Korjata vai purkaa? Näkökulmia korjausrakentamiseen

23.11.2017

12 laatukriteeriä suunnitteluun

Arkkitehti, tutkija Pekka Saatsi on koonnut 12 laatukriteeriä, joita voidaan käyttää tarkastuslistana suunnitteluvaiheessa. Laatukriteereitä on mm. arkkitehtoninen arvo, toiminnallisuus, energiatehokkuus ja kustannustehokkuus. Kukin kohde vaatii oman arviointinsa ja lopputulokseen on iso merkitys tiedon kululla ja toimijoiden yhteistyöllä hankkeen aikana.

Kunnossapitotarveselvitykset puutteellisia

Tilastojen kautta korjausrakentamisen haasteita asunto-osakeyhtiöissä valotti Kiinteistöliiton neuvontainsinööri Kaisa Kettunen. Keskeisin syy korjaamiseen on normaali kuluminen ja vanheneminen. Kettunen ilmaisi erityisen huolensa siitä, että suuri osa kunnossapitotarveselvityksistä ei ole ammattilaisten laatimia ja että ne puuttuvat kokonaan monilta yhtiöiltä.

Toimitusjohtaja Jukka Penttilä, Sevas Kodit Oy:stä korosti rakennusten käyttäjien roolia ja asumisen osaamista. Seinäjoen väkiluku kasvaa, mutta asuntokuntien koko on pienentynyt vuosikymmenien varrella. Tietyissä kiinteistöissä on yksinkertaisesti väärän kokoisia huoneistoja nykyhetken tarpeisiin. Kokonaistaloudellisuus määrittää rakennuksen tulevaisuuden: korjaus, myynti tai purku.

Isännöitsijöiden ammattitaito paremmaksi

Asuntosijoittajan päätöspuntarissa, jota valotti Reima Kuisla, on korjaaminen ja jalostusarvo uudisrakentamisen kautta. Tontilla saattaa olla rakennusoikeutta runsaasti enemmän kuin nykyisessä kiinteistössä ja purkaminen voi olla sijoittajan näkökulmasta paras vaihtoehto, etenkin jos tontin sijainti on hyvä. Tilanne korjaamisen suhteen on erilainen Helsingissä ja Seinäjoelle jo asuntojen neliöhintojen kautta. Kuisla peräänkuulutti isännöitsijöiden parempaa ammattitaitoa korjausrakentamishankkeen valmistelussa ja toteuttamisessa. Asunto-osakeyhtiöiden hallituksissa on harvemmin alan ammattilaisia ja korjaamisen kustannukset ovat nousseet turhan korkeiksi.

Huollon osaamisessa parannettavaa

Juhani Pirinen, FCG:n toimialajohtaja, nosti kommenttipuheenvuorossaan esiin, että Suomessa ei ole lainsäädäntöä rakennusten ylläpitoon. Kiinteistöjen huollon osaamisessa on parantamisen varaa. Hän yhtyi

Kettusen huoleen, että kunnossapitoselvityksiä tehdään ammattitaidottomasti. Energiatehokkuuden parantamisen on harvoin ainoa kriteeri korjausrakentamiselle.

Nordic Renovation Center –hankkeen tavoitteena on tuottaa tiedon ja tiedon tarvitsijoiden kohtaamispaikka. Keskustelutilaisuus antoi hankkeen toimijoille runsaasti impulsseja kehitystyöhön.

Kati Katajisto
Tutkimus- ja kehittämispäällikkö
SeAMK Tekniikka