

Rakennustietosäitiö RTS
Ilkka Friman
ilkka.friman@rakennustieto.fi

1.3.2019

Suomen Arkkitehtiliiton lausunto RTS-ohje-ehdotuksista RTS 19:05-07

VIITE: Lausuntopyyntö 4.2.2019, RTS 19:05-07

Rakennustietosäitiö RTS on pyytänyt lausuntoa seuraavista ohje-ehdotuksista:

- RTS 19:05 Toimitilakiinteistön kuntoarvio. Tilaajan ohje
- RTS 19:06 Toimitilakiinteistön kuntoarvio. Kuntoarvioijan ohje
- RTS 19:07 Kiinteistön kuntoarvio. Kuntoluokan määräytyminen

Suomen Arkkitehtiliitto on perehtynyt ohje-ehdotuksiin ja toteaa, että niissä on vielä kehitettävää. Seuraavassa tarkempia huomioitamme.

Yleistä

Lausunnolla olevat ohjekortit käsittelevät toimitilakiinteistöjä, mutta tekstissä viitataan toistuvasti asuntoihin ja asukkaisiin (esim. Tilaajan ohje s. 2, 3, 18 ja 20). Ilmeisesti työn pohjana on ollut asuinrakennusten kuntoarviokortti. Myös näissä toimitilakiinteistöjä käsittelevissä tilaajan ohjeessa ja kuntoarvioijan ohjeessa oli paljon päällekkäisyyttä. Jos vielä samat tekstit liitteineen ovat lähes saman sisältöisinä eri rakennustyypeistä tehdyissä ohjekorteissa, tulee näiden päivittäminen todella raskaaksi. Erot voisi eritellä yhdessäkin korttisarjassa. Onko todella tarpeen olla erilliset ohjekortit eri rakennustyyppien kuntoarvioinnille?

Rakennus ja kiinteistö termien käyttö on jopa kiinteistö- ja rakennusalalla varsin kirjavaa. Kannustammekin miettimään, onko ohjekortin nimessä parempi käyttää termiä toimitilarakennusten kuntoarvio vai toimitilakiinteistöjen kuntoarvio.

Tekstissä on paljon oikeinkirjoitus virheitä, joten oikoluku sekä erityisesti viitteiden ja kuvatekstien tarkistus on tehtävä huolella. Esimerkiksi Tilaajan ohjeen sisällysluettelossa kohdat 6.2. ja 6.4. ovat eri järjestyksessä kuin tekstissä.

Kaikissa kolmessa ohjekortissa on esitelty aluksi **käsitteet**, joten seuraavat huomiot koskevat niitä kaikkia:

- Kaikkiin käsitteissä esiteltyihin selvityksiin tms. olisi hyvä liittää mukaan mainita niiden suorittajasta. Nyt se puuttuu ainakin energiatalouden selvityksestä, hissintarkastuksesta ja korjausohjelmasta.
- Kiinteistötarkastus on selitetty aika ympäröyvästi. Mitä se sisältää? Tate vai muu tarkastus?
- Listaani voisi lisätä *Energiakatselmuksen* ja etenkin *Pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelman (PTS)*, koska ne nyt vilahtaa siellä jo PTS-ehdotuksena.
- Kuntoluokka-käsitteestä saa kuvan, että se käsittelee vain rakennuksia ja rakennusosia, mutta sisältää ilmeisesti myös tekniset asennukset?
- Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä: Mitä tarkoittaa, että kuntotarkastuksen tekee yleensä vain rakennustekninen asiantuntija? Tarkoitetaanko, että tarkastuksen voi tehdä ainoastaan hän vai että hän tekee sen yleensä yksin? Asuntokauppa on vaihdettava ilmeisesti toimitilakaupaksi.
- Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus: Onko kartoitus? Millainen tutkija analysoi? Mikä ero sisäilmalla ja sisäilmastolla? Onko tämä sama kuin alempana sisäilmaston kuntotutkimus ja kuka sen tekee? Jos ei ole sama, mikä on ero? Myöhemmin kortissa käytetty kumpaakin termiä.

- Mikä ero on Pätevöityneellä kosteudenmittaajalla (PKM) ja rakenteiden kosteudenmittaajalla? Vaikka alalla on kirjavuutta käsitteissä, olisi RTS:n ohjekortissa syytä nimenomaan avata näitä termejä.
- Rakennusten lämpökuvaaja: Tekstissä voisi mainita, että Eurofins Expert Services myöntää henkilösertifikaatteja.
- Pätevöitynyt kuntoarvioija (PKA) on FISEn rekisterissä tarkkaan ottaen Rakennusten kuntoarvioija (PKA). Kannattaisi ehkä mainita tämä.

RTS 19:05 Toimitilakiinteistön kuntoarvio. Tilaajan ohje

Sisällysluettelon loppuun on lueteltu liitteet, mutta otsikkona on ”kirjallisuutta”. Otsikoksi tulee vaihtaa ”liitteet”. Ohjeen tekstissä on paljon toistoa, jopa samat kappaleet toistuvat (esim. kohdissa 5.3. ja 6.7 sekä luvun 3 alku ja 6.5 luku).

Luvussa 3 (s. 6) on luettelo kuntoarviossa tarkistettavista asioista. Olisiko parempi käyttää rakennustekniikka termin sijaan termejä rakenteet ja rakennusosat? Samassa luettelossa mainitaan huoneistot. Pitäisikö se muuttaa vaikkapa muotoon liikehuoneistot tai toimistohuoneet?

Luvussa 3.3 (s.8) on lista havaituista riski- ja vauriokohdista, johon pitäisi lisätä yläpohjarakenteiden jälkeen ”ja vesikatto”. Samassa listassa on mainittu talosaunat ja pesulat ja seuraavalla sivulla pistokokeita koskevassa luettelossa ikkunat ja parvekeovet sekä asuntojen märkätilojen rakenteet. Liittyvätkö nämä enemmän asuinrakennuksiin ja niitä koskevaan ohjekorttiin? Pistokokeista on todettu, että niitä tehdään erikseen sovituksessa laajuudessa. Tähän pitää lisätä lause: ”Kokeiden paikat ilmoitetaan raportissa.” Samoin *Tilat* otsikon alla olevan toiseen kappaleeseen vastaava lause esimerkiksi näin:

Kiinteistötarkastuksessa käydään läpi kiinteistön tiloja pistokokein, otoksena 10...20% tiloista, eri julkisivuilta ja kerroksista. Niiden paikat ilmoitetaan raportissa. Pistokokeita otetaan siinä määrin, että saadaan riittävä kuva tilanteesta.

Jos kuntoarvioon tehdään erikseen tilojen toiminnallisuuden, viihtyisyyden ja muutostarpeet selvitys, kuka sen laatii? Ehdotamme, että ohjekorttiin lisätään maininta, että sen tekee arkkitehti ja ulkoalueiden osalta maisema-arkkitehti. Tähän yhteyteen kuuluisi myös maininta erityisten rakennustaiteellisten tai tilallisten arvojen analyysistä. Nämä olisi hyvä ottaa huomioon myös ei-suojelluissa kohteissa. Tämä arvottaminen on arkkitehtien erityisosaamisaluetta.

Seuraavalla sivulla hissejä käsittelevä luku jää ulkoalueiden ja leikkipaikkojen väliin. Ehdotamme sen siirtämistä joko ennen ulkoalueita tai niiden molempien jälkeen.

Raportoinnista puuttuu maininta kuvituksesta. Voisi todeta, että kuntoarviosta laaditaan *kirjallinen, kuvitettu raportti*. Samoin luvussa 4 esitettyyn kaavioon sama lisäys: kirjallinen, kuvitettu raportti.

Luvun 5.2 kuntoarvioraportin perustiedoissa (s.14) ei ole mainintaa tutkittavan kohteen perustiedoista. Ne on lisättävä sinne. Saman luvun seuraavassa luettelossa: ”yleinen kunto muihin vastaaviin kiinteistöihin verrattuna”. Pitäisikö olla vastaaviin *toimitilakiinteistöihin* verrattuna, kuten otsikossa? Tähän luetteloon voisi myös lisätä omaksi kohteekseen ”*erityisten arvojen huomiointi*”. Jos rakennus on erityinen, voi sen korjaaminen tulla kyseeseen, vaikka rakennus olisikin verrattain huonossa kunnossa.

Luvussa 6.3 (s.17) tulee lisätä: huolehtii että kuntoarvioijilla on käytössään asiakirjat korjaussuunnitelmista ja tehdyistä korjauksista ja *mahdollinen rakennushistoriallinen selvitys (RHS)*. Ja samassa luettelossa seuraavalla sivulla ”asukkaille” korvattava sanoilla kiinteistön käyttäjille.

Luvussa 6.4. (s.18) kuntoarviossa selvitettävien luetteloon lisättävä: rakennuksen ominaispiirteitä, *kuten rakennustaiteellisia tai tilallisia arvoja*. Loppuun vielä maininta, että näitä voi selvittää arkkitehti tai ulkoalueiden osalta maisema-arkkitehti.

Luku 6.5. (s.19) käytetään termiä Pätevöitynyt kuntoarvioija (PKA). FISEn pätevyys on kuitenkin nimeltään ”Rakennuksen kuntoarvioija (PKA)”. Kehotamme käyttämään tätä termiä. Samassa kappaleessa on todettu, että tietyissä tapauksissa rakennushistorian ja rakennusperinnön tuntemus on eduksi. Jätetään sanat ”tietyissä tapauksissa” pois, sillä tuosta tuntemuksesta ei ole koskaan haittaa.

Luvussa 6.6 (s.20) on taas viittaus asuinkiinteistön kuntoarvioon. Muutetaan muotoon toimitilakiinteistön kuntoarvio.

Luvussa 7.1 Kunnossapitosuunnitelma (s.21) todetaan, että: ”...kiinteistön omistaja laatii tai laadituttaa kiinteistölle kunnossapitosuunnitelman. Ohjekortissa viitataan kovin usein PTS-ehdotukseen selittämättä mikä on PTS. Tässä kohdassa kaaviot yksiselitteisiä sen suhteen kuka tekee ja mitä, mutta teksti antaa ymmärtää, että vaihtoehtoja on enemmän, voisiko se näkyä kaavioissa?

Liitteessä 2 mainitaan jälleen ”asukaskysely”.

Liitteeseen 4 lisättävä luetteloon rakennushistoriaselvitys sekä asemakaava ja mahdollinen suojelustatus.

RTS 19:06 Toimitilakiinteistön kuntoarvio. Kuntoarvioijan ohje

Kuntoarvioijaksi voi päätyä monella koulutuksella ja erilaisista lähtökohdista. Kortti kasaa laajan paketin hyväksi todetuista käytännöistä ja antaa paljon esimerkkejä. Tuntuu perustellulta ja hyvältä lähtökohdalta.

Ohjekortin johdannossa todetaan, että kuntoarvioijat voivat suositella tarkempien kuntotutkimusten tekemistä. Ainakin isoissa ja vaativissa peruskorjauksissa pitää ehdottomasti antaa suositukset jatkotoimenpiteille. Yhtä tärkeää on myös selkeästi ilmoittaa mahdolliset lähtötietopuutteet, kuten tilat joihin ei ollut pääsyä tai puutteet asiakirjoissa.

Kuntoarvion/kuntotutkimuksen ero tulisi tehdä ohjekorteissa mahdollisimman selkeäksi. Nämä ohjekortit koskevat nimenomaan kuntoarvioita. Arvio perustuu silloin aistienvaraisiin asiantuntijahavaintoihin ja kiinteistön asiakirjoihin sekä tarvittaessa rakenteita rikkomattomiin mittauksiin. Ohjekortin alussa esitellään aihepiiriin kuuluvia käsitteitä. Siellä esitellään myös kosteus- ja sisäilmatekninen *kuntotutkimus*, joka kuuluu selvästi kuntotutkimuksen puolelle. Kappaleessa 8 *Kuntotutkimukset ja muut selvitykset* asia tulee selväksi. Voisiko jo johdannossa vaikka viitata heti tuohon?

Luku 3.1 *Kuntoarvioijan ammattitaito ja pätevyys* kaipaa neljännessä kappaleesta eteenpäin tarkentamista. ”Kokemus uudis- ja korjausrakentamisen urakointi-, suunnittelu- ja valvontatehtävistä sekä tietyissä tapauksissa rakennushistorian ja rakennusperinnön tuntemus on eduksi.” Poistetaan sanat ”tietyissä tapauksissa” koska rakennushistorian tuntemus ei ole koskaan pahasta. Pätevyyttä arvioitaessa olisi tärkeää, että etenkin erityisen vaativien kohteiden kohdalla ryhmässä olisi laaja-alaista osaamista ja sieltä löytyisi henkilö, jolla kokemusta

vaativasta peruskorjauksesta. Suunnittelun osalta ehkä parhaat lähtökohdat tähän olisi peruskorjausta tehneellä rakennesuunnittelijalla. Luetteloon jossa listataan asioita, joita kuntoarvioijan tulee tuntea, on lisättävä seuraava: ”tuntee kohteen korjaushistoria ja sen tärkeimpien vaiheiden ajankohtien tyypillisimmin käytetyt rakenneratkaisut, materiaalit ja tekniset järjestelmät”.

Lopuksi on todettava, että käytön kannalta hyvässä kuntoarviossa ongelmia on listattu mieluummin liikaa kuin liian vähän. Suunnittelija tai muu arvion käyttäjä pystyy myöhemmin projektin edetessä poissulkemaan näitä jatkoselvityksillä. Yhtä lailla on tärkeää olla liioittelematta/lietsomatta ongelmia, jotta ei kannusteta ylikorjaamiseen.

RTS 19:07 Kiinteistön kuntoarvio. Kuntoluokan määräytyminen

Rakennusosakohtaisiin taulukkoihin (3.3. Kuntoluokan määräytyminen) tulee laittaa perusteellisempi johdanto, jossa mainitaan myös rakennushistorian ottaminen huomioon. Sen yhteyteen olisi hyvä lisätä jonkinlainen kuvailu perustuuko taulukko vaikkapa rakentamisen hyväksi todettuun hiljaiseen tietoon vai lähdekirjallisuuteen.

Helsingissä 1.3.2019

Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ry

Rakennussuunnittelutoimikunnan puolesta,



Heini Korpelainen,

erityisasiantuntija

rakennussuunnittelutoimikunnan sihteeri