

# EPBD korjausrakentamisen strategia 2050

11.2.2020 Mikko Somersalmi,  
RAKLI



# Jäseniämme sektoreittain

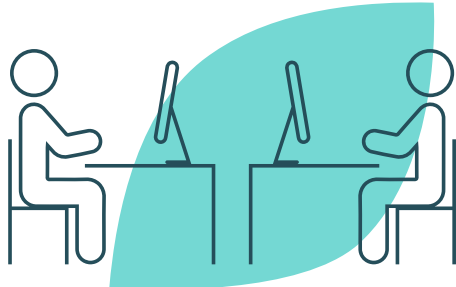
RAKLI

## Lähes 230 jäsenyhteisöä



### Asunnot

Kojamo  
SATO  
Asuntosäätiö  
TA-Yhtymä  
VAV Asunnot  
Hoas  
Y-Säätiö  
Sivakka-yhtymä



### Toimitilat

Senaatti-kiinteistöt  
HUS-Kiinteistöt  
UPM-Kymmene  
SOK  
Kesko  
Oulun ev.lut. seurakunta-yhtymä



### Infra ja kaupungit

Väylävirasto  
Finavia  
HSY  
Helsinki  
Tampere  
Espoo  
Vantaa  
Turku  
Lahti



### Sijoittaminen

Varma  
Sponda  
Citycon  
Ilmarinen  
Elo  
Keva  
Aberdeen Asset Management  
Helsingin Yliopisto-kiinteistöt



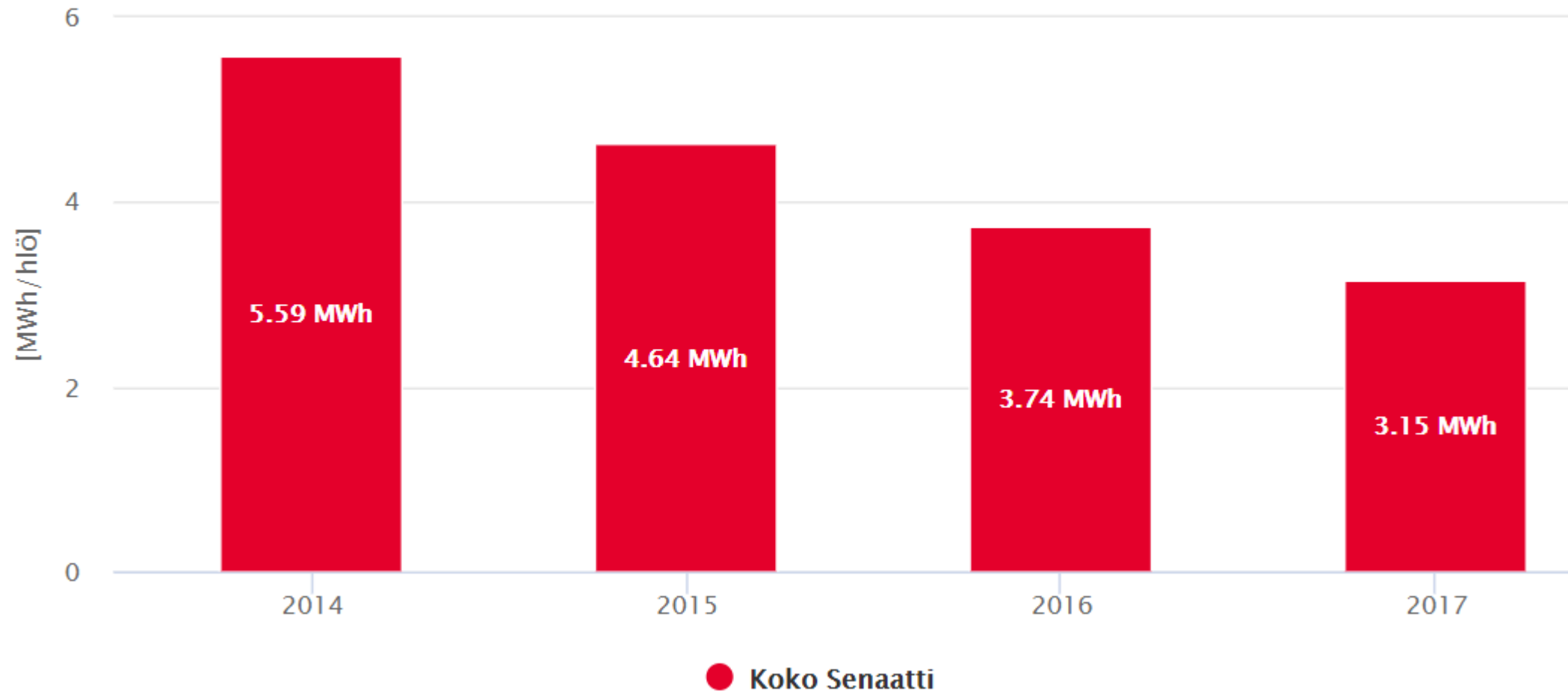
### Rakennuttamis- ja toimitilajohdon palvelut

Ramboll CM  
Caverion  
Realia Management  
Newsec  
Sweco PM

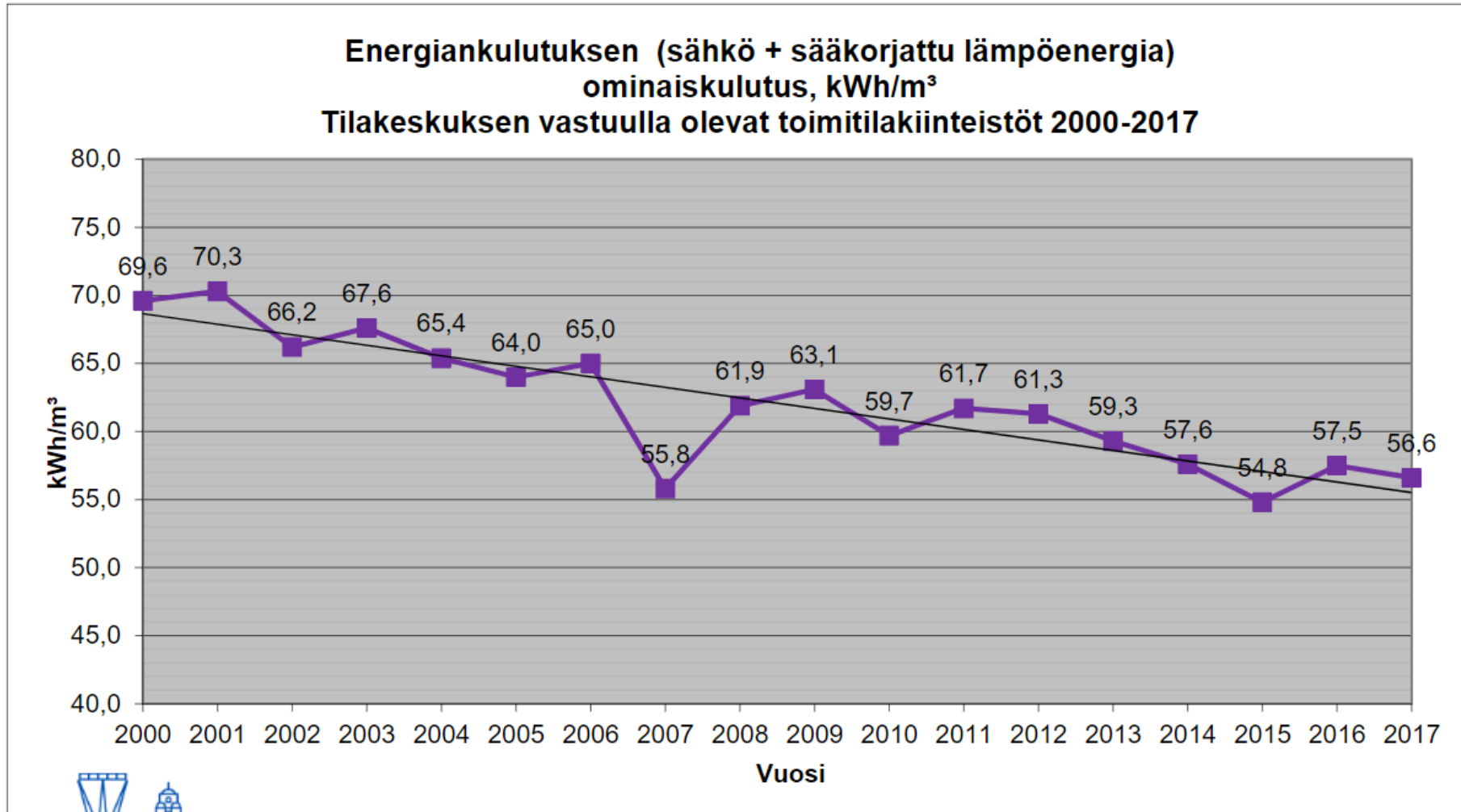
# Senaatti energiatehokkuuden kehitys

RAKLI

Kuva 2. Senaatin omassa käytössä olevien toimitilojen ominaiskulutuksen kehitys [MWh/hlö] 2014–2017



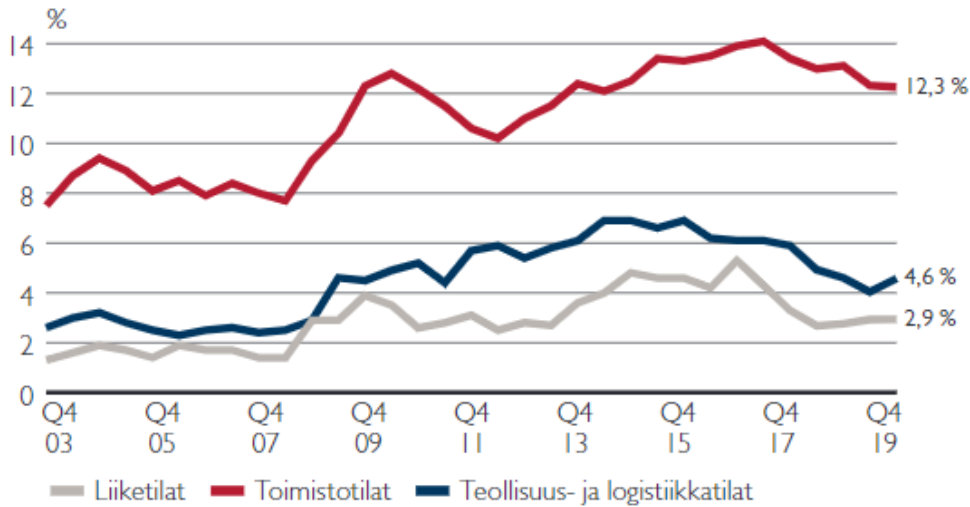
# Lahden tilakeskus - energiatehokkuus



# Hukkaamme mahdollisuuksia energiatehokkuuteen

RAKLI

Vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla Q4 2019

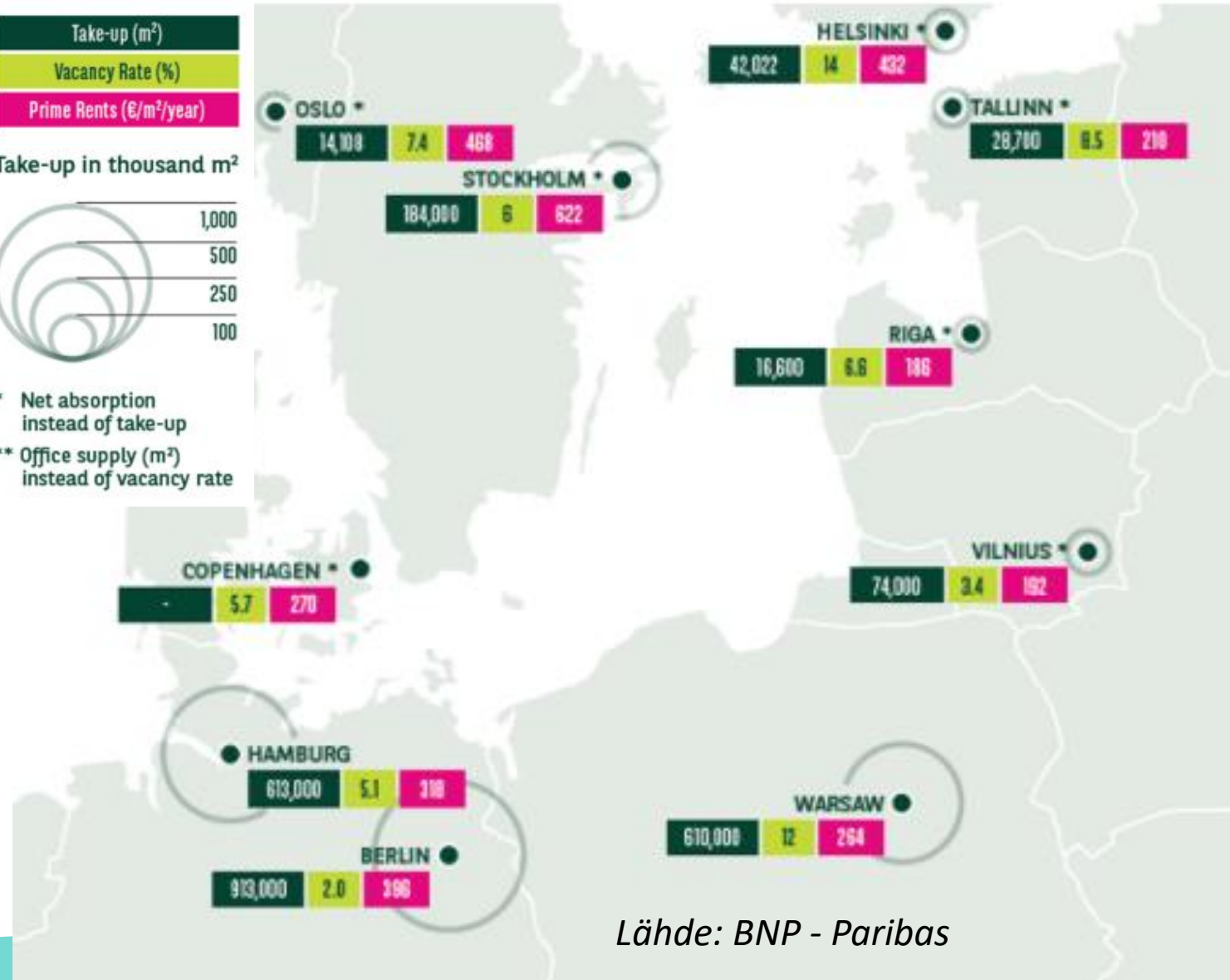


Take-up (m <sup>2</sup> )
Vacancy Rate (%)
Prime Rents (€/m <sup>2</sup> /year)

Take-up in thousand m<sup>2</sup>



- \* Net absorption instead of take-up
- \*\* Office supply (m<sup>2</sup>) instead of vacancy rate



Lähde: Catella - markkinakatsaus

Lähde: BNP - Paribas

# MRL – RAKLI:n näkemyksiä tilanteesta

RAKLI

- Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen parlamentaarinen valmistelutyö käynnistettiin 2018.  
*”Uudistuksen tavoitteena on yksinkertaistaa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja selkeyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia valmistelu-, päätöksenteko- ja toimeenpanotehtäviä.”*

Alueiden käyttö ja rakennuslupajärjestelmä:

## Tilanne

- Kaavatasojen määrän keventämiselle haasteellinen ilmapiiri
- Rakennusluvan tarpeen edellytykset pykäläehdotuksissa yksityiskohtaisia: vahva linkitys terveyteen, turvallisuuteen ja energiatehokkuuteen

## RAKLI

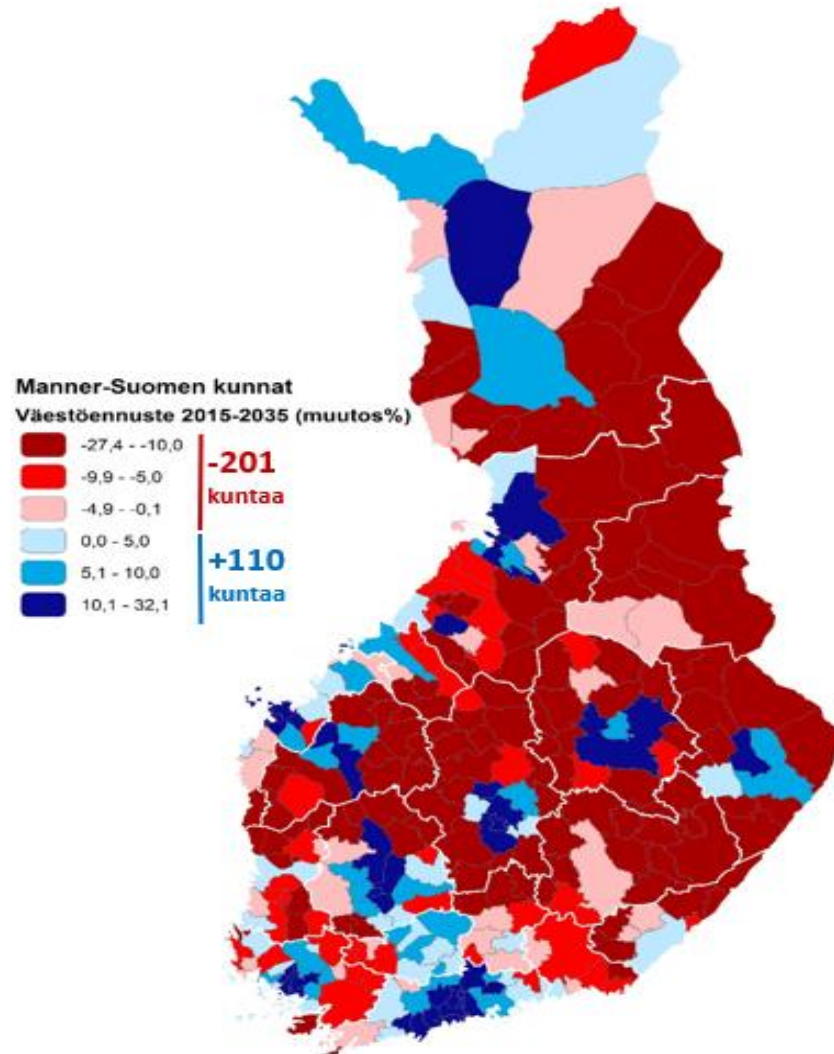
- Kaavatasojen välistä hierarkiaa tulisi keventää ja rakenteen sisään tuoda uudistavia elementtejä
- Luvan ehtojen ja rakennusluvan rajauksen kiristämällä mahdollisesti haitallisia vaikutuksia korjausrakentamiseen määriin
- Rakennuslupa ei voi pääasiallisesti olla tilastoinnin kehittämisen väline



**Kommentteja  
Korjausrakentamisen strategia  
2050 - kokonaisuuteen**

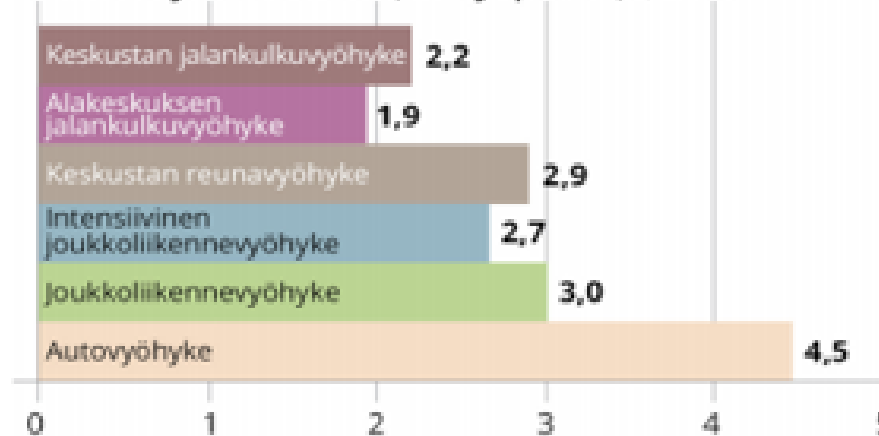
# Kaupungistuminen ja vähähiilisyys

RAKLI



- Korjausrakentamisen strategia ja sen toteutus ei ole pelkästään teknisten kokonaisuuksien kysymys
- Hyvä että vähähiilisyys ymmärretty tässä energiankulutuksen vähähiilisyysenä – muuten käsite haasteellinen pelkästään yksittäistä rakennusta tarkasteltaessa

Päästöt yht. tCO<sub>2</sub>-ekv/as+työpaikat/v. 2019



Kuva 15. Tampereen yhdyskuntarakenteen päästöt yhdyskuntarakenteen vyöhykkeittäin 2019.

Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste (2015)

Kartta ja graafi: Timo Aro 2018

\* Kuntaluokittelu tehty 1.1.2018 alueluokituksen mukaisesti



# Kommentteja – koko kannan korjausstrategia **RAKLI**

## Palvelurakennukset:

- Hieman unohdettu käyttötarkoituksen muutokset ja säädösympäristön joustavuus edellytyksenä luoda pohjaa energiatehokkuuden parantamiselle
  - MRL - uudistuksen pitäisi olla mahdollisuus – vajaakäytössä olevien rakennusten kunnostaminen on haasteellista
- Positiivista kierrettä vaikea saada aikaan pakottamalla ja reunaehdoilla, tarvitaan aitoa mahdollistamista että laajasti tehtäisiin enemmän kuin vaaditaan
- Keinojen suhteissa puhutaan keskimääräisyyksistä – poistuma/energiatehokkuus - palvelurakennuksissa todennäköisesti enemmän poistumaa kuin asuinrakennuksissa? (päätöksentekomallit)

# Kommentteja – koko kannan korjausstrategia

RAKLI

## Palvelurakennukset:

- Julkisissa rakennuksissa energiatodistusten mukaan heikkokuntoisia → tilaresurssien hankinnan strategiat, ei pelkästään yksittäinen kiinteistöstrategia
- Tavoitteita ei saavuteta jos ei samalla luovuta osasta kannasta ja käytetä tehokkaammin sitä mikä jää jäljelle → kun rakennuksessa on pitkä toiminnallisen elinkaaren näkymä - myös sen energiatehokkuuden parantamiseen on varaa
- Suunnitelmallinen kiinteistönpito, ei ole vain tekninen kysymys → kokonaisuuteen kuuluu myös arvon säilymisen varmistaminen jotta kiinteistölle löytyy käyttöä myös jatkossa
- Vaikka puhutaankin rakennusten energiatehokkuudesta yhteys ”älyverkkotiekarttaan” ja energiamarkkinoiden murrokseen ilmeinen

# Kommentteja – koko kannan korjausstrategia

RAKLI

Asunnot:

- Tehokkaimmat keinot oikeita: Energiatehokkuustuet, täydennysrakentaminen ja purkava lisärakentaminen
- Ihmisten aktivointi aivan oleellista ei nyt näy tarpeeksi → energiankulutus ja hiilijalanjälki lähelle ihmistä -- > CO2/käyttäjä lähtökohtana ja keinona miten energiatodistus "tulee iholle"
  - Olennaista: Miten saadaan "energiatodistus asuntokaupan turhin paperi" ajattelu pois?
- Hyvä että ymmärretään hankevolyyymien merkitys - isompien kokonaisuuksien ja rahoitusinstrumenttien tarpeet korjauksessa
- Osaamisen kasvattaminen – taloudellinen + tekninen ymmärrys
  - Elinkaariajattelu (toiminnallinen ja tekninen)
- Paljon on erilaista kehittämistä meneillään – tulee koota ja luoda pohjaa jatkolle
- Rahoitusvaihtoehtoihin selkeä kokoava palvelu on erinomainen ehdotus – rahoitettavuuden tarkastelu ja esimerkit

# Tieto liikkumaan – julkiset ja yksityiset rekisterit

**RAKLI**

KIRA – ala:Platform of Trust



Julkinen alusta

RY 360° – 13.1.2020 - LUONNOS

GEOWISE

# Kiitos!

Mikko Somersalmi

[mikko.somersalmi@rakli.fi](mailto:mikko.somersalmi@rakli.fi)

040 720 7645



**RAKLI**  
*Tilaa elämälle*

# MRL – RAKLI:n näkemyksiä tilanteesta

RAKLI

Rakennuslupajärjestelmä:

## Tilanne

- Luonnoksia joissa rakennuslupaprosessia ehdotettu kaksivaiheisuuden mahdollisuutta, luvan edellytykset luonnoksissa kytketty vahvasti turvallisuuteen ja terveydellisyyteen sekä kaupunkikuvaan
- Rakennusluvan tarpeen edellytykset pykäläehdotuksissa yksityiskohtaisia: vahva linkitys terveyteen, turvallisuuteen ja energiatehokkuuteen

## RAKLI:

- Rakennuslupa kaavailtu mahdollisuutta kaksivaiheisuuteen (sijoituslupa, toteutuslupa)
  - Periaatteessa hyvä ajatus kun vapaaehtoinen ja ajatuksena on lupaprosessin sujuvoittamisen
- Luvan ehtojen ja rakennusluvan rajauksen kiristämällä mahdollisesti haitallisia vaikutuksia korjausrakentamiseen määriin
- Rakennuslupa ei voi pääasiallisesti olla tilastoinnin kehittämisen väline