

# Puheenvuoro: Kuntien korjaushankkeita suunnitellaan liian lyhytjänteisesti ja epäselvin tavoittein

Ulrika Uotila

## Johdanto

Kuntien rakennuskannassa on valtavasti korjattavaa, ja korjaustarpeet koko ajan kasvavat. Huono sisäilma, toimintojen muuttuminen, materiaalien kuluminen ja rakennusosien vauriot ovatkin tyypillisiä lähtökohtia korjaushankkeiden käynnistämiseen. Monesti korjaushankkeet ovat huomattava menoerä kuntien taloudessa, mutta korjaamatta jättäminen aiheuttaa pitkällä aikavälillä vielä suuremmat kulut ja haitat. Hankkeiden onnistuminen onkin ensiarvoisen tärkeää niin kuntatalouden kuin kunnan toimintojen ja kuntalaisten terveyden sekä hyvinvoinnin kannalta. Valitettavan usein kuntien korjaushankkeet kuitenkin epäonnistuvat: tavoitteita ei saavuteta, aikataulu venyy tai hankkeen kustannukset karkaavat käsistä. Korjaushankkeiden läpivientiin niin projektitasolla kuin kuntapäätäjienkin toimissa tarvittiin pikaisesti muutoksia.

## Kuntien rakennusten korjausvaje kasvaa

Kunnat omistavat neliömäärällä mitattuna yli seitsemän prosenttia koko Suomen rakennuskannasta. Yli neljäosa kuntien rakennuskannasta pinta-alalla mitattuna on kouluja. Myös terveydenhoitoon liittyvät rakennukset sekä asuinrakennukset muodostavat merkittävän, molemmat yli 10 %, osuuden kuntien rakennuksista

(Korhonen et al. 2018). Kuntien rakennuskanta on pääasiassa melko vanhaa. Etenkin 70-luvulla ja 80-luvun alussa kunnat ovat rakentaneet paljon. Noin 65 % kuntien rakennuksista onkin rakennettu 60-luvun ja 90-luvun alun välissä (Korhonen et al. 2018). Yleensä rakennukset tulevat niin kutsuttuun perusparannusikänsä 30–40 vuoden iässä. Tällöin monet rakennuksen materiaaleista, laitteista ja järjestelmistä ovat jo niin turmeltuneita tai vanhentuneita, että niitä on syytä korjata laajamittaisesti tai uusia kokonaan, jotta rakennus pysyy edelleen käyttökelpoisena. Monia perusparannushankkeita on lykätty, joten korjattavaa kunnilla kyllä riittää.

Kuntien rakennusten korjausvelka on kasvanut tasaisesti, koska rakennukset kuluvat nopeammin kuin niitä korjataan. Rakennusten korjauksiin ja ylläpitoon suunnatut määrärahat eivät ole olleet riittäviä kattamaan kasvavia korjaustarpeita (Korhonen et al. 2018). Kuntien rakennusten korjaustarvetta nostaa myös puutteellinen ylläpito ja huolimaton siivous, mitkä ovat usein seurausta kuntien rakennusten monimutkaisista ominaisuuksista ja ratkaisuista niukkojen määrärahojen lisäksi (Uotila et al. 2019).

## Rakennukset pysyvät käyttökelpoisina säännöllisillä korjauksilla ja ylläpidolla

Kaikki rakennukset tarvitsevat jatkuvaa ylläpitoa eli kiinteistöhoitoa ja kunnossapitoa pysyäk-

seen käyttökuntoisina. Kunnossapitostrategiat voidaan jakaa kahteen eri tyyppiin: *ennakoivaan kunnossapitoon* ja *korjaavaan kunnossapitoon* (BS EN 13306:2010 2010). Ennakoivassa kunnossapidossa korjauksia tehdään jo ennen kuin näkyviä vaurioita on ilmennyt (Muyingo 2009). Korjaava kunnossapidossa korjaustoimenpiteitä taas aletaan tekemään vasta, kun vaurioita havaitaan (Muyingo 2009). Useimmissa kunnissa on ajautettu osittain heikosta taloustilanteestakin johtuen korjaavaan kunnossapitoon. Korjaavan kunnossapidon kustannukset ovat pitkällä aikavälillä yleensä korkeammat kuin ennakoivan kunnossapidon kustannukset, koska vauriot etenevät paljon pidemmälle ja pahimassa tapauksessa leviävät myös muihin rakenteisiin (Valen & Olsson 2012). Esimerkiksi kosteusvaurio voi olla syntynyt pitkällä aikavälillä, ja koska sitä ei ole heti huomattu tai korjattu, rakenteet voivat olla hyvin pitkälle vaurioituneita, ja vaurion seurauksena esimerkiksi mikrobikasvusto voi olla levinnyt myös muihin rakenteisiin, minkä vuoksi tarvitaan hyvin laajamittaisia korjaustoimenpiteitä.

Pelkästään rakennusta ylläpitämällä ei sen kuntoa pystytä säilyttämään hyvällä tasolla, eikä sillä voida täyttää käyttäjien vuosien saatossa muuttuneita tarpeita. Korjaamista tarvitaan aika ajoin, jotta rakennus saadaan pidettyä pitkällä aikavälillä toimintakuntoisena, ja jotta se palvelee käyttäjien vaihtuvia tarpeita ja nykyvaatimuksia. Rakennuksen korjaaminen on siis välttämätön toimenpide, joka toistuu useasti rakennuksen elinkaaren aikana.

Usein korjaushankkeisiin ryhdytään, jotta voidaan laaja-alaisemmin korjata tai uusia materiaaleja, rakenteita tai järjestelmiä. Korjaushankkeiden taustalla on kuitenkin myös muita tarkoituksia. Rakennuksen käyttötarkoitusta voidaan muuttaa tai tiloja järjestellään toimivammiksi. Myös taloudelliset seikat voivat käynnistää korjaushankkeen. Esimerkiksi rakennuksen eristävyttä parannetaan lämmityskustannussäästöjen toivossa. Kustannussyiden lisäksi myös ympäristösyöt voivat olla perusteena korjaushankkeelle, esimerkiksi sähkö tai öljylämmitys voidaan vaihtaa vähempipäästöi-

seen maalämpöön. Korjaushankkeet käsittävätkin hyvin monentyyppisiä ja tavoitteiltaan erilaisia projekteja.

Rakennusten korjaamiselle ja ylläpidolle ohjatut niukat määrärahat pakottavat monissa kunnissa vaikeisiin valintoihin ylläpidon ja korjaustoimenpiteiden välillä (Lee & Scott 2009). Rakennusten kunto heikkenee ja korjaustarpeet kasvavat nopeasti, jos ylläpito ei ole riittävää. Toisaalta, jos korjauksia ei pystytä toteuttamaan ajallaan, myös tällöin korjausmäärä lisääntyy vauhdilla. Rakennuksen kunnan kannalta tasapaino ylläpidon ja korjaamisen välillä löytyy siis vain, jos lankun molempia päitä painaa pulleat rahasäkit.

## Kuntien korjaushankkeet haastavia toteuttaa

Kuntien korjaushankkeet ovat monesti vaativia toteuttaa. Korjaamista hankaloittavat kuntien rakennusten haasteelliset tekniset ominaisuudet mukaan lukien monimutkaiset suunnitteluratkaisut, riskirakenteet ja rakennusaikana tehdyt virheet (Uotila et al. 2019). Kunnalliset rakennukset ovat myös tyyppillisesti tiloiltaan laajoja, ja niissä on sellaista toimintaa, joka asettaa esimerkiksi sisäilmastolle tiukkoja vaatimuksia. Nämä vaatimukset, joita esimerkiksi sairaaloissa voi olla, nostavat suunnittelun ja toteutuksen vaativuusastetta.

Korjaushankkeissa tarvitaan useita eri osapuolia projektin jokaisessa vaiheissa. Tiedonkulku näiden osapuolten välillä on ensiarvoisen tärkeää, jotta yhteiset tavoitteet ja päämäärät ovat selkeitä ja kaikki hyödyllinen tieto sitä tarvitsevien käytettävissä. Varsinkin suuret korjaushankkeet ovat yleensä haastavia ja vaativat monenlaista osaamista ja asiantuntemusta. Osaamisen puutteet hankkeiden läpiviennissä aiheuttavat helposti epätoivottuja lopputuloksia. Valitettavan usein kuntotutkimuksia tilataan yleisluonteisina, eikä jatkotutkimuksia kuntotutkijoiden suosituksista huolimatta tehdä (Kero 2011; Uotila et al. 2019). Lisäksi korjauksia toteutetaan menetelmillä, joita kuntotutkimuksissa ei suositella. Myös korjaushankkei-

den aikataulun ja kustannusten suunnittelussa ja arvioinnissa on suuria haasteita (Uotila et al. 2020a).

Kunnissa korjauksia toteutetaan monesti puutteellisista määrärahoista johtuen vain osittaisina tai viiveellä, minkä seurauksena korjaustarpeet kasvavat (Uotila et al. 2019). Näin ollen pienehkö korjaustarve voi muutamassa vuodessa paisua miljoonien eurojen hankkeeksi. Korjauksia viivyyttä myös se, että vaurioita ei havaita ajoissa tai niihin ei reagoida riittävän nopeasti. Usein rakennuksen käyttäjät ovat ensimmäiset, jotka huomaavat vuotavat katot tai hengitysoireet. Onkin tärkeää, että kommunikointi käyttäjien ja rakennuksen ylläpidosta sekä korjaamisesta vastaavien henkilöiden kanssa on sujuvaa ja havaintoihin reagoidaan.

Monien kuntien organisaatorakenne jakaa kunnossapidon ja korjaamisen eri yksiköihin. Kunnossapito kuitenkin sisältää myös korjaamista, joten tehtäväkenttien tarkka rajaaminen näiden yksiköiden välillä on yleensä hyvin haastavaa. Liian vähäinen kommunikointi yksiköiden toimien ja suunnitelmien välillä aiheuttaakin päällekkäistä työtä ja lyhytjänteisesti suunniteltuja korjaustoimenpiteitä (Uotila et al. 2019). Myös korjausten ja vaurioiden dokumentointi on tärkeää etenkin siksi, että monilla kunnilla työntekijöiden vaihtuvuus on suurta, ja näin ollen tietoa helposti häviää vanhojen tekijöiden mukana.

Kuntien rakennuksissa haasteita aiheuttaa myös käyttäjien ja ulkopuolisten toiminta. Koulun tasakatto eri tasoineen on varmasti miellyttävämpi ja kiinnostavampi alusta tihutöille kuin toikkarointi rintamamiestalon kaltevalla tiilikatteella. Lisäksi vandalismin ikäviä seurauksia ei välttämättä huomata kovinkaan nopeasti, jos tarpeellisia ylläpito- ja huoltotoimia ei ole otettu huomioon rakennuksen suunnitteluvaiheessa, ja vaikkapa katolle pääsy on tehty huoltomiehille hankalaksi.

## **Kunnilla kiire vastata julkiseen paineeseen**

Kiinteistön omistajan vastuulla on taata raken-

nuksen käyttäjille turvallinen ja terveellinen ympäristö. Käyttäjien oirehtiessa rakennuksissa, kunnilla onkin usein kiire vastata julkiseen sisäilmapaineeseen. Korjauksia on tehtävä nopeasti, jotta käyttäjät näkevät kunnan reagoivan saatuun palautteeseen. Valitettavasti helppoja ratkaisuja on harvoin tarjolla, sillä sisäilmaoireilu johtuu yleensä monesta eri tekijästä (Annala et al. 2018). Todellisten syiden perusteellinen selvittäminen, korjausten suunnittelu ja toteutus viekin paljon aikaa. Usein hätiköidysti tehdyt johtopäätökset oireiden aiheuttajasta ja kiireellä tehdyt korjaukset eivät siis tuota toivottuja lopputuloksia (Uotila et al. 2019). Pikainen reagointi käyttäjien oireiluun on toki tärkeää, mutta oireiden syyt on ensiarvoista selvittää tarkasti oikeiden korjaustoimenpiteiden toteuttamiseksi.

## **Hankkeiden läpivienti kaipaa muutoksia**

Korjaushankkeiden läpivientiin tarvitaan muutoksia. Rakennusten korjaaminen vaatii lähes aina perusteellista lähtötietojen selvittämistä. Kuntotutkimusten laajuudessa ja tarkkuudessa ei siis kannata pihistellä, sillä se kostaustuu monesti kosteina väliseinäin tai asbestisina eristeinä, jotka huomataan vasta rakennusvaiheessa tai huonommassa tapauksessa korjauksen jälkeen. Myös rakennusten mittatietojen selvittäminen tarkasti hankkeen alkuvaiheessa, esimerkiksi laserkeilaamalla tai muilla täsmällistä paikkatietoa tuottavilla menetelmillä, on usein kannattavaa. Oikeiden mittojen avulla suunnittelu on tehokasta ajankäytön ja kustannusten kannalta. Toisin kuin muutosten tekeminen työmaavaiheessa, kun vanhojen piirustusten mittojen perusteella tilatut metalliportaat ovatkin kymmenen senttiä liian matalat.

Myös hankkeiden tavoitteiden asetanta ja priorisointi tarvitsee ryhdikkyyttä. Hankkeen tavoitteiden pitää olla selkeät, jotta hanke voidaan toteuttaa aikataulu- ja kustannusraamien mukaisesti sekä saavuttaa toivottu lopputulos. Yleensä hankkeen tavoitteet asetetaan pitkälti projektitasolla. Käyttäjät sekä rakennuksen toimintoihin liittyvät yksiköt tuovat esiin tarpei-

taan ja pyrkivät saavuttamaan korjaushankkeiden kautta omia toimintojaan palvelevia ratkaisuja. Toki yleisiä suuntaviivoja saadaan myös ylemmiltä organisaatiotasoilta, mutta tarkempi tavoitteiden asetanta tapahtuu yleensä tiettyyn rakennukseen ja kohderyhmään keskittyen. Pienimuotoisissa korjauksissa, etenkin jos korjataan tai uusitaan vain kuluneita ja vaurioituneita rakenteita, projektitason lähestymistapa on varmasti usein riittävä. Kymmenien miljoonien eurojen korjauksissa, joissa monesti muutetaan myös tilaratkaisuja, olisi kuitenkin tärkeää ottaa huomioon laajemmin kunnan rakennuskanta ja kunnan toiminnan pitkän aikavälin tavoitteet. Mikäli keskitytään vain nykyisten käyttäjien tarpeisiin ja yhteen rakennukseen kerrallaan, jää monia mahdollisuuksia ja vaihtoehtoja huomaamatta. Lisäksi epäselvät ylempien tason tavoitteet tai linjaukset voivat luoda tilanteita, joissa yksittäisissä hankkeissa projektitasolla joudutaan tekemään päätöksiä, jotka tulevat vaikuttamaan myös monien tulevien hankkeiden tavoitteisiin. Tilojen käyttöä voisi tehostaa, eikä ehkä käyttäjämäärien kasvaessa uusia tiloja tarvitsisikaan rakentaa, jos korjaushankkeisiin kohdistettuja tavoitteita tarkasteltaisiin yleisemmällä tasolla ottaen huomioon kunnan koko rakennuskanta, sen tulevat korjaustarpeet sekä rakennuskannan optimaalinen hyödyntäminen.

Kuntatason rakennuskannan tarkastelussa tarvitaan pitkän aikavälin suunnitelmia. Kiinteistöjä ei voida korjata suunnitelmallisesti ja pitkäjänteisesti, jos ei pystytä ennakoimaan kiinteistöille kohdennettavia tulevia määrärahoja tai ei tiedetä, mihin suuntaan lähialuetta kehitetään. Kunnan toiminnan tavoitteita ja väestön muutoksia tulisi pystyä tarkastelemaan kymmenien vuosien aikajäniteillä. Tällöin korjauksia ja uusien tilojen tarvetta voitaisiin myös suunnitella pitkäjänteisemmin ja systemaattisemmin. Paremmiin ennakoituilla hankkeilla voitaisiin välttää korjaustarpeiden nopeaa ja yllättävää laajentumista, mikä johtaa helposti korkeisiin korjauskustannuksiin. Paremmiin ennakoimalla voitaisiin korjaustoimenpiteitä myös yhdistää, mikä tyypillisesti laskee kokonaiskustannuksia. Korjaushankkeita voitaisiin myös porrastaa

hallitummin, ja näin mahdollisesti vähentää esimerkiksi kalliiden väistötilojen käyttöä. Mikäli rakennuksista on tarpeen lähivuosina luopua, ei näihin rakennuksiin kannata yleensä kohdistaa kustannuksiltaan merkittäviä korjaustoimenpiteitä. Paremmalla ennakkoinnilla voidaan siis saavuttaa suuria säästöjä kuntataloudessa.

Korjaustoimenpiteiden suunnittelua kustannusoptimaalisesti, etenkin pitkällä tähtäimellä voi hankaloittaa kuntapäätäjien poliittiset tavoitteet. Nämä vaikuttavat päätöksiin sekä hankkeille myönnettäviin määrärahoihin. Uudisrakentaminen on usein äänestäjien silmissä vaikuttavampaa ja näkyvämpää kuin rakennusten korjaaminen, ja näin ollen poliitikkojen on helpompi ohjata määrärahoja uudishankkeisiin korjaamisen sijaan. Tutkimusten mukaan usein määrärahoja suunnataankin näyttäviin hankkeisiin etenkin juuri ennen vaaleja (Drazen & Eslava 2010; Veiga & Veiga 2007).

Pitkän tähtäimen optimaalista korjaussuunnittelua haittaa myös hankintakustannusten painottaminen elinkaarikustannusten sijaan. Monesti hankevaihtoehtoja vertaillaan ja arvioidaan hankintakustannusten perusteella (Uotila et al. 2020a). Mikäli kustannuksia tarkasteltaisiin pidemmällä aikavälillä, ottaen huomioon myös ylläpito- ja toimintakustannukset, voitaisiin löytää kustannusoptimaalisempia vaihtoehtoja ja havaita myös paremmin eri ratkaisuihin liittyviä riskejä.

Korjaushanke voidaan toteuttaa monella eri tavalla. Nämä vaihtoehdot voivat erota tavoitteiltaan, menetelmiltään, kustannuksiltaan ja aikataulultaan merkittävästi. Hankkeen lähtiessä liikkeelle, projektiin liittyy paljon epävarmuutta: ei pystytä tarkkaan määrittelemään lopullisia kustannuksia, valmistumisaikaa, eikä sitä, min-kälaisia korjauksia tai muutoksia on ylipäätään mahdollista toteuttaa. Hankkeen alussa onkin tärkeää, että mitään vaihtoehtoa ei suljeta heti pois. Hankkeen edetessä ja lähtötietojen tarkentuessa voi olla tarpeen muuttaa tavoitteita ja ratkaisuja, joihin on pyritty. Kun korjaussuunnitelmat ovat jo valmiit ja huomataan, että uudet ilmanvaihtolaitteet eivät mahdukaan ullakolle, on helpompi lähteä muokkaamaan suunnitelmia

ja nostaa kustannusarviota kuin aloittaa suunnittelu puhtaalta pöydältä. Toisaalta, jos hankkeessa olisi alusta asti kehitelty rinnakkain useita vaihtoehtoja ja lähtötietoja kerätty laajasti eikä yksittäisen ratkaisun näkökulmasta, olisi yllätyksen ilmaantuessa helpompi ottaa käyttöön toinen vaihtoehto. Mikäli lähtötietoja on kerätty siis vain yhden vaihtoehdon näkökulmasta ja hanketta on jo lähdetty suunnittelemaan tältä pohjalta, voi olla hankalaa muuttaa hankkeen suuntaa myöhemmin. Korjaushankkeissa yllätykset ovat ennemminkin sääntö kuin poikkeus, joten eri vaihtoehtoja samanaikaisesti kehittämällä pystytään joustavammin muuttamaan hankkeen suuntaa ja pysymään aikataulussa ja budjetissa. Myös eri vaihtoehtojen vertailu ja arviointi on realistisempaa, kun se voidaan tehdä kattavampien lähtötietojen valossa eikä vain arvailemalla. Vaihtoehtoja esimerkiksi muuttuneiden tilatarpeiden suhteen tulisi etsiä koko kiinteistökannasta, eikä ainoastaan keskittyä yhteen rakennuksen ja sen mahdollisuuksiin ja rajoituksiin. Tällöin pystytään todennäköisemmin myös löytämään ratkaisu, joka palvelee parhaiten kunnan yhteisiä tavoitteita pitkällä aikajänteellä.

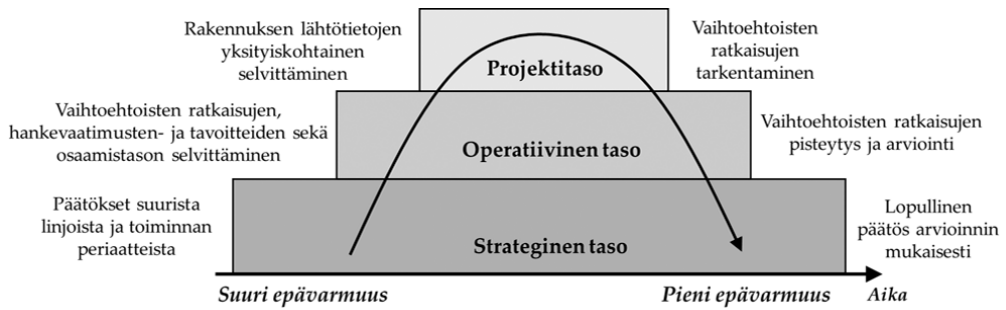
## Korjaushankkeen tehtävien jakaminen eri portaille

Korjaushankkeisiin liittyy aina monenlaista epävarmuutta. Projektitasolla epävarmuutta aiheuttaa puutteelliset tiedot rakennuksen kunnosta ja aiemmin toteutetuista korjauksista, mittatietojen virheet sekä hankkeen tavoitteisiin, suunniteluun ja kustannuksiin liittyvä epätietoisuus (Uotila et al. 2020b). Organisaatiotasolla epävarmuus kumpuaa eri yksiköiden ja hankeosapuolien poikkeavista intresseistä. Epävarmuutta korjaushankkeisiin aiheuttaa myös tulevaisuuden tarpeisiin liittyvät ennusteet, kaavoitus sekä epäjohton mukainen kuntapolitiikka ja päätöksiin liittyvät toimenpiteet (Uotila et al. 2020b). Epävarmuus on suurinta hankkeen alkuvaiheessa. Hankkeen edetessä tietoa kertyy koko ajan

lisää ja näin ollen epävarmuus vähitellen vähenee (Pender 2001).

Korjaushankkeiden onnistumisen kannalta on tärkeää, että hankkeella on selkeä suunta, joita kohti projektia johdetaan. Valintoja ja päätöksiä tulisi tehdä oikea-aikaisesti ja riittäviin lähtötietoihin nojautuen. Kuvassa 1. esitetään malli, jolla kuvataan korjaushankkeen alkuvaiheen tehtäviä ja päätöksiä eri organisaatiotasolla. Mallin tarkoituksena on selkeyttää eri organisaatiotasojen roolia korjaushankkeessa ja ohjata hanketta niin, että hankkeeseen liittyviä päätöksiä ja valintoja tehtäisiin oikeaan aikaan projektia jatkuvasti edistäen ja epävarmuutta vähentäen. Malli ehdottaa yleisemmän tason tavoitteiden sekä toimintalinjausten asettamista strategisella tasolla. Näin ollen kuntapolitiikkaan ja toimintalinjoihin liittyvää epävarmuutta saadaan vähennettyä seuraavilla hankeportilla ja tarkentavien tavoitteiden laatiminen on huomattavasti helpompaa. Operatiivisella tasolla näitä kunnan asettamia ylemmän tason tavoitteita ohjataan siis tarkemmin ja niitä voidaan suunnata yksittäisiin hankkeisiin kuitenkin koko rakennuskanta ja sen optimaalinen hyödyntäminen huomioiden. Operatiivisella tasolla myös laaditaan erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja pääpiirteisellä tasolla sekä selvitetään yksityiskohtaisemmin yksittäisen hankkeen tavoitteita sekä vaatimuksia. Myös oman organisaation osaamistaso korjaushankkeen läpivientiin on syytä selvittää, ja tarvittaessa hankkia lisää osaamista ulkopuolelta.

Projektitasolla korjauskohteen lähtötietoja selvitetään kattavasti erilaisten tutkimusten ja selvitysten avulla sekä tarkennetaan operatiivisella tasolla laadittuja vaihtoehtoja. Eri ratkaisuvaihtoehdot pisteytetään ja arvioidaan jälleen operatiivisella tasolla, minkä jälkeen lopulliset päätökset hankkeen toteutuksesta tehdään arvioinnin perusteella strategisella tasolla. Mallilla tavoitellaan sitä, että hanke voisi edetä jatkuvasti tarkentuen suunnitelmallisesti kohti tavoitteitaan.



**Kuva 1.** Ehdotus epävarmuuden vähentämisen toimista ja tehtävien jaosta korjaushankkeen alkuvaiheessa. Muokattu lähteestä: (Uotila et al. 2020b).

## Kuntapäättäjien tulee kantaa vastuuta

Kuntien korjaushankkeiden kehittämiseen ei riitä, että projektitasolla asiat hoidetaan kunnialla. Vastuunkantoa tarvitaan etenkin ylempältä tasolta. Pitää uskaltaa sietää olemassa olevaan rakennuskantaan liittyviä epävarmuuksia ja tehdä päätöksiä epätietoisuudessa. Päätökset pitää uskaltaa tehdä myös oikeaan aikaan. Korjaushankkeiden viivyttelyn seuraus voi helposti olla uusi pölyävä huippu jätevuoren päällä.

Vastuuntuntoisuutta puhkuvien kuntapäättäjien on usein helppo perustella rakennusten purkupäätöstä sillä, että rakennus oli niin huonokuntoinen, ettei korjaaminen olisi millään mittapuulla ollut järkevää. Monet kuntalaisetkin ovat purkupäätökseen tyytyväisiä nähdessään samalla tontilla myöhemmin uutuudenhoitoisen koulun. He eivät kuitenkaan välttämättä huomaa sen yhteyttä omaan keventyneeseen kukkaroonsa. Kuntataloudesta, kestävästä kehityksestä ja kulttuurihistoriasta kiinnostuneiden kuntapäättäjien ja kuntalaistenkin pitäisi tietää, että rakennus ei pääse huonoon kuntoon, jos sitä ylläpidetään riittävästi ja korjataan ajallaan. Uutuudenhoitoinen koulukin on muutamassa vuosikymmenessä korjauskelvoton, jos ylläpidosta luistetaan, eikä vaurioita korjata. Uuden rakentamisella ei voida poistaa ongelmia, niitä voidaan vaan siirtää hyvin kalliisti eteenpäin.

Kestävään kehitykseen sitoutuneiden kuntapäättäjien tulisi myös ymmärtää, että kuntien päätöksenteko vaikuttaa merkittävästi YK:n kestäväen kehityksen tavoitteiden saavuttamiseen ja kuntien rakennuskanta on tässä pääroolissa. Kuntien strategiassa tulisi ottaa huomioon kestäväen kehityksen tavoitteita ja nämä tavoitteet tulisi huomioida myös rakennuksiin liittyvissä toimenpiteissä. Vanhojen rakennusten korjaaminen on lähes aina vähäpäästöisempää sekä kustannustehokkaampaa kuin purkaminen ja uuden rakentaminen (Huuhka et al. 2021).

Kunnilla ei ole siis millään mittapuulla mitattuna varaa olla korjaamatta.

## Lähteet

- Annala, P. J., Lahdensivu, J., Suonketo, J., Pentti, M., & Vinha, J. (2018). *Need to repair moisture- and mould damage in different structures in Finnish public buildings*. *Journal of Building Engineering*, 16, 72–78. <https://doi.org/10.1016/j.jobee.2017.12.010>
- BS EN 13306:2010, Maintenance — Maintenance terminology (2010).
- Drazen, A., & Eslava, M. (2010). *Electoral manipulation via voter-friendly spending: Theory and evidence*. *Journal of Development Economics*, 92(1), 39–52. <https://doi.org/10.1016/j.jdevec.2009.01.001>
- Huuhka, S., Vainio, T., Moisio, M., Lampinen, E., Knutinen, M., Bashmakov, S., Köliö, A., Lahdensivu, J., Ala-Kotila, P., & Lahdenperä, P. (2021). *Purkaa vai korjata?: Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot*.

- Kero, P. (2011). *Kosteus- ja homevauriokorjausprosessin arviointi kuntien kiinteistöissä*. Diplomityö. Tampereen Teknillinen Yliopisto.
- Korhonen, E., Niemi, J., Ekuri, R., Oksanen, R., Miettinen, H., Parviainen, J., Haapanen, A., & Patanen, T. (2018). *Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali*. Valtioneuvoston Kanslia, Valtioneuvoston Selvitys- Ja Tutkimustoiminnan Julkaisusarja.
- Lee, H. H. Y., & Scott, D. (2009). *Overview of maintenance strategy, acceptable maintenance standard and resources from a building maintenance operation perspective*. *Journal of Building Appraisal*, 4(4), 269–278. <https://doi.org/10.1057/jba.2008.46>
- Muyingo, H. (2009). *Property maintenance: concepts and determinants*. PhD Thesis, Royal Institute of Technology, Sweden.
- Pender, S. (2001). *Managing incomplete knowledge: Why risk management is not sufficient*. *International Journal of Project Management*, 19(2), 79–87. [https://doi.org/10.1016/S0263-7863\(99\)00052-6](https://doi.org/10.1016/S0263-7863(99)00052-6)
- Uotila, U., Saari, A., & Junnonen, J.-M. (2020a). *Decision-making when organising facilities for a school: a participatory action research approach*. *Facilities*, 38(13/14), 913–926. <https://doi.org/10.1108/F-10-2019-0113>
- Uotila, U., Saari, A., & Junnonen, J. M. (2019). *Municipal challenges in managing a building with noted health symptoms*. *Facilities*, 38(5/6), 365–377. <https://doi.org/10.1108/F-07-2019-0073>
- Uotila, U., Saari, A., & Junnonen, J. M. (2020b). *Uncertainty in the early phase of a municipal building refurbishment project-A case study in Finland*. *Buildings*, 10(8). <https://doi.org/10.3390/BUILDINGS10080137>
- Valen, M. S., & Olsson, N. O. E. (2012). *Are we heading towards mature facilities management in Norwegian municipalities?* *Journal of Facilities Management*, 10(4), 287–300. <https://doi.org/10.1108/14725961211265747>
- Veiga, L. G., & Veiga, F. J. (2007). *Political business cycles at the municipal level*. *Public Choice*, 131(1–2), 45–64. <https://doi.org/10.1007/s11127-006-9104-2>