

Toimiva korjauskulttuuri lähiöihin

Remonttiryhmän loppuraportti

Toimiva korjauskulttuuri lähiöihin

Remonttiryhmän loppuraportti

Helsinki 2014

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN RAPORTTEJA 10 | 2014
Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto

Taitto: Marianne Laune

Julkaisu on saatavana vain internetistä:
www.ym.fi/julkaisut

Helsinki 2014

ISBN 978-952-11-4295-6 (PDF)
ISSN 1796-170X (verkkokj.)

ESIPUHE

Ympäristöministeriö asetti 15.8.2013 työryhmän, jonka tehtävänä oli tehdä esityksiä lähiöiden korjausvajetta vähentävistä toimenpiteistä sekä rahoitus- ja tukimalleista ottaen huomioon sekä lyhyen että pitkän aikavälin suunnitelmallisuus.

Työryhmän jäseniksi nimettiin toimitusjohtaja Ahto Aunela Tampereen vuokratulosäätiöstä/VTS-kodeista, yliopisto-opettaja Harri Hagan Tampereen teknillisestä yliopistosta, neuvotteleva virkamies Armi Liinamaa valtiovarainministeriöstä, toimitusjohtaja Teija Ojankoski VAV Asunnot Oy:stä, johtaja Timo Stenius Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elost ja hallituksen puheenjohtaja Risto Vahanen Vahanen-Yhtiöistä sekä sihteeriksi yliarkkitehti Harri Hakaste ympäristöministeriöstä. Ryhmä valitsi puheenjohtajakseen Teija Ojankosken.

Remonttiryhmäksi nimetty työryhmä kokoontui toimikautensa aikana 14 kertaa. Tänä aikana ryhmä toteutti lähiökorjaamisen asiantuntijoille suunnatun kyselyn lähiökorjaamisen kehittämistarpeista, kuuli kokouksissaan 15 asiantuntijaa sekä ympäristöministeriön ja asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn virkamiehiä.

Me Remonttiryhmän jäsenet luovutamme asunto- ja viestintäministeri Viitaselle ehdotuksemme lähiökorjaamista tukeviksi toimenpiteiksi,

Helsingissä, 18.3. 2014

Teija Ojankoski
(työryhmän puheenjohtaja)

Ahto Aunela

Harri Hagan

Harri Hakaste
(työryhmän sihteeri)

Armi Liinamaa

Timo Stenius

Risto Vahanen

SISÄLLYS

Esipuhe	3
Johdanto: Lähiöt on korjattava nyt	7
Toimenpide-ehdotukset:	
1 Tehdään lähiöiden rakennetun ympäristön kehittämisestä strategisempaa ja edistetään täydennys- ja lisärakentamista	8
1.1 Lisätään kunnille suunnattua lähiöiden kehittämiseen liittyvää taloudellista ja tiedollista tukea	8
1.2 Tehdään lähiöiden täydennys- ja lisärakentamisesta helpompaa	9
2 Tuetaan kiinteistöjen suunnitelmallista ylläpitoa, korjaamista ja kehittämistä	10
2.1 Luodaan ja otetaan käyttöön suunnitelmallisen kiinteistönpidon välineitä	10
2.2 Tuetaan taloudellista varautumista korjauksiin	11
2.3 Lisätään lähiökorjaamista koskevaa tietoa ja neuvontaa	11
3 Kehitetään asukaslähtöisiä ja kustannus- tehokkaita ylläpito- ja korjausprosesseja, -palveluita ja -menetelmiä	12
3.1 Lisätään korjausrakentamisen koulutusta	12
3.2 Kehitetään isännöintialan koulutusta	13
3.3 Lisätään kustannustehokkaiden korjausrakentamisen menetelmien tutkimusta ja käyttöä	13
4 Korjaustoiminnan valtiontaloudelliset ohjausvälineet	14
4.1 Otetaan käyttöön täytetakaas asunto-osakeyhtiöiden lainoille	14
4.2 Päivitetään valtion korjausavustusjärjestelmä	14
5 Tuetaan lähiökorjaamista kohdennetulla viestinnällä ja piloteilla ...	15
5.1 Viestitään kuntavaikuttajille ja kiinteistönomistajille valtakunnallisesti	15
5.2 Kehitetään lähiöille viestintämalli	15
Lähiökorjaamisen toimintaympäristö	16
Korjaustarve lähiöissä lisääntyy	16
Liitteet	22
Liite 1 Remonttiryhmän asettamiskirje	22
Liite 2: Remonttiryhmän kuulemat asiantuntijat	24
Kuvailulehti	25
Presentationsblad	26
Documentation Page	27

Lähiöt on korjattava nyt

Lähiöissä yhdistyvät suurimmat rakennuskantaamme koskevat haasteet. Lähiöiden rakennuskantaa ei kuitenkaan tällä hetkellä ylläpidetä eikä korjata riittävästi. Tämä johtaa pitkällä aikavälillä asuntojen arvon laskuun ja asumisen laadun heikkenemiseen.

Lähiörakennuksissa asuu lähes joka neljäs suomalainen ja ne muodostavat merkittävän osan maamme kansallisvarallisuutta. Noin 1,5 miljoonaa lähiöasukasta kokee seuraukset, mikäli maassamme ei siirrytä kohti kestävämpää lähiöiden ja niiden kiinteistöjen korjaus- ja ylläpitokulttuuria.

Lähiöiden rakennuskannan ylläpitoon ei työryhmän mielestä ole toteutettu tarpeeksi suunnitelmallisesti, kokonaisvaltaisesti ja strategisesti. Pitkäjärjestyksen kiinteistönpito ja lähiöiden rakennetun ympäristön laadun laajempi tarkastelu ovat edellytyksiä asuntojen arvon säilyttämiselle ja asumiskustannusten kohtuullisuudelle.

Kiinteistönomistajien ja kuntien on tiedostettava rakennusten ja asuinalueiden korjaustarve ja tartuttava nyt toimeen, jotta lähiöitä ylläpidetään ja korjataan niin, että ne eivät rapistu. Tämä on työryhmän mielestä keskeinen edellytys lähiöiden rakennuskannan laajamittaisen korjaustarpeen hallittuun hoitoon.

Lähiöiden rakennuskannan ylläpitoon ja korjaamiseen liittyviä haasteita on paljon: laajamittainen korjaustarve, energiatehokkuuden ja esteettömyyden tavoitteet, rakennusten arvonalasku etenkin taantuvilla paikkakunnilla sekä kiinteistönpitoon ja korjausosaamiseen liittyvät puutteet. Tällä hetkellä kiinteistönpidon taso vaihtelee suuresti sekä asunto-osakeyhtiöissä että muissa kiinteistöyhtiöissä.

Toisaalta lähiöiden rakennuskanta on rakennustavaltaan verrattain yhtenäinen ja teollisesti rakennettu. Pitkälle ensi vuosikymmenelle kestävä korjausjakso onkin samalla mahdollisuus kehittää koko kiinteistö- ja rakennussektoria.

Korjauskulttuurin muutos edellyttää valtion tukijärjestelmien päivittämistä, kuntien kokonaisvaltaisia lähiöstrategioita ja pitkäjärjestyksiä kiinteistökohtaisia korjaussuunnitelmia.

Tässä tilanteessa valtiovoimien ja kuntien keskeisenä tehtävänä on huolehtia, että suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon ja korjaamiseen liittyvät tiedolliset, taloudelliset ja lainsäädännölliset puitteet ovat kunnossa. Lähiön kehittämissuunnitelmalla, jonka laatimiseen osallistuvat keskeiset toimijat ja asukkaat, voidaan saavuttaa kaikkien kannalta kestävin ratkaisu. Kunnilla on tässä keskeinen rooli.

Julkisen talouden kestävyysvaje sekä lyhyellä ajalla valtion velkaantumisen- ja alijäämäkehitys asettavat toimenpiteille omat rajoitteensa. Tästä syystä työryhmä katsoo, että toimenpiteet tulee toteuttaa linjassa valtiontalouden velkaantumisen- ja alijäämäkehityksen hillitsemisen kanssa.

Remonttiryhmän ehdotukset tähtäävät siihen, että Suomeen juurtuu uusi lähiöiden ja niiden kiinteistöjen korjaus- ja ylläpitokulttuuri.

ONGELMA

Lähiöiden riittämätön ylläpito- ja korjaustoiminta johtaa pitkällä aikavälillä asumistason ja energiatalouden heikkenemiseen sekä asuntojen arvojen laskuun.

TAVOITE

Suunnitelmallinen lähiöiden ja niiden kiinteistöjen korjaus- ja ylläpitokulttuurin edistäminen asumis- ja varallisuusarvojen säilyttämiseksi.

1 Tehdään lähiöiden rakennetun ympäristön kehittämisestä strategisempaa ja edistetään täydennys- ja lisärakentamista

Käynnissä oleva asuinalueiden eriarvoistuminen vaikuttaa heikentävästi koko kansantalouteen. Tämä kehitys on pysäytettävä. Remonttiryhmän näkemyksen mukaan kuntia tulisi kannustaa laatimaan kokonaisvaltaisia suunnitelmia lähiöiden ja niiden rakennuskannan kehittämiseksi. Pitkäjänteisyyden puuttuminen tulee pidemmän päälle kalliiksi kunnalle ja veronmaksajille.

Kunnat säästävät merkittävästi infrastruktuurin rakentamiskustannuksissa, jos rakennettua ympäristöä tiivistetään sen sijaan, että kaavoitettaisiin uusia alueita. Lähiöiden täydennys- ja lisärakentaminen vaikuttaa myös tuottavuuteen ja kuntien kilpailukykyyn. Tällä hetkellä vanhojen alueiden lisä- ja täydennysrakentaminen on kuitenkin remonttiryhmän näkemyksen mukaan hankalaa ja kallista, eivätkä asukkaat koe hyötyvänsä siitä. Nykyisten asukkaiden osallistaminen on tässä keskeisessä asemassa. Etenkin vähenevän väestön alueilla on uskallettava tehdä päätöksiä myös rakennusten purkamisesta tilanteissa, joissa niiden käyttöaste on alhainen, kunto heikko ja markkinatilanne huono.

Rakennusten korjaaminen ja aluetason kehitystoimet tulee kytkeä toimivaksi kokonaisuudeksi. Lähiöiden rakennetun ympäristön tiivistämisen ohella olisi kiinnitettävä huomiota palvelurakenteen monipuolistamiseen ja infra-, liikenne- ja muiden kommunikaatiojärjestelmien ajanmukaistamiseen. Jotta lisä- ja täydennysrakentamista voidaan edistää, on erityisesti pääkaupunkiseudulla tehostettava kaavoitusta.

Työryhmä ehdottaa seuraavia toimenpiteitä:

1.1

Lisätään kunnille suunnattua lähiöiden kehittämiseen liittyvää taloudellista ja tiedollista tukea

- Edistetään lähiöiden kokonaisvaltaista vuorovaikutteista kehittämistä tukevia prosesseja ja malleja kaupunki- tai aluetasoisesti. Kehitetään, pilotoidaan ja levitetään tähän liittyviä hyviä käytäntöjä (esim. lähiöstrategia, ”lähiökehitysjohtaja”, lähiön sähköinen ilmoitustaulu, Lähiökliniikka, ARKO). Tätä kautta kunnat saavat käyttöönsä valmiita toimintamalleja strategian luomiseen ja toteuttamiseen.
- Edellytetään aiesopimuskunnissa lähiöiden/rakennetun ympäristön kokonaisvaltaista tarkastelua ja suunnitelmallisuutta.

Tehdään lähiöiden täydennys- ja lisärakentamisesta helpompaa

- Suunnataan lähiöiden sisään kaavoitettavasta lisärakennusoikeudesta syntyvä arvonnousu parantamaan kiinteistöjen ylläpitoa ja korjaamista.
- Helpotetaan kiinteistöjen lisärakentamista, käyttötarkoituksen muutoksia ja asuttavuutta parantavien korjausten tekemistä lähiöissä mahdollistamalla nykyistä joustavammin kaavasta poikkeaminen viranhaltijateitse (kaavamuuotoskynnyksen rajan nosto).
- Suunnataan infra-avustukset vanhoille alueille täydennys- ja lisärakentamistilanteissa.
- Kannustetaan kuntia kehittämään lähiöiden pysäköintiratkaisuja siten, että ne edistävät, eivätkä estä lisä- ja täydennysrakentamista.

2 Tuetaan kiinteistöjen suunnitelmallista ylläpitoa, korjaamista ja kehittämistä

Lähiöiden kiinteistökannan tullessa korjausikään on välttämätöntä, että kiinteistönomistajat tiedostavat kiinteistöjensä kunnon ja korjaustarpeet. Työryhmän näkemyksen mukaan kiinteistöjen hoito ei tällä hetkellä ole tarpeeksi suunnitelmallista ja pitkäjänteistä. Taloyhtiöiden on myös parannettava taloudellista varautumista tuleviin remontteihin.

Kiinteistönomistajien on myös tehtävä tarvittavat päätökset kiinteistön ylläpidosta, korjaamisesta ja kehittämisestä. Korjaustarpeet kustautuvat usein asukkaille kalliina yllätyksinä, jos niitä ei tiedosteta ja korjauspäätökset jäävät tekemättä.

Suunnitelmallisen kiinteistönhoidon tärkein työkalu on asuinkiinteistöjen koko elinkaaren kattava korjaus- ja ylläpitosuunnitelma, joka sisältää toteutuksen seurannan ja päivittämisen. Julkisen tahon tulee huolehtia suunnitelmallista kiinteistönpitoa koskevan tiedon saatavuudesta.

Työryhmä ehdottaa seuraavia toimenpiteitä:

2.1

Luodaan ja otetaan käyttöön suunnitelmallisen kiinteistönpidon välineitä

- Luodaan ja otetaan käyttöön asuinkiinteistöjen ylläpitovajetta ja korjaustarvetta havainnollistava mittari. Vakinaistetaan mittari ja liitetään se osaksi isännöitsijätodistusta.
- Kehitetään asunto-osakeyhtiöiltä edellytettävän kunnossapitotarveselvityksen sisältöä. Käytetään tässä kehittämisessä pohjana jo käytössä olevia kiinteistönpidon välineitä, kuten kuntoarviota ja käyttö- ja huolto-opasta. Edellytetään selvityksen tekemistä jatkossa vähintään kymmeneksi vuodeksi eteenpäin nykyisen viiden vuoden sijasta. Edellytetään em. väline osaksi isännöitsijätodistusta, korjausavustusten ehtoja sekä uusien asuntojen myyntiaineistoa vuoteen 2020 mennessä.
- Kannustetaan taloyhtiöitä edellä mainittujen välineiden pohjalta tekemään pitkän aikavälin kiinteistöstrategioita tai -suunnitelmia, joissa otetaan kantaa mm. taloyhtiön kehittämiseen (tai mahdolliseen alasajoon).

2.2

Tuetaan taloudellista varautumista korjauksiin

- Parannetaan asuinkiinteistöyhtiöiden varautumista peruskorjauksien rahoittamiseen kehittämällä kirjanpidollinen keino asuinkiinteistöjen korjaustarpeen sisällyttämiseksi taseeseen. Varmistetaan, että valtion tukemassa asuntokannassa korjauksiin varautuminen on riittävällä tasolla.

2.3

Lisätään lähiökorjaamista koskevaa tietoa ja neuvontaa

- Kehitetään olemassa olevia suunnitelmallista kiinteistönpitoa edistäviä verkkopalveluja lähiökorjaamista tukevaan suuntaan. Tehostetaan niihin liittyvää viestintää.
- Parannetaan kuntien rakennusvalvontaviranomaisten valmiuksia tukea ja neuvoa kiinteistönomistajia korjaushankkeissa ja opastaa heitä kohti energia- tehokkaita, suunnitelmallisia ja kestäviä ratkaisuja.

3 Kehitetään asukaslähtöisiä ja kustannus- tehokkaita ylläpito- ja korjausprosesseja, -palveluita ja -menetelmiä

Tiedostavien kiinteistönomistajien lisäksi rakennuskannan suunnitelmallinen ylläpitokulttuuri edellyttää asukaslähtöisiä korjausprosesseja, osaavia ja luotettavia alan ammattilaisia sekä kustannustehokkaita korjausmenetelmiä.

Vaikka kiinteistöjen korjaaminen on arvoltaan pysyvästi ohittanut uudisrakentamisen, kiinteistö- ja rakennusalan koulutuksessa ja tutkimuksessa ei huomioida korjausrakentamisen merkitystä riittävästi. Alan koulutusjärjestelmissä sekä kehitys- ja tutkimustoiminnassa tuleekin korostaa korjausrakentamista ja elinkaaren hallintaa vielä nykyistä enemmän. Ylläpito- ja korjausmarkkinoiden toimivuuden ja laadun parantaminen sekä kilpailun lisääminen ovat korjaustarpeen kasvaessa tärkeitä tavoitteita ja kansallisia kilpailutekijöitä.

Lähiökiinteistöjen korjaushankkeet määrittyvät suurelta osin asukkaiden maksumallisuuden mukaan, mikä saattaa tarpeettomasti lykätä korjauksia tai vaikeuttaa esim. energiatehokkuus- ja esteettömyystavoitteiden toteutumista korjaamisen yhteydessä. Tässä tilanteessa korjausten kustannustehokkuutta tukevat keinot tulisi ottaa tehokkaasti käyttöön. Lähiöiden verrattain yhtenäinen rakennuskanta ja isot volyymit tarjoavat tähän hyvät edellytykset.

Ylläpito- ja korjauspalveluja tulee kehittää nykyistä asukaslähtöisempään ja kokonaisvaltaisempaan suuntaan. Korjaushankkeiden asukaslähtöisyydessä on paljon parannettavaa. Tulevaisuudessa olisi mm. huomioitava asukkaiden toiveet paremmin, vähennettävä korjausten haittoja asukkaille, optimoitava korjausaikoja ja parannettava asukkaille kohdistettua tiedottamista.

Työryhmä ehdottaa seuraavia toimenpiteitä:

3.1

Lisätään korjausrakentamisen koulutusta

- Lisätään korjausrakentamisen koulutusta kaikilla opetustasoilla vastaamaan paremmin korjausrakentamisen osuutta rakentamisen määrästä. Integroidaan rakennusten teknisen elinkaaren hallinta läpimeneväksi rakennusalan tekniseen koulutukseen.
- Yhteistyössä alan toimijoiden kanssa tehdään käytännön korjausrakentamisesta koulutuksen ja tutkimuksen painopistealue.

3.2

Kehitetään isännöintialan koulutusta

- Päivitetään isännöitsijöiden kelpoisuusvaatimukset vastaamaan kiristyviä osaamisvaatimuksia. Yhdistetään pätevyyden toteaminen vallitseviin pätevydentoteamis- ja ylläpitojärjestelmiin.
- Luodaan ammattikorkeakoulutasoinen isännöitsijöiden koulutus sekä isännöitsijän erikoisammattitutkinto.

3.3

Lisätään kustannustehokkaiden korjausrakentamisen menetelmien tutkimusta ja käyttöä

- Lisätään käytännönläheisen ja kustannustehokkaan korjaamisen prosessien tutkimuksen ja tuotekehityksen osuutta tutkimus- ja kehittämistoiminnassa. Näin parannetaan rakennusalan yritysten liiketoimintaa ja kilpailukykyä myös vientimarkkinoilla.
- Tehostetaan korjaamisen kustannustehokkuutta parantavien esivalmisteisten korjaustapojen, lisärakentamiskonseptien sekä ryhmäkorjausmenetelmien soveltamista käytäntöön.
- Kehitetään kolmikantasopimusmalli (taloyhtiö, osakas, palvelun tuottaja) parantamaan korjaushankkeiden taloudellisia ja juridisia edellytyksiä.

4 Korjaustoiminnan valtiontaloudelliset ohjausvälineet

Suomen kansallisvarallisuudesta kaksi kolmasosaa on rakennetussa ympäristössä ja siitä osuudesta kaksi kolmasosaa rakennuksissa. Tämän kiinteistökannan arvon aleneminen tulee estää. Asuinvarallisuuden ylläpito on ensisijaisesti kiinteistönomistajien vastuulla. Lähiöiden korjaaminen on kuitenkin myös kansantaloudellinen kysymys.

Nykyisten lähiöiden arvon säilyttämisen kannalta olisi tärkeää tehdä niiden korjaaminen ja uudistaminen juridisesti helpommaksi ja taloudellisesti kannattavammaksi kuin uusien asuinalueiden rakentaminen. Rahoituslaitosten lisääntynyt sääntely on johtamassa asuntoyhtiöiden lainarahoituksen vaikeutumiseen ja kallistumiseen. Valtio voi myös helpottaa korjauksiin tarvittavan lainarahoituksen saamista.

Toisaalta julkisen talouden pidemmän aikavälin kestävyysvaje sekä lyhyellä ajalla valtion velkaantumis- ja alijäämäkehitys rajoittavat uusia tukimahdollisuuksia. Tästä syystä toimenpiteitä tulee toteuttaa kohdentamalla nykyisiä resursseja uudelleen siten, että niistä saadaan mahdollisimman vaikuttavia ja kustannustehokkaita. Määrärahoja edellyttävät toimenpiteet käsitellään ja niistä päätetään kehyspäättös- ja talousarvioprosesseissa.

Työryhmä ehdottaa seuraavia toimenpiteitä:

4.1

Otetaan käyttöön täytetaka- asun- osakeyhtiöiden lainoille

- Otetaan käyttöön valtion täytetaka- asun- osakeyhtiöiden peruskorjauslainoille nykyisen peruskorjauslainan sijaan. Täytetaka-uksen saamisen edellytyksenä on pitkäjänteinen kiinteistönhoidon suunnitelma.

4.2

Päivitetään valtion korjausavustusjärjestelmä

- Kohdennetaan korjausavustukset jatkossa korjaustoimintaan, joka parantaa energiatehokkuutta ja edistää uusien teknologioiden käyttöönottoa sekä sellaisten välineiden luomiseen, jotka tukevat lähiö- ja kiinteistökohtaisten strategioiden laatimista ja kiinteistöjen suunnitelmallista ylläpitoa ja korjaamista. Avustus suunnitelmien laatimiseen olisi määräaikainen ja niihin suunnattava osuus määrärahoista vähenisi portaittain siten, että vuodesta 2020 alkaen avustukset kohdennetaan pelkästään ekotehokkuutta parantavaan toimintaan. Avustusten arviointia ja priorisointia varten laaditaan kriteerit. Avustusten ehdoksi asetetaan kiinteistöstrategian olemassaolo ja edellytetään hankkeelta suunnitelmallista laadun varmistamista. Erityisryhmien korjausavustukset jäävät uudistuksen ulkopuolelle.

5 Tuetaan lähiökorjaamista kohdennetulla viestinnällä ja piloteilla

Maamme lähiöiden mittavan korjausurakan hallittu läpivienti edellyttää aktivoitumista laajalla rintamalla: kiinteistönomistajien, kuntien, isännöitsijöiden, suunnittelijoiden ja korjaajien keskuudessa. Tehtävä on myös viestinnällisesti haastava, sillä kiinteistön omistajilla ja kuntapäätäjillä ei vielä ole tarpeeksi tietoa korjausrakentamisen tarpeellisuudesta ja lähiöiden korjausprosesseista.

Tarvitaan monipuolista, monikanavaista ja koordinoitua viestintää, mm. asennemuokkausta, tiedon ja hyvien käytäntöjen jakamista sekä yhteistyön lisäämistä. Niukkojen resurssien puitteissa viestintä on kohdennettava mahdollisimman vaikuttavalla tavalla.

Työryhmä ehdottaa seuraavia toimenpiteitä:

5.1

Viestitään kuntavaikuttajille ja kiinteistönomistajille valtakunnallisesti

- Laaditaan kuntiin suunnattu vaikuttajaviestintästrategia, joka tukee lähiöiden rakennetun ympäristön kokonaisvaltaista kehittämistä.
- Samanaikaisesti kuntaviestinnän kanssa toteutetaan kiinteistönomistajille (asunto-osakeyhtiöt, vuokratiloyhtiöt) suunnattu viestintäkampanja ylläpito- ja korjausprosessien ja toteutuksen hyvistä käytännöistä ja onnistuneista prosesseista.
- Toteutetaan yhteistyössä kuntien kanssa 2-3 lähiöpilottia, joissa kunnan laatiman lähiöstrategian pohjalta hyödynnetään lähiökorjaamisen ja -viestinnän parhaita käytäntöjä vuorovaikutuksessa asukkaiden ja toimijoiden kanssa. Monistetaan pilottien hyvät käytännöt.

5.2

Kehitetään lähiöille viestintämalli

- Kehitetään ja monistetaan malli lähiökohtaisesta viestintäalustasta, joka tukee rakennetun ympäristön kehittämistä.

Lähiökorjaamisen toimintaympäristö

Korjaustarve lähiöissä lisääntyy

Suomen lähiöt on rakennettu pääosin 1960–80-luvuilla aluerakentamisen periaattein. Ne sijaitsevat tavallisesti verrattain kaukana kaupungin tai kunnan keskustasta, usein vihervyöhykkeen erottamana muusta yhdyskuntarakenteesta. Lähiöissä arvioidaan asuvan n. 1,5 miljoonaa ihmistä.

Rakenteiden ja järjestelmien normaalista vanhenemisesta ja kulumisesta johtuen lähiöiden rakennuskannassa on jo käynnistynyt laajamittainen korjausvaihe. Korjaaminen kohdistuu ensisijaisesti vesi- ja viemärijärjestelmiin sekä julkisivuihin ja parvekkeisiin. Tämä korjausvaihe kestää aina 2020-luvun lopulle asti. Korjaustarpeen arvioidaan olevan koko rakennuskannassa arvoltaan 30–50 miljardia euroa korjaamisen tavoitetasosta riippuen. Vuonna 2012 rakennusten korjausrakentamisen volyyymi oli noin 10,2 miljardia euroa. Merkittävää lisäkorjaustarvetta lähiöissä aiheuttavat rakennusten energiatehokkuuden parantaminen ja hissien rakentaminen.

Käsillä on siis lähiöiden rakentamiseen verrattavissa oleva korjauskausi, jossa myös kunnallisen infran ja liikenneyhteyksien parantaminen, lähiöiden fyysisen ympäristön kohentaminen sekä nykyisen rakennuskannan lisä- ja täydennysrakentaminen tulevat ajankohtaiseksi.

Ympäristöministeriö on vuonna 2007 valmistuneessa Korjausrakentamisen strategiassaan ja tähän liittyvässä valtioneuvoston periaatepäätöksessä linjannut toimenpiteitä kasvavaan korjaustarpeeseen varautumiseksi. Monelta osin edelleen ajankohtaisia linjauksia on määrä päivittää kuluvan vuoden aikana.

Lähiöt eriytyvät

Samanaikaisesti rakennuskannan korjaustarpeen kasvun kanssa erot asuinalueiden välillä ovat kasvaneet. Monissa Suomen kaupungeissa on havaittavissa merkkejä huono-osaisuuden ja työttömyyden kasautumisesta tiettyihin lähiöihin. Asuinalueiden elinvoimaan ja segregaatian ehkäisyyn onkin nykyisen hallituksen ohjelmassa kiinnitetty huomiota. Vuoden 2013 alussa käynnistyi poikkihallinnollinen asuinalueiden kehittämisohjelma (2013-15), jossa alueiden hyvinvointia ja sosiaalista eheyttä edistetään strategisella, yhteistyölähtöisellä otteella. Ohjelman toteutukseen osallistuvat valtion ja kuntien viranomaiset, sekä lähiöiden yritykset, järjestöt ja asukkaat.

Lähiöiden rakennetun ympäristön laatu kytkeytyy eriytymiskehitykseen. Asuinalueen viihtyisyys ja turvallisuus heijastuvat asukkaiden suhtautumisessa ympäristöönsä ja sitä kautta yhteisten tilojen ja rakenteiden siisteyteen ja koko alueen arvostukseen. Esimerkiksi Ruotsin lähiöhankkeissa on todettu, että fyysisen ympäristön kehittäminen on järkevää kytkeä sosiaalisen ympäristön kehittämiseen.

Kunta on avainroolissa

Kunnalla on useita keinoja edistää lähiöidensä rakennetun ympäristön elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä. Yksi keskeinen ongelma kunnissa on, että kaavoitus ja rakentamisen ohjaus ovat perinteisesti keskittyneet uudisrakentamisalueisiin ja -menetelmiin. Rakentamisen painopisteen siirtyessä korjaamiseen kuntien kehittämistoimien ja ohjauksen tulisi entistä enemmän suuntautua jo rakennettuihin alueisiin. Tärkeään rooliin tässä nousee lisä- ja täydennysrakentaminen.

Lähiöt on rakennettu aikoinaan verrattain väljästi, isoin ja selkein rakennusmassein, virkistysalueisiin tukeutuen. Lähiöiden rakennustapa antaa hyvät mahdollisuudet sekä tonttien lisärakentamiseen että alueiden täydennysrakentamiseen. Kunnan kannalta lisä- ja täydennysrakentaminen on kustannustehokkaimpia keinoja kunnan asukasmäärän lisäämiseen ja palvelutason varmistamiseen, koska lisäinvestoinnit infrastruktuurin rakentamiseen ovat vähäiset. Lisä- ja täydennysrakentaminen nähdään entistä useammin myös keinona lähiön rakennetun ympäristön laadun ja viihtyisyyden parantamiseen, palvelujen lisäämiseen sekä asuntotyyppijakauman ja omistusmuotojen monipuolistamiseen.

Lisä- ja täydennysrakentamisen esteet liittyvät yleensä nykyisen asukaskannan vastustukseen. Asukkaat kokevat uudisrakentamisen uhkaavan lähiöiden arvokkaimpia ominaisuuksia, väljyyttä, luonnonläheisyyttä sekä liikunta- ja ulkoilumahdollisuuksia. Tonttien sisäiset lisärakentamishankkeet voivat kuitenkin aidosti hyödyttää myös kiinteistön omistavaa taloyhtiötä, esimerkiksi tarjoamalla lisärahoitusta suunnitteilla olevaan peruskorjaukseen. Onnistuneista hankkeista sekä tonttien lisärakentamisen että alueiden täydennysrakentamisen osalla löytyykin hyviä esimerkkejä, joissa hyödyt koituvat kaikille osapuolille. Niissä onnistuminen liittyy poikkeuksetta hyvään valmisteluun ja asukkaiden osallistamiseen. Sekä vuorovaikutusprosesseihin että asukkaille uudisrakentamisesta koituvien hyötyjen korostamiseen tuleekin kiinnittää nykyistä enemmän huomiota.

Toinen merkittävä este lisärakentamiselle ovat tonttien autopaikkavaatimukset, jotka hankaloittavat suunnittelutyötä ja nostavat rakentamiskustannuksia. Kokemus kuitenkin osoittaa, että lähiötonttien pysäköintiratkaisuissa olisi runsaasti kehitettävää. Hyviä esimerkkejä esimerkiksi joustavasta paikoitusnormien tulkinnasta ja keskitettyjen pysäköintiratkaisujen toteuttamisesta on runsaasti tarjolla.

Asukkaiden kytkeminen asuinalueiden kehittämiseen on taitolaji, johon liittyvät viranomaisperinteet ovat heikot. Myös asukkaiden valmiudet yhteistyöhön viranomaisten kanssa vaihtelevat. Parhaat lähtökohdat yhteistyölle on alueilla, joilla asukkaat ovat omaehtoisesti organisoituneet asukasyhdistyksiksi. Toisaalta on lähiöitä, joissa alueellisella huoltoyhtiöllä, vuokratyöyhtiöllä tai yrityksellä on avaintoimijan rooli. Tilanteessa, jossa lähiöiden rakennuskantaa odottaa merkittävä korjausurakka, mahdollisuus koko lähiön kehittämiseen kaikkien toimijoiden yhteistyönä on enemmän kuin perusteltua. Kunnalta tämä edellyttää aloitteellisuutta sekä hallintosektoreiden saumatonta yhteistyötä. Modernit, verkkopohjaiset viestintä- ja työskentelytavat tarjoavat asukkaiden ja viranomaisten vuorovaikutukselle hyvän välineen.

Nykyinen lainsäädäntö antaa kunnille hyvät edellytykset ohjata maankäyttöä, rakentamista ja korjaamista lähiöissä. Maankäyttö- ja rakennuslain (2000) siirrettiin päätösvaltaa merkittävässä määrin kaavoitus- ja rakentamisasioissa valtiolta kunnille. Kunnilla on voimassa olevan lainsäädännön nojalla laaja poikkeamistoimivalta maankäyttö- ja rakennuslain säännöksistä. Vuonna 2010 voimaan tulleen nk. kokeilulain nojalla maan kymmenen isoimman kunnan valtuuksia mm. rakennusoikeuteen liittyvien kaavapoikkeamien myöntämiseen on edelleen lisätty. Määräaikaisen lain voimassaoloaika on oltava jatkamassa vuoteen 2018, jonka jälkeen tilanne arvioidaan uudelleen. Kaavoituksen ja rakentamisen joustavoittamista on tarkasteltu myös maankäyttö- ja rakennuslain toimivuutta arvioineessa prosessissa.

Valtionhallinnon keinot vaikuttaa kuntien maankäytön suunnitteluun ovat rajalliset. Perinteisen säädösohjauksen rinnalle ovat tulleet valtion ja suurimpien kasvukeskusalueiden kesken neuvotellut maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimukset, joissa linjataan tavoitteita ja toimenpiteitä asuntotuotannon ja sen edellyttämän asemakaavoituksen toteuttamiseksi. Näihin MAL-sopimuksiin olisi mahdollista ottaa mukaan myös olemassa olevat asuinalueet ja niiden kehittämiseen liittyvät keskeiset lisä- ja täydennysrakentamisen tavoitteet.

Korjaaminen on ohittanut uudisrakentamisen

Talonrakentamisessa uudisrakentamisen määrä heilahtelee voimakkaasti talouden ja väestönkehityksen myötä. Korjaaminen sen sijaan on kasvanut vakaasti rakennuskannan kasvaessa. Suomessa korjausrakentamisen arvo on kuluvan vuosikymmenen alussa pysyvästi ohittanut uudisrakentamisen muun läntisen Euroopan tavoin. Vuonna 2015 sen osuuden kaikesta rakentamisesta arvioidaan olevan 55 %. Tämä kehitys tulee voimistumaan volyymiltaan merkittävän lähiörakennuskannan korjausvaiheen myötä.

Lähiörakennuskannassa korjausten pääpaino on toistaiseksi ollut ammattimaisesti hallinnoituissa vuokrataloissa, joissa korjaukset on tehty pääsääntöisesti suunnitelmallisesti ja oikea-aikaisesti. Nyt käynnistynyt korjauskausi koskee ensisijaisesti asunto-osakeyhtiöitä, joissa päätöksenteko on maallikoiden käsissä ja korjaukset ovat lykkäytyneet.

Merkittävä kysymys on, mitä korjataan ja miten. Suomessa korjausrakentamisen osuus bruttokansantuotteesta on jatkuvasti ollut hitaassa kasvussa ja on nyt 6 % luokkaa, mikä vastaa Saksan tasoa. Euroopan keskimääräinen taso on hieman yli 4 % bruttokansantuotteesta, mutta osuus on vähenemään päin. Vaikka syynä Suomen kehitykseen onkin mm. sodanjälkeisten laajan asuntotuotannon tulo korjausikään, osuuden katsotaan olevan jo kipurajoilla. Jo nyt ja jatkossa entistä enemmän pohdittavaksi tulee rakennuksen sijainnin ja markkinatilanteen mukaan, kuinka perusteellisia korjauksia kannattaa tehdä, ja onko kaikki korjaaminen järkevää. Tärkeää on, että kiinteistönomistajalla olisi selkeä näkemys kiinteistönsä kehittämisen suunnasta. Ääritapauksessa myös kiinteistön suunnitelmallinen alasajo ja purkaminen voivat tulla kysymykseen.

Kiinteistönpito on lyhytjänteistä

VTT on arvioinut maamme rakennuskannan korjausvajeen olevan merkittävä, arvoltaan 30-50 miljardia euroa. Korjausvajeella tarkoitetaan rakennuksen nykyisen kuntotason eroa optimikuntotasoon, joka taas vastaa 75 % uudisrakentamisen mukaisesta laatutasosta. Kiinteistöliitto on käynnistämässä tutkimusta, jossa selvitetään korjaustarpeen tarkempaa jakautumista rakennuskannassa ja alueellisesti.

Merkittävimmät korjaustarpeet liittyvät linjasaneerauksiin eli putkiremontteihin, joita arvioidaan tehtävän lähivuosina 15 000-20 000 asuntoon vuodessa. Huomattava osa näistä kohdistuu lähiöihin. Toinen erityisesti lähiöitä koskeva korjaustarve liittyy julkisivuihin ja parvekkeisiin. Etenkin pesubetonipintaisia julkisivuja, joita lähiöissä on runsaasti, tullaan pakkasvaurioiden takia lähitulevaisuudessa enenevässä määrin korjaamaan. Myös parvekkeiden korjaaminen lisääntyy. Betonielementtijulkisivujen vaurioista on tarjolla runsaasti hyvää tutkimustietoa.

On arvioitu, että kiinteistön oikea-aikaisen ylläpidon, huollon ja korjaamisen avulla varsinaisia peruskorjauksia voidaan merkittävästi lykätä ja korjauskustannuksissa säästää. Kiinteistönpidon puutteet koskevat maassamme erityisesti asunto-osakeyhtiöitä, joiden hallinta on maallikkojen käsissä, ja päätöksenteko usein hankalaa. Lähiötaloissa korjausten lykkääminen ja ylimääräisten kustannusten välttäminen

lienee tavanomaistakin yleisempää. Kiinteistönpidon heikko taso ja päätöksenteon vaikeus johtuvat yleensä asukkaiden erilaisista elämäntilanteista ja taloudellisista lähtökohdista sekä tiedollisista ja asenteellisista puutteista. Tarjolla olevia keinoja esim. korjauksiin varautumiseksi taloudellisesti ei osata käyttää.

Puutteellisen kiinteistönpidon yksi vaikutus on, että kiinteistön kunto heijastuu heikosti myytävän asunnon hintaan. Pääpaino asuntohinnanmuodostuksessa on jo pitkään ollut kiinteistön sijainnilla; samallakin alueella uusien ja vanhojen asuinhuoneistojen myyntihinnat eivät vastaa eroja kiinteistöjen laatutasossa tai kunnossa. Tilanne on kuitenkin parantunut muutaman vuoden takaisesta ainakin yhdessä suhteessa; tuleva putkiremontti alentaa asunnon hintaa verrattuna kohteeseen, jossa se on jo tehty.

Kiinteistönpidon puutteet on tiedostettu kiinteistö- ja rakennusalalla sekä rakentamisen ohjauksessa jo pitkään. Asia huomioitiin vuonna 2000 voimaan tulleessa maankäyttö- ja rakennuslaissa, johon sisällytettiin uutena velvoitteena kiinteistön käyttö- ja huolto-ohjeen laatiminen uudisrakennuskohteissa sekä luvanvaraisissa korjauskohteissa toteutettujen korjaustoimenpiteiden osalla. Huoltokirjana tunnettu dokumentti, joka sisältää ohjeistuksen rakennuksen suunnitelmallisen ylläpitoon, huoltoon, kunnossapitoon ja korjaamiseen, on vaihtelevasti juurtunut uusien rakennusten ylläpitokäytäntöihin. Ennen lain voimaantuloa rakennetuissa kannassa huoltokirjaa ei juurikaan käytetä. Huoltokirjan ohella tarjolla on useita muita käyttökelpoisia kiinteistönpidon välineitä kuten kuntoarvio ja sen pohjalta laadittu pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma (pts) sekä uusimpana kiinteistön suunnitelmallista kehittämistä tukeva kiinteistöstrategia. Näiden käyttö vapaaehtoisina työkaluina on hajanaista. Valmistumassa olevassa Kiinteistöliiton, Isännöintiliiton ja ympäristöministeriön hankkeessa on tuotettu työkalujen käyttöä tukevia ja helpottavia ohjekortteja.

Vuonna 2010 uusittuun asunto-osakeyhtiölakiin sisällytettiin uutena velvoitteena taloyhtiön hallitukselle vastuu selvityksen laatimisesta vuosittain yhtiökokoukseen kiinteistön viiden vuoden kunnossapitotarpeesta. Lain laatimisesta vastannut oikeusministeriö on tehnyt tuoreen kyselyn lain toimivuudesta, jossa yhteydessä myös uuden selvityksen vaikutusta kiinteistönpitoon tarkastellaan. Yleiskäsitys tilanteesta on, että tehtyjen selvitysten laatu ja sisältö vaihtelevat suuresti. Saadun palautteen ja siihen liittyvän jatkoprosessin pohjalta tarpeet lain tarkistamiseen kiinteistönpidon laadun kannalta tullaan määrittelemään.

Luonteva taho asunto-osakeyhtiöiden suunnitelmallisen kiinteistönpidon organisointiin olisi yhtiön isännöitsijä, jonka vastuulla on myös yhtiön taloudenpito. Kiinteistönpito ei kuitenkaan ole perinteisesti kuulunut isännöitsijöiden osaamiseen eikä isännöitsijäsopimuksen sisältöön. Toisaalta Isännöintiliitto on pitkään pyrkinyt kehittämään isännöintipalveluja taloyhtiöiden tarpeiden mukaiseen suuntaan.

Energiatehokkuus ja esteettömyys kytkettävä korjauksiin

Lähiöiden korjausbuumi tarjoaa erinomaisen mahdollisuuden rakennusten laadun ja asumistason nostamiseen. Energiatehokkuus, esteettömyys, terveellisyys ja viihtyisyys ovat laatutavoitteista päällimmäisiä. Suunnitelmallinen rakennusten laadun parantaminen on kuitenkin taloyhtiöissä vielä harvinaista.

Suomi on osana Euroopan unionia sitoutunut huomattaviin kasvihuonekaasupäästövähennyksiin. Merkittävä osa tavoitelluista päästövähennyksistä kohdistuu olemassa olevaan rakennuskantaan. Tavoitteiden kannalta oleellista on, että käsillä olevissa lähiötalojen korjaushankkeissa tehdään voitava talojen energiatehokkuuden parantamiseksi. Edellytykset tähän ovat hyvät: 1960–70-lukujen rakennuskanta volyymltaan suuri ja yhtenäinen sekä tilastojen mukaan energiatehokkuudeltaan maamme heikointa tasoa.

Maassamme annettiin vuonna 2013 ensimmäistä kertaa korjausrakentamista koskevat energiamääräykset, jotka edellyttävät rakennuksen energiatehokkuuden parantamista luvanvaraisessa korjaamisessa. Säädösten perusajatus on, että kun rakennuksessa toteutetaan rakennus- tai toimenpidelupaa edellyttävä korjaus, sen yhteydessä tulisi tehdä kustannustehokkaat energiankulutusta vähentävät toimenpiteet. Käytännössä tämä voi tarkoittaa esim. julkisivukorjauksessa rakennuksen vaipan lisäeristämistä tai putkiremontissa (yleensä) vedenkulutuksen mittauksen toteuttamista. Koska tulkinnot säädösten soveltamisen osalla ovat vasta muotoutumassa, hyvien energiatehokkuutta lisäävien käytäntöjen leviäminen on tärkeää.

Myös määräysten edellyttämää tasoa parempien energiatehokkuustoimenpiteiden aikaansaaminen korjauksissa on tavoiteltavaa. Tämä koskee mm. koneelliseen poistoon perustuvia ilmanvaihtojärjestelmiä, joiden varustaminen lämmön talteenotolla ja mahdollisuuksien mukaan tuloilman suodatuksella parantaisi myös asuntojen sisäilman laatua. Lähiöiden hiilijalanjälkeen vaikuttavat lisäksi kunnan toimet infrarakentamisessa ja energiantuotannossa sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten luomisessa.

Maamme väestön ikärakenteessa tapahtuva muutos on voimakkaimpia maailmassa: ensi vuosikymmenen loppuun mennessä yli 65-vuotiaiden osuus kasvaa nykyisestä runsaasta miljoonasta puoleentoista miljoonaan, mikä vastaa neljäsosaa koko väestöstämme. Ikääntyneiden toive saada asua omassa kodissaan mahdollisimman pitkään on myös yhteiskunnan intressi. Lähiöiden kannalta tärkein edellytys tähän on asuinympäristön esteettömyyden parantaminen. Maassamme on esimerkiksi lähes 19 000 hissitöntä kerrostaloa, joista arviolta puolet sijaitsee lähiöissä. Olemassa olevan asuntokannan esteettömyyden parantamiseen liittyvät yhteiskunnalliset tuet ovat verrattain hyvät, mutta hyvien käytäntöjen levittämisessä ja asenteissa on parantamisen varaa. Vuonna 2013 valtioneuvoston periaatepäätöksenäkin annettu Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma 2013-17 sisältää konkreettisia toimenpiteitä mm. rakennetun ympäristön esteettömyyden parantamiseksi.

Käynnistynyt korjausbuumi tarjoaa edellisten lisäksi hyvät edellytykset myös lähiöiden asuntokokojakauman tarkistamiseen sekä omistusmuotojen monipuolistamiseen. Kaiken kaikkiaan tämä edellyttää nykyistä suunnitelmallisempaa ja pitkäjänteisempää otetta sekä kunnilta että kiinteistönomistajilta. Omat haasteensa liittyvät myös lähiörakennuskannan ominaispiirteiden ja suojelun huomioimiseen.

Korjauspalvelut ja -menetelmät kustannustehokkaiksi ja asukaslähtöisiksi

Huolimatta talonrakentamisen painopisteen siirtymisestä korjausrakentamiseen alan koulutusjärjestelmä sekä tutkimus- ja kehitystoiminta painottuvat uudisrakentamisen menetelmien ja prosessien hallintaan. Vuoden 2007 korjausrakentamisen strategian pohjalta korjaaminen on enenevässä määrin mukana alan oppilaitosten opetusohjelmissä. Suhteessa rakennuskannan korjaustarpeeseen alan osaamisvaje ja lisäkoulutuksen tarve on kuitenkin vielä suuri. Sama pätee tutkimustoimintaan, vaikka siellä kyse on enemmänkin kysynnän kuin tutkimusrahoituksen puutteesta.

Lähiökorjausten kannalta haasteena on, että korjausrakentamisen toimijakenttä koostuu pääosin pienistä, korkeintaan muutaman työntekijän yrityksistä, joiden rahkeet mittaviin kerrostalokorjauksiin ovat rajalliset. Myös korjaussuunnittelua, kuntoarvioita ja muita elinkaaren hallintaan liittyviä selvityksiä tekevien konsulttien kenttä on hajanainen.

Asukkaan kannalta korjauspalvelujen keskeiset laatuksiteerit ovat kustannustehokkuus ja asiakaslähtöisyys. Molemmat ovat korostuneet paljon negatiivista julkisuutta saaneissa putkiremonteissa, jotka sekä voimakkaasti vaikuttavat asukkaiden henkilökohtaiseen talouteen että aiheuttavat melkoisia muutoksia asumisen rutiineihin. Korjausmarkkinoissa onkin näiden suhteen paljon korjattavaa, jotta asiakas voi luottaa tilaamansa palvelun laatuun.

Koska asuntokohtaiset korjauskustannukset esim. putkiremontin osalla voivat olla erittäin korkeat asunnon arvoon nähden, niiden optimoimiseksi kannattaa tehdä kaikki voitava. Asiakkaan näkökulmasta tämä tarkoittaa korjaushankkeen hyvää valmistelua sekä selvitysten tekemistä korjaushankkeen mitoittamiseksi oikein ja korjausmenetelmien valitsemiseksi. Korjauksen valmistelun yhteydessä on järkevää selvittää myös muut samalla tehtävät korjaustoimenpiteet, joiden teettäminen erikseen aiheuttaisi lisäkustannuksia ja -vaivaa. Taloyhtiöiden osto- ja hankintaosaamisessa on tässä suhteessa paljon puutteita; hankkeisiin saatetaan lähteä suoraan palkkaamalla korjausurakoitsija, jolta harvoin löytyy kokonaisvaltaista näkemystä tai suunnitteluosaamista.

Korjauskustannusten kurissa pitämiseen on tarjolla ainakin kaksi hyvää keinoa, jotka sopivat hyvin lähiöihin: ryhmäkorjaaminen ja teolliset korjausmenetelmät. Ryhmäkorjaamisen ajatus on, että kaksi tai useampi taloyhtiö kilpailuttaa korjausurakkansa ja/tai suunnittelun yhdessä ja saa tätä kautta kustannus-, laatu- ja palveluhyötyä. Lähiöiden yhtenäinen rakennuskanta tarjoaa tähän hyvän lähtökohdan. Tietoa ryhmäkorjausprosessista sekä esimerkkejä toteutuneista kohteista on jo tarjolla. Menetelmän suurimmat haasteet liittyvät hankkeen käynnistämiseen. Ryhmäkorjaaminen tarjoaa luontevan kytkennän myös koko alueen strategiseen kehittämiseen ja viranomaisyhteistyöhön.

Lähiöiden betonielementtikerrostalot tarjoavat hyvät edellytykset myös teollisten korjausmenetelmien soveltamiseen ja korjaustyön viemiseen sisätiloihin esivalmistaisia rakennusosia käyttämällä. Julkisivujen lisäelementit, uudet hissikuilut sekä kylpyhuone- ja tilaelementit ovat esimerkkejä rakennusosista, joiden valmistaminen mittatarkasti tehdasolosuhteissa tarjoaa mahdollisuuden lyhentää asukkaalle haitallista korjausvaihetta, parantaa korjaamisen laatua sekä usein myös säästää korjauskustannuksissa.

Asukkaiden näkökulmasta korjaushankkeiden suurimmat puutteet liittyvät usein hankkeesta tiedottamiseen. Parannettavaa löytyy sekä palvelutarjonnan asukaslähtöisyydessä että tilaajien osto-osaamisen tasossa. Etenkin hankkeissa, johon liittyy sekä koko kiinteistöön kohdistuvia toimenpiteitä että osakkaiden suoraan urakoitsijoilta tilaamia töitä, toimintamallit ovat puutteelliset.

Asuntorahoituksen ehdot tiukkenemassa

Asuntolainamarkkinat ovat pitkään suosineet asunnonostajia ja remontoijia: lainaa on ollut hyvin tarjolla verrattain alhaisella korolla. Kiristyneen taloudellisen tilanteen myötä tilanne kansainvälisillä lainamarkkinoilla on kuitenkin muuttumassa. Suomesakin on odotettavissa, että peruskorjauslainan saamisen ehdot tiukkenevat niin, että kaikille hankkeille sitä välttämättä ei ole saatavissa. Lähiötalojen korjaukset, joissa asuntokohtaiset korjauskustannukset sijainnista riippuen saattavat lähennellä asunnon hintaa, voivat olla tällaisia. Tällä hetkellä valtio myöntää taloyhtiöille korkotukilainaa kiinteistön perusparannukseen. Korkotukilainaan ei sisälly valtion takausta.

Asunto-osakeyhtiön osakkaiden taloudelliset valmiudet korjausten rahoittamiseen ovat usein hyvin erilaiset. Korjauskustannusten kohotessa esim. putkiremontin yhteydessä yli 500 euron/m², vähävaraisimpien osakkaiden kuten eläkeläisten ja vammaisten edellytykset löytää rahoitus hankkeeseen voi olla hankalaa. Ympäristöministeriö on käynnistänyt erillisen hankkeen näiden ryhmien avustusmahdollisuuksien selvittämiseksi.

Suomalaisen asuntojen korjausavustusjärjestelmän ongelmana on jo kauan ollut pitkäjänteisyyden puute; avustukset ovat määräaikaista ja usein suhdanneluonteisia, jolloin ne tukevat huonosti suunnitelmallista korjaamista. Avustuksia on perinteisesti suunnattu laaja-alaisesti yhteiskunnallisesti merkittäviin tarkoituksiin kuten energia- ja tehokkuuden parantamiseen, mutta tällä hetkellä niiden painopiste on erityisryhmien kuten liikkumisesteisten ja ikäntyneiden korjaushankkeiden tukemisessa.

LIITTEET

Liite I Remonttiryhmän asettamiskirje

Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto

ASETTAMISPÄÄTÖS

YM024:00/2013

15.8.2013

Remonttiryhmä

Asettaminen

Ympäristöministeriö on tänään asettanut työryhmän, jonka tehtävänä on arvioida lähiöiden korjaustarvetta ja tehdä esitys korjausten toteuttamiseen tarvittavista työkaluista ja järjestelmistä.

Toimikausi

15.8.2013–15.2.2014

Tausta

Jyrki Kataisen hallituksen hallitusohjelmassa on kiinnitetty huomiota asuinalueiden elinvoimaan ja segregaaation ehkäisyyn. Näiden teemojen edistämiseksi on vuoden 2013 alussa käynnistetty poikkihallinnollinen asuinalueiden kehittämisohjelma. Elinvoiman edistäminen ja segregaaation ehkäiseminen vaativat tuekseen myös lähiöiden rakennuskannan laadun määrätietoista ylläpitoa ja kehittämistä, joihin on jo haettu keinoja esimerkiksi Lähiöohjelman 2008–2011 tutkimushankkeissa.

Rakennukset muodostavat runsaan puolet ja rakennettu ympäristö kokonaisuudessaan lähes kolme neljäsosaa Suomen kansallisvarallisuudesta. Rakennuskantamme arvosta asuinrakennuskannan osuus on yli 60 %, joten sen tilalla on suuri merkitys kansallisvarallisuuden säilymisessä. Rakennuskannan ja rakentamisen laatu vaikuttavat myös välittömästi yksilöiden jokapäiväiseen hyvinvointiin ja kansalliseen kilpailukykyyn, mutta samalla ne ovat keskeisiä tekijöitä kestävästä kehityksestä ja EU:n asettamien energiansäästö tavoitteiden toteutumisessa.

Lähiöissä asuu noin 1,5 miljoonaa suomalaista. Kun asuinrakennusten osuus on yli puolet korjausrakentamisesta, kohdistuu 1960–1970-luvuilla rakennettuihin lähiöihin huomattava korjauspotentiaali. Esimerkiksi asuinrakennuskannassa korjaustoiminnan määrä kasvaa huomattavasti kun 1960- ja 1970-luvuilla rakennettu asuinrakennuskanta on tullut peruskorjausikänsä 35–45 vuoden iässä. Rakennuskannan ylläpito- ja korjaustarvetta synnyttävät muun muassa rakennusten ja niiden laitejärjestelmien tekninen vanheneminen ja kuluminen, laadullinen vanheneminen, virheelliset korjaukset ja ikääntyvän väestön kotona asumisen mahdollistaminen. Myös ilmastonmuutoksen ja energiatehokkuuden haasteet asettavat uusia vaatimuksia niin olemassa olevan rakennuskannan kehittämiselle kuin asuinalueiden täydennysrakentamiselle. Energiankulutuksen pienentäminen on yksi merkittäviä tulevaisuuden korjaushaasteita muiden välttämättömien korjausten lisäksi.

Maamme rakennusten korjaustarve on arvioitu 30–50 miljardiksi euroksi. Koko asuinrakennuskannan korjaustarpeen arvioitiin Korjausrakentamisen strategiassa vuonna 2007 olevan vuosina 2016–2025 noin 1,9 miljardia euroa vuosittain. Asuinrakennuskannan korjaustarve on jatkuvasti kasvanut, ja erityisen suureksi korjaustarve arvioidaan asunto-osakeyhtiöaloissa, mutta myös vuokratiloja on korjattava paremmin tulevaisuuden vaatimukset täyttäväksi. Pelkkä korjaustarpeeseen vastaaminen ei kuitenkaan riitä, vaan samalla on kiinnitettävä huomiota myös korjausrakentamisen laatuun ja siihen vaikuttaviin tekijöihin.

Korjausvajeen täyttämiseen liittyy mittavia taloudellisia haasteita. Korjausrakentamisen rahoitukseen liittyvät haasteet ovat osaltaan viivästyttäneet välttämättömiäkin korjauksia, kun asukkaat ovat kokeneet ne liian kalliiksi. On yhteiskunnallisesti välttämätöntä, että löydetään toimivia täydennysrakentamisen malleja sekä kustannustehokkaita ja käyttäjälähtöisiä työkaluja ja järjestelmiä tukemaan järjestelmällistä korjaustoimintaa valtiontalouden kannalta kestäväällä tavalla. Samalla korjausrakentamista tukeviin järjestelmiin ja rahoitus- ja tukimalleihin tarvitaan myös niin lyhyen kuin pitkän aikavälin suunnitelmallisuutta ja ennustettavuutta. Taloudellisesta näkökulmasta tarkasteltuna korjaamisen edistämishänke on työllisyyttä parantava vaikutus, joka heijastuu positiivisesti kansantalouteen vähentyneinä työttömyyspäivärahoina ja tuloverojen kasvuna. Korjausrakentamisen työllistävät vaikutukset myös jakaantuvat maantieteellisesti tasaisemmin kuin uudisrakentamisen vaikutukset.

Tavoitteet

Työryhmän työn tavoitteena on löytää uusia näkökulmia lähiöiden korjaushaasteisiin vastaamiseen ja täydennysrakentamiseen vuosina 2015–2025.

Tehtävä

Työryhmän tehtävänä on tehdä esityksiä lähiöiden korjausvajetta vähentävistä toimenpiteistä sekä rahoitus- ja tukimalleista ottaen huomioon sekä lyhyen että pitkän aikavälin suunnitelmallisuus.

Organisointi

Yliopisto-opettaja Harri Hagan, Tampereen teknillinen yliopisto
Toiminnanjohtaja Ahto Aunela, Tampereen vuokratalosäätiö/VTS-Kodit
Neuvotteleva virkamies Armi Liinamaa, valtiovarainministeriö
Toimitusjohtaja Teija Ojankoski, VAV Asunnot Oy
Johtaja Timo Stenius, Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennia
Hallituksen puheenjohtaja Risto Vahanen, Vahanen-Yhtiöt

Yliarkkitehti Harri Hakaste, sihteeri, ympäristöministeriö

Työryhmä valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Työryhmän tulee tehdä työtään vuorovaikutuksessa asiantuntijoiden kanssa.

Kustannukset ja rahoitus

Työryhmän työ tehdään virkatyönä.

Työryhmän toiminnasta aiheutuvat kustannukset maksetaan momentilta 350101023 ja kustannuspaikalta 800.

Asunto- ja viestintäministeriö Pia Viitanen

Ylijohtaja Helena Säteri

JAKELU

Työryhmän jäsenet ja sihteeri

TIEDOKSI

Ympäristöministeriön osastot ja yksiköt
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
Valtiovarainministeriö
Tampereen teknillinen yliopisto
VAV Asunnot Oy
Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennia
Vahanen-Yhtiöt
Tampereen vuokratalosäätiö/VTS-Kodit

Liite 2: Remonttiryhmän kuulemat asiantuntijat

Yleiskaavapäällikkö	Mari Siivola, Vantaan kaupunki
Aluetyöntekijä	Eeva-Liisa Broman, Helsingin kaupunki
Kaavoituspäällikkö	Timo Hintsanen, Turun kaupunki
Tutkimuspäällikkö	Jukka Lahdensivu, Tampereen teknillinen yliopisto
Kehityspäällikkö	Jari Virta, Suomen Kiinteistöliitto
Kehitysjohtaja	Lars Lindeman, NCC
Toimitusjohtaja	Mikko Peltokorpi, Matinkylän huolto
Projektipäällikkö	Katja Soini, Lähiö 2072 –hanke, Aalto-yliopisto
Projektipäällikkö	Mikko Virkamäki, Kotialue Oy
Toimitusjohtaja	Ari Pauna, Hypoteekkiyhdistys
Toimitusjohtaja	Leo Sassi, Raahen kiinteistölaskenta
Kehitysjohtaja	Jukka Kero, Kiinteistöliitto
Asiakasjohtaja	Pekka Pajakkala, VTT
Toimitusjohtaja	Harri Hiltunen, Suomen Kiinteistöliitto
Toimitusjohtaja	Tero Heikkilä, Isännöinti-liitto

KUVAILEHTI

<i>Julkaisija</i>	Ympäristöministeriö Rakennetun ympäristön osasto	<i>Julkaisu-aika</i> Toukokuu 2014	
<i>Tekijä(t)</i>	Ympäristöministeriö		
<i>Julkaisun nimi</i>	Toimiva korjauskulttuuri lähiöihin. Remonttiryhmän loppuraportti		
<i>Julkaisusarjan nimi ja numero</i>	Ympäristöministeriön raportteja 10/2014		
<i>Julkaisun teema</i>			
<i>Julkaisun osat/ muut saman projektin tuottamat julkaisut</i>			
<i>Tiivistelmä</i>	<p>Ympäristöministeriö asetti 15.8.2013 työryhmän, jonka tehtävänä oli arvioida lähiöiden korjaustarvetta ja tehdä esityksiä lähiörakennuskannan korjausvajetta vähentävistä toimenpiteistä sekä rahoitus- ja tukimalleista ottaen huomioon sekä lyhyen että pitkän aikavälin suunnitelmallisuus.</p> <p>Suomen lähiöissä asuu n. 1,5 miljoonaa ihmistä. Lähiöissä on edessä pitkä korjauskausi, kun 1960-80 -lukujen rakennukset ovat tulossa putkiremontti- ja julkisivukorjausikään. Koko maan rakennuskannassa nykyisen korjaustarpeen on arvioitu olevan arvoltaan 30-50 miljardia euroa. Peruskorjausten ohella rakennuskantaan kohdistuu mittavia energiatehokkuuden ja esteettömyyden parantamistarpeita.</p> <p>Remonttiryhmäksi nimetty työryhmä nostaa loppuraporttissaan lähiöiden rakennuskannan keskeiseksi haasteeksi rakennusten ylläpidon ja korjaustoiminnan puutteet, mikä voi johtaa asumistason ja energiatalouden heikkenemiseen ja asuntojen arvon laskuun. Korjauskulttuurin muutos edellyttää ryhmän mielestä valtion tukijärjestelmien päivittämistä, kuntien kokonaisvaltaisia lähiöstrategioita ja pitkäjänteisiä kiinteistökohtaisia korjaussuunnitelmia.</p> <p>Työryhmä ehdottaa viittä toimenpidealuetta lähiöiden kasvavan korjaustarpeen hallitsemiseksi: 1. lähiöiden rakennetun ympäristön suunnitelmallinen kehittäminen sekä täydennys- ja lisärakentamisen edistäminen kunnan toimesta, 2. kiinteistöjen suunnitelmallisen ylläpidon, korjaamisen ja kehittämisen edistäminen, 3. asukaslähtöisten ja kustannustehokkaiden ylläpito- ja korjausprosessien, -palvelujen ja menetelmien kehittäminen, 4. valtionhallinnon taloudelliset ohjausvälineet ja 5. lähiökorjaamista koskeva viestintä.</p> <p>Keskeisiä yksittäisiä toimenpiteitä ovat lähiökohtaisten strategioiden laatimisen edistäminen, lähiöiden täydennys- ja lisärakentamisen edellytysten parantaminen, suunnitelmallisen kiinteistönpidon välineiden käytön vakiinnuttaminen asuinkiinteistöissä, täytetakuksen myöntäminen asunto-osakeyhtiöiden peruskorjauslainoille sekä korjaamista ja -viestintää koskevien lähiöpilottien käynnistäminen.</p> <p>Remonttiryhmän ehdotukset tähtäävät siihen, että Suomeen juurtuu uusi lähiöiden ja niiden kiinteistöjen korjaus- ja ylläpitokulttuuri.</p>		
<i>Asiasanat</i>	lähiöt, korjausrakentaminen, energiatehokkuus, korjaustarve, kiinteistönpito, asunto-osakeyhtiöt		
<i>Rahoittaja/ toimeksiantaja</i>	Ympäristöministeriö		
	ISBN 978-952-11-4295-6 (PDF)	ISSN 1796-170X (verkkokj.)	
	<i>Sivuja</i> 27	<i>Kieli</i> suomi	<i>Luottamuksellisuus</i> julkinen
<i>Julkaisun myynti/ jakaja</i>	Julkaisu on saatavana vain internetistä: www.ym.fi/julkaisut		
<i>Julkaisun kustantaja</i>	Ympäristöministeriö		
<i>Painopaikka ja -aika</i>	Helsinki 2014		

PRESENTATIONSBLAD

Utgivare	Miljöministeriet Avdelningen för den byggda miljön	Datum Maj 2014
Författare	Miljöministeriet	
Publikationens titel	Toimiva korjauskulttuuri lähiöihin. Remonttiryhmän loppuraportti (En fungerande renoveringskultur i förorterna. Renoveringsgruppens slutrapport)	
Publikationsserie och nummer	Miljöministeriets rapporter 10/2014	
Publikationens tema		
Publikationens delar/ andra publikationer inom samma projekt		
Sammandrag	<p>Miljöministeriet tillsatte den 15 augusti 2013 en arbetsgrupp med uppgift att bedöma renoveringsbehovet i förorterna och lägga fram förslag på åtgärder för att råda bot på underskottet när det gäller reparationer av byggnadsbeståndet i förorterna liksom även förslag på finansierings- och stödmodeller. Detta ska göras så att planmässigheten på både kort och lång sikt beaktas.</p> <p>Det bor ca 1,5 miljoner människor i förorterna i Finland. Förorterna har en lång period av reparationer framför sig, eftersom de byggnader som är byggda på 1960–1980-talet är så gamla att de måste genomgå stambyten och fasadrenoveringar. Renoveringsbehovet när det gäller hela landets byggnadsbestånd har beräknats uppgå till ett värde av 30–50 miljarder euro. Utöver de grundläggande renoveringarna har byggnadsbeståndet omfattande behov som hänför sig till energiprestanda och tillgänglighet.</p> <p>Arbetsgruppen, som benämns renoveringsgruppen, lyfter i sin slutrapport fram bristerna i underhåll och renovering av byggnaderna som en central utmaning för byggnadsbeståndet i förorterna, för dessa brister kan leda till försämrad boendestandard och energiekonomi och sänkt värde på bostäderna. En ändring av renoveringskulturen förutsätter enligt gruppen att systemen för statligt stöd uppdateras, att kommunerna utarbetar helhetsbetonade förortsstrategier och att det görs upp långsiktiga renoveringsplaner för de enskilda fastigheterna.</p> <p>Arbetsgruppen föreslår fem åtgärdsområden för hantering av det ökade renoveringsbehovet i förorterna: 1. att systematiskt utveckla den byggda miljön i förorterna och främja kompletterande byggande och tillbyggnad från kommunens sida, 2. att främja systematiskt underhåll, renovering och förbättrande av fastigheter, 3. att ta fram invånarcentrerade och kostnadseffektiva processer, tjänster och metoder för underhåll och renovering, 4. att förbättra de ekonomiska styrmedlen inom statsförvaltningen och 5. att satsa på information om renoveringen av förorternas byggnadsbestånd.</p> <p>Centrala enskilda åtgärder är att utarbeta strategier för de enskilda förorterna, att förbättra förutsättningarna för kompletterande byggande och tillbyggnad i förorterna, att etablera användningen av redskap för systematiskt fastighetsunderhåll i bostadsfastigheterna, att bevilja fyllnadsborgen för lån för grundläggande reparationer i bostadsaktiebolag och att inleda försök med renovering och tillhörande informationsspridning i förorter.</p> <p>Målet med renoveringsgruppens förslag är att det i Finland etableras en ny kultur för renovering och underhåll av förorterna och av fastigheterna i förorterna.</p>	
Nyckelord	förorter, grundläggande renovering, energiprestanda, renoveringsbehov, fastighetsunderhåll, bostadsaktiebolag	
Finansiär/ uppdragsgivare	Miljöministeriet	
	ISBN 978-952-11-4295-6 (PDF)	ISSN 1796-170X (online)
	Sidantal 27	Språk Finska
		Offentlighet Offentlig
Beställningar/ distribution	Publikationen finns tillgänglig endast på internet: www.ym.fi/julkaisut	
Förläggare	Miljöministeriet	
Tryckeri/tryckningsort och -år	Helsingfors 2014	

DOCUMENTATION PAGE

<i>Publisher</i>	Ministry of the Environment Department of the Built Environment	<i>Date</i> May 2014
<i>Author(s)</i>	Ministry of the Environment	
<i>Title of publication</i>	Toimiva korjauskulttuuri lähiöihin. Remonttiryhmän loppuraportti (An effective renovation culture for suburbs. Final report of the working group)	
<i>Publication series and number</i>	Reports of the Ministry of the Environment 10/2014	
<i>Theme of publication</i>		
<i>Parts of publication/ other project publications</i>		
<i>Abstract</i>	<p>The Ministry of the Environment established a working group on 15 August 2013 whose task was to assess the need for renovation and repair of the building stock in Finnish suburbs and to propose measures for overcoming the lack of repairs and the deficiencies in financing and financial support, taking into account short- and long-term systematic planning.</p> <p>Around 1.5 million people live in Finnish suburbs. The suburbs are facing a long period of renovation ahead, as buildings built in the 1960s to 1980s will need plumbing renovation and repairs to exterior walls. The estimated cost for the needed renovation and repairs is 30-50 billion euros. Besides renovation and repair, there is also a need to improve the energy efficiency and accessibility of the building stock.</p> <p>The working group points out in their report that the main challenge in the suburbs is the lack of maintenance of the building stock and of renovation activities. This may lead to a lowering of housing standards, a weakening of the energy economy and a drop in housing values. According to the working group, changing the renovation culture will require updating the state financial support systems, comprehensive municipal strategies for suburbs, and long-term property-specific renovation and repair plans.</p> <p>The working group suggests five sets of measures for managing the growing need for renovation and repair in suburbs: 1. long-term systematic development of the built environment in suburbs and promotion by municipalities of complementary building and extension of buildings; 2. promotion of long-term systematic maintenance, renovation and improvement of buildings; 3. development of user-friendly and cost-efficient maintenance and renovation processes, services and procedures; 4. economic guidance by state administration; 5. information on renovation and repairs in suburbs.</p> <p>Key measures include promoting strategies for suburbs, improving the conditions for complementary building and the extension of buildings, establishing instruments for long-term, systematic real estate management, a conditional guarantee for renovation loans for housing companies, and starting a pilot project on renovation work in suburbs and information on such work.</p> <p>The proposal of the working group is aimed at ensuring a new culture of renovation and maintenance of buildings in suburbs becomes firmly established in Finland.</p>	
<i>Keywords</i>	suburbs, renovation, energy efficiency, need for renovation, housing company	
<i>Financier/ commissioner</i>	Ministry of the Environment	
	ISBN 978-952-11-4295-6 (PDF)	ISSN 1796-170X (online)
	<i>No. of pages</i> 27	<i>Language</i> Finnish
		<i>Restrictions</i> For public use
<i>For sale at/ distributor</i>	The publication is available only on the internet: www.ym.fi/julkaisut	
<i>Financier of publication</i>	Ministry of the Environment	
<i>Printing place and year</i>	Helsinki 2014	

Ympäristöministeriö asetti elokuussa 2013 työryhmän arvioimaan lähiöiden korjaus-
tarvetta ja tekemään esityksiä lähiörakennuskannan korjausvajetta vähentävistä toimen-
piteistä sekä rahoitus- ja tukimalleista ottaen huomioon sekä lyhyen että pitkän aikavälin
suunnitelmallisuus. Ryhmän työn taustalla on lähiöiden rakennuskannalla edessä oleva
mittava korjausurakka, kun 1960–80 -lukujen rakennukset ovat tulossa putkiremontti- ja
julkisivukorjausikään. Peruskorjausten ohella lähiörakennuksiin kohdistuu mittavia energia-
tehokkuuden ja esteettömyyden parantamistarpeita.

Remonttiryhmäksi nimetyn työryhmän loppuraportti valmistui maaliskuussa 2014.
Työryhmä ehdottaa raportissa viittä toimenpidealuetta lähiöiden kasvavan korjaustarpeen
hallitsemiseksi: 1. lähiöiden rakennetun ympäristön suunnitelmallinen kehittäminen sekä
täydennys- ja lisärakentamisen edistäminen kunnan toimesta, 2. kiinteistöjen suunnitelma-
lisen ylläpidon, korjaamisen ja kehittämisen edistäminen, 3. asukaslähtöisten ja kustannus-
tehokkaiden ylläpito- ja korjausprosessien, -palvelujen ja menetelmien kehittäminen,
4. valtionhallinnon taloudelliset ohjausvälineet ja 5. lähiökorjaamista koskeva viestintä.

Remonttiryhmän ehdotukset tähtäävät siihen, että Suomeen juurtuu uusi lähiöiden ja
niiden kiinteistöjen korjaus- ja ylläpitokulttuuri.



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

ISBN 978-952-11-4295-6 (PDF)
ISSN 1796-170X (verkkoj.)