

EMILIA IHATSU

Oulun yliopisto, arkkitehtuurin osasto, yhdyskuntasuunnittelun laboratorio

Maaseudun rakennusten uusiokäyttö Saksassa ja meillä

Aktiivisessa käytössä olevien maatalousrakennusten määrä on romahtanut radikaalisti viimeisten vuosikymmenten aikana. Samansuuntainen kehitys jatkuu edelleen maatalouden rakennemuutoksen, tuotantotapojen muutosten ja maaltamuuton seurauksena. Koska EU:n maaseutupolitiikan eräs keskeinen tavoite on maaseudun elinkeinorakenteen monipuolistaminen, vanhojen rakennusten innovatiiviselle uusiokäytölle on tilausta. (Manner-Suomen maaseudun kehittämisohjelma 2007–2013).

Maaseutuverkosto organisoii tähän tematiikkaan liittyen syyskuussa 2010 opintomatkan entisen Itä-Saksan maaseudulle Brandenburgin osavaltioon, Spreewaldin ja Flämingin alueille. Matkan tavoitteena oli tutustua maatalousrakennusten uusiokäyttöratkaisuihin ja esimerkkeihin alueella, jossa maaseudun rakennemuutos on ollut hyvin voimakasta ja jatkuu edelleen. Opintomatka avasi näköaloja saksalaisten ja suomalaisten esimerkkien vertailuun sekä maaseudun rakennuskannan uusiokäytön haasteisiin. Tässä tekstissä pohditaan Saksan opintomatkan kokemuksia suomalaisen maaseudun kehittämisen näkökulmasta.

Opintomatalla huomio kiinnittyi kolmeen keskeiseen seikkaan: Ensinnäkin maaseudun omaehtoista toimintaa tuetaan EU-rakennetukien kautta. Tämä tuki myönnetään erilaisille verkostoituneille kokonaisuuksille, kuten oman alueelli-

sen tuotesertifikaatin rakentamiselle tai teemallisten virkistys- ja liikuntareitistöjen rakentamiselle. Erillisten pienten toimenpiteiden rahoittamisen sijaan rahoitetuille hankkeille on luonteenomaista laajempien, innovatiivisten ja rohkeiden kokonaisuuksien rakentaminen saman sateenvarjon alle. Niillä pyritään tukemaan maaseudun vetovoimatekijöitä.

Toinen havainto liittyi rahoituksen myöntöperusteisiin yksittäisissä kohteissa. Esimerkiksi Leader-toimintaryhmät eivät pääsääntöisesti pyri rahoittamaan perustoimintaa, vaan toimintaa, jolla saavutetaan selkeää lisäarvoa, jolloin myös laatuvaatimukset ovat tavallista korkeammat. Tällaiset vaatimukset voivat liittyä energiankulutukseen, terveellisyteen, turvallisuuteen, estetiikkaan laatuun tai vaikkapa viihtyisyyteen. Rakennuskohteissa on annettu erityismääräyksiä esimerkiksi normisäädöksiä laadukkaampien rakennusmateriaalien käytöstä, jolloin tukiehtojen avulla voidaan haluttaessa painottaa myös suojelullista näkökulmaa vanhojen rakennusten uusiokäytössä ja välttää sopimattomien, huonolaatuisten materiaalien käyttöä.

Kolmanneksi, kyläkokonaisuuksiin tai alueisiin kohdistuvissa uudistusprojekteissa lähtökohdiana on erityisesti fyysis-toiminnallisiin lähtökohditiin perustuva kokonaisuunnitelma. Alueen vanhimmat kylät olivat iältään yli 1000 vuotta vanhoja ja monenlaisia muutoksia kokeneita.

Näistä viimeisimpänä on tapahtunut jälkisosialistisella ajalla eli noin 20 viime vuoden aikana tehty kunnostus, joka on rahoitettu erityisellä (ja myös paljon kritisoidulla) solidaarisuusverolla. Sen myötä vanhoja rakennuksia on entisöity ja etenkin pintapuolisia viitteitä sosialistiseen menneisyyteen on häivytetty. Kylät ovat säilyneet rakenteellisesti kohtuullisen eheinä, koska laajamittaista uudisrakentamista ei ole juuri kohdentunut kyläkeskuksiin. Sosialistinen ajanjakso ei myöskään tuhonnut kylien struktuuria, vaan näkyvimmit toimenpiteet ovat kohdistuneet rakennusten ulkoasuun, kuten rakennusten julkisivuihin. Nämä ovat olleet kohtuullisesti ennallistettavissa. Sen sijaan DDR:n aikana rakennettiin kylien liepeille suurimittakaavaisia tuotantorakennuksia sekä sotilasmiehitykseen liittyviä rakenteita. Suuri osa näistä rakenteista on edelleen aloillaan, ja niiden uusiokäyttö ja hyödyntäminen muunlaiseen toimintaan on melkoinen haaste jo niiden suuren koon vuoksi.

Saksassa rakennerahoituksella pyritään ensin luomaan tarvittavat rakenteelliset edellytykset esimerkiksi matkailutoimintaa varten (kuten vuodepaikkoja tai pysäköintialueita), ja vasta seuraavassa vaiheessa tukiresurssija kohdennetaan toiminnalliseen sisältöön, kuten erilaiseen yritystoimintaan. Kokonaisu suunnitelman ansiosta rahoittaja voi paremmin arvioida myönnetyn tuen laajempia vaikutuksia ja pidemmällä aikavälillä kuin vain yksittäisen toimenpiteen tai toimijan osalta. Suomessa kyläympäristöjen kehittämistä lähestytään tähän nähden varovaisesti ja usein visuaalisesta tulokulmasta (esim. perinneaitaprojektit, risutalkoot jne.). Näillä on toki merkitystä kipinän luojina ja yhteisöllisyyden vahvistajina, mutta tulos jää helposti lyhytaikaiseksi, elleivät yksittäiset tempaukset jäsenny osaksi laajempaa viitekehystä.

Energia tuotannon maaseutumaisemaa

Opintomatkan aikana voitiin havaita, miten taloudellisen näkökulmien ja ekologisten (poliittisten) tavoitteiden yhteen nivominen muokkaa maaseutumaisemaa. Rakennuksen alkuperäinen funktio esimerkiksi karjasuojana on voinut menettää merkityksensä, mutta se on saanut uuden tehtävän au-

rinkopaneelien kiinnitysalustana. Sähkön syöttötariffi, jossa keskeistä on pitkäaikainen hintatakuu (Saksassa 20 vuotta), tekee energiainvestoinnit yksittäisille kansalaisille erittäin kannattaviksi huolimatta paneelien kohtalaisen korkeista hankintakustannuksista (Stern 2006: 366). Jopa puolittain käyttökelvottomiksi hajonneet ladot ovat saaneet katolleen uutuuttaan kiiltelevän aurinkopaneelivuorauksen. Uusiutuvan energian tuotanto on Saksassa konkreettisesti nähtävillä myös laajoilla peltoalueilla, joille on paikoitellen syntynyt valtaavan kokoisia tuulipuistoja. Toisaalta peltopinta-alasta kilpailevat bioenergiailaitokset. Poliittisesti merkittävä kysymys on, suositaanko maankäytössä ruuan vai uusiutuvan energiantuotantoa.

Suomalaisessa julkisessa keskustelussa maaseudun autioitumisesta, kulttuurimaiseman pusikoitumisesta ja vanhan rakennuskannan rappeutumisesta on puhuttu jo pitkään maaseudun tulevaisuuskuvana, joka toteuttaa ehkä jo itseään. Olisi syytä alkaa arvioida tilannetta uudelleen ja miettiä, pitäisikö maaseudun virallista tarinaa ryhtyä kirjoittamaan hieman toisin. Tulevaisuuden skenaariot ja maaseudun kehityksen suunnat osoittavat esimerkiksi lisääntyviä etätömahdollisuuksia ja asumispreferenssien muutokset antavat maaseudulle aivan uudenlaisia mahdollisuuksia (ks. Heimonen 2001) ja myös vanhalle rakennuskannalle, jonka purkaminen olisi kansantaloudellisestikin lyhytnäköistä. Elintason kohoaminen on muuttanut maalle muuttamisen statuksen nimenomaan laadulliseksi. Etenkin kohtuullisen hyvätuloisille lapsiperheille maaseutu ja kaupunkien reuna-alueet ovat houkuttelevia.

Uudisasukkailla ja paluumuuttajilla voi olla asuimistarpeisiin liittyviä vaatimuksia, joihin vanhat rakennukset harvoin sellaisenaan vastaavat. Uudisrakentamisen osalta haasteet liittyvät lisäksi maaseutumaiseman kannalta ongelmallisiin esikaupunkityyppisiin talomalleihin ja korjausrakentamisen osalta taas vanhaa rakennuskantaa tuhoavaan taitamattomaan tai ylimitoitettuun korjausrakentamiseen. Maaseudun arvokasta rakennuskantaa on osin pilattu myös ilmastonmuutokseen ja energiansäästöön vetoamalla. Erityisesti ikääntyvät asukkaat ovat olleet otollinen kohderyhmä erilaisten korjauspalveluiden myymiselle energiansäästön tai huolto-

Entisen DDR:n aikaisista maataloista noin 80 % oli yhteisomistuksessa. Sittemmin tilat on yksityistetty, mutta myös yhteisomistusmuotoisia yrityksiä (Agrar GbR) on alettu muodostaa uudelleen. Osassa kohteissa entinen rakennuskanta on voitu ottaa uudelleen lähes alkuperäiseen käyttöönsä, osassa ne on muokattu uuteen käyttöön. Tästä esimerkkinä vanha navetta, jonka parsiin on rakennettu majoitustiloja. Hotellivieraat saavat nukkua heinävuoteilla, ja hintakin on edullinen – noin 15 euroa/yö. Kuva: Emilia Ihatsu



vapauden nimissä. Tällöin on saatettu tehdä rakennusteknisesti arveluttavia ratkaisuja, rakennushistoriallisten tai -taiteellisten arvojen menettämisestä puhumattakaan.

Uusiokäytön hyödyt ja haasteet

Maaseudulla on perinteisesti hoidettu luonnon- ja kulttuuriympäristöä kestävä kehityksen periaatteita noudattaen – jo ennen kuin koko termi keksittiin. Kestävä kehityksen näkökulmasta ollaan onneksi heräämässä siihen, että rakennuksissa paljon olennaisempaa on rakennuksen kokonaistaloudellisuus ja sen olemassaolon aikainen hiilijälki kuin esimerkiksi seinän u-arvo. Maaseudun olemassa olevan rakennuskannan uusiokäyttöä ja elinvoimaisuuden säilyttämisen tärkeyttä voidaan perustella yhdyskuntataloudellisilla näkökohdilla. Hallitsematon muuttoliike maaseutualueilta kaupunkiin

aiheuttaa kustannuksia, kun uutta infrastruktuuria joudutaan rakentamaan kiireessä. Samaan aikaan muuttotappioalueilla syntyy kustannuksia vajaa-käyttöön tai tyhjilleen jäävistä rakennuksista.

Uusiokäyttö voi olla yhteiskunnallisen näkökulman ohella taloudellinen ratkaisu myös yksittäiselle kansalaiselle, mikäli vanhan rakenteen hyödyntäminen on laskennallisesti edullisempi vaihtoehto kuin uudisrakentaminen. Uusiokäyttöä voidaan perustella myös persoonallisena ratkaisuna, jolloin vanhan rakennuksen tuomilla arvoilla on merkitystä esimerkiksi yritystoiminnan kilpailuetuna. Uusiokäyttö voi olla myös kulttuurinen ratkaisu, jossa rakennuksen säilyminen uusiokäytön kautta nähdään itseisarvona sekä osana yhteistä kulttuuriperintöä ja kollektiivista muistia. Lisäarvon muodostuksessa on suunnittelulla ratkaiseva rooli: vanhan rakennuksen tuoma arvo voidaan helposti myös menettää asettamalla korjauksille

epärealistiset tavoitteet. Uusiokäyttöhankeeseen ryhtyvän onkin syytä ensimmäiseksi määritellä huolella omat intressinsä suhteessa vanhan rakennuksen tarjoamiin mahdollisuuksiin.

Maatilarakennusten uusiokäytön erityispiirteet

Aktiivimaatilat ovat avainasemassa maaseudun kulttuuriympäristöjen muovaajina. Ilman maatiloja ei ole myöskään olemassa maaseutua perinteisessä mielessä, vaan se on määriteltävä tällöin joksikin muuksi. Maaseutuelinkeinojen näkökulmasta käsin tarkasteltuna uusiokäytössä korostuu ennen muuta toiminnallisuus. Ensisijaista on tällöin löytää sellaisia uusiokäytön muotoja, jotka parhaimmillaan tukevat maaseudun toimijoiden omaa ydintoimialaa tai antavat mahdollisuuden kannattavien sivuelinkeinojen luomiseen kohtuullisilla investoinneilla. Toimijan näkökulmasta rakennustarpeet liittyvät lähestulkoon aina tuotannollisiin tarpeisiin ja toteutustavat linkittyvät taloudellisiin näkökohtiin. Maataloustuotantoon liittyy suuri joukko erilaisia määräyksiä ja ehtoja, kuten tuettuun maatilarakentamiseenkin. Toinen huomioon otettava seikka ovat tilan tulevaisuuteen liittyvät epävarmuustekijät, jotka liittyvät maatalouspolitiikan muutoksiin. Toisaalta tilan olisi kyettävä vastaamaan nopeasti tuotantoympäristössä tapahtuviin muutoksiin. Näistä kaikista seikoista johtuen tuotantorakennuksiin kohdistuu erilaisia vaatimuksia. Panostamalla hyvään suunnitteluun, jossa otetaan huomioon myös muuntojoustavuus siinä määrin kuin se on mahdollista, voidaan säästää tulevaisuuden investoinneissa. Mikäli tuotannon laajentaminen tai jopa tuotantosuunnan muutos on suhteellisen helppo toteuttaa, ei maaseutuyrittäjän tarvitse ottaa kertarakentamisella suurta ylläpidon riskiä.

Uusiokäyttö ei saisi olla itsetarkoitus, vaan sille tulee olla realistiset, taloudelliset ja toiminnalliset perusteet. Mikäli rakennukseen sijoitetaan epätarkoituksenmukaisia toimintoja, uusiokäytöstä voi aiheutua sekä suuria kustannuksia että vanhan rakennuksen identiteetin katoaminen. Uusiokäytössä tulisi pyrkiä ratkaisuihin, joissa uusi käyttö edistää rakennuksen säilymistä ja kustannukset jäävät al-

haisiksi. Oikeantyyppisellä huoltamisella ja ylläpidävällä korjauksella vanhojen rakennusten käyttöikä voidaan jatkaa hyvin pitkään: vanhat rakennukset on yleensä rakennettu hyvistä materiaaleista, koska ne ovat olleet arvokasta omaisuutta maatilalle. Uudemmat rakennukset sen sijaan aiheuttavat usein enemmän päänvaivaa, sillä niissä käytetyt teollisesti tuotetut materiaalit voivat olla sellaisia, että korjaaminen on lähes mahdotonta tai ainakin hyvin kallista. (Salminen & Alakomi 1993.)

Vanhojen rakennusten tila- ja rakenteelliset ominaisuudet voivat tarjota resurssin monille toimintoille ja esteettiset ominaisuudet puolestaan antaa lisäarvoa investoinnille. Oleellista on ymmärtää yksittäisten seikkojen sijasta koko arvonn muodostusketju: mikäli kohteen arvo nähdään yksipuolisesti vain fyysisissä rakenteissa ja toiminnallisuudessa, voidaan se surutta uusia tai poistaa. Mitättömältä vaikuttava, arkinenkin rakennus voi olla hyvin merkityksellinen maisemakokonaisuudelle (esim. ladot peltomaisemassa). Valitettavasti tällaiset arvot tiedostetaan usein vasta jälkikäteen. Toisaalta suojeluarvon määrittelyssä keskitytään turhan usein rakennusten yksityiskohtiin ja tyylilisten piirteitten säilyneisyyteen ja alkuperäisyyteen, jolloin huomiotta jää arvonn muodostuksen perusta eli fyysis-toiminnallinen kokonaisuus. Mikäli esimerkiksi alkuperäiset ikkunat on jo menetetty, rakennuksella voi olla edelleen sekä taloudellista että toiminnallista merkitystä. Kriittisintä vanhojen rakennusten kannalta on toiminnan loppuminen. Maatilan talouskeskus on toiminnallis-tuotannollinen kokonaisuus, jonka jokainen osa suorittaa sille määriteltyä erityistä tehtävää. Moni osaa arvostaa vanhoja pihapiirejä kokonaisuuksina, vaikka vajaa käytössäkin, mutta usein tyhjiilleen jääneet ja kenties huonoon kuntoon päässeet rakennukset koetaan siinä määrin häiritsevänä, että ne puretaan.

Lopuksi

Saksan maaseudulle kohdistunut opintomatka osoitti, että eri toimijoiden verkottuminen on tärkeää. Maaseudun rakennetun ympäristön suunnittelun parissa toimiville henkilöille tarvitaan ennen muuta nykyistä enemmän tietoa EU:n maaseudun kehittämisen linjauksista, maaseutuympäristöön

vaikuttavista tukitoimista ja erityismääräyksistä. Maaseutu ympäristöön kohdistuu erinäisten direktiivien ja tukiehtojen ohella joukko muutakin erityislainsäädäntöä maankäyttö- ja rakennuslain ohella. Eri säädösten mahdollinen ristiriitaisuus tai tulkinnallisuus maankäytön suhteen voi aiheuttaa maaseudun toimijoille tarpeettomia ristiriitatilanteita. Normi- ja taloudellisen ohjauksen lisäksi maaseutu ympäristöön kohdistuu erilaisia vapaa-muotoisia ohjauspyrkimyksiä, jotka normien sijasta lähtevät arvopohjaisista intresseistä. Eri tahojen välinen kommunikointi on kuitenkin usein vaikeaa tai sitä ei ole lainkaan, mikä voi pahimmillaan johtaa maankäyttöä koskeviin konflikteihin paikallistasolla. Yhteistyön edistäminen ja tiedonkulun parantaminen eri ohjausmuotojen välillä rakentaisivat pohjaa, jolta eri intressitahot voisivat nähdä kokonaisuhyödyt omaa näkökulmaansa laajemmin.

Keskeistä maaseudun vanhan rakennuskannan hyödyntämiselle on tarpeiden ja tavoitteiden onnistunut ja realistinen määrittely eli kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen. Toiseksi tarvitaan panoksia ja toimenpiteitä eli investointeja, tukimuotoja ja muun muassa omaa työpanosta. Näiden jälkeen voidaan arvioida hankkeiden tuloksia ja hyötyjä, kuten uudenlaisen yritystoiminnan ja työpaikkojen muodostumista tai vaikutuksia maaseudun kulttuuriympäristöihin. Eri toimijoiden yhteiseksi tavoitteeksi tulisi ottaa kestäväan kehitykseen ja olemassa olevan ympäristön arvoihin nojautuvan ekologisen ja energiatehokkaan uudisrakentamisen, uusiokäytön ja korjaamisen edistäminen maaseudulla.

LÄHTEET

- Heinonen, Sirkka 2001. Uudet suunnat maaseudun tulevaisuudelle. Tulevaisuuden tutkimuksen seura. Tulevaisuus sarja 7. Helsinki.
- Maaseutu ja hyvinvoiva Suomi. Maaseutupoliittinen kokonaisohjelma 2009–2013. Maaseutupoliittikan yhteistyöryhmän julkaisu 5/2009.
- Manner-Suomen maaseudun kehittämissuunnitelma 2007–2013. Maa- ja Metsätalousministeriö.
- Salminen, Kaapo & Tuija Alakomi 1993. Tyhjen maatalorakennusten uusi käyttö. Maatalouden tutkimuskeskus Vakola, tiedote 69/93.
- Silvasti, Tiina & Elina Laitalainen 2006. Elämää maatalouden jälkeen. Maaseudun uusi aika 14(2): 21–34. Saatavissa: <http://www.mua.fi/arkisto-mua-lehti/2006/>. [Viitattu 15.10.1010].
- Stern, Nicholas 2006. Stern Review on the Economics of Climate Change. Saatavissa: http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/+http://www.hm-treasury.gov.uk/independent_reviews/stern_review_economics_climate_change/stern_review_report.cfm. [Viitattu 15.10.1010].