

Rakennesuunnittelun ammattilainen



 **A-INSINÖÖRIT**

JULKISIVUKORJAUKSEN HAASTEET JA HYVÄT KÄYTÄNNÖT

Korjausrakentamisen teemailtapäivä 29.11.2007
RIL Talonrakennusjaosto

Mikko Tarri / A-Insinöörit Oy, Tampere

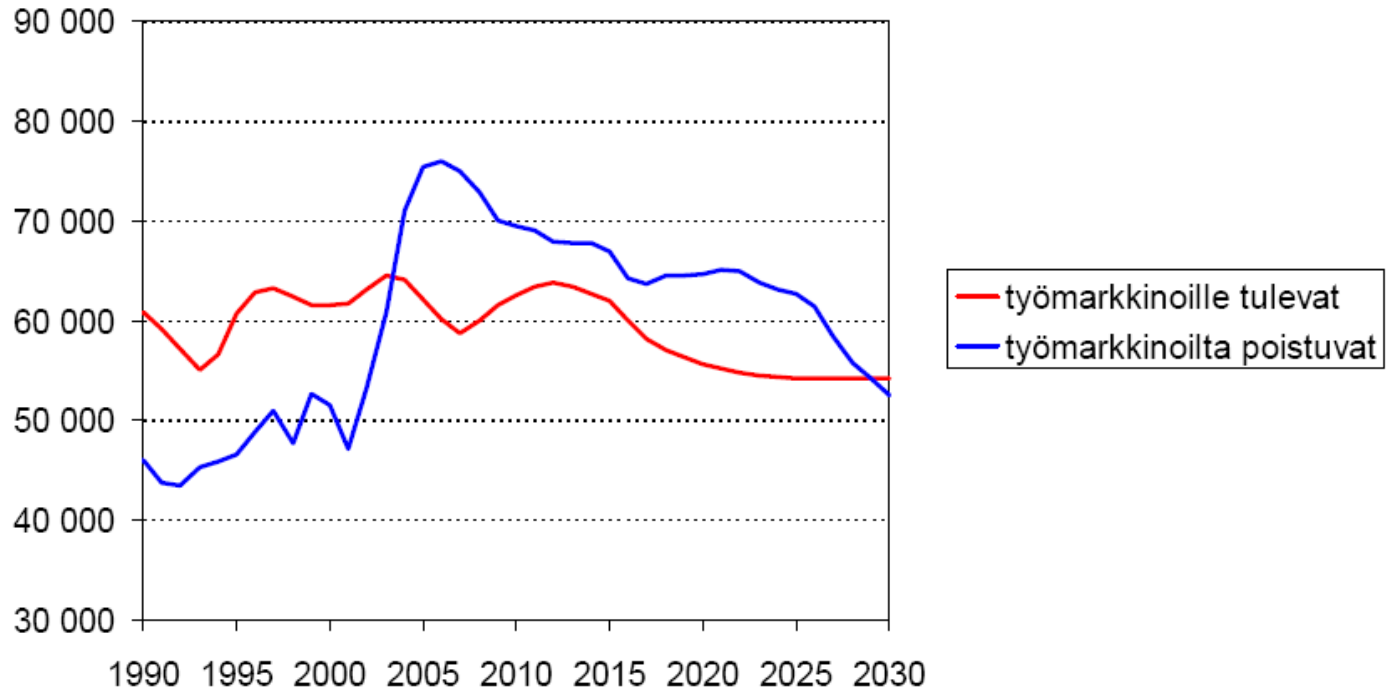
ESITYKSEN SISÄLTÖ

1. Korjausrakentamisen tulevaisuuden näkymät julkisivukorjausten näkökulmasta
2. Julkisivukorjauksiin liittyviä haasteita
3. Hyvät käytännöt?
4. Keskustelu

KORJAUSRAKENTAMISEN NÄKYMÄT

YLEINEN KEHITYS

TYÖVOIMAN POTENTIAALINEN TARJONTA SUPISTUU
Työmarkkinoille tulevat ja poistuvat 1990 - 2030



Lähde: Työministeriö

20.3.2007

Eeva-Liisa Inkeroinen

7

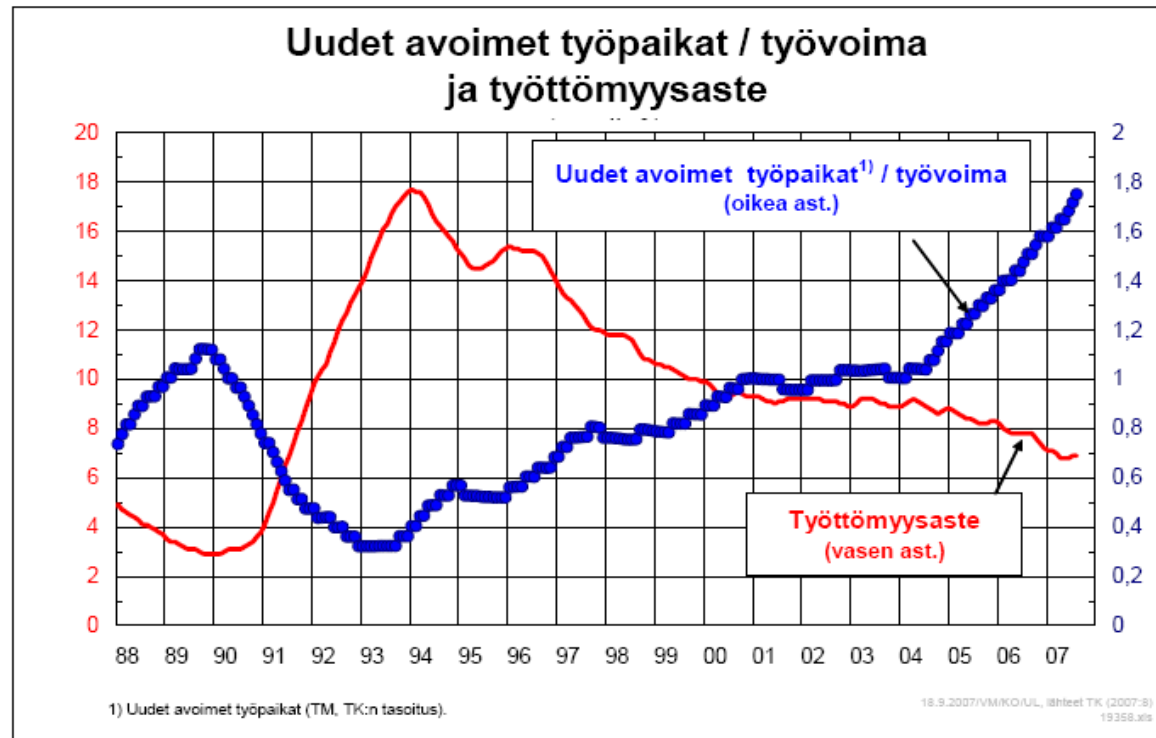
Elinkeinoelämän keskusliitto



YLEINEN KEHITYS

TYÖVOIMAN POTENTIAALINEN TARJONTA SUPISTUU

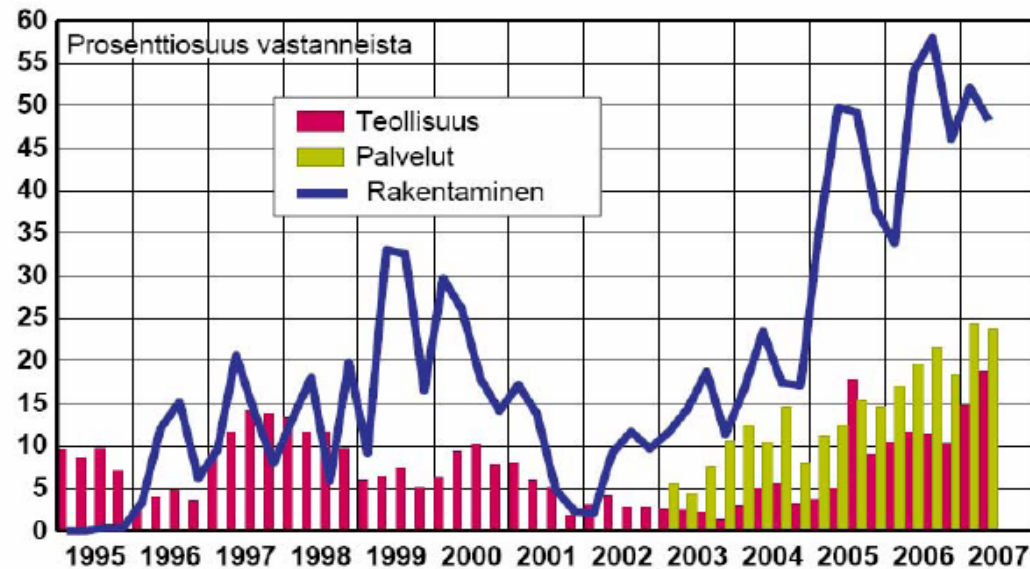
Uudet avoimet työpaikat ja työttömyysaste



YLEINEN KEHITYS

TYÖVOIMAN POTENTIAALINEN TARJONTA SUPISTUU

Pula ammattityövoimasta on lisääntynyt



Elokuu 2007

SUHDANNEBAROMETRI

sb47/1.8.2007/jka

Elinkeinoelämän keskusliitto



KORJAUSRAKENTAMINEN JA YLLÄPITO

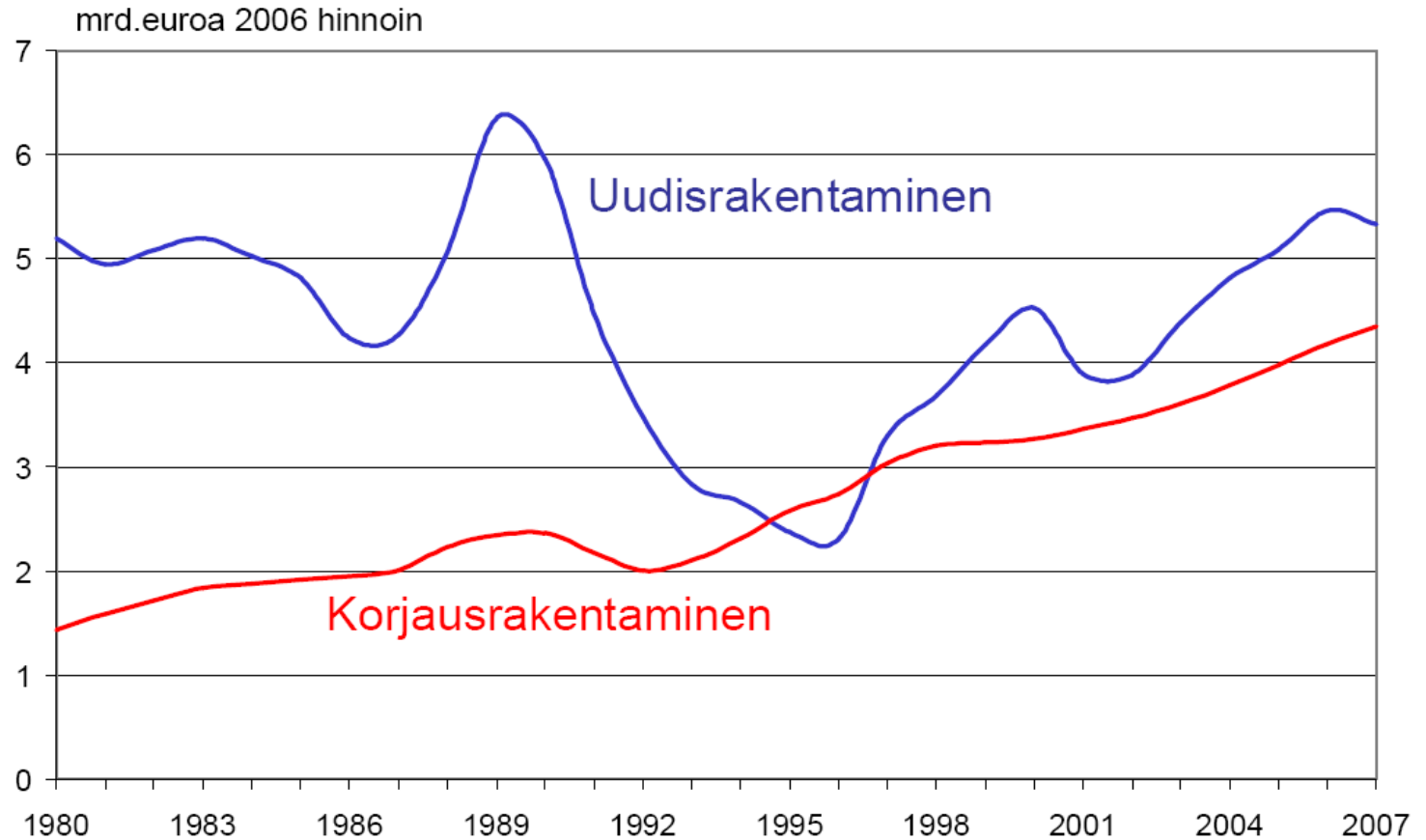
MIHIN OLEMME MENOSSA?

1. Talojen korjausrakentamisen kysyntä on tällä hetkellä hyvin vilkasta. Tarjousten saanti ja tekijöiden löytäminen jarruttavat korjausrakentamisen kehitystä.
2. Sekä asuntojen että toimitilojen korjaus on aktiivista. Toimitilapuolella vuokralaisten vaatimustaso kasvaa ja vanhanaikaiset tilat jäävät helposti tyhjilleen. Korjausikään on tulossa myös paljon julkista, erityisesti kuntien rakennuskantaa.
3. Korjausrakentamiseen käytettävä rahamäärä on jo liki puolet talonrakentamiseen vuosittain käytetystä rahamäärästä, mutta suhteessa vähemmän kuin useissa muissa läntisen Euroopan maissa.
4. Korjausrakentamisessa on rakenteellisia kasvupaineita, kun ikääntyvä rakennuskanta edellyttää yhä enemmän korjaamista. Kasvu on suuri haaste kaikille rakentamisen osapuolille. Julkisivu- ja putkiremonttien tarve lisääntyy tuntuvasti, samoin asuntokannan sopeuttaminen ikääntyvän väestön tarpeisiin.

Lähde: ”Rakennusalan suhdanneryhmä”, VM 22.8.2007

KORJAUSRAKENTAMISEN STRATEGIA 2007 – 2017

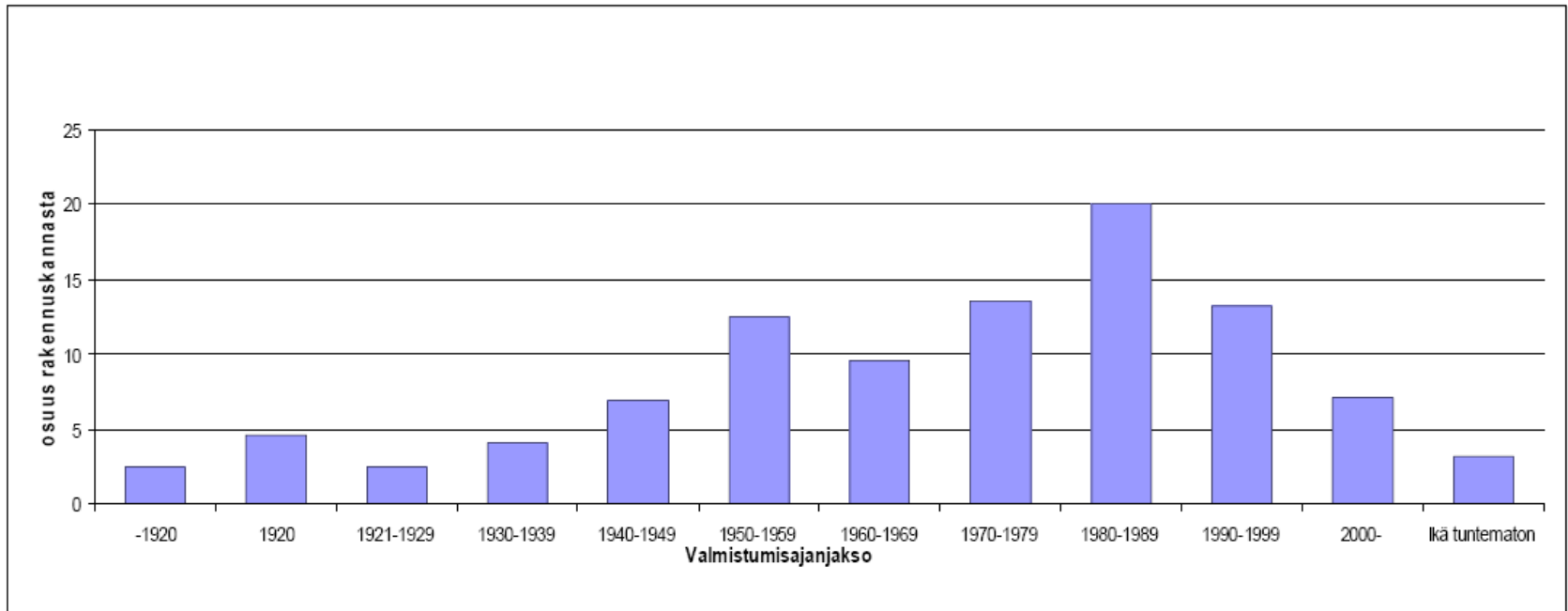
Ympäristöministeriö



Kuva 2. Korjausrakentamisen ja uudisrakentamisen subde asuinrakennuskannassa.

Lähde: Korjausrakentamisen strategia 2007, Ympäristöministeriö

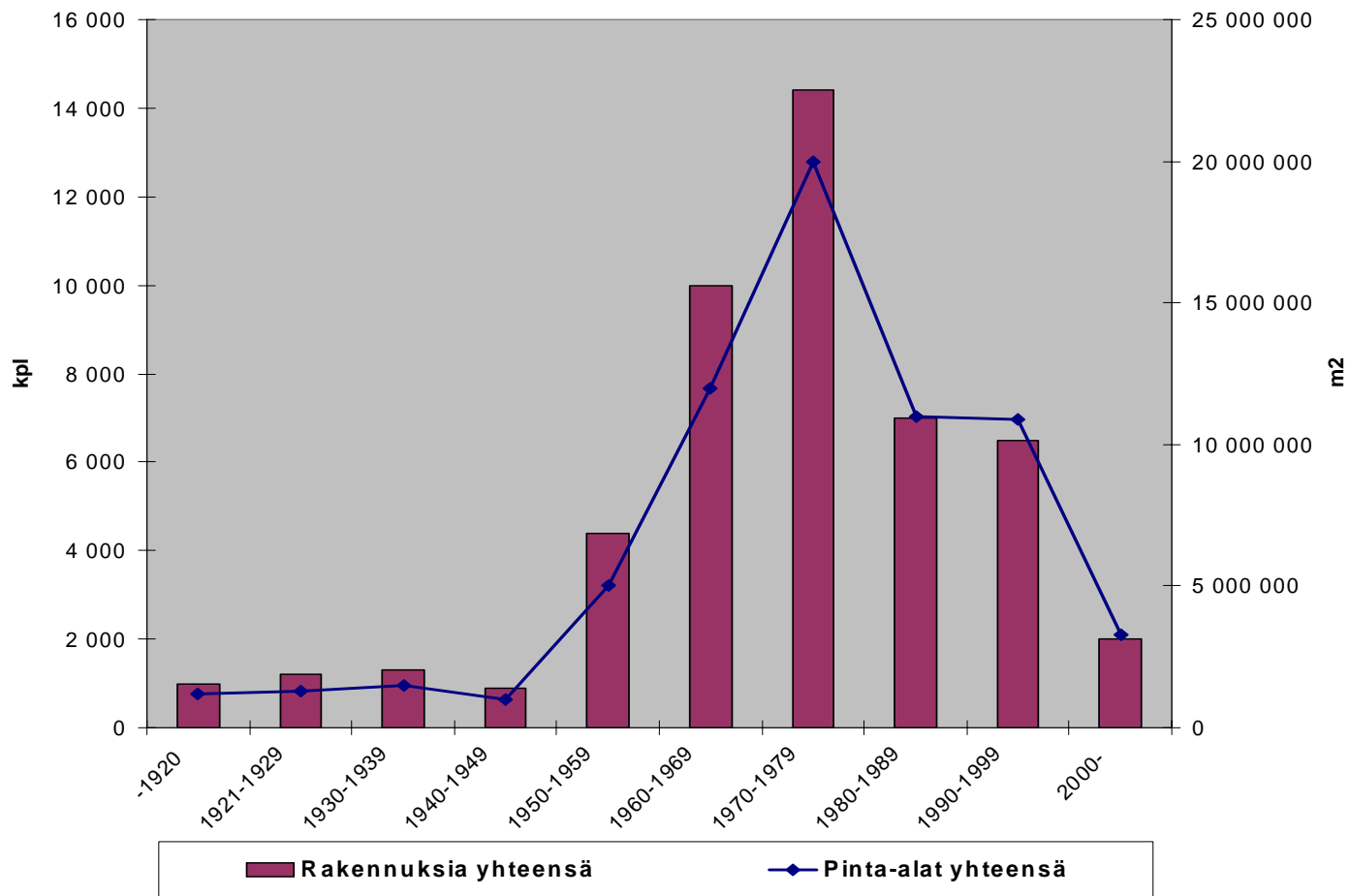
SUOMEN KOKO RAKENNUSKANNAN IKÄJAKAUTUMA



Kuva 1. Suomen rakennuskanta valmistumisvuoden mukaan.

Lähde: Korjausrakentamisen strategia 2007-2017, Ympäristöministeriö

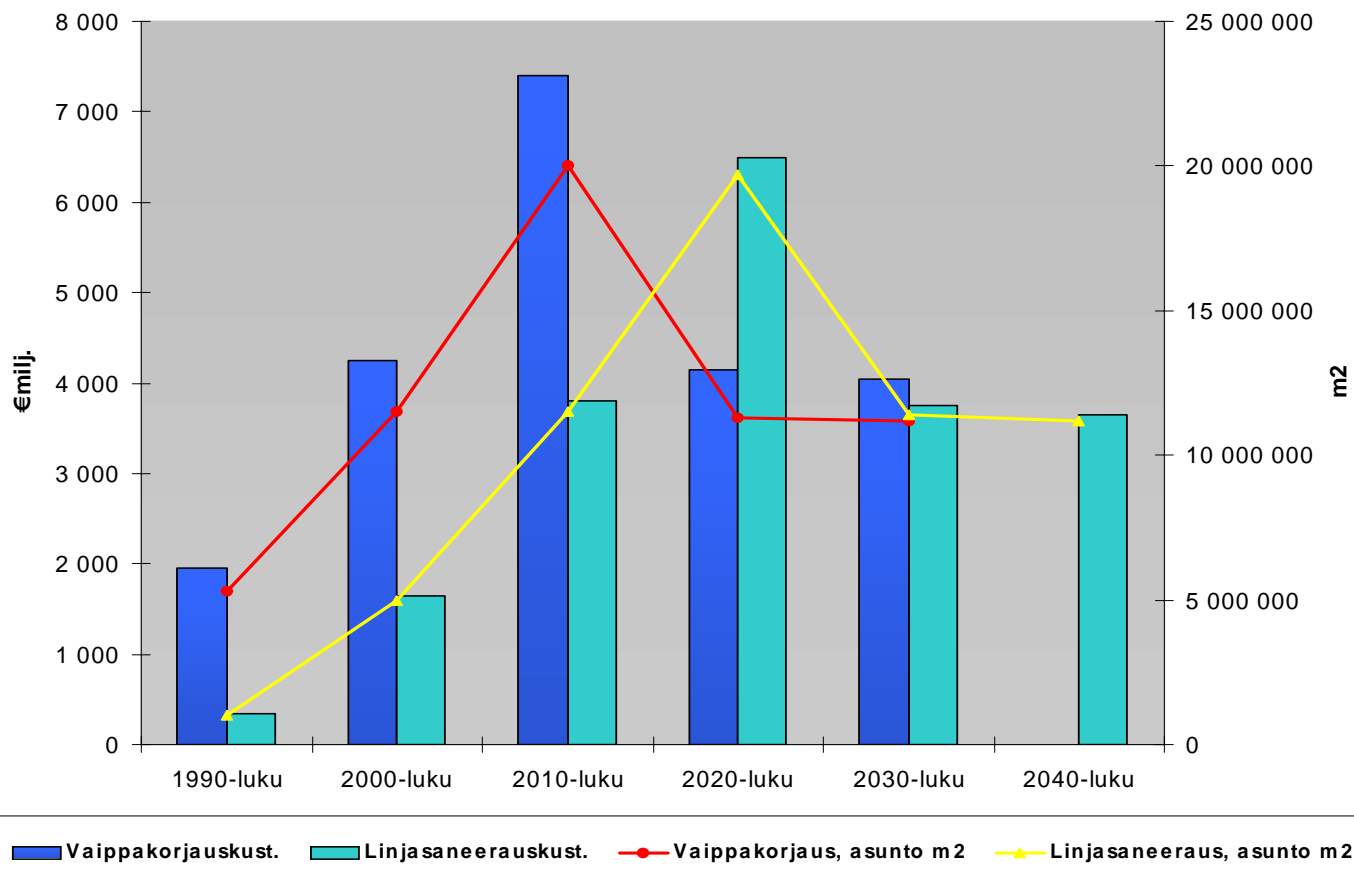
ASUINKERROSTALOJEN IKÄ SUOMESSA



Lähde: Asukaslähtöisen perusparantamisen kehitystarpeet IKE-raportti 2005,
Ympäristöministeriö julkaisu 768

ASUINKERROSTALOJEN ENNAKOIDUT KORJAUSTARPEET

Koko Suomi



Lähde: Asukaslähtöisen perusparantamisen kehitystarpeet IKE-raportti 2005,
Ympäristöministeriö julkaisu 768

KORJAUSRAKENTAMINEN JA YLLÄPITO

JULKISIVUKORJAAMISEN TULEVAISUUDEN HAASTEET?

1. KORJAUSMÄÄRÄT KASVAVAT MERKITTÄVÄSTI ASUINKIINTEISTÖISSÄ, MUTTA MYÖS MUUSSA KIINTEISTÖKANNASSA
2. SAMANAIKAISESTI RAKENTAMISEN RESURSSIT PIENENEVÄT
=> KOKENEET, KÄSITYÖTAITOISET JULKISIVUKORJAAJAT JÄÄVÄT ELÄKKEELLE
3. ENTÄ MUUT RESURSSIT? SUUNNITTELU ja RAKENNUUTTAMINEN, VALVONTA, MATERIAALITOIMITUKSET?

TEESI n:o 1

"TEHDÄÄN JULKISIVUKORJAUKSIA PIDEMMÄLLÄ KAUDELLA – MYÖS TALVELLA?"

- "OPITUT" OLETUSARVOT: 'TALVELLA KORJAAMINEN EI ONNISTU!'
- TALVIKORJAAMISESSA **ON** ONGELMIA SÄÄOLOSUHTEIDEN TAKIA, ERITYISESTI SÄILYTTÄVISSÄ KORJAUKSISSA, MUTTA
- + KUITENKIN OLISI TILAAJAN ETU, ETTÄ ASUMISTA HÄIRITSEVÄ KORJAUSTYÖ TEHTÄISIIN TALVIKAUDELLA (RAKENNUSTEN HUPUTTAMINEN – MAHDOLLISET KAUSIALENNUKSET?)
- + ON MYÖS JULKISIVU-URAKOITSIJOIDEN ETU, ETTÄ TYÖTÄ ON TASAISESTI VUODEN YMPÄRI; TYÖNTEKIJÄT PYSYVÄT YRITYKSESSÄ ja KALUSTON KÄYTTÖASTE PARANEE
- ? VOIDAANKO OHJATA EDES KAIKKI "KYLMIÄ KESTÄVÄT KORJAUKSET" TALVIKAUDELLE?

TEESI n:o 2

"TEHDÄÄN VAIN TARPEELLISIA JULKISIVUKORJAUKSIA"

- "HALVAN KUNTOTUTKIMUKSEN KIROUS": LÄHTÖTIEDOT OVAT EDELLEEN MONISSA TAPAUKSISSA PUUTTEELLISIA, KUNTOTUTKIMUSTULOSTEN PERUSTEELLA JOUDUTAAN TEKEMÄÄN LIIAN RASKAITA KORJAUKSIA "VARMAN PÄÄLLE"
- TUTKIMUKSET KILPAILUTETAAN JA AINOANA TARKASTELUKRITEERINÄ ON YLEENSÄ HINTA. TUTKIMUKSEN SISÄLTÖ JÄÄ TILAAJALTA USEIN TARKASTELEMATTA.
 - => TILAAJAN AMMATTITAITO KOROSTUU TUTKIMUSSISÄLTÖÄ ARVIOITAESSA?
- + RASKAAMMALLA KORJAUKSELLA ON KUITENKIN YLEENSÄ PIDEMPI KÄYTTÖIKÄ, MIKÄ VÄHENTÄÄ KORJAUSTARVETTA LÄHITULEVAISUUDESSA
 - => RESURSSIT VAPAUTUVAT MUIHIN KOHTEISIIN!
- ? MITÄ PIDEMMÄLLE KORJAUS MENEÄ, SITÄ TODENNÄKÖISEMMIN KYSEESSÄ ON PEITTÄVÄ TAI UUSIVA KORJAUS
 - => "RAPPAREIDEN" TARVE VÄHENEÄ!
- ? ONKO LÖYDETTÄVISSÄ "TEOLLISEMMIN TOTEUTETTAVIA" RATKAISUJA JULKISIVUKORJAAMISEEN?

TEESI n:o 3

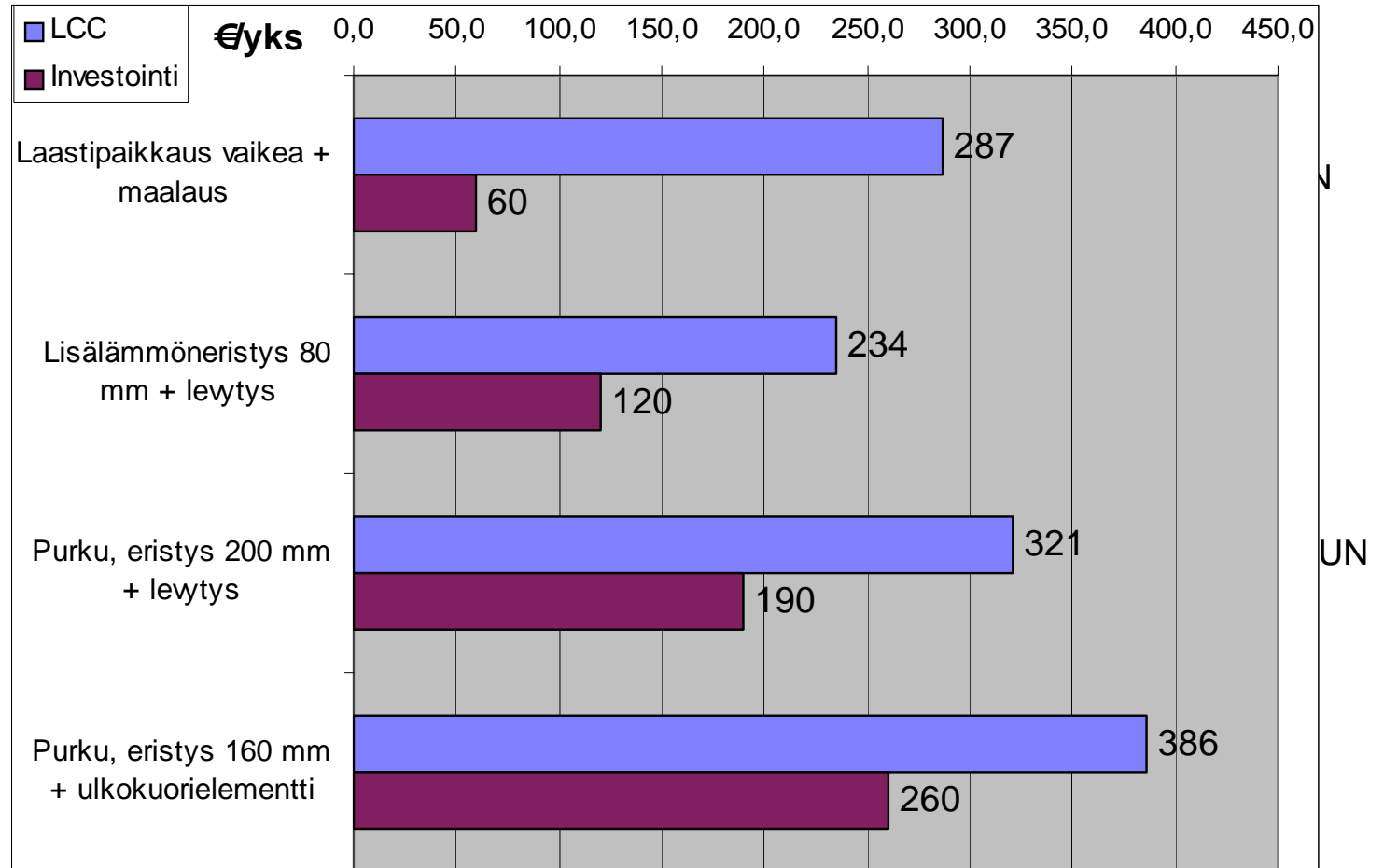
"PARANNETAAN TILAAJAOSAPUOLEN ASiantuntemusta"

- "KESKIMÄÄRÄINEN JULKISIVUSANEERAUKSEN TILAAJA" TIETÄÄ MELKO VÄHÄN JULKISIVUKORJAUksesta HANKKEEN TAI TEKNISEN TOTEUTUKSEN OSALTA
- TALOYHTIÖHANKKEESSA ISÄNNÖITSIJÄN ROOLI TULEE JATKOSSA KOROSTUMAAN, JOTTA HANKKEET LÄHTEVÄT OIKEAAN AIKAAN JA OIKEASSA LAAJUUDESSA LIIKKEELLE; TOIMINTA TEHOSTUU
- ISÄNNÖITSIJÖILLÄ EI VÄLTTÄMÄTTÄ OLE TEKNISTÄ ASiantuntemusta
- + mm. ISÄNNÖNTILIITTOSSA JA KIINTEISTÖLIITTOSSA ASIA ON TIEDOSTETTU JA TEKNISTÄ / HANKKEIDEN HALLINNOLLISTA OSAAMISTA ON KOROSTETTU
- + UUSI ASOYL TULLEE KOROSTAMAAN HALLITUKSEN VASTUUTA JA VAUHDITTANEE SITEN mm. PITKÄN TÄHTÄIMEN SUUNNITELMIEN VALMISTELUA JA TEHOSTAA SEN NOUDATTAMISTA
- ? KUSTANNUSTÄHTÄIMEN TULISI OLLA INVESTOINTIKUSTANNUSTEN SIJAAN ELINKAARIKUSTANNUKSISSA?

JUKO – Julkisivukorjausten tuotteistus

Julkisivuyhdistys ry

TAVOITETILA: "HANKKEEN HALLINNAN KEHITTYMINEN KAIKILLA TASOILLA"



TEESI n:o 4

"KEHITETÄÄN RAKENTAJIEN KOULUTUSTA JULKISIVUKORJAAMISEN SARALLA"

- RAKENNUSALAN KOULUTUS ja KEHITYS KOHDISTUU EDELLEEN PÄÄOSIN UUDISRAKENTAMISEEN, VAIKKA KORJAAMISEN OSUUS ON JO LÄHES 50%
- "KORJAAMINENKIN ON RAKENTAMISTA – MISSÄ ERO?"
UUDISRAKENTAMISEN PROSESSIT EIVÄT SELLAISENAAN SOVELLU KORJAUSRAKENTAMISEEN – EIKÄ ETENKÄÄN AsOy-KOYTEISSA!
- KOULUTUKSEN KEHITTÄMINEN ON KUITENKIN MELKO HIDAS MENETELMÄ; TULOKSET OVAT NÄHTÄVISSÄ VASTA VUOSIEN KULUTTUA
- + AsOy JULKISIVUKORJAUKSISSA ON HYVIN USEIN KÄYTÖSSÄ TÄLLÄ HETKELLÄ PERINTEINEN KOKONAISURAKKA, MUITA URAKKAMUOTOJA KÄYTETTY LÄHINNÄ KOKEELLISELLA TASOLLA – MAHDOLLISUUKSIA KUITENKIN OLISI!
- + JO KOULUTUKSESSA TULISI TUODA ESILLE mm. TALOYHTIÖHANKKEEN ERILAISUUS: TILAAJAOSAPUOLEN TARPEET, INFORMAATIOPROSESSI, ASUKASLÄHTÖINEN KORJAAMINEN

VIIMEINEN TEESI:

”RAKENTAMINENKIN ON KOMMUNIKOINTIA”



KIITOKSIA MIELENKIINNOSTA!

Rakennesuunnittelun ammattilainen



 **A-INSINÖÖRIT**