

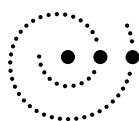
Korjausrakentamisen strategian toimeenpanosuunnitelma 2009–2017

Suomi satavuotisjuhlakuntoon



Korjausrakentamisen strategian toimeenpanosuunnitelma 2009-2017

Suomi satavuotisjuhlakuntoon



YMPÄRISTÖMINISTERIÖ
MILJÖMINISTERIET
MINISTRY OF THE ENVIRONMENT

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN RAPORTTEJA 7 | 2009

Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto

Taitto: Leila Haavasoja
Kansikuva: Harri Hakaste

Julkaisu on saatavana myös internetistä:
www.ymparisto.fi > Ympäristöministeriö
> Julkaisut > Ympäristöministeriön raportteja -sarja

Edita Prima Oy, Helsinki 2009

ISBN 978-952-11-3400-5 (nid.)
ISBN 978-952-11-3401-2 (PDF)
ISSN 1796-1696 (pain.)
ISSN 1796-170X (verkkokj.)



ESIPUHE

Korjausrakentamisen strategian toimeenpanosuunnitelma valmistuu tilanteessa, jossa rahoitusmarkkinoiden kriisistä seurannut talouden nopea hiipuminen näkyy talonrakentamisen voimakkaana laskuna. Toisaalta edellytykset korjausrakentamisen kasvulle ovat vahvat. Asuntojen korjaustoiminnalle tulee tilaa ja edellytyksiä, kun asuntojen uudisrakentamisesta vapautuu työvoimaa, kotitalousvähennystä on merkittävästi korotettu, korkotaso on kääntynyt uudelleen laskuun ja korjaamista tuetaan valtion taholta voimakkaasti hallitus on antanut eduskunnalle esityksen määräaikaiseksi laiksi suhdanneluonteisista avustuksista asuinrakennusten korjauksiin.

Rakennetun omaisuuden korjaustarve on kasvussa johtuen kunnossapito- ja korjaustoiminnan puutteista. Asunto on usein ihmiselle elämän tärkein investointi, mutta sen kunnosta huolehditaan yleensä huonommin kuin autosta. Ennakoivalla ja suunnitelmallisella toiminnalla voidaan merkittävästi vaikuttaa kiinteistön palvelutasoon ja kiinteistönpidon kustannuksiin. Nykyisessä tilanteessa suunnitelmallisen korjaustoiminnan vauhdittamiseen ja korjaustarpeen pienentämiseen on poikkeuksellisen hyvät edellytykset. Korjausrakentamisen yhteydessä on merkittävä mahdollisuus myös rakennuskannasta aiheutuvien ympäristökuormien vähentämiseen ja sitä kautta kansallisten ilmastotavoitteiden saavuttamiseen. Jatkossa energiatehokkuuden parantamisen mahdollisuudet tulee arvioida osana suunnitelmallista kiinteistöjen ylläpitoa ja korjausrakentamista.

Nyt valmistuva Korjausrakentamisen strategian toimeenpanosuunnitelma – Suomi satavuotisjuhlakuntoon on tärkeä osa ennakoivan kiinteistönpito- ja korjauskulttuurin edistämistä ja rakennuskannan sopeuttamista muuttuviin olosuhteisiin. Toimeenpanosuunnitelman lähtökohdina ovat korjausrakentamisen strategia 2007-2017 ja valtioneuvoston periaatepäätös korjausrakentamisesta (2008). Suunnitelman tarkoituksena on varmistaa näiden toteutuminen.

Pitkäjänteinen korjausrakentamisen kehittämistyö on tehty ympäristöministeriön johdolla laajassa yhteistyössä alan keskeisten toimijatahojen kanssa. Toimeenpanosuunnitelman eri hankekokonaisuuksien toteuttaminen on rakennus- ja kiinteistöalan sekä viranomaisten yhteinen haaste. Toimeenpanossa keskeistä on alan toimijoiden vahva sitoutuminen asioiden eteenpäinviemiseen. Yhteistyön ja sitoutumisen hedelmänä on jo käynnistynyt useita kehitysprosesseja. Nyt valmistuva suunnitelma antaa jatkotyölle hyvän lähtökohdan.

Tämän toimeenpanosuunnitelman tehtävänä on siis viitoittaa strategian toteutus tukevalle kehitysuralle. Strategian toteutuksen maali on vuosi 2017, jolloin Suomi täyttää sata vuotta. Tuolloin rakennuskantaa jo tulisi ylläpitää, kehittää ja korjata asiantuntevasti strategian vision mukaisesti.

Toimeenpanosuunnitelman laadintaan ovat keskeisesti osallistuneet seuraavalla kirjoitussivulla luetellut henkilöt ja tahot. Lisäksi työhön on sen eri vaiheissa osallistunut ja kommentoinut iso joukko alan asiantuntijoita.

Kiitokset kaikille Korjausrakentamisen strategian toimeenpanosuunnitelman valmisteluun osallistuneille!

Rakennusneuvos
Erkki Laitinen
Ympäristöministeriö

Korjausrakentamisen strategian toimeenpanosuunnitelmaa valmistellut ryhmä esittää yksimielisesti tämän toimeenpanosuunnitelman toteuttamista rakennetun ympäristön ylläpidon ja korjausrakentamisen kehittämiseksi

Helsingissä 6.3.2009

Rakennusneuvos Erkki Laitinen
Ympäristöministeriö
(koordinaatioryhmän puheenjohtaja)

Tutkimusjohtaja Mauri Marttila
Suomen Kiinteistöliitto ry

Johtaja Jarmo Lindén
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Arkkitehti Markku Axelsson
Suomen Kuntaliitto ry

Kehittämisojohtaja Alpo Uski
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Vanhempi tutkija Jussi Mattila
Tampereen teknillinen yliopisto

Kehitysojohtaja Erkki Aalto
Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto
RAKLI ry

Asiakasojohtaja Pekka Pajakkala
Valtion teknillinen tutkimuskeskus VTT

Osastonsjohtaja Maire Mattinen
Museovirasto

Yliarkkitehti Harri Hakaste
Ympäristöministeriö

Yli-insinööri Arto Pekkala
Opetushallitus

Asuntonneuvos Raija Hynynen
Ympäristöministeriö

Ylitarkastaja Jukka Lehtinen
Opetusministeriö

Yli-insinööri Juha-Pekka Maijala
Ympäristöministeriö

Ylitarkastaja Tarmo Mykkänen
Opetusministeriö

Yliarkkitehti Minna Perähuhta
Ympäristöministeriö

Ylitarkastaja Sanna Hirsivaara
Opetusministeriö

Ylitarkastaja Timo Saarinen
Ympäristöministeriö

Johtaja Jukka Pekkanen
Rakennusteollisuus RT

SISÄLLYS

Esipuhe	3
1 Johdanto	7
2 Korjausrakentamisen haasteet	9
3 Korjausrakentamisen visio ja tavoitteet	12
4 Toimeenpantavat hankekokonaisuudet ja prosessit	14
4.1 Kiinteistönpidon välineiden kehittäminen	14
4.2 Taloudellisten ohjausvälineiden kehittäminen	15
4.3 Kuntien rooli rakennetun ympäristön laadun kehittäjänä	16
4.4 Energiatehokkuuden parantaminen ja päästöjen vähentäminen rakennuskannassa	17
4.5 Kosteus- ja homevaurioiden ehkäisy ja korjaaminen	18
4.6 Ikääntyneiden asuinolojen parantaminen ja esteettömyyden edistäminen	19
4.7 Korjausrakentamisen viranomaisohjauksen kehittäminen	20
4.8 Korjausrakentamisen materiaalitehokkuuden parantaminen	21
4.9 Rakennuskantaan liittyvien seurantajärjestelmien kehittäminen	23
4.10 Korjaamista ja ylläpitoa koskevan tiedon saatavuuden ja korjausneuvonnan edistäminen	24
4.11 Korjausrakentamisen osaamisen lisääminen	25
4.12 Korjausrakentamisen prosessien ja sopimustekniikan kehittäminen	26
4.13 Korjauspalvelujen kehittäminen	27
5 Korjaamiseen ja kiinteistönpitoon liittyvä tutkimus ja kehittäminen	28
5.1 Rakennuskannan tila, toimivuus ja palvelukyky	28
5.2 Toimivat korjaushankkeiden toteutusmallit	29
5.3 Elämisen ympäristö ja ylläpitokulttuuri	29
5.4 Korjausrakentamisen ohjausta ja toteutusta tukevat toiminnot	29
5.5 T&K -toiminnan organisointi ja resurssointi	31
6 Korjaamisen ja kiinteistönpidon viestintä	33
Liite	
Valtioneuvoston periaatepäätös korjausrakentamisesta	34
Kuvailulehdet	39

1 Johdanto

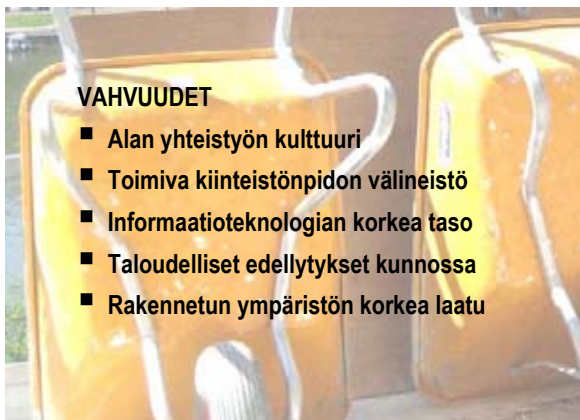
Korjausrakentamisen ja kiinteistöjen ylläpidon kehittämisprosessi käynnistyi keväällä 2005 strategiatyöryhmän perustamisella. Sen tuloksena Korjausrakentamisen strategia 2007–2017 valmistui 3.7.2007. Strategia laadittiin laaja-alaisena yhteistyönä keskeisten kiinteistö- ja rakennusalan toimijoiden kanssa. Prosessin aikana toteutettiin lisäksi kaksi laajaa kyselytutkimusta, joista ensimmäisessä kartoitettiin korjaamiseen ja ylläpitoon liittyviä ongelmia ja kehitystarpeita, toisessa arvioitiin kehitettyjen strategisten toimenpiteiden tärkeyttä ja toteutettavuutta.

Matti Vanhasen II hallituksen ohjelmassa keväällä 2007 todettiin, että ”korjausrakentamisen strategiasta tehdään valtioneuvoston periaatepäätös, jossa määritellään tavoitteet ja valtion panostus moninkertaistuvan korjaustarpeen hallitsemiseksi.” Samanaikaisesti periaatepäätöksen laadinnan kanssa korjausrakentamisen strategian toimeenpanoa valmisteltiin seitsemässä teemaryhmässä, joiden koordinoituvastuu jakautui ympäristöministeriön, Kiinteistöliiton, Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA), opetusministeriön sekä Rakennusteollisuus RT:n kesken. Teemaryhmissä on ollut jäsenenä tai asiantuntijoina kuultavina laaja joukko alan toimijakenttä.

Valtioneuvoston periaatepäätös korjausrakentamisesta hyväksyttiin valtioneuvostossa 18.9.2008.

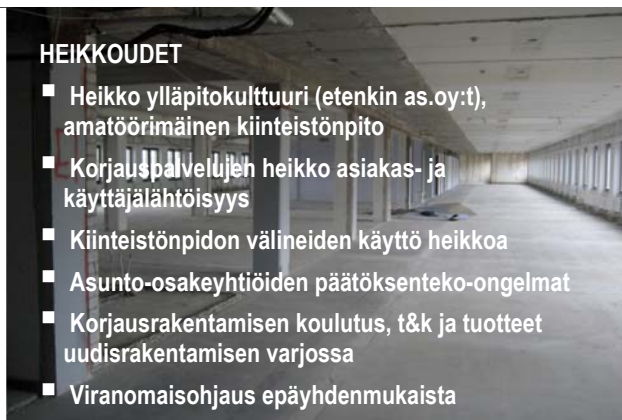
Korjausrakentamisen strategian toimeenpanosuunnitelma kytkeytyy kiinteästi suureen joukkoon meneillään olevia kehittämisprosesseja. Näitä ovat asuntopoliittisen toimenpideohjelman toteutus ja seuranta, kansallinen ilmasto- ja energiastrategia sekä asunto-osakeyhtiölainsäädännön kehittäminen. Lisäksi strategian toimeenpanolla on yhteyksiä lähiöohjelmaan, aluehallinnon kehittämishankkeeseen (Alku), asumisen osaamisklusteriin sekä strategisen huippuosaamisen keskittymien valmistelyöhön (SHOK).

Korjausrakentamisen SWOT-nelikenttä



VAHVUUDET

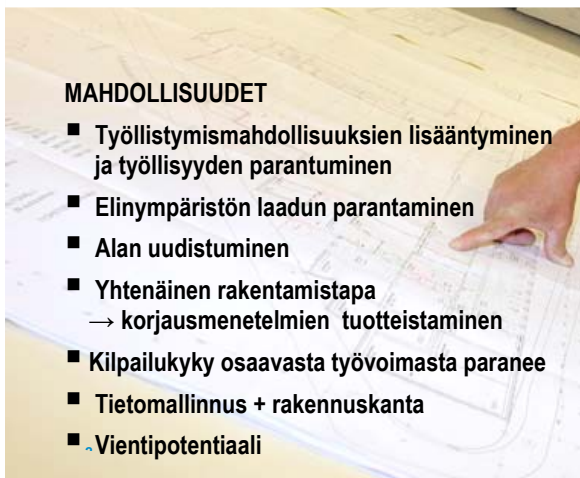
- Alan yhteistyön kulttuuri
- Toimiva kiinteistönpidon välineistö
- Informaatioteknologian korkea taso
- Taloudelliset edellytykset kunnossa
- Rakennetun ympäristön korkea laatu



HEIKKOUEDET

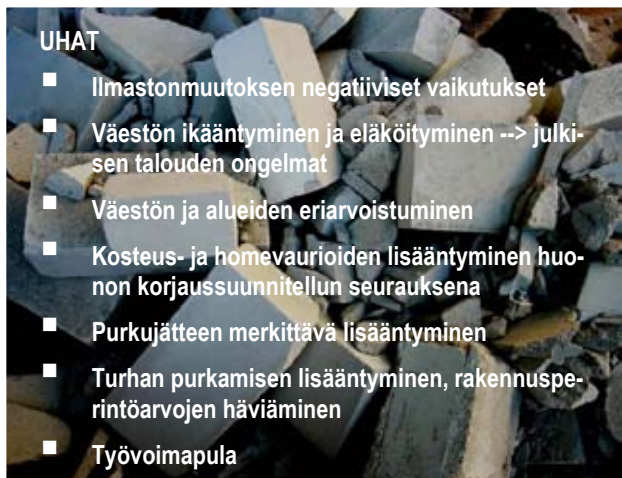
- Heikko ylläpitokulttuuri (etenkin as.oy:t), amatöörimäinen kiinteistönpito
- Korjauspalvelujen heikko asiakas- ja käyttäjälähtöisyys
- Kiinteistönpidon välineiden käyttö heikkoa
- Asunto-osakeyhtiöiden päätöksenteko-ongelmat
- Korjausrakentamisen koulutus, t&k ja tuotteet uudisrakentamisen varjossa
- Viranomaisohjaus epäyhdenmukaista

Harri Hakaste



MAHDOLLISUUDET

- Työllistymismahdollisuuksien lisääntyminen ja työllisyyden parantuminen
- Elinympäristön laadun parantaminen
- Alan uudistuminen
- Yhtenäinen rakentamistapa
→ korjausmenetelmien tuotteistaminen
- Kilpailukyky osaavasta työvoimasta paranee
- Tietomallinnus + rakennuskanta
- -Vientipotentiaali



UHAT

- Ilmastonmuutoksen negatiiviset vaikutukset
- Väestön ikääntyminen ja eläköityminen --> julkisen talouden ongelmat
- Väestön ja alueiden eriarvoistuminen
- Kosteus- ja homevaurioiden lisääntyminen huonon korjaussuunnittelun seurauksena
- Purkujätteen merkittävä lisääntyminen
- Turhan purkamisen lisääntyminen, rakennusperintöarvojen häviäminen
- Työvoimapula

Pentti Hokkanen

2 Korjausrakentamisen haasteet

Maamme kiinteistö- ja rakennusosalalla tapahtuu lähivuosina itsenäisyyden ajan merkittävimpiä rakenteellisia muutoksia: uudisrakentamisen hallitsemilta markkinoilta siirrytään rakennuskannan korjaamisen ja ylläpidon kulttuuriin. Muutoksen taustalla on useita syitä.

Rakennuskannan korjaustarve kasvaa nopeasti

Valtaosa 1960- ja 1970-luvuilla valmistuneesta asuinkerrostalokannasta tulee 2010- ja 2020-luvuilla peruskorjausikänsä. Korjaustarve kohdistuu ensisijaisesti julkisivuihin ja LVI-järjestelmään. Asunto-osakeyhtiötalojen korjaustarpeen arvioidaan olevan suurempi kuin julkisten ja yleishyödyllisten kiinteistönomistajien hallussa olevien vuokratalojen. Myös talousnäkömyien viimeaikaisen heikkenemisen, asuntokaupan hiljenemisen ja uudisrakentamisen määrän vähenemisen arvioidaan siirtävän rakentamisen painopistettä korjausrakentamiseen. Rakennusten käyttötarkoitusten muutokset tullevat niin ikään yleistymään.

Kosteus- ja homevauriot lisäävät omalta osaltaan rakennuskannan korjaustarvetta sekä asuin- että palvelurakennuksissa. Niiden saaminen hallintaan onkin tärkeää rakentamisen laadun sekä kansanterveyden ja -talouden kannalta.

Ilmastonmuutos edellyttää toimia vanhassa rakennuskannassa

Kansainväliset ilmastopöpmukset edellyttävät maassamme huomattavia toimia myös kiinteistö- ja rakennusosalalla. Euroopan komission ehdotus jäsenvaltioille asetettavista päästövähennystavoitteista päästökaupan ulkopuolisille kasvihuonekaasupäästöille 2005–2020 on Suomelle 16 %. Tämä on myös suuruusluokkatavoite rakennuskannan päästövähennyksiksi. Kansallisessa pitkän aikavälin ilmasto- ja energiastrategiassa on määritetty tarkemmin päästövähennystavoitteet ja strategiset linjaukset niihin pääsemiseksi. Koska rakennuskantamme uudistuu vain runsaan prosentin vuosivauhdilla, on merkittäviä toimenpiteitä kohdistettava olemassa olevaan rakennuskantaan. Olevan rakennuskannan energiatehokkuuden parantaminen ja päästöjen vähentäminen on merkittävästi uudisrakentamista haasteellisempää.

Ilmastonmuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat merkittäviä hilyn linnan keinoista riippumatta. Ilmastonmuutokseen sopeutuminen asettaa omalta osaltaan lisähaasteen maankäytön suunnittelulle ja rakennusten korjaamiselle.

Väestö ikääntyy, elinympäristön esteettömyys korostuu

Suomen väestön kehityksessä on 2010–2020-luvuilla odotettavissa merkittävä muutos; eläkeikäisen väestönosamme osuus maamme väestöstä nousee n. 15 %:sta yli 25 %:iin. Muutos vaikuttaa paitsi työvoiman saatavuuteen ja palvelurakenteeseen myös

rakennuskantaan. Asuntojen ja asuinympäristöjen esteettömyys sekä varautuminen asumista tukevien palvelujen lisääntymiseen nousevat keskeisiksi kehittämistarpeiksi.

Yhdyskuntien eheys ja aluerakenteen muutos ohjaavat alueiden käyttöä ja suunnittelua

Ilmastonmuutoksen hillintä heijastuu korjausrakentamisen kenttään myös alueta-solla. Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen edellyttää entistä voimakkaampia toimia liikenteen päästöjen vähentämiseksi. Tukeutuminen olemassa olevaan infra-struktuuriin on jatkossa entistä tärkeämpää, jolloin täydennysrakentamisen merkitys yhdyskuntasuunnittelussa korostuu.

Edessä oleva urakka on siis mittava. Kiinteistö- ja rakennusalan valmiudet tulevien haasteiden ratkaisemiseen ovat tällä hetkellä kuitenkin puutteelliset. Alan toimintatapoihin liittyy merkittäviä haasteita.

Kiinteistöjen ylläpito on puutteellista

Keskeisessä roolissa suunnitelmallisen kiinteistönpidon järjestämisessä on kiinteistön omistaja. Suomessa etenkin asunto-osaakeyhtiöiden ja omakotitalojen omistajakunta on hyvin heterogeeninen, mikä on heijastunut usein vaihtelevana ylläpidon tasona. Suunnitelmallisen kiinteistönpidon avuksi on kehitetty erilaisia apuvälineitä, mm. rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje (huoltokirja), mutta niiden hyödyntäminen ei ole yleistynyt toivotun mukaisesti.

Korjausrakentaminen sivuraiteella alan koulutuksessa ja tutkimuksessa

Korjausrakentaminen eroaa luonteeltaan huomattavasti uudisrakentamisesta mm. olemassa olevan rakennuksen ominaispiirteiden, korjausprosessin sekä käyttäjän mukanaolon näkökulmasta. Korjaaminen on kuitenkin rakennusalan koulutuksessa, sekä ammatti-, yliopisto- ja täydennyskoulutuksessa vähäisessä roolissa. Tilanne näkyy myös alan pätevydentoteamisessa; korjausrakentamiseen liittyviä pätevyksiä on verrattain vähän. Korjausrakentamisen status kiinteistö- ja rakennusalalla onkin merkitykseensä nähden liian vähäinen.

Myös kiinteistö- ja rakennusalan tutkimus- ja kehitystoiminta painottuu uudisrakentamiseen korjausrakentamisen kustannuksella. Tämän seurauksena mm. korjausrakentamisen tuotantotavat, tuotevalikoima ja teknologia ovat toistaiseksi varsin kehittymättömiä.

Korjauspalveluissa asiakas- ja käyttäjälähtöisyyden puute

Korjausrakentamisen markkinat poikkeavat huomattavasti uudisrakentamisesta. Alan yritykset ovat pääosin pieniä ja niiden osaaminen hyvin vaihtelevaa. Suuri osa etenkin ei-luvanvaraisesta korjaamisesta tapahtuu omatoimisesti. Korjaustoimenpiteiden yksilöllisen luonteen takia korjauspalvelujen tuotteistaminen on vaikeaa, sopimustekniikka monimutkaista ja erityisesti korjaamiseen räätälöityjä palveluja vaikea saada. Korjauspalveluihin liittyvä asiakaslähtöisyys onkin usein heikkoa ja lopputuloksen laatu kirjava.

Korjausrakentamisen viranomaisohjaus on epäyhtenäistä

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee väljät puitteet korjausrakentamisen ohjaukseen paikallisella tasolla. Tämä on johtanut kirjaviin tulkintoihin korjaushankkeissa kunnallisten rakennusvalvontaviranomaisten taholta. Tilanne on koettu ongelmallisena luvanhakijan tasaveroisen kohtelun kannalta ja joissakin tapauksissa muodostanut esteen tarpeenmukaiselle korjaamiselle tai perusparantamiselle. Poikkeavia tulkintoja on ilmennyt mm. luvanvaraisuuden, rakennussuojelukysymysten, palomääräysten ja käyttötarkoitusten muutosten osalla. Myös eri viranomaisten välisessä yhteistyössä korjaushankkeissa kunnissa on parannettavaa.

3 Korjausrakentamisen visio ja tavoitteet

Kehittämistyön kantavana ajatuksena on korostaa rakennetun ympäristön laadun merkitystä ihmisten hyvinvoinnille sekä rakennuskantamme arvoa keskeisenä osana maamme kansallisvarallisuutta. Rakennuskantaa ja kiinteistönpitoa tuleekin kehittää sen ominaispiirteistä lähtien siten, että tehtävät ratkaisut mahdollisimman hyvin vastaavat käyttäjien ja kestävän kehityksen vaatimuksiin.

Korjausrakentamisen visio vuoteen 2017

- Omistajat ja käyttäjät tiedostavat rakennusten ylläpito-, korjaus- ja kehittämistarpeet ja -mahdollisuudet sekä rakennusten ominaispiirteiden merkityksen.
- Ylläpitoa, kehittämistä ja korjaamista varten on tarjolla monipuolisia ja laadukkaista palveluja ja tuotteita, luotettavaa tietoa sekä toimiva viranomaisohjaus.
- Rakennuskantaa ylläpidetään, kehitetään ja korjataan asiantuntevasti.

Tavoitetila 2017

Kiinteistönomistajat ja käyttäjät osallistuvat aktiivisesti rakennusten ylläpitoa, kehittämistä ja korjaamista koskevaan päätöksentekoon. Huolto ja korjaaminen toteutetaan oikea-aikaisesti, suunnitelmallisesti ja hyödyntäen alan päteviä palveluntarjoajia. Ylläpitoa ja korjausta tukee monipuolinen valikoima keinoja. Niiden avulla käyttäjien ja omistajien tarpeet, rakennuksen ominaispiirteet sekä kestävän kehityksen periaatteet voidaan kytkeä luontevasti käytännön päätöksentekoon, ylläpitoon ja korjaamiseen.

Kiinteistöjen kehittämisessä huomioidaan sekä käyttäjien että rakennuksen elinkaari. Rakennuskannan energiatehokkuus ja esteettömyys ovat merkittävästi parantuneet laajan korjaustoiminnan seurauksena. Kosteus- ja homeauriot sekä sisäilmaongelmat on saatu hallintaan, eivätkä rakennukset aiheuta terveysongelmia käyttäjille. Korjaukset edistävät käyttäjien viihtyisyyttä ja hyvinvointia, mikä lisää myönteistä suhtautumista korjaamiseen. Jatkuva ylläpito sekä oikea-aikainen ja rakennuksen ominaispiirteet huomioiva korjaaminen heijastuvat myönteisesti kiinteistön arvoon ja elinkaarikustannuksiin.

Korjausrakentamisen markkinat toimivat hyvin. Tarjolla on monipuolisia ja joustavia palveluja erilaisiin korjaustarpeisiin. Pienet ja keskisuuret korjausyritykset ovat verkostoituneet asiakkaan eduksi, ja alalle on syntynyt runsaasti uutta palvelutarjontaa. Korjaaminen on kannattavaa sekä asiakkaalle että palveluntuottajalle. Korjauksen ympäristöteknologia ja -osaaminen on menestyvä vientituote.

Korjausprosessit ovat tehokkaita ja joustavia. Ne hyödyntävät parhaita tilanteeseen soveltuvia menetelmiä. Tehokkuus ja asiakaslähtöisyys perustuvat perusteelliseen ja asiantuntevaan suunnitteluun ja korjauksen valmisteluun, jossa asiakkaan tavoitteet

muokataan käytännön suunnitelmaksi ja työaikatauluksi rakennuksen ominaispiirteet huomioiden. Toimiva ja asiantunteva viranomaisohjaus on osa sujuvaa korjausprosessia.

Korjausrakentaminen kiinnostaa nuoria ammattina, koska alan työllisyystilanne on hyvä ja työ motivoivaa ja haasteellista. Rakennusalan koulutus tuottaa riittävästi ammattitaitoisia, asiakaslähtöisiä osaajia korjausrakentamisen erilaisiin tarpeisiin. Osaamisen kehittämistä ja työmotivaatiota tukee korjausrakentamisen pätevyyksien toteaminen, joka korostaa työssä oppimisen ja kokemuksen merkitystä.

Kunnat toimivat aktiivisesti ja vuorovaikutteisesti asukkaiden kanssa rakennetun ympäristön kehittämiseksi. Alueidenkäytön suunnittelu tukee yhdyskuntarakenteen eheyttä mm. täydennysrakentamisen avulla. Viranomaisohjaus tukee tarkoituksenmukaista korjausrakentamista.

Tietoa oikeaoppisesta korjaamisesta ja ylläpidosta on helposti saatavilla kaikkialla Suomessa. Myös tieto rakennuskannan laadusta, ylläpidosta ja korjaamisesta on lisääntynyt parantuneen dokumentoinnin, korjausrakentamisen tutkimuksen ja seurantajärjestelmien kehittymisen myötä, mikä edistää toimivaa korjausrakentamisen ohjausta.

4 Toimeenpantavat hankekokonaisuudet ja prosessit

Seuraavassa esitellään ne käynnistettävät hankekokonaisuudet, joiden avulla korjausrakentamisen strategia ja valtioneuvoston korjausrakentamista koskeva periaatepäätös pannaan käytäntöön. Periaatteena on, että hankekokonaisuudet ja niihin kytkeytyvät vastuutahot toimivat alueensa toimenpiteiden ja erillisten kehittämishankkeiden toimeenpanijoina. Työn organisoimisesta päätetään tapauskohtaisesti. Kaikilla hankekokonaisuuksilla on kiinteä yhteys yhteistyönä toteutettavaan viestintään.

Hankekokonaisuuksien yhteisen seurannan koordinoinnista vastaa ympäristöministeriön asettama, alan keskeisistä toimijoista koostuva korjausrakentamisen strategian seurantaryhmä. Strategian seurantaan kytkeytyy myös korjausrakentamista koskevan valtioneuvoston periaatepäätöksen toteutumisen seuranta.

4.1

Kiinteistönpidon välineiden kehittäminen

Kiinteistön elinkaaren hallintaan on kehitetty runsaasti välineitä, joita ei kuitenkaan ole riittävästi hyödynnetty. Toisaalta niiden pohjalta on tehty kauaskantoisia päätöksiä ottamatta huomioon kiinteistön käyttäjien tarpeita tai toiveita tai ympäristön muutoksia. Kiinteistön omistajilla tulisi olla näkemys siitä, miten kehittää kiinteistöä toiminnallisesti ja teknisesti ottaen huomioon rakennuksen ominaispiirteet.

Tavoite

Hankkeen tavoitteena on edistää suunnitelmallista kiinteistönpitoa kehittämällä huoltokirjaa ja muita kiinteistönpidon työkaluja käyttäjälähtöiseksi kokonaisuudeksi sekä edistää asukas- ja käyttäjälähtöistä kiinteistöstrategista suunnittelua.

Hankkeessa

- arvioidaan ja analysoidaan jo olemassa olevien kiinteistönpidon välineiden (huoltokirja, kuntoarvio, taloyhtiön kuntotodistus, kuntotutkimukset, energiatodistus, energiakatselmus, esteettömyskartoitus, rakennushistoriaselvitys, kulttuurihistoriallinen inventointi, kunnossapitosuunnitelma, korjausohjelma jne.) käyttö- ja kehittämistarpeet sekä
- integroidaan em. välineet luotavaan kiinteistöstrategiamalliin sekä ylläpito- ja korjausprosesseihin.

Strategian laadinnassa korostuu omistaja- ja käyttäjälähtöisyys ja yhteisen tahtotilan muodostaminen, kiinteistönpidon välineillä saadun tiedon hyödyntäminen ja koko strategiaprosessin kuvaaminen tarvittavine päätöksineen, strategian seurantoineen jne. Tämä edellyttää, että hankkeessa testataan kiinteistöstrategiamallin toimivuutta pilottikohteessa.

Vastuutahot

Hankkeen päävastuutahona toimii Suomen Kiinteistöliitto ry. Yhteistyökumppaneina ovat Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Omakotiliitto ry, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kuntaliitto, Museovirasto ja ympäristöministeriö.

Toteutus

Hankkeessa selvitetään pilottikohteiden avulla kiinteistöstrategian edellyttämä kiinteistöä koskeva tietopohja: nykytila kiinteistöstä ja sen ominaispiirteistä, omistaja-, asukas- ja käyttäjäkunnasta, kiinteistönhoito-organisaatioista ja ympäristön kaavoituksesta ym. tilasta.

Lisäksi analysoidaan käytössä olevat elinkaarenhallinnan välineet, ts. koko nykyisen kiinteistönpidon työkalupakin sisältö, hyödynnettävyys kiinteistöstrategian laadinnassa, jokapäiväisessä kiinteistönhoidossa sekä korjaustarpeen määrittelyssä ja kiinteistön kunnon seurannassa.

Hankkeessa tarkastellaan myös välineiden yhdistämismahdollisuutta, esimerkiksi huoltokirjan ja kunnossapitosuunnitelman sekä kuntoarvion ja rakennusinventoinnin tietojen yhdistämistä korjaushankkeeseen ja kiinteistöhuoltoon vaikuttavien lähtötietojen saatavuuden varmistamiseksi kaikille kiinteistönpidon osapuolille.

Pilottikohteiden tulosten arvioinnin pohjalta tehdään malli kiinteistöstrategian sisällöstä ja toteuttamisesta sekä suositus siitä, millaiseen tietopohjaan kiinteistöstrategian laadinta perustuu.

4.2

Taloudellisten ohjauvälineiden kehittäminen

Suurten peruskorjaus- ja perusparannushankkeiden käynnistämisessä rahoituksella on tärkeä merkityksensä. Hankkeisiin varautuminen ei ole ollut niin yleistä kuin olisi ollut suotavaa. Niinpä useimmissa asunto-osakeyhtiöissä ei ole muodostettu asuintalovaroja, vaikka se on ollut mahdollista jo yli 20 vuotta. Myöskään etukäteen tapahtuva ennakkorahastointi ei ole saavuttanut jakamatonta suosiota. Näin on useimmiten turvaututtu osakassuorituksiin tai lainarahoitukseen. Kalliiden korjaushankkeiden edessä ongelmaksi on koettu, miten rahoitus voidaan järjestää niin, ettei rasitus muodostu kohtuuttomaksi pienituloisille osakkaille. Taloudellisten ohjauvälineiden kehittäminen ja niiden vaikuttavuuden seuranta on erityisen tärkeää talouden taannuttua, jotta rajalliset resurssit voidaan hyödyntää mahdollisimman optimaalisesti.

Taloudellisessa ohjauksessa suoria veronkevennyksiä on käytetty lähinnä niin, että omaan vakituiseen asuntoon kohdistuvan korjauslainankin korko on ollut korkovähennyksen piirissä ja että kotitalous on voinut saada asuntonsa korjaamisesta kotitalousvähennystä. Taloyhtiöt ovat viime vuosina saaneet rajoitetusti myös energia- ja korjausavustuksia.

Kiinteistövakuutusten osalta ongelmana on pidetty sitä, miten vakuutusurva ja maksutaso muuttuu tehtäessä mittavia korjaustoimenpiteitä.

Tavoite

Hankekokonaisuuden tavoitteena on analysoida nykyisten taloudellisen ohjauksen välineiden toimivuutta ja edistää niiden käyttöä, tuoda perusteita ja luoda uusia korjausrakentamisen rahoitus-, avustus- ja vakuutus- sekä verotusmalleja, jotka poistaisivat esteitä korjausten käynnistämiseksi ja motivoisivat yleisemminkin jatkuvaan kunnossapitoon.

Päävastuutaho ja yhteistyösapuolet

Hankkeen päävastuutahona toimii Suomen Kiinteistöliitto ry. Yhteistyösapuolina ovat ympäristöministeriö, ARA, valtiovarainministeriö, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Omakotiliitto ry ja Museovirasto.

Toteutus

Prosessissa analysoidaan aluksi nykyisten varautumismuotojen käytön esteet, miksi varautumista ja puskurirahaston keräämistä ei juurikaan tapahdu. Onko syynä esimerkiksi ennakkorahastoinnin liian lyhyt kartuttamisaika hankkeiden rahoitustarpeeseen nähden, isännöinnin haluttomuus/osaamattomuus asuintalovarausten muodostamiseksi, korjausohjelmoinnin epämääräisyys jne. Toiseksi kartoitetaan nykyisten lainoitusmuotojen, sekä henkilökohtaisten että kiinteistökohtaisten lainojen ehdot (korkosidonnaisuudet, lyhennys- ja lyhentämättömyysmuodot, vakuudet, verovaikutukset jne) ja niiden mahdolliset ongelmat, ml. korkotukilainat. Samoin tarkastellaan korjaus- ja energia-avustusten sekä entistämisavustusten vaikuttavuutta korjausten rahoituksessa. Selvitetään myös, onko taloyhtiön kunnolla (kuntotodistuksella) merkitystä lainoitusehtoihin. Tehdään esityksiä uusista osakas- ja kiinteistökohtaisista lainatuotteista.

Selvitetään verotuksellisten ohjauskeinojen käyttö suunnitelmallisen kiinteistönpidon edistämiseen ja energiatehokkuuden parantamiseen.

Kiinteistövuokautusten osalta selvitetään ns. täysarvovakuutuksen kattavuus ja korvausperiaatteet sekä vakuutusmaksujen määräytymisperiaatteet mittavien korjaustoimenpiteiden (ml. vaihtoehtoiset putkistokorjausmenetelmät) jälkeen. Samoin kuin rahoituksen osalta selvitetään, miten kuntotodistus voitaisiin liittää em. kysymyksiin. Pyritään myös tarkastelemaan, onko rahoitus- ja vakuutuskysymykset integroitavissa toisiinsa nykyisten finanssitavaratalojen tuotteiden puitteissa.

4.3

Kuntien rooli rakennetun ympäristön laadun kehittäjänä

Rakennuskannan ja rakennetun ympäristön laatu ymmärretään ja hyväksytään jo yhä useammin alueiden ja seutujen vahvuudeksi, vetovoima- ja kilpailutekijäksi sekä merkittäväksi kehittämisen mahdollisuudeksi.

Rakennetun ympäristön perusratkaisut tehdään kunnissa osana maankäytön ja rakentamisen ohjausta. Siksi on keskeistä, että kunnissa päästään laadun kehittämisessä konkreettisiin kehittämistoimiin.

Konkreettiset toimenpiteet voidaan käynnistää eri tavoin. Rakennetun ympäristön laadun kehittämisprosessin tulee olla kuntien omista tarpeista lähtevää ja vapaaehtoista yhteistoimintaa, kuten esim. paikalliset arkkitehtuuripoliittiset ohjelmat ja strategiat sekä kulttuuriympäristöohjelmat. Parhaimmillaan kehittämisprosessi kytkeytyy osaksi kunnan strategista suunnittelua, kuntastrategiaa tai maankäyttöohjelmaa. Kehittämisprosessissa tulee olla kokonaisvaltainen ote ympäristöön. Strategisissa linjauksissa tulee huomioida niin uudistuotanto, korjausrakentaminen kuin mahdollinen purkamisenkin, katurakentaminen sekä ympäristönhoidon ja kiinteistönpidon ratkaisut. Kehittäminen voidaan myös integroida kaupunkiseutusuunnitelmien toteuttamiseen.

Keskeinen toiminnalliseen laatuun liittyvä tekijä on yhdyskuntarakenteen eheys. Rakennettujen alueiden eheyttä lisäävä täydennysrakentaminen luo edellytyksiä hyvän joukkoliikenteen ja muun palvelutarjonnan ratkaisuille. Täydennysrakentamisella voidaan parantaa rakennetun ympäristön laatua myös lähiympäristön sekä kortteli- ja rakennuskohtaisten näkökulmien kannalta.

Pääasia on saada rakennetun ympäristön laatuun ja arkkitehtuuriin liittyvä informaatio ja kehittämishankkeiden hyvät käytännöt leviämään mahdollisimman laajalle. Parhaimmat tulokset saavutetaan, kun osataan yhdistää luovasti useat toimintaprosessit hyvään laatuun tähtääväksi kokonaisuudeksi. Tällöin eri prosessit antavat tukea toinen toisilleen, esim. rakennusten energiatehokkuuteen tähtäävät parannukset, lähiöuudistukseen liittyvät toimenpiteet, taloyhtiöiden putki- ja/tai julkisivuremontit ja muut vastaavat hankkeet.

Tavoite

Tavoitteena on käynnistää kaupunki- ja kuntakohtaisesti tai kaupunkiseutukohtaisesti keskusteluprosesseja siitä, millaiset toimintatavat ovat omalla alueella luontevia ja tuloksekkaita. Jos ohjelmallinen työskentely tuntuu oikealta etenemistavalta, käynnistetään sellainen. Jos taas hyvien ja innostavien esimerkkien toteuttaminen tuntuu aluksi järkevimmältä, lähdetään toteuttamaan ensin niitä ja sitten niiden perusteella kehitetään toimintaa muihin työskentelytapoihin.

Keskeinen tavoite on, että alusta lähtien saadaan mukaan riittävän monipuolisesti käytännön toimijoita ja kansalaisia, esimerkiksi kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöitä ja rakennus- ja kiinteistöalan järjestöjä sekä asukasjärjestöjä ja esimerkkikohteiden asukkaita.

Päävastuutaho

Hankekokonaisuuden päävastuutaho on ympäristöministeriö ja yhteistyötahoina ARA, Kuntaliitto, Museovirasto, Sitra ja suuret kaupungit.

Toteutus

Työn ensimmäisenä vaiheena selvitetään ja vertaillaan toimintamalleja ja käytäntöjä, miten kunnat ovat strategisissa tavoitteissaan käsitelleet ja painottaneet olemassa olevan rakennetun ympäristön kehittämistä ja erityisesti korjausrakentamisen edistämisen näkökulmaa erityyppisillä alueillaan. Vertailussa arvioidaan erilaisten toimintatapojen ja käytäntöjen vaikuttavuutta ja tuloksellisuutta. Selvityksen pohjalta hahmotellaan selkeitä ja havainnollisia menettelytapoja, joita kunnat voivat soveltaa, kun toteuttavat maankäytön ja rakentamisen ohjausta.

4.4

Energiatehokkuuden parantaminen ja päästöjen vähentäminen rakennuskannassa

Euroopan unionin ilmasto- ja energiapolitiikan keskeiset sitoumukset kohdistuvat päästöjen vähentämiseen, energiatehokkuuden parantamiseen ja uusiutuvien energialähteiden lisäämiseen. Rakennusten käytön osuus on noin 40 % kaikesta energiankäytöstä Suomessa ja noin 30 % kasvihuonekaasupäästöistä.

Hallituksen pitkän aikavälin ilmasto- ja energiastrategiassa asetetaan haastavat tavoitteet mm. energian kulutuksen vähentämiselle rakennuskannan energiatehokkuuden parantamiselle sekä yleislinjaukset toimeenpanolle. Tavoitteet asetetaan vuodelle 2020 siten että ne luovat kestävä pohjan vuodelle 2050 tähtäävälle kehitysuralle. EU:ssa yhteisesti sovitut tavoitteet luovat perustan kansallisille tavoitteille.

Tavoitteiden toteuttamiseksi tarvittavan kattavan toimenpideohjelman laatimista varten työ- ja elinkeinoministeriö on asettanut energiatehokkuustoimikunnan. Strategiassa asetettavat tavoitteet ja toimenpideohjelma muodostavat yhdessä energiansäästö- ja energiatehokkuuden kokonaissuunnitelman. Toimikunta on asettanut neljä jaostoa, joista rakennukset – jaostossa käsitellään mm. kiinteistöjen käyttöä ja ylläpitoa sekä korjausrakentamista. Jaoston puheenjohtajana ja koko toimikunnan

varapuheenjohtajana on toiminut ympäristöministeriön edustaja. Toimikunnan mie-
tinnön määräaika on 30.5.2009.

Ilmasto- ja energiastrategiassa on jatkon osalta seuraava kannanotto: *“Valtioneu-
vosto päättää viimeistään syksyllä 2009 energiatehokkuustoimikunnan ehdotukset saatuaan
energiatehokkuuden toimenpideohjelman käynnistettävistä energiatehokkuustoimista, toimin-
nan organisoinnista ja rahoituksen kohdentamisesta.”*

Korjausrakentamisen strategian toimeenpanossa hyödynnetään energiatehokkuus-
toimikunnan työtä ja keskitytään niihin osa-alueisiin, jotka ovat viranomaisohjauk-
sen kannalta tai muuten vaikuttavuudeltaan merkittäviä, mutta jäävät toimikunnan
työssä vähemmälle tarkastelulle.

Euroopan komissio antoi marraskuussa 2008 ehdotuksen rakennusten energia-
tehokkuusdirektiivin uudistamiseksi. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin
uudelleen laadinnalla pyritään yksinkertaistamaan, selkeyttämään ja parantamaan
direktiivin säännöksiä. Merkittävä muutos on esimerkiksi energiatehokkuuden vä-
himmäisvaatimusten kohdistaminen kaikkien rakennusten laajoihin korjaushank-
keisiin.

4.5

Kosteus- ja homevaurioiden ehkäisy ja korjaaminen

Sisäilman laatu on puutteellinen suuressa osassa rakennuskantaa. Pahimmat sisäil-
maongelmat liittyvät kosteusvaurioihin tai virheellisten ratkaisujen aiheuttamiin
kosteusongelmiin, mutta myös mm. puutteellinen tai väärin toimiva ilmanvaiht-
to tai päästöjä aiheuttavat sisämateriaalit heikentävät sisäilman laatua ja saattavat
aiheuttaa terveysongelmia. Merkittävä osa sisäilmaongelmista liittyy virheellisiin
korjausrakentamiskorjauksiin. Vaikeimmat sisäilmaongelmat liittyvät kunnallisiin
lähipalvelurakennuksiin kuten päiväkoteihin ja kouluihin ja toisaalta pientaloihin.

Valtioneuvosto on helmikuussa 2009 käynnistänyt Valtakunnalliset kosteus- ja
hometalkoot -kampanjan. Sen tavoitteena on kosteus- ja homeongelmien aiheutta-
mien terveyshaittojen ja kansantaloudellisten menetysten vähentäminen sekä uusien
kosteusvaurioiden syntymisen torjuminen uudis- ja korjausrakentamisessa.

Tavoitteet

Hankekokonaisuuden tavoitteena on kartoittaa kosteus- ja homevaurioiden laajuus
ja laatu sekä määritellä tarvittavat ohjauskeinot niiden saamiseksi hallintaan asuin- ja
palvelurakennuksissa.

Vastuutahot

Hankkeen päävastuutaho on STM. Muita vastuutahoja ovat YM, Stakes, Sisäilmayh-
distys, Työterveyslaitos, Kansanterveyslaitos, Kuntaliitto, Omakotiliitto, Kiinteistö-
liitto, TTY ja Rakli.

Toteutus

Sisäilmaongelmien laajuuden ja laadun kartoittamiseksi tehdään ohjaustoimien tar-
kentamisen ja tiedotuksen kannalta tarvittavat selvitykset. Selvitettäviä asioita ovat
mm. kosteus/homevaurion käsitteet (laajuus/sijainti/toistuvuus) sekä kartoitus vau-
rioiden yleisyydestä rakennuskannassa. Selvitysten pohjalta määritellään säädöksiin,
taloudelliseen ohjaukseen sekä informaatio-ohjaukseen liittyvät toimenpiteet.

Hankekokonaisuuden sisältö tarkentuu käynnistetyn kosteus- ja hometalkoot -kam-
panjan valmistelun yhteydessä osana laajempaa kokonaisuutta.

Ikääntyneiden asuinolojen parantaminen ja esteettömyyden edistäminen

Väestörakenteen muutos asettaa merkittävän haasteen kotona asumisen tukemiselle myös asuntojen toimivuuden kannalta. Toimivuuden ja esteettömyyden parantaminen koskee kaikkia rakennustyyppisiä sekä rakennettua ympäristöä. Hissirakentaminen ja liikuntaesteiden poistaminen sekä muut turvallisuutta parantavat ratkaisut ovat keskeisiä kysymyksiä ikääntyneiden kannalta. Kehittämistarpeita on myös hyvinvointiteknologian soveltamisessa, asumista tukevissa palvelutiloissa sekä kiinteistöjen yhteistilojen käytön tehostamisessa. Esteettömyys, toimivuus ja turvallisuus ovat kaikille sopivan hyvän asumisen laadun tunnusmerkkejä.

Tavoite

Tavoitteena on asuinrakennusten ja asuntojen korjaamisen edistäminen ikääntyneille sopivaksi.

Vastuutahot

Hankekokonaisuuden päävastuutahona toimii YM ja yhteistyötahoina ARA, STM, Stakes/KTL, Invalidiliitto, Vanhustyön keskusliitto, TKK/Sotera, Kuntaliitto, Tekes, Helsingin kaupunki, Kiinteistöliitto ja RAKLI, jotka muodostavat hankkeen ohjausryhmän.

Toteutus

Prosessin alussa luodaan yleiskuva rakennetun ympäristön esteettömyydestä ja toimivuudesta sekä tehdään selvitys ”Esteettömyyden tila Suomessa”. Se aloitetaan esiselvityksellä, jossa käydään läpi olemassa oleva tieto ja tutkimukset ja arvioidaan tutkimuksen kriittiset aukkopaidat. Tältä pohjalta laaditaan päävaiheen tutkimussuunnitelma. Tähän sisältyvät ainakin seuraavat näkökulmat: asuntokannan toimivuus ja esteettömyys, asuinkiinteistöjen sisäänkäyntien, porrashuoneiden, yhteistilojen ja pihojen esteettömyys, julkisten ja kaupallisten palvelurakennusten saavutettavuus ja esteettömyys sekä julkisen katu- ja puistomiljöön esteettömyys.

Samanaikaisesti käynnistetään prosessi esteettömyyskartoitukseen ja -luokitusten laatimisen ja käytön edistämiseksi. Tavoitteena on käyttäjälähtöisen esteettömyyskartoitukseen kehittäminen ja kytkeminen kuntoarviointiin, kiinteistöstrategiaan, PTS:ään ja em. liittyvä koulutus. Valmistettava esteettömyyskartoitussmalli on tarkoitettu asuinrakennuksille, esim. asunto-osakeyhtiöiden ja vuokratyhtiöiden käyttöön. Kehittämistyössä hyödynnetään tekeillä olevissa esteettömyysluokitustyössä tuotettuja aineistoja.

Esteettömyys selvityksen pohjalta kehitetään tarvittavia toimenpiteitä, esim. miten ikääntyneiden kotona asumista ja sitä tukevien palvelujen edellytyksiä parannetaan asuntojen korjauksilla ja yhteis- ja palvelutiloja kehittämällä. Hissi- ja siirtolaiteratkaisujen ja -teknologian ja muiden esteettömyyttä ja toimivuutta tukevien ratkaisujen kehittäminen on myös osa toimenpiteitä sekä esteettömän ympäristön suunnitteluohjeiden laatiminen olemassa olevien asuinalueiden kehittämiseksi.

Yhtenä toimenpidekokonaisuutena ovat informaation jakaminen, kuluttaja- ja asukastietoisuuden lisääminen sekä koulutus esteettömyydestä ja asuntojen korjaamisesta suunnittelijoille, rakennusvalvonnalle, järjestöille ja kuluttajille.

Korjausrakentamisen viranomaisohjauksen kehittäminen

Korjausrakentamisen viranomaisohjauksen pohjana ovat ensisijaisesti maankäyttö- ja rakennuslain 13 §, 117 §, 118 §, 119 §, 125 § ja 166 §. Keskeisinä periaatteina säädöksissä todetaan, että varsinaiset rakentamismääräykset koskevat korjaamista *”vain siltä osin, kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan muutettava käyttötapa edellyttävät”* ja että *”muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä”*. Säädösten tulkinnoissa on esiintynyt paikallisten rakennusvalvontaviranomaisten taholta siinä määrin eroavaisuuksia, että tilanne on koettu ongelmallisena. Myös viranomaisten yhteistyössä korjaushankkeissa paikallisella tasolla on parannettavaa.

Tavoite

Käynnistettävän hankekokonaisuuden tavoitteena on tunnistaa nykyisten viranomaissäädösten, korjausrakentamisen käytäntöjen ja olemassa olevan rakennuskannan ominaisuuksien väliset erot ja tehdä esitys säädösten muuttamiseksi tarpeellisilta osin. Kartoituksen pohjalta laaditaan sähköinen tai kirjallinen opasmateriaali rakentamisen viranomaissäädösten (MRL, RakMk, muut rakentamista koskevat normit) tulkintoihin liittyvistä hyvistä käytännöistä. Opasmateriaalin avulla pyritään yhtenäistämään viranomaisten tulkintoja ja sitä kautta edistämään tarkoituksenmukaista korjaamista.

Vastuutahot

Hankekokonaisuutta varten perustetaan ympäristöministeriön toimesta ohjausryhmä, johon kootaan edustajat RTY:stä, Kuntaliitosta, Museovirastosta, Kiinteistöliitosta, Raklista, RIL:stä, Omakotiliitosta ja SAFA:sta. Ympäristöministeriössä materiaalin laatimiseen osallistuvat rakentamisen ja rakennusperinnön hoidon asiantuntijat.

Toteutus

Prosessi jakautuu kahteen vaiheeseen: I säädösten pohjalta tapahtuvaan korjausrakentamisen viranomaisohjauksen hyvien käytäntöjen ja säädösten muutostarpeiden määrittelyyn sekä II ensimmäisen vaiheen tulosten julkaisemiseen ja jalkauttamiseen. Ensimmäisen vaiheen koordinoitua ja varsinaista kirjoittamista varten palkataan projektisihteeri, joka toimii ohjausryhmän ohjauksessa. Ohjausryhmän kuulee tarpeen mukaan rakentamisen eri osa-alueiden asiantuntijoita.

Toisessa vaiheessa laadittava julkaisu suunnataan ensisijaisesti rakennusvalvontaviranomaisille ja muille kunnallisille viranomaisille, suunnittelijoille, rakennuttajille sekä korjausurakoitsijoille.

Opastavassa materiaalissa selvitetään niitä periaatteita, joiden mukaan rakentamisen viranomaissäädöksiä sovelletaan korjausrakentamiseen sekä annetaan esimerkkejä hyvistä ratkaisuista. Ensi vaiheessa keskitytään kartoituksen pohjalta tulkintojen kipupisteisiin (eniten tulkintaeroja aiheuttaneet kohdat) ja niihin liittyviin hyviin käytäntöihin. Prosessissa kartoitetaan myös mahdollisia tarpeita säädösten muuttamiseen tai kehittämiseen.

Opastavan materiaalin laatimisessa tarkasteluun tulevat ainakin seuraavat rakentamisen ominaisuudet:

- Paloturvallisuus
- Rakenteellinen turvallisuus
- Käyttö- ja huoltoturvallisuus
- Kosteusvarmuus
- Ääneneristys

- Sisäilmasto
- Energiatehokkuus
- Vesi ja viemäri
- Esteettömyys
- Suunnittelijapätevyudet

Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen kannalta keskeisiä käsiteltäviä teemoja ovat korjausrakentamisen luvanvaraisuus sekä rakennuskannan ominaispiirteiden huomioiminen. Rakentamismääräysten soveltamisen kannalta keskeinen käsiteltävä teema on, milloin korjaushankkeessa tulee soveltaa uudisrakentamista koskevia määräyksiä. Erityiskysymys on rakennuksen käyttötarkoituksen muutostyöt.

Muusta lainsäädännöstä erityisesti pelastus- ja väestönsuojelumääräykset (SM), työsuojelu ja rakennuksen käyttäjien turvallisuus ja terveys korjauksen aikana (STM:n lainsäädäntö) sekä purkujätteet, ongelmajätteet (ympäristölainsäädäntö) ovat kokonaisuuksia, jotka soveltuvilta osin voidaan aineistossa huomioida.

Ohjeistuksessa voidaan kertoa myös hyvistä käytännöistä liittyen korjausrakentamisen viranomaisohjaukseen kunnissa sekä korjaustyön laatuvaatimuksiin.

Hankkeen ensimmäisen vaiheen tulosten julkaiseminen ja jalkautus tapahtuu toisessa vaiheessa. Julkaisemisen lähtökohtana on verkkojulkaisu ja painettu esite. Verkkojulkaisua on mahdollisuus täydentää hankkeen jatkovaiheessa.

Tulosten jalkauttamisen keskeisenä toimenpiteenä on rakennusvalvontaviranomaisille ja muille kunnallisille viranomaisille, suunnittelijoille, rakennuttajille sekä korjausurakoitsijoille suunnattu koulutus ja tiedotus. Hankkeeseen liittyvä viestintä kytkeytyy lisäksi korjausrakentamisen laajempaan viestintäkampanjaan.

4.8

Korjausrakentamisen materiaalitehokkuuden parantaminen

Materiaalitehokkuuden merkitys kiinteistö- ja rakennusalan ympäristövaikutusten kentässä on tärkeä ja kasvussa. Materiaalien käytön keskeiset ympäristökuormat liittyvät luonnonvarojen kulutukseen, valmistuksen energiankulutukseen sekä rakennusjätteisiin. Viimeisten 15 vuoden aikana korjaus- ja purkujätteiden määrät ovat lisääntyneet, ja tällä hetkellä korjausrakentaminen tuottaa jo valtaosan varsinaisen talonrakentamisen jätteistä. Korjausrakentamisen volyymin lisääntyessä materiaalitehokkuuden merkitys edelleen korostuu. Käytännössä materiaalitehokkuutta voidaan korjausrakentamisessa parantaa ehkäisemällä jätteen syntyä rakennussuunnittelun ja säästävän korjaamisen avulla turhan purkamisen välttämällä, syntypaikkalajittelua edistämällä sekä jätteen hyötykäyttöä lisäämällä.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä -asetukseen sisältyvien, jätteen synnyn ehkäisyä, lajittelua ja hyödyntämistä sekä jätemäärien seurantaan koskevien säädösten täytäntöönpanossa esiintyy puutteita. Lisäksi rakennuslainsäädännön ja jätelainsäädännön soveltamisen rajapinnan harmaalla alueella materiaalitehokkuuteen liittyvät säännökset ovat osin päällekkäisiä, mikä saattaa osaltaan hämärtää eri toimijoiden vastuuta.

Toisaalta rakennusjätteiden jätehuollon taso on parantunut ja hyödyntäminen on kehittynyt suotuisasti erityisesti kiviaines- ja mineraalipohjaisten jätteiden osalta. Samanaikaisesti jätehuollon kiristyneet ympäristönsuojeluvaatimukset ovat nostaneet rakennusjätteiden vastaanottotaksoja ja rakennusjätehuollon kokonaiskustannuksia.

Materiaalikäytön yleiseen tehostamiseen liittyviä toimintoja ollaan keskittämässä Motivaan. Materiaalikäytön tehostamistoimien suunnittelussa tarvitaan tietoa

korjausrakentamisen materiaalivirroista suhteessa materiaalien kokonaiskäyttöön rakennuksen elinkaaren aikana.

Tavoite

Hankekokonaisuuden tavoitteena on edistää korjausrakentamisen materiaalitehokkuutta. Käynnistettävien selvitysten pohjalta tavoitteena on tehdä ehdotuksia ja suosituksia materiaalien käytön tehokkuutta estävien pullonkaulojen poistamiseksi ja valtakunnallisen jätesuunnitelman tavoitteiden saavuttamiseksi rakennusjätteiden osalta kuten:

- tarpeista muuttaa lainsäädäntöä
- taloudellisista ohjaustoimista,
- alan tietotaidon parantamisesta
- informaatio-ohjauksesta sekä
- viranomaistoiminnan kehittämisestä.

Vastuutahot

Perustetaan hankekokonaisuudelle ohjausryhmä, jossa edustettuna: YM/YSO, YM/RYMO, RAKLL, RT, Syke, YTV, Kuntaliitto, Motiva, Suomen Luonnonsuojeluliitto, VTT ja alueelliset ympäristökeskukset.

Toteutus

Hankekokonaisuuden ensimmäisessä vaiheessa teetetään asiantuntijaselvitys korjausrakentamisen jäte- ja materiaalihuollon ja sen ohjausjärjestelmän toimivuudesta sekä kehittämistarpeista ja -keinoista. Selvitystyössä tarkastellaan mm. seuraavia asioita:

- Korjausrakentamisen materiaali- ja jätehuollon toteutunut ja ennustettu kehitys, sille asetetut tavoitteet sekä niiden merkitys materiaalien kokonaiskulutuksessa
- Selvitys MRL:n, MRA:n, jätelain ja rakennusjätepäätöksen korjausrakentamisen jäte- ja materiaalihuollon järjestämistä koskevien vaatimusten huomioon ottamisesta
- Korjausrakentamisen materiaalitehokkuuteen liittyvät esteet
- Kuntien rakennusvalvonta- ja ympäristöviranomaisen yhteistyön toimivuus rakentamisen jätehuollon osalla
- Jättemaksujen ohjausvaikutus rakennusmateriaalien käytössä sekä rakennusjätteen lajittelussa ja hyödyntämisessä.

Selvitysten pohjalta määritellään tarpeet säädösten kehittämiselle sekä taloudellisen ohjauksen ja informaatio-ohjauksen kehittämiselle. Hankekokonaisuuden tuloksia voidaan hyödyntää seuraavissa ympäristöhallinnon vastuulla toteutettavissa hankkeissa:

- Valtakunnallisen jätesuunnitelman täytäntöönpano
- EU:n uuden jätedirektiivin täytäntöönpano
- Jätelain kokonaisuudistuksen valmistelu
- Alueellisten jätesuunnitelmien rakennusjätteitä käsittelevien osien valmistelu.

Rakennuskantaan liittyvien seurantajärjestelmien kehittäminen

Rakennuskannan ja kulttuuriympäristön tilan seurantavastuu on jakautunut kunnille, maakunnan liitoille ja eri valtiotoimijoille. Sen kustannustehokas järjestäminen edellyttää koordinaatiota.

Rakennuskantaa ja sen ominaisuuksia, kiinteistönpidon työkaluja (mm. kuntoarviot ja -tutkimukset), sekä kulttuuriympäristöä koskevan tiedon hallintaan on syntynyt sisällöllisesti ja alueellisesti vaihtelevia järjestelmiä ja tehtäviä, ja eri hallinnonalat ja toimijat tekevät osin päällekkäistä työtä. SYKEN tietojärjestelmien mahdollisuuksia ei ole täysin hyödynnetty.

Ilmastonmuutoksen hillitsemiseen sekä siihen sopeutumiseen liittyvät tietotarpeet lisäävät rakennuskantaa koskevan kuntotiedon saatavuuden ja ajantasaisuuden vaatimuksia. Yhdessä ajankohtaisen kehittämistyön, kuten ympäristöhallinnon karttapalvelun ja paikkatiedon kehittäminen, ARAn kehittämiskeskusroolin vahvistaminen ja valtakunnallisen inventointijärjestelmän (Museovirasto) kehittäminen, kanssa nämä luovat toimintaympäristön, jossa rakennuskannan ja kulttuuriympäristön tilan seuranta voidaan järjestää niin, että toimintojen päällekkäisyys vähenee, alueellisten toimijoiden tehtävät selkiintyvät ja nykyisten aineistojen käytettävyyden parane.

Taustaksi on tehty selvitys lainsäädännön ja kansainvälisten sopimusten asettamista seurantavelvoitteista sekä ympäristöhallinnon ja Museoviraston yhteistyönä mm. aineistojen ajanmukaistamisen, tietojärjestelmien yhteensovittamisen ja yhteistyösopimusten osalta. Seurannan järjestäminen edellyttää rakennuskohtaisen pysyvän tunnisteen käyttöönottoa.

Tavoite

Tavoitteena on järjestää rakennuskannan ja kulttuuriympäristön (pl. muinaisjäännökset) seuranta eri hallinnonalojen yhteistyönä niin, että eri hallinnonalojen toimet sekä aluehallinnon, SYKEN ja ARAn tehtävät tukevat toisiaan, sekä edistää tuottavuutta ja kustannustehokkuutta korjausrakentamisessa ja kulttuuriympäristön hoidossa.

Vastuutahot

Hankekokonaisuuden päävastuutahona on ympäristöministeriö ja yhteistyötahoina Väestörekisterikeskus, Tilastokeskus, ARA, Museovirasto ja SYKE.

Toteutus

Hankekokonaisuutta varten perustetaan työryhmä, jonka tehtävänä on:

- toimia rakennuskanta- ja kulttuuriympäristötietoa ja tilan seurantaan käsittelevänä poikkialueellisena yhteistyöryhmänä ja koordinoita seurannan kehittämishankkeita,
- tunnistaa hallinnonalojen väliset yhteistyötarpeet ja tehdä esitykset tarvittavista toimenpiteistä,
- arvioida kulttuuriympäristötiedon ja nykyisten rekisteritietojen käyttökelpoisuutta korjausrakentamisen seurannan kannalta ja edistää rakennuskannan kunto- ja ominaisuustiedon yhteensopivuutta,
- edistää kulttuuriympäristöä ja korjausneuvontaa koskevien tehtävien ja vastuiden selkeyttämistä,
- tunnistaa rajapinnat yhdyskuntarakenteen, kaavoituksen ja luonnonsuojelun seurantajärjestelmien kanssa.

Selvitykset erillisinä toimeksiantoina:

- a) seurannan tavoitetasen määrittäminen huomioon ottaen lainsäädäntö ja kv-sopimukset, rakentamisen ohjauksen ennakointi ja tietotarpeet sekä energiansäästövaatimukset ja niistä johtuvat tieto- ja seurantarpeet
- b) selvitys päivittyvän tiedon takaisinsyötön mahdollisuuksista valtakunnallisiin perusrekistereihin, yhteys rakennushistoriaselvityksiin, kuntoarviointeihin ja -tutkimuksiin sekä energiakatselmuksiin.
- c) selvitys suojeltujen kohteiden määrästä, sijainista ja ominaisuustiedoista sekä tiedon saatavuudesta.
- d) kartoitus mahdollisuuksista avata rekisterien tietosisältö yhteiskäyttöön
- e) työryhmän tunnistamat lisäselvitystarpeet.

4.10

Korjaamista ja ylläpitoa koskevan tiedon saatavuuden ja korjausneuvonnan edistäminen

Korjausrakentamisen lisääntyessä keskeisiä haasteita on korjausrakentamista ja rakennusten ylläpitoa koskevan tiedon saatavuuden parantaminen. Toisin kuin uudisrakentamisessa, korjaamisesta luotettavaa tietoa tarvitsevat myös ei-ammattilaiset kuten kiinteistönomistajat, asukkaat ja muut käyttäjät. Tällä hetkellä korjaustieto on hajallaan ja laadultaan hyvin vaihtelevaa. Korjausneuvontaa antavia tahoja on jo olemassa, mutta niiden toiminta ei kaikilta osin ole vakiintunutta. Lisäksi neuvonnan alueellisessa ja sisällöllisessä kattavuudessa on puutteita.

Tavoitteet

Tavoitteena on varmistaa luotettavan korjaustiedon saatavuus toteuttamalla luotettava ympäristöhallinnon verkkopalveluun tukeutuva portaali ja siihen tukeutuen vahvistaa olemassa olevaa korjausrakentamisen neuvontaverkoston. Näitä tukemaan tavoitteena on lisäksi käynnistää valtakunnallinen puhelinneuvonta.

Vastuutahot

Hankekokonaisuuden päävastuutahot ovat ympäristöministeriö ja ARA, yhteistyötahoja Kiinteistöliitto, Rakli, Rakennusteollisuus RT, Rakennustieto, Kuntaliitto ja Museovirasto.

Toteutus

Työssä analysoidaan nykyisen neuvontaverkoston ja korjaustiedon alueellinen, sisällöllinen ja resurssien kattavuus sekä neuvontaan liittyvät kehitys- ja koulutustarpeet. Tämän pohjalta tehdään esitys valtakunnallisen neuvontapalvelun ja korjausrakentamisen portaalin järjestämiseksi sekä tiedotuksen ja materiaalityönsäntönsä kehittämiseksi. Lisäksi suunnitellaan yhdessä neuvontaorganisaatioiden kanssa valtakunnallisen yhteistyön muodot ja tehdään esitys osaamisen ylläpidosta ja koordinoinnista. Tulokset jalkautetaan neuvontaorganisaatioiden kautta, yhteisten koulutuspäivien avulla sekä viestinnän keinoin.

Hankekokonaisuus kytkeytyy läheisesti korjausrakentamisen viestintään (kts. luku 6).

Korjausrakentamisen osaamisen lisääminen

Korjausrakentamisen koulutuksen ja tutkimuksen kehittämisessä peruslähtökohtina tulee olla osaamisen varmistaminen ja uuden teknologia-alan avaaminen. Koulutuksen järjestäjien ja korkeakoulujen työelämäyhteyksien parantaminen korjausrakentamisen koulutuksessa ja koulutuksen laadun kohottaminen on keskeistä.

Ammatillisella koulutuksella on myös alueellinen työelämän kehittämistehtävä. Työelämän ja koulutuksen järjestäjien yhteistyötä tarvitaan muun muassa koulutuksen määrän ja laadun ennakointia suoritettaessa. Oppilaitoksilla on työnantajina vastuu mm. opettajien täydennyskoulutuksen tarjoamisesta, täydennyskoulutuksen tarjoamisesta, kehittämisestä ja kustannuksista. Korkeakoulut päättävät itsenäisesti autonomiansa puitteissa antamansa koulutuksen sisällöistä. Työ- ja elinkeinoelämä edustajat voivat vaikuttaa koulutustarpeista ja koulutuksen sisällöistä käytävään keskusteluun mm. osallistumalla korkeakoulujen hallintoelinten ja neuvottelukuntien toimintaan.

Rakennusalan koulutusta ja opetussisältöjä koordinoi mm. koulutustoimikuntajärjestelmä. Koulutustoimikuntien sihteeristö koostuu Opetushallituksen asiantuntijoista. Jäsenistö edustaa laajasti työelämää ja sidosryhmiä. Toimikunta asetetaan kolmen vuoden määräajaksi. Rakentamista ja korjausrakentamista edustavat lähinnä rakennusalan ja talotekniikka-alan koulutustoimikunnat.

Koulutustoimikuntien tehtävänä on käsitellä koulutusaloittaisia kysymyksiä. Koulutustoimikunnan tehtävämäärittely kattaa seurannan, arvioinnin, ennakoinnin ja ehdotusten tekemisen osalta koko myös korkean asteenkoulutuksen mutta vain ammatillisten peruskoulutuksen opetussuunnitelmien perusteet ja näyttötutkintojärjestelmän mukaiset tutkintojen perusteet käsitellään koulutustoimikunnassa.

Tavoitteet

Korjausrakentamisen osaamista edistävän hankekokonaisuuden tarkoituksena on lisätä korjausrakentamisen näkökulman huomioon ottamista kattavasti rakennus- ja kiinteistöalan eri koulutusasteissa, jo alalla toimivan (ml. opettajat) työvoiman täydennys- ja lisäkoulutuksessa sekä koulutuksen työelämäyhteistyössä.

Näiden tavoitteiden toteuttamiseksi esitetään seuraavia toimenpiteitä. Osa toimenpiteistä on jaoteltu koulutusasteen mukaan, niiden toisistaan poikkeavan luonteen vuoksi.

Opetussuunnitelmissa tulee ottaa huomioon korjausrakentamisen tarpeet päivitetäessä rakennusalan toisen asteen koulutuksen tutkinnon perusteet ja kun ammatti- ja korkeakoulut ja yliopistot uudistavat koulutusohjelmiansa sisältöjä.

Koulutuksen ja työelämän tiivis yhteistyötä tiivistetään hyödyntämällä korjausrakennustyömaita aktiivisemmin oppimisympäristöinä.

Opettajien korjausrakentamisen osaamisen varmistamiseksi toimenpiteet kohdistuvat oppilaitoksiin eri tavoin niiden erilaisen luonteen vuoksi. Toisen asteen opettajien täydennyskoulutukseen on luotava korjausrakentamisen koulutustarjontaa. Korkeakoulujen opettajien korjausrakentamisen osaamiseen on kiinnitettävä huomiota kohdentamalla siihen resursseja. Opettajien osaaminen kehittyy myös tutkimus- ja kehittämishankkeiden kautta. Kaikilla koulutustasoilla osaamista vahvistetaan kiinteällä työelämäyhteistyöllä. Korjausrakentamisen toimenpideohjelman hankkeita toteutetaan siten, että alan opettajat ovat mukana yhteistyössä ja informoituja kehittämistyöstä ja alan muutoksista.

Työelämässä olevien korjausrakentamiseen suuntautuvan jatko- ja täydennyskoulutuksen asema on turvattava. Toisen asteen koulutuksen saaneiden työntekijöiden täydennyskoulutuksen sisällöissä on huolehdittava, että korjausrakentamisen näkökulma otetaan huomioon (mm. näyttötutkintojen perusteet). Rakennus- ja kiinteistöalalla toimihenkilötehtävissä toimivien osalta on huolehdittava erillisten korjausrakentamisen huomioon ottavien täydennyskoulutusohjelmien hankkimisesta ja tarjonnan kehittämisestä yhteistyössä korkeakoulujen kanssa. Näihin liittyen tulee huolehtia korjausrakentamisen pätevyyksien toteamisen edistämisestä.

Korjausrakentamiseen erikoistuminen ammattikorkeakouluissa tulee olla mahdollista mm. huolehtimalla että näiden ammattikorkeakoulujen eräänä suuntautumisvaihtoehtona olisi korjausrakentaminen.

Vastuutahot

Opetusministeriö, Opetushallitus, rakennusalan ja talotekniikka-alan koulutustoimikunnat jäsenyhteisöineen, oppilaitokset, RT, Rakli, Kiinteistöliitto, ympäristöministeriö.

Toteutus

Korkeakoulut laativat osana korkeakoululaitoksen rakenteellista kehittämistä uudet strategiat vuoteen 2010 mennessä. Strategiatyössä kehitetään myös korkeakoulujen profiloitumista ja työnjakoa. Korjausrakentaminen on osa tehtävää strategiatyötä.

Ammatillisen perus- ja lisäkoulutuksen osalta koulutustoimikunta käsittelee kaikki tutkinnon perusteet, seuraa tavoitteiden toteuttamista ja tekee kehittämissuhteita. Koulutustoimikunta koordinoi ja seuraa myös korkeakoulujen korjausrakentamisen tavoitteiden toteuttamista sekä tekee kehittämissuhteita. Koulutustoimikunnan toimintasuunnitelmaan sisällytetään edellä mainitut tavoitteet ja tehtävät.

4.12

Korjausrakentamisen prosessien ja sopimustekniikan kehittäminen

Korjaushankkeille on ominaista, ettei tarvittavia toimenpiteitä voida aina etukäteen tarkasti määrittää. Korjausrakennuttamiseen, -suunnitteluun ja -rakentamiseen tarvitaan sen vuoksi joustavia hankinta-, toteutus- ja sopimusmenettelyjä sekä -asiakirjoja, jotka ottavat huomioon korjausrakentamisen erityispiirteet ja soveltuvat kulloinkin kyseessä olevaan korjaushankkeeseen. Hankkeissa tilaajaa edustaa usein isännöitsijä tai rakennuttajakonsultti. Merkittävä osa korjaushankkeista on kooltaan pieniä ja kuluttajalähtöisiä, mikä muodostaa lisähaasteen sopimusmallien käytettävyydelle.

Tavoitteet

Toimenpidekokonaisuuden tavoitteena on kehittää korjaushankkeisiin soveltuvia sopimusmalleja ja hankintamenettelyjä niin ammattilaisten kuin maallikkotilaajienkin käyttöön. Tavoitteena on helpottaa suunnittelu-, rakennuttamis- ja korjauspalveluiden tilaamista, varmistaa haluttujen tulosten saavuttaminen ja pienentää hankintaan liittyviä riskejä. Lisäksi tavoitteena on, että tilaaja ymmärtää rakennuttamisen, suunnittelun ja ammattitaitoisten toteuttajien merkityksen hankkeen onnistumisen kannalta sekä oman roolinsa ja vastuunsa suhteessa näihin. Yritykset ja kuluttajat tarvitsevat omat versionsa sopimusmalleista.

Vastuutahot

Hankekokonaisuuden vastuutahoina ovat Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI, Suomen Kiinteistöliitto ja Rakennusteollisuus RT sekä yhteistyötahoina, Omakotiliitto, Isännöintiliitto, Kuluttajavirasto ja ympäristöministeriö.

Toteutus

Toimenpiteet hankintamenettelyjen, -prosessien ja sopimustekniikan kehittämiseksi ovat:

- Korjausrakentamisen suunnittelu-, projektinjohto- ja toteutuspalveluiden hankintamenettelyiden sekä sopimusmallien kehittäminen (mm. tarjouspyyntö-, tarjous- ja sopimusmallit)
- Korjausrakentamisen verkottuneiden suunnittelu- ja toteutuspalveluiden hankinta- ja sopimusmenettelyiden ja -mallien kehittäminen
- Mallien kehittäminen korjaushankkeiden valmisteluun ja päätöksentekoon (asunto-osakeyhtiöt, vuokrataloyhtiöt ja kiinteistöyhtiöt)
- Elinkaarivastuuta korostavien elinkaarimallien ja muiden innovatiivisten hankintamenettelyiden kehittäminen korjausrakentamisen tarpeisiin
- Ryhmäkorjausmenetelmien kehittäminen

Korjausrakentamisen prosessien ja sopimustekniikan kehittämisessä hyödynnetään jo olemassa olevia, uudisrakentamisen sopimustekniikkaa kehitettäessä luotuja yhteistyöverkostoja. Näin varmistetaan se, että kehitetyt prosessit ja sopimusmallit saavat alan toimijoiden hyväksynnän ja ovat näin ollen heti laajasti käyttöön otettavissa. Kuluttajalainsäädäntö on huomioitava kuluttajia varten kehitettävissä malleissa. Niiden pohjana voidaan käyttää yrityksille kehitettyjä sopimusmalleja.

4.13

Korjauspalvelujen kehittäminen

Korjaustoimenpiteiden ja -palvelujen kirjo on laaja. Ne kattavat eriasteisten vaurio- korjausten ohella mm. ajanmukaistamisen, energiatehokkuuden ja esteettömyyden parantamisen, käyttötarkoituksen muutokset sekä lisä- ja täydennysrakentamisen. Korjaaminen on monimuotoisempaa, käyttäjälähtoisempää ja käytännönläheisempää toimintaa kuin uudisrakentaminen.

Alan toimijakenttä on hajanainen; korjauspalveluyritykset ovat pääosin pieniä, niitä on paljon ja osaaminen hyvin vaihtelevaa. Kysynnän näkökulmasta korjaussuunnittelun ja -palvelujen hankkiminen on hankalaa.

Asiakkaan kannalta hankinnan taloudellisuus, helppous ja riskittömyys sekä mahdollisimman vähäiset häiriöt kiinteistön käytölle ovat keskeisiä kysymyksiä. Elinkaarinäkökulma ja energiatehokkuus ovat niin ikään tärkeitä. Asiantuntija- ja konsulttipalvelut kuten erilaiset selvitykset, kartoitukset, suunnittelu- ja rakennuttamispalvelut ovat keskeisiä korjaushankkeiden onnistumisen kannalta. Korjaamiselle luonteenomaista on, että suunnittelu- ja asiantuntijapalvelut limittyvät usein toteutuspalvelujen kanssa.

Korjausrakentamisen hajanaisilla markkinoilla kysynnän ja tarjonnan on usein vaikea löytää toisiaan. Pienissä korjausurakoissa tarvetta olisi yhden luukun korjauspalveluille.

Korjauspalvelujen kysynnän ja tarjonnan vuorovaikutuksen lisäämiseksi ja palvelukonseptien kehittämiseksi on käynnistynyt mm. Tee parannus -ohjelma, jonka tavoitteena on edistää energiatehokasta korjausrakentamista taloyhtiöissä.

Tavoitteet

Hankekokonaisuuden tavoitteena on

- edistää asiakaslähtöisten korjausrakentamisen asiantuntija-, konsultti- ja toteutuspalvelujen ja palvelukonseptien kehittymistä
- edistää korjausrakentamisen elinkaaripalveluiden ja -vastuunjaon kehittymistä
- edistää korjauspalvelujen verkottumista
- levittää hyviä korjauspalvelukäytäntöjä ja -konsepteja ja pienentää korjaamiseen liittyviä riskejä
- korjauspalvelujen kysynnän ja tarjonnan kohtauspaikkojen synnyttäminen.

Vastuutahot

Hankekokonaisuuden päävastuutaho on Rakennusteollisuus RT. Yhteistyötahoja ovat Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI, Suomen Kiinteistöliitto, Tekes, Sitra, Omakotiliitto, Isännöintiliitto, ATL, SKOL, Talotekniikkainstituutti, LVI-Talotekniikkateollisuus, RIL ja ympäristöministeriö.

Toteutus

Hankkeessa luodaan korjausrakentamiselle kehittämis- ja osaamisympäristö, jossa osallistetaan ja sitoutetaan eri toimijat omilla ehdoillaan rakennetun ympäristön kehittämiseen. Keskeisenä haasteena on löytää keinoja, joilla hyvin erilaiset tahot voivat kytkeytyä mukaan (etenkin kunnat, taloyhtiöt, pk-yritykset). Myös korjauskonseptien kehittäminen, alan yritysten verkostoituminen ja sitä kautta palvelutarjonnan lisääminen ja monipuolistaminen on yksi kehittämisen painopisteitä.

Korjausrakentamisen kehittämis- ja osaamisympäristön toimivuuden onnistumisen takaamiseksi tarvitaan hyvin suunniteltua ja toimivaa viestintää ja vuorovaikutusta hankkeiden välillä, ammattilaisten kesken sekä korjauspalveluiden tilaajien ja korjattavien tilojen käyttäjien kanssa.

Kehittämis- ja osaamisympäristöön liittyvä palveluportaali tarjoaa tietoa palveluiden kysynnästä ja tarjonnasta sekä mahdollisuuden uusien palvelukonseptien pilotointiin. Kehittämistyössä selvitetään, minkä tyyppisille palveluille on todellista kysyntää. Näin varmistetaan uusien palveluiden käyttäjälähtöisyys.

Hankekokonaisuuden toimintakokonaisuuteen kuuluvat mm.

- kysynnän ja tarjonnan kohtauspaikkoina toimivat korjausrakentamisen seminaarit
- korjausrakentamisen parhaiden käytäntöjen inventointi
- korjausrakentamisen tieto- ja palveluportaalin ideointi ja toteutus
- alueellinen info- ja teemakiertue ja alueellisten toimijoiden verkottaminen
- kilpailupromootiot sekä korjausprosessin ammattilaistiimeille että taloyhtiöille

Mukaan kytketään mahdollisimman laajasti käytännön kohteita, joista viestitään monikanavaisesti portaalia hyödyntäen maanlaajuisesti. Alueellisissa teemakiertueissa yhdistetään eri osapuolten tarpeet ja alueelliset resurssit. Kiertueen kohderyhmänä ovat taloyhtiöiden osakkaat ja asukkaat sekä taloyhtiöille erilaisia palveluja tarjoavat yritykset. Kiertue palvelee myös korjausrakentamisen T&K&I-toiminnan sekä Tekesin ja Sitran ohjelmien tulosten maastoutusta.

5 Korjaamiseen ja kiinteistönpitoon liittyvä tutkimus ja kehittäminen

Rakennusten ja rakennetun ympäristön toimivuuden ja laadun varmistaminen ja kehittäminen vastaamaan tulevia tarpeita edellyttää aktiivista tutkimus- ja kehitystoimintaan. Tutkimuksen tulee olla soveltavaa ja käytännönläheistä eli hyödyntää perustutkimuksen tuloksia. Tutkimustulosten tulee palvella rakennusten ja tilojen korjaamista ja uudistamista mahdollisimman tehokkaasti. Tutkimus tukee sisällöltään korjausrakentamisen strategian toimeenpanoa.

5.1

Rakennuskannan tila, toimivuus ja palvelukyky

Rakennusten korjaustarpeen hallinta on yksi korjausrakentamisen keskeisimmistä haasteista. Korjaustarpeen hallinta merkitsee oikea-aikaisten vauriokorjausten lisäksi mm. tilojen palvelukyvyn ja toimivuuden, laatu- ja varustetason sekä energiatehokkuuden ja käyttöiän tarkastelua. Päästäessä oikea-aikaiseen ja -oppiseen ylläpitoon ja korjaamiseen perusparantamisen merkitys kasvaa verrattuna vauriokorjauksiin.

Suurimmat korjaustarpeet liittyvät tulevaisuudessa rakennusten energiatalouden parantamiseen, kosteusvaurioiden ja niiden aiheuttamien terveyshaittojen korjaamiseen, putkistokorjauksiin, julkisivujen korjaamiseen (mukaan lukien ikkunat ja parvekkeet) sekä rakennusten esteettömyyden parantamiseen.

Rakennusten energiatalouden parantamiseen tulee kehittää kustannustehokkaita ja toimivia ratkaisuja (julkisivut, ikkunat, ilmanvaihto, käyttövesi, kiinteistösähkö, uusiutuviin energialähteisiin perustuvat lämmitysratkaisut). Myös vaurioitumiselta suojaavia ja siten raskaiden korjausten tarvetta vähentäviä tekniikoita tulisi kehittää ja ottaa käyttöön. Kosteusvaurio- ja terveyshaittakorjausten nykyistä parempi onnistuminen edellyttää tutkimusta vaurioiden ja niiden syiden tunnistamisesta, toimivista korjaustavoista sekä terveyshaitan todentamisen menetelmistä ja kriteereistä. Putkistokorjausten osalta tarvitaan tutkimusta mm. kevyiden pinnoituskorjausten soveltavuudesta ja pitkäaikaistoimivuudesta sekä korjausten teollistamisesta ja työmaatoteutuksen rationalisoinnista.

Asuinkiinteistöissä tehtävien suurten korjausten (eräät kosteusvauriot, putkistot, hissit) toteuttamista tulisi edelleen rationalisoida ja kehittää niitä varten innovatiivisia toimintaprosesseja, asiakaslähtöisiä tuotteita, palveluja ja asukasystävällisiä tuotantoprosesseja. Uusilla teknologiasovelluksilla voidaan ratkaista monia korjausrakentamisen ongelmia, mm. suojaamiseen, pintavaurioiden korjauksiin ja puhdistettavuuteen liittyen. Päätöksenteon pohjaksi tulee kehittää elinkaarikustannuksiin ja -vaikutuksiin pohjautuvia menettelyjä investointikustannusten tarkastelun sijaan.

5.2

Toimivat korjaushankkeiden toteutusmallit

Korjaustoiminnan aktivoitumista ja hankkeiden valmistelua tulee tukea kehittämällä asukkaille ja isännöitsijöille käytännönläheisiä apuvälineitä ja ohjeistusta mm. kuntotutkimusten teettämisestä sekä korjaushankkeen valmistelua ja läpiviemistä varten. Nämä ovat hyvin soveltuvia uusien havainnollistamismenetelmien käyttökohteita.

Korjausrakentamisen käyttäjälähtöisyyden ja kustannustehokkuuden parantaminen edellyttää uusien innovatiivisten toimintaprosessien, liiketoimintamallien, toimitusketjujen sekä räätälöitävien, nopeiden ja häiriöttömien teollisten ratkaisujen kehittämistä ja jalkauttamista käytäntöön. Tietotekniikan hyödyntäminen on tässä keskeinen keino.

Kynnystä uusien teknisten ratkaisujen ja toimintatapojen käyttöönottoon voidaan madaltaa koerakentamisen keinoin. Näin voidaan edistää esimerkiksi energia- ja materiaalitehokkaiden korjausratkaisujen käyttöönottoa. Samoin voidaan demonstroida edistää mm. lähiöiden viihtyisyyden parantamista, alueellisen energiahuollon järjestämistä ja täydennysrakentamista (esimerkiksi tilaelementtiratkaisut, yhteistilojen käytön tehostaminen) sekä alueellisten korjaushankkeiden hankinta- ja toteutusmenettelyjä.

5.3

Elinympäristö ja ylläpitokulttuuri

Korjausrakentamisella parannetaan elämisen ympäristöä. Tähän kytkeytyy täydennysrakentamiseen liittyvä tutkimus jossa selvitetään mm. ihmisten kokemuksia ja käyttäytymistä rakennetussa ympäristössä mukaan lukien elämyksellisyys ja esteettisyys sekä rakennusperinnön vaaliminen. Tähän liittyy myös rakennusten ja rakennetun ympäristön viihtyisyyden, sosiaalisten ja imagollisten kysymysten vaikutus ihmisten asenteisiin (esimerkiksi valinnat säilyttämisen ja uudistamisen välillä). Korjausrakentamisen avulla tapahtuvat erityisryhmien kuten maahanmuuttajien asumisratkaisut sekä lähiöiden elinvoimaisuuden kehittäminen ovat tärkeitä tutkimuskohteita.

Rakennuskannan vajaakäyttö tyhjiilleen jäävien asuntojen ja muiden tilojen myötä on ongelma, johon voidaan löytää ratkaisuja tutkimuksen keinoin. Rakennukset ovat keskeinen varallisuuden muoto, ja tutkimusta tarvitaan myös omaisuuden tehokkaaseen hallintaan ja käyttöön (asset management).

5.4

Korjausrakentamisen ohjausta ja toteutusta tukevat toiminnot

Keskeisiä tutkimuskohteita ovat korjausrakentamisen strategiset kysymykset, toimintaympäristön muutokset ja niiden aiheuttamat vaatimukset viranomaistoiminnoille, koulutukselle ja palvelujen kehittämiselle. Päästöjen vähentämisen sekä ilmastonmuutoksen hillinnän ja kielteisten vaikutusten vähentämisen vaatimukset korjaamiseen ovat merkittäviä tutkimuskohteita. Nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain kehittämistarve kasvavaa korjausrakentamista ja sen ohjausta ja valvontaa ajatellen tulee tutkia.

Myös korjausrakentamisen taloudellisten tukitoimenpiteiden määrittäminen edellyttää tutkimustietoa. Korjauskustannukset tulevat yhä useammin ylittämään asukkaiden maksukyvyyn. Energiatalouteen liittyvän korjaamisen vauhdittaminen edellyttää myös tutkittua tietoa päätöksenteon pohjaksi.

Sekä yhteiskunnan että alalla toimivien yritysten kannalta on tärkeää, että korjausrakentamisen määrien, kustannusten ja hintojen tilastointi saatettaisiin uudisrakentamista vastaavalle tasolle. Päätöksenteko sekä julkishallinnossa että yritysmaailmassa edellyttää nykyistä parempaa tietoa niin rakennuskannasta, sen tilasta sekä korjaustoiminnan vuosittaisesta kokonaismäärästä ja kohdentumisesta sekä korjaustoimenpiteittäin että rakennustyypeittäin. Päästötavoitteiden saavuttamiseen liittyvien toimenpiteiden ja niiden vaikutusten seuranta on uusi tärkeä mittari.

Korjausrakentamiselle luonteenomainen kertarakennuttajapohjainen toiminta edellyttää rakennuttamis-, projektinjohto- ja suunnittelupalveluiden kehittämistä. Päätöksentekoon liittyvät kysymykset, mm. ratkaisuvaihtoehtojen tuottaminen sekä hankkeen riskien hallinta ovat teemoja, joiden tulee olla mukana prosesseja kehitettäessä.

5.5

T&K -toiminnan organisointi ja resurssointi

Rakennettuun ympäristöön ja korjausrakentamiseen liittyvä tutkimus- ja kehitystyö on maassamme ollut perinteisesti vähäistä. Keskeisten rahoittajien kuten Suomen Akatemian ja Tekesin kiinteistö- ja rakennussektorille suuntaama tutkimusrahoitus on pääsääntöisesti kohdistunut uudisrakentamisen teemoihin. Vuoden 2009 alussa Tekes on kuitenkin käynnistämissä Rakennettu ympäristö -tutkimusohjelman, jonka painopiste on korjausrakentamisessa.

Kun korjausrakentamisen t&k-hankkeissa hyödyn saajina ovat käyttäjät ja yksityiset kiinteistönomistajat, monet merkittävät hankkeet jäävät yritysten kiinnostuksen ulkopuolelle. Toisaalta yksittäisten toimijoiden, asunto-osakeyhtiöiden tai korjauksia tekevien pienyritysten ei ole mahdollista käynnistää merkittäviä kehityshankkeita. Näillä ehdoilla korjausrakentamisen hyvin soveltavat ja usein myös käytännönläheiset hankkeet eivät usein löydä rahoitusta. Järjestötasollakaan kiinteistöala ei ole Suomessa toistaiseksi organisoitunut niin, että sillä olisi resursseja rahoittaa alan kannalta tärkeitä t&k-hankkeita. Vireillä oleva alan strategista huippuosaamista edistävä RYM-SHOK -prosessi muuttanee tässä suhteessa tilannetta.

Korjausrakentamisen tutkimuksen ja kehittämisen ja alan opetuksen henkilöresurssit ovat niin ikään heikot. Tietävästi missään tiedekorkeakoulussa ei ole virkaa, jonka tehtäväksi olisi määritelty korjausrakentamisen tutkimus tai opetus, vaikka tämän rakentamisen sektorin tuotannon arvo on lähes puolet koko talonrakentamisesta. T&k-toiminnan vähäisen rahoituksen johdosta alalla on niin ikään vain niukasti korkeatasoiseen kehittämistyöhön soveltuvaa tutkijakuntaa. Osaavan opettaja- ja tutkijakunnan kasvattaminen tapahtuu tutkimusrahoitusta kasvattamalla.

Korjausrakentamiseen ohjattavat tutkimuspanostukset voidaan saavuttaa nopeasti takaisin säästöinä ja erilaisten rakennettuun ympäristöön liittyvien tavoitteiden saavuttamisena. Välittöminä hyötyinä ovat mm. korjausten ja kunnossapidon suunnittelun ja toteutuksen laatuun, oikeiden korjaustekniikoiden käyttöön, kustannustehokkuuteen ja toteutuksen läpimenon nopeutumiseen ja päästöjen vähentämiseen liittyvien tavoitteiden edistyminen. Välillisiä hyötyjä ovat asumis-, työ- ja vapaa-ajan ympäristöjen viihtyisyyden, terveellisuuden ja turvallisuuden sekä elinkaarivaikutusten paraneminen. Meillä on jatkossa tulevaisuuden tarpeita vastaavat tilat ja koko

rakennettu ympäristö. Välillisenä hyötynä on myös valtion suoralla tuella tehtävien toimenpiteiden tehostuminen ja tukitarpeen väheneminen jatkossa.

Uudisrakentamisen voimakas vähentyminen ja korjausrakentamiseen suunnatut elvytystoimet lisäävät painetta myös korjausrakentamisen tutkimuksen vauhdittamiselle. Tässä tilanteessa keskeisiä tutkimusteemo-ja ovat energiatehokkuuden parantamiseen liittyvien selvitysten lisäksi home- ja kosteusvaurioasiat sekä korjaushankkeiden toteutustavat ja prosessit. Hyvien käytäntöjen sekä uusien toimintamallien ja -konseptien tuotteistaminen, pilotointi ja seuranta eri ikäkausien rakennuskannassa on tärkeä osa kehitystoimintaa, liittyen mm. korjauspalvelujen kehittämiseen.

Korjausrakentamisen tutkimuksen keskeisiä julkisia rahoittajia ovat TEKES (Rakennettu ympäristö -teknologiaohjelma), Sitra (mm. Energiaohjelma) sekä ARA, jonka rooli tutkimuskentässä edellyttää vielä selkeyttämistä. Myös EU:n tutkimusohjelmat ovat tärkeitä korjausrakentamistutkimuksen rahoittamisessa. Lisäksi tärkeä rooli on alan yksityisillä toimijoilla, joiden tulisi kuitenkin kasvattaa merkittävästi t&k-panostuksiaan. Käynnistyvä alan strategista huippuosaamista edistävä Rakennetun ympäristön-SHOK on tässä tärkeä osa. Tutkimus- ja kehittämisohjelmien ja -hankkeiden toteuttajina ovat tutkimuslaitokset ja yliopistot, koulutuksen osalta myös täydennyskoulutuslaitokset.

6 Korjaamisen ja kiinteistönpidon viestintä

Korjausrakentamisen strategisten tavoitteiden toteuttaminen edellyttää toteutuakseen voimakasta viestinnällistä panostusta. Viestinnän pääkohderyhminä ovat kiinteistönomistajat, asukkaat ja isännöitsijät, mutta tiedon levitystä tulee suunnata myös mm. suunnittelijoihin, korjausrakentajiin sekä viranomaisiin.

Pääkohderyhmien osalla viestinnän ydinviestit ovat

- Kiinteistön kunnossapidon ja korjaamisen on oltava suunnitelmallista ja oikea-aikaista koko sen elinkaaren ajan. Omistajilla on vastuu tämän järjestämisestä. Säännöllisen ylläpidon ja tarpeenmukaisen, suunnitelmallisen korjaamisen avulla minimoidaan kiinteistönhoidon kustannukset.
- Olemassa olevan rakennuskannan energiatehokkuuden parantaminen on välttämätöntä ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi. Energiatehokkuusviestintä kytketään elimelliseksi osaksi korjausrakentamisen viestintää.
- Rakennuskannan laadun parantaminen on olennainen osa korjausrakentamista.
- Korjaustarve kasvaa ja alan osaajia tarvitaan, joten korjausrakentamisen osaamista ja koulutusta on lisättävä.

Viestinnän tulee olla luonteeltaan avointa, luotettavaa, ennakoivaa, vuorovaikutteista ja ymmärrettävää. Viestinnän toteuttamisessa korostuu kumppanuus; tarkoituksena on, että keskeiset toimijajärjestöt välittävät yhdenmukaista tietoa omalle taustataholleen räätälöitynä. Kohderyhmien ja yksilöiden erilaisuudesta johtuen viestinnän tulee olla monikanavaista. Viestinnän pyrkimyksenä on tavoittaa mahdollisimman suuri osa kohderyhmien edustajista. Viestinnän suunnitelmallisuuden ja koordinoinnin varmistamiseksi alan keskeisten toimijoiden (Suomen Kiinteistöliitto, Rakennusteollisuus, RAKLI, Suomen Isännöintiliitto, Suomen Omakotiliitto, Suomen Kuntaliitto ja ARA) ja YM:n viestijät muodostavat verkoston. Verkosto tapaa YM:n kokoon kutsutuna 2–3 kertaa vuodessa.

Korjausrakentamisen strategiaan toteutukseen liittyvä viestintä kytkeytyy elimellisesti tiedon saatavuuden parantamisprosessiin (kts. 4.10), mm. korjausrakentamisen portaalin ja korjausneuvonnan toteuttamiseen. Viestinnän runkona toimii korjausrakentamisen viestintäkampanja, joka on tavoitteena käynnistää viimeistään vuoden 2010 alussa.

Valtioneuvoston periaatepäätös korjausrakentamisesta

VN 18.9.2008

YM/RYMO Korjausrakentaminen

I. Johdanto

Rakennuskannan laatu, toimivuus ja palvelukyky vaikuttavat kansalaisten jokapäiväiseen hyvinvointiin. Pitkällä aikavälillä rakennuskannan laadulla on keskeinen merkitys kansallisen kilpailukyvyn säilyttämisessä ja kehittämisessä sekä kestävän kehityksen toteutumisessa. Koska rakennuskantamme uusiutuu hyvin hitaasti, suunnitelmallinen ylläpito ja korjaaminen on välttämätöntä elinympäristömme laadun kehittämiseen.

Rakennukset muodostavat runsaan puolet ja rakennettu ympäristö kolme neljäsosaa Suomen kansallisvarallisuudesta. Rakennuskannan kunnolla, laadulla ja ominaispiirteiden vaalimisella on keskeinen merkitys kansallisvarallisuutemme säilyttämisessä.

Tässä periaatepäätöksessä valtioneuvosto linjaa hallitusohjelman ja korjausrakentamisen strategian mukaisesti ne toimenpiteet, joiden avulla varmistetaan rakennuskannan toimivuuden ja laadun säilyminen ja kehittyminen muuttuvissa olosuhteissa. Toimenpiteet on ajoitettu tälle hallituskaudelle (vuoteen 2011). Periaatepäätös kytkeytyy laajempaan, alan kanssa yhteistyönä laadittavaan korjausrakentamisen strategian toimeenpanosuunnitelmaan.

Rakennuskantaan kohdistuu merkittäviä haasteita

Rakentamisen painopiste on siirtymässä uudisrakentamisesta korjausrakentamiseen. Erityisesti 1960-1980-luvun määrällisesti suureen rakennuskantaan kohdistuu lähitulevaisuudessa merkittäviä korjaustarpeita mm. talotekniikan ja julkisivujen osalla. Korjaustarvetta synnyttävät mm. rakennusten ja laitejärjestelmien tekninen vanheneminen sekä tilatarpeiden muutokset. Merkittävän haasteen rakennuskannan kehittämiselle asettavat ilmastonmuutoksen hillintä, väestön ikääntyminen ja kuntarakenteen muutos.

Haasteisiin vastaaminen edellyttää kiinteistönomistajien roolin ja vastuun merkittävää vahvistamista ja siirtymistä pitkäjänteisempään kiinteistön hallintoon, jossa määritellään kiinteistön ylläpidon, korjaamisen ja kehittämisen tavoitteet pitkälle tulevaisuuteen. Tämä edellyttää voimakasta uudistumista myös kiinteistö- ja korjauspalvelusektorilta.

2. Tavoitteet

Valtioneuvoston periaatepäätöksen päätavoitteita ovat:

- A. Rakennuskannan palvelukyvyn ja laatutason säilyttäminen sekä parantaminen
- B. Rakennuskannan energiankulutuksen ja päästöjen vähentäminen
- C. Korjausrakentamisen ohjausjärjestelmän kehittäminen
- D. Korjausrakentamiseen liittyvän tiedon, osaamisen ja kilpailukyvyn vahvistaminen

3. Toimenpiteet

Korjausrakentamisen ja ylläpitokulttuurin edistämiseksi valtioneuvosto korostaa valtion roolia kehitystoiminnan käynnistäjänä, alan aktivoijana ja vuorovaikutuksen edistäjänä; päävastuu keskeisten tavoitteiden saavuttamisesta on alan toimijoilla. Valtioneuvosto kuitenkin painottaa julkisen sektorin esikuvaa kiinteistönomistajina suunnitelmallisen kiinteistönpidon ja korjaamisen edistämiseksi. Lisäksi toimenpiteiden toteuttamisessa tulee ottaa huomioon rakennuskannan ominaispiirteet, asukas- ja käyttäjälähtöisyys sekä kestävä kehityksen periaatteet.

Toimenpiteen yhteydessä on hakasulkeissa ilmoitettu toimenpiteen toteuttamisesta valtionhallinnon piirissä vastaavat tahot. Erillisessä kiinteistö- ja rakennusalan toimijoiden kanssa laadittavassa toimeenpanosuunnitelmassa määritellään tarkemmin toimenpiteiden toteutuksen vastuu- ja yhteistyötahot.

A. Rakennuskannan palvelukyky ja laadun säilyttäminen sekä parantaminen

Rakennuskannan toimivuus ja palvelukyky kytkeytyvät kiinteästi kiinteistönpidon tasoon. Tärkeimmässä roolissa suunnitelmallisen ylläpidon ja korjaamisen järjestämisessä on kiinteistön omistaja. Kiinteistönomistajien erilaiset edellytykset ja tiedolliset valmiudet heijastuvat hyvin vaihtelevana ylläpidon tasona. Erityistä huomiota jatkossa tulee kiinnittää kiinteistöjen johtamisen ja kiinteistönpidon ammattimaisuuteen. Merkittävimmät haasteet kiinteistönpidon tason kohottamisessa kohdistuvat asunto-osakeyhtiöihin.

Rakennusten suunnitelmallisen kiinteistönpidon avuksi on viime vuosikymmenen aikana kehitetty lukuisia apuvälineitä, joista tärkein on maankäyttö- ja rakennuslakiin sisällytetty rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje. Uusien välineiden hyödyntäminen on kuitenkin toistaiseksi puutteellista.

Ensi vuosikymmenellä voimistuvan väestörakenteen muutoksen hallinta edellyttää reagoimista rakennetun ympäristön esteettömyyden ja ikääntyneiden kotona asumisen edistämiseksi. Korjaamisessa korostuvat yhä enemmän myös käyttäjien terveyteen liittyvät perusparannustarpeet, etenkin kosteus- ja homevaurioiden torjunta.

- [1] Edistetään suunnitelmallista kiinteistönpitoa kehittämällä huoltokirjaa ja muita kiinteistönpidon työkaluja käyttäjälähtöiseksi kokonaisuudeksi. Edistetään asukaslähtöistä kiinteistöstrategista suunnittelua ja isännöintipalvelujen kehittämistä. Kannustetaan asunto-osakeyhtiöitä yhteistoimintaan korjauksissa ja alueellisten korjausohjelmien laatimista yhteistyössä kuntien kanssa [YM, ARA]
- [2] Parannetaan ikääntyvän väestön kotona asumisen edellytyksiä edistämällä hissirakentamista ja vanhusten asuntojen korjaamista sekä tehostamalla esteettömyysarviointien käyttöönottoa asuinrakennuksissa ja asuinalueilla. [YM, STM, ARA]
- [3] Edistetään rakennuskannan terveellisyttä ja turvallisuutta luomalla yhtenäiset menettelytavat rakennusten kosteus- ja homevaurioiden sekä rakenteellisen turvallisuuden puutteiden todentamiseen ja korjaustarpeen arvioimiseen. [STM, YM, ARA]
- [4] Vahvistetaan suunnitelmallisuutta kuntien ja alueiden rakennuskannan laadun ja palvelukykyyn parantamisessa asumisviihtyisyys, palvelurakenne, energiankulutus ja -tuotanto, kestävä kehitys ja kulttuurihistorianäkökulma yhdistäen. [YM, ARA, Sitra]

B. Rakennuskannan energiankulutuksen ja päästöjen vähentäminen

Ilmastonmuutoksen hillintä asettaa merkittävimmän yksittäisen haasteen rakennuskannan laadun parantamiseen. Se edellyttää määrätietoisia toimia paitsi uudisrakentamisessa myös olemassa olevassa rakennuskannassa, jossa energiankulutuksen vähentäminen ja lämmitystavan tarkastelu ovat välttämättömiä asetettujen päästötavoitteiden saavuttamiseksi. Lähtökohtana hallitulle muutosprosessille on tarjolla olevien ohjauskeinojen monipuolinen käyttö ja energiatehokkuuden parantamisen kytkeminen kiinteistöjen korjausyhteisöihin.

- [5] Parannetaan rakennuskannan energiatehokkuutta laatimalla tietokartta olemassa olevan rakennuskannan energiatehokkuuden parantamiselle tukeutuen tutkimukseen ja koulutukseen, informaatio-ohjaukseen, normiohjaukseen sekä taloudellisen ohjaukseen. Kytetään energiatehokkuuden parantaminen rakennusten ominaispiirteet huomioiden pitkäjänteiseen kiinteistönpitoon ja siihen liittyvä tiedotus koko alan tiedotuskampanjaan. [YM, TEM, Motiva, ARA, Sitra]
- [6] Selvitetään rahoitukseen, vakuutuksiin ja verotukseen liittyvät keinot suunnitelmallisen kiinteistönpidon, energiatehokkuuden parantamisen, suunnittelun ja korjaamisen tukemiseksi. Selvitetään kotitalousvähennyksen soveltamisaluetta laajentaminen koskemaan mm. korjaussuunnittelua. [YM, VM, ARA]
- [7] Edistetään yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja kiinteistöjen korjaamista tukevaa täydennysrakentamista informaatio-ohjauksen keinoin. Selvitetään tätä tukevan säädösohjauksen tarpeellisuus. [YM, ARA]

C. Korjausrakentamisen ohjausjärjestelmän kehittäminen

Korjausprosessien ainutlaatuisuuden ja korjauskohteiden laajan kirjon takia korjaushankkeiden ohjaus on haasteellista. Korjausrakentamista säädellään rakentamisen normeihin hyvin väljästi. Normeja tulkitaan rakennuslupahankkeissa paikkakuntakohtaisesti eri tavoin mm. paloturvallisuuteen, esteettömyyteen ja rakennusperintöarvojen huomioimiseen liittyen. Myös korjaushankkeisiin liittyvään viranomaisyhteistyöhön liittyy kehitettävää.

Avustukset ovat merkittävä osa korjausrakentamisen viranomaisohjausta. Niillä tuetaan yhteiskunnallisesti tarkoituksenmukaista korjaamista. Korjausvolyymien voimakas kasvu asettaa vaatimuksia myös korjausavustusjärjestelmän kehittämiseksi.

- [8] Kehitetään korjausrakentamisen viranomaisohjausta selvittämällä viranomaistoiminnan ja rakentamisen säädösten toimivuus korjausrakentamisessa. Määritellään tämän pohjalta tarpeet rakentamisen säädösten muuttamiselle ja laaditaan yhteistyössä alan kanssa opastava materiaali, jossa annetaan esimerkkejä hyvästä korjaustavasta. [YM, Museovirasto, alueelliset ympäristökeskukset]
- [9] Parannetaan korjaamisen materiaalitehokkuuden ohjausta selvittämällä korjausrakentamisessa syntyvän purkujätteen ehkäisyä, lajittelua ja hyödyntämistä koskevien jätelain sekä maankäyttö- ja rakennuslain säädösten toimivuus ja kehittämistarpeet. [YM, Motiva]
- [10] Parannetaan korjausavustusjärjestelmän toimivuutta ja avustusten tarkoituksenmukaista kohdentuvuutta. [ARA, YM]

- [11] Kehitetään rakennettuun ympäristöön liittyvien seurantajärjestelmien toimivuutta ja tehostetaan niiden käyttöä rakentamisen ja maankäytön ohjauksessa. Toteutetaan yhteiskäyttöisyyden edellyttämät tekniset muutokset valtion rekistereissä. [YM, ARA, Museovirasto, Tilastokeskus, Väestötietokeskus]

D. Korjausrakentamiseen liittyvän osaamisen, tiedon ja kilpailukykyyn vahvistaminen

Korjausrakentamisen osuus rakennusalan koulutuksessa sekä tutkimus- ja kehitystoiminnassa on alan merkittävyyteen nähden vähäinen. Korjaamisessa käytetyt menetelmät ovatkin uudisrakentamiseen verrattuna varsin kehittymättömät. Kiinteistöjen korjaustarpeen moninkertaistuminen ensi vuosikymmenellä edellyttää korjausrakentamisen ammattilaisten määrän nopeaa lisäämistä. Toisaalta korjausrakentaminen tarjoaa etenkin Suomen lähialueilla tulevaisuudessa merkittävän liiketoimintapotentiaalin.

Korjausrakentamisen markkinat poikkeavat merkittävästi uudisrakentamisesta. Korjauspalveluyritykset ovat pääosin pieniä, niitä on paljon ja osaaminen hyvin vaihtelevaa. Merkittävä osa korjaamisesta tapahtuu omatoimisesti. Koska korjaustoimenpiteet ovat yksilöllisiä, on korjauspalvelujen tuotteistaminen vaikeaa, sopimustekniikka hankalaa ja erityisesti korjaamiseen räätälöityjä palveluja vaikea saada. Tästä johtuen on korjauspalveluihin liittyvä asiakaslähtöisyys usein heikkoa ja lopputuloksen laatu kirjava.

Uudisrakentamisen valta-asema korostuu myös rakennustuotteiden ja rakentamiseen liittyvän tiedon tarjonnassa. Myös käyttäjälähtöisen ylläpito- ja korjaustiedon tarve tulee lähitulevaisuudessa kasvamaan.

- [12] Varmistetaan korjausrakentamisen ammattilaisten riittävyys kasvavan korjaustarpeen tyydyttämiseksi lisäämällä kiinteistönpitoon ja korjausrakentamiseen liittyvää ammatillista koulutusta ja täydennyskoulutusta. Tehostetaan korjausrakentamisen koulutusta alan opettajien keskuudessa. Vahvistetaan työelämän ja koulutusjärjestelmän vuorovaikutusta ja edistetään oppilaitosten erikoistumista korjausrakentamisen alueella. [OPM, OPH, YM, alan oppilaitokset]
- [13] Kehitetään korjausrakentamisen pätevydentoteamista ja edistetään pätevydentoteamisjärjestelmien käyttöä. [YM, OPM, OPH]
- [14] Vahvistetaan korjaamiseen ja rakennuskannan kehittämiseen liittyvää tutkimus-, kehitys- ja innovaatiotoimintaa toteuttamalla monitieteinen ja vuorovaikutteinen alaan liittyvä tutkimusohjelma ja kytkemällä tutkimuskäytännön korjaushankkeisiin ja viestintään. Edistetään alaan liittyvää poikkitieteellistä perustutkimusta. Tuetaan tutkimustiedon jalkauttamista käytännön kiinteistönpitoon ja korjaamiseen. Määritellään Tekesin ja ARAn välinen tehtäväjako alan tutkimuksen ja kehittämisen tukemisessa. [Tekes, YM, ARA, TEM, korkeakoulut ja tutkimuslaitokset]
- [15] Edistetään asiakaslähtöisten korjauspalvelujen syntymistä kiinteistö- ja rakennusosalalle tukemalla erikoistuneiden asiantuntijayritysten perustamista ja luomalla edellytyksiä yritysten verkostoitumiselle sekä uusien hankintamenettelyjen, palvelumallien ja korjausprosessin kehittämiseksi uusia teknologioita hyödyntäen. [TEM, Sitra, YM]

- [16] Parannetaan luotettavan, kiinteistönpitoa ja korjaamista tukevan tiedon saatavuutta perustamalla olemassa oleviin internet-sivustoihin pohjautuva portaali sekä toteuttamalla yhteistyössä alan toimijoiden kanssa monikanavainen viestintä- ja aktivointikampanja. Varmistetaan korjaustiedon alueellinen saatavuus vahvistamalla korjausrakentamisen neuvontaverkoston. [YM, ARA, Motiva, alueelliset ympäristökeskukset]

4. Toteuttaminen ja seuranta

Periaatepäätöksen toteuttamista ja seurantaan varten perustetaan valtionhallinnon sisäinen seurantaryhmä. Seuranta toteutetaan läheisessä yhteistyössä laajemman, korjausrakentamisen strategian pohjalta laaditun toimeenpanosuunnitelman seurantaryhmän kanssa.

KUVAILELEHTI

Julkaisija	Ympäristöministeriö Rakennetun ympäristön osasto			Julkaisu-aika Maaliskuu 2009
Tekijä(t)	Harri Hakaste (toim.)			
Julkaisun nimi	Korjausrakentamisen strategian toimeenpanosuunnitelma 2009-2017 • Suomi satavuotisjuhlakuntoon			
Julkaisusarjan nimi ja numero	Ympäristöministeriön raportteja 7/2009			
Julkaisun teema				
Julkaisun osat/ muut saman projektin tuottamat julkaisut				
Tiivistelmä	<p>Korjausrakentamisen määrä kasvaa lähivuosikymmeninä voimakkaasti mm. linjasaneerausten, julkisivukorjausten ja energiatehokkuutta parantavien toimenpiteiden yleistymisen myötä. Lisääntyvän korjaustarpeen hallinta edellyttää merkittäviä kehittämistoimia sekä kiinteistöjen ylläpidossa, viranomaisohjauksessa että korjauspalvelusektorilla.</p> <p>Korjausrakentamisen strategia 2007–2017 ja Valtioneuvoston periaatepäätös korjausrakentamisesta (2008) viitoittivat kehityslinjat ja toimenpiteet rakennuskannan ylläpidon ja korjausrakentamisen kehittämiseksi. Strategian toimeenpanosuunnitelma määrittelee konkreettiset toimet, joilla kehitystyö viedään kiinteistönpidon ja rakentamisen käytäntöihin.</p> <p>Toimeenpanosuunnitelma sisältää 13 hankekokonaisuutta, joissa määritellään kehitystyön tavoitteet, vastuutahot sekä käytännön toteutustavat. Hankekokonaisuudet sisältävät mm. kiinteistönpidon välineiden kehittämisen, energiatehokkuuden parantamisen, ikääntyneiden kotona asumisen edistämisen, osaamisen lisäämisen sekä korjauspalvelujen kehittämisen. Toimeenpanosuunnitelman toteutus organisoidaan ohjaus- ja työryhmille, joiden koordinoituvastuu ja tehtävät jakautuvat laaja-alaisesti alan toimijakentälle. Suunnitelman toteutumista seuramaan asetetaan seurantaryhmä. Toimeenpanosuunnitelmassa otetaan lisäksi kantaa korjausrakentamisen tutkimuksen kehittämiseen sekä viestinnän järjestämiseen.</p>			
Asiasanat	korjausrakentaminen, rakennuskanta, rakennusten ylläpito, korjaustarve, kiinteistön kehittäminen, energiatehokkuuden parantaminen, materiaalitehokkuus			
Rahoittaja/ toimeksiantaja				
	ISBN 978-952-11-3400-5 (nid.)	ISBN 978-952-11-3401-2 (PDF)	ISSN 1796-1696 (pain.)	ISSN 1796-170X (verkkokj.)
	Sivuja 41	Kieli suomi	Luottamuksellisuus julkinen	Hinta (sis. alv 8 %)
Julkaisun myynti/ jakaja	Ympäristöministeriö			
Julkaisun kustantaja	Ympäristöministeriö			
Painopaikka ja -aika	Edita Pirma Oy, Helsinki 2009			

PRESENTATIONSBLAD

Utgivare	Miljöministeriet Avdelning för den byggda miljön	Datum Mars 2009		
Författare	Harri Hakaste (red.)			
Publikationens titel	Korjausrakentamisen strategia toimeenpanosuunnitelma 2009-17 • Suomi satavuotisjuhlakuntoon (Ombyggnadsstrategins verkställighetsplan 2009-17)			
Publikationsserie och nummer	Miljöministeriets rapporter 7/2009			
Publikationens tema				
Publikationens delar/andra publikationer inom samma projekt				
Sammandrag	<p>Under de närmaste årtiondena kommer ombyggnaden att öka kraftigt i omfattning, bl.a. på grund av en ökning av linjesaneringsarbeten, fasadrenoveringar och åtgärder för förbättrad energieffektivitet. För att hantera det ökade ombyggnadsbehovet förutsätts betydande utvecklingsåtgärder såväl i underhållet av fastigheter, myndighetsstyrningen som inom renoveringssektorn.</p> <p>Strategin för ombyggnad 2007-2017 och Statsrådets principbeslut om ombyggnad (2008) innehåller riktlinjer och utvecklingsåtgärder för underhåll av byggnadsbeståndet och ombyggnad. Strategins verkställighetsplan fastställer de konkreta åtgärder som ska omsätta utvecklingsarbetet i fastighetshållningen och byggandet i praktiken.</p> <p>Verkställighetsplanen innehåller 13 projekthelheter, där målen för utvecklingsarbetet, ansvarsparter och metoderna för det praktiska genomförandet fastställs. Projekthelheterna omfattar bland annat utveckling av hjälpmedel för fastighetshållning, förbättring av energiprestanda, stöd av äldres boende hemma, ökat kunnande och utveckling av renoveringstjänster. Genomförandet av verkställighetsplanen organiseras genom styr- och arbetsgrupper, vars samordningsansvar och uppgifter fördelas på ett brett plan bland aktörerna i branschen. En uppföljningsgrupp tillsätts för att följa upp hur planen förverkligas. Planen innehåller också synpunkter på forskningsutveckling och kommunikation inom ombyggnadssektorn.</p>			
Nyckelord	Ombyggnad, byggnadsbestånd, underhåll av byggnader, reparationsbehov, utveckling av fastigheter, förbättring av energiprestanda, materialeffektivitet			
Finansiär/uppdragsgivare				
	ISBN 978-952-11-3400-5 (hft.)	ISBN 978-952-11-3401-2 (PDF)	ISSN 1796-1696 (print)	ISSN 1796-170X (online)
	Sidantal 41	Språk Finska	Offentlighet Offentlig	Pris (inneh. moms 8 %)
Beställningar/distribution	Miljöministeriet			
Förläggare	Miljöministeriet			
Tryckeri/tryckningsort och -år	Edita Prima Ab, Helsingfors 2009			

DOCUMENTATION PAGE

<i>Publisher</i>	Ministry of the Environment Department of the Built Environment			<i>Date</i> March 2009
<i>Author(s)</i>	Harri Hakaste (editor)			
<i>Title of publication</i>	Korjausrakentamisen strategian toimeenpanosuunnitelma 2009–2017 • Suomi satavuotisjuhlakuntoon (Implementation plan for the Strategy for Renovation 2009–2017)			
<i>Publication series and number</i>	Raports of the Ministry of the Environment 7/2009			
<i>Theme of publication</i>				
<i>Parts of publication/ other project publications</i>				
<i>Abstract</i>	<p>Renovation and retrofitting of buildings will increase rapidly in Finland in the next two decades. The reason for this is that, among other things, a large part of the building stock will need improvements to the physical condition or in energy efficiency. Such an increase in renovation work will require considerable development and changes in the property and building sectors.</p> <p>This publication presents an implementation plan for the Strategy for Renovation 2007–2017 and the Government Resolution on Renovation (2008).</p> <p>The implementation plan consists of thirteen measures for action. These define the aims, the organisations in charge and concrete measures to be taken. The actions include, for example, the development of a maintenance culture, improvement in energy efficiency, promotion of housing for elderly people, improvement of know-how and dissemination of knowledge, and development of renovation services. The responsibility for implementation of the strategy is broadly spread among the actors of the property and building sectors. A follow-up group for the implementation of the plan will be established. Research and communication will play an important role in the implementation of the strategy.</p>			
<i>Keywords</i>	renovation, retrofitting, building stock, maintenance of buildings, demand for renovation, development of the property, improvement of energy efficiency, material efficiency			
<i>Financier/ commissioner</i>				
	ISBN 978-952-11-3400-5 (pbk.)	ISBN 978-952-11-3401-2 (PDF)	ISSN 1796-1696 (print)	ISSN 1796-170X (online)
	<i>No. of pages</i> 41	<i>Language</i> Finnish	<i>Restrictions</i> For public use	<i>Price (incl. tax 8 %)</i>
<i>For sale at/ distributor</i>	Ministry of the Environment			
<i>Financier of publication</i>	Ministry of the Environment			
<i>Printing place and year</i>	Edita Prima Ltd, Helsinki 2009			

Korjausrakentamisen määrä kasvaa lähivuosisikymmeninä voimakkaasti mm. linjasaneerausten, julkisivukorjausten ja energiatehokkuutta parantavien toimenpiteiden yleistymisen myötä. Lisääntyvän korjaustarpeen hallinta edellyttää merkittäviä kehittämistoimia sekä kiinteistöjen ylläpidossa, viranomaisohjauksessa että korjauspalvelusektorilla.

Korjausrakentamisen strategia 2007–2017 ja Valtioneuvoston periaatepäätös korjausrakentamisesta (2008) viitoittivat kehityslinjat ja toimenpiteet rakennuskannan ylläpidon ja korjausrakentamisen kehittämiseksi. Strategian toimeenpanosuunnitelma määrittelee konkreettiset toimet, joilla kehitystyö viedään kiinteistönpidon ja rakentamisen käytäntöihin.

Toimeenpanosuunnitelma sisältää 13 hankekokonaisuutta, joissa määritellään kehitystyön tavoitteet, vastuutahot sekä käytännön toteutustavat. Hankekokonaisuudet sisältävät mm. kiinteistönpidon välineiden kehittämisen, energiatehokkuuden parantamisen, ikääntyneiden kotona asumisen edistämisen, osaamisen lisäämisen sekä korjauspalvelujen kehittämisen. Toimeenpanosuunnitelman toteutus organisoidaan ohjaus- ja työryhmille, joiden koordinoituvastuu ja tehtävät jakautuvat laaja-alaisesti alan toimijakentälle. Suunnitelman toteutumista seuraamaan asetetaan seurantaryhmä. Toimeenpanosuunnitelmassa otetaan lisäksi kantaa korjausrakentamisen tutkimuksen kehittämiseen sekä viestinnän järjestämiseen.



YMPÄRISTÖMINISTERIÖ
MILJÖMINISTERIET
MINISTRY OF THE ENVIRONMENT

ISBN 978-952-11-3400-5 (nid.)

ISBN 978-952-11-3401-2 (PDF)

ISSN 1796-1696 (pain.)

ISSN 1796-170X (verkkokj.)