

Rakennettu ympäristö rapistuu

Suomalainen luonto on kansainvälisesti tunnettu puhtaudestaan ja kauneudestaan. Rakennettu ympäristömme ei ehkä kaikilta osin niitä mainetta kauneudellaan, mutta olemme tottuneet pitämään teitä ja taloja suhteellisen hyväkuntoisina. Viime keväänä julkistettu ROTI-raportti paljasti kuitenkin, ettei luulo ole tiedon väärä; rakennetun omaisuuden tila ylsi vaivoin tyydyttävään arvosanaan ja suunta on monin paikoin alaspäin.

Rakennetun omaisuuden osuus koko Suomen kansallisvarallisuudesta on noin 70 prosenttia. Maahamme on vuosien saatossa noussut noin kolme miljoonaa asuntoa, yhteensä 43 miljoonaa kerrosneliometriä liike- ja toimistorakennuksia ja 38 miljoonaa kerrosneliometriä julkisia rakennuksia, kuten kouluja ja sairaaloita.

Liikenneverkosto koostuu yli 100 000 kilometristä teitä ja katuja, reilusta 15 000 kilometristä vesiväyliä ja liki 6 000 kilometristä rautateitä. Lisäksi varallisuutta kasvattavat muun muassa lukuisat satamat, terminaalit, kiitotiet, vesi- ja viemäriverkostot, tehtaat ja maatalouden rakennukset.

Suomen rakennuskanta on kansainvälisesti katsoen nuorta. Siitä viidennes on rakennettu 1990-luvun laman jälkeen. Näissä rakennuksissa on panostettu vanhempiin rakennuksiin enemmän energiatalouteen, kosteuden- ja vedeneristykseen, ääneneristykseen, esteettömyyteen, käytettävyyteen ja viihtyisyyteen.

Kiivaan rakentamisen vuosikymmenet, 1970- ja 1980-luvut, näkyvät lähitulevaisuudessa kasvavana korjausrakentamisena. Lisäksi asutokannan on sopeuduttava väestön keski-ikä kohoamiseen. Tulevaisuudessa väestö keskittyy edelleen kasvukeskuksiin, mikä väijäämättä jättää rakennuksia vajaakäyttöön muualla Suomessa.

Rakennusten peruskorjaustarve kasvaa nykyisestä merkittävästi seuraavan kymmenen vuoden aikana. Omakotitaloissa korjaustarvetta synnyttävät rakennusten yleinen ikääntyminen ja lämmitysratkaisujen muutokset. Kerrostaloissa korostuvat

putki- ja julkisivuremontit. Vanhassa rakennuskannassa on myös liikuntaesteitä, kuten hissittömyys, kynnykset ja kapeat ovet, joiden poistaminen on ajankohtaista asukkaiden ikääntyessä.

Vapaa-ajan asunnoissa – joita on noin 450 000 – korjaustarpeet liittyvät asuntojen muuttamiseen ympärivuotiseen käyttöön soveltuviksi, varustetason kasvattamiseen ja vesihuollon järjestämiseen. Yleisesti rakennusten ja rakentamisen teknistyminen jatkuu. Se asettaa uusia osaamisvaatimuksia ja luo uusia palvelutarpeita.

ROTI-raportti tuo esiin mittavan korjausvelan. Korjausvelalla tarkoitetaan rahamäärää, joka pitäisi investoida, jotta liikenneverkostot tai rakennukset saataisiin asialliseen kuntoon. Jo nyt korjausvelka on revennyt niin suureksi, että korjauksiin tulisi käyttää liki kaksi kertaa niin paljon kuin nykyisin, jotta rakennetun ympäristön kunto säilyisi edes ennallaan. Liikenneverkostojen korjausvelka on raportissa arvioitu yhteensä noin 1,3 miljardi euroksi. Teiden korjausvelka kasvaa jatkuvasti, mikä osaltaan saattaa heikentää liikenneturvallisuutta.

Korjausvelkaa kuvaavat summat perustuvat tutkimus- ja tilastotietoihin sekä kunkin alan johtavien asiantuntijoiden yhdessä tekemiin arvioihin. Suomessa ainutlaatuisen rakennetun omaisuuden ROTI-arviointijärjestelmän on luonut Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL. Työn pohjana on valtioneuvoston vuonna 2002 vahvistama kansallinen rakennuspoliittinen ohjelma. Esikuvina ovat olleet Yhdysvalloissa ja Britanniassa kehitetyt infrastruktuurin tilan arviointimenetelmät.

Järjestelmän tavoitteena on tuottaa säännöllisesti puolueetonta asiantuntijatietoa suomalaisen rakennetun omaisuuden tilasta ja kehityssuunnista. Raportit julkaistaan joka toinen vuosi. Tarkoituksena on nostaa esiin tärkeitä asioita, herättää keskustelua ja antaa apuvälineitä päätöksenteolle. Seuraava arviointi käynnistetään vuonna 2008 ja sen tulokset julkistetaan 2009.

Ari Uusitalo



HELENA SOIMAKALLIO
toimitusjohtaja

Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry