

SITOWISE

Vastuullisuuden vaatimukset ja hyödyntäminen korjausrakentamisessa

TOMI VALKEAPÄÄ



Luennon sisältö

1. Johdanto
2. Ohjaava lainsäädäntö
-> n. 10 min tauko
3. Hyödyntämismahdollisuudet
4. Esimerkkejä



Opintojakson kuvaus

Vielä taannoin vastuullisuudella tarkoitettiin rakentamisessa lähinnä ympäristöasioiden huomiointia. Samalla se oli luonteeltaan usein epämääräistä ja todelliset hyödyt jäivät epäselviksi.

Tilanne on kuitenkin muuttunut, vastuullisuuden kaikki näkökulmat ovat tulleet mukaan ja osa asioista on tullut ja tulossa pakottaviksi. Pakollisten vastuullisuusasioiden rinnalla on onneksi myös aidosti lisäarvoa tuovia seikkoja, joita eri osapuolet voivat korjausrakentamisessa hyödyntää.

Opintojakson aikana pureudutaan vastuullisuuden eri aihealueisiin aina sekä velvoittavuuden, että toisaalta vapaaehtoisen hyödyntämismahdollisuuksien kannalta.

Opintojakson suoritettuaan opiskelija osaa toisaalta tunnistaa merkityksellisimmät vastuullisuustekijät korjaushankkeissa, mutta myös hyödyntää vastuullisuusteemoja sekä säädösohjauksen että lisäarvon näkökulmista.

Esittely

Vastuullisuuden vaatimukset ja hyödyntäminen korjausrakentamisessa – kurssin sisältö ja luennoitsijat.

LUENTO
1

Vastuullisuuden tuomat hyödyt korjausrakentamisessa

Tomi Valkeapää, 12.11.2024

LUENTO
2

Merkittävimmät vastuullisuusnäkökulmat korjausrakentamisessa

Emma Sairanen, 14.11.2024

LUENTO
3

Kiertotalous ja purkaminen korjausrakentamisessa

Heikki Aronen, 18.11.2024



Tomi Valkeapää

Toimialajohtaja, Korjausrakentaminen

ins. YAMK
rakennetekniikka ja Innotech liiketoiminta

- Liiketoiminnan johtaminen
- Korjausrakentaminen
- Kuntotutkimukset
- Hankesuunnittelu
- Korjaussuunnittelu
- Työmaavalvonta

SITOWISE

Korjaamista ohjaava lainsäädäntö

Lait ja säädökset tuovat pakottavia elementtejä

Ei ole olemassa "ESG- tai vastuullisuuslakia"

Sen sijaan vastuullisuus on upotettuna moneen lakiin, asetukseen ja ohjeiseen.

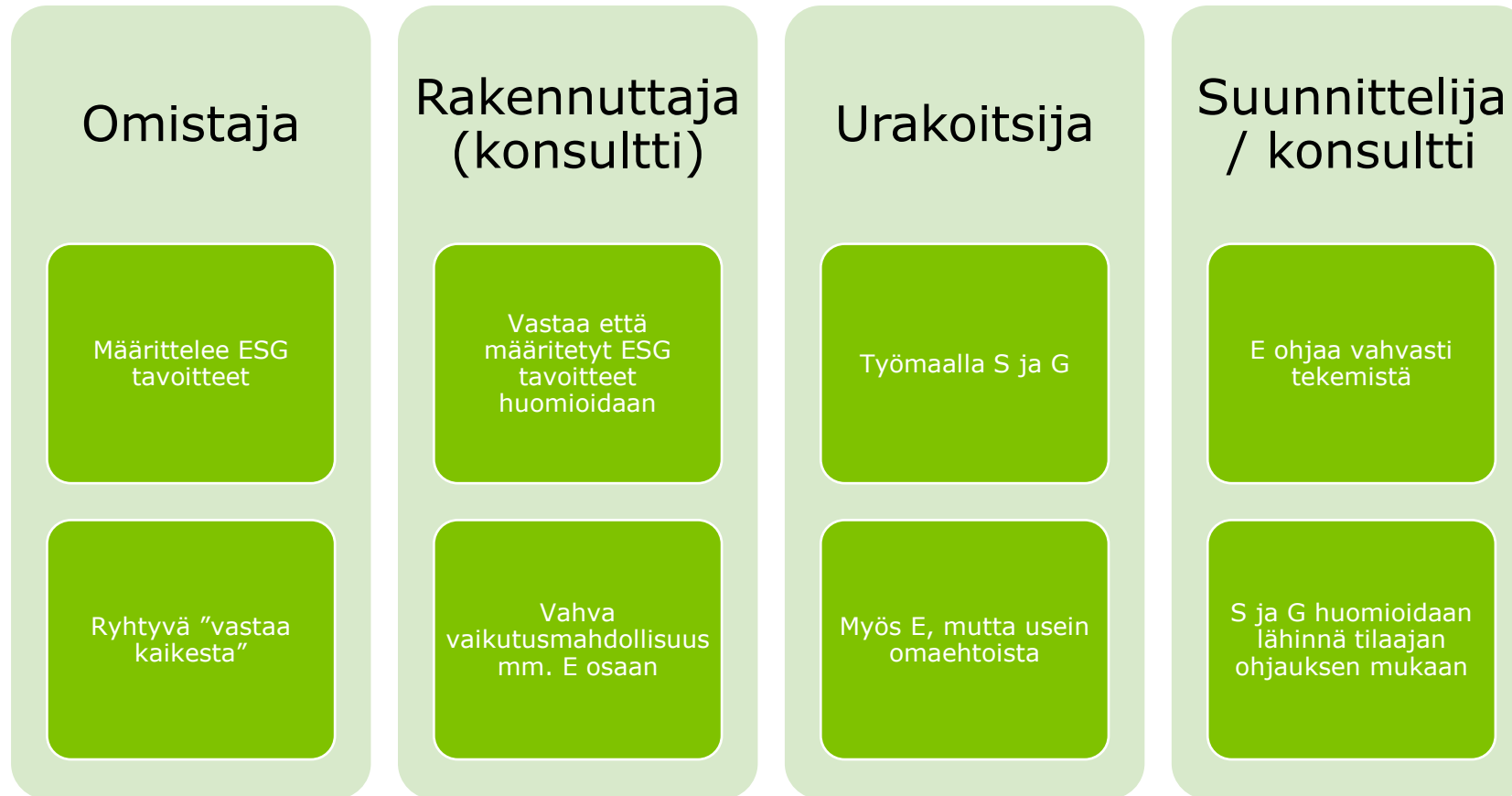
Uusia vastuullisuuteen liittyviä seikkoja tulee lisää, ja nykyisiä saatetaan tulkita uudella tavalla

- Voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki
- Säädetty rakentamislaki (1.1.2025)
- Asunto Osakeyhtiölaki (2009)
- Asetus 545/2015, eli nk. asumisterveysasetus
- Rakentamismääräykset (HUOM. myös vanhentuneet!)
- EU:n Energiatehokkuus direktiivit (2012 ja uusi 2023)
- Voimassa oleva Energiatehokkuuslaki (2015)
- Uuden direktiivin toimeenpaneva laki tulossa (10/2025)

E, S ja G näkyvät eri tavoin

- Edellä mainitut lait ohjaavat valtaosin teknisiä asioita ja niistä vastuullisuuteen osuu tutuimpana **E** eli ympäristöön liittyvät seikat
- **S** eli sosiaalinen vastuu on kuitenkin hyvin keskeinen, etenkin asumiseen ja terveyteen liittyvissä asioissa (mm. As Oy lain yhdenvertaisuus periaate, tai asumisterveyteen liittyvät vaatimukset)
- Hyvää hallintotapa (**G**) liittyy korjaushankkeisiin usein välillisesti tai taustalla. Toisaalta työmaa on urakoitsijoiden normaalitilanne, eli koskee heitä jatkuvasti, mutta ei erityisesti kohdennettuna korjaamiseen.

E, S ja G vaikuttavat eri tahoihin



Pakottavat seikat korjausrakentamisessa

- Hiilidioksidipäästöt juuri nyt laajin ja selkein kategoria, mutta
 - Hiilidioksidipäästöjen osalta erillistä laskentaa korjausrakentamisessa ei tarvitse tehdä. Nämä vähähiilisyysvaatimukset muutettiin nk. Orpon korjaussarjan myötä koskemaan vain uusia rakennuksia
 - vähähiilisyiden raja-arvoja ei siis tule korjaus**hankkeisiin**, mutta päästöjä ohjataan tuotteiden ja materiaalin päästörajoilla
- Purkujäteselvitys uudistuu ja on pakollinen luvanvaraisissa hankkeissa tai kokonaan purettaessa
- Rakennussuojelu on selkeä osa rakentamislakia myös jatkossa
- Energiansäästöön liittyviä velvoitteita on ollut kauemmin
 - Esim. U-arvovaatimukset ja korjaamisessa parantamisen vaatimus
- Asumisen ja rakentamisen turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyvät seikat ovat jo tunnettuja
 - Ilmanvaihto, sähköt, paloturvallisuus, sisäilma, esteettömyys yms.

SITOWISE

Vastuullisuuden hyödyntäminen

ERI OSAPUOLINEN NÄKÖKULMISTA



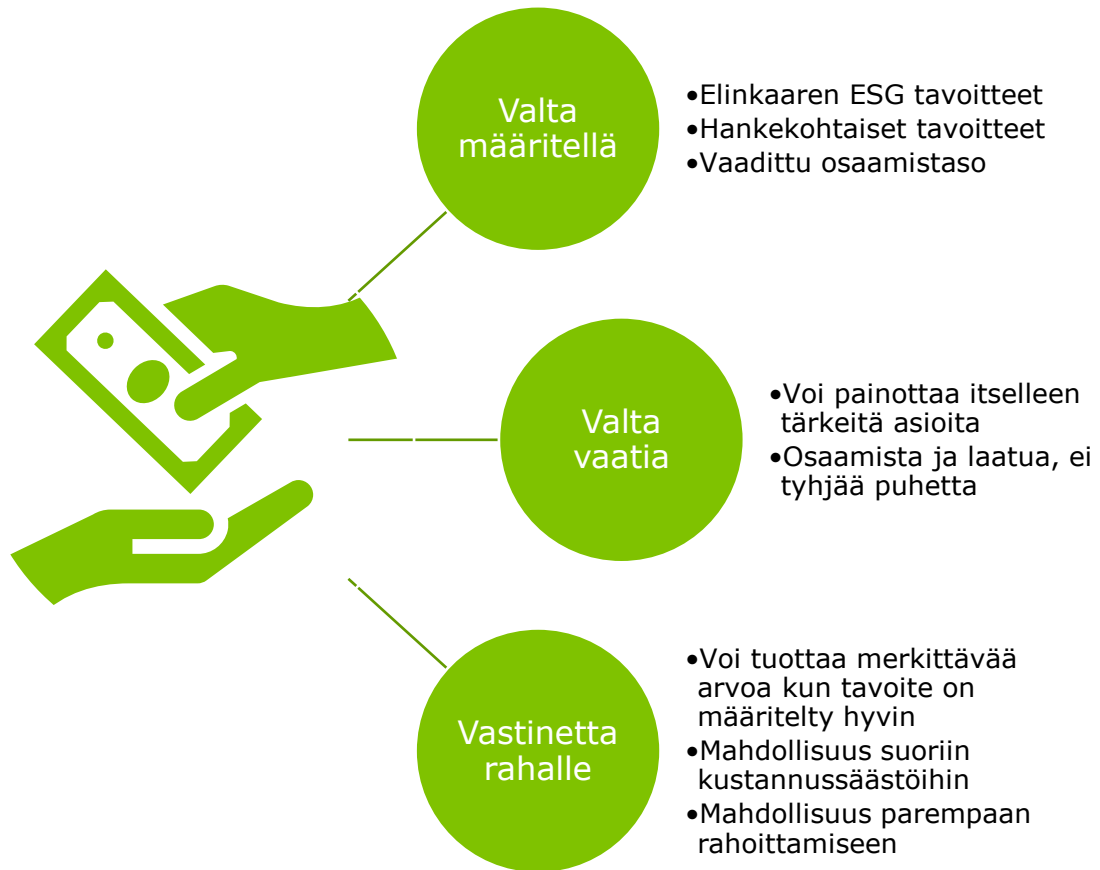
Myyntipuheita vai todellista arvoa?

- Vastuullisuus oli vielä hetki sitten monitulkintainen muotisana.
- Tämä avasi ovet kaikenlaisille myyntipuheille ja todellisia esimerkkejä mm. räikeästä viherpesusta on nähty. <https://yle.fi/a/3-12233167>
- Nyt monet seikat vastuullisuudessa ovat jo pakollisia ja viherpesua pitää tarkasti varoa (mainehaitta yms.)

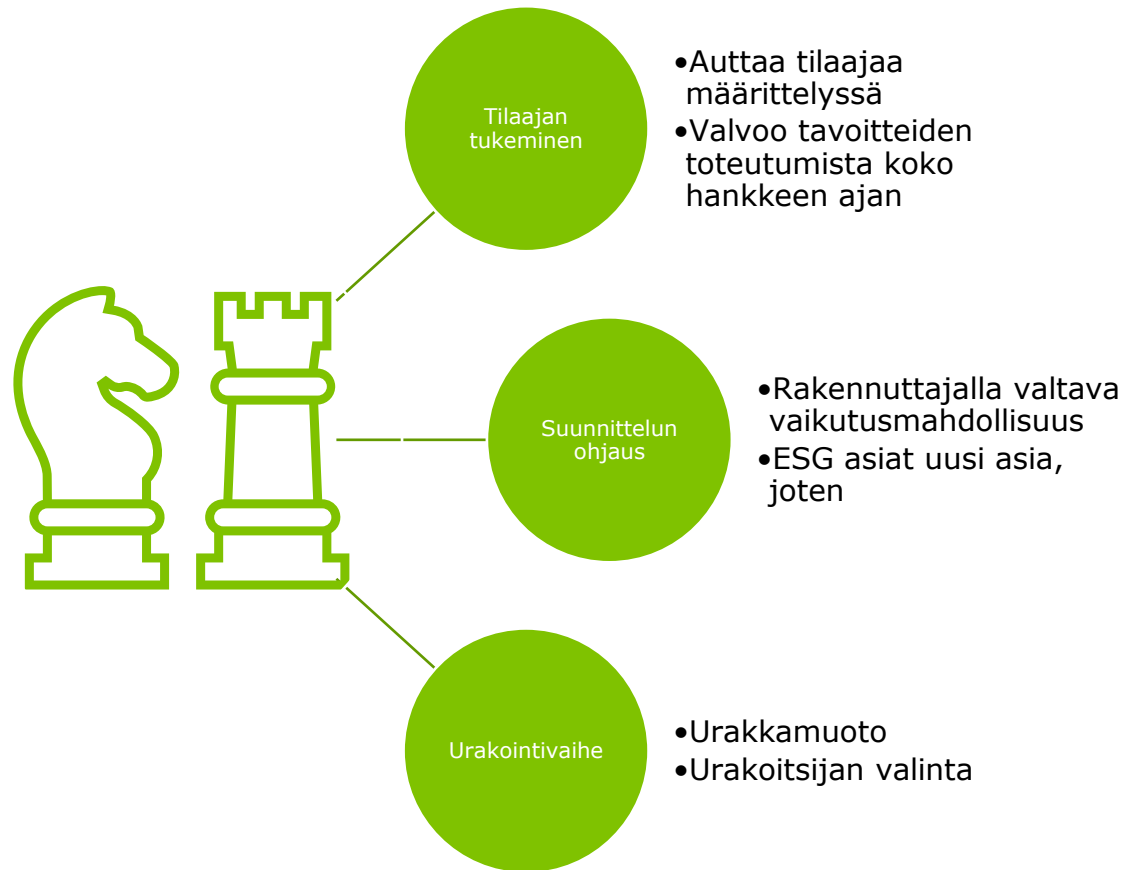
- Vaikka lait ja säädökset ei pakota kaikkeen, erilaisia vastuullisuusasioita on alettu vatimaan mm. kiinteistöjen omistajien tai käyttäjien tahoilta.
- Eli toisinaan tahot haluavat ylittää vaaditun tason, tämä luo kysyntää.
- Aina kun markkinassa on kysyntää, sillä voidaan tehdä myös liiketoimintaa.



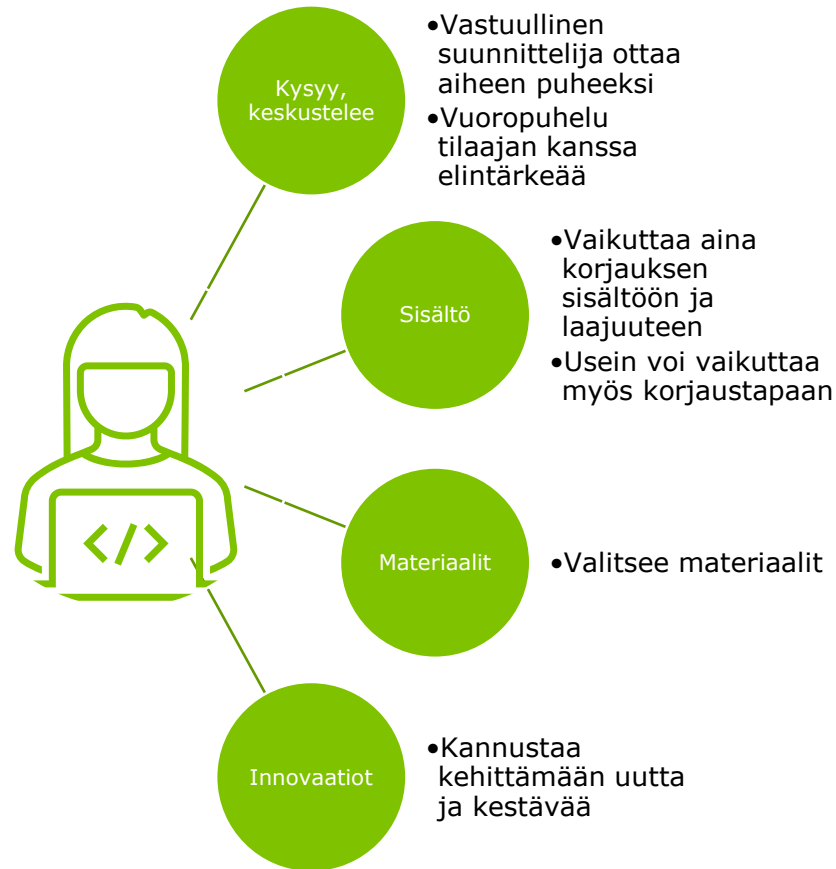
Keskeisimpiä hyödyntämiskeinoja: tilaaja / kiinteistön omistaja



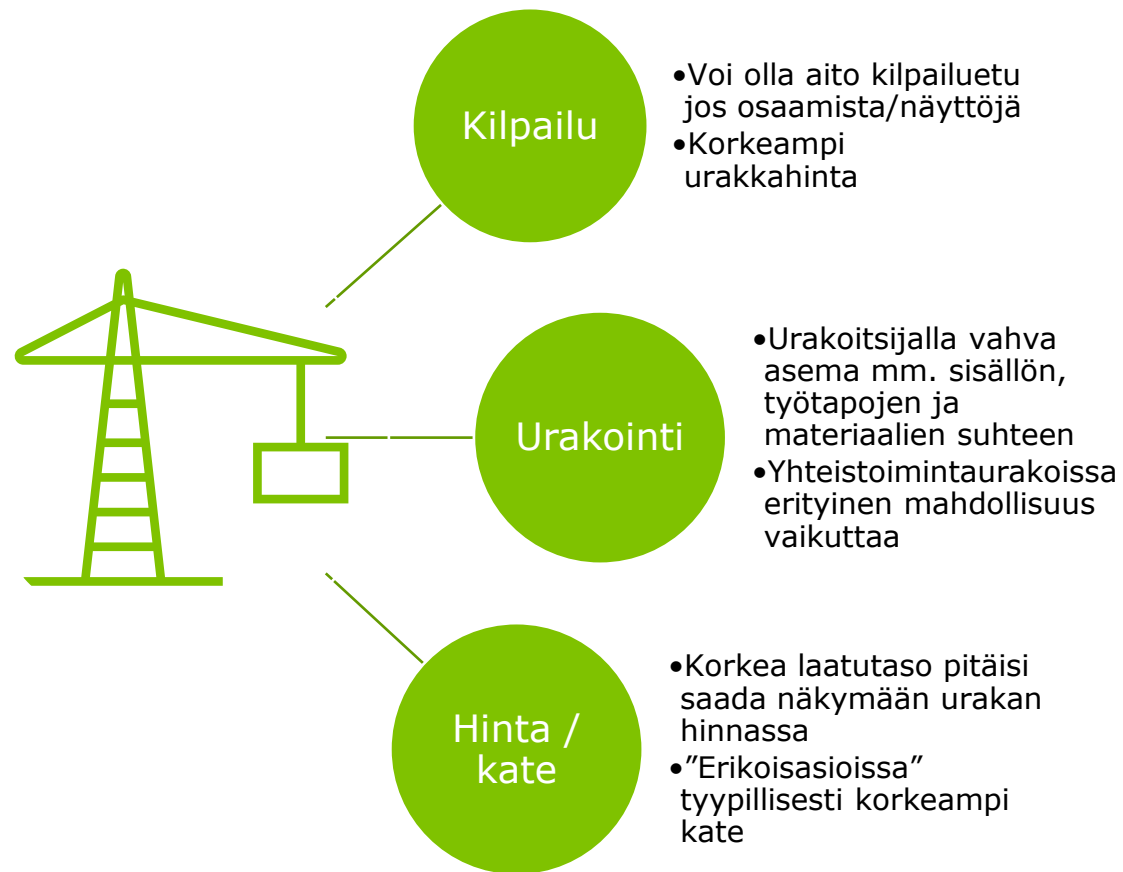
Keskeisimpiä hyödyntämiskeinoja: rakennuttajakonsultti



Keskeisimpiä hyödyntämiskeinoja: suunnittelija



Keskeisimpiä hyödyntämiskeinoja: urakoitsija



Tilaaaja voittaa vastuullisuudessa

- Edellä olleiden esimerkkien mukaan kaikki osapuolet voivat hyötyä vastuullisuus näkökulmien tuomisesta mukaan korjaushankkeeseen.
- Tärkeää siis oivaltaa, ettei kyse ole automaattisesti pakollisesta pahasta.
- Oikeassa hetkessä ja paikassa vastuullisuus on hyvää liiketoimintaa.
- Kaikkein selkeimmin hyötyjä vaikuttaisi saavan maksaja, eli rahalle todella on mahdollista saada vastinetta.



SITOWISE

Esimerkkejä



Hiilidioksidilla voi säästää rahaa

- CO₂ päästöistä joudutaan tavalla tai toisella aina maksamaan, eli päästöjen vähentäminen voi säästää rahaa
- Toteutuneita esimerkkejä:
 - Kansallisella tasolla toimiva sijoittaja/suuri kiinteistöomistaja laskee tila- ja vuokralaismuutosten CO₂ jälkeä ja vertaa niitä muutoksen kustannusarvioon. Korrelaatio on usein erittäin selvä.
 - Erään kaupungin vuokra-asuntojen **kaikkien** korjaustöiden päästöt lasketaan auki. He tekevät rinnalla kustannusvertailua ja optimoivat oppimaansa aina seuraavassa hankkeessa.
 - Ainakin yksi suuri rakennusliike on aloittanut oman projektinsa uudishankkeiden CO₂ / kustannusoptimoinnin suhteen



Uudelleenkäyttö ja kiertotalous

- Kierrätys on jo tuttua ja laajalti käytössä.
- Rakennusosien uudelleenkäyttö on melko tuore asia ja tutkitaan paljon tällä hetkellä
- Skaala on laaja, aina vesikalusteista kantaviin rakenteisiin saakka
- Teoreettista potentiaalia on valtavasti, konkretiaa vielä toistaiseksi melko vähän
- Suurimpana yksittäisenä haasteena lienee markkinan luominen eli kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen **oikea aikaisesti** sekä taloudellisesti kestävästi
 - Pitäisi olla tarkka tieto reilusti etukäteen mitä osia on tulossa myyntiin purkukohteista
 - Pitkäaikainen varastointi ja liian pitkät kuljetukset luultavasti liian kallista
 - Vähittäismyynti ja kuluttajakauppa osaratkaisuna



Konkretiaa myös ruohonjuuritasolla



Piha-alueiden materiaalivalinnoilla on yllättävän suuri vaikutus.

- Asfaltti on kallista eikä läpäise vettä, mutta on helppohoitoinen ja pitkäikäinen
- Nurmikko voi olla kalliskin, vaatii paljon hoitoa ja kasvisto on yksipuolinen.
- Kunta maksaa myös, mutta on pitkäikäinen ja käytännössä hoitovapaa, läpäisee vettä ja kasvisto on monipuolinen.
- Niityn voi parhaimmillaan tehdä ilmaiseksi ja helppohoitoinen, vettä läpäiseviä ja lisäksi tukee luonnon monimuotoisuutta