

Korjausrakentamisen strategia 2007-2017

**Linjauksia olemassa olevan rakennuskannan
ylläpitoon ja korjaamiseen**

Korjausrakentamisen strategia 2007-2017

**Linjauksia olemassa olevan rakennuskannan
ylläpitoon ja korjaamiseen**

Helsinki 2007

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ



YMPÄRISTÖMINISTERIÖN RAPORTTEJA 28 | 2007
Ympäristöministeriö
Asunto- ja rakennusosasto

Taitto: Leila Haavasoja

ISBN 978-952-11-2952-0 (PDF)
ISSN 1796-170X (verkkokj.)

LUKIJALLE

Ympäristöministeriö asetti keväällä 2005 työryhmän, jonka tehtävänä oli valmistella korjausrakentamisen strategia. Strategiatyön päätavoitteiksi asetettiin ennakoivan kiinteistönpito- ja korjauskulttuurin edistäminen ja rakennuskannan sopeuttaminen muuttuviin tarpeisiin. Strategian on laadittu ympäristöministeriön vetämänä ja laajassa yhteistyössä alan keskeisten toimijatahojen kanssa. Strategia kohdistuu koko rakennuskantaan, muttei sisällä infrastruktuurin kunnossapitoa.

Maamme rakennuskannan korjaustarve on merkittävä. Suunnitelmallisella ja oikea-aikaisella korjaustoiminnalla voidaan merkittävästi säästää kustannuksia kiinteistön elinkaaren ajalla ja samalla säilyttää hyvä palvelutaso. Näin voidaan toteuttaa paremmin myös laadullisia parannustoimenpiteitä.

Korjausrakentamisen strategia sisältää toimenpide- ja kehittämislinjaukset vuoteen 2017. Läpimenevinä teemoina strategiassa korostuvat asukas- ja käyttäjälähtöisyys, kestävä kehityksen mukainen säästävä korjaaminen, sekä rakennuksen ominaispiirteiden huomioon ottaminen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Strategian vision mukaisesti vasta tiedostavien käyttäjien ja kiinteistöomistajien muodostaman kysynnän, osaavan ja monipuolisen palvelutarjonnan sekä toimivan viranomaisohjauksen kautta luodaan edellytykset rakennuskannan hyvälle hoidolle. Strategia jäsentyy neljään kehittämislinjaan, jotka ovat rakennusten ylläpitokulttuurin kehittäminen, korjausprosessien ja ohjauksen kehittäminen, korjausrakentamisen osaamisen parantaminen ja resurssien turvaaminen sekä korjaamisen tietotarpeiden tyydyttäminen. Linjausten toteuttamiseksi esitetään kolmetoista toimenpidettä.

Nykyisen hallituksen ohjelmassa on otettu huomioon korjausrakentamisen kehittämistarpeet. Hallitusohjelman mukaisesti strategiasta *tehdään valtioneuvoston periaatepäätös, jossa määritellään tavoitteet ja valtion panostus moninkertaistuvan peruskorjaustarpeen hallitsemiseksi.*

Korjausrakentamisen strategian valmistuminen on merkittävä askel maamme rakennuskannan korjaamisen ja ylläpidon kehittämisessä. Strategian toimenpiteiden toteuttaminen on rakennus- ja kiinteistöalan yhteinen haaste. Toimeenpanossa keskeistä on alan toimijoiden vahva sitoutuminen asioiden eteenpäinviemiseen. Laajana yhteistyönä laadittu strategiatyö antaa tälle hyvän lähtökohdan.

Saatuaan työnsä päätökseen korjausrakentamisen strategiatyöryhmä luovuttaa *Korjausrakentamisen strategian 2007-2017 – Linjauksia olemassa olevan rakennuskannan ylläpitoon ja korjaukseen* asuntoministerille.

Helsingissä, 3. päivänä heinäkuuta 2007

Korjausrakentamisen strategiaa laatinut työryhmä esittää yksimielisesti strategisia toimenpiteitä ja linjauksia olemassa olevan rakennuskannan ylläpitoon ja korjaamiseen korjausrakentamisen vision saavuttamiseksi.

rakennusneuvos Erkki Laitinen
ympäristöministeriö
(työryhmän puheenjohtaja)

hankepäällikkö Merja Laitinen
Valtion asuntorahasto

osastonjohtaja Maire Mattinen
Museovirasto

asiakasjohtaja Pekka Pajakkala
Valtion teknillinen tutkimuskeskus VTT

tarkastusinsinööri Jyrki Kauppinen
Rakennustarkastusyhdistys RTY ry

rakennusneuvos Heikki Aho
ympäristöministeriö

johtaja Jukka Pekkanen
Rakennusteollisuus RT

asuntoneuvos Raija Hynynen
ympäristöministeriö

toimitusjohtaja Tero Heikkilä
Suomen Isännöintiliitto ry

yli-insinööri Seppo Mauramo
ympäristöministeriö

toimitusjohtaja Harri Hiltunen
Suomen Kiinteistöliitto ry

yliarkkitehti Minna Perähuhta
ympäristöministeriö

lakimies Ulla Hurmeranta
Suomen Kuntaliitto ry

rakennusneuvos Matti Vatiö
ympäristöministeriö

kehitysjohtaja Erkki Aalto
Asunto-, toimitila- ja rakennuttaja-
liitto RAKLI ry

yliarkkitehti Harri Hakaste
ympäristöministeriö,
työryhmän sihteeri

ylitarkastaja Martti Pelkkikangas
Uudenmaan ympäristökeskus

yli-insinööri Juha-Pekka Maijala
ympäristöministeriö,
työryhmän sihteeri

ylivohtaja Hannu Rossilahti
Valtion asuntorahasto

SISÄLTÖ

Strategian laadinta	7
1 Korjausrakentamisen toimintaympäristöstä	9
2 Korjausrakentamisen visio ja strategiset päälinjat	17
Korjausrakentamisen visio vuoteen 2017	17
Strategiset päälinjat	18
3 Strategisten päälinjojen mukaiset toimenpiteet	19
3.1 Rakennusten kunnossapito- ja korjauskulttuurin synnyttäminen ja vakiinnuttaminen	19
3.2 Korjausrakentamisen prosessien ja ohjausvälineiden kehittäminen	21
3.3 Osaamisen lisääminen ja resurssien turvaaminen	26
3.4 Korjausrakentamisen tietotarpeiden tyydyttäminen	28
4 Strategisten toimenpiteiden toteuttaminen ja seuranta	30
Liite 1 Strategiset toimenpiteet, kooste	32
Liite 2 Strategian laadintaan osallistuneet tahot	34
Liite 3 Strategian vaikutusten arviointi	36
Liite 4 Korjausrakentamisen sidosryhmäkyselyn tulokset	39
Liite 5 Kooste strategiakyselyn tuloksista	41
Liite 6 Kulttuuriympäristön ja korjausrakentamisen käsitteitä	44
Kuvailulehti	48



Kuva: Pentti Hokkanen

Strategian laadinta

Korjausrakentamiseen ja rakennusten ylläpitoon kohdistuvien ja voimistuvien kehittämistarpeiden koordinoimiseksi ympäristöministeriö asetti 22.3.2005 laaja-alaisen työryhmän valmistelevaan korjausrakentamiselle strategiaa.

Korjausrakentamisen strategian laadinnassa on käsitteily kohdennettu talonrakentamiseen ja se koskee kaikkia rakennustyyppisiä. Rakennettu infrastruktuuri on rajattu tämän käsittelyn ulkopuolelle.

Toiminta- ja työskentelytavat

Korjausrakentamisen strategian työryhmän työskentelytapoja olivat yleis- ja työ- sekä nk. teemaryhmäkokoukset. Lisäksi toteutettiin kaksi kyselyä.

Alustavien strategisten tavoitteiden jalostamiseksi perustettiin kullekin aihealueelle nk. teemaryhmät. Teemaryhmien työhön (kevät ja syksy 2005) osallistui varsinaisten työryhmän jäsenten lisäksi työryhmän ulkopuolisista asiantuntijoita, joita kuultiin joko kertaluonteisesti tai he osallistuivat kiinteästi teemaryhmän toimintaan. Teemaryhmien tehtävänä oli kartoittaa ja analysoida teemaa koskevaa ongelmakenttää, määrittää käsittelyn laajuus ja tehdä siihen liittyvät rajaukset sekä löytää liittymät muihin strategisiin teemoihin, hahmottaa teemaan liittyvät kohderyhmät toimenpiteiden vastuutahoiksi, kartoittaa teemaan liittyviä meneillään olevia prosesseja sekä tuottaa kehittämistarpeita ja toimenpiteitä strategisten tavoitteiden pohjaksi.

Yleis- ja teemaryhmätyöskentelyn tueksi toteutettiin internetpohjainen sidosryhmäkysely (syksy 2005), jolla kartoitettiin alustavien aihealueiden mukaista nykytilannetta, ongelmia ja kehitysehdotuksia keskeisiltä alan toimijoilta. Varsinaisten strategisten linjausten ja tavoitteiden selkeydyttyä toteutettiin sidosryhmäkysely uudelleen tavoitteiden arvioimiseksi syksyllä 2006. Molempien kyselyjen kohderyhmä koostui laaja-alaisesti alan toimijoista.

Strategisten toimenpiteiden hiomiseksi pidettiin kaksi työkokousta, joissa keskityttiin strategisten toimenpiteiden laadintaan ja kiteyttämiseen. Ensimmäinen työkokous pidettiin syyskuussa 2006 Tukholmaan tehdyn tutustumiskäynnin yhteydessä, jossa tutustuttiin korjausrakentamisen ohjaukseen Ruotsissa sekä sikäläisiin lähiuudistushankkeisiin. Toinen työkokous pidettiin joulukuussa 2006.

Osana strategian laadintaa tehtiin strategisille toimenpiteille vaikutusten arviointi keväällä 2007. Työryhmä toteutti itse vaikutusten arvioinnin ensimmäisen vaiheen, jossa strategisia toimenpiteitä arvioitiin viiden osa-alueen suhteen (taloudelliset, työllisyys-, yhteiskunnalliset, sosiaaliset ja ympäristövaikutukset). Arvioinnin tavoitteena oli löytää toimenpiteiden laajoja vaikuttavuuden syy-yhteyksiä ja nostaa esille edelleen toimenpiteiden tiivistämis-, karsimis- ja yhdistämistarpeita. Ryhmän tekemän arvioinnin tarkoituksena oli myös yhtenäistää ryhmän käsityksiä toimenpi-

teistä. Ryhmän tuottamasta vaikuttavuusarvioinnista pyydettiin vielä ulkopuoliselta taholta arvio.

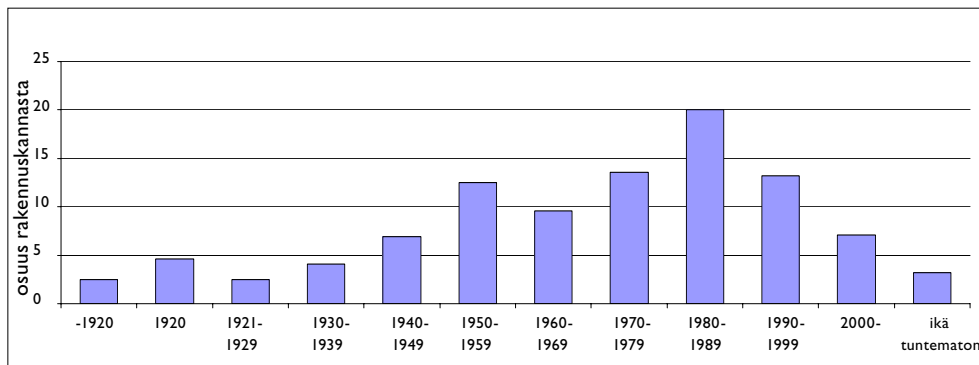
Strategisten toimenpiteiden vaikutukset arvioitiin osana strategian laadintaa keväällä 2007 viiden osa-alueen (taloudelliset, työllisyys-, yhteiskunnalliset, sosiaaliset ja ympäristövaikutukset) suhteen. Arvioinnin tavoitteena oli kartoittaa toimenpiteisiin liittyviä syy-yhteyksiä sekä nostaa esille toimenpiteiden tiivistämis-, karsimis- ja yhdistämistarpeita. Arvioinnin tarkoituksena oli myös yhtenäistää ryhmän käsityksiä toimenpiteistä. Vaikutustenarvioinnin vastauksissa oli selvästi myönteinen painotus.

Strategiatyön yhteydessä suunniteltiin alustavasti myös strategian toteuttamisen ja seurannan koordinoitua ja organisoitua.

1 Korjausrakentamisen toimintaympäristöstä

Rakennukset muodostavat runsaan puolet ja rakennettu ympäristö kokonaisuudessaan lähes kolme neljäsosaa Suomen kansallisvarallisuudesta. Rakennuskantamme arvoksi on vuonna 2005 laskettu noin 285 miljardia euroa, josta asuinrakennuskannan osuus on yli 60 %, vastaten arvoltaan yli 170 miljardia euroa. Rakennuskannan tilalla on siis keskeinen merkitys kansallisvarallisuutemme arvon säilyttämisessä.

Rakennuskannan laatu, toimivuus ja palvelukyky vaikuttavat välittömästi yksilöiden jokapäiväiseen hyvinvointiin ja kansalliseen kilpailukykyyn. Pitkällä aikavälillä rakennuskannan toimivuus on keskeinen tekijä kestäväen kehityksen toteutumisessa. Koska rakennuskantamme uusiutuu hyvin hitaasti, korjausrakentaminen on välttämätön väline kannan laadulliseen kehittämiseen.



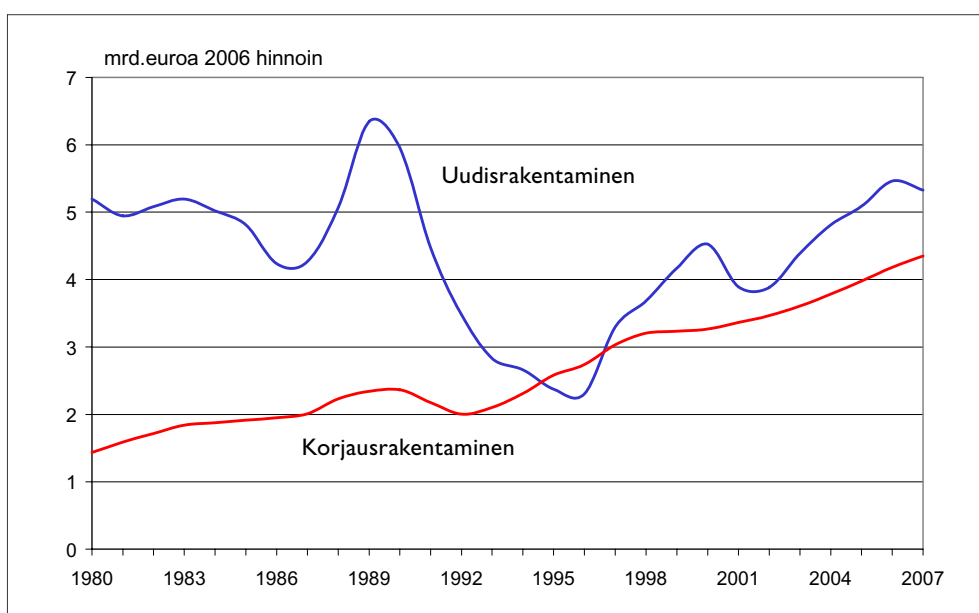
Kuva 1. Suomen rakennuskanta valmistumisvuoden mukaan.

Maamme rakennuskanta on nuori

Maassamme on noin kolme miljoonaa rakennusta. Omakotitaloja ja muita 1-2 asunnon käsittäviä rakennuksia on runsas miljoona kappaletta sekä rivi- ja asuinkeuhkorakennuksia noin 123 000 kappaletta. Lomarakennuksia on noin 470 000 kappaletta. Palvelurakennusten kokonaismäärä on noin 90 000 kappaletta. Niihin kuuluvia ovat liike- ja toimistorakennukset, opetus- ja hoitorakennukset sekä kokoontumisrakennukset. Teollisuus-, varasto- ja liikennetarvikkeita on noin 50 000. Lisäksi maassamme on piha- ja talousrakennuksia sekä muita rakennuksia noin 1,2 miljoonaa. Kolme neljäsosaa Suomen asuin- ja palvelurakennuskannasta on rakennettu vuoden 1960 jälkeen ja yli 40 prosenttia vuoden 1980 jälkeen. Maamme rakennuskanta on siis varsin nuori.

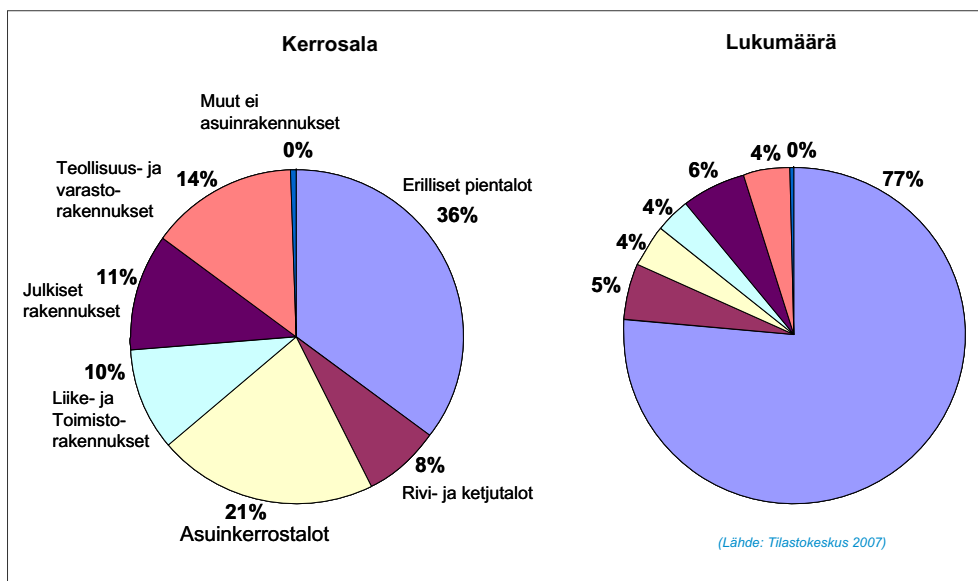
Korjausrakentamisen määrä kasvussa

Rakentamisen painopiste on siirtymässä uudisrakentamisesta rakennusten ylläpitoon ja korjausrakentamiseen. Rakennuskannan ylläpito- ja korjaustarvetta synnyttävät mm. rakennusten ja niiden laitejärjestelmien tekninen vanheneminen ja kuluminen, laadullinen ja palvelukyvyllinen vanheneminen, tilatarpeiden ja rakennusten käyttötarkoituksen muutokset, virheelliset korjaukset, energiatehokkuuden parantaminen sekä esteettömyyden kehittäminen. Korjausrakentamiseen käytetty rahamäärä vuonna 2006 oli noin 7 miljardia euroa, mikä vastaa tällä hetkellä suunnilleen puolta koko talonrakentamisen arvosta. Asuinrakennusten osuus on yli puolet korjausrakentamisesta. Esimerkiksi asuinkerrostalokannassa korjaustoiminnan määrä kasvaa huomattavasti kun 1960- ja 1970-luvuilla rakennettu asuinkerrostalokanta tulee peruskorjausikänsä (n. 35 - 45 vuoden iässä).



Kuva 2. Korjausrakentamisen ja uudisrakentamisen suhde asuinrakennuskannassa.

Koko asuntokannan korjaustarpeen arvioidaan olevan 2006-2015 noin 1,8 miljardia euroa vuosittain ja 2016-2025 noin 1,9 miljardia euroa vuosittain. Asuntokannan korjaustarve kasvaa ajanjaksolla 2006-2015. Asuinkerrostalojen korjaustarpeen arvioidaan kasvavan eniten, lähes 30 %. Ajanjaksolla 2016-2025 kasvaa omakotitalojen ja rivitalojen korjaustarve edelleen, mutta asuinkerrostalojen korjaustarve pysyy ennallaan. Korjaamisen määrä ja rakenne ovat kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöissä varsin erilaisia. Vuokra-asuntoja sisältävissä kiinteistöosakeyhtiöissä tehdään laajoja kertaluonteisia peruskorjauksia ja -parannuksia, asunto-osakeyhtiöissä pienempiä korjauksia. Yleensä ottaen asunto-osakeyhtiötalojen korjaustarpeen arvioidaan olevan suurempi kuin julkisten ja yleishyödyllisten kiinteistönomistajien hallussa olevien vuokratalojen.



Kuva 3. Rakennustyyppien osuus rakennuskannassa kerrosalan ja lukumäärän mukaan.

Ylläpitokulttuurissa parantamisen varaa

Rakennuskannan korjaustarvetta ei ole vielä tunnistettu riittävästi. Keskeisessä roolissa tarkoituksenmukaisen ylläpidon järjestämisessä ja oikea-aikaisessa korjaamisessa on kiinteistön omistaja. Kiinteistöjen omistajakunta on maassamme varsin heterogeeninen, mikä heijastuu vaihtelevana ylläpidon tasona. Yleisesti ottaen kiinteistöjen ylläpitokulttuurissa on huomattavasti parantamisen varaa.

Rakennusten systemaattisen ja oikea-aikaista korjausta edistävän ja kuntoa seuraavan kiinteistönpidon avuksi on viime vuosikymmenen aikana kehitetty lukuisia apuvälineitä, joista tärkein on maankäyttö- ja rakennusasetukseenkin sisällytetty rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje. Uusien välineiden hyödyntäminen on kuitenkin toistaiseksi puutteellista.

Korjausrakentaminen on työvaltaista

Korjausrakentaminen on uudisrakentamista työvaltaisempaa. Korjausrakentamisen työllisyysvaikutus oli vuonna 2006 noin 100 000 henkilötyövuotta, sisältäen sekä suunnittelun, työmaan että tarvike-teollisuuden työntekijät. Korjaamisen edistämällä suhteessa uudisrakentamiseen on siis työllisyyttä parantava vaikutus, mitä on käytetty hyväksi valtiontaloudessa lisäämällä korjaamiselle suunnattuja tukia ja avustuksia laman aikana. On laskettu, että myös korjaustoimintaan myönnettyt verohelpotukset säästyisivät valtiontaloudessa vähentyneinä työttömyyspäivärahoina ja tuloverojen kasvuna.

Korjausrakentamiseen vaikuttavat kansalliset, kansainväliset ja globaalit trendit

Rakennettu ympäristö, sen ylläpito, korjaaminen ja kehittäminen sekä asuminen ovat kiinteä osa yhteiskuntaa eikä niitä koskevia asioita voida käsitellä erillään tästä yhteydestä. Niin korjaus- kuin uudisrakentamiseenkin vaikuttavat yhteiskunnan

kehitystrendit, joita ovat rakennus- ja kiinteistöalan ulkopuolelta tulevat vaikuttimet sekä kansallisesti (mm. muutokset taloudessa ja elinkeinorakenteessa sekä väestörakenteen, yhteiskunnallisten ja yksilön arvojen, elintason ja -tapojen muuttuminen sekä rakennusten ja asuntojen käyttäjien vaatimukset ja tarpeet), että Euroopan ja globaalitasolla (mm. talous, muuttoliike, jne.).

Kiinteistöalan kansainvälisestäkin keskeisiä, korjausrakentamiseenkin vaikuttavia muutoksia ovat omistamisen ja käyttämisen eriytyminen toisistaan, kiinteistöjen roolin kasvu sijoituskohteena, kansainvälisten toimijoiden ja toimintatapojen tuleminen Suomeen sekä kiinteistöjen ymmärtäminen seinien ja talojen sijaan niitä käyttäville sekä asukkaille että tiloissa työtä tekeville palveluja ja lisäarvoa tuottavana tekijänä. Toimitilojen osalla entistä tehokkaampaan käyttöön liittyvä trendi on merkittävä. Tilat aletaan nähdä resurssina, joka on sekä yrityksissä että julkisella sektorilla kustannuksiltaan yleensä seuraava henkilöstökustannusten jälkeen.

Ilmastonmuutoksen vaikutukset koskevat läpäisevästi yhteiskunnan eri osa-alueita. Kansainväliset ilmastopöytäkirjat edellyttävät maassamme huomattavia toimia myös kiinteistö- ja rakennusosalalle. Koska rakennuskantamme uudistuu vain runsaan prosentin vuosivauhdilla, on merkittäviä toimenpiteitä kohdistettava olemassa olevaan rakennuskantaan. Alue- ja yhdyskuntarakennetta sekä rakennuksia ja rakentamista koskevat paljolti samat ilmastonmuutokseen liittyvät tekijät. Erityisesti muutokset vesiolosuhteissa sekä erilaisten ääri-ilmiöiden kuten myrskyjen, rankkasateiden ja tulvien runsastuminen ja voimistuminen edellyttävät aikaisempaa parempaa ennakkointia ja varautumista. Ilmastonmuutokseen sopeutumisen näkökulmasta tämä voi tarkoittaa mm. varautumista rakennuskohtaisiin erityistilanteisiin.

Korjausrakentamisen alueellinen näkökulma

Maamme on viime vuosikymmeninä entistä selkeämmin jakautunut väestöltään väheneviin ja kasvaviin seutukuntiin ja alueisiin. Väestökatoalueilla tämä on näkynyt kuntien arava-asuinkerros- ja rivitalokannan tyhjenemisenä ja lähipalvelurakennusten, etenkin koulujen poistumisena käytöstä kunnallisen palvelurakenteen tehostamisen myötä. Tämä on myös eriyttänyt alueellisesti rakennustoiminnan ja korjausrakentamisen luonnetta. Taantuvilla alueilla vajaakäyttöisten tai tyhjentyneiden rakennusten osalta joudutaan tekemään ratkaisuja niiden omistamisesta, kehittämisestä ja purkamisesta osana kunnan kehittämistä pitkällä aikavälillä.

Kasvualueilla ongelmat ilmenevät toisenlaisina. Käyttökelpoisen rakennusmaan väheneminen sekä yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin hajautuminen ovat tehneet jo kaavoitetun alueen täydennysrakentamisesta entistä merkittävämmän vaihtoehdon etenkin asuntorakentamisessa. Täydennysrakentamista on kuitenkin rajoittanut joissain tapauksissa mm. kaavoitustilanne tai alueiden nykyisten asukkaiden vastustus. Paikoitellen tarve rakennuskannan uudistamiseen ja käyttötarkoituksen muutoksiin voi olla suuri. Olemassa olevan kiinteistökannan ja alueiden vetovoimaisuuden ja palvelukyvyn turvaamiseksi nousevat esiin samankaltaiset omistamiseen, kehittämiseen ja rakennusten purkamiseen liittyvät teemat.

Koska suuri osa maamme rakennuskannasta muodostaa rakennusajankohdaltaan yhtenäisiä aluekokonaisuuksia, rakenteiden ja LVIS -teknisten järjestelmien korjaustarpeet esiintyvät alueittain verrattain samankaltaisina ja -aikaisina. Maassamme tämä on näkynyt etenkin 1990-luvulta lähtien tehdyissä mittavissa korjaus- ja lähiöparannushankkeissa, joissa toimenpiteet ovat kohdistuneet ensisijaisesti rakennusten vaippaan.

Rakennuskannan moninaisuus korjausrakentamisen haasteena

Koska korjaus- ja muutostyö tulee sovittaa joka tilanteessa kohteen mukaan, tarkasteluun tulevat rakennuksen ominaisuudet, erityispiirteet sekä soveltuvuus aiottuun käyttöön. Historian, arkkitehtuurin tai taajamakuvan kannalta merkittävien rakennusten suojeluun ja purkamiseen liittyvät ristiriitatilanteet ovat melko yleisiä, vaikka suojelun painoarvo onkin kasvanut. Maankäyttö- ja rakennuslain 118 § (Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen) antaa säädöspohjan rakennetun ympäristön ominaispiirteiden säilyttämiselle korjausrakentamisessa: *”Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.”* Erilaisten yksilöllisten, taloudellisten ja yhteiskunnallisten tarpeiden ja intressien yhteensovittaminen etenkin rakennushistoriallista arvoa omaavissa kohteissa on kuitenkin usein haasteellista.

Viime vuosina entistä ajankohtaisemmaksi on tullut myös uudemman rakennuskannan erityispiirteiden vaaliminen ja huomioiminen korjaushankkeissa, onhan Suomi kansainvälisesti tunnettu modernin arkkitehtuurin maana. Tämä tarjoaa maaillemme tilaisuuden profiloitua juuri modernin arkkitehtuurin suojelun, restauroinnin ja korjausrakentamisen erityisasiantuntijana.

Rakennuskannan ikä ja erilaiset rakenneratkaisut säätelevät myös korjaus- ja huoltotarvetta. Etenkin ennen 1980-lukua maassamme rakennettiin aikakausittain verrattain yhtenevästi, mikä helpottaa tänä päivänä korjaustarpeen arviointia. Niinpä esim. 1950-70 -lukujen kerrostalotuotannon linjasaneeraus- ja julkisivukorjausten tarve tulevaisuudessa voidaan melko hyvin ennakoida.

Käyttäjät asettavat reunaehdoja

Korjausrakentaminen poikkeaa uudisrakentamisesta myös siinä, että korjausprosessiin osallistuu useimmiten rakennuksen nykyinen käyttäjä. Tämä asettaa haasteensa toisaalta käyttäjän tarpeiden huomioonottamiseksi korjauksen lopputuloksen laatua määriteltäessä, toisaalta itse korjausprosessin läpiviemiseksi käyttäjää tai käyttöä mahdollisimman vähän häiritsevällä tavalla. Tässä on vielä merkittäviä puutteita, jotka liittyvät mm. työmaan tiedotukseen, logistiikkaan, häiriöihin ja siisteyteen.

Omat ongelmansa sisältyvät korjaamiseen ja ylläpitoon liittyviin päätöksentekoprosesseihin. Näitä esiintyy etenkin asunto-osakeyhtiöissä, joissa osakkaiden erilaiset elämäntilanteet, varallisuus, mieltymykset tai tietämyksen taso aiheuttavat helposti ristiriitatilanteita, jotka saattavat olla esteenä kiinteistön tarkoituksenmukaiselle ylläpidolle tai korjaamiselle. Uudisteilla olevassa asunto-osakeyhtiölaissa päätöksen tekemistä on tarkoitus helpottaa.

Myös pientalojen korjaamiseen liittyvät esteet tai puutteet kytkeytyvät useimmiten kiinteistön omistajan elämäntilanteeseen (esim. ikääntyneet), taloudelliseen tilanteeseen tai tiedollisiin puutteisiin.

Korjausrakentamisen viranomaisohjauksessa mahdollisuus tulkintoihin

Maankäyttö ja rakennuslaki (2000) määrittelee puitteet korjausrakentamisen viranomaisohjaukselle. Korjausrakentamisen kannalta keskeisiä lainkohtia ovat 117 § (Rakentamiselle asetettavat vaatimukset), jossa säädetään korjausrakentamisen reunaehdoista: *”korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen*

käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä” sekä 125 § (rakennuslupa), jossa määritellään korjaustoimenpiteen luvanvaraisuudesta: ”Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.”

Tarkemmin rakentamista säätelee Suomen rakentamismääräyskokoelma, jonka määräykset koskevat ensisijaisesti uudisrakentamista. MRL:n mukaan *”korjaus- ja muutostyössä määräyksiä sovelletaan, jollei määräyksissä nimenomaisesti määrätä toisin, vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa edellyttävät”*.

Normit antavat siis väljät puitteet korjausrakentamisen ohjaukseen paikallisella tasolla. Rakennuslupaviranomaisten tulkinnat luvanvaraisessa korjausrakentamisessa ovatkin poikenneet jossain määrin kunnittain, mikä asettaa omat haasteensa viranomaisohjauksen kehittämiseen. Erilaisia tulkintoja esiintyy mm. rakennussuojelukysymyksissä, palomääräysten soveltamisessa, käyttötarkoitusten muutoksissa ja hissien rakentamisessa.

Korjausrakentamisen laadun kannalta on huomattavaa, että lähes puolet korjausrakentamisen arvosta sijoittuu luvanvaraisuuden ulkopuolelle. Osittain tästä syystä myös palautetieto korjaamisesta on vaillinaista. Myös luvanvaraisen korjaamisen dokumentoinnissa on kuitenkin parantamisen varaa, mikä omalta osaltaan hankaloittaa mm. korjausrakentamisen viranomaisohjausta.

Laatutason parantamista ohjaavat isot trendit

Rakennuskantaan kohdistuu ylläpitävän korjaamisen lisäksi laadullisia parantamistarpeita. Yhteiskunnan taholta tulevat kehittämistarpeet pohjautuvat kansainvälisiin ja kansallisiin ilmiöihin, joista tärkeimmät ovat ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen sekä väestön ikääntyminen. Nämä asettavat merkittävän haasteen rakennuskannan energiatehokkuuden ja esteettömyyden parantamiselle. Korjaamisessa korostuvat yhä enemmän myös käyttäjien terveyteen liittyvät perusparannustarpeet. Kosteus- ja homevaurioiden torjuntaan ja ehkäisyyn sekä sisäilman laadun parantamiseen sisältyy myös yhteiskunnallista merkittävyyttä. Myös rakennetun ympäristön viihtyisyyden lisääminen vaikuttaa omalta osaltaan kansalaisten hyvinvointiin.

Taloudellinen tuki suuntautuu yhteiskunnallisesti merkittäviin ominaisuuksiin

Valtion taloudellinen tuki korjausrakentamisessa kohdistuu ensisijaisesti yhteiskunnallisesti tarkoituksenmukaiseen perusparantamiseen. Keskeisiä avustuksien edistettäviä toimenpiteitä ovat olleet energiatehokkuuden ja esteettömyyden parantaminen sekä käyttö- ja huolto-ohjeen ja kunnossapitosuunnitelman laatiminen. Avustuksia myöntävät kunnat ja Valtion asuntorahasto valtion talousarviossa päätettävän määrärahan puitteissa. Tämän lisäksi alueelliset ympäristökeskukset ja Museovirasto ovat myöntäneet avustuksia rakennusperintö- ja -suojelukohteiden korjauksiin.

Toinen merkittävä taloudellinen tukimuoto korjausrakentamisessa on verotuksessa tehtävä kotitalousvähennys, jonka saa henkilö, joka maksaa asuntonsa tai loma-asuntonsa kunnossapidosta taikka perusparannuksesta palkkaa tai työkorvausta. Vuonna 2001 käyttöön otettu vähennys on aktivoinut pienkorjauksiin liittyvää yritystoimintaa.

Korjaaminen uudisrakentamisen varjossa

Huolimatta siitä, että maamme rakentamistoiminnasta lähes puolet on korjausrakentamista, sen osuus alan koulutuksessa sekä tutkimus- ja kehitystoiminnassa on vähäinen. Vaikka uudisrakentamisen menetelmät saattavat soveltua myös korjausrakentamiseen, olemassa olevan rakennuksen ominaispiirteet ja rakenteet sekä käyttäjän huomioiminen asettavat korjaushankkeelle omat reunaehdonsa. Korjaaminen edellyttääkin uudisrakentamista huomattavasti huolellisempaa etukäteisvalmistelua ja esiselvitysten tekoa. Olennaisesti uudisrakentamisesta poikkeavia tekijöitä itse korjausprosessissa ovat mm. purkaminen ja työmaan logistiikka. Hankkeen materiaalihokkuus nouseekin korjaamisessa ympäristönäkökulmasta uudisrakentamista merkittävämpään rooliin. Säästävät korjausmenetelmät ovat myös rakennusperintönäkökulmasta tavoiteltavia.

Uudisrakentamisen valta-asema korostuu myös rakennustuotteiden ja rakentamiseen liittyvän tiedon tarjonnassa. Käytännössä tämä on johtanut siihen, että korjausrakentamisessa sovelletaan uudisrakentamisen menetelmiä ja tuotteita usein silloinkin, kun kevyempiä korjaustapoja tai vanhoihin rakenteisiin paremmin sopivia materiaaleja olisi tarjolla. Lisäksi korjausrakentamisessa tehdyillä virheellisillä ratkaisuilla on oma osansa mm. kosteus- ja homevaurioiden syntymiseen, kun aiemmin toimivan ratkaisun rakennusfysikaalista toimintaa on muutettu.

Korjausmarkkinat kehittymättömät

Korjausrakentamisen markkinat poikkeavat merkittävästi uudisrakentamisesta. Alan toimijoita on paljon, ne ovat pieniä ja niiden osaaminen hyvin vaihtelevaa. Toisaalta merkittävä osa korjaamisesta, etenkin pienistä ei-luvanvaraisista korjaustoimenpiteistä tapahtuu omatoimisesti, tee-se-itse –periaatteella. Ammattimaisen korjaamisen osuus on kuitenkin kasvussa, mitä on edistänyt mm. kotitalousvähennyksen ulottaminen kotona tapahtuviin korjauksiin. Koska korjaustoimenpiteet ovat yksilöllisiä, on korjauspalvelujen tuotteistaminen vaikeaa, sopimustekniikka hankalaa ja erityisesti korjaamiseen räätälöityjä palveluja vaikea saada. Tästä johtuen korjaamisessa käytetyt menetelmät ovat moninaiset ja lopputuloksen laatu kirjava.

Korjausrakentamiseen liittyvät kehittämisohjelmat ja –hankkeet

Korjausrakentamiseen liittyvät ongelmat ja kehittämistarpeet ovat olleet näkyvästi esillä rakentamisen ohjauksessa 1980-luvulta lähtien, jolloin silloinen sisäasiainministeriön kaavoitus- ja rakennusosasto lähetti kunnille korjausrakentamisen ohjausta koskevan yleiskirjeen (1982). Keskeisiä aihepiirin tiimoilla toteutuneita kehittämisohjelmia valtionhallinnossa ovat olleet Remonttiohjelma (1992-1996), joka oli korjausrakentamisen edistämiseen tähtäävä valtakunnallinen tutkimus- ja kehittämisohjelma, sekä Perusparantamisen strategia (2000), jonka tavoitteena oli esittää keinot pitkäjänteisen korjaustoiminnan edistämiseksi asuinkiinteistöissä. Rakennusperintöstrategia (2001) on laaja-alaisesti valmisteltu kansallinen toimintaohjelma rakennusperinnön säilyttämiseksi.

Vuosina 2000-2004 toteutettu Lähiöuudistus 2000 -ohjelma kartoitti hyviä lähiökehittämisen käytäntöjä. Viiden ministeriön, Valtion asuntorahaston ja kuntien yhteistyöhankkeessa kerättiin tietoa lähiöistä neljästä eri näkökulmasta: lähiöt yhdyskuntarakenteessa, rakennusten ja elinympäristöjen kehittäminen, lähiöt elämänympäristöinä sekä lähiöt ja tietoyhteiskunta. Ohjelman loppupäätelmissä korostetaan mm. lähiöiden kehittämistä osana kokonaisuutta kunnan ja kaupunkiseudun kehit-

tämisstrategiassa, lähiöiden asuntokannan jatkuvasta huolenpidosta, asuntojen ja asuinalueiden esteettömyyttä edistäviä toimenpiteitä.

Laajemmin rakentamista käsitteleviä valtionhallinnon kehittämisohjelmia, joihin korjausrakentaminen on osa-alueena sisältynyt, ovat valtioneuvoston päätöksinä annetut Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma (1998) sekä Rakennuspoliittinen ohjelma (2002), jonka seurantaprosessi on vastikään päättynyt. Rakennetun ympäristön ylläpito ja kehittäminen sisältyivät myös rakennus- ja kiinteistöalan yhteiseen Visio 2010 –kehityskokonaisuuteen, jonka pohjalta on perustettu julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyötä tiivistävä Kiinteistö – ja rakentamisforum.

Merkittävimmistä yksittäisistä kehittämishankkeista voidaan tässä yhteydessä mainita Ihmisten ja kiinteistöjen elämänsykli –hanke (IKE). Tämän lisäksi rakennusperintöportaalin korjausosio sekä pitkäjänteinen tutkimus- ja julkaisutoiminta hissien rakentamiseksi ja sen esteiden poistamiseksi ovat olleet korjausrakentamista tukevia ja monia tahoja yhdistäviä kehittämishankkeita.

2 Korjausrakentamisen visio ja strategiset päälinjat

Korjausrakentamisen strategian kantavana ajatuksena on nostaa esille rakennetun ympäristön laadun merkitys ihmisten hyvinvoinnille sekä rakennuskantamme arvo keskeisenä osana maamme kansallisvarallisuutta. Strategian tunnuslause Hyvin hoidettu rakennuskanta – hyvän elämän ympäristö tiivistää strategian läpäisevän periaatteen ihmisen ja rakennuskannan suhteesta. Rakennuskantaa ja kiinteistönpitoa tuleekin kehittää siten, että tilat mahdollisimman hyvin vastaavat käyttäjien ja kestävän kehityksen vaatimuksiin.

Korjausrakentamisen visio ja tavoitetila täsmentävät edelleen strategian tavoitteita.

Korjausrakentamisen visio vuoteen 2017

Omistajat ja käyttäjät tiedostavat rakennusten ylläpito-, korjaus- ja kehittämistarpeet ja –mahdollisuudet sekä rakennusten ominaispiirteiden merkityksen.

Ylläpitoa, kehittämistä ja korjaamista varten on tarjolla monipuolisia ja laadukkaista palveluja ja tuotteita, luotettavaa tietoa sekä toimiva viranomaisohjaus.

Rakennuskantaa ylläpidetään, kehitetään ja korjataan asiantuntevasti.

Tavoitetila

Kiinteistönomistajat ja käyttäjät osallistuvat aktiivisesti rakennusten ylläpitoa, kehittämistä ja korjaamista koskevaan päätöksentekoon. Huolto ja korjaaminen toteutetaan oikea-aikaisesti, suunnitelmallisesti ja hyödyntäen alan päteviä palveluntarjoajia. Ylläpitoa ja korjausta tukee monipuolinen valikoima keinoja. Sen avulla käyttäjien ja omistajien tarpeet, rakennuksen ominaispiirteet sekä kestävän kehityksen periaatteet voidaan kytkeä luontevasti käytännön päätöksentekoon, ylläpitoon ja korjaamiseen.

Kiinteistöjen kehittämisessä huomioidaan sekä käyttäjien että rakennuksen elinkaari. Rakennuskannan energiatehokkuus ja esteettömyys ovat merkittävästi parantuneet laajan korjaustoiminnan seurauksena. Kosteus- ja homevauriot sekä sisäilmaongelmat on saatu hallintaan, eivätkä rakennukset aiheuta terveysongelmia käyttäjille. Korjaukset edistävät käyttäjien viihtyisyyttä ja hyvinvointia, mikä lisää myönteistä

suhtautumista korjaamiseen. Jatkuva ylläpito sekä oikea-aikainen ja rakennuksen ominaispiirteet huomioiva korjaaminen heijastuvat myönteisesti kiinteistön arvoon ja elinkaarikustannuksiin.

Korjausrakentamisen markkinat toimivat hyvin. Tarjolla on monipuolisia ja joustavia palveluja erilaisiin korjaustarpeisiin. Pienet ja keskisuuret korjausyrietykset ovat verkostoituneet asiakkaan eduksi, ja alalle on syntynyt runsaasti uutta palvelutarjontaa. Korjaaminen on kannattavaa sekä asiakkaalle että palveluntuottajalle. Korjaamisen ympäristöteknologia ja -osaaminen on menestyvä vientituote.

Korjausprosessit ovat tehokkaita ja joustavia. Ne hyödyntävät parhaita tilanteeseen soveltuvia menetelmiä. Tehokkuus ja asiakaslähtöisyys perustuvat perusteelliseen ja asiantuntevaan suunnitteluun ja korjauksen valmisteluun, jossa asiakkaan tavoitteet muokataan käytännön suunnitelmaksi ja työaikatauluksi rakennuksen ominaispiirteet huomioiden. Toimiva ja asiantunteva viranomaisohjaus on osa sujuvaa korjausprosessia.

Korjausrakentaminen kiinnostaa nuoria ammattina, koska alan työllisyystilanne on hyvä ja työ motivoivaa ja haasteellista. Rakennusalan koulutus tuottaa riittävästi ammattitaitoisia, asiakaslähtöisiä osaajia korjausrakentamisen erilaisiin tarpeisiin. Osaamisen kehittämistä ja työmotivaatiota tukee korjausrakentamisen pätevyyksien toteaminen, joka korostaa työssä oppimisen ja kokemuksen merkitystä.

Tietoa oikeaoppisesta korjaamisesta ja ylläpidosta on helposti saatavilla kaikkialla Suomessa. Myös tieto rakennuskannan laadusta, ylläpidosta ja korjaamisesta on lisääntynyt parantuneen dokumentoinnin, korjausrakentamisen tutkimuksen ja seurantarjestelmien kehittymisen myötä, mikä edistää toimivaa korjausrakentamisen ohjausta.

Strategiset päälinjat

Strategia on jäsennetty neljään korjausrakentamisen kannalta keskeiseen päälinjaan:

1. Rakennusten kunnossapito- ja korjauskulttuurin synnyttäminen ja vakiinnuttaminen.
2. Korjausrakentamisen prosessien ja ohjausvälineiden kehittäminen.
3. Korjausrakentamisen osaamisen lisääminen ja resurssien turvaaminen.
4. Korjausrakentamisen tietotarpeiden tyydyttäminen.

Strategiset päälinjat jäsenyivät edelleen yhteensä kolmeksitekoista strategiseksi toimenpiteeksi. Päälinjojen mukaiset toimenpiteet on esitetty seuraavissa luvuissa yksityiskohtaisesti niitä kuvaavien kuvailukappaleiden jälkeen. Toimenpiteiden yhteydessä on esitetty myös niiden toteuttamiseen liittyviä pääasiallisia vastuutahoja.

Kooste toimenpiteistä on esitetty liitteessä 1.

3 Strategisten päälinjojen mukaiset toimenpiteet

3.1

Rakennusten kunnossapito- ja korjauskulttuurin synnyttäminen ja vakiinnuttaminen

Kiinteistön järjestelmällisen ja hallitun kunnossapidon edellytyksenä on tieto kiinteistön kunnosta sekä luotettava ennuste tulevasta käytöstä ja näihin pohjautuva arvio tulevista korjaustarpeista ja niiden kustannuksista. Tämän pohjalta voidaan käynnistää systemaattiset olemassa olevan kiinteistön kunnossapito- ja korjaustoimenpiteet. Kiinteistön kunnan ja korjaustarpeiden selvittämiseksi maassamme on jo yli 10 vuoden ajan laadittu kuntoarvioita, kuntotutkimuksia ja energiakatselmuksia. Näiden pohjalta ovat myös yleistyneet pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelmat ja korjausohjelmat, joita on lisääntyvässä määrin hyödynnetty mm. taloyhtiöiden päätöksenteossa. Edellä mainittujen lisäksi on kiinteistönpidossa käytössä mm. käyttö- ja huolto-ohje, kunnossapitosuunnitelma, energiatodistus, isännöitsijän todistus.

Jotta kiinteistön vikakorjaukset pystyttäisiin minimoimaan ja toisaalta välttyttäisiin useiden rakennusosien tai järjestelmien saman aikaiselta tai jonkin osan ennenaikaiselta korjaamiselta, tulee kunnossapito- ja korjaustoimenpiteiden perustua kiinteistön suunnitelmalliseen ja systemaattiseen kunnonhallintaan. Kiinteistön hallittu kunnossapito edellyttää säännöllisin välein päivitettyä kuntoarviota, mahdollisia kuntotutkimuksia, kantavien rakenteiden säännöllisiä kunnan tarkastuksia, tehtyjen korjausten tallentamista huoltokirjaan sekä vuosittain päivitettyä useammalle vuodelle ulottuvaa korjausohjelmaa karkeine kustannusarvioineen ja rahoitusvaihtoehtoineen.

Suunnitelmalliseen ylläpitoon ryhtyminen asuntoyhtiöissä on lisääntynyt viime vuosien aikana merkittävästi. Tarve uusien kuntoarvioiden tekemiselle ja jo tehtyjen kuntotutkimusten päivittämiselle kasvaa edelleen. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole edellytetty, että yhtiökokouksissa on käsiteltävä useamman vuoden korjaustarpeita, päätöksiä on yleensä tehty vain seuraavan talousarviovuoden korjausmäärärahoista. Varautumista tuleviin korjaushankkeisiin ennakkorahastoinnein tai asuintalovarauksin on tapahtunut useimmiten vain parina vuonna ennen mittavaa korjausta. Uuteen asunto-osakeyhtiölakiin ollaan ehdottamassa säännöstä, jonka mukaan yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa tulisi käsitellä hallituksen selvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta yhtiökokousta seuraavan 5 vuoden aikana.

Korjauksia koskevaa yhtiöiden päätöksentekoa varten systemaattisen kunnonhallinnan tuottama tieto (mm. kiinteistön teknistaloudellinen kunto, akuutti ja lähitulevaisuuden korjaustarve) tulee voida pelkistää havainnolliseksi ja helposti ymmärrettäväksi. Liitettäessä kuntoa koskeva yhteenveto vuosittain yhtiökokouksen käsiteltäväksi, se motivoi osakkaita seuraamaan ja parantamaan kiinteistön kuntoa ja antaa mahdollisuuden kannanottoihin siitä, mihin suuntaan hänen varallisuuten-

sa kehittyä. Kiinteistönhoidon läpinäkyvyydellä voidaan edistää myös tosiasioihin perustuvaa kiinteistöjen hinnanmuodostusta.

Ylläpidon lisäksi kehittämistarpeita kohdistuu kiinteistöissä myös laatuun. Kiinteistön laadullista kehittämistä tukee tieto nykyisestä laatuolosuhteesta, mikä auttaa omistajaa ja käyttäjiä vertaamaan rakennusta muihin rakennuksiin ja arvioimaan kehittämistarpeita. Kiinteistöä kuvaavia merkittäviä ominaisuuksia ovat tekninen kunto ja ylläpidon taso. Alan toimijoiden yhteistyönä on keväällä 2007 julkistettu Taloyhtiön kuntotodistus. Sen tarkoituksena on motivoida osakkeenomistajia pitämään kunnossa omia taloyhtiöitään. Kuntotodistus kertoo selkeästi taloyhtiöiden rakennusosien kunnan ja tulevan korjaustarpeen helpottaen näin korjauspäätösten tekoa. Kuntotodistus tuo myös turvaa asuntokaupan osapuolille. Suunnitelmallisuuden lisäämiseksi on edelleen jatkettava ponnisteluja, jotta se ulottuu kaikkien rakennustyyppien hoitoon hallintamuodosta tai käyttötarkoituksesta riippumatta. Teknisen laadun ohella myös ei-mitattavat ominaisuudet (mm. kauneus- ja viihtyisyystekijät ja kulttuurihistorialliset arvot) tulee saattaa arvioinnin piiriin. Rakennuksen laatuarvioon voidaan yhdistää käyttäjän tarpeiden kartoitus. Nykyiset tietotekniset sovellukset tarjoavat hyviä toimintaympäristöjä arviointien ja vertailujen tekemiseen.

(A) Edistetään kiinteistön ja tilojen ominaisuudet huomioon ottavaa suunnitelmallista kiinteistönpitoa ja kiinteistön kehittämistä tukevien välineiden käyttöä

- parantamalla olemassa olevien kiinteistönpitoa tukevien työkalujen ja järjestelmien (esim. rahoitus- ja rahastointijärjestelyt) käyttäjälähtöisyyttä, yhteensopivuutta ja toimivuutta.
- kytkemällä taloyhtiön kuntotodistus toiminnallisesti olemassa oleviin välineisiin ja täydentämällä niitä tarvittavilta osin.
- kytkemällä pitkäjänteinen omistajuus ja suunnittelu tehokkaammin kiinteistöjen pitkäjänteiseen kunnossapidon kehittämisen ja talouden suunnitteluun.
- luomalla menetelmä kiinteistöjen ja lähiympäristöjen laatuolosuhteiden arvioimiseksi ja kehittämiseksi.
- lisäämällä koulutusta ja neuvontaa kiinteistönpidon välineiden käyttöön

[Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI, Kiinteistöpalvelut, Museovirasto, Rakennustarkastusyhdistys RTY, Suomen rakennusinsinöörien liitto (RIL), Suomen Isännöintiliitto, Suomen kiinteistöliitto, Suomen omakotiliitto, Valtion asuntorahasto ARA (uusi nimi 1.1.2008 alkaen on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus), ympäristöministeriö (YM)]

Asunto-osakeyhtiössä toimijoiden välinen selvä roolijako on tärkeä. Kiinteistön hallinnoinnin kannalta keskeisessä asemassa ovat kiinteistön omistajat (osakkaat, yhtiön hallitus) sekä isännöitsijä. Kiinteistön hallinnointiin liittyvän yhteistyön merkitys hallituksen ja isännöitsijän korostuu erityisesti asunto-osakeyhtiömuotoisissa kiinteistöissä, joissa hallitukset harvoin koostuvat kiinteistönpidon ja rakentamisen asiantuntijoista. Osakkaiden on tärkeä omaksua omistajanäkökulma entistä vahvemmin, jotta taloyhtiöitä voidaan kehittää suunnitelmallisesti. Omistajien on sitouduttava panostamaan niin taloyhtiön johtamiseen kuin kiinteistön kunnan ylläpitoon keskeisinä tavoitteina asukkaiden tyytyväisyys ja kiinteistön arvon kehittäminen. Isännöitsijä ja hallitus voivat johtaa taloyhtiötä yhtiökokouksen eli omistajien ohjeiden mukaan, kun osakkaat ovat määritelleet yhtiön kehittämisen suunnan. Ilman osakkaiden ja isännöitsijän välistä hyvää yhteistyötä ei taloyhtiön kuntoa voida kehittää. Isännöinnin ja taloyhtiön hallinnoinnin kehittämistarpeiden selvittämisessä auttavat taloyhtiössä käytössä olevat toimivat palautejärjestelmät, joista yhtiön hallitus ja

isännöitsijä saavat jatkuvasti tietoa asukkaiden ja osakkaiden tarpeista. Vastaavia menettelytapoja voidaan käyttää myös kiinteistöosakeyhtiöissä.

Roolien selventämisen lisäksi tarvitaan lisää osaamista. Kiinteistön johtaminen ja hallinto (isännöinti) sekä ylläpito ovat kiinteistöpitoon kuuluvia palvelutuotteita. Asunto-osakeyhtiössä hallituksen eräs keskeinen tehtävä on hankkia taloyhtiölle osaava isännöitsijä. Isännöintipalvelua hankittaessa on määriteltävä tarpeet: millaista isännöintiä taloyhtiö tarvitsee. Palvelun hankkijan (taloyhtiön) näkökulmasta isännöintipalvelujen sisällön ja hinnoittelun on oltava läpinäkyvää.

Sertifiointijärjestelmät luovat edellytyksiä työn hyvään lopputulokseen ja ne voivat helpottaa palveluhankinnoissa valintojen tekemistä. Korjausrakennushankkeen eri osapuolet (mm. tilaaja, rakennuttaja) voivat edellyttää olemassa olevien sertifiointijärjestelmien käyttöä hankinnoissaan.

Isännöinti vaatii monipuolista osaamista, koulutusta ja kokemusta. Isännöitsijän ydinosaa on muun muassa taloyhtiön palveluverkoston rakentaminen siten, että kiinteistön ylläpito- ja muut palvelut vastaavat yhtiön tarpeita ja toiveita. Isännöintialan perus- ja jatkokoulutuksen määrää tulee tarkentaa ja kohdentaa nykyisiä tarpeita vastaavaksi. Isännöintitoimistossa tarvitaan entistä monipuolisempaa mm. viestinnän, korjausrakentamisen, palvelujen hankinnan, juridiikan ja talouden erikoisosaamista.

(B) Edistetään toimivaa asunto-osakeyhtiöiden hallintoa, johtamista, sujuvaa yhteistyötä ja tehokasta päätöksentekoa

- kehittämällä isännöintiä koulutuksen ja uusien palvelukonseptien avulla
- parantamalla kiinteistönomistajien ja osakkaiden valmiuksia kiinteistönpidon suhteen tiedotus- sekä koulutus- ja julkaisutoiminnan kautta
- kehittämällä taloyhtiöiden päätöksentekoa ja viestintää

[ARA, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Rakennustietosäätiö (RTS), RAKLI, YM]

3.2

Korjausrakentamisen prosessien ja ohjausvälineiden kehittäminen

Väestörakenteessa tapahtuva muutos asettaa merkittävän haasteen asuntokannan kotona asumista tukevien toiminnallisten edellytysten parantamiseen. Esteettömyyden lisäksi kehittämistarpeita kohdistuu mm. kodintekniikan ja asumista tukevien palvelujen kehittämiseen. Liikkumisesteettömyyttä edistäviä toimijoita on runsaasti ja aiheeseen liittyviä kehittämishankkeita meneillään useita. Esteettömyyttä edistävä tarkastelu koskee kaikkia rakennustyyppisiä sekä rakennettua ympäristöä. Olemassa olevassa rakennuskannassa suurimmat haasteet esteettömyyden osalla liittyvät hissirakentamiseen kytkeytyvien asenteellisten, teknisten ja päätöksentekoon liittyvien esteiden poistamiseen sekä hankkeiden toteuttamiseen arkkitehtonisia ja rakennusperintöarvoja kunnioittaen. Esteettömyyden epäjatkuvuuskohtia esiintyy kiinteistöissä porrashuoneiden lisäksi mm. sisäänkäynneissä ja asunnoissa, ja niiden poistaminen edellyttäisi kehitystä myös hissi- ja siirtolaitetekniikassa.

Vaikka asuntorakentaminen Suomessa onkin yleislaadultaan verrattain hyvää eurooppalaista tasoa, on asuinrakennusten lähiympäristöissä ja julkisissa katu- ja viheralueissa maassamme runsaasti parannettavaa. Yhteispihojen ja lähiympäristön laadun ja toiminnallisuuden parantaminen on keino edistää asumisen viihtyisyyttä ja nostaa asuntojen arvoa. Esimerkiksi valaistuksen avulla voidaan myös edistää turval-

lisuutta rakennetussa ympäristössä. Usein tehottomassa käytössä olevat kiinteistöjen yhteistilat tarjoavat potentiaalista lisätilaa asukkaiden muuttuviin tarpeisiin.

Merkittäviä kehittämistarpeita liittyy myös rakennusten käytettävyyden ja muuntojoustavuuden parantamiseen korjausrakentamisessa. Rakennuskannan on jatkossa sopeuduttava entistä paremmin muuttuviin käyttötarkoituksiin. Vanhoja teollisuus-, toimisto- ja sairaalarakennuksia sekä vuokrakerrostaloja tulisi kyetä muuttamaan nykyistä joustavammin ja taloudellisemmin muuhun käyttöön. Vanhojen kiinteistöjen toiminnallisuutta ja palvelukykyä on kyettävä jatkuvasti parantamaan muuttuvia tarpeita vastaavasti. Tämä edellyttää nykykäytäntöjen sujuvoittamisen ohella uusien ratkaisujen ja toimintamallien kehittämistä.. Tavoitteena on myös parantaa rakennusten käyttöastetta.

(C) Parannetaan kiinteistöjen käytettävyyttä

- **lisäämällä kiinteistönomistajille suunnattua tietoa esteettömistä ratkaisuista ja edistämällä hissien kunnostamista ja rakentamista sekä uusien ratkaisujen kehittämistä**
- **kehittämällä viihtyisyyttä, toiminnallisuutta ja turvallisuutta asunnoissa sekä asuinkiinteistöjen yhteis- ja pihatiloissa**
- **edistämällä kiinteistöjen muuntojoustavuutta sekä taloudelliseen ja tehokkaaseen tilankäyttöön ohjaavia menettelyjä ja käytäntöjä**

[ARA, Kiinteistöliitto, Museovirasto, RAKLI, RTY, Suomen arkkitehtiliitto SAFA, sosi-aali- ja terveysministeriö (STM), YM]

Kansainväliset sopimukset mm. ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi edellyttävät maassamme huomattavia toimia myös maamme rakennuskannassa, jonka lämmittäminen tai sitä varten tuotettu energia aiheuttaa lähes kolmanneksen maamme kasvi-huonekaasupäästöistä. Koska rakennuskantamme uudistuu vain runsaan prosentin vuosivauhdilla, on olemassa olevaan rakennuskantaan kohdistettava merkittäviä toimenpiteitä.

Ympäristöominaisuuksien parantamisessa tärkeimmät keinot ainakin lähitulevaisuudessa pohjautunevat ensisijaisesti vapaaehtoisuuteen ja informaatio-ohjaukseen. Informaatio-ohjauksen kehittämisen ohella tulee kuitenkin varautua myös taloudellisen ohjauksen ja säädösohjauksen tehostamiseen.

Keskeistä on löytää välineitä, jotka motivoivat kiinteistönomistajia tekemään investointeja esim. energiatehokkuuden parantamiseksi. Tämä edellyttää kehitystä monella rintamalla: tarvitaan mm. lisää tietoa rakennuskannan elinkaariominaisuuksista ohjauskeinojen kohdistamiseksi, välineitä ympäristöominaisuuksien ja elinkaarikustannusten arvioimiseksi ja havainnollistamiseksi, kehittyneempää ja halvempaa teknologiaa mm. uusiutuvien energianlähteiden käytön lisäämiseksi sekä lisää tarjontaa elinkaariominaisuuksia edistävästä tuotteista ja palveluista. Oma haasteensa liittyy alati kasvavan sähkölaitteiden määrän tuoman lämmön hyödyntämiseen kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamisessa sekä sähkönkulutuksen hillitsemiseen, mikä edellyttää puuttumista myös ihmisten kulutustottumuksiin, sillä valtaosa rakennusten sähkön käyttöä on muuta kuin kiinteistön tarvitsemien toimintojen aiheuttamaa. Lisäksi jatkossa tulee harkita keinoja myös tyhjillään tai käyttämättömänä olevan rakennuskannan energiankäytön vähentämiseen.

(D) Parannetaan rakennusten energiatehokkuutta

- **parantamalla kiinteistöjen energiankäytön kokonaishallintaa**
- **kehittämällä ja edistämällä energiatehokkuuden ja -kulutuksen arviointia ja mittausta**

- **kytkemällä energiatodistus muihin kiinteistönpidon välineisiin ja edistämällä sen käyttöä**
- **kehittämällä energiatehokkuutta tukevia palvelutoimintamalleja sekä edistämällä niiden käyttöä**
- **parantamalla rakenteiden ja talotekniikkajärjestelmien energiatehokkuutta**
- **korostamalla elinkaarikustannusnäkökulman merkitystä informaatio-ohjauksen keinoin**
- **tehostamalla taloudellisten ohjauskeinojen ja säädösohjauksen käyttöä**

[ARA, Kiinteistöliitto, KTM, RAKLI, Omakotiliitto, Motiva, Museovirasto, valtionvarainministeriö (VM), YM]

Sisäilman laadussa on parannettavaa suuressa osassa rakennuskantaa. Pahimmat sisäilmaongelmat liittyvät kosteusvaurioihin tai virheellisten ratkaisujen aiheuttamiin kosteusongelmiin, mutta myös mm. puutteellinen tai väärin toimiva ilmanvaihto, korvausilman tai ilmanvaihtokanavien likaisuus tai päästöjä aiheuttavat sisämaateriaalit heikentävät sisäilman laatua ja saattavat aiheuttaa terveysongelmia. On huomattava, että merkittävä osa sisäilmaongelmista liittyy virheellisiin korjausrakentamisratkaisuihin. Vaikka sisäilman epäpuhtauksiin liittyvä tutkimustyö onkin viime vuosina merkittävästi edennyt, epäpuhtauksien terveydellisistä haittavaikutuksista ja ihmisten altistumisominaisuuksista tiedetään edelleen hyvin vähän.

Terveysongelmien lisäksi etenkin vanhempien ilmanvaihtojärjestelmien (koneellisen poisto, painovoimainen ilmanvaihto) energiatehokkuus ja säädettävyys on usein heikko. Ilmanvaihtojärjestelmän parantaminen tulisi tapahtua kuitenkin rakennuksen ehdoilla. Tarvetta onkin erityisesti korjausrakentamiseen soveltuville, vanhojen järjestelmien (esim. painovoimainen iv) toimintaa ja säädettävyyttä tehostaville menetelmille.

(E) Edistetään rakennusten hyvää sisäilmastoa ja terveellisyttä

- **tehostamalla kosteus- ja homevaurioiden ehkäisyä ja korjaamista**
- **kehittämällä eri-ikäisille ja -tyyppisille rakennuksille menetelmiä rakenteiden ja talotekniikkajärjestelmien toiminnan parantamiseksi**
- **lisäämällä tietoa rakennusten ja sisäilmaston terveysvaikutuksista**
- **parantamalla sisäilmaston laatua rakennusten ominaispiirteet huomioiden.**

[ARA, Kiinteistöliitto, Museovirasto, RAKLI, Sisäilmayhdistys, STM, YM]

Korjaushanke edellyttää uudisrakentamiseen nähden huolellisempaa valmistautumista. Reunaehdot hankkeelle asettavat varsinaisen tila- tai korjaustarpeen ja käytävissä olevien resurssien lisäksi itse korjattava rakennus sekä sen käyttäjäkunta. Korjaaminen on myös uudisrakentamista työvaltaisempaa. Hyvällä suunnittelulla ja työn organisoinnilla voidaankin vaikuttaa paitsi korjausprosessin sujuvuuteen myös korjauskustannuksiin.

Valmisteluvaiheen keskeisiin toimenpiteisiin kuuluu ammattitaitoisten suunnittelijoiden valinta. Kokeneen pääsuunnittelijan kytkeminen hankkeeseen riittävän aikaisessa vaiheessa on tärkeää korjausrakentamisessa kokonaisuuden hallinnan kannalta. Pääsuunnittelijan valinnassa tulee huomioida korjaushankkeen erityispiirteet.

Merkittävä osa korjausrakentamisen valmistelusta liittyy ennakolta tehtäviin, suunnittelua tukeviin selvityksiin, kartoituksiin ja tutkimuksiin. Suunnittelua varten

korjaushankkeeseen ryhtyvällä tai hänen edustajallaan tulee olla selvillä korjaustyöhön liittyvät toiminnalliset ja tekniset tarpeet sekä rakennuksen asettamat reunaehdot, joiden pohjalta tarkemmat suunnitteluvaatimukset ja -ohjeet voidaan asettaa.

Luvanvaraisissa korjaushankkeissa on tavoitteena myös, että hankkeeseen ryhtyvä ja hänen valitsemansa pääsuunnittelija aloittavat yhteistyön paikallisen rakennuslupaviranomaisen kanssa jo hankkeen käynnistysvaiheessa. Menettelyn tarkoituksena on nopeuttaa rakennuslupaprosessin läpiviemistä.

Asuinkiinteistöihin liittyvässä korjausrakentamisessa korostuu talon asukkaiden huomioiminen, etenkin jos asukkaat joutuvat asumaan kohteessa remontin aikana. Keskeistä asukkaiden kannalta on selkeästä ja oikea-aikaisesta tiedotuksesta huolehtiminen, mutta tärkeää on myös asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien ottaminen huomioon korjausta suunniteltaessa ja toteutettaessa.

Korjaushankkeen huolellinen valmistelu mahdollistaa myös eri kiinteistöjen välisen hankintayhteistyön, mikä lisää korjaamisen tehokkuutta. Korjausrakoiden kytkeminen yhteen samalla alueella voi tuottaa merkittäviä kustannus- ja materiaalisäästöjä sekä pienentää korjaamisen ympäristöhaittoja.

Korjaussuunnittelu on uudisrakennuksen suunnittelua työvaltaisempaa. Korjausrakentamisessa olisi tarvetta nykyistä pienimuotoisemmille suunnittelukonsultointipalveluille ("puolen päivän arkkitehtipalvelut"). Näiden edistämiseksi kotitalousvähennyksen soveltamisala tulisi ulottaa myös kohteessa tehtäviin suunnittelutöihin.

(F) Parannetaan korjausrakentamisen valmistelua ja suunnittelua

- lisäämällä korjaushankkeen valmistelua tukevaa informaatio-ohjausta
- korostamalla informaatio-ohjauksen keinoin käyttäjien parempaa huomioimista korjaushankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa
- kehittämällä hankintamenetelmiä ja -yhteistyötä
- edistämällä hyvän suunnittelun ja valmistelun edellytyksiä mm. taloudellisen ohjauksen keinoin

[ARA, Isännöinti liitto, Kiinteistöliitto, Museovirasto, RAKLI, RTY, SAFA, SKOL, YM]

Korjausrakentamisen viranomaisohjauksen pohjana ovat ensisijaisesti maankäyttö- ja rakennuslain 13 § (Suomenrakentamismääräyskokoelma) ja 117 §. Nykyinen tilanne, jossa rakentamismääräysten soveltamisesta korjausrakentamiseen puuttuvat soveltamisohjeet, uudisrakentamisen määräyksien soveltaminen käytäntöön on aiheuttanut kirjavuutta rakennusvalvonnan tulkinnoissa, mikä on koettu ongelmallisena. Rakentamisen säädösten soveltamisesta korjausrakentamiseen tulisi laatia ohjeistus, esim. opasjulkaisu. Samassa yhteydessä tulee selkeyttää korjausrakentamiseen liittyvä terminologia ja tarkistaa mahdolliset erityisesti korjausrakentamista koskevat normiohjauksen kehittämistarpeet. Ohjeistuksen vaikuttavuus arvioidaan ja tarvittaessa valmistellaan säännösmuutoksia. Uuden ohjeistuksen valmistumisen yhteyteen kytetään viranomaisille, suunnittelijoille ja alan muille osapuolille suunnattu koulutus.

Käyttötarkoituksen muutoksen kautta monen hyväkuntoisen rakennuksen käyttökäytä voidaan jatkaa, kun alkuperäiselle käytölle ei enää ole edellytyksiä. Tässä tilanteessa rakennuksen ominaispiirteet tulisi nähdä hyödynnettävänä potentiaalina. Ongelmana on usein, että käyttötarkoituksen muutos edellyttää yleensä uudisrakentamisen määräystason soveltamista.

(G) Kehitetään korjausrakentamisen viranomaisohjausta

- laatimalla ohjeistus rakentamista koskevien säädösten soveltamisesta korjausrakentamisessa.

- **yhtenäistämällä käyttötarkoituksen muutoksiin liittyviä tulkintoja sekä kehittämällä täydennys- ja lisärakentamisen menettelytapoja**

[ARA, AYK, Kuntaliitto, Museovirasto, RAKLI, RTY, SKOL, YM]

Korjausrakentaminen poikkeaa jätehuollon osalta merkittävästi uudisrakentamisesta. Purkamisen myötä jätteitä syntyy huomattavasti enemmän, jätejakeita on useampia ja purkumateriaaleihin voi sisältyä ongelmajätteitä. Myös jätehuolto on usein uudisrakentamista hankalampi järjestää työmaan ahtauden takia. Itse purkaminen aiheuttaa lisäksi ympäristöön usein melu- ja pölyhaittoja ja on työturvallisuuden kannalta riskitekijä.

Korjaamisen materiaalitehokkuuden parantamisessa lähtökohtana on säästävien korjausmenetelmien käytön tehostaminen. Purkujätteen määrän ja uudisrakentamistarpeen vähentymisen lisäksi säästävä korjaaminen edistää korjauskohteen rakennusperintöarvojen säilymistä. Haasteena säästävissä korjaamisissa on työvaltaisuus.

Vuonna 1994 voimaan tullut jätelaki ja sen pohjalta laadittu valtioneuvoston päätös rakennusjätteistä ovat parantaneet korjaamisen jätehuoltoa edellyttämällä suuremmissa korjaushankkeissa jätteiden syntypaikkalajittelua neljään jätejakeeseen, mutta etenkin pienillä ja ahtailla työmailla lajittelu on usein puutteellista. Vaikka kohonneet jätetaksat ovat johtaneet purkujätteen lajittelun lisääntymiseen ja sitä kautta parantaneet kierrätyksen edellytyksiä, käytännöt jätteen vastaanoton suhteen vaihtelevat suuresti ympäri maata ja tilanteen mukaan. Kaiken kaikkiaan lajittelun ja kierrätyksen tehostamiseen olisi merkittävästi tarvetta.

(H) Parannetaan korjausrakentamisprosessin materiaalitehokkuutta ja laatua

- **kehittämällä säästävää ja häiriötöntä korjaus- ja purkutekniikkaa**
- **kehittämällä korjaustyömaan jätehuoltoa**
- **edistämällä purkumateriaalien uudelleenkäyttöä ja kierrätystä**
- **kehittämällä teollisia tuote- ja menetelmäratkaisuja sekä toimitusketjujen hallintaa**

[AYK:t, Kiinteistöliitto, Rakennusliitto, Rakennusteollisuus RT (RT), RAKLIYM, YTV]

Rakentamisen markkinat toimivat pääosin uudisrakentamisen ehdoin. Korjausrakentaminen, joka on luonteeltaan uudisrakentamista pienimuotoisempaa, räätälöidymmää, hienovaraisempaa ja käsityövaltaisempaa, tarjoaa paljon hyödynämätöntä potentiaalia alaan liittyvien palvelujen ja ratkaisujen tuotteistamiseen. Korjauskonseptien ja tuoteosakaupan kehittäminen ja sitä kautta palvelutarjonnan lisääminen ja monipuolistaminen onkin yksi korjausrakentamisen laadun kehittämisen painopisteitä.

Samalla, kun parannetaan korjauspalvelujen tarjontaa, tulee huolehtia niihin liittyvien vastuukysymysten selkeydestä. Korjaushankkeille on ominaista, ettei suunniteltävää tai etenkin korjaustoimenpidettä voida etukäteen tarkalleen määritellä. Tämä on johtanut etenkin pienemmissä korjaushankkeissa, joissa suunnittelusta tai työstä sovitaan vain suullisesti, usein erimielisyyksiin sovituihin asioihin. Korjaussuunnitteluun ja etenkin rakentamiseen tarvitaan joustavia urakka- ja sopimusmenettelyjä sekä –asiakirjoja, jotka ottavat huomioon korjausrakentamisen erityispiirteet ja soveltuvat erityyppisiin korjaushankkeisiin.

(I) Parannetaan korjauspalvelujen tarjontaa ja käytettävyyttä

- edistämällä korjauspalvelujen saatavuutta verkottumisen ja tuotteistamisen keinoin .
- edistämällä uusien korjausmenetelmien, -palvelujen ja -tuotteiden syntymistä erityisesti pienten ja keskisuurten yritysten sektorille.
- kehittämällä korjauspalveluihin soveltuvia hankinta- ja sopimusmalleja ja edistämällä niiden käyttöä.

[Isännöinti- ja kiinteistöliitto, KTM, Kuntaliitto, Museovirasto, Omakotiliitto, Rakennusliitto, RT, RAKLI, Teknologian ja innovaatioiden kehittämiskeskus (Tekes), Työministeriö, YM]

3.3

Osaamisen lisääminen ja resurssien turvaaminen

Rakennus- ja kiinteistöalalla toimivien keski-ikä on tällä hetkellä korkea. Osaavan työvoiman riittävyys on muodostumassa tulevaisuuden haasteeksi. Myönteistä kehitystä on, että rakennus- ja kiinteistöalan koulutukseen hakeutuvien määrä on lisääntynyt muutaman taantumavuoden jälkeen. Alan kiinnostavuuden ylläpitäminen ja lisääminen kaikilla koulutusasteilla on välttämätöntä tarkoituksenmukaisten resurssien varmistamiseksi.

Oppilaitosten mahdollisuudet vaikuttaa opetuksen sisältöön vaihtelevat koulutusasteesta riippuen. Samalla kun olemassa olevia järjestelmiä kehitetään, on tärkeää tunnistaa tarpeet uusien koulutusohjelmien synnyttämiseksi rakennus- ja kiinteistöalan kehityksen mukaisesti. Opetussisältöjen tasapaino rakentamisen ja korjausrakentamisen välillä tulisi ennakoida alan työvoiman kysyntätilanteen mukaan.

Vuorovaikutustaitojen merkitys hankkeiden suunnittelu- ja toteutusvaiheessa on rakennusalaan lisääntynyt, erityisesti tämä koskee korjausrakentamista, jossa käyttäjät ja asukkaat ovat mukana prosessissa. Hyvä ja johdonmukainen vuorovaikutus luo pohjan hyvälle lopputulokselle ja asiakastyytyväisyydelle. Asiakaslähtöisen korjausrakentamisen prosesseja ja osaamista onkin kehitettävä.

Isännöintialan osaamisella on tärkeä rooli korjaushankkeiden käynnistämässä ja koordinoinnissa. Uusien isännöitsijöiden koulutuksessa ja jo alalla toimivien täydennyskoulutuksessa tarvitaan tähän liittyvää osaamista korjaushankkeen koordinoitaitojen ja hankintaosaamisen lisäksi.

Rakentamisen peruskoulutuksen antamat valmiudet konkretisoituvat ja jalostuvat käytännössä. Mukautuminen alan kehitykseen edellyttää jatkuvaa ammattitaidosta huolehtimista. Työntekijöiden täydennyskouluttaminen (osaamistason ylläpitäminen ja muuttuvia tarpeita vastaava lisäkoulutus) on tärkeä osa yrityksen, mutta myös työntekijän kilpailukykyä. Perusopetuksen ja täydennyskoulutuksen on tuettava toisiaan osaamistarpeita vastaavasti.

Soveltuvien osin tutkintovaatimuksien mukaisista kursseista tulee olla yhteys nykyisiin olemassa oleviin pätevydentoteamisjärjestelmiin. Opinnoissa valittujen suuntautumisvaihtoehtojen tulee tukea ammatillista pätevytyymistä ja näin osaltaan helpottaa työelämään siirtymistä.

Rakentamisen laatua nostetaan ja ylläpidetään pätevydentoteamisjärjestelmillä. Korjausrakentamisessa osaamisen tason toteaminen tulisi olla vakiintunutta. Menettelytavan tulee olla sisällöltään yksiselitteinen sekä käyttökelpoinen eri alojen pätevyyksien toteamisessa (mm. korjausrakentamisen vaatimien erityispätevyyksien määrittely).

(J) Lisätään korjausrakentamisen osaamista ja koulutusta rakennus- ja kiinteistöalalla sekä ylläpidetään alan houkuttelevuutta

- kehittämällä nykyistä perus- ja täydennyskoulutusta tulevaisuuden tarpeita ennakoiden.
- edistämällä työelämän ja koulutuksen yhteistyötä
- edistämällä työssä oppimiseen pohjautuvien koulutusmallien käyttöä.
- parantamalla tilaajien hankinta- ja viestintäosaamista.
- tukemalla yrittäjyyttä ja palvelunäkökulmaa alan koulutuksessa.
- kehittämällä korjausrakentamiseen liittyviä pätevydentoteamismenetelyjä ja edistämällä niiden käyttöä

[ARA, Isännöinti liitto, Kiinteistöliitto, Opetushallitus (OPH), Opetusministeriö (OPM), Rakennusliitto, Rakennus-, LVI- ja kiinteistöalan henkilöpätevydet FISE, RAKLI, RIL, RTY, SAFA, TM, täydennyskoulutusta antavat tahot]

Korjausrakentamisen yritys kentälle on tyypillistä keskisuurten yritysten puuttuminen. Alan suuret toimijat ovat kansainvälisiä monialayrityksiä, mutta tyypillisimmin yrityksessä on 1-2 omistajatyöntekijää. Pienyritysvaltaisuudesta johtuen korjausrakentamisen tuotekehittely ja tutkimustulokset eivät helposti siirry käytäntöön eikä yrityksillä ole omaa tuotekehityskapasiteettia. Toisaalta pienten yritysten etuna on rakentamisen ja rakennuskannan paikallisten ominaispiirteiden tuntemus. Teknologioiden kehittämisessä tulee erityisesti huomioida alan yritys rakenne ja sen tuomat haasteet.

Rakentamisen tekniikoita ja tuotantotapoja on tutkittu kattavasti erityisesti uudisrakentamisen osalta. Tämän tietouden hyödyntäminen ja kehittäminen korjausrakentamisen suuntaan tulee selvittää. Laajana kehittämisalueena on ympäristöteknologian edistäminen korjausrakentamisen näkökulmasta.

Teknologian kehittämisen lisäksi tarvitaan menettelytapojen ja palvelukonseptien kehittämistä sekä tutkimusta rakennuskannan ominaispiirteistä sekä käyttäjien ja asukkaiden tarpeista. Korjausrakentamisessa erityisesti säästävien ja hienovaraisten korjausmenetelmien puuttuminen tai käyttämättä jättäminen on ollut ongelmallista.

Korjausrakentamisen hyviä käytäntöjä, teknologiaa, tietotaitoa ja koerakentamisen lisäämistä koskevalla laaja-alaisella kehittämisohjelmalla voidaan muodostaa hyvä lähtökohta korjausrakentamiseen parhaiten soveltuvien toimintatapojen löytämiseen. Korjausrakentamisen erityispiirteiden mukaisesti on tutkimus- ja kehittämistoiminnan oltava eri tieteenalojen (teknisten, humanististen, yhteiskunta-, hallinto- sekä taloustieteiden) lähtökohdista tehtävää monitieteistä tutkimusta. Korjausrakentamisen kehittämisessä tulee soveltaa laajasti uusien eri teknologioiden tuomia mahdollisuuksia. Tutkimus- ja kehitystoiminnassa on painotettava elinkaariajattelua, säästävän korjaamisen menetelmien kehittämistä sekä uuden arkkitehtuurin ominaispiirteiden tuomia haasteita korjausrakentamiselle.

(K) Edistetään korjausrakentamisen menetelmien ja osaamisen kehittämistä tukevaa tutkimus- ja kehitystoimintaa

- käynnistämällä monitieteinen korjausrakentamisen strategisia linjauksia tukeva tutkimus- ja kehitysohjelma
- kytkemällä kehittämisenäkökulma tiiviisti korjausrakentamisen tuotteisiin, palveluihin ja prosesseihin

[ARA, Museovirasto, OPM, RT, RAKLI, Suomen Akatemia, Tekes, Valtion teknillinen tutkimuskeskus (VTT), YM]

Korjausrakentamisen tietotarpeiden tyydyttäminen

Korjausrakentamista koskevan tiedon saatavuus, tietolähteiden hajanaisuus ja tiedon ristiriitaisuus on koettu pulmallisiksi. Tuotettu tieto on usein rakennustuote- ja hankekohtaista. Pienten yritysten ja materiaalitoimittajien mahdollisuudet näkyä ovat vähäiset. Materiaaleja ja menetelmiä koskevien aineistojen ja tutkimustiedon jalostamiselle yleiskäyttöön sekä koulutuksen tarpeisiin on kysyntää.

Laaja-alaisen asiakokonaisuuden käsittelyyn käytetään www -portaaleja, joista eri tiedontarvitsijat löytävät tietoa keskitetysti. Korjausrakentamisessa viranomaisstahojen sivustojen lisäksi toimialayhteisöjen sivut muodostavat merkittävän osan tiedon jakamisen kokonaisuudesta. Internet -pohjaisen tiedon tarjontaa kehitettäessä on sisällöntuotannon ja tiedonhallinnan kriteerien oltava selvät.

Valmiiden toimijaverkoston mahdollisuuksia informaatiokanavina voidaan kehittää ja hyödyntää nykyistä huomattavasti enemmän. Vakiintuneita verkostoja, kuten rakennuskeskukset/ rakennuskirjakaupat, korjausrakentamiskeskukset, alueelliset ympäristökeskukset, maakunta- ja kaupunginmuseot, on jo olemassa eri puolilla maata, mutta kunkin toimiessa omista lähtökohdistaan ei sisällöllistä ja alueellista kattavuutta aina synny. Neuvontatarpeeseen on monilla alueilla vastattu erillisellä, usein EU-osarahoitteisella neuvontapalvelulla. Tämä hankevetoinen neuvonta on lyhytkestoista eikä vastaa pysyvän neuvontapalvelun tarpeeseen. Julkinen sektori ei tähän mennessä ole voinut osoittaa pysyviä resursseja korjausrakentamisen neuvontapalveluihin (mm. kunnat ja alueelliset ympäristökeskukset). Korjausneuvontaa on annettu jossain määrin pienemmissä kunnissa. Alueellisia verkostoja voi kehittää myös internet-perustaisen tiedon jakelukanavina ja sisällöntuottajina.

(L) Edistetään rakennusten oikeaoppista ylläpitoa ja korjausta tukevan tiedon saatavuutta ja käytettävyyttä

- täydentämällä olemassa olevia ja perustamalla internet-perustainen ammattilaisia ja kansalaisia palveleva korjausrakentamisen portaali.
- luomalla maan kattava korjausrakentamisen neuvontaverkosto

[ARA, AYK, korjausrakennuskeskukset, maakuntamuseot, Museovirasto, Rakennustieto, RAKLI, YM]

Valtakunnalliset tietojärjestelmät muodostavat pohjan rakennustiedoille, joita käytetään rakennuskannan tilan seurannassa, tutkimus- ja kehitystyössä sekä politiikkatyön pohjana. Nykyisin järjestelmien heikkoutena on mm. tiedon epätarkkuus ja päivittymisen hitaus. Rakennuskannassa tapahtuvien muutosten (mm. käyttötarkoituksen muutokset, tyhjillään olevat rakennukset) seuranta ja saaminen järjestelmiin ei myöskään ole ongelmattonta. Tiedon kertymän ja ajantasaisuuden parantaminen lisää seurantatiedon luotettavuutta ja mahdollistaa tuki- ja politiikkatoimien nykyistä paremman kohdistamisen.

Kunnat, maakunnan liitot ja valtionhallinto tarvitsevat ja tuottavat erilaisia paikkatietoaineistoja maankäytön suunnittelun, lupamenettelyjen ja rakentamisen ohjauksen yhteydessä. Aineistot ovat monin osin päällekkäisiä. Yhteiskäyttöisyys tiedontuottajien välillä ja tiedon saatavuus niin tutkimus- ja kehitystyön kuin kansalaistenkin käyttöön ovat merkittäviä kehittämisalvoja ja tarjoavat mahdollisuuksia tuottavuuden lisäämiseen.

Kuntotutkimusten ja rakennusten inventoinnin sekä kiinteistönpidon yhteydessä muodostuu yksityiskohtaista tietoa kiinteistöistä. Dokumentoinnin tapa ja taso vaih-

televat eri selvitystyyppien välillä, mutta menetelmät tukevat toisiaan. Inventointitietoja tallennetaan maakunnallisesti ja kehitteillä on valtakunnallinen inventointitietojärjestelmä, muilta osin saatava tieto jää pääsääntöisesti vain kiinteistön omaan käyttöön. Selvityksistä ei nykyisiin ole yhteyttä valtakunnallisiin tietojärjestelmiin, vaan järjestelmien tiedot päivittyvät lupaprosessien kautta.

Kehittämisen tavoitteena on liittää yhteen rakennuksesta saatava laadullinen (mm. arkkitehtuuri, ominaispiirteet, kulttuuriset arvot) ja tekninen tieto (mm. vaurioitumisaste, materiaalien ja rakenteiden käyttöikäarviot) sekä varmistaa tiedon takaisinsyöttö valtakunnallisiin tietojärjestelmiin. Kehitystyö yhtenäistää käytäntöjä ja toimintatapoja, sekä parantaa rakennuskantaa koskevan tiedon laatua ja käytettävyyttä.

Asukasbarometrit ja -kyselyt antavat nykyisellään vastauksia joihinkin asukkaiden ja käyttäjien tarpeita ja kokemuksia koskeviin kysymyksiin. Kulttuuristen muuttujien analyysi, pitkäkestoisten trendien tunnistaminen ja käyttäjien tarpeiden ennakointi edellyttävät kuitenkin nykyistä vahvempaa laadullisen, monitieteisen tutkimuksen painotusta.

Sekä rakennuskantaa että käyttäjien tarpeita koskevien tietojen saaminen valtakunnallisesti käyttöön mahdollistaa kokonaiskuvan luomisen rakennuskannan tilasta, vertailun niin kiinteistö- kuin koko rakennuskannankin tasolla, sekä luo edellytyksiä tarkoituksenmukaiselle tutkimus- ja kehittämistoiminnalle. Valtakunnallisuuden ja yhteiskäyttöisyyden lisäksi laadullisen ja määrällisen tiedon yhteensovittaminen ovat keskeisiä kehittämistavoitteita.

(M) Parannetaan rakennuskannan laatua ja korjaamista koskevan seurantatiedon kattavuutta ja soveltamista (M)

- kehittämällä ja täydentämällä rakennetun ympäristön ja rakentamisen palaute- tieto- ja seurantajärjestelmiä
- kytkemällä ne paremmin rakentamisen ohjausjärjestelmiin ja korjausrakentamisen prosesseihin
- luomalla edellytyksiä yhtenäisen inventointi- ja kuntotutkimustietokannan muodostamiseksi ja sen käytön esteiden poistamiseksi.

[ARA, Isännöinti- ja kiinteistöliitto, Museovirasto, Kiinteistöliitto, Omakotiliitto, Rakennustieto, RIL, RT, RAKLI, Tilastokeskus, Tutkimuslaitokset]

4 Strategisten toimenpiteiden toteuttaminen ja seuranta

Strategia lähetetään valmistumisensa jälkeen sidosryhmiin lausunnoille. Lausunto- kierroksen ja strategiatyöryhmän oman vaikutusarvioinnin pohjalta pyydetään vielä arvio vaikutuksista ulkopuoliselta taholta. Lausuntoja ja saatuja vaikutusarvioita hyödynnetään strategian toimenpidesuunnitelman ja Valtioneuvoston periaatepäätöksen laadinnassa.

Toimenpidesuunnitelman laatimiseksi strategian toimenpiteet ryhmitellään laajemmiksi toimenpidekokonaisuuksiksi. Kutakin toimenpidekokonaisuutta varten muodostetaan valmistelutyöryhmä, joka koostuu siihen kytkeytyvistä vastuu- ja toimijatahoista. Päävastuutaho toimii toimeenpanon pääkoordinaattorina ja työryhmän puheenjohtajana. Työryhmien tehtävänä on laatia toimenpidesuunnitelma, joka sisältää kyseisiin toimenpiteisiin liittyvät käytännön toimenpiteet, käynnistettävät hankkeet, vastuutahot, aikataulu, kustannusarvio sekä resurssi- ja rahoitussuunnitelma. Lisäksi työryhmien tehtävänä on määritellä osa-alueeseen liittyvät tutkimus- ja kehitystarpeet sekä seurantamittarit. Ryhmän tehtävänä on myös käynnistää toimenpiteiden käytännön toteutus.

Työryhmien koordinaattorit ja muut päävastuutahot muodostavat koko strategian toteutusta seuraavan koordinaatioryhmän. Toteutuksen yhteydessä määritetään myös seurannassa käytettävät mittarit.

Valtioneuvoston periaatepäätöstä valmistellaan työryhmätyöskentelyn yhteydessä. Periaatepäätöksessä määritellään valtion tavoitteet, toimenpiteet ja panostus korjausrakentamisen ja ylläpidon kehittämisessä

LIITTEET

1. Strategiset toimenpiteet, kooste
2. Strategian laadintaan osallistuneet tahot
3. Strategian vaikutusten arviointi
4. Korjausrakentamisen sidosryhmäkyselyn tulokset
5. Kooste strategiakyselyn tuloksista
6. Kulttuuriympäristön ja korjausrakentamisen käsitteitä

STRATEGISET TOIMENPITEET, KOOSTE**(A) Edistetään kiinteistön ja tilojen ominaisuudet huomioon ottavaa suunnitelmalista kiinteistönpitoa ja kiinteistön kehittämistä tukevien välineiden käyttöä**

- parantamalla olemassa olevien kiinteistönpitoa tukevien työkalujen ja järjestelmien (esim. rahoitus- ja rahastointijärjestelyt) käyttäjälähtöisyyttä, yhteensopivuutta ja toimivuutta.
- kytkemällä taloyhtiön kuntotodistus toiminnallisesti olemassa oleviin välineisiin ja täydentämällä niitä tarvittavilta osin.
- kytkemällä pitkäjänteinen omistajuus ja suunnittelu tehokkaammin kiinteistöjen pitkäjänteiseen kunnossapidon kehittämisen ja talouden suunnitteluun.
- luomalla menetelmä kiinteistöjen ja lähiympäristöjen laatutekijöiden arvioimiseksi ja kehittämiseksi.
- lisäämällä koulutusta ja neuvontaa kiinteistönpidon välineiden käyttöön.

(B) Edistetään toimivaa asunto-osaakeyhtiöiden hallintoa, johtamista, sujuvaa yhteistyötä ja tehokasta päätöksentekoa

- kehittämällä isännöintiä koulutuksen ja uusien palvelukonseptien avulla.
- parantamalla kiinteistönomistajien ja osakkaiden valmiuksia kiinteistönpidon suhteen tiedotus- sekä koulutus- ja julkaisutoiminnan kautta.
- kehittämällä taloyhtiöiden päätöksentekoa ja viestintää.

(C) Parannetaan kiinteistöjen käytettävyyttä

- lisäämällä kiinteistönomistajille suunnattua tietoa esteettömistä ratkaisuista ja edistämällä hissien kunnostamista ja rakentamista sekä uusien ratkaisujen kehittämistä.
- kehittämällä viihtyisyyttä, toiminnallisuutta ja turvallisuutta asunnoissa sekä asuinkiinteistöjen yhteis- ja pihatiloissa.
- edistämällä kiinteistöjen muuntojoustavuutta sekä taloudelliseen ja tehokkaaseen tilankäyttöön ohjaavia menettelyjä ja käytäntöjä.

(D) Parannetaan rakennusten energiatehokkuutta

- parantamalla kiinteistöjen energiankäytön kokonaishallintaa
- kehittämällä ja edistämällä energiatehokkuuden ja -kulutuksen arviointia ja mittausta.
- kytkemällä energiatodistus muihin kiinteistönpidon välineisiin ja edistämällä sen käyttöä.
- kehittämällä energiatehokkuutta tukevia palvelutoimintamalleja sekä edistämällä niiden käyttöä.
- parantamalla rakenteiden ja talotekniikkajärjestelmien energiatehokkuutta.
- korostamalla elinkaarikustannusnäkökulman merkitystä informaatio-ohjauksen keinoin.
- tehostamalla taloudellisten ohjauskeinojen ja säädösohjauksen käyttöä.

(E) Edistetään rakennusten hyvää sisäilmastoa ja terveellisyyttä

- tehostamalla kosteus- ja homevaurioiden ehkäisyä ja korjaamista.
- kehittämällä eri-ikäisille ja –tyyppisille rakennuksille menetelmiä rakenteiden ja talotekniikkajärjestelmien toiminnan parantamiseksi.
- lisäämällä tietoa rakennusten ja sisäilmaston terveysvaikutuksista.
- parantamalla sisäilmaston laatua rakennusten ominaispiirteet huomioiden.

(F) Parannetaan korjausrakentamisen valmistelua ja suunnittelua

- lisäämällä korjaushankkeen valmistelua tukevaa informaatio-ohjausta.
- korostamalla informaatio-ohjauksen keinoin käyttäjien parempaa huomiointia korjaushankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.
- kehittämällä hankintamenetelmiä ja –yhteistyötä.
- edistämällä hyvän suunnittelun ja valmistelun edellytyksiä mm. taloudellisen ohjauksen keinoin.

(G) Kehitetään korjausrakentamisen viranomaisohjausta

- laatimalla ohjeistus rakentamista koskevien säädösten soveltamisesta korjausrakentamisessa.
- yhtenäistämällä käyttötarkoituksen muutoksiin liittyviä tulkintoja sekä kehittämällä täydennys- ja lisärakentamisen menettelytapoja.

(H) Parannetaan korjausrakentamisprosessin materiaalitehokkuutta ja laatua

- kehittämällä säästävää ja häiriötöntä korjaus- ja purkutekniikkaa.
- kehittämällä korjaustyömaan jätehuoltoa.
- edistämällä purkumateriaalien uudelleenkäyttöä ja kierrätystä.
- kehittämällä teollisia tuote- ja menetelmäratkaisuja sekä toimitusketjujen hallintaa.

(I) Parannetaan korjauspalvelujen tarjontaa ja käytettävyyttä

- edistämällä korjauspalvelujen saatavuutta verkottumisen ja tuotteistamisen keinoin.
- edistämällä uusien korjausmenetelmien, -palvelujen ja –tuotteiden syntymistä erityisesti pienten ja keskisuurten yritysten sektorille.
- kehittämällä korjauspalveluihin soveltuvia hankinta- ja sopimusmalleja ja edistämällä niiden käyttöä.

(J) Lisätään korjausrakentamisen osaamista ja koulutusta rakennus- ja kiinteistöalalla sekä ylläpidetään alan houkuttelevuutta

- kehittämällä nykyistä perus- ja täydennyskoulutusta tulevaisuuden tarpeita ennakoiden.
- edistämällä työelämän ja koulutuksen yhteistyötä
- edistämällä työssä oppimiseen pohjautuvien koulutusmallien käyttöä.
- parantamalla tilaajien hankinta- ja viestintäosaamista.
- tukemalla yrittäjyyttä ja palvelunäkökulmaa alan koulutuksessa.
- kehittämällä korjausrakentamiseen liittyviä pätevyyskenttätoimintamalleja ja edistämällä niiden käyttöä

(K) Edistetään korjausrakentamisen menetelmien ja osaamisen kehittymistä tukevaa tutkimus- ja kehitystoimintaa

- käynnistämällä monitieteinen korjausrakentamisen strategisia linjauksia tukeva tutkimus- ja kehitysohjelma.
- kytkemällä kehittämisenäkökulma tiiviisti korjausrakentamisen tuotteisiin, palveluihin ja prosesseihin.

(L) Edistetään rakennusten oikeaoppista ylläpitoa ja korjausta tukevan tiedon saatavuutta ja käytettävyyttä

- täydentämällä olemassa olevia ja perustamalla internet-perustainen ammattilaisia ja kansalaisia palveleva korjausrakentamisen portaali.
- luomalla maan kattava korjausrakentamisen neuvontaverkosto.

(M) Parannetaan rakennuskannan laatua ja korjaamista koskevan seurantatiedon kattavuutta ja soveltamista

- kehittämällä ja täydentämällä rakennetun ympäristön ja rakentamisen palaute-, tieto- ja seurantajärjestelmiä.
- kytkemällä ne paremmin rakentamisen ohjausjärjestelmiin ja korjausrakentamisen prosesseihin.
- luomalla edellytyksiä yhtenäisen inventointi- ja kuntotutkimustietokannan muodostamiseksi ja sen käytön esteiden poistamiseksi.

STRATEGIAN LAADINTAAN OSALLISTUNEET TAHOT

Korjausrakentamisen strategian työryhmän puheenjohtajana toimi rakennusneuvos Erkki Laitinen ympäristöministeriöstä. Työryhmän sihteereinä olivat ympäristöministeriöstä yliarkkitehti Harri Hakaste ja yli-insinööri Juha-Pekka Maijala.

Työryhmän jäseninä (varajäseninä) olivat:

osastonjohtaja Maire Mattinen, Museovirasto (yli-intendentti Sakari Mentu, intendentti Tommi Lindh)
tarkastusinsinööri Jyrki Kauppinen, Rakennustarkastusyhdistys RTY ry
toimitusjohtaja Ukko Laurila (30.3.2006 saakka), toimitusjohtaja Harri Hiltunen
1.4.2006 alkaen), Suomen Kiinteistöliitto ry (tutkimusjohtaja Mauri Marttila)
lakimies Ulla Hurmeranta, Suomen Kuntaliitto ry (Markku Axelsson)
ylitarkastaja Martti Pelkkikangas, Uudenmaan ympäristökeskus
kehittämispäällikkö Hannu Rossilahti (13.11. saakka, yli-insinööri Jukka Alanne
13.11. alkaen) , Valtion asuntorahasto
rakennusneuvos Heikki Aho, ympäristöministeriö
asuntoneuvos Raija Hynynen, ympäristöministeriö
yliarkkitehti Minna Perähuhta, ympäristöministeriö

Pysyvinä asiantuntijoina ryhmässä toimivat:

johtaja Jukka Pekkanen, Rakennusteollisuus RT
hankepäällikkö Merja Laitinen, Valtion asuntorahasto
asiakasjohtaja Pekka Pajakkala, Valtion teknillinen tutkimuskeskus VTT (Eero
Nippala)
yli-insinööri Seppo Mauramo, ympäristöministeriö
rakennusneuvos Matti Vatile, ympäristöministeriö

Työryhmän määräajan jatkamisen jälkeen (12.6.2006) työryhmä täydentyi seuraavilla asiantuntijaedustajilla:

Erkki Aalto, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI. (Marina Furuholm ja Riikka Vitakoski)
Tero Heikkilä, Suomen Isännöintiliitto ry.

Teemaryhmissä olivat edustettuina seuraavat tahot ja henkilöt Rakennusteollisuus RT (asiamies Reijo S. Lehtinen), Suomen Omakotiliitto (järjestösihteeri Juha Saarimäki), Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI (tekninen johtaja Raimo Seppälä), Suomen Kiinteistöliitto ry (Mikko Tiainen), Suunnittelu- ja konsulttitoimistojen liitto SKOL (edustajana Insinööritoimisto Mikko Vahanen/ toimitusjohtaja Jyrki Jalli, rakennusarkkitehti Juha Soilu), Valtion asuntorahasto (yli-insinööri Jukka Alanne).

Asiantuntijoina kokouksissa kuultiin seuraavia henkilöitä: Helsingin ammattikorkeakoulu STADIA (Jukka Nivala), Helsingin kaupungin ympäristökeskus (johtava ympäristötarkastaja Markku Viinikka), rakennusteollisuuden koulutuskeskus RA-TEKO (Pertti Kokki), Suomen kiinteistöliitto (neuvontainsinööri Jaakko Laksola), Suomen Isännöintiliitto (Tero Heikkilä ja Anssi Aittasalmi), Tampereen aluepalolaitos (johtava palotarkastaja Juha Mutikainen), Tampereen teknillinen yliopisto (Matti Pentti) ja arkkitehti Leo Osara/ Perusparannussuunnittelu Osara.

Liite 3

Korjausrakentamisen strategia 2007 –2017

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Sisältö

- Tehtävänanto ja arviointikriteerit
- Arvioinnin tulosten suhteellinen jakauma

Tehtävänanto

Arvioinnin tavoitteena on löytää toimenpiteiden laajoja vaikuttavuussy-yhteyksiä. Lisäksi arvioinnin tavoitteena on nostaa esille edelleen toimenpiteiden tiivistämis-, karsimis- ja yhdistämistarpeita. Toimenpiteet on päivitetty ja muokattu edellisen kokouksen myötäisiksi.

Korjausrakentamisen strategian toimenpiteiden arviointi tehdään viiden osa-alueen suhteen. Osa-alueet ovat taloudelliset, työllisyys-, yhteiskunnalliset, sosiaaliset ja ympäristövaikutukset.

Arvioinnin avuksi on seuraavalla sivulla koottu arvioinnissa huomioonotettavia asioita (arviointikriteerit). Niissä esitettyjen kuvausten on tarkoitus johdatella arvioitavaan osa-alueeseen. Kriteerien rajat saattavat olla joissain häilyvät ja joissain kriteereissä saattaa olla päällekkäisyyttä.

Arviointi toteutetaan seuraavan viisiportaisen asteikon mukaisesti --; -; 0; + tai ++. Kutakin strategista toimenpidettä verrataan siihen, miten ne kussakin osa-alueessa toteuttavat annettua arviointikriteeriä.

Arvioinnissa annetaan pisteet toimenpiteelle sen aiheuttaman koetun myönteisen vai kielteisen vaikutuksen perusteella

Kielteinen vaikutus		Neutraali vaikutus	Myönteinen vaikutus	
--	-	0	+	++

Työryhmän jäsenten henkilökohtaisesti tekemän arvioinnin jälkeen vastaukset koostetaan työryhmän keskustelua varten.

Keskustelussa annetaan toimenpiteelle lopullinen arvosana. Samassa yhteydessä tehdään toimenpiteen toteutumisen ja sen vaikutusten riskiarvio.

Ryhmän tuottaman vaikuttavuusarvion käsittelevät nk. ulkopuoliset asiantuntijat, jotka pyrkivät nostamaan siitä esille havaitsemiaan heikkouksia ja keskusteluttamaan niitä. Ryhmän tekemän arvioinnin keskustelemisen tarkoituksena on saada yhteismitallista ryhmän käsitykset toimenpiteistä. Toimenpiteet ja vaikuttavuus- sekä riskiarvio viimeistellään.

Ote vastauslomakkeesta

RAKENNUSTEN KUNNOSSAPITO- JA KORJAUSKULTTUURIN SYNNYTTÄMINEN JA VAKIINNUTTAMINEN	Taloudelliset	Työllisyys	Yhteiskunnalliset	Sosiaaliset	Kulttuuriset	ympäristö
(A) Edistetään kiinteistön ominaisuudet huomioon ottavaa suunnitelmallista kiinteistönpitoa ja kiinteistön kehittämistä tukevien välineiden käyttöä						
parantamalla olemassa olevien työkalujen ja järjestelmien (käyttö- ja huolto-ohje, kuntotutkimukset, kunnossapitosuunnitelma, rahoitusjärjestelyt) käyttäjälähtöisyyttä, yhteensopivuutta ja toimivuutta ja kehittämällä uusia välineitä.						
kytkemällä kuntotodistus toiminnallisesti olemassa oleviin kiinteistönpidon välineisiin ja täydentämällä välineistöä tarvittavilta osin.						

VISIO:

Omistajat ja käyttäjät tiedostavat rakennusten ylläpito-, korjaus- ja kehittämistarpeet ja –mahdollisuudet sekä rakennusten ominaispiirteiden merkityksen.

Ylläpitoa ja korjaamista varten on tarjolla monipuolisia ja laadukkaista palveluja ja tuotteita, luotettavaa tietoa sekä toimiva viranomaisohjaus.

Rakennuskantaa ylläpidetään, kehitetään ja korjataan huolella.

Arviointikriteerit**Taloudellinen vaikutus**

Yksinkertaisimmalla tasolla taloudellisena vaikutuksena voidaan pitää jonkin toimenpiteen aiheuttamia välittömiä kustannuksia tai hyötyjä julkishallinnolle, yrityksille tai kotitalouksille.

Laajemmassa tarkastelussa taloudellisina vaikutuksina tarkastellaan epäsuorempia ja pidemmällä aikavälillä ilmeneviä kokonaistaloudellisia vaikutuksia kuten vaikutusta talouskasvuun ja työllisyyteen, yritysten väliseen kilpailutilanteeseen ja yritysten kilpailukykyyn.

Laajimmassa muodossa taloudellisina vaikutuksina voidaan pitää myös ohjauskeinon vaikutuksia kotitalouksien ja yritysten kannustimiin ja sen myötä niiden käyttäytymiseen. Tietynlaiset ohjauskeinot saattavat esimerkiksi lisätä innovaatioita yhteiskunnassa, kun taas toiset voivat esimerkiksi kannustaa tiettyyn ei-toivottuun toimintaan (esim. jätevero ja laittomat kaatopaikat tai jätteiden upottaminen mereen).

Työllisyysvaikutukset

Vaikutukset erityisesti rakennus- ja kiinteistöalan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin, työllisyyteen sekä mahdollisiin heijastumiin muille toimialoille.

Yhteiskunnalliset vaikutukset

Korjausrakentamisen toimenpiteiden rakenteelliset vaikutukset.

Esimerkiksi

Aluerakenne: esimerkiksi väestö; asutuksen ja työpaikkojen alueellinen sijoittuminen; ...

Yhdyskuntarakenne: esimerkiksi väestö; asuntojen, työpaikkojen sekä palvelujen määrä ja sijoittuminen; yhdyskuntarakenteen toimivuus ja eheys/hajanaisuus,

Sosiaalisten vaikutusten arviointi

Vaikutukset mm. ihmisten elinoloihin, hyvinvointiin ja viihtyvyyteen.

Esimerkiksi

Alueen sosiaalinen luonne, kuten alueiden erilaistuminen, identiteetti ja imago sekä yhteisöllisyys; toiminnallisuus, kuten liikkuminen, virkistys, koettu ympäristö, kuten luonnon- ja kulttuuriympäristö, esteettisyys, turvallisuus; ...

Terveys: esimerkiksi melu; ilman laatu; pinta- ja pohjavesien laatu; ...

Kulttuuriset vaikutukset

Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Esimerkiksi

Arkkitehtuuri; kaupunki- ja taajamakuva; uuden rakentamisen liittyminen alueen kokonaisuuteen; kulttuurimaisema, rakennettu kulttuuriympäristö, muinaisjäännökset ja perinnebiotoopit; ...ja vastaavasti kauneus , näköala, maisema , kulttuurihistorialliset kohteet.

Ympäristövaikutukset

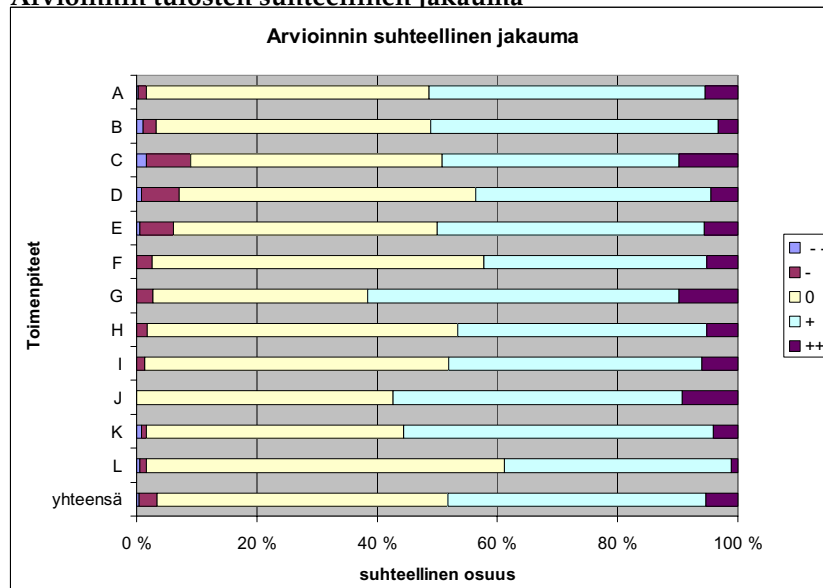
Esimerkiksi

Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto: esimerkiksi päästöt maaperään, vesiin ja ilmaan; maankamaran mekaaninen muuttaminen, ...

Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus: esimerkiksi suojellut luontotyypit, uhanalaisten lajien esiintymispaikat; luonnontilaisten alueiden koko, määrä, laatu ja yhtenäisyys; ...

Luonnonvarat: esimerkiksi käytön määrä ja kestävyys; kierrätys- ja uudelleenkäyttömahdollisuudet, ...

Arvioinnin tulosten suhteellinen jakauma

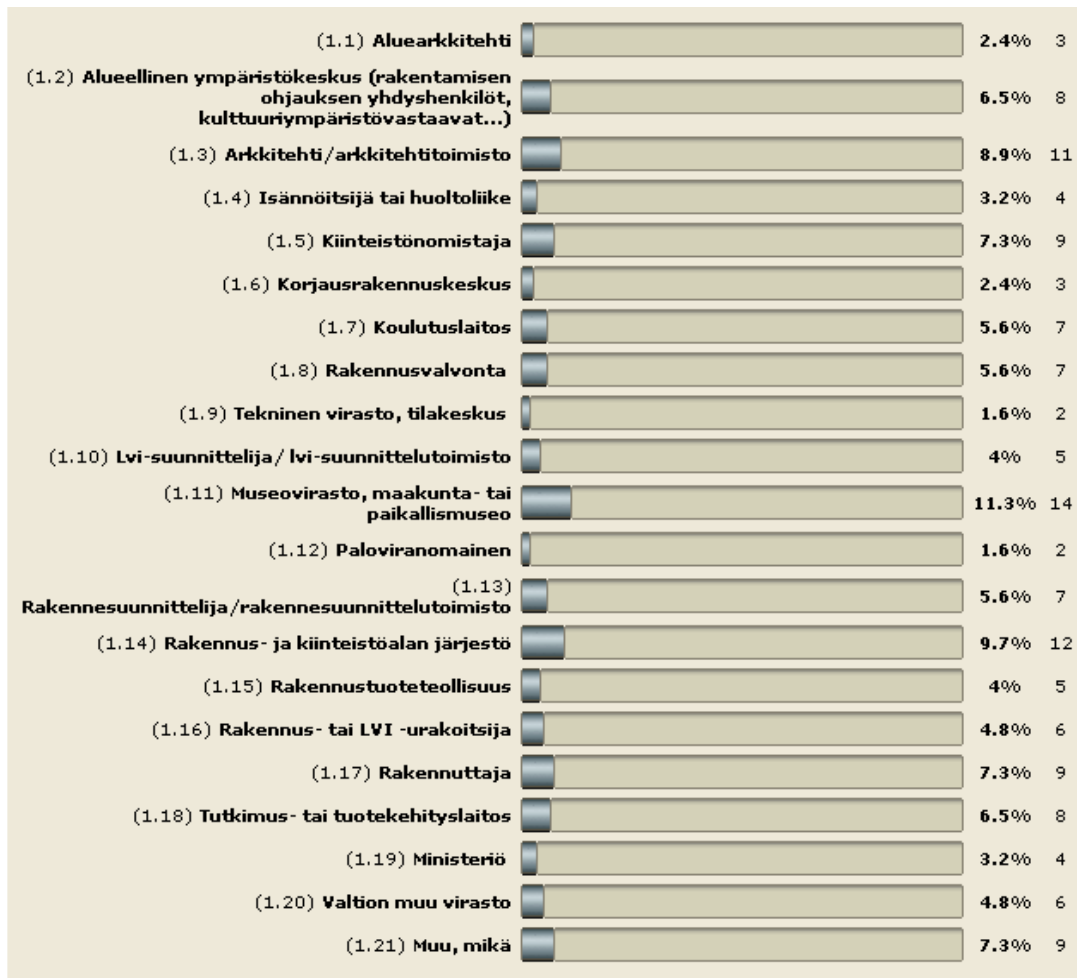


Liite 4

Korjausrakentamisen strategia

KORJAUSRAKENTAMISEN SIDOSRYHMÄKYSELYN TULOKSET

Vastaajat



I. TIEDOLLISET VALMIUDET

	täysin samaa mieltä	jokseenkin samaa mieltä	jokseenkin eri mieltä	täysin eri mieltä	en osaa sanoa
Korjausrakentamisen osaaminen on riittävän korkealla tasolla.	0.8% 1	27.4% 34	61.3% 76	9.7% 12	0.8% 1

2. KORJAUSRAKENTAMISEN OSAAMINEN

	täysin samaa mieltä	jokseenkin samaa mieltä	jokseenkin eri mieltä	täysin eri mieltä	en osaa sanoa
Korjausrakentamisen osaaminen on riittävän korkealla tasolla	0% 0	22% 27	65% 80	12,2% 15	0.8%

3. RAKENNUSKANNAN KÄYTTÖKELPOISUUS JA YMPÄRISTÖOMINAISUUDET

	täysin samaa mieltä	jokseenkin samaa mieltä	jokseenkin eri mieltä	täysin eri mieltä	en osaa sanoa
Maamme olemassa oleva rakennuskanta on ympäristöominaisuuksiltaan (energia, saastuminen, jätteet, jne.), terveellisyydeltään ja käyttökelpoisuudeltaan hyvää tasoa.	5.8% 7	60.3% 73	29.8% 36	3.3% 4	0.8% 1

4. RAKENNUSTEN KUNNOSSAPITO- JA KORJAUSKULTTUURI

	täysin samaa mieltä	jokseenkin samaa mieltä	jokseenkin eri mieltä	täysin eri mieltä	en osaa sanoa
Rakennuksia ylläpidetään ja korjataan maassamme asianmukaisesti.	0% 0	27% 33	59.8% 73	12.3% 15	0.8% 1

5. OHJAUSVÄLINEET JA PROSESSIT

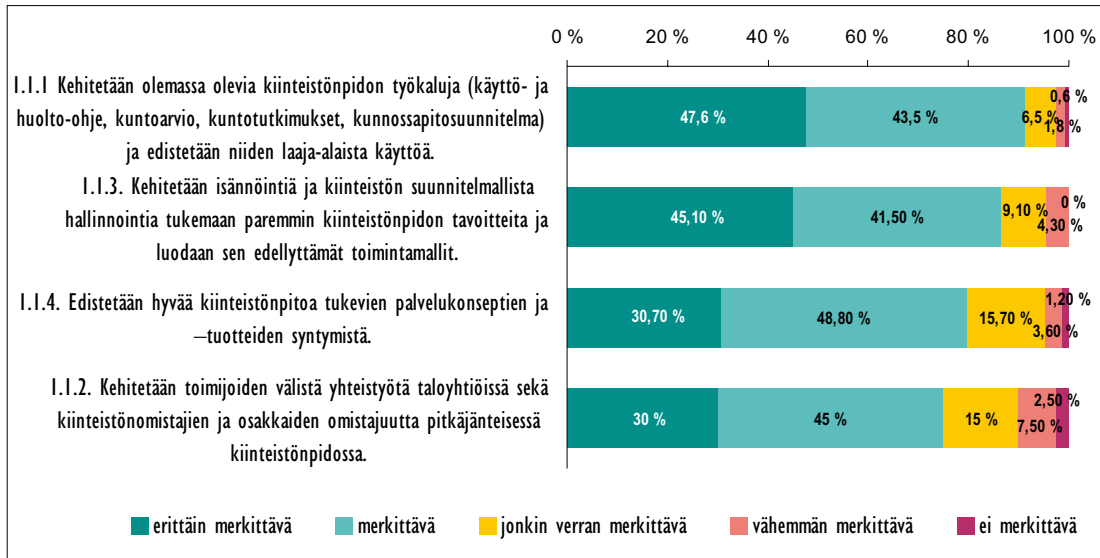
	täysin samaa mieltä	jokseenkin samaa mieltä	jokseenkin eri mieltä	täysin eri mieltä	en osaa sanoa
Korjausrakentamiseen liittyvä viranomaisohjaus ja määräykset toimivat hyvin	1.7% 2	30.8% 37	45.8% 55	15.8% 19	5.8% 7
Prosessit toimivat nykyisin hyvin.	1.8% 2	21.6% 24	57.7% 64	12.6% 14	12.6% 14

Liite 5

KOOSTE STRATEGIAKYSELYN TULOISTA

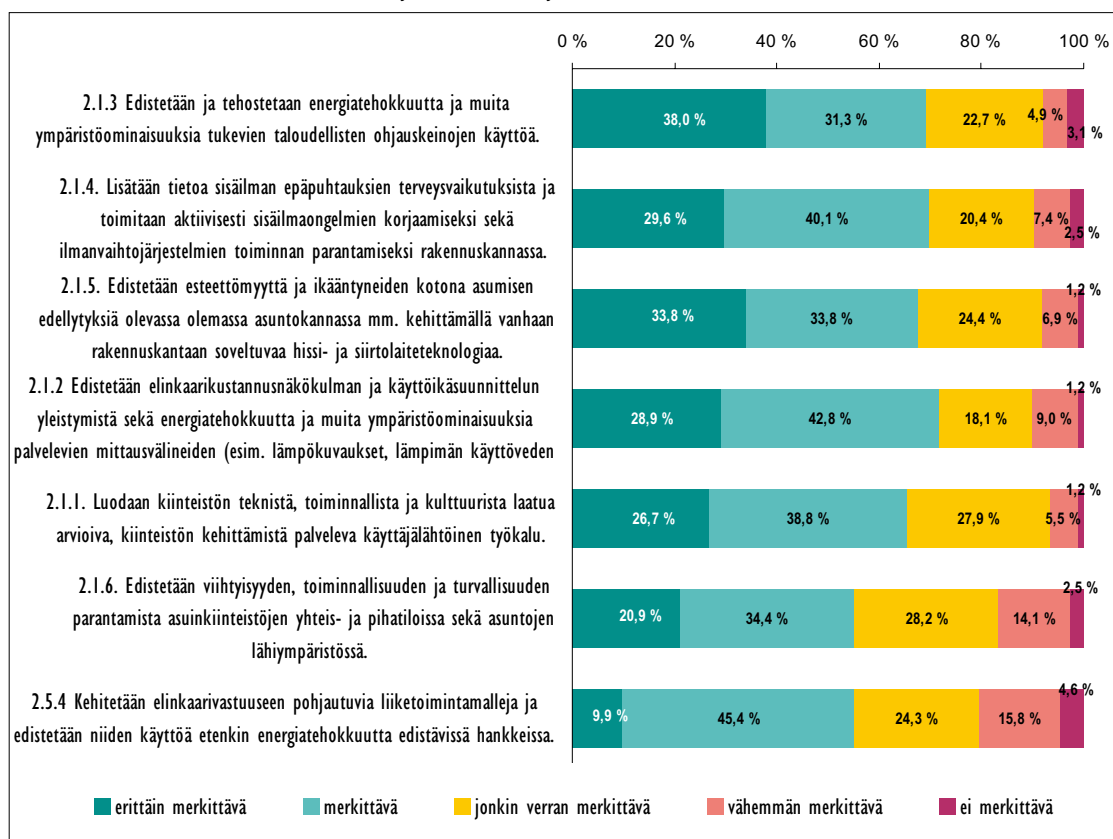
Ryhmä 1

Rakennusten kunnossapito- ja korjauskulttuurin synnyttäminen ja vakiinnuttaminen



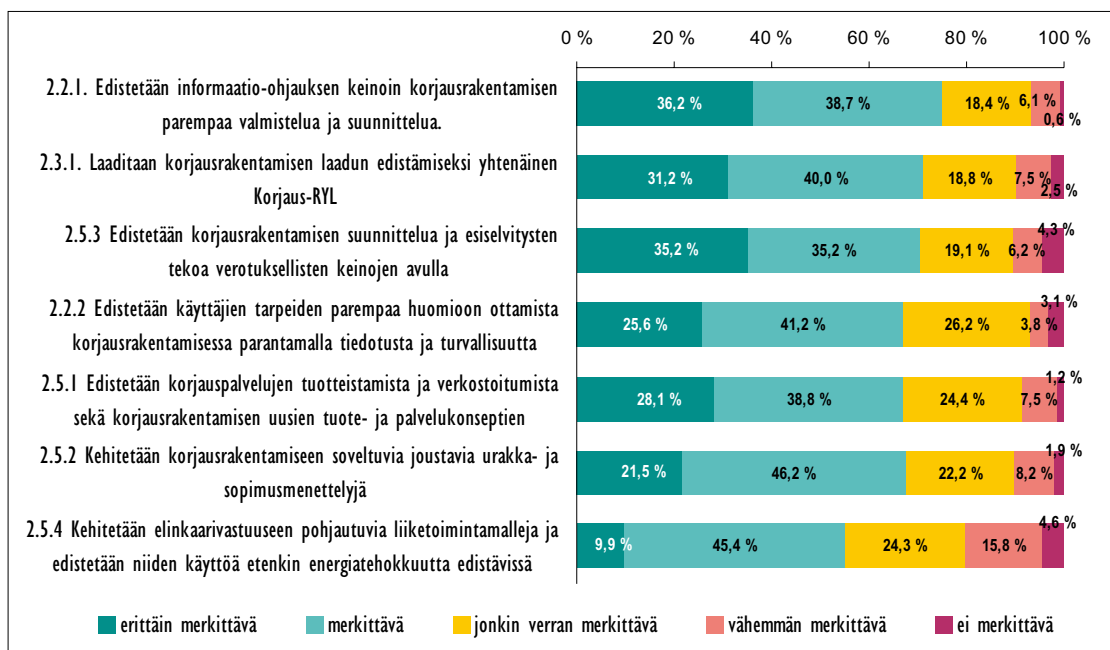
Ryhmä 2

Laadun arvioinnin edistäminen ja kiinteistöjen laatutason nostaminen



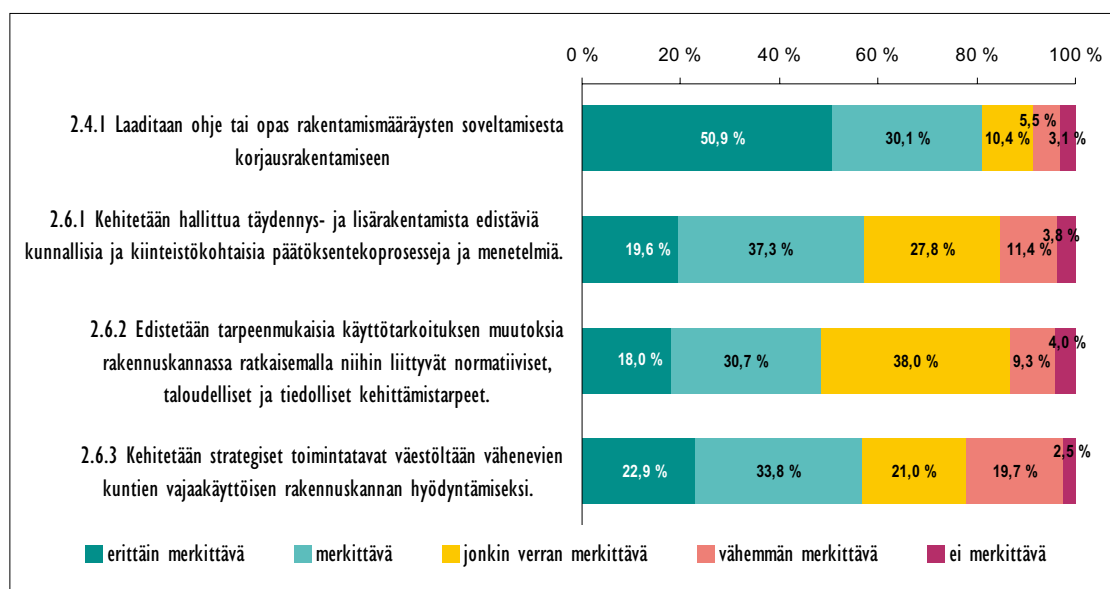
Ryhmä 3

Korjaushankkeen valmistelun korostaminen ja suunnittelun kehittäminen Korjausprosessin laadun kehittäminen Korjausmarkkinoiden toimivuuden parantaminen



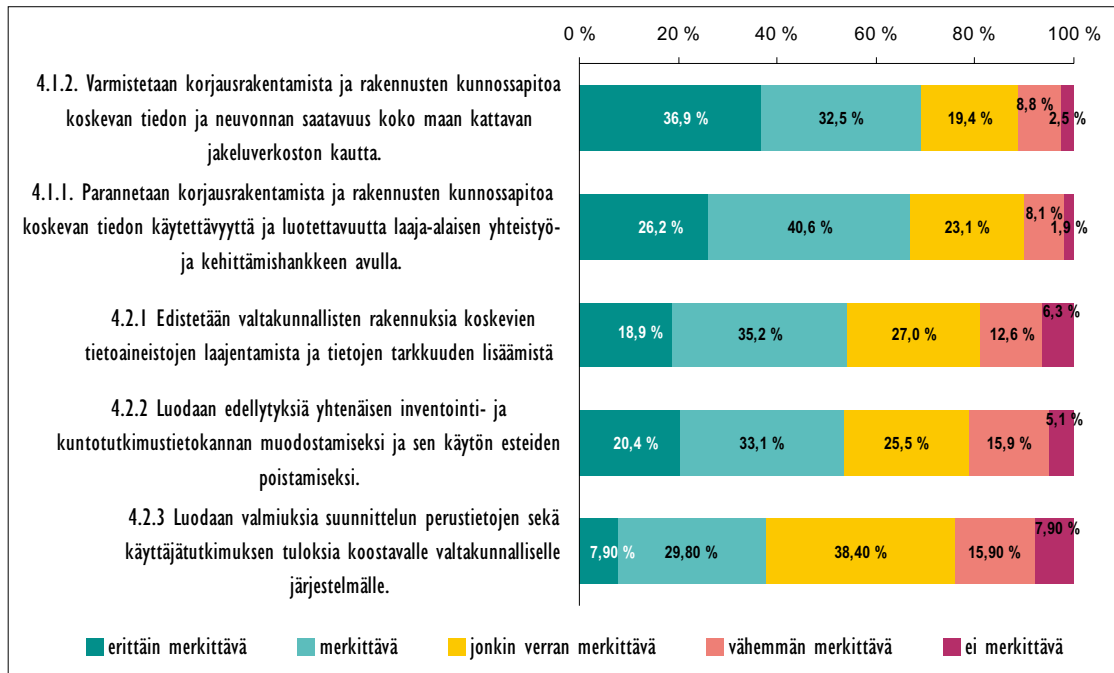
Ryhmä 4

Viranomaisohjauksen kehittäminen Hallitun täydennys- ja lisärakentamisen sekä käyttötarkoitusten muutosten edistäminen



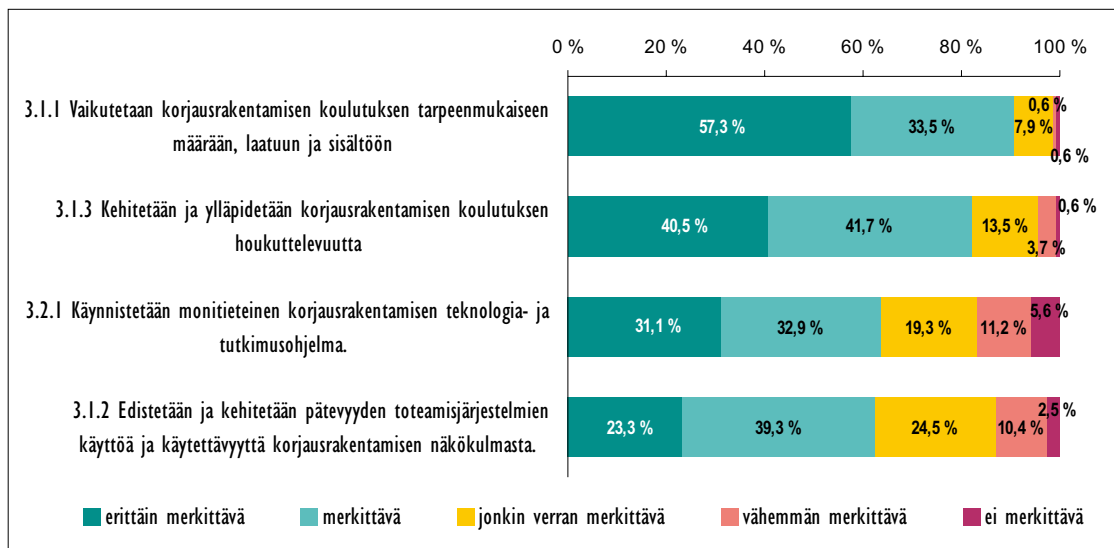
Ryhmä 5

Osaamisen lisääminen ja resurssien turvaaminen



Ryhmä 6

Korjausrakentamisen tietotarpeiden tyydyttäminen



KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA KORJAUSRAKENTAMISEN KÄSITTEITÄ

Ympäristöministeriö ja Museoviraston ovat yhdessä laatineet luettelon keskeisimmistä ja yleisesti käytetyistä kulttuuriympäristön ja korjausrakentamisen käsitteistä.

Käsitteiden perustana ovat maankäyttö- ja rakennuslaissa esiintyvät käsitteet. Määritelmien lähtöaineistona ovat olleet mm. kansainväliset sopimukset, aikaisemmat julkaisut, Nykysuomen sanakirja ja kiinteistöliiketoiminnan sanasto. Käsitteet on määritelty ilman kuvailuja, mahdollisimman lyhyesti, pelkistetyksi, yleiskielisesti ja arvovapaasti.

Korjausrakentamisen strategian näkökulmasta liitteessä esitetään valikoidusti korjausrakentamisen ja rakennetun kulttuuriympäristön käsitteitä. Luettelokokonaisuudesta on jätetty pois maisemaa ja arkeologista perintöä koskevat käsitteet. Käsitteistö on kokonaisuudessaan internet-osoitteessa www.rakennusperinto.fi.

Arvo ja merkittävyys

Rakennetun kulttuuriympäristön ja kulttuurimaisemien arvoa määriteltäessä puhutaan mm. historiallisista, rakennushistoriallisista, arkkitehtonisista, rakennusteknisistä, taiteellisista ja maisemallisista arvoista. Kohteen arvon määrittämisessä (arkikielessä myös arvottaminen) käytetään vakiintuneita kriteerejä. Alueiden ja kohteiden hoito ja suojele perustuu tunnistettuihin arvoihin ja niiden valtakunnalliseen, maakunnalliseen tai paikalliseen merkittävyyteen. Ks. kriteeri.

Dokumentointi ja tallennus

Kulttuuriperinnön fyysisten ominaisuuksien tallentamista lähinnä mittamalla tai valokuvaamalla ja näytteiden avulla. Dokumentointi liittyy yleensä restaurointi- tai inventointiprosessiin.

Energiakatselmus

Energiakulutukseen ja -säästämahdollisuuksiin keskittyvä selvitys. Energiakatselmus voi sisältää myös selvityksen veden- ja sähkönkulutuksen ja niiden säästämahdollisuuksien osalta. Katselmus tehdään usein kuntotutkimuksen yhteydessä. Vastaavanlaisia katselmuk-

sia on myös putkistoille ja sähkölaitteille.

Historiallinen kerroksisuus

Alueen tai kohteen ominaispiirre, kun alueella tai kohteessa on näkyvissä / koettavissa eri aikakausien rakenteita, materiaaleja, tyylipiirteitä, tms., jotka ilmentävät rakentamisen, hoidon ja käytön historiaa ja jatkuvuutta.

Huoltokirja

Kiinteistökohtainen asiakirjakokonaisuus, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 66§:n tarkoittama rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, joka sisältää kiinteistön perustietojen lisäksi kiinteistön ylläpitoon liittyvät ohjeet ja tavoitteet sekä seurantatietoja. Huoltokirja on kiinteistön ylläpidon työkalu ja se on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laadittava kaikista rakennusluvan alaisista uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeista.

Inventointi

Inventointi on järjestelmällistä tiedon hankintaa ja tallentamista maisemasta, rakennetusta ympäristöstä, muinaisjäänöksistä tai perinnebiotoopeista. Siinä

kerätään, järjestetään ja tuotetaan tietoa esim. kulttuuriympäristön nykytilasta ja siihen johtaneista syistä. Inventointi jakautuu tiedon kokoamiseen esim. kirjallisuudesta, rekistereistä ja muusta arkistoaineistosta, sen täydentämiseen maastotarkastusten pohjalta ja tulosten raportointiin.

Kaavasuoja

Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla kaavoissa rakennetun kulttuuriympäristön ominaisuuteen ja erityispiirteiden säilymistä turvaamiseksi annettavat suojelumääräykset ja -merkinnät, SR, sr tai /s-merkintä. Maankäyttö ja rakennuslain mukaan rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä turvaamiseksi voidaan antaa maakuntakaavassa (30 §), yleiskaavassa (41 §) ja asemakaavassa (57 §) suojelumääräyksiä.

Konservointi

Konservointi on rakennuksen, rakennusosan tai pintakäsittelyn suojaamista tuhoutumiselta ja niissä olevien vikojen korjaamista konservoinnin asiantuntijan toimenpiteillä.

Korjaus, korjaaminen

Viallisen rakenteen, osan tai laitteen korjaaminen tai vaihtaminen toimivaan, käyttökelpoiseksi saattamista. Käytetään myös yleiskäsitteenä tarkoittamaan kaikkia rakennukselle tehtäviä toimenpiteitä. Ks. myös kunnostus.

Korjausohjelma

Kunnossapitoa ohjaava tietyn aikavälin suunnitelma, jossa otetaan teknisen ja taloudellisten näkökulmien lisäksi huomioon kiinteistön käyttäjien ja omistajien tarpeet. Korjausohjelma muodostaa yleensä perustan kunnossapitoon liittyvälle talousarviolle. Korjausohjelmassa tulisi eritellä tarvittavat korjaus-, ym. toimenpiteet ajoituksineen. Ks. myös kuntoarvio, kuntotutkimus ja kunnossapitosuunnitelma.

Korjausrakentaminen

Tarkoitetaan laajasti ottaen kaikkea toimintaa, jolla rakennuksen tai sen osien kuntoa ylläpidetään tai parannetaan paremmin soveltumaan tarkoitukseensa. Korjausrakentamista on esim. kunnossapito, kunnostus, peruskorjaus, saneeraus, perusparannus ja restaurointi. Uudistustyö, jossa vanhan tilalle rakennetaan nykyaikaisempi laite tai rakennelma, on korjausrakentamista, samoin kuin rakennuksen tai kohteen käyttötarkoituksen tai käyttötavan muuttaminen.

Korjaustarve

Rakennuskantaan, rakennukseen tai sen osaan kohdistuva tunnistettu tarve korjata teknisiä ominaisuuksia tai laatutasoa. Käytetään sekä tiettyä toimenpidettä kuvaavana, usein suunnitteluun liittyvänä käsitteenä että kuvattaessa yleisesti korjausrakentamisen tarvetta. Ks. myös korjausrakentaminen.

Kriteeri, arvottamisperuste

Seikka tai ominaisuus, jonka perusteella jokin voidaan erottaa muista, todeta tai todistaa oikeaksi; ratkaiseva tunnusmerkki. Rakennusten ja rakennetun kulttuuriympäristön määrittelyssä käytetään kriteerejä kuten tyyppillisuus, harvinaisuus, monipuolisuus (kulttuurihistorialliset kerrokset), säilyneisyys, alkuperäisyys.

Kulttuuriympäristö

Kulttuuriympäristö on yleiskäsite. Sillä tarkoitetaan ympäristöä, jonka ominaispiirteet ilmentävät kulttuurin vaiheita sekä ihmisen ja luonnon vuorovaikutusta. Kulttuuriympäristöön liittyy myös ihmisen suhde ympäristöönsä ennen ja nyt; sille annetut merkitykset, tulkinnat ja sen erilaiset nimeämiset. Tarkemmin kulttuuriympäristöä voidaan kuvata käsitteillä kulttuurimaisema ja rakennettu kulttuuriympäristö. Kulttuuriympäristöön kuuluvat myös muinaisjäännökset ja perinnebiotoopit.

Kunnossapito

Kiinteistön ylläpitoon kuuluva toiminta, jossa kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu.

Kunnossapitosuunnitelma

Tekniset näkökohdat huomioon ottava tietyn aikavälin suunnitelma kunnossapitoa varten. Laaditaan kuntoarvioinnin perusteella ja sitä käytetään korjausohjelman lähtötietoina.

Kunnostus, kunnostaminen

Toimenpide, jossa kohde saatetaan esimerkiksi käytön tai säilymisen kannalta riittävään kuntoon.

Kuntoarviointi

Rakennetun kiinteistön, rakennuksen, rakennusosan tai laitejärjestelmien kunnon ja korjaustarpeiden selvittäminen. Kuntoarvioinnissa käytetään enimmäkseen aistinvaraisia ja kokemuseräisiä, ainetta rikkomattomia menetelmiä. Kuntoarviota voidaan käyttää kunnossapitosuunnitelman tai korjausohjelman lähtötietoina, joskus myös suoraan kunnossapitosuunnitelmana. Ks. myös selvitys.

Kuntotutkimus

Rakennuksen, rakennelman tai kiinteistöön kuuluvien laitejärjestelmien yksityiskohtainen tutkinta korjaustarpeiden täsmentämiseksi. Kuntotutkimuksessa otetaan näytteitä ja tehdään mittauksia myös rakenteiden sisältä.

Peruskorjaus

Suhteellisen suurena hankkeena toteutettava korjausrakentaminen. Peruskorjauksessa voidaan esimerkiksi korjata rakennusta, rakennuksen osia tai taloteknisiä järjestelmiä tai laitteita.

Perusparantaminen

Korjausrakentaminen, jossa kohteen laatutaso nostetaan olennaisesti alkupeleistä paremmaksi. Hankkeessa voidaan esimerkiksi parantaa rakennuksen energiataloutta, liittyy rakennus vesi- ja viemäriverkkoon tai varustaa se hissein tai uudenaikaisella tietotekniikalla. Perusparannushankkeisiin voi sisältyä myös kunnossapidolle tyypillisiä toimenpiteitä. (Vrt. peruskorjaus)

Rakennettu kulttuuriympäristö, rakennusperintö

Käsite viittaa sekä konkreettisesti rakennettuun ympäristöön että maankäytön ja rakentamisen historiaan ja tapaan, jolla se on syntynyt. Rakennettu kulttuuriympäristö muodostuu yhdyskuntarakenteesta, rakennuksista sisä- ja ulkotiloihin, pihoista, puistoista sekä erilaisista rakenteista (kuten esim. kadut tai kanavat). Rakennusperintö on pääsääntöisesti synonyymi rakennetulle kulttuuriympäristölle, joskus käsitettä käytetään tarkoittaen erityisesti vanhoja rakennuksia.

Rakennetun ympäristön vaaliminen

Käsite esiintyy maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä ja 54 §:ssä yleiskaavan ja asemakaavan sisältövaatimuksissa. Yleiskäsitteenä käytetään tarkoittamaan rakennusperinnön hoitoa, korjausrakentamista, tutkimus- ja selvitystoimintaa, tiedon tuotantoa sekä hallinnon toimenpiteitä, kuten rakennussuojelua.

Rakennushistoriaselvitys

Rakennusryhmän, rakennuksen tai sen osan historian, käytön muutosten ja fyysisten ominaisuuksien selvittäminen arkistomateriaalin ja kenttätöiden avulla.

Rakennusinventointi

Yksittäiseen rakennukseen ja sen sisätiloihin, materiaaleihin ja kiinteään sisustukseen kohdistuva tutkimus. Siinä kerätään, järjestetään ja tuotetaan tietoa

rakennuksen nykytilasta ja siihen johtaneista syistä.
Ks. myös inventointi ja kuntotutkimus

Rakennussuojelu

Rakennussuojelulain 1 §:n mukaan kansallisen kulttuuriperinnön säilyttämiseksi suojellaan kulttuurikehitykseen tai historiaan liittyviä rakennuksia, rakennusryhmiä ja rakennettuja alueita. Rakennussuojelulain mukaan (3-4 §) suojelu toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla asemakaavalla, rakennussuojelulla, valtion omistamien rakennusten suojelusta annetulla asetuksella tai kirkkolailalla. Ks. kaavasuojelu

Rekonstruointi

Rakennuksen tai rakennuksen osan rakentaminen uudelleen säilyneiden osien ja / tai asiakirjojen perusteella.

Restaurointi, entistäminen

Korjaus, joka tähtää rakennettuun ympäristöön tai rakennukseen sisältyvien antikvaaristen ja arkkitehtonisten arvojen ylläpitämiseen. Korjauksessa käytetään konservoivia toimenpiteitä.

Selvitys

Alueen tai kohteen historian, ominaisuuksien, toiminnan tai fyysisten piirteiden muutosten kuvaamista ja selvittämistä mm. maastokäynteihin ja arkistolähteisiin perustuen. Selvitys sisältää yleensä johtopäätöksiä ja yhteenvetoja alueiden tai kohteiden arvosta (esim. maisemaselvitys, rakennushistoriallinen selvitys, kaavojen edellyttämät selvitykset).

Suojelumääräys

Rakennussuojelupäätöksessä tai kaavassa maankäyttö ja rakennuslain 30, 41 ja 57 §:n nojalla annettu suojelun sisällön sanallinen määrittely, miten säilyminen turvataan.

Uusiminen

Toimenpide, jossa kohde tai merkittävän monet sen osista korvataan uusilla.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Museoviraston ja ympäristöministeriön julkaisuun Rakennettu kulttuuriympäristö, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt sisältyvät alueet ja kohteet. (Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisuja 16 / 1993). Nämä alueet ja kohteet ovat valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevassa valtioneuvoston päätöksessä (30.11.2000) kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevissa erityistavoitteissa tarkoitettuja alueiden käytön suunnittelun lähtökohtia.

Vuosikorjaus

Vuositalousarvioon sisältyvä tavanomainen kiinteistön korjaus. Korjaukset voivat olla joko kuntoarvion perusteella ennakoituja tai ennakoimattomia

KUVAILULEHTI

Julkaisija	Ympäristöministeriö Asunto- ja rakennusosasto			Julkaisu-aika Joulukuu 2007
Tekijä(t)	Työryhmä			
Julkaisun nimi	Korjausrakentamisen strategia 2007-2017 Linjauksia olemassa olevan rakennuskannan ylläpitoon ja korjaamiseen			
Julkaisusarjan nimi ja numero	Ympäristöministeriön raportteja 28/2007			
Julkaisun teema				
Julkaisun osat/ muut saman projektin tuottamat julkaisut				
Tiivistelmä	<p>Korjausrakentamisen strategia määrittelee linjaukset rakennetun ympäristön ylläpidon ja korjaamisen kehittämiselle kasvavan korjaustarpeen edellä.</p> <p>Strategia koostuu 13 toimenpiteestä, jotka jakautuvat neljään päälinjaan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rakennusten kunnossapito- ja korjauskulttuurin synnyttäminen ja vakiinnuttaminen 2. Korjausrakentamisen prosession ja ohjausvälineiden kehittäminen 3. Korjausrakentamisen osaamisen lisääminen ja resurssien turvaaminen sekä 4. Korjausrakentamisen tietotarpeiden tyydyttäminen. <p>Strategiaraportti sisältää myös ehdotuksen strategian toteuttamisen päävastuutahoiksi sekä jatkotomenpiteiksi.</p>			
Asiasanat	korjausrakentaminen, kiinteistön ylläpito, korjaustarve			
Rahoittaja/ toimeksiantaja	Ympäristöministeriö			
	ISBN - (nid.)	ISBN 978-952-11-2952-0 (PDF)	ISSN - (pain.)	ISSN 1796-170X (verkkoj.)
	Sivuja 48	Kieli suomi	Luottamuksellisuus julkinen	Hinta (sis.alv 8 %)
Julkaisun myynti/ jakaja				
Julkaisun kustantaja	Ympäristöministeriö			
Painopaikka ja -aika				

Korjausrakentamisen strategia määrittelee linjaukset rakennetun ympäristön ylläpidon ja korjaamisen kehittämiseksi kasvavan korjaustarpeen edellä.

Strategia koostuu 13 toimenpiteestä, jotka jakautuvat neljään päälinjaan:

1. Rakennusten kunnossapito- ja korjauskulttuurin synnyttäminen ja vakiinnuttaminen
2. Korjausrakentamisen prosession ja ohjausvälineiden kehittäminen
3. Korjausrakentamisen osaamisen lisääminen ja resurssien turvaaminen sekä
4. Korjausrakentamisen tietotarpeiden tyydyttäminen.

Strategiaraportti sisältää myös ehdotuksen strategian toteuttamisen päävastuutahtoiksi sekä jatkotoimenpiteiksi.



YMPÄRISTÖMINISTERIÖ
MILJÖMINISTERIET
MINISTRY OF THE ENVIRONMENT

ISBN 978-952-11-2952-0 (PDF)

ISSN 1796-170X (verkkokj.)