

**MISE**



**DR**

**Rakennusten  
ympäristöluokitus**

# TIETOA KIINTEISTÖN LAADUSTA OMISTAJALLE JA KÄYTTÄJÄLLE

Toimiva ja ympäristöystävällinen rakennus on etu kaikille; kiinteistön omistajalle, sen käyttäjälle sekä koko yhteiskunnalle. Korkealaatuisessa rakentamisessa ympäristö- ja energia-asiat otetaan huomioon koko kiinteistön elinkaaren ajan.

Rakennusten ympäristöluokitus toimii apuna sekä suunniteltaessa ja rakennettaessa uutta että peruskorjattaessa olemassa olevaa kiinteistökantaa. Promise-luokitustyökalu tukee ympäristönäkökohtien huomioimista koko prosessin ajan. Sitä voivat hyödyntää sekä kiinteistön omistajat että rakennuttajat, suunnittelijat ja rakentajat. Keskeiset ympäristönäkökohdat tulevat esiin hallitusti rakennusprosessin oikeassa vaiheessa.

Promise-ympäristöluokitus antaa kiinteistön omistajalle tietoa kiinteistön ympäristöominaisuuksista sekä niihin vaikuttavista tekijöistä. Rakennuksen ympäristövaikutuksia arvioidaan asteikolla A-E. Tietoa voidaan käyttää muun muassa sijoitustoimintaan liittyvien riskien arvioinnissa, kiinteistöjen haltuunotossa sekä kehitysinvestointien suunnittelussa.

## HANKE-PROMISE

Uudisrakennusten ympäristö- ja elinkaarinäkökohtien ohjauksen työkalu. Soveltuu myös laajamittaisten peruskorjaushankkeiden ohjaukseen.

## KIINTEISTÖ-PROMISE

Olemassa olevien kiinteistöjen ympäristöluokitukseen. Luokituksessa arvioidaan rakennuksen ominaisuuksien sekä ylläpidon; mm. kiinteistönhoidon tasoa.

# KIINTEISTÖ- JA RAKENNUSALAN YHTEINEN TYÖKALU

## KIINTEISTÖN OMISTAJALLE

- Työkalu kiinteistön tai kiinteistökannan elinkaariarviointiin
- Viesti vuokraajalle ja asiakkaalle ympäristöasioiden laadusta
- Työkalu kiinteistöjen korjaustarpeen arviointiin

## RAKENNUTTAJALLE

- Väline ympäristötavoitteiden asettamiseen, seurantaan ja dokumentointiin rakennushankkeessa
- Väline suunnittelun ohjauksen

## SUUNNITTELIJALLE

- Työkalu hankkeen suunnitteluratkaisujen ympäristöominaisuuksien arviointiin ja hallintaan

## KÄYTTÄJÄLLE

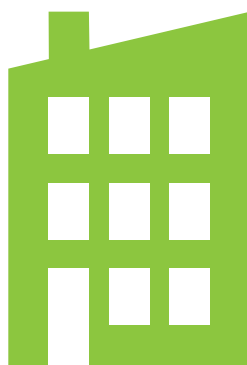
- Tietoa asuin- tai toimintaympäristön terveellisyydestä ja ympäristöystävällisyydestä

## VIRANOMAISELLE

- Osoitus rakennushankkeen, rakennuksen tai kiinteistönomistajan toiminnan ympäristöystävällisyydestä
- Väline julkisen rakennuskannan ja rakentamisen ohjauksen kehittämiseen

## URAKOITSIJALLE, RAKENNUSTUOTE- VALMISTAJALLE

- Väline oman toiminnan kehittämiseen ja markkinointiin



## LISÄARVOA ASIAKKAILLE

Timo Rintala, JP-Talotekniikka Oy

"Konsulttiyrityksenä näemme ympäristöluokituksen asiakkaan saamana lisäarvona hankkeen ohjauksessa. Uudisrakennus- tai peruskorjaushankkeessa Hanke-Promise luokitus antaa asiakkaallemme mahdollisuuden käsitellä kohteen ympäristötavoitteita systemaattisemmin. Kiinteistö-Promise antaa arvokasta, vertailukelpoista tietoa olemassa olevasta rakennuksesta.

Hanke-Promise on hyvä työkalu rakennushankkeen ympäristöasioiden ohjauksessa; suunnittelun tavoitteiden asettamisesta aina rakennuksen vastaanottoon saakka. Työkalu nostaa ympäristönäkökohdat esiin; niistä keskustellaan ja selvitetään mihin oikeasti halutaan panostaa ja kuinka paljon.

Tehokkaimmin elinkaarinäkökohtia voidaan ohjata, kun Hanke-Promise -luokituksen vaatimukset tuodaan aktiivisesti hankkeeseen mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Silloin jopa perusasumiskohteissa saadaan esiin kustannustehokkaita keinoja mm. energiankulutuksen hallintaan.

Kiinteistö-Promise:n lisäarvo tulee esiin eritoten peruskorjausvaiheessa. Luokitus tuo esiin ne näkökohdat, joihin korjaamisessa tulisi ottaa huomioon. Luokitus on apuna myös silloin kun otetaan haltuun suurompi kiinteistökanta tai kun halutaan esimerkin omaisesti tietoa esim. laajemmasta samanikäisestä asuntokannasta."



## KUSTANNUSTEHOKKUUTTA JA TIETOA TULEVAISUUTEEN

Marjatta Erwe, Senaatti-kiinteistöt

"Kiinteistö-Promise -luokitus kannattaa tehdä kun kiinteistössä on tulossa peruskorjaus. Luokituksen kautta saadaan kiinteistöstä nykytilan arvion lisäksi arvokasta tietoa siitä, millä keinoilla kiinteistössä päästäisiin parempiin tuloksiin.

Luokitus tuo esiin kiinteistön kehittämiseen tarvittavia kustannustehokkaat keinoja sekä tietoa korjauksen suunnittelijoille. Kiinteistö-Promise luokituksen vaatimien laajojenkin taustatietojen keräämisessä ja luokituksen laatimisessa Senaatti käyttää yleisesti ulkopuolisia konsultteja.

Hanke-Promise -työkalu on Senaatti-kiinteistöillä aktiivisessa käytössä. Yritys käyttää työkalua kaikkien yli miljoonan euron uudisrakennushankkeiden suunnittelussa. Työkalu soveltuu hyvin rakennushankkeen tavoiteasetantaan sekä suunnittelun ja toteutuksen ohjeistukseen. Työkalua on helppo käyttää ja sen avulla on hyvä seurata tavoitteiden toteutumista."



# KESTÄVÄÄN RAKENTAMISEN

## Tukea käyttäjän ympäristötavoitteille

Luokitus antaa kiinteistön käyttäjälle mahdollisuuden asettaa vaatimuksia ja vertailla kiinteistöjä. Se tukee käyttäjän omia ympäristötavoitteita sekä ympäristöjärjestelmän käyttöä.

## Rakennuttajan ja omistajan apuna

Ympäristöluokitus on koko rakennusklusterin yhteinen työkalu. Sen käyttäjiä ja hyödyntäjiä ovat kiinteistönomistajat, rakennuttajat, suunnittelijat, rakentajat, viranomaiset ja tilojen käyttäjät. Rakennustuotteiden ympäristöselosteet kytkevät myös rakennustuoteteollisuuden mukaan järjestelmään. Internet-pohjaisen työkalun avulla rakennuttaja, omistaja ja eri palveluntarjoajat voivat yhteistyössä

- asettaa uudisrakennushankkeelle tai olemassa olevalle kiinteistölle ympäristötavoitteita
- liittää tavoitteet suunnittelu-, urakka- ja ylläpitosopimukseen

- arvioida suunnittelu- ja toteutusvaihtoehtoja tavoitteiden näkökulmasta
- dokumentoida ja raportoida tehdyt suunnittelu- ja toteutusratkaisut
- parantaa jatkuvasti kiinteistön energia- ja elinkaaritehokkuutta
- hyödyntää luokitusta markkinoinnissa

Promise toimii tiedonvälittäjänä hankkeen eri vaiheiden välillä.

## Omat painoarvot eri rakennustyypeille

Promise-ympäristöluokitus on laadittu kolmelle rakennustyyppille: asuin-, toimisto- ja kauppakiinteistölle. Muihin toimitiloihin (esim. koulut ja oppilaitokset) voidaan soveltaa toimistorakennusten luokitusta. Ympäristöluokitus käsittää kaksi osiota kiinteistön elinkaaren mukaan: uudisrakentamisprosessiin sekä laajoihin peruskorjauksiin tarkoitettu Hanke-Promise, olemassa olevien rakennusten ja ylläpidon ohjaukseen soveltuva Kiinteistö-Promise.

## Uudisrakentamisen ympäristötavoitteet hallintaan

**Hanke-Promise** on tarkoitettu uudisrakennushankkeiden ympäristö- ja elinkaarinäkökohtien systemaattisen ohjauksen työkaluksi. Se soveltuu myös laajamittaisten peruskorjaushankkeiden ohjaukseen.

Hanke-Promisea voidaan käyttää

- rakennuttajan tavoitteiden asettamiseen,
- hanke- ja toteutussuunnittelun ohjaukseen ja arviointiin,
- työmaatoimintojen ohjaukseen,
- kiinteistön vastaanottoon sekä
- rakennushankkeen ympäristöominaisuuksien raportointiin.

Työkalussa arvioidaan sekä suunnitelmia että suunnittelun ja työmaan toimintatapoja. Sen raportteja ja tulosteita voidaan hyödyntää suunnittelijoiden ja rakentajien kilpailutuksessa ja ohjauksessa.

## Olemassa olevien kiinteistöjen kehittäminen

**Kiinteistö-Promise** laaditaan olemassa olevien kiinteistöjen ympäristöluokitus. Sen avulla arvioidaan rakennuksen ominaisuuksia sekä ylläpidon toimintatapoja ja tasoa.

Luokitus voidaan laatia uuden rakennuksen energiankulutuksen tasaannuttua, yleensä muutama vuosi valmistumisen jälkeen.

Kiinteistö-Promisea voidaan käyttää

- ylläpidon tavoitteiden asettamiseen ja ohjaukseen
- korjaushankkeiden tavoitteiden asettamiseen sekä
- korjaushankkeiden suunnittelun ja toteutuksen ohjaukseen.

### HANKE-PROMISE

#### SUUNNITTELU

Rakentamisen tavoitteet ja ohjaus | Suunnittelun ohjaus

#### RAKENTAMINEN

Työmaatoimintojen ohjaus | Vastaanotto

### 3-5 VUOTTA

#### Käyttöönotto

Toimintojen vakiintuminen

# EEEN JA KUNNOSSAPITOON

## ASUINRAKENNUSTEN YMPÄRISTÖLUOKITUKSEN PAINOARVOT

### EKOLOGISET VAIKUTUKSET 35 %

Päästöt ilmakehään 50 % | Kiinteät jätteet 20 %  
Tonttiympäristön monimuotoisuus 10 %  
Viemäritävät jätteet 5 % | Liikenne 15 %

### LUONNONVAROJEN KULUTUS 30 %

Energia 40 % | Vesi 10 % | Maankäyttö 10 %  
Materiaalit 20 % | Käyttöikä 20 %

### KÄYTTÄJIEN TERVEYS 25 %

Sisäilmaston hallinta 40 %  
Sisäilman laatu 30 % | Kosteuden hallinta 30 %

### YMPÄRISTÖN RISKIT 10 %

Tontti 35 % | Rakennus 25 % | Rakennustyömaa 40 %

## Kokonaisuus osiensa summa

Sekä Hanke- että Kiinteistö-Promise -osioissa rakennuksen ympäristöominaisuudet on jaettu neljään pääluokkaan; ekologiset vaikutukset, käyttäjien terveys, luonnonvarojen käyttö ja ympäristöriskit. Kukin pääluokka on jaettu kategorioihin, ja ne edelleen 1–4 yksittäiseen indikaattoriin. Arvioitavien tekijöiden painoarvot vaihtelevat kiinteistötyypeittäin.

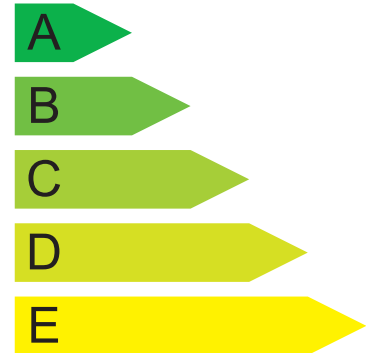
Ympäristöluokitustyökalun käyttö perustuu arviointikorttien ja niissä määriteltyjen indikaattorien luokitustasoihin.

Ympäristöluokituksen kokonaisarvosana muodostuu pääluokkien arvosanojen ja painoarvojen perusteella.

## Edelläkävijän A-luokka

Ominaisuuksien tasoluokkien avulla kiinteistöjen omistajat, ostajat tai tilojen vuokralaiset pystyvät arvioimaan ja kehittämään kiinteistön ympäristöystävällisyyttä

Korkeimpaan A-luokkaan yltää Suomessa vain pari prosenttia kiinteistökannasta; A-luokan saaminen edellyttää kiinteistön ympäristöominaisuuksilta erittäin korkeaa laatutasoa. Myös B-luokka on haasteellinen; sen saavuttaa vain noin 10 prosenttia kiinteistöistä. Rakentamisen tavanomainen normitaso vastaa E-luokkaa.



Promise-ympäristöluokitus on internetissä käytettävä tietokantaperusteinen työkalu, jonka löydät osoitteesta: [www.promise-luokitus.fi](http://www.promise-luokitus.fi)

## KIINTEISTÖ-PROMISE

KÄYTTÖ, KUNNOSSAPITO  
Ylläpidon tavoitteet

KORJAAMINEN  
Korjaushankkeiden tavoitteet  
ja toteutuksen ohjaus

KÄYTTÖ, KUNNOSSAPITO  
Ylläpidon tavoitteet

PURKAMINEN



## KEHITYSTÄ SOPIVILLA INVESTOINNEILLA

Erika Salli, VVO-yhtymä Oyj

"Kiinteistö-Promise -luokituksen kautta saimme kohteistamme arvokasta tietoa; mitkä asiat kiinteistöissä ovat kohdallaan, mitä asioita täytyy kehittää. Löysimme luokitusten avulla uusia kehitysideoita, joista useat ovat toteutettavissa jopa hyvin pienillä investoinneilla. Kun luokituksen avulla kohteiden keskinäinen vertailu oli helpompaa, saimme tietoa siitä, mitkä ratkaisut ongelmia aiheuttavat. Oman pohdinnan kautta löysimme ratkaisuja, joita uusissa kohteissa hyödyntämällä pääsemme parempiin tuloksiin. Luokitustyökalun kautta saimme tarvittavaa näyttöä.

Hanke-Promise -työkalua VVO:ssa on kohteiden suunnittelussa käytetty vähemmän mutta sitäkin aktiivisemmin – sen avulla on kehitetty yhtiön suunnitteluohjetta.

Promise-ympäristöluokitus on ollut apuna myös kiinteistökohtaisten strategioiden laatimisessa. Kun lähtötieto- ja indikaattoripohjia käytetään tietojen keräämisessä, valmistaudumme samalla tuleviin luokituksiin. Tavoitteena on, että jatkossa voimme kertoa kiinteistöjemme saavan hyvät Promise-luokitukset."



## SELKEÄÄ JA VERTAILU- KELPOISTA TIETOA

Rauno Pentikäinen, SOK Kiinteistöt  
Terhi Salminen, SOK Kiinteistöt

"Prisma-hypermarketketjun kiinteistöjen ympäristöluokittelussa sekä energian- ja veden kulutuksen tunnuslukujen selvitystyössä tavoitteena on saada selkeää ja vertailukelpoista tietoa konseptin kehittämiseksi ja yksikkökohtaisen operatiivisen johtamisen parantamiseksi. Tällöin on mahdollista tehdä energiatehokkuuden kannalta oikeita ratkaisuja ja saavuttaa entistä parempi kustannustehokkuus.

Työkalukseen S-ryhmä on valinnut Kiinteistö-Promise -ympäristöluokituksen.

Kauppakiinteistön elinkaaritavoitteet on tärkeä määritellä ja sopia jo hankesuunnitteluvaiheessa. Tässä on käytetty työkaluna Hanke-Promise -luokitusta. Tämän tavoiteasetannan toteutuminen tarkistetaan 3-5 vuoden jälkeen Kiinteistö-Promise -työkalun avulla."

# PROMISE

Rakennusten ympäristöluokitus  
[www.promise-luokitus.fi](http://www.promise-luokitus.fi)

Rakennusteollisuus RT ry [www.rakennusteollisuus.fi](http://www.rakennusteollisuus.fi)

Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry [www.rakli.fi](http://www.rakli.fi)

Ympäristöministeriö [www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi)

Motiva Oy [www.motiva.fi](http://www.motiva.fi)

Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry [www.asra.fi](http://www.asra.fi)

Suomen Kiinteistöliitto [www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi)