaa ja korjauskustannukset peruskorjattaviin rakennuksiin vain nousevat. (Valtiovarainministeriö 2019, 5.)

Kuusankosken tekniikka- ja ympäristötalossa tehtiin kuntotarkastus syyskuussa 2021. Kuntotarkastuksen sisältö vastasi pääpiirteittäin RT 103097 Toimitilakiinteistön kuntoarvio, kuntoarvioijan ohje -ohjekortin sisältöä. Sen mukaan kuntoarvio perustuu pääosin asiantuntijan aistienvaraisiin havaintoihin ja kohteen asiakirjoista saatavilla oleviin lähtötietoihin. Tarvittavat mittaukset tehdään rakenteita rikkomatta. Piileviä vikoja ei voida kuntoarviossa havaita, mutta voidaan suositella tarkempien kuntotutkimuksen tekemistä. Ohjekortin mukaan kuntoarviossa tarkastetaan kiinteistön rakennustekniikka, LVIA-tekniikka, sähkö- ja tietotekniset järjestelmät, yleiset tilat, tekniset tilat ja sovittu määrä muita tiloja, ulkoalueiden rakenteet ja varusteet (vuodenaika huomioiden), energiatalous ja turvallisuus- ja terveystriskit. (RT 103097 2019.)

Kuntotarkastuksen havaintoja ja toimenpidesuosituksia on tarkasteltu tarkemmin teky-raportin luvussa neljä, sivulta 21 alkaen. Tiivistäen voidaan todeta, että Kuusankosken tekniikka- ja ympäristötalon LVI-tekniikka on suuremmalta osin käyttöikänsä ohittanut. Rakennuksen käytön jatkamiseksi edessä olisi käyttövesiverkoston, viemäreiden, lämpö- ja vesijohtolaitteiden sekä ilmanvaihtokoneiden uusiminen. Lisäksi sekä alkuperäisen osan, että laajenusosan alapohjassa on kosteudesta tulleita vaurioita, joiden laajuus vaatii tarkempia kuntotutkimuksia. Alkuperäisen osan alapohjan kosteusolosuhteiden parantamiseksi tulee alkuperäisen osan salaojitus uusiksi. Kuntotarkastuksessa ilmeni lukuisia muita korjaus- ja jatkotutkimustarpeita. Rakennuksen jatkokäyttöä varten tulee laatia korjaussuunnitelma kuntotarkastuksessa tehtyjen havaintojen ja toimenpide-ehdotusten sekä jatkotutkimuksissa mahdollisesti esiin tulevien havaintojen pohjalta. Suunnitelman lähtökohtana on voimassa

olevat rakennusmääräykset ja -ohjeet ja siinä huomioidaan rakennusta koskevat suojelumääräykset.

### **4.3 Rakennuskannan ja tilatehokkuuden kehittäminen**

Kuntien rakennuskannan nykytilaan ja tulevaan kehitykseen vaikuttavat rakennusten ikä ja kunto mutta vielä enemmän väestönkehitys, ikärakenne, väestön keskittyminen kasvukeskuksiin, digitalisaatio ja ennen kaikkea näiden tekijöiden vaikutus palvelutarpeiden muutoksiin. Kuntien rakennuskanta ei vastaa parhaalla mahdollisella tavalla palvelutarpeisiin, mikä näkyy palvelutuotannon vääristyminä ja palveluiden tuottamisen kokonaiskustannuksissa. Samoin todetaan valtioneuvoston Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali -raportissa. Raportissa esitetään kuntien suurimmaksi ongelmaksi se, miten kukin kunta pystyy sopeuttamaan rakennuskantansa vastaamaan tulevaisuuden palvelutarpeita ja miten se tehdään osana kunnallista päätöksentekoa. Ratkaisu ongelmaan kunnille ovat oikean ja riittävän tiedon kokoaminen sekä tiedon analysointi ja tämän pohjalta tapahtuva suunnittelu kunnallisen päätöksenteon tueksi kaikilla päätöksenteon tasoilla. (Korhonen ym. 2018, 70.)

Kuntien rakennuskannassa on merkittävä kehitys- ja säästöpotentiaali, mutta sen saavuttamiseksi ei ole yhtä yksittäistä ja nopeaa toimenpidettä. Tärkeimpänä toimenpiteenä nähdään tilaomaisuuden strateginen ja operatiivinen kehittäminen sekä näistä johdettujen toimintamallien toteuttaminen aina kunnan strategiasta kiinteistöomaisuuden ennakoivaan ylläpitoon saakka. Tilaomaisuuden hallinta tulee olla johdonmukaista. Lisäksi tilatehokkuuteen vaikuttavia tekijöitä on jo aiemmin mainitut palvelutarpeiden ja -verkoston muutokset. Ratkaisuna voi olla seudullisesti keskitetty palveluntuotanto. Seudullisen palvelutuotannon lisääntyessä tulee huomioida riittävä palveluiden saatavuus kuntalaisille. Palvelutuotannon rakenteita uudistamalla voidaan esimerkiksi kehittää liikkuvia palveluita sekä sähköisiä palveluita. (Korhonen ym. 2018.)

Tilatehokkuuden parantamisessa tulee kuitenkin muistaa, että tila on palvelua varten. Tilatarvetta voidaan vähentää palvelun tuottamistapoja muuttamalla. Osa rakennuksista on kuitenkin tietyn palvelun rakennuksia, kuten jäähalli, ja silloin tilatehokkuuteen vaikuttaa tilan käyttöaste ja monikäyttöisyys. Mitä kor-

keampi käyttöaste rakennuksilla on, sitä vähemmän tilaa tarvitaan. Teknologian kehityksen ja digitalisaation myötä kuntien tilatehokkuus paranee, kun palveluita on tarjolla verkossa. Etätö ja etäopiskelu ovat ottaneet ison digiloikan. Nämä työnteon ja oppimisen menetelmät vaikuttavat myös tilatarpeeseen ja edistävät tilatehokkuutta vähentämällä fyysisten tilojen tarvetta. Samoin tilatehokkuutta voidaan kehittää käyttämällä nykyaikaisia ja optimaalisia tilatarpeiden mitoitusmenetelmiä. (Korhonen ym. 2018.)

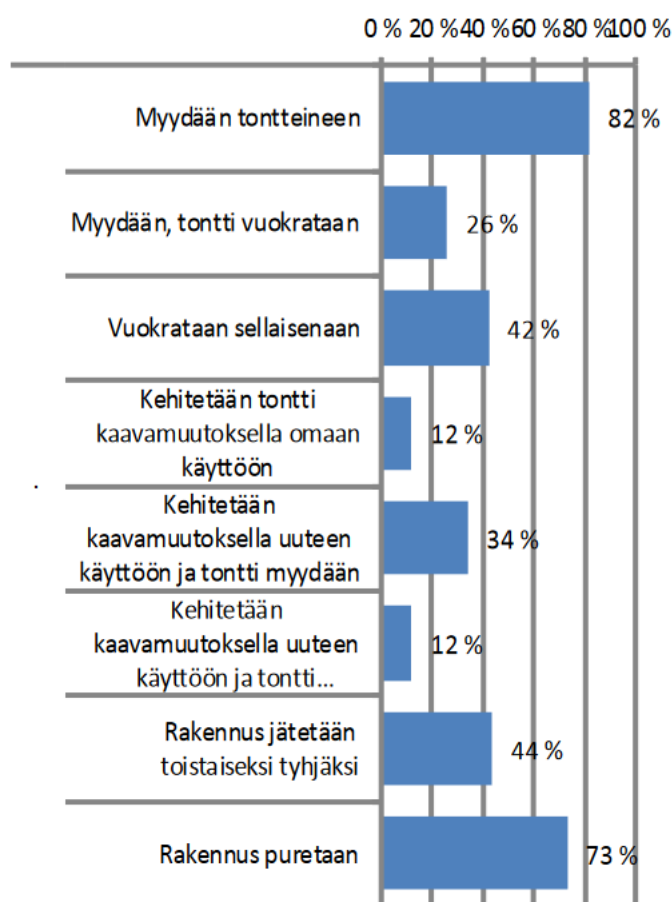
Edellä mainittujen lisäksi tilatehokkuuden kehittämisessä avainroolissa on toimintalähtöinen suhtautuminen rakennuksiin. Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali -raportissa esitetään kolme lähtökohtaa toimintalähtöiselle rakennukselle. Ensinnäkin rakennukseen sijoitetaan enemmän eri toimijoita ja toimintoja - rakennuksesta tulee niin sanottu monitoimitalo. Toiseksi rakennuksen käyttöastetta nostetaan, niin että monitoimitalossa eri toimijat käyttävät samoja tiloja ja jopa samaan aikaan. Kolmanneksi rakennuksen tilatehokkuutta parannetaan kehittämällä rakennuksen muunneltavuutta. (Korhonen ym. 2018.)

#### **4.4 Tyhjät tilat**

Ympäristöministeriö tutki Tyhjät tilat -hankkeessa jo vuonna 2013, miten vaa- jaakäyttöiset tilat ja rakennukset saataisiin paremmin käyttöön tilapäisesti tai pitkäaikaisesti. Tyhjät tilat -hankkeen loppuraportissa nostetaan yhdeksi tulevaisuuden tilakysymykseksi kuntien hallinto- ja palvelurakennukset. Raportissa ennustetaan kunnissa vaille käyttöä jäävän esimerkiksi virastoja, kouluja, sairaaloita ja terveyskeskuksia. Näiden rakennusten sijainti keskeisillä paikoilla, jo olemassa olevan yhteiskuntarakenteen sisällä, tarjoaa uusia kehitysmahdollisuuksia rakennusten jatkokäytölle. Hankkeessa nostettiin yhdeksi mahdollisuudeksi kuntakeskustojen virastotalojen kehittäminen lähellä palveluita sijaitseviksi ikääntyvien asunnoiksi. Muita ratkaisumalleja ja muutosehdotuksia tyhjien tilojen hyödyntämiseksi esitetään tilojen tilapäiskäytöstä, käyttötarkoituksen muutoksesta ja tilojen käyttäjälähtöisestä kehittämisestä. Tyhjien tilojen kehittäminen sekä rakennusten käytön jatkaminen ja uudiskäyttö nähdään resurssiviisautena. Lisäksi rakennus säilyy parhaiten käytössä. (Hernberg 2014.)



Kuitenkin Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali -tutkimus-hankkeessa kuntien tilahallinnasta vastaaville henkilöille tehdyn kyselyn perusteella tyypillisin ratkaisu tyhjien tilojen kohdalla on myydä rakennus tontteineen tai purkaa rakennus (Korhonen ym. 2018, 60). Nämä eivät ratkaisuihin tue Ympäristöministeriön Tyhjät tilat -hankkeen resurssiviisauteen liittyviä tavoitteita. Kyselyn perusteella seuraavaksi yleisimmät tavat ovat, että rakennus vuokrataan sellaisenaan, kehitetään kaavamuutoksella uuteen käyttöön ja tontti myydään tai rakennus jätetään tyhjilleen.



Kuva 7. Toimenpiteet rakennuksen jäädessä vaille käyttöä (Korhonen ym. 2018, 60)

Kuntien toimenpiteitä rakennuksen jäädessä vaille käyttöä on esitetty kuvassa 7. Kyselyssä 44 prosenttia vastanneista ilmoitti, että jos rakennuksella ei ole alkuperäistä käyttöä, jätetään rakennus toistaiseksi tyhjilleen. Tämä kertoo kuntien päätöksenteon vaikeudesta. Ongelmasta voi tulla pitkäaikainen, ja se voi aiheuttaa ylimääräisiä kustannuksia, ellei tyhjiä tiloja saada paremmin käyttöön. (Korhonen ym. 2018, 60.)

Eritoten kunnissa olevat suojellut kohteet ovat haaste tyhjien tilojen osalta. Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali -tutkimushankkeen haastatteluissa nousi esille kireät suojeluvaatimukset. Niiden takia rakennuksista, joille ei ole aitoa käyttötarvetta, on vaikea päästä eroon. Suojellut huonokuntoiset rakennukset ovat merkittävä rasite kunnille, koska niiden korjaaminen ja ylläpito ei ole kannattavaa eikä niiden purkaminen ole vaihtoehto. Usein näiden kohteiden myyminen on lisäksi hankalaa. Näistä syistä tutkimushankkeen loppuraportissa suositellaankin tehtäväksi suojelukohteiden osalta erillinen selvitys, jonka avulla voitaisiin ratkaista kuntien tyhjänä olevien, tyhjäksi jäävien ja vajaalla käytöllä olevien rakennusten tilaongelmat. (Korhonen ym. 2018, 60, 81.)

Kuten on jo aiemmin kerrottu, niin tekniikka- ja ympäristötalon tyhjentyminen kesällä 2021 on seurausta Kouvolan kaupungin vuonna 2019 asettamasta talouden sopeuttamistavoitteesta ja siitä seuranneesta kaupungin toimitilojen tilatehokkuuden kehittämisestä. Näillä toimilla haettiin säästöjä kaupungin sisäisistä tilavuokrista sekä tekniikka- ja ympäristötalon ylläpito- ja korjauskustannuksista. Tarkempia euromääräisiä säästöjä on esitetty teky-raportissa sivulla 41.

Tekniikka- ja ympäristötalosta aiheutuu ainoastaan kuluja Kouvolan kaupungille niin kauan, kuin rakennus on tyhjillään. Teky-raportissa tekniikka- ja ympäristötalon arvioiduiksi vuosittaisiksi käyttö- ja ylläpitokustannuksiksi esitetään noin 217 000 euroa. Tyhjä tila voidaan nähdä lisäksi turvallisuusongelmana. Teky-raportin mukaan rakennusten parasta suojelua on rakennuksen käyttö. Se ehkäisee vandalismia, ja toiminta rakennuksessa kohottaa rakennuksen sekä alueen imagoa säilyttäen kiinteistön arvon.

Tilatehokkuuden kehittäminen ja tyhjien tilojen kestävätkä ratkaisut ovat haaste Kouvolassa ja koko Suomessa. Kuusankosken tekniikka- ja ympäristötalon osalta haasteita lisää rakennuksen suojelu asemakaavalla ja kaavassa esitetyt tarkemmat suojelumääräykset. Kouvolan kaupunki on pyrkinyt toimimaan aktiivisesti tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytön kehittämisessä sekä osana tilatehokkuuden ja tyhjien tilojen käytön parantamista. Tämä opinnäytetyö ja

sen yhteydessä laadittu teky-raportti on yksi näistä toimenpiteistä. Seuraavassa luvussa 5 tarkastellaan teky-raportissa esille nostettuja jatkokäytön vaihtoehtoja ja niihin vaikuttavia tekijöitä.

## **5 JULKISEN TOIMITILAKIINTEISTÖN JATKOKÄYTTÖ JA KEHITTÄMINEN**

Tässä luvussa esitetään niitä vaihtoehtoja, jotka teky-raporttia laadittaessa rajattiin Kuusankosken tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytön vaihtoehtoiksi. Nämä olivat purkaminen, myyminen, käyttötarkoituksen muutos ja jatkokäyttö toimisto- tai vastaavina tiloina. Ensiksi tarkastellaan teoriassa jokaista vaihtoehtoa ja sitä, mitä toimenpiteitä tai vaatimuksia näissä jatkokäytön vaihtoehtoisissa tulee huomioida. Toiseksi esitetään teky-raporttiin viittaamalla, mitä toimenpiteitä tai vaatimuksia kohdistuu Kuusankosken tekniikka- ja ympäristötaloon sen jatkokäytön eri vaihtoehtoisissa.

### **5.1 Purkaminen**

Rakennuksen purkaminen voi olla resurssitehokas vaihtoehto, jos muita mielekkäitä vaihtoehtoja ei ole. Esimerkiksi silloin kun rakennuksen korjaaminen tai ylläpidonkustannukset eivät ole kestävässä suhteessa rakennuksen käytöstä saatavan hyödyn kanssa, voi purkaminen tulla kyseeseen. Purkamispäätöksen tulisi pohjautua rakennuksen kokonaisvaltaiseen elinkaariarviointiin. Siinä huomioidaan kustannusten lisäksi sosiaaliset- ja ympäristövaikutukset sekä rakennuksen kulttuurihistorialliset tekijät. (Ympäristöministeriö 2019.)

Purkaminen ei kuitenkaan ole niin yksinkertaista, mikäli rakennuksella on todettu olevan kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennus on yleensä joko kaavoituksella tai rakennusperintölailla suojeltu, jos rakennus sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa rakennetussa ympäristössä ja sillä on historiallista tai rakennustaiteellista arvoa. Rakennuksen purkaminen ei ole silloin vaihtoehto.

Lisäksi rakennuksen purkaminen rinnastetaan rakentamiseen, ja näin ollen siihen sovelletaan lukuisia samoja lainsäädäntöjä kuin rakentamiseen. Purkuhanke on iso kokonaisuus, jossa huomioidaan asiantunteva purkamisen suunnittelu, toteutus ja valvonta. Osana suunnittelua tulee huomioida työturvallisuus ja kiertotalouden periaatteet, mistä syystä rakennuksen materiaalit täytyy

olla selvillä. Tätä varten tulee teettää purkukartoitus, jonka yhteydessä tehdään materiaalien ja haitta-aineiden kartoitukset. (Ympäristöministeriö 2021.)

Kuten aiemmin on todettu, niin Kuusankosken tekniikka- ja ympäristötalon alkuperäisellä osalla on kulttuurihistoriallista arvoa, ja se onkin asemakaavalla suojeltu. Suojelumääräykset eivät kuitenkaan koske rakennuksen laajennusosaa. Näin ollen laajennusosa olisi mahdollista purkaa. Teky-raportissa on sivulta 35 alkaen tarkasteltu tekniikka- ja ympäristötalon osittaista purkamista. Laajennusosan purkamisen haasteena on alkuperäisen osan kanssa yhteinen talotekniikka ja yhdyskäytävä. Laajennusosan purkamista edellytetään, mikäli kiinteistön tontille halutaan rakentaa uudisrakennus tai -rakennuksia. Kouvolan kaupunki ei ole suunnitellut tämänlaista purkavaa täydennysrakentamista. Tekniikka- ja ympäristötalon myymisen jälkeen mahdollista purkavaa täydennysrakentamista toteuttaisi kiinteistön uusi omistaja. Siispä seuraavassa luvussa 5.2. tarkastellaan tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytön vaihtoehtona rakennuksen myymistä.

## **5.2 Myyminen**

Kiinteistökaupoissa on eroja, kun myyjänä on kunta eikä yksityinen henkilö. Kunnan kiinteistökaupassa on erotettava julkisoikeudellinen päätöksentekoprosessi ja yksityisoikeudellinen sopimussuhde kauppaa tekevään sopimus-kumppaniin. Kunnan kiinteistökauppaa arvioidaan erityisesti maakaaren mukaan. Vuorostaan kunnan päätöksenteossa sovelletaan kuntalakia ja hallintolakia. Kunnan omassa harkinnassa on se, missä menettelyssä, millä perusteilla, kenelle ja mihin hintaan kunta luovuttaa omaisuuttaan. Päätöksenteossa on kuitenkin noudatettava laillisia, harkintaperiaatteiden mukaisia menetelmiä kunkin viranomaisen toimivallan rajoissa. Viranomaisten harkintavaltaa rajoittaa kiinteistön kauppaa tehdessä kuntalain toimialasäännös, kuntalain menettelysäännös kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen markkinaehtoisuuden määrittelystä, toimivalta ja kelpoisuus tehdä kiinteistön kauppaa, EU:n valtioneuvoston päätökset ja -määräykset ja hyvän hallinnon yleiset oikeusperiaatteet, kuten yhdenvertaisuusperiaate, tasapuolisen kohtelun vaatimus ja objektiivisuus. (Kuntaliitto 2020.)

Kiinteistön kauppahintaa määriteltäessä lähtökohtana on, että kunta myy omaisuuttaan käypään hintaan. Tapauskohtaisesti kauppahinta voi olla käypää hintaa matalampikin, mikäli siihen on puolueettomasti arvioiden sopivat perusteet. Näitä perusteita voi olla muun muassa seuraavanlaiset:

- Kiinteistön käyttömahdollisuudet maankäytön suunnittelussa.
- Palvelevatko ostajan harjoittama toiminta ja pyrkimykset kuntalaisten etua?
- Kiinteistöön liittyvät tuotto-, käyttö- ja varallisuusarvot, esimerkiksi rakentamisoikeus.
- Tavoitteena pitkäaikainen vuokrasopimus vuokran määrästä ja muista vuokraehdoista riippuen.
- Kiinteistöllä olevan rakennuksen huono kunto ja rakennuksen peruskorjaamiseen liittyvät riskit ja kustannukset.
- Rakennuksen suojelua koskevat velvoitteet ja siitä aiheutuvat kustannukset.
- Tyhjillään olevan rakennuksen jatkuvat vakuutus-, käyttö- ja ylläpitomenot, jotka ovat kiinteistön käypään arvoon verrattuna korkeita.
- Maaperän pilaantuneisuus tai roskaantuneisuus sekä ostajan vastattavaksi tulevat puhdistamiskulut.
- Kunnalle kaupasta tuleva kokonaistaloudellinen etu, kuten mahdolliset verotulot ja uudet työpaikat. (Kuntaliitto 2020.)

Tapauskohtaisen harkinnan perusteella Kouvolan kaupungilla on mahdollisuus myydä kiinteistö käypää hintaa halvemmallakin. Tämä on hyvin perusteltua, mikäli objektiivisesti arvioiden yksi tai useampi jo aiemmin esitetyn listauksen perusteista toteutuu, kuten Kouvolan kaupungille kaupasta tuleva kokonaistaloudellinen etu. Tekniikka- ja ympäristötalon myynnin suurin haaste on ostajan löytyminen. Ison, korjausvelkaisen, osittain suojellun, väestökehitykseltään tappiollisessa kunnassa sijaitsevan toimitilarakennuksen myynti on haastavaa. Tekniikka- ja ympäristötalon toteutuva kauppahinta voi olla hyvin perustellusti käypää hintaa halvempi.

Kuusankosken tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytön yksi vaihtoehtoista on koko kiinteistön myyminen. Vaihtoehtona on myös ainoastaan rakennuksen myyminen, jolloin tontti myydään tai vuokrataan erikseen. Teky-raportissa sivulta 30 alkaen, on tarkasteltu ja kuvattu tekniikka- ja ympäristötalon myyntiä, myyntiprosessia, tontin myyntiä tai vuokrausta erikseen sekä rakennuksen, tontin ja koko kiinteistön arvoa ja käypää kauppahintaa. Kouvolan kaupunki on

päätynyt kiinteistön myyntiin kokonaisuudessaan. Koko kiinteistön myyntihinnaksi on asetettu 550 000 euroa. Tämä on käypä kauppahinta, kun huomioidaan tekniikka- ja ympäristötalon tasearvo ja arvioitu tontin arvo.

Teky-raportissa on myyntiin liittyen tarkasteltu lisäksi kiinteistön tontin myyntiä tai vuokrausta sekä uudisrakentamista tontille. Kaikkea rakentamista ohjaa lainsäädäntö ja erityisesti maankäyttö- ja rakennuslaki ja asemakaavan kaavamääräykset. Vuonna 2020 on astunut voimaan tekniikka- ja ympäristötalon ympäristön asemakaavamuutos, joka sallii muun muassa asuinrakentamisen kyseiselle tontille. Asemakaavamuutoksella on osaltaan haluttu mahdollistaa alueen tehokkaampi maankäyttö ja sitä kautta tehdä tekniikka- ja ympäristötalosta myyntikohteena kiinnostavampi. Tässä opinnäytetyön raportissa ei avata uudisrakentamiseen vaikuttavia tekijöitä maaomaisuuden, asemakaavamääräysten tai muiden tekijöiden osalta tämän tarkemmin. Teky-raportissa näitä tekijöitä on tarkasteltu sivulta 32 alkaen luvussa 5.1.1 Tontin myynti/vuokra ja sivulla 34 luvussa 5.1.2 Uudisrakentaminen tontille. Nämä tekijät ovat enemmän merkityksellisiä kiinteistön mahdolliselle ostajalle kuin Kouvolan kaupungille tarkasteltaessa tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytön vaihtoehtoja.

### **5.3 Käyttötarkoituksen muutos**

Kuntalaki ja kilpailulaki eivät kiellä kuntia ja kuntayhtymiä toteuttamasta taloudellista toimintaa ja kilpailemasta yritysten kanssa, mutta yritystoiminta ja kilpailu elinkeinonharjoittajien kanssa ei ole kuntien ydintoimintaa (Lith 2020, 7). Rakentamistoiminta tai muunlainen kiinteistöjen kehittämistoiminta ennen myyntiä voidaan Kuntaliiton mukaan niin ikään tulkita kuntalaisissa sellaiseksi toiminnaksi, jota kunta voi harjoittaa ainoastaan yhtiömuodossa (Kuntaliitto 2020).

Käyttötarkoituksen muutos Kouvolan kaupungin toteuttamana ei ole kovin todennäköinen tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytön vaihtoehto, mikäli kaupunki haluaa keskittyä kunnan ydintoimintaan. Kuitenkin käyttötarkoituksen muutos on potentiaalinen ja odotettukin vaihtoehto tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytöksi. Kuten aiemmin on todettu, niin tekniikka- ja ympäristötalon alueella tehtiin asemakaavamuutos, jolla on haluttu mahdollistaa asuin-, liike-,

toimisto- ja palvelurakennukset ja rakentaminen kiinteistön tontilla. Tämä mahdollistaisi edelleen rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen, koska aiemmin kaava salli ainoastaan hallinto- ja virastorakennukset.

Edellä todetun mukaan onkin perusteltua, että rakennuksen toiminnallinen kehittäminen rajattiin ulkopuolelle, kun tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytön vaihtoehtoja tarkastellaan Kouvolan kaupungin kannalta. Käyttötarkoituksen muutoksen toteuttaisi rakennuksen uusi omistaja. Tekniikka- ja ympäristötalon käyttötarkoituksen muutosta ja siihen vaikuttavia sekä siinä huomioitavia tekijöitä ei ole tässä opinnäytetyössä tutkittu kuin tietyin osin. Teky-raportissa sivulta 38 alkaen on nostettu esille muutamia tekniikka- ja ympäristötalon käyttötarkoituksen muutoksessa huomioitavia asioita. Näitä ovat muun muassa katualueilta kantautuva melu, kiinteistön sijainti kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeellä, luvanvaraisuus korjausrakentamisessa ja paloturvallisuus.

Tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytön vaihtoehtona käyttötarkoituksen muutos on ensisijaisesti toteutuva kiinteistön ostajan toimesta. Tavoitteena olikin tiedustella kiinteistökehittämistä harjoittavilta rakennusalan yrityksiltä heidän näkemyksiään Kuusankosken tekniikka- ja ympäristötalon kehittämisestä. Valitettavasti näihin tiedusteluihin ei saatu yhtään vastausta, kuten teky-raportissa sivulta 39 alkaen aiheesta kerrotaan. Vastaamattomuudesta ei voida tehdä suoraan johtopäätöksiä, mutta syitä voi pohtia. Mahdollisesti oikeita ihmisiä ei ole tavoitettu, ihmisillä ei ole ollut tarpeeksi aikaa tai tietoa vastata tai heillä ei ole ollut tekniikka- ja ympäristötalon kehittämiseen sanottavaa.

#### **5.4 Jatkokäyttö toimisto- tai vastaavina tiloina**

Työskentelytavat ja työympäristöt muuttuvat. Digitalisoituminen ja koronapandemia ovat muuttaneet työn toimintatapoja ja paikkasidonnaisuutta. Etätyöskentelyn rinnalle on noussut hybridityöskentely, monipaikkainen työ, jossa yhdistyy etätyö sekä työskentely fyysisesti työpaikalla (If Vahinkovakuutus Oyj s.a). Nämä muutokset osaltaan vaikuttavat etenkin toimistotilojen osalta tilatarpeiden muutoksiin.

Tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäyttöä toimisto- tai vastaavina tiloina on tarkasteltu teky-raportin luvussa 5.4, sivulta 40 lähtien. Mahdollisia toimistotilojen

käyttäjiä voisivat olla esimerkiksi kaupungin sisäiset käyttäjät, yhdistykset ja yhteisöt sekä aluekeskukset ja yritykset. Tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäyttäjiksi on teky-raportissa esitetty potentiaalisia toimijoita, mutta rakennuksen jatkokäyttöä ja sen kannattavuutta toimisto- tai vastaavina tiloina tulee tarkastella rakennuksen *käyttöasteen* kautta. Kiinteistöalouden instituutti KTI määrittelee käyttöasteen taloudellisena lukuna, joka ilmaisee käytössä olevien tilojen prosentuaalisen osuuden kokonaistilakannasta tietyillä osamarkkinoilla (Kiinteistöalouden instituutti KTI. s.a). Vuorostaan Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy:n tutkijat Häkkinen ja Ala-Kotila korostavat raportissaan Monikäyttöisyys ja muunneltavuus kestävässä rakentamisessa, että todellisesta rakennuksen käyttöasteesta puhuttaessa tulisi huomioida viikon ja vuorokauden kaikki tunnit sekä käyttötuntien käyttäjämäärät potentiaalsiin käyttäjiin verrattuna (Ala-Kotila & Häkkinen 2019, 20).

Tekniikka- ja ympäristötalon bruttoala on noin 5 190 brm<sup>2</sup>, josta alkuperäinen osa on noin 2 100 brm<sup>2</sup>. Teky-raportissa esitetään luvussa 5.4.7 Neliöt, sivulla 55, potentiaalisten toimijoiden tilatarpeita neliömääräisesti ilmaistuna. Koko rakennuksen KTI:n määrittelemä käyttöaste jää teky-raportissa esitettyjen potentiaalisten toimijoiden osalta todella matalaksi. Käyttöaste on matala, vaikka käyttöasteen tarkastelu rajataan koskemaan ainoastaan rakennuksen alkupe- räistä osaa. Käyttöaste olisi noin 22 prosenttia. Käyttöaste olisi vielä pienempi, jos käytettäisiin VTT:n tutkijoiden esittämää määritelmää käyttöasteesta. Rakennuksen merkittävä vajaakäyttö ei täytä sellaisia tavoitteita kuin resurssiviiv- saus ja energiatehokkuus. Rakennuksen vajaa käyttö ei siten ole taloudelli- sesti kestävä vaihtoehto. Tekniikka- ja ympäristötalon osalta merkittävin haaste toimistotilojen jatkokäytölle onkin toimijoiden löytäminen ja käyttöas- teen nostaminen kestäväälle tasolle.

Niin ikään energiatehokkuus tulee huomioida tekniikka- ja ympäristötalon jat- kokäytössä toimisto- tai vastaavina tiloina. Maankäyttö- ja rakennuslain mu- kaan energiatehokkuus ja sen parantaminen tulee huomioida luvanvaraisten korjaus- ja muutostöiden yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa (Maankäyttö- ja rakennuslaki 117.§). Tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäyttö toimisto- tai vastaavina tiloina ei vaadi toiminnal- lisia muutoksia, mutta kuntotarkastuksessa tehtyjen havaintojen perusteella



tarvittavat korjaustyöt todettiin merkittäviksi. Näin ollen tulee huomioida ympäristöministeriön asetus 2/17 rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta. Asetuksessa on määritelty laajamittainen korjaus, jolloin korjaus- ja muutostöihin ryhtyvän on lupaan tarvittavan suunnittelun yhteydessä laadittava toimenpiteet, joilla rakennuksen energiatehokkuutta aiotaan parantaa rakennusosittain, järjestelmittäin tai koko rakennuksen hankkeen laajuuden ja päättämänsä tavan mukaisesti. Asetuksen mukaan ”Korjaus on laajamittainen, kun rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleenrakentamiskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien”. (Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta. 2017.)

Energiatehokkuuden parantamisen vaatimukset tulee huomioida korjaustöissä, koska tekniikka- ja ympäristötalon osalta korjaus olisi asetuksen mukaan laajamittainen. Kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslaissa on mainittu, että suojeltujen rakennusten osalta energiatehokkuuden vaatimuksia ei sovelleta siltä osin kuin rakennuksen luonne tai ulkonäkö muuttuisi energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voi hyväksyä (Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 g §, 7). Kulttuurihistorialliset arvot eivät kuitenkaan ole automaattisesti este energiatehokkuuden parantamiselle, ja energiatehokkuuden vaatimuksien poikkeamistarpeen osoittaminen onkin korjaushankkeeseen ryhtyvällä (Nieminen & Nöjd 2018).

Energiatehokkuuden lisäksi tekniikka- ja ympäristötalon korjaustöissä tulisi huomioida eritoten esteettömyys ja sen parantaminen. Rakennuksen esteettömyydestä on annettu asetus 241/2017 esteettömyysasetus vuonna 2018. Asetuksen mukaan esteettömyyden soveltamisen lähtökohtana korjausrakentamisessa on esteettömyyden parantamisen tarkoituksenmukaisuus, jossa huomioidaan esimerkiksi rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja käyttötarkoitus (Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä 241/2017). Teky-raportissa on tarkasteltu rakennuksen esteettömyyttä luvussa 5.4.5, sivulta 51 alkaen.

Tekniikka- ja ympäristötalon alkuperäinen osa ei ole esteetön. Esteellisyys heikentää etenkin rakennuksen alkuperäisen osan jatkokäytön mahdollisuuksia toimisto- tai vastaavina tiloina, sillä se asettaa rajoituksia rakennuksen potentiaalisille käyttäjille ja toimijoille.

Osana tätä opinnäytetyötä laadittiin myös kuntalaiskysely, jonka tarkoitus oli selvittää kouvolaisten mielipiteitä tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytöstä. Kyselyn toteutuksesta, kyselyn luotettavuudesta, kyselyn vastauksista ja kyselyn tulosten analysoinnista on kerrottu teky-raportin luvussa kuusi, sivulta 56 lähtien. Kyselyyn vastanneista yhteensä 46 prosenttia oli sitä mieltä, että tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytön vaihtoehtona käyttö jatkuisi Kouvolan seudun yritysten, yhdistysten tai yhteisöjen toimisto- tai vastaavina tiloina. Kun edelliseen lisätään 12 prosentin osuus niistä vastauksista, joiden mukaan rakennuksen käyttö tulisi jatkua Kouvolan kaupungin omassa käytössä, niin kyselyyn vastanneista yhteensä 58 prosenttia on sitä mieltä, että tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytön vaihtoehto olisi käyttö toimisto- tai vastaavina tiloina.

## **6 TULOKSET JA JOHTOPÄÄTÖKSET**

Tämän opinnäytetyön tutkimuksen perusteella Kouvolan kaupungin kannalta taloudellisesti, kulttuurihistoriallisesti, teknisesti ja toiminnallisesti paras tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytön vaihtoehto on kiinteistön myynti kokonaisuudessaan. Jokaista jatkokäytön vaihtoehtoa tarkastellaan yksityiskohtaisemmin luvussa 6.1 Tulosten tarkastelu.

Tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytön vaihtoehtoa tarkasteltiin siitä näkökulmasta, mitä toimenpiteitä tai huomioita nämä jatkokäytön vaihtoehdot vaativat. Näitä toimenpiteitä, huomioita ja vaatimuksia esitettiin tämän opinnäytetyön aiemmissa luvuissa sekä laajemmin teky-raportissa. Tärkeimmät toimenpiteet ja huomiot olivat tiivistetysti seuraavan listauksen mukaiset:

### **Purkaminen**

- Tekniikka- ja ympäristötalon alkuperäinen osa on suojeltu, joten ainoastaan laajennusosan voi purkaa.

- Alkuperäisellä osalla ja laajennusosalla on yhteistä talotekniikkaa, joten laajennusosan purkaminen vaatii korjaus- ja muutostöitä alkuperäisessä osassa.
- Hankesuunnittelussa huomioitava työturvallisuus ja kiertotalous muun muassa teettämällä haitta-aine- ja purkukartoitus.

#### Myyminen

- Kunnan kiinteistökaupassa on huomioitava kunta- ja hallintolain sekä maakaaren säännökset, EU:n valtioneuvoston päätökset ja -määräykset sekä hyvän hallinnon yleiset oikeusperiaatteet.
- Päätös siitä myydäänkö vain rakennus vai koko kiinteistö tontteineen ja tästä seuraavat toimenpiteet.
- Potentiaalisten ostajien tavoittaminen ja kiinteistön myynnin toteutumisen haasteellisuus.

#### Käyttötarkoituksen muutos

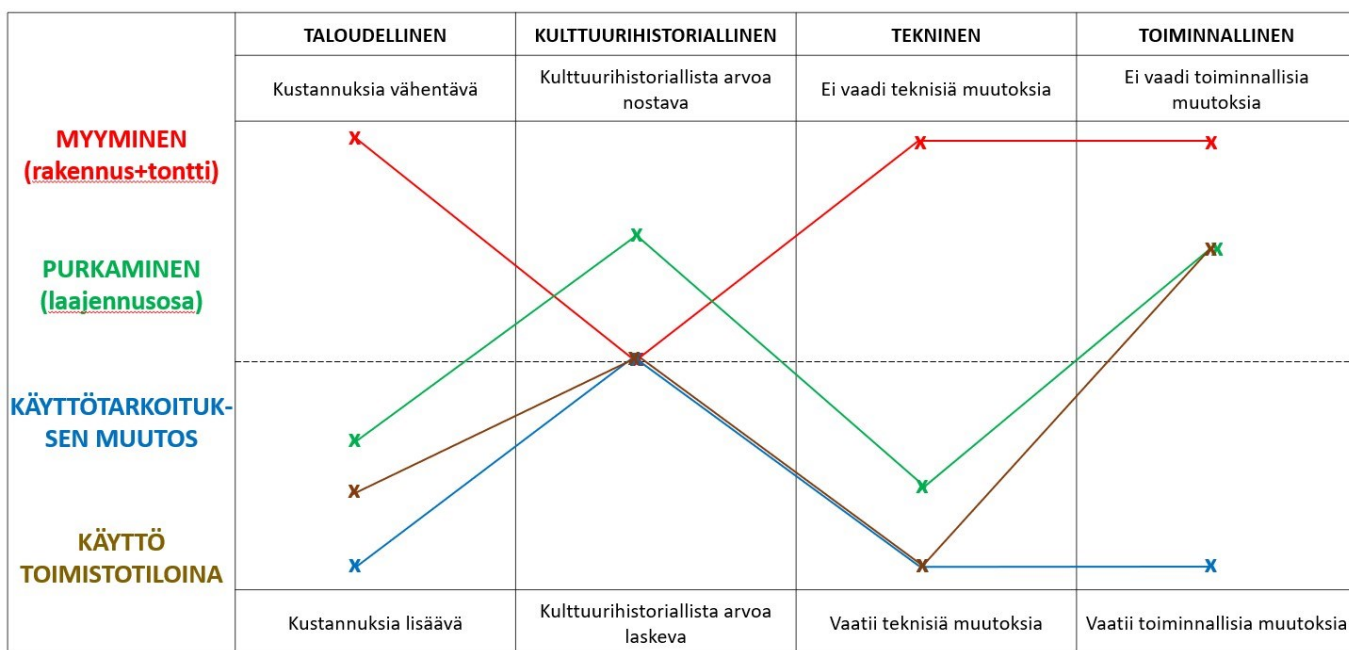
- Käyttötarkoituksen muutoksen mukainen toiminta ei ole kunnan ydintoimintaa eikä näin ollen tavoiteltava jatkokäytön vaihtoehto kunnan toteuttamana.
- tekniikka- ja ympäristötalon käyttötarkoituksen muutoksessa tulee huomioida muun muassa katualueilta kantautuva melu, kiinteistön sijainti kemikaalilaitosten konsultointivyyhykkeellä, korjaus- ja muutostöiden luvanvaraisuus ja paloturvallisuus.

#### Käyttö toimisto- tai vastaavina tiloina

- Tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäyttö Kouvolan kaupungin toimisto- tai vastaavina tiloina ei ole perusteltua, sillä Kouvolan kaupunki oli jo päättänyt luopua rakennuksen käytöstä tilatehokkuuden kehittämiseksi.
- Rakennuksen jatkokäyttöä toimisto- tai vastaavina tiloina tulee tarkastella rakennuksen käyttöasteen kautta, jotta käytön jatko on kestävästi perusteltua.
- Kuntalaiskyselyyn vastanneiden 58 prosentin mukaan jatkokäyttö tulisi olla käyttö toimisto- tai vastaavina tiloina.

### 6.1 Tulosten tarkastelu

Tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytön vaihtoehdot on esitetty muuttujamatriisissa kuvassa 8. Jokaista jatkokäytön vaihtoehtoa kuvaa saman väriset pisteet ja näiden pisteiden välinen jana. Pisteet janalla kuvaa, miten kyseessä oleva jatkokäytön vaihtoehto on arvioitu matriisissa olevien muuttujien kesken. Kouvolan kaupungin kannalta kestävin jatkokäytön vaihtoehto on se, missä mahdollisimman moni piste sijoittuu mahdollisimman ylös matriisissa. Vaihtoehdoista nousee selkeästi esille tekniikka- ja ympäristötalon myyminen, sillä se on ainoa vaihtoehto, jossa pisteitä sijoittuu matriisin yläreunaan. Huonoimpana vaihtoehtona Kouvolan kaupungin kannalta matriisissa esittäytyy tekniikka- ja ympäristötalon käyttötarkoituksen muutos.



Kuva 8. Tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytön vaihtoehdot ja niiden vaikutukset taloudellisesti, kulttuurihistoriallisesti, teknisesti ja toiminnallisesti (Sanna Saikkonen 2022)

On tärkeää huomata, että jatkokäytön vaihtoehdot on sijoitettu matriisiin oletuksella, että rakennuksen purkamisessa, käyttötarkoituksen muutoksessa ja käytössä toimistotiloina rakennuksen omistajuus, kustannukset ja kiinteistön kehittäminen säilyy Kouvolan kaupungilla. Tekniikka- ja ympäristötalon mahdollisen myynnin jälkeen voi toteutua mikä tahansa näistä jatkokäytön vaihtoehdoista. Kiinteistön uudella omistajalla on vastuu kustannuksista ja kiinteistön kehittämisestä. Seuraavaksi tarkastellaan jokaista matriisissa esitettyä jatkokäytön vaihtoehtoa tarkemmin.

**Myyminen** on Kouvolan kaupungin kannalta taloudellisesti kustannuksia vähentävää. Rakennuksen käyttö- ja ylläpitokustannukset siirtyvät uudelle omistajalle, kun tekniikka- ja ympäristötalo myydään. Toteutuvan kauppahinnan ylittäessä rakennuksen ja tontin sen hetkisen tasearvon, on myyminen siltäkin osin kustannuksia vähentävää. Kauppahinnan jäädessä tasearvon alle on myynti tappiollista, mutta pidemmällä aikavälillä säästetään rakennuksen käyttö-, ylläpito- ja korjauskustannusten poistuessa.

Kulttuurihistoriallisen arvon osalta on vaikea määrittellä, onko tekniikka- ja ympäristötalon myynti kulttuurihistoriallista arvoa nostava vai laskeva. Rakennus

on osittain suojeltu, joten rakennuksen uuden omistajan velvollisuus on huolehtia suojelumääräyksien toteutumisesta. Tällä perusteella voidaan olettaa kulttuurihistoriallisen arvon säilyvän vähintään nykyisellä tasolla. Riippuen uuden omistajan tekemistä toimenpiteistä, voi rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo lisäksi nousta. Tällainen toimenpide on muun muassa rakennuksen alkuperäisen osan ennallistaminen. Tekniikka- ja ympäristötalon myyminen ei vaadi teknisiä eikä toiminnallisia toimenpiteitä Kouvolan kaupungin osalta, jos rakennus myydään nykyisessä kunnossaan. Näiden toimenpiteiden puuttuminen näkyy edelleen taloudellista arvoa nostavana.

**Purkamisessa** on tärkeää huomioida kuka rakennuksen omistaa eli kenen toimesta purkaminen suoritetaan. Tässä tarkastelussa tekniikka- ja ympäristötalo on Kouvolan kaupungin omistuksessa eli purkamisen toimeksiantaja on Kouvolan kaupunki. Rakennuksesta purettaisiin laajennusosa ja osien välinen yhdyskäytävä. Taloudellisia vaikutuksia tarkastellessa tulee huomioida lyhyen ja pitkän aikavälin kustannukset. Purkaminen nostaa kustannuksia, koska purkaminen vaatii talotekniikan osalta muutos- ja korjaustöitä alkuperäiseen osaan, yhdyskäytävän ja alkuperäisen osan liitoskohdan ennallistamisen ja itse purku-urakasta syntyvät kustannukset. Nämä kustannukset ovat lyhytaikaisia ja kertaluonteisia. Pidemmällä aikavälillä säästetään käyttö- ja ylläpito-kustannuksissa rakennuksen pinta-alan vähentyessä noin 40 prosenttiin alkuperäisestä pinta-alasta. Samoin rakennuksen käyttöaste saadaan korkeammaksi, jos neliöitä on vähemmän.

Laajennusosan purkaminen nostaisi alkuperäisen osan kulttuurihistoriallista arvoa, kun purkamisen yhteydessä alkuperäistä osaa ennallistettaisiin vähintään julkisivun osalta yhdyskäytävän purkamisen johdosta. Kulttuurihistorialliseen arvon mahdolliseen nousuun tai laskuun vaikuttaa mitä puretun laajennusosan tilalle tulisi. Asemakaava mahdollistaa monenlaista rakentamista kiinteistön tontille. Kouvolan kaupunki päättää mahdollisista rakennusluvista.

Purkaminen vaatii teknisiä muutoksia alkuperäiseen osaan talotekniikan sekä julkisivun osalta. Näiden toimenpiteiden osalta ei ole tarkemmin laskettu töiden laajuutta tai kustannuksia. On hyvinkin mahdollista, että purkaminen vaatii teknisiä muutoksia enemmän kuin esitettyssä matriisissa on arvioitu. Tämä

vuorostaan vaikuttaa siihen, että purkaminen on enemmän kustannuksia lisäävää. Laajennusosaan ei kuitenkaan tarvitse tehdä kuntotarkastuksessa esitettyjä teknisiä korjaus- ja muutostoimenpiteitä, jos se puretaan. Toisin kuin olisi, jos laajennusosakin olisi jatkokäytössä. Toiminnallisia muutoksia purkamisen yhteydessä on vaikea arvioida. Käyttötarkoituksen muutoksen mukainen toiminta ei ole kunnan ydintoimintaa, joten voidaan olettaa, että purkamisen jälkeen rakennuksen alkuperäisen osan jatkokäyttö olisi toimisto- tai vastaavina tiloina. Näin ollen purkaminen aiheuttaisi korkeintaan vähäisiä toiminnallisia muutostarpeita. Tässäkin toiminnallisten muutosten tarpeiden määrittely on Kouvolan kaupungilla riippuen minkälaista jatkokäyttöä rakennuksen alkuperäisessä osassa olisi.

**Käyttötarkoituksen muutoksessa** on myöskin tärkeää huomioida, kuka rakennuksen omistaa eli kenen toimesta käyttötarkoituksen muutos tehdään. Kouvolan kaupungin toteuttamana käyttötarkoituksen muutos on todettu jo aiemmin epätodennäköiseksi vaihtoehdoksi. Matriisissa tarkastellaankin käyttötarkoituksen muutosta jatkokäytön vaihtoehtona Kouvolan kaupungin omittaessa tekniikka- ja ympäristötalon. Taloudellisesti käyttötarkoituksen muutos on kustannuksia lisäävää. Muutos esimerkiksi hotelliksi tai asuinrakennukseksi vaatii lukuisia toimenpiteitä, korjaus- ja muutostöitä. Lisäksi koko rakennuksen käyttö- ja ylläpitokustannukset jäävät kaupungille. Pitkällä aikavälillä kustannukset voivat vähentyä, jos käyttötarkoituksen muutoksella rakennukseen saadaan toimintaa, joka tuottaa vuokra- tai muita tuloja, ja joista jää voittoa käyttö- ja ylläpitokustannusten jälkeen.

Kulttuurihistoriallisen arvon nousua tai laskua on vaikea arvioida rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä. Myymisen yhteydessä uuden omistajan tulee huomioida rakennuksen suojelumääräykset, kuten myös käyttötarkoituksen muutoksen toimenpiteiden suunnitellussa ja toteutuksessa tulee suojelumääräykset huomioida. Tältä osin voidaan pitää perusteltuna, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy vähintään nykyisellä tasolla. Rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa nostaa, jos käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä halutaan korostaa rakennuksen kulttuurihistoriallisia tekijöitä, esimerkiksi sijoittamalla rakennukseen museotoimintaa.

Käyttötarkoituksen muutos vaatii teknillisiä ja erityisesti toiminnallisia toimenpiteitä ja muutoksia. Teknisiä muutoksia tarvitaan vähintään kuntotarkastuksessa esitettyjen korjaus- ja muutostoimenpiteiden osalta. Muut tekniset muutokset riippuvat siitä minkälaista toimintaa rakennukseen suunnitellaan. Asuinrakennuksella ja liikerakennuksella on esimerkiksi hyvin erilaiset turvallisuusvaatimukset, jotka tulee täyttää. Tarvittavat tekniset muutokset lisäävät kustannuksia ja vähentävät taloudellista kannattavuutta. Käyttötarkoituksen muutoksessa on selvää, että toiminnallisia muutoksia vaaditaan paljon. Muutos toimistorakennuksesta vaikkapa hotelli- tai palvelutaloksi muuttaa rakennuksen toiminnan kokonaan.

**Käyttö toimisto- tai vastaavina tiloina** on esitetty muuttujamatriisissa ruskean värisillä pisteillä ja niitä yhdistävällä janalla. Tässä jatkokäytön vaihtoehdossa on eniten muuttuvia tekijöitä, jotka riippuvat siitä mitä Kouvolan kaupunki päättää tehdä. Taloudellisesti käyttö toimisto- tai vastaavina tiloina lisää kustannuksia, koska tekniikka- ja ympäristötalon käyttö-, ylläpito- ja korjauskustannukset jäävät Kouvolan kaupungille. Rakennuksen käyttöasteen nostaminen myöskin taloudellisesti kestäväälle tasolle ei ole rakennuksen koon takia realistista, tai se on vähintäänkin haastavaa.

Rakennuksen jatkokäyttö vaatisi lisäksi vähintäänkin kuntotarkastuksessa esitettyjen toimenpiteiden toteuttamista ja nämä lisäävät kustannuksia. Teknisten muutosten osalta tulee huomioida energiatehokkuuden parantamisen vaatimukset. Vuorostaan toiminnallisten muutosten osuus on vähäinen. Edellä mainittujen lisäksi rakennuksen tehokkaampi kokonaisvaltainen hyödyntäminen vaatisi teknisiä ja toiminnallisia muutoksia esteettömyyden parantamiseen. Kulttuurihistoriallisen arvon suhteen jatkokäyttö toimisto- tai vastaavina tiloina ei nykytilanteesta merkittävästi nouse tai laske. Suojelumääräykset velvoittavat tässäkin. Korjaus- ja muutostöissä on suojelumääräykset huomioitava, jolloin rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo nousee. Ylläpito- ja korjaustöiden laiminlyönti johtaa kulttuurihistoriallisen arvon laskemiseen.

## 6.2 Toimenpide-ehdotukset ja jatkotutkimus

Kouvolan kaupungille Kuusankosken tekniikka- ja ympäristötalon myynti on taloudellisesti, teknisesti ja toiminnallisesti kestävin jatkokäytön vaihtoehto. Onkin selvää, että tekniikka- ja ympäristötalon myyntiä tulee edistää aktiivisesti. Myyntiprosessissa kannattaisi tehdä yhteistyötä Kouvola Innovation Oy:n ja Kouvolan Yritystilat Oy:n kanssa, kuten teky-raportissa todettiin luvussa 7 Jatkokäytön kehittämisvaihtoehdot ja jatkotutkimustarpeet sivulta 64 alkaen. Myynnissä kannattaa olla aktiivinen julkisia tiloja tarvitsevien suhteen kuten Kymsote, Kymenlaakson hyvinvointialue ja Senaatti-konserni. Tällä hetkellä on käynnissä muun muassa valtion palvelu- ja toimitilaverkkouudistus, jonka tarkoituksena on valtionhallinnon viranomaisten keskittyminen yhteisiin asiakaspalvelupisteisiin. Valtion palveluntuottajista uudistuksessa ovat mukana aluehallintovirastot, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset, Maahanmuuttovirasto, oikeusapu ja edunvalvontapalvelut, poliisin lupahallinto, Rikosseuraamuslaitoksen yhdyskuntaseuraamustoimistot, Maanmittauslaitos, työ- ja elinkeinotoimistot, Digi- ja väestötietovirasto, Ulosottolaitos, Verohallinto sekä osittain Kansaneläkelaitos (Valtiovarainministeriö 2021, 32). Kunnissa kannattaa seurata aktiivisesti näitä uudistuksia ja pyrkiä myymään tai vuokraamaan omistamiaan kiinteistöjä muille julkisille toimijoille.

Myynnin edistämisen toimenpiteenä aktiivisuus rakennusliikkeiden suuntaan voisi olla hyödyllistä. Tämän opinnäytetyön yhteydessä rakennusliikkeet eivät osoittaneet kiinnostusta jakaa ajatuksiaan tekniikka- ja ympäristötalon kehittämisen suhteen, mutta viestintä rakennusliikkeiden suunta voisi olla myynnin edistämisen kannalta hyödyllistä. Tietenkin lait, asetukset ja säännökset rajavat sen millä tavoin kunnan kiinteistökaupassa voidaan olla aktiivinen tai aloitteellinen ja tämä on huomioitava.

Julkiseen keskusteluun tekniikka- ja ympäristötalon kehittämisestä tulisi kiinnittää huomiota ja pyrkiä siihen, että keskustelussa on myönteinen henki. Tämä osaltaan rohkaisee potentiaalisia ostajia. Muutosvastarinta ei ole ikinä hyväksi myynnin edistämässä. Teky-raportin yhteydessä laadittu kuntalaiskysely tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytöstä oli yksi keino luoda osallisuuden tunnetta kuntalaisille ja antaa vaikuttamisen mahdollisuuksia. Vuorostaan Kouvolan kaupunki voi osaltaan vaikuttaa siihen, kuinka muutospositiivisen



kuvan se antaa itsestään kaupunkina. Tekniikka- ja ympäristötalon alueen kaavoitusmuutos tukee kehittämismyönteistä kuvaa. Kouvolan kaupungin rakennusvalvonnalla ja mielikuvalla heidän toiminnastaan on iso merkitys siinä, kuinka houkuttelevana sijaintina mahdolliset ostajat pitävät Kouvola.

Kunnan kiinteistökauppa on osaltaan kunnallista päätöksentekoa ja siksi poliittista toimintaa. Kunnan kiinteistön kauppaa koskevasta päätöksestä voidaan tehdä valitus, jolloin myyntiprosessi ei etene. Mahdollisten valitusten välttämiseksi olisi tarpeen selväsanaisesti tiedottaa luottamushenkilöille tekniikka- ja ympäristötalon myynnin merkitys kestävän tilahallinnan ja tilatehokkuuden näkökulmasta. Olisi tärkeää välittää myös kuntalaisille kuva, jossa tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytön parhaana ratkaisuna nähdään kiinteistön myynti. Näin toimimalla pyritään vähentämään todennäköisyyttä kiinteistön kauppaa koskevan päätöksen valittamisesta kuntalaisten tai luottamushenkilöiden toimesta.

Myynnin pitkittyessä olisi tarpeen tutkia rakennuksen mahdollista tilapäiskäyttöä. Teky-raportin selvityksen mukaan Kuusankosken alueella olisi tarvetta monitoimiyhteisötilalle. Monitoimiyhteisötilan kehittämisestä on kerrottu teky-raportissa laajemmin luvussa 5.4 Käyttö sellaisenaan toimistotiloina sivulta 40 lähtien ja sivulla 65, sekä tilapäiskäytöstä sivulla 53. Tekniikka- ja ympäristötalon tilapäiskäytön positiiviset ja negatiiviset vaikutukset rakennuksen myyntiin tulisi tarkastella huolellisesti etukäteen ennen tilapäiskäytön aloitusta.

Myynnin tukemiseksi voisi jatkotutkimusta tehdä siitä, miten rakennuksen suojelumääräykset vaikuttavat potentiaalisten ostajien ostohalukkuuteen ja kiinteistöjen kehittämiseen. Tutkimuksen kohteena voisi olla suojeltujen kohteiden toteutuneet myyntiajat ja toteutuneet myyntihinnat verrattuna rakennusten käypään arvoon. Lisäksi tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytön vaihtoehtona voisi tarkemmin tutkia yhteisöllistä monitoimitalokonseptia yhdessä eri sidosryhmien kanssa, esimerkiksi työpajatyöskentelynä. Muita jatkokäytön kannalta mahdollisia tutkimuksia olisi esteettömyyskartoitus, rakennushistoriaselvitys, rakennuksen kuntotutkimukset ja haitta-ainekartoitus. Ennen laajennusosan purkua tulisi laatia purkukartoitus hyvissä ajoin ennen varsinaista purkua. Näin purkamisesta syntyvä materiaali voidaan hyödyntää tehokkaasti kiertotalouden edistämiseksi.

## 7 POHDINTA

Tutkimuksen luotettavuutta ja pätevyyttä arvioidaan laadullisessa tutkimuksessa tutkimuksen validiteettia tarkastelemalla. Validiteetti ilmaisee kuinka hyvin mittaus- tai tutkimusmenetelmä vastaa sitä ilmiötä, mitä halutaan tutkia. Luotettavuutta arvioidessa täytyy tarkastella koko tutkimusprosessia suunnittelusta alkaen. Tämä tutkimus toteutettiin pääosin laadullisen tutkimuksen menetelmin, jotka ovat tapaustutkimuksessa käytetyimpiä menetelmiä. Luotettavuutta on pyritty todentamaan kuvaamalla tutkimuksen tutkimusmenetelmät luvussa 2.1 Tutkimuksen tavoitteet ja tutkimusmenetelmät.

Luotettavuuden osoittamiseksi tutkimuksen lähde- ja tutkimusaineistoa ja niiden analysointimenetelmiä on kuvattu luvussa 2.2 Lähde- ja tutkimusaineisto. Tutkimuksen luotettavuutta on haluttu tarkentaa hyödyntämällä aineistotriangulaatiota eli kerätä aineistoa eri tavoin ja eri lähteistä. Yksi luotettavuuden mittari laadullisessa tutkimuksessa on aineiston saturaatio eli kylläntyminen. Tutkimuksen laajuus ja osaltaan haasteet ihmisten tavoitettavuudessa vaikuttivat siihen, että aineiston kylläntyminen jäi osin saavuttamatta. Aineistotriangulaation hyödyntäminen tutkimuksessa tuotti kuitenkin syvällistä tietoa ja eri aineistot tukivat samaa tulosta. Tämä lisäsi tutkimuksen luotettavuutta. Tutkimuksen teoreettisessa osassa esitetään perusteita miksi Kouvolan kaupungin kannattaisi luopua tekniikka- ja ympäristöalasta. Tuloksissa jatkokäytön ensisijaisena vaihtoehtona esitetään rakennuksen myymistä, mikä vuorostaan tukee jo teoriaosuudessa perusteltua tarvetta luopua kiinteistöstä. Teoria- ja tutkimusosan yhteys lisää tutkimuksen luotettavuutta.

Reliabiliteetilla tarkoitetaan tutkimustulosten luotettavuutta ja tulosten toistettavuutta. Laadullisessa tutkimuksessa reliabiliteettia käytetään harvemmin luotettavuuden arvioinnissa. Tässä tutkimuksessa reliabiliteettia lisää se, että pääosin henkilökohtaiset tiedonannot on annettu sähköpostilla ja ovat dokumentoitu. Puhelinhaastatteluja pyrittiin välttämään eritoten luotettavuuden todentamisen kannalta. Kaikista puhelinhaastatteluista on kuitenkin muistiinpanot. Tilaajan toiveesta teky-raportin liitteeksi lisättiin runsaasti aineistoa, mitä tutkimuksessa käytettiin. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa aineiston dokumentointi ja saatavuus lisää tutkimuksen luotettavuutta.

Tutkimuksen lähtökohtana oli selvittää mahdollisimman monipuolisesti rakennuksen jatkokäytön mahdollisuuksia. Opinnäytetyön laajuus osoittautuikin tutkimuksen ensimmäiseksi haasteeksi. Työn rajausta tehtiin koko ajan tutkimuksen edetessä, jotta tutkimuksessa oli mahdollista saada syvällisempää tietoa ja tarkempia tuloksia.

Toisena haasteena oli tutkimuksen aikataulu. Opinnäytetyö aloitettiin syyskuussa 2021. Opinnäytetyö kuitenkin odotettua enemmän aikaa syysluku-kaudella 2021. Opinnäytetyön aikataulua piti venyttää. Ratkaisuna tutkimus jaettiin kahteen osaan, jossa ensimmäisessä osassa työn tilaajalle toimitettiin teky-raportti ja toisessa osassa teky-raporttiin pohjautuen laadittiin opinnäytetyön tutkimusraportti. Oli haasteellista ja aikaa vievää yhdistää nämä kaksi raporttia välttämättä tarpeetonta toistoa, kuitenkin niin että opinnäytetyöraportti on ymmärrettävissä ilman teky-raportin lukemista.

Opinnäytetyön alusta lähtien haasteena oli myös se, että tutkimuksessa oli minulle vieraita aihealueita. Tutkimuksen edetessä oli tarpeellista oppia ja omaksumaa paljon uutta tietoa, kuten erilaisia käsitteitä ja tietämystä kunnan kiinteistöomaisuudesta. Tähän tiedonhakuun kului paljon aikaa. Lisäksi yhtenä ongelmana oli jo aiemmin mainittu ihmisten tavoitettavuus. Tutkimuksessa jouduin ajoittain odottamaan vastauksia pitkän aikaa. Tämä hidasti työn etenemistä etenkin silloin kun odotin tietoa, mikä määritteli tutkimuksen rajaamista ja seuraavia tutkimusvaihtoehtoja.

Tutkimustuloksia havainnollistettiin kuvassa kahdeksan esitetyn muuttujamatriisin (sivulla 36) avulla. Matriisi osoittautui hyvin käyttökelpoiseksi työkaluksi kuvaamaan jatkokäytön eri vaihtoehtojen vaikutuksia neljän eri muuttujan kesken. Matriisista näkee lyhyellä vilkaisulla minkälaisia vaikutuksia jatkokäytön vaihtoehtojilla voi olla taloudellisesti, kulttuurihistoriallisesti, teknisesti ja toiminnallisesti.

Tulosten tulkitsemiseen matriisin avulla tulee kuitenkin suhtautua varauksella, sillä muuttujien suhde ei ole yksiselitteinen. Jatkokäytön eri vaihtoehtojen toteutustavoista riippuu minkälaisia toimenpiteitä mikäkin vaihtoehto vaatii. Näistä toimenpiteistä ei ole tässä tutkimuksessa tehty tarkempia korjaus- tai muutostyösuunnitelmia. Suunnitelmien puuttuessa tutkimuksessa ei tehty

myöskään varsinaista kustannuslaskentaa. Näin ollen kaikista jatkokäytön vaihtoehtoista ja niiden vaatimista toimenpiteistä ei ole kustannusarvioita eikä jatkokäytön vaihtoehtoja ole voitu yksiselitteisesti sijoittaa matriisiin. Sen sijaan tutkimuksessa on hyödynnetty yleisesti vastaavissa kohteissa tehtyjä toimenpiteitä ja niiden kustannuksia. Näillä perusteilla on voitu arvottaa jatkokäytön vaihtoehtojen vaatimien toimenpiteiden vaikutukset muuttujamatriisiin.

Matriisia kannattaa jatkossakin hyödyntää, kun halutaan arvottaa useampaa vaihtoehtoa useamman eri muuttujan kesken. Matriisin avulla voidaan kuvata useamman tekijän vaikutusta kuin perinteisillä nelikenttämalleilla, joissa on arvottamiseen vain kaksi akselia tai neljä kenttää.

Tämän työn tutkimuksenasettelussa ei tehty varsinaisia oletuksia. Kuitenkin voitiin pitää melko odotettuna tuloksena sitä, että kiinteistön myyminen on Kouvolan kaupungin kannalta paras vaihtoehto tekniikka- ja ympäristötalon jatkokäytölle. Tätä ennakkoajatusta tuki jo luvussa 4.4 Tyhjät tilat esitetyn kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali -tutkimushankkeen kyselyn tulos, jossa 82 prosentin mukaan rakennuksen myyminen tontteineen oli tyyppisin toimenpide rakennuksen jäädessä vaille käyttöä sekä rakennuksen myyntiä pidettiin tehokkaimpana toimenpiteenä tyhjiksi jääneiden kiinteistöjen kohdalla. Myös tässä opinnäytetyössä päädyttiin tähän samaan tulokseen tekniikka- ja ympäristötalon osalta.

Kouvolan kaupungin kannattaisi myynnin yhteydessä pohtia minkälaista käyttötarkoitusta ja toimintaa rakennukseen toivotaan esimerkiksi aluetaloudellisten vaikutusten perusteella. Jatkotutkimuksena voitaisiin tarkastella tekniikka- ja ympäristötaloon mahdollisesti sijoittuvien eri toimintojen aluetaloudellisia vaikutuksia.

Joka tapauksessa tekniikka- ja ympäristötalo on uudelle omistajalle monien mahdollisuuksien kiinteistö keskeisellä sijainnilla Kuusankosken keskustassa. Kuntalaiskyselyssäkin nousi esille monia jatkokäytön vaihtoehtoja, kuten toimistohotelli, museo, yhteisötila, hotelli sekä kulttuuri- ja koulutus-tila. Uusi omistaja mahdollistaa kiinteistön tontille uudisrakentamisen, mikäli laajenusosa puretaan. Uudisrakennukset voisivat esimerkiksi olla seniorikoteja ja alkuperäiseen osaan voisi keskittää yhteisöllistä senioritoimintaa sekä tarjota

palveluita. Kouvolan kaupungin kannattaisi yhteistyöllä uuden omistajan kanssa jatkaa tekniikka- ja ympäristöalan kehittämistä.

## LÄHTEET

- Ala-Kotila, P. & Häkkinen, T. 2019. Monikäyttöisyys ja muunneltavuus kestävässä rakentamisessa. VVT Technology 363. PDF-dokumentti. Saatavissa: <https://publications.vtt.fi/pdf/technology/2019/T363.pdf> [viitattu 8.3.2022].
- Bamberg, J., Jokinen, P. & Laine, M. 2007. Tapaustutkimuksen taito. Helsinki: Gaudeamus Helsinki University Press Oy.
- Hernberg, H. 2014. Tyhjät tilat. Näkökulmia ja keinoja olemassa olevan rakennuskannan uusiokäyttöön. Ympäristöministeriö. PDF-dokumentti. Saatavissa: <https://helda.helsinki.fi/handle/10138/135964> [viitattu 22.2.2022].
- If Vahinkovakuutus Oyj. s.a. Hybridityö ja työn järjestäminen. WWW-sivut. Päivitetty 16.6.2021. Saatavissa: <https://www.if.fi/yritysasiakkaat/vakuutus-set/henkilovakuutukset/hybridityo-ja-tyon-jarjestaminen> [viitattu 7.3.2022].
- Koppa. 2015. Tapaustutkimus. Jyväskylän yliopisto. WWW-dokumentti. Päivitetty 23.4.2015. Saatavissa: <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/tapaustutkimus> [viitattu 3.2.2022].
- Korhonen, E., Niemi, J., Ekuri, R., Oksanen, R., Miettinen, H., Parviainen, J., Haapanen, A. & Patanen, T. 2018. Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja. PDF-dokumentti. <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-287-507-5> [viitattu 7.2.2022].
- Kouvola kaupunki. 2022. WWW-sivut. Päivitetty 1.2.2022. Saatavissa: <https://www.kouvola.fi/kouvolankaupunki/kouvola-tietoa/tilastotietoa/> [viitattu 8.2.2022].
- Kouvola kaupunki, paikkatieto. 2022. Karttapalvelu. Saatavissa: <https://kartta.kouvola.fi/ims/> [viitattu 8.2.2022].
- Kiinteistöalouden instituutti KTI. s.a. Kiinteistöalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet. PDF-dokumentti. Saatavissa: <https://kti.fi/wp-content/uploads/Kiinteist%C3%B6talouden-ja-kiinteist%C3%B6johtamisen-keskeiset-k%C3%A4sitteet.pdf> [viitattu 8.3.2022].
- Kuntaliitto. 2020. Kunnan kiinteistökauppa. WWW-dokumentti. Päivitetty 19.8.2020. Saatavissa: <https://www.kuntaliitto.fi/laki/sopimukset-ja-vahingonkorvaus/kunnan-kiinteistonkauppa> [viitattu 3.2.2022].
- Kuusankosken -Kymintehtaan teollisuusympäristö. 2009. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Museovirasto. WWW-sivut. Saatavissa: [http://www.rky.fi/read/asp/r\\_kohde\\_det.aspx?KOHDE\\_ID=3998](http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=3998) [viitattu 21.2.2022].
- Lith, P. 2020. Kuntien liiketoiminta. PDF-dokumentti. Saatavissa: [https://www.yrittajat.fi/wp-content/uploads/2021/09/kilpailuneutraaliteetti\\_raportti\\_2020-1.pdf](https://www.yrittajat.fi/wp-content/uploads/2021/09/kilpailuneutraaliteetti_raportti_2020-1.pdf) [viitattu: 25.2.2022].

Maakuntien tilakeskus. 2020. Kuntien rakennuskannan tilannekuva vuonna 2020 ja ennusteet vuosille 2020–2040. PDF-dokumentti. Saatavissa: [https://www.maakuntientilakeskus.fi/wp-content/uploads/2020/10/Maakuntien-tilakeskus\\_Raportti\\_Kuntien-rakennuskannan-tilannekuva-vuonna-2020-ja-ennusteet-vuosille-2020-2040.pdf](https://www.maakuntientilakeskus.fi/wp-content/uploads/2020/10/Maakuntien-tilakeskus_Raportti_Kuntien-rakennuskannan-tilannekuva-vuonna-2020-ja-ennusteet-vuosille-2020-2040.pdf) [viitattu 8.2.2022].

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999.

Museovirasto. 2022. Rakennettu kulttuuriympäristö. WWW-sivut. Saatavissa: <https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/rakennettu-kulttuuriymparisto#Rakennetunymp%C3%A4rist%C3%B6nsuojelu> [viitattu 9.2.2022] ja <https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/rakennettu-kulttuuriymparisto/valtakunnallisesti-merkittavat-rakennetut-kulttuuriymparistot> [viitattu 21.2.2022].

Museoviraston valtakunnallinen karttapalvelu. 2022. Museovirasto. Saatavissa: <https://kartta.museoverkko.fi/?action=showRegistryItem&id=3998&registry=rky2000&mapLayers=20> [viitattu 9.2.2022].

Nieminen, J. & Nöjd, K. 2018. Energiatohokkuuden parantaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen korjaushankkeessa. Ympäristöministeriö. Helsinki 2018. PDF-dokumentti. Saatavissa: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-4823-1> [viitattu 9.2.2022].

RKY. 2020. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Kysymyksiä ja vastauksia. Museovirasto. PDF-dokumentti. Saatavissa: [http://www.rky.fi/read/asp/r\\_RKY\\_faq.pdf](http://www.rky.fi/read/asp/r_RKY_faq.pdf) [viitattu 21.2.2022].

RT 103097. 2019. Rakennustieto. Toimitilakiinteistön kuntoarvio.

Tilastokeskus. 2020. Kuntien avainluvut. Tilastotieto. WWW-dokumentti. Saatavissa: <https://www.stat.fi/tup/alue/kuntienavainluvut.html#?year=2021&active1=286> [viitattu 7.2.2022].

Valtiokonttori. 2022. Tutkihallintoa.fi. Kuntien väestörakenne. WWW-sivut. Saatavissa: <https://www.tutkihallintoa.fi/kunnat/kuntien-tilanneseuranta/kuntien-vaestorakenne/> [viitattu 7.2.2022].

Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä. 241/2017. Voimaantulopäivä: 1.1.2018.

Valtiovarainministeriö. 2019. Kuntien tiloja ja tilankäyttöä koskevan tietopohjan parantaminen. Valtiovarainministeriö. PDF-dokumentti. Saatavissa: <https://valtioneuvosto.fi/documents/10623/12176103/Tilaty%C3%B6ryhm%C3%A4n+loppuraportti+KAO+2019.pdf/87e020db-af5a-2189-46a4-e5b7734e93e4/Tilaty%C3%B6ryhm%C3%A4n+loppuraportti+KAO+2019.pdf?t=1553695498000> [viitattu 8.2.2022].

Valtiovarainministeriö. 2020. Kunnat käännekohdassa? Kuntien tilannekuva 2020. Valtiovarainministeriön julkaisuja 2020:13. PDF-dokumentti. Saatavissa: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-065-5> [viitattu 7.2.2022].

Valtiovarainministeriö. 2021. Valtion toimitilastrategian uudistamishankkeen työryhmä. Ehdotus valtion toimitilastrategiaksi 2030. PDF-dokumentti. Saatavissa: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-901-6> [viitattu 11.3.2022].

Ympäristöministeriö. 2003. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset. Opas 12. PDF-dokumentti. Saatavissa: <https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto-ja-kaavoitus/maankayton-suunnittelujarjestelma/asekaavoitus> [viitattu 18.2.2022].

Ympäristöministeriö. 2019. Kiertotalous julkisissa purkuhankkeissa. Hankinta-opas. Ympäristöministeriön julkaisuja 2019:31. Saatavissa: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-038-5> [viitattu 23.2.2022].

Ympäristöministeriö. 2021. Kiinteistön purkaminen. Ympäristö.fi. Päivitetty 12.1.2021. WWW-sivut. Saatavissa: [https://www.ymparisto.fi/fi-fi/rakentaminen/Kiinteiston\\_purkaminen](https://www.ymparisto.fi/fi-fi/rakentaminen/Kiinteiston_purkaminen) [viitattu 24.2.2022].

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta. 2/17. Voimaantulopäivä: 1.6.2017.