



29.05.2013

Kj/19

## § 222

### Ryj / Valtuutettu Mika Ebelingin aloite vanhan rakennuskannan energiatehokkuuden parantamisesta

HEL 2012-014525 T 00 00 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti katsoa valtuutettu Mika Ebelingin aloitteen loppuun käsitellyksi.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Ebeling Mika valtuustoaloite Kvsto 24.10.2012 asia 16

#### Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäne katsoa valtuutettu Mika Ebelingin aloitteen loppuun käsitellyksi.

#### Esittelijä

Valtuutettu Mika Ebeling esittää aloitteessaan seuraavaa:

"Vanhan rakennuskannan energiatehokkuudessa on paljon toivomisen varaa. Moni olisi halukas parantamaan talonsa energiatehokkuutta, mutta saattaa kokea, ettei ole varma, miten asia kannattaisi hoitaa. Lisäksi on epävarmuutta siitä, kuinka kauan investoinnin takaisinmaksuaika olisi. Epävarmuuden takia asiat lykkääntyvät ja jäävät toteutumatta. Tässä tilanteessa kaupungilla on nähdäkseni mahdollisuus toimia tavalla, joka olisi kaupungin, kaupunkilaisten ja ympäristön etu.

Ehdotan, että kaupunki aktiivisesti auttaa kaupunkilaisia parantamaan energiatehokkuutta tarjoamalla taloyhtiöille ja yksityisille kiinteistönomistajille neuvontapalvelua, jonka tehtävänä on esittää neuvontaa pyytävälle tarkoituksenmukaiset toimet energiatehokkuuden parantamiseksi. Lisäksi ehdotan, että kaupunki lainoittaisi kyseisten toimenpiteiden toteuttamisen siten, että energiatehokkuuden parantamisesta hyötyvät voisivat maksaa takaisin lainansa kaupungille syntyvillä säästöillä. Ajatus olisi siis, että asukkaiden kustannukset eivät missään vaiheessa nousisi, vaan laina maksettaisiin takaisin sitä mukaan, kun suurempi energiatehokkuus tuo säästöä. Kaupunki voi



ottaa lainastaan kohtuullisen koron. Kun laina on maksettu takaisin, taloudelliset säästöt jäisivät taloyhtiöille ja yksityisille kiinteistön omistajille. Ympäristö hyötyisi alemmasta energiakulutuksesta ja kaupungin päästöt vähenisivät."

Kaupunginhallitus toteaa, että kaupungin strategiaohjelmaehdotuksessa 2013–2016 on kaupungin kestävä toiminnan tavoitteena, että koko Helsingin hiilidioksidipäästöjä vähennetään 30 % vuoteen 2020 mennessä vuoden 1990 tasosta. Tavoitteen eräänä myös vanhaa rakennuskantaa koskevana toimenpiteenä Helsinki tekee vuoden 2013 loppuun mennessä selvityksen päästöjen vähentämisen vaihtoehtoista toteuttamistavoista kustannusarvioineen. Selvityksessä arvioidaan mahdollisuudet tavoitteen saavuttamiseksi ja mitä siihen vaadittavat kustannustehokkaimmat toimenpiteet maksaisivat, jolloin ne voidaan myös asettaa kustannusten ja hyötyjen perusteella tärkeysjärjestykseen.

Kaupunginhallitus viittaa rakennuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan ja asuntotuotantotoimikunnan lausuntoihin ja toteaa seuraavaa:

#### Säädökset

Rakentamisen ja rakennuskannan energiatehokkuutta ohjataan kansallisin säädösin, joiden taustalla on lukuisia EU-tason sopimuksia ja direktiivejä. Aiemmin Suomen rakentamismääräyskokoelman energia-määräykset ovat koskeneet vain uudisrakentamista, mutta syyskuun alusta 2013 voimaan tulevat uudet, luvanvaraista korjausrakentamista koskevat energiamääräykset. Kesäkuun 2013 alusta voimaan tuleva uusi energiatodistuslaki tuo rakennusten kokonaisenergiatarkastelun ja eri energiamuotojen kertoimet koskemaan asteittain myös vanhaa rakennuskantaa.

#### Energianeuvonta

Työ- ja elinkeinoministeriö (TEM) ja Sitra ovat viime vuosina tukeneet erityisesti kuluttajille suunnattua energianeuvontaa, jonka tavoitteena on saada aikaan energian käytön tehostumista ja uusiutuvan energian käytön lisääntymistä. Valtakunnallisen kuluttajien energianeuvonta -toiminnan koordinoijana toimii Motiva Oy. Alueellisten ja maakunnallisten neuvontapisteiden tueksi avataan vuonna 2013 neuvontaportaali, joka tarjoaa yhteisen alustan sähköisille palveluille ja materiaaleille. Tavoitteena on, että maksuton energianeuvonta tavoittaa suomalaiset tasapuolisesti.

Helsingin kaupungin käynnistämän ja vuoden 2013 alusta osaksi Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) toimintaa



siirtyneen pääkaupunkiseudun Ilmastoinfo-neuvontakeskuksen tehtävänä on asukkaiden neuvominen oman elämän ja toiminnan muuttamisessa ilmastomyönteiseksi ja ekotehokkaaksi. Kaupunkilaisille tarjotaan palveluja ja väyliä tiedonlähteille: energiatehokkuus ja energiansäästö, liikkumisen ympäristömyönteiset valinnat, veden järkevä käyttö, jätteen synnyn ehkäisy, kulutuksen vähentäminen ja materiaalitehokkuus.

Suurten kaupunkien (Helsinki, Espoo, Oulu, Tampere, Turku ja Vantaa) ilmastoverkosto pyrkii konkreettisiin hankkeisiin ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi. Suurten kaupunkien ilmastoverkoston tavoitteena on mm. kannustaa kaupunkilaisia energiansäästöön ja ilmastotekoihin. Pääkaupunkiseudulla käynnistyi vuoden 2012 lopulla Asukkaiden ilmastoteot asuinalueella ASIAA! -hanke, jonka yhtenä pilottialueena on Mellunkylä. Rakennusvalvontavirasto on osallistunut toiminnan ideointiin ja Mellunkylässä asukkaille järjestettyihin energiailtoihin.

Helsingin Energian energiakeskus jakaa tietoa ja neuvontaa asumisen energiansäästöä sekä kodinkoneista ja niiden käytöstä ja ominaisuuksista. Palvelut ovat maksuttomia ja kaikille tarjolla. Asiakkaat voivat lainata maksutta kulutus-, kosteus-, valaistusvoimakkuus- tai pintalämpömittareita sekä rakennevalaisinta. Kampin sähkötalossa sijaitsevassa energiakeskuksessa on kodinkonenäyttely ja opetusluokkia.

Kuntien rakennusvalvontaviranomaiset ovat keskeisessä asemassa rakennetun ympäristön energiatehokkuuden parantamisessa. Rakennustarkastusyhdistys RTY ry:n koordinoi ”Energialisäärväo rakennusvalvonnan ohjauksella” -hanketta, johon liittyy Helsingin rakennusvalvonnan Rakentajan ekolaskuri- sivuston päivitys ja rakennustarkastajien asiakkailleen antamaa neuvontaa tukeva infopaketti.

Helsingin rakennusvalvonta on soveltanut ennakoivaa lupakäsittelyä yli kymmenen vuoden ajan. Ennakoivuus on tärkeää, sillä rakennuksen energiankulutuksen kannalta merkittävimmät päätökset tehdään hankesuunnittelun alkuvaiheessa. Rakennusvalvontaviraston verkkosivuilla on ”Energiatehokas Helsinki” -portaali, jonka kautta kuntalaiset löytävät asumiseen sekä uudis- ja korjausrakentamiseen liittyvää tietoa.

Helsingin rakennusvalvonta avasi omiin tiloihinsa lokakuussa 2012 Tellinki-asiakaspalvelupisteen, josta saa puhelinneuvonnan lisäksi myös henkilökohtaista ohjausta. Samassa tilassa toimii rakennusvalvonnan arkisto ja infotori, josta asiakkaat voivat etsiä tarvitsemaansa tietoa myös omatoimisesti. Tellingissä on järjestetty syksyn ja talven aikana myös useita pientalo- ja tontinsaajailtoja.



29.05.2013

Kj/19

Rakennusvalvonnan asiantuntijat ovat olleet mukana esittelemässä korjausrakentamisen energiatehokkuuteen liittyviä näkökulmia viime vuosina useissa tilaisuuksissa ja viraston lähiöarkkitehdit ovat laatineet korjaustapaohjeita mm. Keski-Vuosaareen, Malminkartanoon ja Pohjois-Haagaan.

Kaupungin omien asuinkiinteistöjen energiatehokkuuden parantaminen

Helsingin kaupunki omistaa noin 56 500 vuokra-asuntoa. Kaupunki on järjestänyt pääosan vuokra-asuntojensa omistuksesta ja ylläpidosta omistamisensa kiinteistöyhtiöiden kautta. Suurin asuinkiinteistöjen omistaja on Helsingin kaupungin asunnot Oy, jolla on omistuksessaan yli 43 000 valtion lainoittamaa aravavuokra-asuntoa. Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöiden peruskorjauksissa otetaan huomioon peruskorjausajankohtana voimassa olevat peruskorjausten energiatehokkuutta koskevat säädökset. Peruskorjausten yhteydessä rakennusten energiatehokkuutta parannetaan, mikäli se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Peruskorjaukset ja niiden yhteydessä mahdollisesti tapahtuva energiatehokkuuden parantaminen rahoitetaan ensisijaisesti korkotukilainalla ja omilla varoilla.

Energiatehokkuustoimenpiteiden rahoitus

Kiinteistöviraston asunto-osastolla on tällä hetkellä korjausrahoitusyksikkö, jonka tehtäviin kuuluu mm. asuinrakennuksille ja asunnoille tarkoitettujen valtion korjaus- ja energia-avustusten myöntäminen. Lisäksi asunto-osasto antaa lausunnot valtion korkotukilainoista, joissa myöntämisen edellytyksenä on myös energiatehokkuus.

Taloyhtiöillä ja muilla kiinteistönomistajilla on mahdollisuus saada korjaustarpeisiin rahalaitoslainoja, koska rakennuksia ja kiinteistö ovat yleensä riittäviä vakuuksia. Alhaisen korkotason vuoksi rahoitus on ollut suhteellisen edullista viime vuosina.

Eräissä Euroopan maissa on kokeiltu aloitteen mukaisia rahoitusmalleja, joissa energiapalveluita tarjoava yritys lainoittaa yksityisen asuntosektorin pitkän takaisinmaksuajan omaavia energiatehokkuushankkeita ja antaa säästötakuun toteuttamilleen toimille. Rahoitusmallit eivät ole yleistyneet, mm. sen vuoksi, että säästöjen arviointi on vaikeaa ja ne voivat jäädä ennakoitua pienemmiksi. Lisäksi takaisinmaksuajat ovat rahoittajien kannalta olleet hyvin pitkiä.

Yhteenveto

Kaupunginhallitus toteaa, että aloitteen mukaisesti vanhan rakennuskannan suuren energiatehokkuuden



parantamismahdollisuuden vuoksi tärkeää. Aloitteessa esitetylle taloyhtiöille ja yksityisille kiinteistönomistajille tarjottavalle neuvontapalvelulle ei kuitenkaan näyttäisi olevan tarvetta, koska tällä hetkellä on saatavissa runsaasti erityyppistä energianeuvontaa kaupungin virastojen ja laitosten sekä HSY:n, suurten kaupunkien ilmastoverkoston ja valtion tahoilta.

Edelleen kaupunginhallitus toteaa, että tällä hetkellä on hyvin saatavissa kohtuuhintaista rahalaitoslainaa sekä tietyin ehdoin myös valtion myöntämää korkotukilainaa ja avustuksia energiatehokkuuden parantamiseen. Aloitteessa esitettyä rahoitusmallia, jossa kaupunki lainoittaisi yksityisten taloyhtiöiden ja kiinteistönomistajien energiatehokkuuden parantamistoimia, ei siten olisi tarpeen toteuttaa. Esitetyn rahoitusmallin käytännön toteutus olisi myös työläs, koska se kytkeytyisi energiasäästöihin ja siihen, etteivät asumiskustannukset nousisi missään vaiheessa.

Lopuksi kaupunginhallitus toteaa, että strategiaohjelmaehdotuksen 2013–2016 mukaisesti Helsinki tekee vuoden 2013 loppuun mennessä selvityksen päästöjen vähentämisen vaihtoehtoisista toteuttamistavoista kustannusarvioineen. Selvityksessä arvioidaan mahdollisuudet tavoitteen saavuttamiseksi ja mitä siihen vaadittavat kustannustehokkaimmat toimenpiteet maksaisivat, jolloin ne voidaan myös asettaa kustannusten ja hyötyjen perusteella tärkeysjärjestykseen. Selvityksen perusteella on valittavissa myös vanhaan rakennuskantaan soveltuvia energiatehokkuustoimenpiteitä. Jatkossa energiamääräykset koskevat myös vanhaa rakennuskannan luvanvaraista korjausrakentamista, mikä parantaa vanhan rakennuskannan energiatehokkuutta tulevaisuudessa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Ebeling Mika valtuustoaloite Kvsto 24.10.2012 asia 16

Tiedoksi; Muutoksenhakukielto, valmistelu

Hallintokeskus

Päätöshistoria

Kaupunginvaltuusto 15.05.2013 § 156

Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



29.05.2013

Kj/19

Pöydälle 15.05.2013

HEL 2012-014525 T 00 00 03

**Päätös**

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

**Kaupunginhallitus 29.04.2013 § 468**

HEL 2012-014525 T 00 00 03

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen katsoa valtuutettu Mika Ebelingin aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

**Yleisten töiden lautakunta 19.03.2013 § 118**

HEL 2012-014525 T 00 00 03

**Päätös**

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Ajatus vanhan rakennuskannan energiatehokkuuden parantamisesta on hyvä ja kannatettava ja olemassa olevan rakennuskannan energiatehokkuuden edistämistä on jatkettava Helsingin kaupungissa mahdollisimman monipuolisesti sekä palvelu- että asuinrakennuskannassa.



29.05.2013

Kj/19

Taloyhtiöille ja yksityisille kiinteistönomistajille tarkoitetun, rakennuskannan energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävän kuluttajaneuvonnan edistäminen on Helsingin kaupungin kannalta tärkeää ja neuvonnan järjestämiseksi on jo toimituttakin.

Energiatehokkuuden parantamisessa kaupunkilaisia sekä pieniä ja keskisuuria yrityksiä auttaa v. 2010 perustettu Ilmastoinfo.

Kaupunkilaiset voivat kääntyä energiatehokkuusasioissa myös Helsingin Energian energiakeskuksen ja Rakennusvalvontaviraston puoleen.

Myös Helsingin kaupungin ulkopuoliset asiantuntijatahot tarjoavat energianeuvontaa taloyhtiöille ja yksityisille kiinteistönomistajille. Näistä tahoista mainittakoon esim. Motiva Oy ja Suomen Omakotiliitto.

Ajatusta Helsingin kaupungin lainoittamista, vanhaan rakennuskantaan kohdistuvista energiatehokkuuden edistämistoimista on käsitelty myös ns. PEK-raportissa. Talous- ja suunnittelukeskus ottanee kantaa asiaan.

Esittelijä

tulosryhmän johtaja  
Olavi Tikka

Lisätiedot

Jukka Forsman, toimistopäällikkö, puhelin: 31038484  
jukka.forsman(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimikunta 06.03.2013 § 29

HEL 2012-014525 T 00 00 03

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Suomessa rakennusten energiatehokkuussäätely perustuu maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen rakentamisen olennaisia vaatimuksia koskevalle säätelylle sekä ympäristöministeriön asetuksina annetulle Suomen rakentamismääräyskokoelmalle.

Rakennusten energiatehokkuuden kannalta keskeisin rakentamismääräyskokoelman osa on ympäristöministeriön 30 päivänä maaliskuuta 2011 antama asetus rakennusten energiatehokkuudesta. Asetuksella annetut energiatehokkuuden vähimmäisvaatimukset

Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



koskevat vain uusia rakennuksia ja niissä olevia teknisiä järjestelmiä, eikä niitä sovelleta korjausrakentamisessa.

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksen laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta. Lain on tarkoitus tulla voimaan kuluvana vuonna. Lakiehdotuksen mukaan olemassa olevan rakennuksen energiatehokkuuden parantamista edellytetään hankkeissa, joille haetaan lupa. ”Energiatehokkuutta olisi parannettava silloin, kun se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.”

Maankäyttö- ja rakennuslaki korostaa rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuutta huolehtia rakennuksen turvallisuudesta ja terveellisyydestä sekä kiinteistön huollosta ja kunnossapidosta.

MRL edellyttää, että ”Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristö-haittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset.”

Helsingin kaupunki omistaa noin 56 500 vuokra-asuntoa. Kaupunki on järjestänyt pääosan vuokra-asuntojensa omistuksesta ja ylläpidosta omistamisensa kiinteistöyhtiöiden kautta. Suurin asuinkiinteistöjen omistaja on Helsingin kaupungin asunnot Oy, jolla on omistuksessaan yli 43 000 valtion lainoittamaa aravavuokra-asuntoa. Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston tehtävänä on rakennuttaa Helsingin kaupungin oma uudisasuntotuotanto valtuuston hyväksymän Asumisen- ja maankäytön ohjelman mukaisesti. Asuntotuotantotoimisto rakennuttaa myös siltä tilatut peruskorjaukset.

Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöiden peruskorjauksissa otetaan huomioon peruskorjausajankohtana voimassa olevat peruskorjausten energiatehokkuutta koskevat säädökset. Peruskorjausten yhteydessä rakennusten energiatehokkuutta parannetaan, mikäli se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Peruskorjaukset ja niiden yhteydessä mahdollisesti tapahtuva energia-tehokkuuden parantaminen rahoitetaan ensisijaisesti korkotukilainalla ja omilla varoilla.

Valtuustoaloitteessa esitetyt kaupungin järjestämä peruskorjausten neuvontapalvelu ja kaupungin oma lainoitusjärjestelmä taloyhtiöille ja yksityisille kiinteistönomistajille eivät sisälly asuntotuotantotoimikunnan eivätkä asuntotuotantotoimiston tehtäviin. Asuntotuotantotoimisto toteaa kuitenkin, että kiinteistöviraston asunto-osastolla on jo tällä hetkellä toimiva korjausrahoitusneuvontapalvelu, mikä on minkä tahansa yksityisen taloyhtiön tai kiinteistönomistajan käytettävissä.





29.05.2013

Kj/19

Asuntotuotantotoimikunta ilmoittaa kannanottonaan lisäksi, että helsinkiläisten taloyhtiöiden ja yksityisten kiinteistönomistajien tulisi huolehtia kiinteistöjensä kunnosta säädösten ja hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti sekä varautua peruskorjauksista aiheutuviin kustannuksiin.

Kaupungin lainoituksen osalta voidaan todeta, että taloyhtiöillä ja muilla kiinteistönomistajilla on yleensä mahdollisuus saada korjaustarpeisiin rahalaitoslainoja, koska vakuudet eivät yleensä muodostu ongelmaksi. Rahoituksen hinta on ollut viime vuosina suhteellisen edullinen alhaisen korkotason johdosta. Ei ole perusteltua, että kaupunki ryhtyy kilpailemaan tällaisessa tilanteessa yksityisten rahalaitoksen kanssa.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312  
risto.mykkanen(a)att.hel.fi