



KOLUMNI

Jari Syrjälä

on LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry:n
toimitusjohtaja

KORJAAMATTA JÄTTÄMINEN ON TIETOINEN VALINTA

MAAMME RAKENNUSKANNAN kuntoon ei kiinnitetä riittävästi huomiota siten, että sen rapistumista ehkäistäisiin elinkaaren aikaisilla kunnossapitotoimenpiteillä. Monissa rakennuksissa iän perusteella odotettavat korjaukset tulevat omistajille yllätyksinä. Kun niihin ei ole varauduttu, ne jätetään tekemättä. Osakkaat eivät halua tai osaa toimia todellisen asiakasomistajan ja oman omaisuutensa isännöitsijän tavoin.

Korjaamatta jättäminen ja sitä myötä rakennusten rapistumaan päästäminen on tietoinen valinta. Korjausvelkaa syntyy, kun kunnossapito on vähäisempää kuin rakenteiden kuluminen. Määrä kertoo, paljonko rakennuksiin on jäänyt investoimatta, jotta ne olisivat käytön kannalta hyvässä kunnossa. Eri lähteiden mukaan korjausvelkaa on 25 miljardista eurosta jopa 50 miljardiin. Määrä on merkittävä suhteessa koko rakennuskannan 370 miljardin euron arvoon.

Suomessa on runsaat 1,2 miljoonaa asuinrakennusta, joissa on noin 2,9 miljoonaa asuntoa. Valtaosa nykyisistä asuintaloista rakennettiin 1960–1980-luvuilla, ja niiden teknisen elinkaaren arviointi on tehtävä lähiaikoina. Putki- ja julkisivuremonttien lisäksi tarvitaan muun muassa ikkuna-, vesikatto- ja taloteknisiä peruskorjauksia. Osa näistä rakennuksista ei ”läpäise katsastusta” esimerkiksi energiatehokkuusvaatimuksista tai syrjäytyneestä sijainnista johtuen. Purkaminen onkin tulevaisuudessa yhä todennäköisempi vaihtoehto energiasyöpöille, heikkokuntoisille ja vaikeasti korjattaville tai toiseen käyttötarkoitukseen muunnettaville rakennuksille.

Talonrakentamisen tuotannon runsaan 22 miljardin euron kokonaisarvosta korjausrakentamisen osuus oli vuonna 2014 yli puolet. Osuus on pienempi kuin muissa Pohjoismaissa ja Keski-Euroopassa, joissa korjaaminen muodostaa 60–70 prosenttia rakentamisesta. Tähän vaikuttavat rakennuskannan iän

lisäksi kehittynyt korjausrakentamisen kulttuuri ja yhteiskunnan tuet.

Suunnitelmallinen kiinteistönpito ja osaava korjaaminen ovat avainasemassa, kun 1960–1980-lukujen asuntojen korjaustarpeita ryhdytään ratkomaan. Kiinteistöjen ylläpitokulttuuri on ollut löyhää ja amatöörimäistä. Korjausrakentaminen on edelleenkin sivuraiteella alan tutkimuksessa ja koulutuksessa.

Kiinteistö- ja rakennusalan keskeiset toimijat arvioivat kesäkuussa Korjausrakentamisen strategian 2007–2017 toimeenpanon tilaa. Asiantuntijat totesivat, että tarvitaan ryhtiliike, jotta rakennuskannan korjausvaje saadaan kurottua umpeen. Ryhmä esitti joukon toimenpiteitä, joilla rakennuskanta saadaan tehokkaammin parempaan kuntoon.

Ensiksikin asiantuntijat muistuttivat, että kiinteistönomistajat ovat avainroolissa korjauskulttuuriin liittyvän muutoksen aikaansaamisessa. Keskeistä on saada omistajat tiedostamaan suunnitelmallisen kiinteistönpidon merkitys ja sitä kautta ylläpitämään, korjaamaan ja kehittämään kiinteistöjään oikein.

Työryhmän mielestä kiinteistöjen ylläpito- ja korjauspalveluissa on merkittävästi tehostamisen varaa. Esivalmisteiden ja teollisten korjausmenetelmien käyttö on edelleen vähäistä. Halvin hinta ei tuo parasta lopputulosta.

Korjaaminen vaatii erityyppistä osaamista ja toimintatapa kuin uudistuotanto. Asiantuntijat painottavat lisä- ja täydennyskoulutusta sekä koulutuksen ja työelämän tiiviimpää vuorovaikutusta.

Kiinteistönpidon tosimailmassa fakta on, että vaikka korjaaminen lisääntyy 2–3 %:n vuosivauhdilla, korjausvaje kasvaa. Toteutumatta jää Korjausrakentamisen strategian toimeenpanosuunnitelman slogan ”Suomi satavuotisjuhlaan”. ■