

Rakennustietosäätiö RTS
Ilkka Friman
ilkka.friman@rakennustieto.fi

14.12.2017

Suomen Arkkitehtiliiton lausunto RTS 17:49 Kiinteistön kunnossapitosuunnitelman laatiminen

VIITE: Lausuntopyyntö 17.11.2017, RTS 17:49

Rakennustietosäätiö on pyytänyt Suomen Arkkitehtiliitolta lausuntoa kiinteistön kunnossapitosuunnitelman laatimista käsittelevästä ohje-ehdotuksesta. Ohjeessa esitetään toimintamalli, jonka avulla laaditaan kiinteistön kunnossapitosuunnitelma. Suomen Arkkitehtiliitto on perehtynyt aineistoon ja toteaa, että ohje on kokonaisuutena hyvin laadittu. Haluamme kuitenkin huomauttaa korjausohjelma-termiin käytöstä.

Ohje-ehdotuksessa on käytetty korjausohjelma-termiä ristiriitaisesti:

Sivulla 2 on määritelty melko monimutkaisesti, että ”Korjausohjelma on kiinteistönpitoa ohjaava tietyn aikavälin suunnitelma, jossa otetaan teknisten ja taloudellisten näkökulmien lisäksi huomioon kiinteistön käyttäjien ja omistajien tarpeet sekä toimintaympäristön muutokset. Korjausohjelman lähtötietona on tavanomaisesti kiinteistön kunnossapitosuunnitelma.”

Sivulla 7 määritellään Korjausohjelma-otsikon alla: ”Kunnossapitosuunnitelmaa lähtötietona käyttäen laaditaan kiinteistön korjausohjelma. Siinä esitetään kunnossapito- ja korjaustoimien vaikutukset asumiskustannuksiin valitulla ajanjaksolla. Ajantasaisesta korjausohjelmasta voidaan arvioida kiinteistön tulevat kunnossapito- ja korjaustarpeet sekä niiden vaikutukset asumiskustannuksiin.”

Sivun 7 alareunan kuvassa 5 todetaan kuvatekstissä, että ”kunnossapitosuunnitelma muotoutuu korjausohjelmaksi, kun siihen lisätään toimenpiteiden vaikutus asumiskustannusten kehitykseen valitulla aikajänteellä. Kunnossapitosuunnitelma toimii korjausohjelman pohjana.” Kuvan alemman kaavion otsikoksi on annettu ”Korjausohjelma”.

Mielestämme etenkin sivun 7 kaavion otsikko tulee muuttua, koska se johtaa lukijaa harhaan. Kaaviossa esitetään todellakin vain toimenpiteiden vaikutus asumiskustannuksiin tiettyinä vuosina. Korjausohjelma on kokonaisuus, joka sisältää tietyille aikavälille suunnitellut korjaushankkeet sekä niiden aikataulun ja kustannusarvion. Korjausohjelma ei siis ole pelkkä kustannukset yhteen vetävä asiakirja. Oleellinen osa sitä on kunnossapitosuunnitelma, mikä ei kyseisestä kaavioista käy ilmi.

Helsingissä 14.12.2017
Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ry
Rakennussuunnittelutoimikunnan puolesta,



Heini Korpelainen,
erityisasiantuntija
rakennussuunnittelutoimikunnan sihteeri