



SATAKUNNAN MAASEUDUN



TYHJÄT
TUOTANTOTILAT
HYÖTYKÄYTTÖÖN

ABC-opas

maaseudun tyhjien tuotantotilojen
vuokrauskäyttöön



ESIPUHE

Maataloustuotannon aloilla kannattamattomien tilojen lopettaessa toimintansa jäljelle jää edelleen paljon tyhjentyneitä, mutta vielä käyttökelpoisia tuotantotiloja. Näillä mm. sikala- ja navettarakennuksilla on potentiaalia uusio- ja hyötykäyttöön ekologisesti ja kustannustehokkaasti. Usein rakennukset ovat jääneet tyhjilleen toiminnallisten vaatimusten muuttuessa, eivät niinkään rakenteellisen käyttökäytönsä tai elinkaarensa päättymisen vuoksi. Vanhat tuotantorakennukset on usein rakennettu huolella pitkäaikaiseen käyttöön, ja tuotantorakennukset soveltuvat usein kokonsa vuoksi hyvin tilaa vaativaan toimintaan. Rakennusten ympäristö on valmiiksi muovautunut ja useimmiten myös tarvittava infrastruktuuri, kuten tiet ja sähkö, ovat valmiina.

Tyhjillään olleen rakennuksen uusiokäyttö ja korjaaminen on kannattavampaa kuin purkaminen tai uuden rakentaminen. Keskeistä on tiedostaa, mitä konkreettisia näkökulmia on otettava huomioon tuotantotilojen uusio- ja hyötykäytössä. Suunnittelussa on tärkeää käyttää apuna päteviä asiantuntijoita, jotka tuntevat sopimusjuridiset asiat sekä rakennussäädösten vaatimukset käyttötarkoituksen muutoksissa.

Tämä on vuokraustoiminnasta kiinnostuneille tuotantotilojen omistajille laadittu sähköinen opas. Opas toteutettiin osana Satakunnan maaseudun tyhjät tuotantotilat hyötykäyttöön -hanketta. Hankkeen toteutti Satafood Kehittämisyhdistys ry. Hanketta on rahoittanut Satakunnan ELY-keskus Manner-Suomen maaseudun kehittämisrahastosta.

Lähde: Asiantuntija Mikko Eskola, Inspektor Oy: luentomateriaali 12.1.2023

www.satafood.net



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin

KIINTEISTÖTEKNILLINEN OSAAMINEN



Maaseudun tuotantorakennusten ekologinen ja kustannustehokas uusio- ja hyötykäyttö

Vanhat, tyhjentyneet tuotantotilat löytävät uuden käyttötarkoituksen – tavalla tai toisella

- Tuotantotiloja on otettu paljon hyöty- ja uusiokäyttöön liike-, ravintola-, virkistys- ja majoitustiloiksi, mutta myös uusiksi tuotantotiloiksi, kuten korjaamoiksi tai metallityöpajoiksi.
- Ensimmäisenä vaiheena on tilojen siivoaminen edellisen toiminnan jäljiltä
 - Tuotantoeläinkäytössä olleissa tiloissa on paljon orgaanisia aineita ja yhdisteitä. Niistä muodostuu hajuhaittoja ja ne houkuttelevat tuhoeläimiä.
 - Nämä tilat ovat yleensä alun perinkin suunniteltu kestämään perusteellista puhdistusta! Hajuja voidaan hävittää esim. otsonoinnilla.
- Tilojen korkeus ja lattioiden kunto ovat soveltuvuutta rajoittava tekijä
 - Usein tilat ovat matalia ja lattiat epätasaisia ja sisältävät mm. kiinnikkeitä, kallistuksia, pykälää ja epätasaista kulumaa.
 - Karsina- ja parsirakenteet, ruokintalaitteet ja -pöydät tuovat omat haasteensa. Näille kannattaa toki miettiä hyötykäyttöä!
 - Lattioiden tasoittaminen päälle valamalla tai koolamalla pienentää huonekorkeutta entisestään.
 - Usein kannattavin toimenpide on purkaa vanha lattia ja tehdä uusi hieman matalammalle. Tällöin lattian alla olevat viemäroinnit voi samalla korvata ja tehdä uusia putki- ja kaapelivetoja.
- Huonekorkeuden vähimmäiskorkeudelle on vaatimuksia useissa käyttötarkoituksissa.

Rakennuksen peruskunnossapito

- Kunnossapidon laiminlyönti muuttaa rakennuksen nopeasti taloudellisesta voimavarasta kulueräksi.
- Olemassa olevien rakennusten suurin arvo on siinä, että ne ovat aiemmassa toiminnassa jo maksaneet itsensä.
- Ajoissa toimiminen säästää rahaa!
 - Esimerkiksi vesikaton uusiminen maksaa vain murto-osan, jos se tehdään ennen pitkäaikaista vuotamista ja välipohjarakenteiden vaurioitumista.
 - Ajoissa tehdyn kateen vaihdon kustannukset ovat kohtuullisia ja niiden vaikutus mahdolliseen kuukausittaiseen tilavuokraan on maltillinen.
 - Näin tila on otettavissa hyötykäyttöön ja ehjäkatoinen ulkorakennus tuo lisäarvoa ja on viihtyisyystekijä.



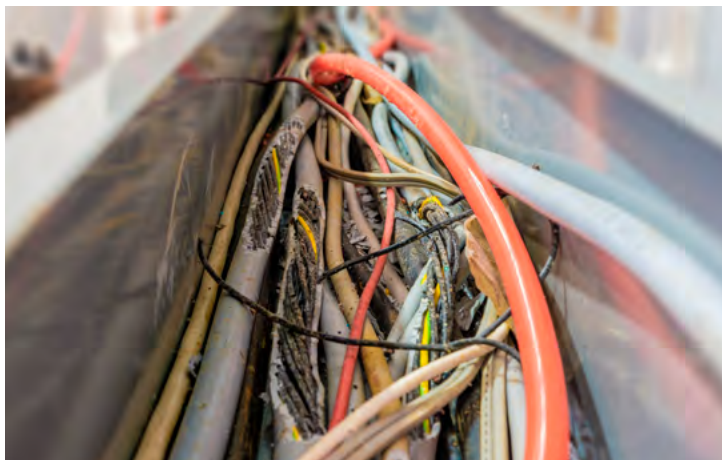


ERITYISHUOMIOT

Katto

- Ehjä vesikatto estää useat rakenteelliset vauriot ja sisällä olevan irtaimiston säilymisolosuhteet.
- Vanhat ilmanvaihdon torvet/hormit katolla ovat riskikohde, joista tai joiden juuresta voi vuotovesi päästä rakenteisiin.
- Vuotava vesikatto pitää korjata pikaisesti, jotta korjauskulut eivät nouse kohtuuttomiksi!
 - Tietyt katemateriaalit voivat sisältää asbestia, PAH-yhdisteitä tai muita haitta-aineita. Vanhoissa kattomateriaaleissakin on lyijyä.
 - Erityisesti...
 - Kiinnitä huomiota aluskatteeseen korjattaessa ja varsinkin kattoa uusittaessa.
 - Vain konesaumakatto tai bitumikermikatto voi olla painevesitiivis.
 - Valitse tyylisiin sopiva kate, jotta pihapiiri pysyy ilmeikkäänä.
 - Sinkitty aaltopelti on yksinkertaisuudessaan ajaton ja kustannustehokas sekä usein myös kierrätettävä. Se myös sopii useimpiin rakennuksiin ja säilyttää ne tuleville sukupolville.
- Tuotantorakennusten kattojen korjausta suunnitelles-





sa kannattaa tutustua Museoviraston korjauskortteihin! Niissä on paljon maalaisjärjellistä taustatietoa olemassa olevasta rakenteesta ja erilaisia korjaustapoja.

Sähköt

- Puutteet sähköturvallisuudessa voivat aiheuttaa henkilö- ja omaisuusvahinkoja
 - sähköisku
 - tulipalo
 - jäätyminen
 - tulviminen

→ Sähkötöitä saa tehdä vain ammattilainen!
- Tuotantotilojen sähköjohdot ja -kojeet ovat usein olleet kovassa kuormituksessa ja siten niiden kunto tulee tarkistaa säännöllisesti.
- Käsitellessä ja purkaessa vanhoja sähkölaitteita ja -johtoja tulee huomioida haitta-aineet.
 - Vanhoissa tummissa kangaskudosjohdoissa on PAH-yhdisteitä
 - Sähkökaappien takana olevat palosuojapahvit ovat asbestipitoisia.
 - Asbestia on lisäksi osassa bakeliittisiä sähkökalusteita, joista sitä voi irrota niiden rikkoutuessa.

- Sähkökaapeissa on usein kuolleita jyrssiä ja pölyä palovaarana.
- Vanhat sähköjohdot ovat myös sisustuksellinen elementti, eli niitä ei ehdoin tahdoin kannata purkaa, vaikka ne tulisivat käytöstä poistetuksi ja irrotettua sulake-aulusta. Uusia sähkökalusteita ja kaapeleita saa myös värillisinä.

LVI

- Vanhoissa tuotantotiloissa ilmanvaihto ja kosteuden poistuminen on mitoitettu tuotantoeläinten aineenvaihdunnan mukaan.
- Eläimet ja niiden lanta ovat tuottaneet myös huomattavasti lämpöä itsessään, joka on tehostanut osaltaan ilmanvaihtoa.
- Ilmanvaihtoreiteistä löytyy usein linnunpesiä ja muuta sinne kuulumatonta.
- Vanhoissa LVI-laitteissa on usein haitta-aineita:
 - Lämmityspotken eristeet sisältävät usein asbestia
 - Valurautaviemäreiden tiivisteinä on käytetty lyijyä
 - Erityisesti neliskanttiset ilmanvaihtokanavat ovat asbestilevyä



- PAH-yhdisteitä voi olla myös tiivistysaineissa
- Raskasmetalleja, myrkyjä ja asbestia on käytetty monissa vanhoissa maaleissa
- Tuotantotiloista on lähes aina viemärilinoja ja lattiakallistuksia nesteiden poistamista varten, joten niiden toiminta-periaate ja sijainti kannattaa pohtia tarkoin.
 - Eivät välttämättä sovi uusiin viemärintarpeiden käyttötarkoituksiin, mutta voivat olla hyödynnettävissä esimerkiksi kaapelien läpiviennissä.
- Paineellinen talousvesijohto lisää tilan käyttömahdollisuuksia, mutta luo myös vesivuotoriskin ja jäätymisriskin.
- Pääsulkuventtiilien toiminta kannattaa tarkistaa aina kesäaikaan
 - Venttiilien kumi- tai nahkatiivisteet ovat saattaneet hapertua tai saostua jumiin rautasakasta.
- Vesiliittymän tai -mittarin kokoa kannattaa myös harkita pienennettäväksi:
 - Alentaa usein vesiliittymän perusmaksua – huomioi, että vesilaitosten käytännöt vaihtelevat!
 - Mittarin vaihdon yhteydessä kannattaa myös pääventtiili vaihtaa ja varustaa tuloputki sulanapitokaapelilla.
- Vanhat LVI-putket ovat myös sisustuksellinen elementti, eli niitä ei kannata ehdoin tahdoin purkaa.
- Mahdolliset keskuslämmitysjärjestelmät ja niiden mitoitus tulevaan tarpeeseen vaativat huomiota!
- Muuratut piiput kannattaa pitää käyttökuntoon otettavina, vaikka niille juuri nyt ei olisi tarvetta. Huomioi, että...
 - Jälleenhankinta-arvo on korkea.
 - Huomioi suojaetäisyydet savupiipun tiloja remontoitaessa.
 - Minkkiverkko piipun päähän naakkojen esteeksi.
 - Piipun hattu (tai lähes umpeen pellitys).
 - Savupellit kannattaa jättää auki tai ottaa paikoiltaan.
 - Vanha muurattu hormi toimii myös poistoilmahormina.



Haitta-aineet

- Remontoitaessa vanhaa rakennusta tulee ennen töihin ryhtymistä selvittää sen haitta-aineet!
 - Näin vältetään altistuminen haitallisille aineille ja vältetään niiden leviäminen ympäristöön.
- Haitta-aineiden vaarallisuudessa on suuria eroja.
- Vaaratilanne ja altistuminen syntyy usein haitta-ainetta sisältävän rakennusosan rikkoontuessa. Kaikkia haitta-aineita sisältäviä rakenteita ei siis tarvitse poistaa.
- Usein talousrakennuksiin on varastoituna myös käyttämättömiä tai ylijääneitä haitta-aineita sisältäviä rakennusmateriaaleja.
 - Pienet määrät haitta-aineita sisältäviä rakennusosia voi toimittaa hyvin varustelluille jäteasemille. On suositeltavaa ensin kysyä ohjeistuksesta mm. pakkaamisen suhteen.
- Rakennusjätteestä ja niiden käsittelystä tulee pitää kirjaa.



Piha-alueiden kunnossapito

- Yleisimmät ongelmat
 - Kasvillisuuden liikakasvu
 - Romun kertyminen seinustoille
 - Vesien poisjohtaminen
- Lähtökohtaisesti vanhankin tuotantorakennuksen oville on hyvät kulkuväylät, sillä pihamaa on yleensä tehty kestämään esim. tuotantoeläinten ja niiden rehujen kuljetuksen ja siihen käytettävän kaluston.
 - Kulkureitit ja pihat kasvavat nopeasti umpeen ja kasvimaassa kertyy rakennusten seinustoille ja pihamaalle.
 - Kasvimassa
 - pidättää kosteutta
 - liejuntaa pihaa
 - lisää routimisen riskiä
 - haittaa kulkemista ja talvikunnossapitoa
 - lisää haittaeläinriskiä
- Peruskunnossapito
 - Rakennusten painuminen on yleensä niiden uppoamista kasvillisuuteen ja kasvimaassa.

- Rakennus ja piha voi olla tarpeen kuoria esiin kasvimaasta ennen sorastusta
- Kasvimassan humus heikentää sorapihan kantavuutta
- Kätevältä kaivinkoneenkuljettajalta homma käy nopeasti ja samalla voidaan poistaa juurakot.
- Ylijäämämaalle löytyy usein sijoituspaikka ja kestävien perinnekasvien juurakoita kannattaa hyödyntää muualla pihapiirissä.

- Pihapiirin ilmeen säilyttämiseksi kannattaa käyttää sorastukseen vastaavaa kiviainetta mitä piha-alueella jo on

- Punertavaa ja kellertävää soramurskettä ja luonnon soraa seulanpääkivineen on hyvin saatavilla Satakunnassa
- Heikommin tiivistyvä sora läpäisee vettä kalliomurskettä paremmin

- Ajoneuvojen kulkureitit, pysäköinti ja riittävät kääntymistilat on hyvä huomioida piha-alueiden kunnossapidossa

- Varastotilan ovelle tulisi päästä peruuttamaan isolla ajoneuvolla ja tilaa tulisi jäädä molemmin puolin
- Lumelle, sen varastoinnille ja sulamisvedelle on hyvä varata omat tilat

- Pihapiirin kasvillisuudella voidaan ohjata kulku pihamaalla ja rajata yksityistä pihaa.

- Rakennusten seinustoille ja pihamaan reunoille kertynyt romu tulisi pitää kurissa.

- Pintavesien pois johtaminen kallistuksin suojaa rakennuksen perustuksia kosteuskuormalta ja routimiselta

- Vanhoissa tuotantorakennuksissa on harvoin (enää toimivaa) salaojitusta

- Salaojituksen tarvetta tulee harkita tapauskohtaisesti
- tilan käyttötarkoitus ja olemassa oleva kunto huomioiden
- vuosikymmeniä ilman salaojia ollut rakennus ei kalliita salaojia välttämättä kaipaa
- uudet salaojat voivat aiheuttaa myös rakennuksen epätaisaista painumaa, jos kostea maaperä kuivuu painuu
- pintavesien poisjohtaminen laskee usein jo merkittävästi rakennuksen kosteuskuormitusta



- Pihan ja rakennusten valaisuun kannattaa kiinnittää huomiota
- Hyvä valaistus on monellakin tapaa turvallisuus- ja viihtyvyystekijä.

Rakennusvalvonta

- Rakennusvalvonta antaa ohjeita ja valvoo rakentajankin etuja ja eduksi annettua lainsäädäntöä rakentamiselle.
 - Kunnilla on omat rakennusjärjestyksensä.

Käyttötarkoituksen muutoksessa

- Tuotantorakennusta toiseen käyttötarkoitukseen muutettaessa lähtökohtaisesti on tehtävä vähintään käyttötarkoituksen muutosilmoitus rakennusvalvontaan ja vakuutusyhtiölle.
- Rakennusvalvonnasta saa tiedon, edellyttääkö käyttötarkoituksen muutokseen tehtävä korjaus kenties rakennusluoppaa tai muuta menettelyä. Rakennusvalvonnan tehtävä on neuvoa ja valvoa etujasi.
 - Huom! Elintarviketilojen määräykset ja terveystalon- ta sekä kokoontumistilojen määräykset ja esteettömyys.

- Käyttötarkoituksen muutos voi olla tarpeen ilmoittaa myös verottajalle, sillä tieto ei välttämättä kulje eri tietokantojen välillä.

Suunnittelu ja toteutus

- Hyvin suunniteltu on puoliksi tehty! Se on usein myös toimivampi ja kustannustehokkaampi.
- Ole sitkeä, pitkäpinnainen ja joustava, sillä vanhan muuttamisessa tulee aina yllätyksiä ja työaikaisia muutoksia.
- Kysy rakennusvalvonnasta mitä lupia tarvitset ja löytyykö vanhoja suunnitelmakuvia tai vastaavia muutoksia lähitöltä.
- Käytä osaavaa ja kiinnostunutta suunnittelijaa jo alkuvaiheessa!
- Käytä laadukkaita materiaaleja ja tarkoituksenmukaisesti.
- Muista talkoovakuutus ja työturvallisuus.



Hankemateriaalit ja lisätiedot

www.satafood.net



SATAKUNNAN MAASEUDUN



TYHJÄT
TUOTANTOTILAT
HYÖTYKÄYTTÖÖN



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin