

Huolena kuntien rakennusten kunto

Pyöreän pöydän parlamentaarinen keskustelutilaisuus / 9.6.2017

Suomen Kuntaliitto ry

Terve julkinen rakentaminen ja puhdas sisäilma / 9.6.2017
Jussi Niemi - tilapalvelupäällikkö



Rakennuskannan ikärakenteellinen ongelma

Kosteus- ja homevaurioiden yleisimmät aiheuttajat

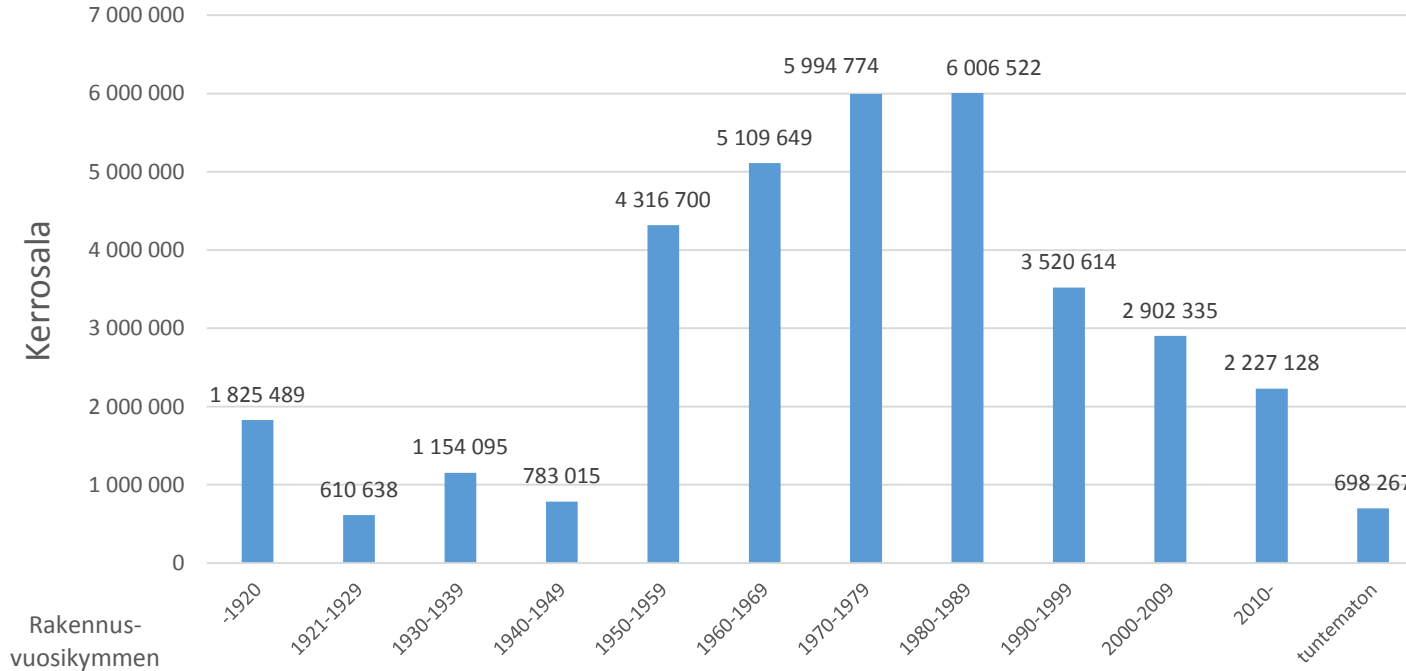
Kosteusvaurioiden taustalla olevia tyypillisimpiä syitä ovat riskejä sisältävät suunnitteluratkaisut, puutteet työmaan kosteudenhallinnassa, virheet työmaatoteutuksissa ja kunnossapidon laiminlyönnit sekä rakenteiden luonnollinen kuluminen tai vaurioituminen elinkaarensa päässä.

Erityisesti rakennuksen käyttöiän loppuminen näyttää johtavan sisäilmaongelmiin, joista terveyden kannalta merkittävimpiä osatekijöitä ovat kosteus- ja homevauriot.

(Rakennusten kosteus- ja homeongelmat; Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2012; s. 11.)

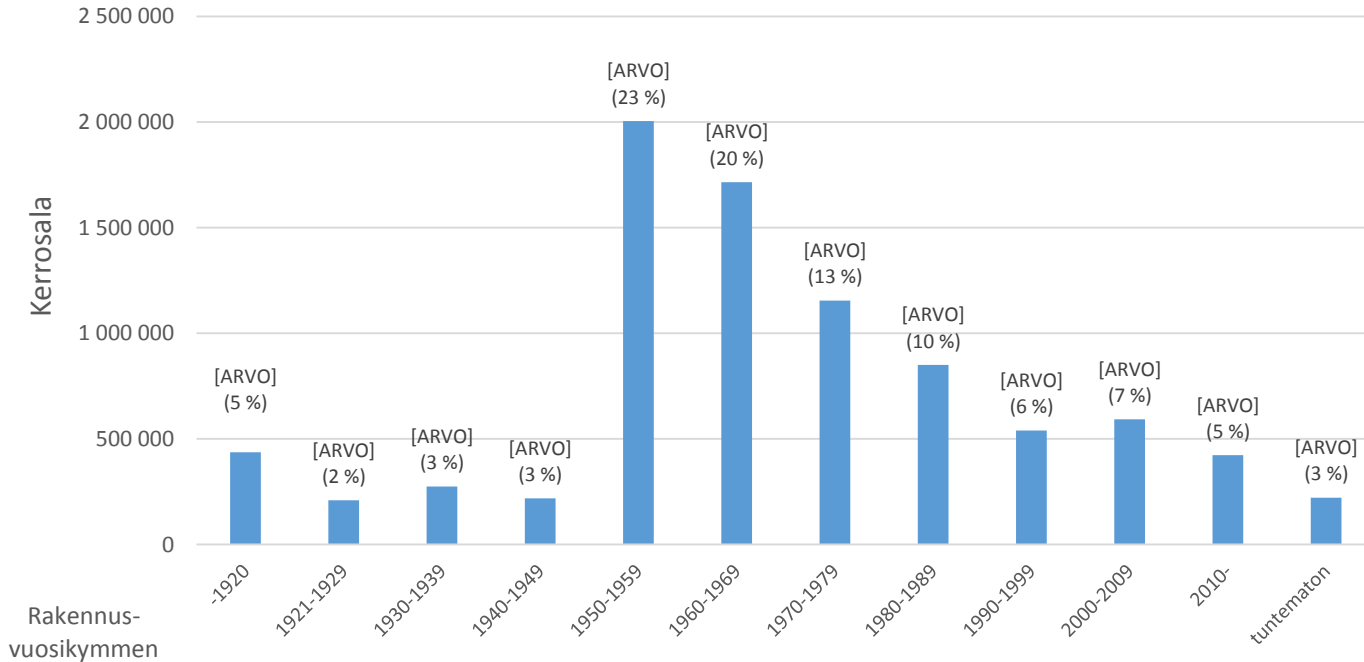
Rakennuskannan ikärakenteellinen ongelma

Kuntien omistamien rakennusten kerrosala vuonna 2015,
(Lähde: Tilastokeskus, Rakennuskanta)



Rakennuskannan ikärakenteellinen ongelma

Kuntien omistamien yleissivistävien oppilaitosten rakennusten kerrosala vuonna 2015,
(Lähde: Tilastokeskus, Rakennuskanta)



Rakennuskannan ikärakenteellinen ongelma

- Merkittävä osa (43%) käytössä olevasta koulurakennuskannasta on rakennettu 50- ja 60-luvuilla.
 - Nämä rakennukset ovat entisiä kansa- ja keskikouluja sekä oppikouluja ja rakennusten runko- ja tilastruktuuri vastaa toiminnallisesti sen ajan oppimisympäristöjen tarpeita. 50- ja 60-luvun voimakkaan koulurakentamisen volyymin taustalla oli suurten ikäluokkien aiheuttama rakentamisen tarve sekä koulujärjestelmän kehittäminen ja oppikoulun suosion kasvu.
 - Vanhassa rakennuskannassa (erityisesti 60- ja 70-luvuilla) käytettiin yleisesti rakenneratkaisuja, joita nykyisin pidetään riskirakenteina.
- Rakennuskannan ikärakenne selittää omalta osaltaan sisäilmaan liittyvien ongelmien yleisyyttä koulurakennuskannassa.

Rakennuskannan ikärakenteen uusiutuminen

- Koulurakennuskantaan on syntynyt merkittävä ikärakenteellinen ”ongelma” 50- ja 60-luvuilla.
- Merkittävä osuus tästä kannasta on saavuttamassa teknisen käyttöikänsä pään ja suuri määrä rakennuskantaa tulee uusiutumaan.
- Rakennuskannan uusiutumisen tarve on ratkaistava hallitusti.
- Rakennuskannan uusiutumisen tarve tarjoaa tilaisuuden tavoitella samalla merkittävää toimintojen ja tilaratkaisujen tehostumista.

”Uusi jälleenrakentamisohjelma”

- Rakennuskannan uusiutumisen yhteydessä poistetaan nykyiseen rakennuskantaan liittyviä ongelmia. Uusiutuminen tarjoaa mahdollisuuden toteuttaa palveluiden ja palveluverkkojen tehostamista sekä:
 - » tehokkaampaa tilankäyttöä ja toimitiloja, jotka vastaavat paremmin esim. uuden opetussuunnitelman vaatimuksia.
 - » energiatehokkaampia kiinteistöratkaisuja.
 - » kiinteistöjen ylläpitotoiminnan resursoimista tarpeita vastaavaksi.
 - » **ratkaisuja sisäilman laatuun liittyviin ongelmiin.**
- **Muutosta tukemaan tarvitaan ”Uusi jälleenrakentamisen ohjelma”. Ohjelmaan sisällytetään tuki- ja kannustinmekanismeja, jotka ohjaavat rakennuskannan uusiutumista ja edistää tavoiteltujen hyötyjen toteutumista.**

”Uusi jälleenrakentamisohjelma”

- **Rakennuskannan uudistumisen yhteydessä tavoiteltu toiminnan tehostuminen ja ”säästö” voisi olla osa ikärakenteellisen uusiutumistarpeen rahoitusratkaisua.**
- Kiinteistökulut ovat vain pieni osa (n. 10-20%) varsinaisen palvelutoiminnan kuluista (n. 90–80%). Toimitilat kuitenkin vaikuttavat suuresti tapaan ja tehokkuuteen, joilla palvelut voidaan tuottaa.
- Jos ylivoimaisesti suurimman menoerän eli palvelutuotannon tehokkuutta saataisiin nostettua edes hiivenen, säästynyt rahasumma olisi kuitenkin suuri verrattuna kiinteistökuluihin.
- Esim.: Koulujen osalta toiminnan kulut ovat noin 80 % ja kiinteistökulut 20 %. Tällöin toiminnan kulujen 5 % säästö loisi mahdollisuuden investoida kiinteistöihin noin 20 % enemmän.