

15.3.2021

Opetus- ja kulttuuriministeriö
lausuntopalvelu.fi

Viite: VN/21366/2020

LAUSUNTO TYÖRYHMÄN EHDOTUKSESTA ARKKITEHTUURIPOLIITTISEKSI OHJELMAKSI

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 30 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 20 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Yleisiä kommentteja työryhmän ehdotuksesta

Kiinteistöliitto pitää hyvänä, että pyritään edistämään rakennettuun ympäristöön vaikuttavien toimijoiden keskinäistä yhteistyötä. Ohjelmaesityksessä listattiin paljon oleellisia yhteiskunnallisia ja rakennetun ympäristön muutostrendejä, jotka muovaavat tulevien vuosien toimintaedellytyksiä. Toimenpide-ehdotukset konkretisoituvat tässä dokumentissa useiden kymmenien yhteistyöhankkeiden muodossa. Samanlaisia laajoja hankkeita on tässä ajassa monia, tuoreena esimerkkinä niistä toimii lausuntokierroksella myös oleva Kiertotalousohjelman luonnos, mikä sivuaa monin osin myös käsillä olevan ohjelman teemoja.

Laajojen julkilausumien ja ohjelmien perinteinen haaste on se, että vähemmälle huomiolle jää kokonaisuuden johtaminen ja resursointi. Koska asiantuntijaorganisaatioissa on tärkeistä teemoista ja tavoitteiden ajamisesta kroonisesti ylitarjontaa ja resursseista niukkuutta, esitetyn ohjelman tavoitteiden mukainen eteneminen vaatii voimallisen panostuksen ja innostavan johtamisen. Muuten lopputuloksena ei tule kovin paljon lisää tämän ohjelmaehdotuksen päälle.

Kiinteistöliitto kuitenkin mielellään tutkii mahdollisuuksia osallistua tulevina vuosina työryhmiin niillä alueilla, jotka koskevat asumista, ja joihin resursseja on

15.3.2021

järjestettävissä. Kiinteistöliitto edustaa erityisesti asuinkiinteistöjen omistajia, taloyhtiöitä ja yksityisiä vuokranantajia sekä vuokrataloyhtiöitä.

Kuten ohjelman tavoitteenasetteluissa todetaan, ”arkkitehtuuri on väline aikamme suurimpien haasteiden ratkaisemiseen, mutta sen merkitys on muutakin kuin välineellinen: ilmaisu ’arkkitehtuurin kädenjälki’ kuvaa sitä arvoa, joka arkkitehtuurilla on sen keskellä eläviin ihmisiin.” Arkkitehtuuri, ja kiinteistönpitokin, on muutakin kuin suunnitelmia, teknisiä rakenteita ja niiden kustannuksia. Hyvällä ja toimivalla arkkitehtuurilla luodaan mm. identiteettiä ja arvoa kiinteistöjen käyttäjien tarpeisiin. Tämä kädenjälki kuitenkin joutuu aina kohtaamaan huomattavan määrän rajoitteita, esimerkiksi rakennustekniikan, käyttäjien preferenssit ja tarpeet, lainsäädännön ja taloudelliset realiteetit. Kädenjälki ei voi irtautua kokonaan rajoitteistaan. Julkisen vallan ei pidä vaikuttaa kädenjäljen absoluuttiseen ”kokoon”, sillä huonoimmillaan tällä vaikutettaisiin vain kustannuksia lisäävästi.

Arkkitehtuurin klassiset päämäärät sanotaan olevan kestävyys, käyttökelpoisuus ja kauneus. Kuten ohjelmaesityksessä todetaan, kestävyyskriteerin sisällä alkaneena vuosikymmenenä on painokkaasti ympäristön, talouden sekä sosiaalisten ja kulttuuristen ominaisuuksien yhä haastavampi kokonaisuus. Nämä kestävyyskriteerit ovat vielä monesti keskenään ristiriitaisia. Vastuullista politiikkaa on nyt ja lähivuosina se, ettei näiden kestävyyskriteereiden tasapainoa horjuteta.

Taloudelliset reunaehdot ovat erkaantuneet viimeisen 10 vuoden aikana selvästi Suomen eri alueilla. Asunto-osakkeiden taloudelliset arvot ovat nousseet kaikkein nopeimmin kasvaneissa kaupungeissa jopa kymmeniä prosentteja, mutta enemmän on alueita ja kaupunkeja, joissa arvot ovat laskeneet. Kun käsillä on paha kierre väestön vähenemisestä ja kiinteistöjen vajaakäytön muodossa, taloilla ja kiinteistöillä on vähemmän taloudellista arvoa. Isojen korjausten rahoittaminen on niissä olosuhteissa vähintään haastavaa, ja valitettavan usein myös mahdotonta. Mikäli tällöin purkamisen optiota jarrutettaisiin merkittäväällä tavalla, oltaisiin kestävämmällä tiellä, myös omaisuuden suojan mielessä.

Käyttökelpoisuuden ja kauneuden korostaminen on arkkitehtuurissa välttämätöntä, mutta käytännön tasolla kaikkea muuta kuin helppoa. Olisikin pystyttävä löytämään yhä enemmän sellaisia toimenpiteitä ja ratkaisuja, jotka eivät maksa mitään tai jotka parhaimmillaan ovat hyvin kustannustehokkaita, ainakin pitkässä juoksussa. Tämä vaatii laaja-alaista osaamisen kehittämistä. Samalla olisi kannustettava siihen, ettei kauneutta vaalita käyttökelpoisuuden kustannuksella.

Kiinteistöliiton arvion mukaan ohjelman yleinen visio 2035 on tavoittelemisen arvoinen, mutta riittävän haastava saavutettavaksi. Suomalaisella arkkitehtuurilla ja suunnittelulla on paljon merkitystä, kun aikamme haasteita ratkotaan ja mahdollisuuksia kehitetään. Visiossa on paljon oikeita asioita. Niiden onnistunut toteuttaminen on kuitenkin voimakkaasti riippuvainen poikkiteieteellisestä ja monialaisesta yhteisestä työskentelystä. Suomessa on kiinteistö- ja rakennusallalla esimerkiksi pitkä perinne Rakennustietosäätiön yhteydessä ylläpitää ja kehittää

15.3.2021

hyviä käytäntöjä. Tätä perinnettä on jatkettava, ja entisestään vahvistettava. Koulutusjärjestelmät ovat tässä avainasioita, kuten myös digitalisaation laaja-alainen hyödyntäminen.

Kuitenkin, varsin yleinen kokemus osoittaa, ettei edes arkkitehtien ja insinööritieteiden edustajien välinen yhteistyö ja keskinäinen arvostus kiinteistö- ja rakennusosalalla ole saumatonta. Samanlaisia haasteita tuntuu olevan myös suhteessa talouden ja rahoituksen, ja juridisen sekä yhteiskunnallisen osaamisen puolelle. Tämä sama siilo-ilmiö tulee esiin muiden muassa lainsäädäntövalmistelussa, ja se on toki tuttua myös monilla muillakin aloilla.

Mikäli oikeasti Suomi nousisi arkkitehtuuripoliittisissakin tarkasteluissa maailmanmenestykseen, nurkkakuntaisuudesta eri kompetenssialueiden välillä pitäisi päästä paljolti irti. Se, onko siilorajoja mahdollista purkaa, ja pystyä kriittiseen, mutta tulokselliseen poikkialaiseen yhteistyöhön, on hyvä kysymys. Ainakin tätä pitää yrittää, eikä missään tapauksessa hallinnon pidä rakentaa politiikkaa siten, että kulloisissakin suhdanteissa/rakenteissa ja poliittisissa asetelmissa säädöksiä formuloitaisiin vain jonkin tietyn ammattikunnan (tai sen osien) senhetkisten näkemysten perustalle. Pitkällä tähtäimellä kestäviä päätöksiä saadaan aikaiseksi vain mahdollisimman monipuolisen ja kriittisen valmistelun myötä.

Luku I Ilmastonmuutos ja luonnon monimuotoisuus

Keskeinen tavoitetilä tässä osiossa on se, että korjausrakentaminen olisi yhä arvostetumpaa ja kannattavampaa. Tästä voimme hyvinkin olla samaa mieltä yleisellä tasolla. Ja kuten ohjelmaehdotuksestakin nähdään, tavoitteen saavuttaminen vaatii laajaa pakettia onnistuneita toimenpiteitä.

Ohjelmaehdotuksessa todettiin, että prioriteettijärjestys resurssitehokkaan rakentamisen hierarkiassa olisi se, että aina ensisijaisesti hyödynnetään, korjataan ja kehitetään olemassa olevaa. Sen jälkeen toissijaisesti täydennys- ja lisärakennetaan, ja vasta viimeisenä vaihtoehtona rakennettaisiin uutta. Tämän käytännön soveltaminen jää kyllä hyvin epäselväksi, muiden muassa edellä mainituista olosuhde-eroista johtuen. Kiinteistöliitto näkeekin tämän periaatteiston lähinnä pitkän aikavälin ohjauksen periaatelinjauksena, mutta jolla voisi olla varsin vähän käytännön käyttöarvoa uudisrakentamisessa.

Millä käytännön tekijöillä näitä vertailuja tehtäisiin korjausrakentamisessa? Pitkän ajan hiilijalanjälkilaskelmat kyllä varmasti teknisesti pystytään aikaansaamaan, mutta kuinka realistisella pohjalla sellaiset olisivat? Käytännössä korjaamisen kustannukset kasvaisivat entisestään, mikä toki lisäisi kannusteita pitää huolta omaisuudesta elinkaaren kaikissa vaiheissa, mutta jo nyt olemassa olevan kiinteistökannan sisällä on paljon rakenteita ja ratkaisuja, joiden elinkaari on alun perin tarkoitettu varsin lyhyeksi. Tällöin ratkaisut on tehty jo esimerkiksi 1970- tai 1980 -luvuilla, mihin ei enää pystytä vaikuttamaan.

Toimenpidekokonaisuudessa A on yhtenä kohtana korostettu perinteisten rakentamismenetelmien ja paikallisten rakennusmateriaalien hyödyntämistä ja

15.3.2021

kehittämistä niitä nykyisiin ekologisen rakentamisen tarpeisiin. Tämä on Kiinteistöliiton mielestä hyvä vaihtoehtoinen tarkastelutapa, mutta pitää välttää sellaisten ratkaisujen tuomista pakottaviksi ratkaisuiksi.

Toimenpidekokonaisuudessa C (tai jossain muussa tarkoituksenmukaisessa hankkeessa) voisi tarkastella myös 1980-luvun rivitaloyhtiöitä lähivuosien korjaustarpeita silmällä pitäen.

Toimenpidekokonaisuudessa D korostetaan ”lainsäädännön ja kaavoituksen tarjoamia edellytyksiä joustaviin tilaratkaisuihin hakemalla arkkitehtonisesti korkeatasoisia ratkaisuja käyttötapojen muutoksiin, kuten toimistotilojen muuttamiseksi asuinkäyttöön”. Tämä on periaatetasolla perusteltua, mutta kuka/ketkä pystyisivät määrittelemään ”korkeatasoisen ratkaisun” tai mitkä ovat korkeatasoisen ratkaisun periaatteet? Pyrittäisiinkö jopa säädösteitse sellaisia määrittelemään? Kiinteistöliitto ei kannusta tällaiselle tielle.

Samoin D-kokonaisuudessa on toimenpiteenä edellytysten ja viitekehysten esittäminen uudisrakennusten muunneltavuudelle, monikäyttöisyydelle, korjattavuudelle ja purettavuudelle uudelleenkäyttöä varten erityyppiset hankkeet huomioiden. Lähtökohtaisesti tällaiset hahmottelut ovat tervetulleita esimerkiksi hyvien käytäntöjen muodossa, mutta näitä malleja ei pidä viedä säädös- eikä määräystasolle, jottei pahimmillaan vain jäykistetä rakentamisen toimintaympäristöä.

Luku II Yhdenvertaisuus ja osallisuus

Luvussa on paljon yleviä tavoitelinjauksia ja ajan kuvaa. Toimenpiteissä on paljon sellaista, jolla on merkitystä yhteiskunnan kannalta.

Tähänkin osakokonaisuuteen Kiinteistöliitto kommentoi sen, että on välttämätöntä suunnitella entistä parempaa ympäristöä nykyistä laajemmalla ja paremmalla yhteistyöllä. Kokonaisuuden sisällä on lukuisia toimenpide-ehdotuksia, joissa voidaan onnistua vain hyvällä vuorovaikutuksella suhteessa tilojen käyttäjiin, rakentajiin ja omistajiin sekä myös rahoittajiin. Paraskin arkkitehtonisesti täydellinen suunnitelma on miltei arvoton, mikäli se ei täytä käyttäjien, yhteiskunnan eikä omistajiensa tarpeita (ml. esteettiset tarpeet).

Luku III Talous ja kansainvälisyys

Tämä luku jakautui taloudellisen arvon entistä parempaan tunnistamiseen arkkitehtityössä, ja alan liiketoiminnan kansainvälistymiseen. Tarkasteltiin melko paljon myös ”poikkialaisesta” yhteistyöstä. Toimenpide A kohdistuikin tähän yhteistyöhaasteeseen skenaariotyöskentelyssä. Kuten jo yleisissä kommentoissa lausimme, on keskeisen tärkeää korostaa laadukkaan yhteistyön osaamista ja halukkuutta. Rakennustietosäätöillä on ainutlaatuinen asema ja mahdollisuus kehittää tätä. Digitalisaation kehittäminen (Toimenpide D) on keskeisiä alueita, joista uutta lisäarvoa ja jopa tehokkuutta voidaan saavuttaa.

15.3.2021

Luku IV Merkitys ja identiteetti

Arkkitehdeillä on ainutlaatuinen tehtävä tuoda esille suomalaisen rakennetun ympäristön perinnettä ja sen merkitystä. Tehtävä on haastava, ja siinä voitaneen onnistua vain laadukkaan ja runsaan vuorovaikutuksen avulla.

Kiinteistöliitto kommentoi vain Toimenpidettä A, jossa yhtenä alakohtana oli ehdotus luoda ”malli tai ohje talo-, kortteli- ja kyläkirjalle, joka kertoo talon tai alueen historian ja tarinan ja antaa tarpeellista tietoa nykyisille ja uusille asukkaille kattaen rakennuksen tai alueen koko elinkaaren”. Ajatus on hyvä, ja selvittämisen arvoinen.

Luku V Koulutus ja tutkimus

Tämä luku on lähinnä arkkitehtikoulutuksen ja -tutkimuksen ”sisäistä” asiaa. Kiinteistöliitto kannustaa tässäkin kohdin vakavuudella pohtimaan sitä, miten arkkitehtien ja muiden asiantuntijoiden välistä vuorovaikutusta ja tuloksellista yhteistyötä voidaan nykyisestään parantaa. Tässä koulutusjärjestelmän merkitys on suuri pitkällä aikavälillä, jos ja kun päästään vaikuttamaan käytännön toimintatapoihin ja yhteistyöasenteisiin. Pienessä maassa ei ole perusteita eikä varaa kouluttaa yhteiskunnan varoilla hyvin siiloutuneita asiantuntijarakenteita ja -asenteita. Tämä sama pätee kyllä yhtä hyvin kaikkiin muihinkin tieteenaloihin. Ammattiympäristön liika korostaminen voi jopa tuhota ammattitaitoa.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jukka Kero
pääekonomisti

Anssi Väätäinen
rakennustekninen asiantuntija

Petri Pylsy
Johtava asiantuntija (Energia ja ilmasto)