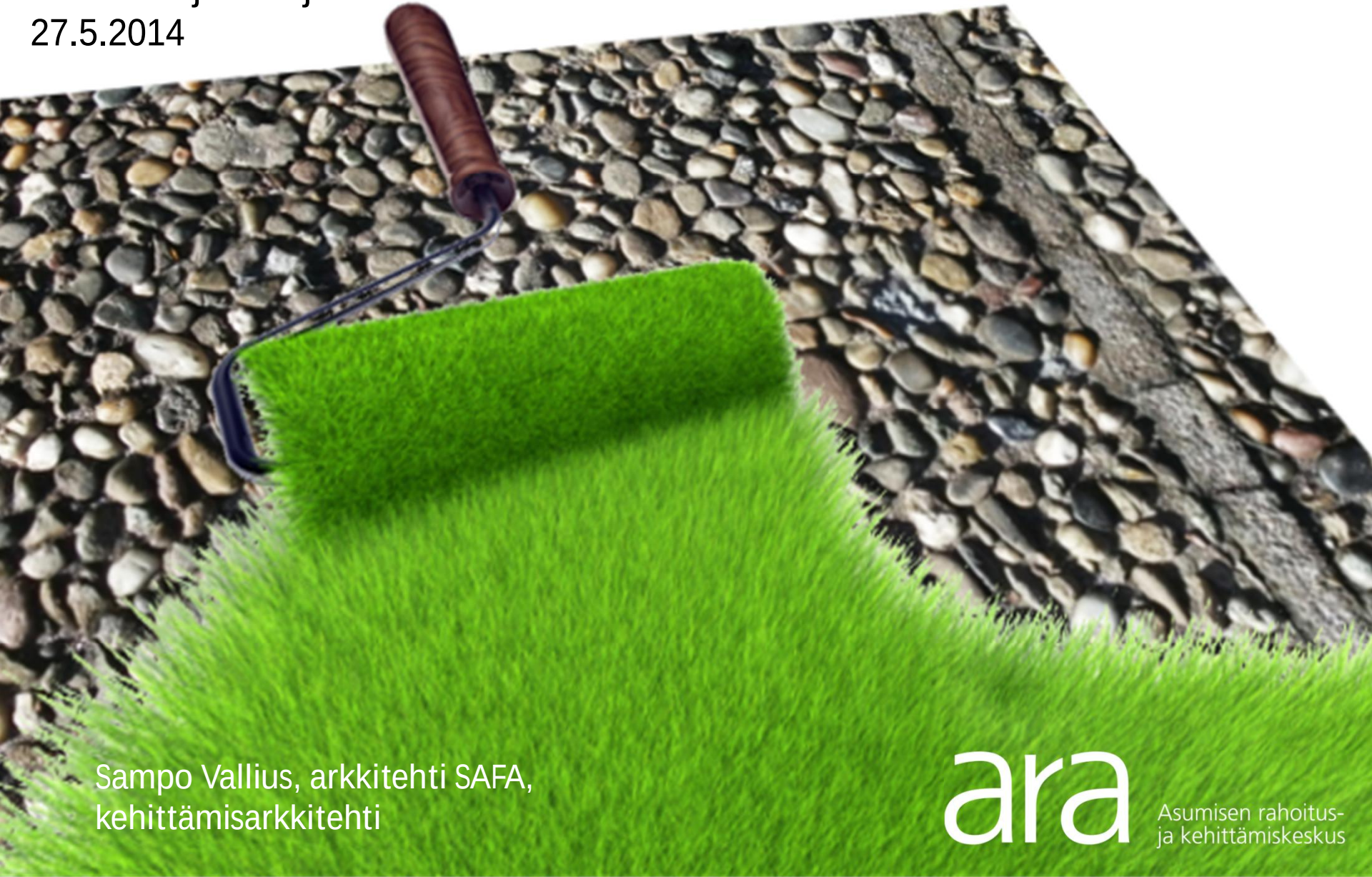


Kestävän korjausrakentamisen mahdollisuudet

Kerrostalojen korjaaminen – klinikan aloitustilaisuus

27.5.2014



Sampo Vallius, arkkitehti SAFA,
kehittämisarkkitehti

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

ESITYKSEN SISÄLTÖ:

4 x E =

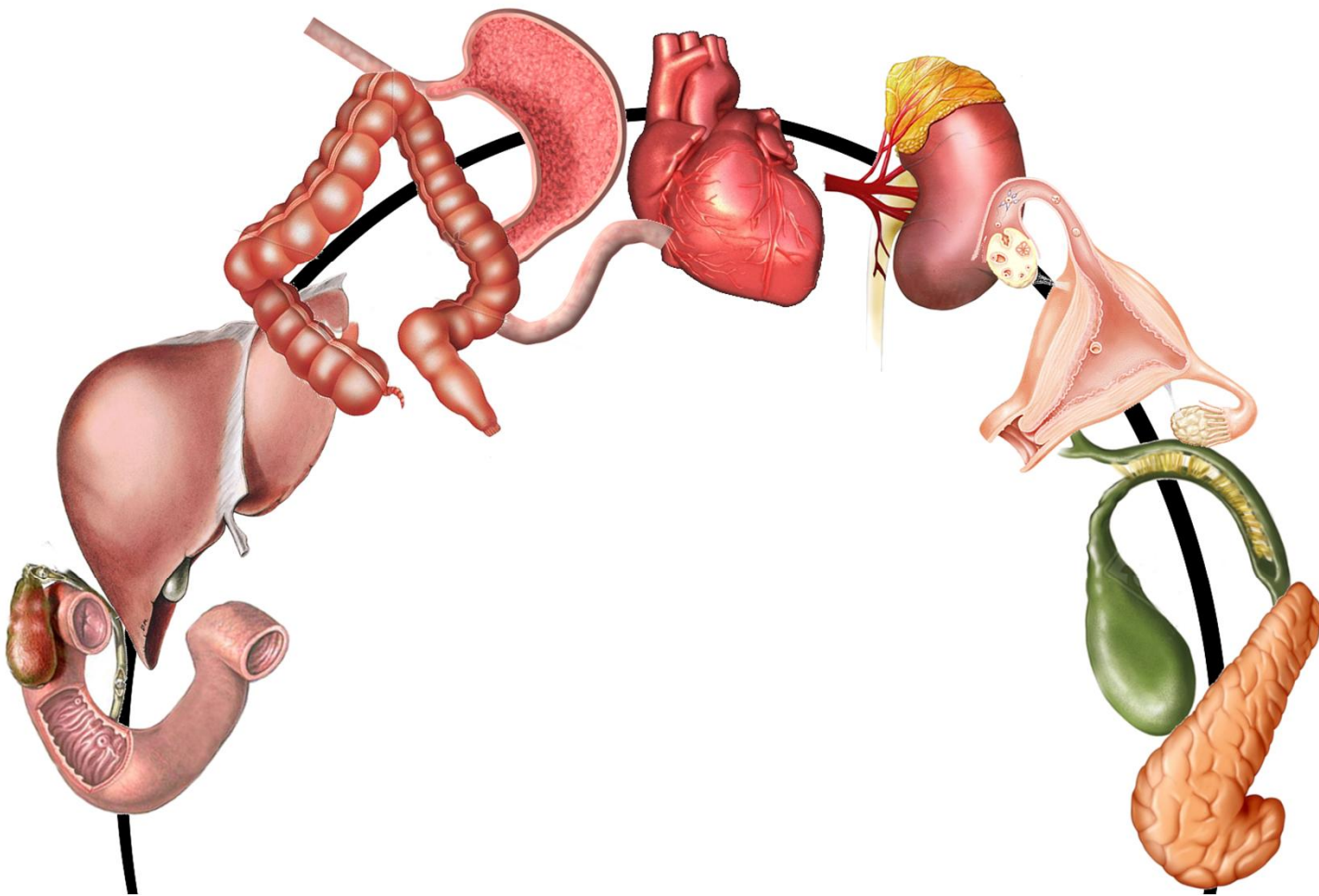
1. ELINKAARI

2. ESTEETTÖMYYS

3. EKONOMIA

4. ESTETIIKKA

1. ELINKAARI



RAKENNUKSEN ELINKAARI

ARAN suunnitteluopas 2013:

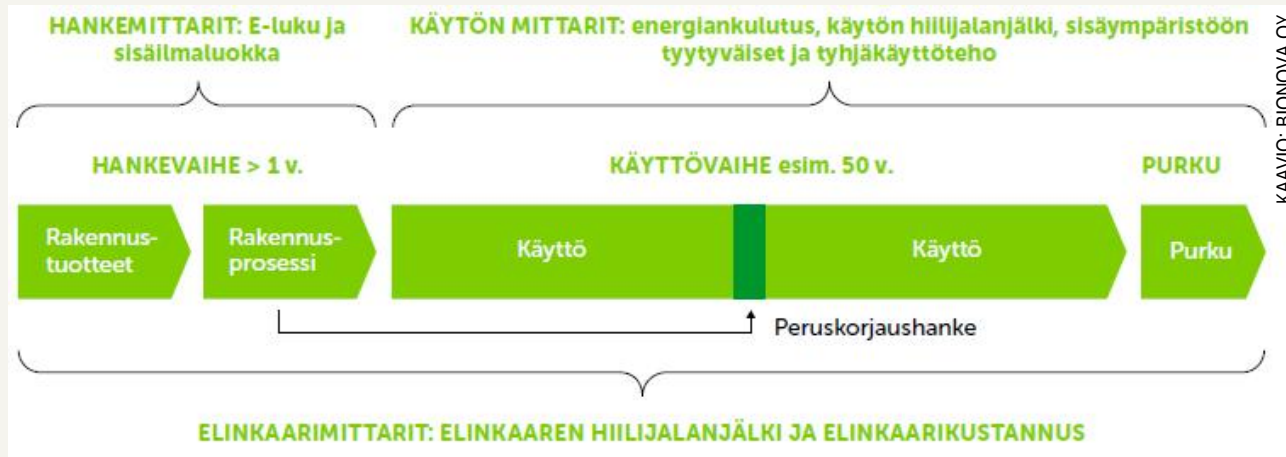
"Kestävän kehityksen tavoitteiden mukaisesti, rakennuksen elinkaaren pituudeksi olisi mitoitettava vähintään 100 vuotta"

Asuntopoliittinen toimenpideohjelma, valtioneuvoston periaatepäättös 2012:

"ARA-lainoituksessa edellytetään uuden asunnon energialuokaksi A-tasoa ja korjatun asunnon luokaksi tavoitteellisesti C-tasoa. Lainoituksessa otetaan huomioon myös hiilijalanjäljen suuruus ja elinkaarikustannukset, jotta kokonaisvaikutukset tulevat oikein huomioiduksi."

ARAN kehittämishankkeet:

- Ympäristö- ja elinkaarimittareiden hyödyntäminen ARA-kohteissa (ARA, YM, BIONOVA OY, 2013)
- Tietomallipohjainen elinkaarihallinta (ARA, VAV, FIRA, valmistuu 2014/2015)

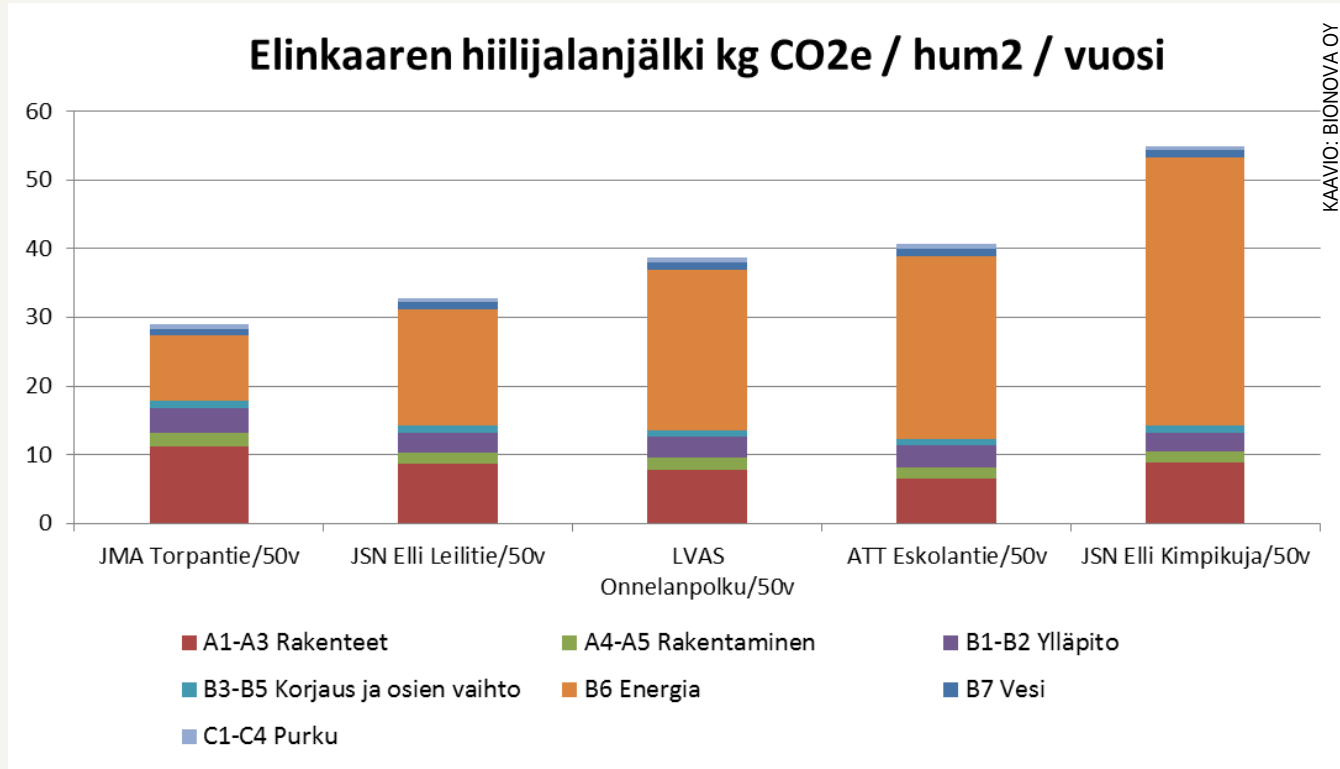


ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Euroopan standardointijärjestö CEN julkaisi vuonna 2011 rakennusten ympäristötehokkuuden standardipaketin CEN / TC 350 -> Green Building Council Finland julkaisi (2013) Rakennusten elinkaarimittarit -ohjeen, joka soveltaa EU-standardeja Suomen oloihin

Energian osuus tuloksesta on noin 40 - 70 % ja ero suurimman ja pienimmän välillä on jopa nelinkertainen. Materiaalit vastaavat noin 20 - 40 % hiilijalanjäljestä ja ero suurimman ja pienimmän välillä on 1,5-kertainen



Raportti ladattavissa ARAn kehittämissivuilta:
www.ara.fi

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

ENERGIATEHOKKUUS

Korjausrakentamisen energiatehokkuusmääräykset 1.9.2013 (as.rakennukset)

Koskee kaikkea luvanvaraista rakentamista, ts. sidottu muuhun korjaamiseen, tavoite -6% lasku v.2020 mennessä

Kolme vaihtoehtoa:

1. Parantaa korjattava rakennusosa vaatimustasolle
2. Parantaa rakennuksen energiatehokkuus rak.tyypille säädettyyn minimiarvoon
3. Lasketaan rakennuksen E-luku rak.tyypin minimitasolle

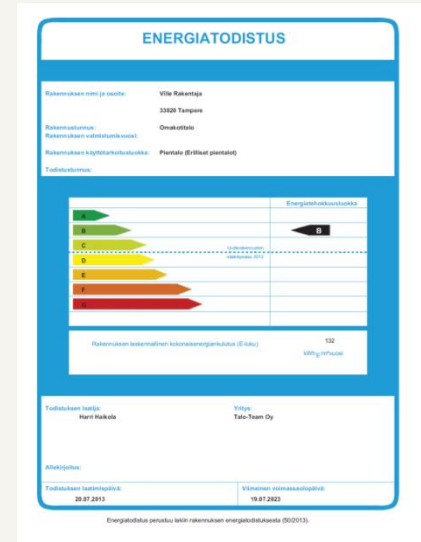
Toimenpiteitä vain mikäli toteutus on teknisesti, toiminnallisesti tai taloudellisesti mahdollinen!

ENERGIATODISTUKSET

vaaditaan suurista ja pienistä as.rakennuksista myynti- ja vuokraustilanteessa

ARA valvoo todistuksia ja laatijarekisteriä

Vanhat todistukset voimassa edelleen (isännöitsijän myöntämät v. 2014 loppuun)



ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

2. ESTEETTÖMYYS



ESTEETTÖMYYDEN PARANTAMINEN

Esteettömyyden parantamistavoitteet:

Suomi ikääntyy Euroopan nopeimmin
vuoteen 2030 mennessä:

- 65–79-vuotiaiden lkm x1,5 = 1 miljoona hlöä
- > 80-vuotiaiden lkm x3 = 0,5 milj. henkeen

Vuonna 2011 yli 75-vuotiaista asui kotona 89,6 %
(tavoite 92 %)

Vuoteen 2030 mennessä Suomi tarvitsee
1 000 000 esteetöntä asuntoa (ikä-aske 2012)

ARA mukana ”Hissi – Esteetön Suomi 2017” –projektissa
44 000 suomalaisen kerrostalon porraskäytävästä puuttuu hissi

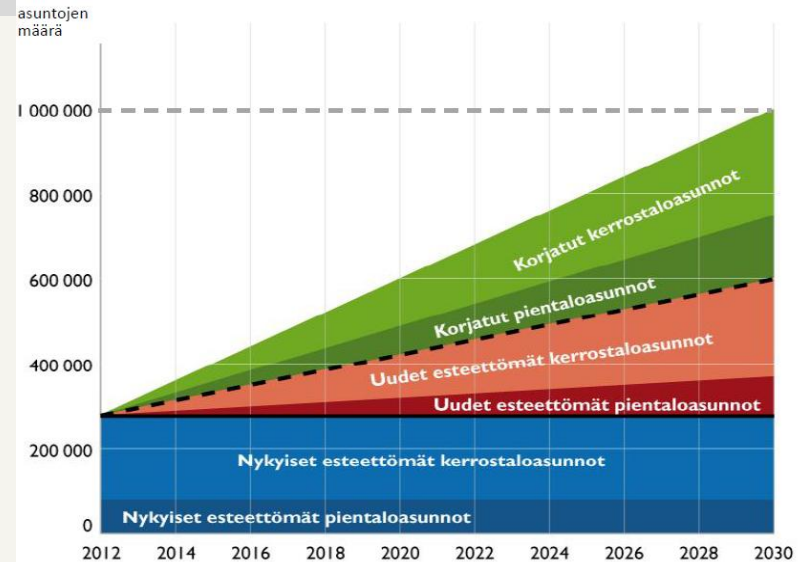
Esteettömyyden parantaminen vähentää hoivarakentamisen tarvetta, erit. kylpyhuoneet,
sisäänkäynnit, hissit

-> kansantaloudellinen säästö yli mrd. euroa vuoteen 2030 mennessä!

Kaksikerroksisia hissittömiä kerrostaloja ei tule rakentaa:
ARA vaatii hissin kaikkiin uusiin kerrostaloihin!

Esteettömyys on kaikille hyvä asia!
Ja se ei maksa liikaa...

Miljoona esteetöntä asuntoa 2030



ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

ESTEETTÖMYYDEN PARANTAMINEN

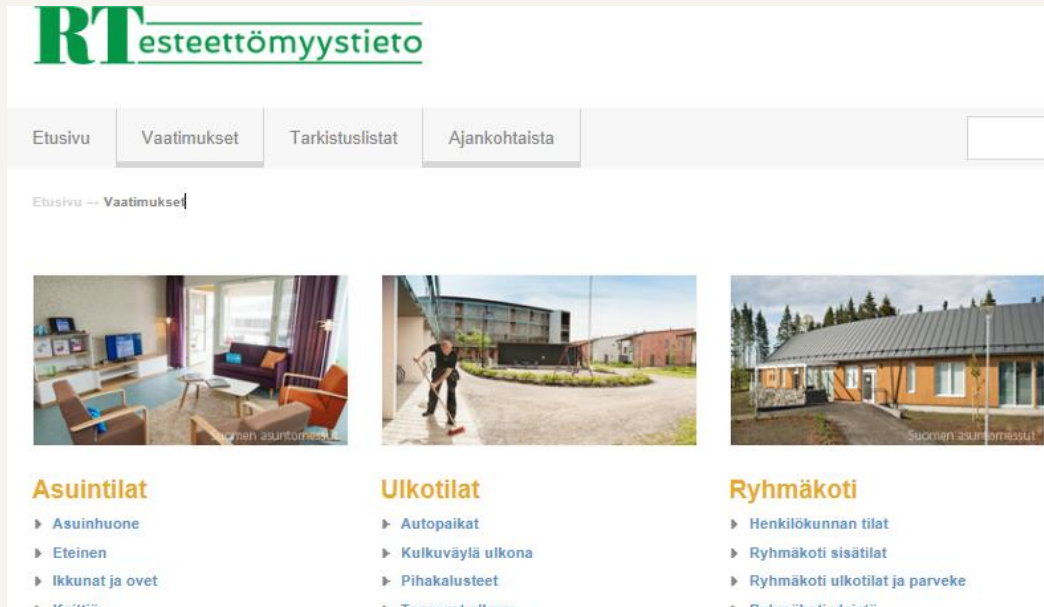
ARAn suunnitteluopas 2013:

”...hankkeesta on toimitettava esteettömyys selvitys, josta käy ilmi miten asuntojen, tontin ja lähiympäristön esteettömyys toteutuu. Selvityksen on tarkoitus varmistaa, että suunnittelijat kiinnittävät erityistä huomiota esteettömyyden toteutumiseen. Selvitys on vapaamuotoinen A4-kokoinen yksi- tai useampisivuinen asiakirja, jossa esitetään rakennuksen ja tontin esteettömyyteen liittyvä informaatio rakennuslupapaperustuksia täydentävällä tavalla”

RT-Esteettömyystieto – esteettömyystietokanta 2014

<http://www.esteettomyys.rakennustieto.fi/>

Kehittämisraha hanke vuodelta 2013,
mukana SOTERA, ARA, Aalto YO ja RAKENNUSTIETO



RT esteettömyystieto

Etusivu Vaatimukset Tarkistuslistat Ajankohtaista

Etusivu → Vaatimukset

Asuintilat

- ▶ Asuinhuone
- ▶ Eteinen
- ▶ Ikkunat ja ovet
- ▶ Keittiö

Ulkotilat

- ▶ Autopaikat
- ▶ Kulkuväylä ulkona
- ▶ Pihakalusteet
- ▶ Tasot ulkona

Ryhmäkoti

- ▶ Henkilökunnan tilat
- ▶ Ryhmäkoti sisätilat
- ▶ Ryhmäkoti ulkotilat ja parveke
- ▶ Ryhmäkoti ulkoiset

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

3. EKONOMIA



ARAN AVUSTUKSET KORJAUSRAKENTAMISEEN

Perusparannuksen käynnistysavustus 2013-2014

Valtioneuvoston lisätalousarvioesityksen mukaan valtion asuntorahaston varoista voidaan myöntää käynnistysavustuksia perusparantamiseen vuodelle 2014 enintään 100 miljoonaa euroa

Avustusta voivat saada asunto-osakeyhtiöt, vuokrataloyhtiöt ja asumisoikeustalot enintään 10 % ARAn hyväksymistä kustannuksista (kustannukset vähintään 200 euroa asuinliikenteelle ja kokonaiskustannukset vähintään 150 000 euroa)

Avustus myönnetään mahdollisen korkotukilainapäätöksen yhteydessä, mutta sitä voidaan hakea ja se voidaan myöntää myös ilman korkotukilainapäätöstä

Perusparantamisen korkotukilaina

ARAn perustuote, laina-aika 30 vuotta, korko 2,35 % (myös erityisryhmille)

Tulee täyttää ARAn asettamat laatu- ja kustannustavoitteet

Esteettömyysavustus

avustus liikkumisesteen poistamiseen. Mahdollistaa liikuntarajoitteisen pääsyn asuinrakennukseen, siinä oleviin asuntoihin tai muihin tiloihin. Enintään 50 % hyväksytyistä korjauskustannuksista

Hissiavustus

Uuden hissien asentaminen kerrostaloon, jonka porrashuoneessa ei ole ennestään hissiä, enintään 50 % hyväksytyistä kustannuksista

4. ESTETIIKKA



ESTETIIKKA JYRÄÄ...

Estetiikka: Laadun ja viihtyvyyden parantaminen

Laadun parannustavoitteet:

- Asuinympäristö yksipuolista ja passivoivaa
- Arkkitehtuuri monotonista ja yllätyksetöntä
- Rakennustekninen ikä ja heikko laatu

Kaiken korjaamisen lähtökohtana tulee olla olemassa olevan tilanteen parantaminen myös esteettisesti

Kosteus- ja homeongelmien korjaaminen ja ennaltaehkäisy
Ilman laadun parantaminen

Arkkitehtonisen laadun parantaminen ja esteettisyyden lisääminen tuo viihtyvyyttä, miljöörakentamista unohtamatta

Asuinympäristön laadulla, siisteydellä ja kiinnostavuudella on suuri merkitys hyvinvointiin ja paikkaan sitoutumiseen -> ympäristöpsykologinen lähestymistapa

Paikan ja rakennuksen henki tulee tunnistaa ja pyrkiä vahvistamaan sen hyviä ominaisuuksia ja häivyttämään heikkouksia, rakennustaiteelliset ominaispiirteet tulee säilyttää

Asuinrakennuksissa on noin 30 % kansallisvarallisuudesta, joten sen laadun vaaliminen on yhteinen tavoite!



ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus



THANK
YOU!

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus