

MISE



DR

Miljöklassificering
av byggnader

INFORMATION FÖR ÄGARE OCH ANVÄNDARE OM KVALITETEN PÅ FASTIGHETER

En fungerande och miljövänlig byggnad är till fördel för alla; fastighetsägaren, användaren och hela samhället. När man ställer höga krav på kvalitet i byggandet beaktas miljö- och energifrågor för fastighetens hela livscykel.

Miljöklassificeringen av byggnader är till hjälp både när man planerar och bygger nytt och när man genomför grundlig renovering av befintliga fastigheter. Klassificeringsverktyget Promise hjälper att iaktta miljösynpunkterna genom hela processen. Verktöget kan utnyttjas av både fastighetsägare, byggherrar, planerare och byggare. Centrala miljöfaktorer tas kontrollerat upp i rätt skede av byggprocessen.

Miljöklassificeringen Promise ger fastighetsägaren information om fastighetens miljöegenskaper och de faktorer som påverkar dem. Byggnadens miljöegenskaper bedöms enligt skalan A - E. Informationen kan användas bland annat vid riskanalys i anslutning till investeringsverksamhet, vid övertagande av fastigheter samt vid planering av utvecklingsinvestering.

PROMISE PROJEKT

Ett verktyg för att styra miljö- och livscykelaspekterna i nybyggen. Lämpar sig även för vägledning vid omfattande ombyggnadsprojekt.

PROMISE FASTIGHET

För miljöklassificering av befintliga fastigheter
Vid klassificeringen bedöms nivån på fastighetens egenskaper samt på underhållet, bl.a. fastighetsskötseln.

ETT GEMENSAMT VERKTYG FÖR FASTIGHETS- OCH BYGGBRANSCHEN

FÖR FASTIGHETSÄGAREN

- Ett verktyg för värdering av fastighetens eller fastighetsbeståndets livscykel
- Ett besked om kvaliteten på miljöfaktorer till hyresvärden och kunden
- Ett verktyg för bedömning av behovet att renovera fastigheter

FÖR BYGGHERREN

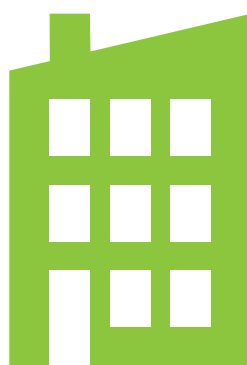
- Ett redskap för uppställande, uppföljning och dokumentation av miljömålen i byggnadsprojekt
- Ett redskap för styrning av planeringen

FÖR PLANERAREN

- Ett verktyg för att bedöma och styra miljöegenskaperna i projektplaneringen

FÖR ANVÄNDAREN

- Information om bostads- eller verksamhetsmiljöns sundhet och miljövänlighet



FÖR MYNDIGHETERNA

- Ett bevis på miljövänligheten i byggprojektet, byggnaden eller fastighetsägarens verksamhet
- Ett redskap för att utveckla det offentliga byggnadsbeståndet och styra byggverksamheten inom detta

FÖR ENTREPRENÖREN, TILLVERKAREN AV BYGGNADSPRODUKTER

- Ett redskap för att utveckla och marknadsföra den egna verksamheten

MERVÄRDE FÖR KUNDEN

Timo Rintala, JP-Talotekniikka Oy

" I egenskap av konsultföretag ser vi miljöklassificeringen som ett mervärde som kunden får för projektstyrningen. Klassificeringen Promise Projekt ger våra kunder möjlighet att i både nybyggnads- och ombyggnadsprojekt behandla miljömålen mera systematiskt. Promise Fastighet ger värdefulla och jämförbara uppgifter om befintliga byggnader.

Promise Projekt är ett bra verktyg för att styra miljöfaktorerna i ett byggnadsprojekt ända från det att målen ställs för planeringen tills byggnaden överlämnas. Verktöget lyfter fram miljöaspekterna; de diskuteras och man klargör vad man egentligen vill satsa på och hur mycket.

Livscykelaspekterna kan styras effektivast när de krav som ställs i Promise Projekt tas in i projektet i ett så tidigt skede som möjligt. Då kan man få fram kostnadseffektiva medel för bland annat kontroll av energiförbrukningen till och med vid byggandet av basbostäder.

Mervärdet i Promise Fastighet kommer till synes speciellt i ombyggnadsskedet. Klassificeringen tar upp de synpunkter som bör beaktas vid renoveringen. Klassificeringen är till hjälp också när ett större bostadsbestånd övertas eller när man för jämförelsens skull vill ha uppgifter om t.ex. ett mera omfattande bostadsbestånd i samma ålder."



KOSTNADSEFFEKTIVITET OCH KUNSKAP FÖR FRAMTIDEN

Marjatta Erwe, Senatfastigheter

" Det lönar sig att företa en klassificering med verktöget Promise Fastighet när en ombyggnad skall göras i en fastighet. Genom klassificeringen fås utom en bedömning av fastighetens aktuella skick också värdefull kunskap om med vilka medel fastigheten kunde nå bättre resultat.

Klassificeringen för fram kostnadseffektiva medel för utveckling av fastigheten samt information för dem som planerar renoveringen. Senatfastigheter använder i allmänhet utomstående konsulter för att samla in bakgrundsfakta och sammanställa dem för en klassificering enligt Promise Fastighet.

Verktöget Promise Projekt är i aktivt bruk hos Senatfastigheter. Företaget använder verktöget vid planeringen av alla ombyggnadsprojekt som överstiger en miljon euro. Verktöget lämpar sig väl att användas när målen ställs upp för ett byggprojekt liksom för planering och styrning av genomförandet. Det är lätt att använda verktöget och med dess hjälp går det också bra att följa med hur målen förverkligas."



FÖR HÅLLBART BYGGA

Stöd för användarens miljömål

Klassificeringen ger fastighetens användare möjlighet att ställa krav och jämföra fastigheter. Den stöder användarens egna miljömål samt användningen av olika miljöledningssystem.

Hjälp för byggherre och ägare

Miljöklassificeringen är ett verktyg som är gemensamt för hela byggnadsklustret. De som använder och drar nytta av den är fastighetsägarna, byggherrarna, planerarna, byggarna, myndigheterna och de som utnyttjar lokaliteterna. Miljödeklarationerna för byggnadsprodukter knyter också tillverkarna av byggnadsprodukter till systemet. Med hjälp av det Internetbaserade verktyget kan byggherren, ägaren och de som utför olika tjänster gemensamt

- ställa upp miljömål för ett nybyggnadsprojekt eller för en befintlig fastighet
- foga målen till planerings-, entreprenad- och underhållsavtalen

- bedöma alternativ till planering och genomförande utgående från målsättningen
- dokumentera och rapportera lösningarna för planering och genomförande
- kontinuerligt förbättra fastighetens energi- och livscykel-effektivitet
- utnyttja klassificeringen i marknadsföringen

Promise fungerar som informationsförmedlare mellan de olika skedena i projektet.

Egna tyngdpunkter för olika byggnadstyper

Miljöklassificeringen Promise har gjorts för tre byggnadstyper: bostads- kontors- och affärsfastigheter. Klassificeringen för kontorsfastigheter kan också tillämpas på andra lokaliteter (t.ex. skolor och läroinrättningar). Miljöklassificeringen omfattar två delar enligt fastighetens livscykel: Promise Projekt som är avsett för nybyggnadsprojekt och omfattande om-

byggnadsprojekt och Promise Fastighet som tillämpas på befintliga fastigheter och styrning av underhållet.

Kontroll över miljömålen för nybyggen

Promise Projekt är avsett att vara ett verktyg för systematisk styrning av miljö- och livscykelaspekter inom nybyggnationen. Det lämpar sig även för styrning av omfattande ombyggnadsprojekt.

Promise Projekt kan användas för

- byggherrens målsättning
- styrning och utvärdering av projektplanering och förverkligande
- styrning av funktionerna på byggplatsen
- mottagande av fastigheten samt
- rapportering om byggprojektets miljöegenskaper.

Med verktyget bedöms både planerna och arbetssätten inom planeringen och på byggarbetsplat-

sen. Rapporter och utskrifter kan användas vid konkurrensutsättning och vägledning av planerare och byggare.

Utveckling av befintliga fastigheter

Promise Fastighet används vid miljöklassificeringen av befintliga fastigheter. Med dess hjälp utvärderas byggnadens egenskaper samt underhållets nivå och funktionsätt.

Klassificeringen kan göras upp efter att energiförbrukningen i ett nybygge har jämnats ut, i allmänhet ett par år efter färdigställandet.

Promise Fastighet kan användas för att

- ställa upp mål för och styra underhållet
- ställa upp mål för renoveringsprojekt samt
- styra planering och förverkligande av renoveringsprojekt.

PROMISE PROJEKT

PLANERING
Styrning av målen för byggandet | Styrning av planeringen

BYGGANDE
Styrning av verksamheten på arbetsplatsen | Mottagande

3-5 ÅR

Ibrukttagande
Funktionerna stabiliseras

ANVÄNDNING OCH UNDERHÅLL

TYNGDPUNKTERNA I MILJÖKLASSIFICERINGEN AV BOSTADSBYGGNADER

EKOLOGISKA PÅVERKNINGAR 35 %

Utsläpp i atmosfären 50 % | Fast avfall 20 %
Tomtmiljöns mångfald 10 %
Avlopp 5 % | Trafik 15 %

FÖRBRUKNING AV NATURRESURSER 30 %

Energi 40 % | Vatten 10 % | Markanvändning 10 %
Material 20 % | Drifttid 20 %

ANVÄNDARNAS HÄLSA 25 %

Hantering av ineluften 40 %
Inneluftens kvalitet 30 % | Fukthantering 30 %

MILJÖRISKER 10 %

Tomten 35 % | Byggnaden 25 % | Byggarbetsplatsen 40 %

Helheten är summan av delarna

Både i Promise Projekt och Promise Fastighet har miljöegenskaperna delats in i fyra huvudklasser: ekologiska effekter, användarnas hälsa, förbrukning av naturresurser och miljörisker. Varje huvudklass delas in i kategorier som ytterligare delas in i 1-4 indikatorer. Faktorerna som skall utvärderas viktas olika beroende på typ av fastighet.

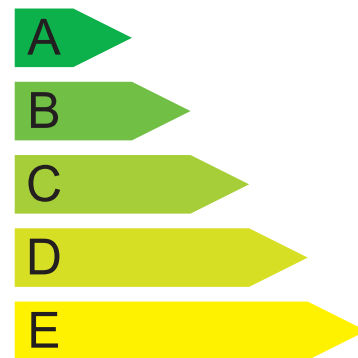
Användningen av miljöklassificeringsverktyget baserar sig på utvärderingskort och de klassificeringsnivåer som definierats på korten.

Helhetsbedömningen i miljöklassificeringen formas av vitsorden i huvudklasserna och den viktade bedömningen.

Klass A som föregångare

Med hjälp av hur miljöegenskapernas klassats kan fastighetsägare, köpare eller hyresgäster bedöma och utveckla fastighetens miljövänlighet.

Endast ett par procent av fastigheterna i Finland når upp till den högsta klassen eller A-klassen; fastigheten skall ha en mycket hög kvalitetsnivå på sina miljöegenskaper för att kunna placeras i klass A. Även B-nivån är krävande. Den uppnår bara ca 10 procent av fastigheterna. Den sedvanliga normnivån motsvarar klass E.



Miljöklassificeringen Promise är ett verktyg uppbyggt på en databas. Det finns på adressen www.promise-luokitus.fi

PROMISE FASTIGHET

ANVÄNDNING, UNDERHÅLL
Målen för underhållet

RENOVERING
Målen för renoveringsprojekten och styrning av genomförandet

ANVÄNDNING, UNDERHÅLL
Målen för underhållet

RIVNING



UTVECKLING GENOM LÄMPLIGA INVESTERINGAR

Erika Salli, VVO- koncernen Abp

”Vi fick värdefulla uppgifter om våra objekt via klassificeringen Promise Fastighet. Vi fick veta vilka saker i fastigheten som var i sin ordning och vilka som krävde åtgärder. Genom klassificeringen kom vi på nya utvecklingsidéer bland vilka många kan förverkligas med verkligt anspråklösa investeringar. Eftersom det var lättare att jämföra olika byggnader med varandra genom att tillämpa klassificeringen fick vi information om vilka lösningar som hade förorsakat problemet. Genom att själva tänka ut lösningar som kunde tillämpas på flera objekt när vi bättre resultat. Genom klassificeringsverktyget fick vi ett välbehövligt dokument.

Verktyget Promise Projekt har vi inom VVO använt mindre i planeringen av objekten men desto aktivare – vi har utvecklat bolagets anvisningar för planering med dess hjälp.

Miljöklassificeringen Promise har också varit till hjälp när vi har gjort upp strategier för enskilda fastigheter. När vi använder ursprungsdata och indikatorer vid insamlandet av uppgifter förbereder vi oss samtidigt för en kommande klassificering. Vi har som mål att i fortsättningen få berätta att våra fastigheter får en god Promise-klassificering.”



TYDLIG OCH JÄMFÖRBAR INFORMATION

Rauno Pentikäinen, SOK Kiinteistö

Terhi Salminen, SOK Kiinteistö

Vid miljöklassificeringen av fastigheterna inom hypermarketkedjan Prisma och vid utredningen av parametrarna för energi- och vattenförbrukning har vi som mål att få klara och jämförbara uppgifter för att utveckla konceptet och förbättra den operativa ledningen vid de olika enheterna. På så sätt är det möjligt att ta riktiga beslut med tanke på energieffektiviteten och nå en bättre kostnadseffektivitet än tidigare.

S-gruppen har valt Promise Fastighet som verktyg för miljöklassificeringen.

Det är viktigt att definiera livscykelmålen för affärsfastigheter redan när projektet planeras. Här har klassificeringen Promise Projekt använts som verktyg. Efter 3-5 år granskar vi med hjälp av verktyget Promise Fastighet hur denna målsättning har förverkligats.”

PROMISE

Miljöklassificering av byggnader
www.promise-luointus.fi

Rakennusteollisuus RT ry www.rakennusteollisuus.fi

Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry www.rakli.fi

Miljöministeriet www.miljo.fi

Motiva Oy www.motiva.fi

Bostadsfastighetsägar- och byggherreförbundet ASRA r.f. www.asra.fi

Finlands fastighetsförbund rf www.kiinteistoliitto.fi