

Miten jalkauttaa luonnon monimuotoisuuden ja kestäväen ulkoalueiden hoidon menetelmiä kiinteistöpalveluiden hankintoihin

Rakennustiedon virtuaalinen aamubrunchi
18.8.2023

Heidi Järkkä, Ramboll CM Oy



Luonnon monimuotoisuus ja kestävä ulkoalueiden hoito kiinteistöpalveluissa

- Luonnon monimuotoisuuden ja kestävä ulkoalueiden hoidon tavoitteita sisältyy hankkeisiin lisääntyvässä määrin
- Ulkoalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa tulisi huomioida, että alueet voidaan myös hoitaa kestävillä menetelmillä
- Tavoitteiden jalkauttamisessa on tärkeää, että ne tarkastellaan hankekohtaisesti ja ovat toteutettavissa
- Ulkoalueille määritellyt kunnossapitoluokat määrittelevät hoidon laatuvaatimukset ja siihen vaadittavat resurssit.
 - Kunnossapitoluokalla voidaan vaikuttaa resurssien kulutukseen ja ohjata hoitoa kestävämpään suuntaan
 - Tavoitteiden mukaisilla hoitotoimenpiteillä voidaan pitää yllä ja lisätä ulkoalueiden luonnon monimuotoisuutta, tai vastaavasti vähentää väärillä menetelmillä





Tilaajan tehtävänä on viedä luonnon monimuotoisuuden ja kestävän ulkoalueiden hoidon tavoitteet hankintoihin ja käytäntöön.

Menetelmien jalkauttaminen ulkoalueiden hoidon hankintoihin

- KiinteistöRYLin uusittu ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon luku sisältää vaatimuksia ja ohjeita kestävän kehityksen ja vastuullisen toimintatavan huomioimiseksi
- **Tilaajan tulee kuitenkin määritellä hankekohtaisesti vaatimukset ja toimintatavat**
- Kestävien menetelmien vaatimukset hankinnoissa tulee kuvata selkeästi hankinta-asiakirjoissa
- Vaatimukset ja käytännöt kannattaa käydä yhteisesti läpi hankintaneuvotteluissa, ja huolehtia niiden toteutumisesta läpi sopimuskauden.

KiinteistöRYL

4 Ulkoalueiden hoito ja kunnossapito

·
·

4.1.2.1.3 Tarjouspyyntöasiakirjojen laadinta

”Kohdekohtaisessa työselostuksessa ilmoitetaan vähintään poikkeamat yleiseen laatuvaatimusasiakirjaan.

Tarjouspyyntöön laaditaan liitteiksi erilliset hoitosuunnitelmat.”

Poimintoja KiinteistöRYLin kestävän kehityksen ja vastuullisen toimintatavan aiheista

Ympäristöluokituksia ja toimintamalleja

- BREEAM
- LEED
- RTS (Rakennustiedon ympäristöluokitus)
- KESY
- Green Dealit

Työskentelytapoja, materiaalivaatimuksia ym.

- Melu-, pakokaasu- ja pölypäästöjen hallinta
- Työmaavesien käsittely
- Hoito- ja kunnossapitotöiden jätteiden käsittely
- Haitallisten vieraslajien torjunta ja käsittely
- Kemikaalien käsittely
- Liukkaudentorjunta- ja pölynsidonta-aineiden käsittely
- Kasvinsuojeluaineiden käsittely
- Maali-, liuotin- ja puhdistusaineiden käsittely
- Polttoaineiden ja moottoriöljyjen käsittely
- Maaperän tiivistymisen estäminen
- Vedenkulutuksen vähentäminen
- Jne.

Nurmikot *Ohjeteksti*

...Erikseen sovittaessa puiden ympärille voidaan jättää nurmikko korkeammaksi tai leikkaamatta kokonaan. Myös kukkivat nurmet ja muut erikoisalueet voidaan jättää ajoittain leikkaamatta.

Pensaat ja köynnökset *Ohjeteksti*

...Kasvuston siistimisestä syntyvää kasvijätettä voidaan hyödyntää istutusalueen katteena ja maanparannusaineena kohdan 4.1.1.3 Hoito- ja kunnossapitotöiden jätteiden käsittely mukaan.

Esimerkki hankekohtaisen hoitotehtävän määrittelystä

4.1.1.4 Haitallisten vieraslajien torjunta ja käsittely

Vaatus

Kiinteistön ulkoalueella ei ole EU:lle eikä kansallisesti haitallisia vieraslajeja ja karanteenituhoojia. Palveluntarjoaja seuraa kohteen vieraslajitilannetta.

Ohje

Haitallisten vieraslajien poistosta sovitaan kohdekohtaisesti tilaajan kanssa.

- Mikäli ulkoalueella olisi haitallisia vieraslajeja, niistä tulee olla hankekohtaiset kirjaukset jo hankinta-asiakirjoissa, tai varautua niistä aiheutuviin lisäkustannuksiin sopimuskauden aikana.
- Tilaajan tulee täsmentää *erikseen sovittavat* tai muut tarkennusta vaativat tehtävät hankinta-asiakirjoihin.



Esimerkki kestävien tavoitteiden jalkauttamisesta ja toteutuksesta pihojen hoidon hankinnassa

- noin 40 erityisasumisen kiinteistöpihan hoitotöiden kokonaisuus Helsingissä

- Hankintaan sisältyi mm. seuraavia vaatimuksia:
 - Glyfosaatin käyttö kielletty
 - Vaatimukset hoitotöissä käytettäville työkoneille
 - Sosiaalinen osallistava toiminta asukkaiden kanssa
- Lisäksi tavoitteena:
 - Hoitotyöstä syntyvän kasvijätteen vähentäminen
- Vaatimusten ja tavoitteiden toteutuminen:
 - Vaatimusten toteutumista on käsitelty kokouksissa, oma- ja tilaajaavaltavonnassa.
 - Hoitotyöstä syntyvän kasvijätteen määrää seurataan suuruusluokkina ja verrataan aiempiin kausiin. Lisäksi kohteissa on yhteisesti sovitusti jätetty lehtiä nostamatta joiltakin alueilta ja lehdet on silputtu nurmikonleikkuun yhteydessä.
 - Sopimuskauden aikana on tehty lisäyksenä kompostien hankinta yhdeksälle kiinteistöpihalle.

Asetetut vaatimukset ja tavoitteet tarkasteltiin ennen hankintaa realistisiksi

- Palveluntuottajilla mahdollisuus vastata vaatimukseen
- Samalla kehitettiin alan ja tilaajaorganisaation käytäntöjä



Kiitos

Heidi Järkkä
Ins. YAMK, hortonomi AMK
Ryhmäpäällikkö, maisemarakennuttaminen

heidi.jarkka@ramboll.fi
040 487 2681

Ramboll CM Oy

RAMBOLL

Bright ideas.
Sustainable change.