



26.11.2014

Kj/31

§ 389

Kaj / Den av ledamoten Jessica Karhu väckta motionen om nedsatt tomtarrende på viss tid för byggnader med lågt E-tal

HEL 2014-006914 T 00 00 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag anse den av ledamoten Jessica Karhu väckta motionen vara slutligt behandlad.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Karhu Jessica valtuustoaloite Kvsto 21.5.2014 asia 24
- 2 Allekirjoitettu Karhu Jessica valtuustoaloite Kvsto 21.5.2014 asia 24
- 3 Rakennuslautakunnan päätös 19.8.2014

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Ledamoten Jessica Karhu och 13 andra ledamöter föreslår i sin motion att Helsingfors stad börjar främja miljövänligt byggande genom att bevilja nedsatt tomtarrende på viss tid för byggnader vars E-tal är mindre än eller lika stort som till exempel 70 % av nivån som krävs i bestämmelserna.

Stadsstyrelsen hänvisar till byggnads-, fastighets- och miljönämndernas utlåtanden och konstaterar att byggandet redan nu är mycket energieffektivt eftersom energieffektivitetsbestämmelserna som gäller för nya byggnader har stränga minimikrav. Dessutom uppmuntrar byggnadstillsynstaxan till byggande av lågenergihus genom en 20 % lägre tillståndsavgift. Villkor för tomtöverlåtelse, informationsstyrning och lättnader i bestämmelserna främjar uppnåendet av målen för energieffektivitet. Även planläggning har utnyttjats för att uppmuntra till energieffektivitet och användning av förnybar energi.



Implementeringen av internationella klimatavtal, EU:s energilagstiftning och nationella energipolitiska strategier förutsätter i Helsingfors att krav för energieffektivitet inkluderas i bostadsbyggandet och att det befintliga byggnadsbeståndet saneras. Helsingfors stad har bundit sig till två centrala avtal som styr energisparmålen: kommunernas energieffektivitetsavtal (KETS) som gäller till år 2016 och avtalet om energieffektivitet i hyresbostäder (VAETS) som slutits mellan Helsingfors, statsförvaltningen och RAKLI rf för åren 2010–2016.

Stadsstyrelsen konstaterar att staden genom planläggning och trafikplanering strävar att främja en tät samhällsstruktur och säkra energieffektivt byggande i produktionen av flervåningshus genom att i tomtöverlåtelsevillkoren ställa strängare krav på E-talen än vad miniminivån för beviljande av bygglov förutsätter.

Dessutom anser stadsstyrelsen att det i praktiken är omöjligt att pålitligt och neutralt utreda E-talen, såsom det föreslås i motionen.

Förutsättningarna för att fastställa hyresnivån består av den verkliga förbrukningen och det uppnådda E-talet, som båda är mycket svåra att verifiera. För att bevara en tydlighet i fastställandet av tomtarrenden finns det orsak att undvika en gradering som grundar sig på E-tal. Graderingen orsakar också ett omfattande administrativt arbete.

Stadsfullmäktige ändrade 4.6.2014 (§ 217) sin arbetsordning i fråga om motionerna. En motion som undertecknats av färre än 15 ledamöter ska besvaras av stadsstyrelsen. Enligt de bestämmelser i arbetsordningen som gällde före ändringen behandlades motionssvaren alltid i fullmäktige. Ledamoten Jessica Karhus motion väcktes 21.5.2014, innan fullmäktiges arbetsordning ändrades. Motionen behandlas därför i enlighet med de bestämmelser i arbetsordningen som gällde före ändringen 4.6.2014.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Karhu Jessica valtuustoaloite Kvsto 21.5.2014 asia 24
- 2 Allekirjoitettu Karhu Jessica valtuustoaloite Kvsto 21.5.2014 asia 24
- 3 Rakennuslautakunnan päätös 19.8.2014

Tiedoksi; Muutoksenhakukielto, valmistelu



26.11.2014

Kj/31

Kaupunginkanslia

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.11.2014 § 1144

HEL 2014-006914 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää katsoa valtuutettu Jessica Karhun aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepääällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 09.09.2014 § 256

HEL 2014-006914 T 00 00 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Helsingin kaupunki ohjaa nykyisin energiatehokkaampaan rakentamiseen tontinluovutusehdoilla, informaatio-ohjauksella, rakennusluvista saatavilla alennuksilla ja määräysten helpotuksilla esimerkiksi ilmalämpöpumpun ja aurinkoenergian asentaminen ei vaadi lupaa. Lisäksi muutamassa aluerakentamiskohteessa eli lähinnä Eko-Viikissä sekä Kuninkaantammen ja Honkasuon uudisrakentamisalueilla on energiatehokkuuteen ja uusiutuvan energian käyttöön ohjattu kaavoituksella.

Tontinluovutusehdot

Vuodesta 2011 on ollut Helsingissä käytössä asuinrakentamista koskevat tontinluovutusehdot. Silloisten määräysten mukaan vaatimustasona oli energiatehokkuusluokka A (100 kWh/m²). Vaatimustaso tarkoitti käytännössä matalaenergiarakentamista, ollen



26.11.2014

Kj/31

myös kansallisia vuoden 2012 määräyksiä tiukempi. Helsingin uusien asuinrakennusten energiatehokkuus onkin selvästi parantunut viimeisten neljän vuoden aikana. A-luokan osuus nousi 21 prosentista 68 prosenttiin.

Kesäkuusta 2013 lähtien rakennuksia on arvioitu uuden energiatodistuksen vaatimalla laskennallisen kokonaisenergiankulutuksen avulla (E-luku). Uuteen A-luokkaan pääseminen edellyttää energiatehokkaan rakennuksen lisäksi omaa energiantuotantoa esimerkiksi aurinkopaneeleilla. Rakennuksen energiatehokkuusluokka ilmaistaan edelleen asteikolla A-G, mutta uusi luokitus perustuu E-lukuun. Vanhat ja uudet luokat eivät ole vertailukelpoisia. Lainmuutoksen jälkeen ainoastaan yksi rakennusluvan saanut hanke on yltänyt uuteen parhaaseen A-luokkaan. Rakennusluvan saamiseksi uudisrakennusten tulee olla vähintään C-luokkaa. EU:n linjausten mukaan kaikkien uusien rakennusten tulee vuoden 2021 alusta lähtien olla lähes nollaenergiarakennuksia, joiden on arvioitu olevan uudessa energialuokituksessa yleensä A-luokkaa.

Vastaisuudessa kaupunki edellyttää luovuttamiensa kerrostalotonttien osalta, että rakennusluvan edellytyksenä oleva kerrostalojen C-luokan (101-130 kWh/m²) energiatehokkuusvaatimus täyttyy selkeästi ja alittaa E-luvun 120 kWh/m²/vuosi. Niiden tonttien osalta, jotka on varattu ennen energiatodistuksen uudistuksen voimaan astumista, kaupunki ei edellytä määräyksiä tiukempaa energiatehokkuusvaatimusta. Näiden hankkeiden osalta kaupunki pyrkii kuitenkin hankeohjauksen keinoin varmistamaan tavoitteellisen energiatehokkuuden toteutumisen rakentamisessa. Uudistuneen energiatodistuksen voimaan astumisen jälkeen kaupungin oman asuntokannan peruskorjaustoiminnassa pyritään tavoitteellisesti D-energialuokkaan.

Tampereen kokemukset

Tampereen maapolitiikan periaatteisiin hyväksyttiin vuonna 2014 periaate, että täydennysrakennushankkeissa voi saada enintään 85 % alennuksen kaavoituskorvauksesta, jos hanke täyttää tietyt kriteerit, joiden joukossa on myös energiatehokkuuden parantaminen.

Tampereella otettiin myös vuonna 2014 käyttöön tonttivuokra-alennus omakotitonttien luovutuksessa. Sitä pilotoitiin ensin Vuoreksen asuntomessualueella, jossa pientaloista noin kolmasosa täytti kriteerin ja sai alennuksen. Alennuksen ehtona on, että toteutetun talon E-luku on enintään 70 % normaalista vähimmäistasosta. Tonttinvuokra-alennus on tällöin 50 % 5 vuoden ajalta.



Tampereella on tontinvuokra keskimäärin 2000 euroa vuodessa, joten alennus on noin 1000 euroa vuodessa. Toistaiseksi alennuksen on saanut vasta kahden pilottialueen rakentajat, eli noin 20 taloutta, eli rahassa vain 20 000 euroa vuodessa. Koko kaupungin alueella kaupungin tonteille rakentajia on noin 100. Mikäli puolet heistä tekisi energiatehokkaan talon, tuki maksaisi kaupungille 100 000 euroa vuodessa menetettyinä vuokratuloina. Tampere on siten arvioinut tämän mallin kaupungin ja yhteiskunnan kannalta kustannustehokkaaksi ohjauseinoksi.

Energiatehokkaaseen rakentamiseen ohjaaminen

Ympäristölautakunta toteaa, että energiatehokkaaseen rakentamiseen ohjaaminen vaatii erilaisia keinoja eri ryhmille. Vuoka-alennus ei ole kerrostalorakentajille niin houkutteleva kuin omakotitalorakentajille, jotka saavat itse taloudellisen hyödyn. Toisaalta alennus kerrostalojen tontinvuokrasta olisi kuitenkin rakennusliikkeille hyvä markkinointivaltti asunnon myynnissä.

Helsingissä käytössä oleva tontinluovutusehto on ollut kustannustehokas ohjauseino ja se on kohdistunut juuri kerrostaloihin. Vielä tätä energiatehokkaampaa rakentamista olisi mahdollista saada aikaiseksi antamalla lisäksi energiatehokkaammasta rakentamisesta määräaikainen alennus Tampereen mallin mukaan.

Nykyistä enemmän toimia kaivattaisiin erityisesti olemassa olevan rakennuskannan energiatehokkuuden parantamiseen. Asukkaiden ja käyttäjien lisäksi merkittävässä roolissa ovat kiinteistönomistajat, rakennusten ylläpidosta ja huollosta vastaavat tahot sekä korjaushankkeiden suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavat tahot. Energianeuvontaa pääkaupunkiseudulla on annettu Ilmastoinfon toimesta ja asukasneuvonnan ASIAA! – hankkeessa, jonka osarahoitus valtion toimesta (kuluttajien energianeuvonta) on valitettavasti loppumassa koko Suomessa. Esimerkiksi energiasaneerauksissa Tampereella rakennuttaja ja taloyhtiö saavat alennusta kaavoituskorvauksesta jos hanke täyttää neljä kuudesta ehdosta, joita ovat energiatehokkuus, ullakkorakentaminen, täydennysrakentamisen yhteishankkeet, rakenteellinen pysäköinti ja vanhan rakennuskannan suojele.

Ympäristölautakunta toteaa, että kaupungin kannattaisi soveltaa Tampereen mallin kaltaisia energiatehokkuutta parantavia ratkaisuja tai edes kokeilla niitä ensin jollakin asuinrakentamisalueella. Kaupungin tulisi myös laatia asuin- ja toimistorakentamisen sekä peruskorjaamisen energiatehokkuuden ohjaamisesta kokonaisvaltainen suunnitelma, joka integroitaisiin normaaliin kaupungin toimintaan.



26.11.2014

Kj/31

Suunnitelmassa tarkasteltaisiin ohjaamisen kokonaisuus: energiakaavoitus, kaavoituskorvaus, tontinluovutus ja -vuokraaminen, rakentamisen ohjaus sekä neuvonta. Tavoitteena olisi luoda selkeä ja kustannustehokas järjestelmä, joka palvelee niin kaupungin ilmastotavoitteita kuin rakennusten loppukäyttäjien asukkaiden ja yrittäjien etua.

Tämä lausunto on osa asian valmistelua eikä siihen siten voi hakea muutosta (Kuntalaki 91 §)

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Jari Viinanen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31519
jari.viinanen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 04.09.2014 § 447

HEL 2014-006914 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Valtuutettu Jessica Karhu ja 13 muuta valtuutettua ovat tehneet 21.5.2014 päivätyn valtuustoaloitteen koskien määräaikaisen tontinvuokra-alennusta alhaisen E-luvun rakennuksille. Aloite koskee määräaikaisen tontinvuokra-alennuksen myöntämistä rakennuksille, joiden E-luku on pienempi tai yhtä suuri kuin esimerkiksi 70 % vaaditusta määräystasosta.

Kansainvälisten ilmastosopimusten sekä kotimaisten energiapoliittisten strategioiden toteuttaminen edellyttää Helsingissä energiatehokkuusvaatimusten sisällyttämistä asuntorakentamiseen sekä olemassa olevan rakennuskannan korjaamiseen. Helsingin kaupunki on sitoutunut kahteen keskeiseen sopimukseen, jotka ohjaavat energiansäästötavoitteita. Vuoden 2008 alusta alkoi uusi vuoteen 2016 asti voimassa oleva kuntien energiatehokkuussopimuskausi (KETS). Lisäksi ajalle 2010 - 2016 on solmittu Helsingin, valtionhallinnon sekä RAKLI ry:n välinen vuokra-asuntojen energiatehokkuutta koskeva sopimus (VAETS).

Helsingin kaupunki toteuttaa asuntorakentamisessa tiukkoja energiatehokkuusvaatimuksia. Energiatehokkuutta parantaneita kehittämishankkeita on toteutettu eri projektialueilla, ja niistä saatuja kokemuksia hyödynnetään uudisrakentamisessa. Näistä voidaan



esimerkiksi mainita Kehittyvä kerrostalo-hanke - Kivikossa, jonka erityispiirteenä on kokonaissähköenergian minimointi. Ekotehokkaan asuntorakentamisen periaatteisiin kuuluvat keskeisesti myös joukkoliikenteeseen tukeutuvan tiiviin yhdyskuntarakenteen periaate, jota noudatetaan kaavoituksessa ja liikennesuunnittelussa. Kaupunki on myös aktiivisesti pyrkinyt edistämään energiatehokkuuteen liittyviä toimenpiteitä sekä rohkaisemaan asuntoyhtiöitä ja asukkaita vähentämään energian kulutusta kaikessa toiminnassaan.

Kaupunki on edellyttänyt luovuttamiensa tonttien osalta ennen energiatehokkuusluokituksen muutosta, että A-luokan energiatehokkuusvaatimus täyttyy selkeästi. Tavoitteena on ollut pyrkiä kohti nollaenergiarakentamista ja turvaamaan kaavoituksella myös energiatehokkaan rakentamisen toteuttamisedellytyksiä. Rakentamisen energiatehokkuusluokitus muuttui kesällä 2013, ja uudet energialuokat perustuvat rakennusten kokonaisenergiatarkasteluun, eri energiamuotojen kertoimiin ja rakennustyyppikohtaisiin E-lukuihin. Uusi energialuokitus vastaa nyt rakentamismääräyskokoelmaa kokonaisenergiatarkastelun ja E-lukujen osalta. Uudistuksen tavoitteena on parantaa erityyppisten rakennusten energiatodistusten vertailtavuutta ja luotettavuutta. Helsingissä asuntorakentamisen energiatehokkuusvaatimuksena on ollut vanhan järjestelmän mukainen A-luokka. Uuden laskentajärjestelmän mukainen A-luokkaa tarkoittaa käytännössä rakennusta, jossa on omaa energiantuotantoa. Vuonna 2013 myönnettyistä rakennusluvista uuden mallin mukaisen A-luokan saavutti Helsingissä vain yksi asuntohanke. Kesäkuun 2013 jälkeen rakennusluvan saaneista kerrostalohankkeista kaikki kuuluivat energialuokkaan C, ja näiden hankkeiden E-lukujen keskiarvo on 123,10 kWh/m²/vuosi.

Vastaisuudessa kaupunki edellyttää luovuttamiensa kerrostalotonttien osalta, että rakennusluvan edellytyksenä oleva C-luokan energiatehokkuusvaatimus täyttyy selkeästi ja alittaa E-luvun 120 kWh/m²/vuosi. Tällöin vaatimus vastaa hyvin kaupungin energiatehokkuusvaatimuksia ja ohjaa rakentamista kohti energiaa säästävää rakentamista. Niiden tonttien osalta, jotka on varattu ennen energiatodistustlain uudistuksen voimaan astumista, kaupunki ei edellytä määräyksiä tiukempaa energiatehokkuusvaatimusta. Näiden hankkeiden osalta kaupunki pyrkii kuitenkin hankeohjauksen keinoin varmistamaan tavoitteellisen energiatehokkuuden toteutumisen rakentamisessa.

Kaupunki luovuttaa vuosittain rakennusoikeutta asuntotuotantoon noin 150 - 250 000 k-m². Pääsääntöisesti luovutettava rakennusoikeus sijoittuu kerrostalorakentamiseen. Olennaista on, että E-luku vaatimukset ovat erilaisia rakennustyyppistä riippuen. Esimerkiksi



pientalojen A ja B energiatehokkuusluokka on saavutettavissa huomattavasti helpommin kuin kerrostalorakentamisessa. Pääsääntöisesti pientalot itseohjautuvasti rakennutetaan hyvin energiatehokkaiksi. Määräysten vähimmäisvaatimukset (C-luokka) tarkoittavat lähtökohtaisesti jo hyvin energiatehokasta rakentamista. Huomattavaa on kuitenkin se, että viime aikoina on keskusteltu siitä, että onko energiatehokkuusvaatimuksissa menty niin pitkälle, että vaatimusten noudattaminen aiheuttaa riskejä rakennusfysikaaliselle ja kosteustekniselle toiminnalle.

Asumisen Rahoitus ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää harkinnanvaraista energia-avustusta pientalojen energiatalouden parantamiseen ja uusiutuvien energiamuotojen lisäämiseen. Vastaavasti myös ARA myöntää asunto-osakeyhtiöille korkotukilainoja energiataloutta edistäviin hankkeisiin. Lisäksi myös kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvontataksan mukaan matalaenergiatalona toteutettavan asuinrakennuksen lupamaksua alennetaan. Alennus on 20 % lupamaksusta jos rakennuksen lämpöhäviöiden laskennallinen energiankulutus on vuositasolla enintään 85 % vähimmäisvaatimukset täyttävän vertailuratkaisun vastaavasta energiankulutuksesta.

Lopuksi

Kiinteistölautakunta katsoo, että energiansäästäminen ja energiataloutta tukevien ratkaisujen kehittäminen ovat kannatettavia ja tavoiteltavia asioita. Kaupunki pyrkii edistämään kaavoituksen keinoin tiivistä ja eheää ekotehokasta yhdyskuntarakentamista sekä varmistamaan energiatehokkaan rakentamisen kerrostalotuotannossa edellyttämällä tontinluovutusehdoissa tiukempia E-lukuvaatimuksia kuin rakennusluvan myöntämisen minimitaso. Rakennusluvan edellytyksenä oleva C-luokan energiatehokkuusvaatimus on sinällään jo hyvin energiatehokas ja edistää siten energiataloudellisen rakentamisen periaatteita. Kaupunki myös edistää toiminnassaan energiatehokkuustavoitteita ja rohkaisee aktiivisesti energiansäästöön.

Määräaikaisen tontinvuokra-alennuksen myöntäminen alhaisen E-luvun omaaville hankkeille on oikeudenmukaisesti ja yhdenvertaisesti todennettuna käytännössä lähes mahdotonta. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää energiaselvitys vaadittuine E-lukuineen. Rakennuksen käyttööntovaiheessa tulee energiaselvitys päivittää uudelleen. Olennaista on energiatehokkuustavoitteiden saavuttamiseksi ja todentamiseksi käytönaikainen todellinen kulutus ja saavutettu E-luku. Maanvuokran määrittämisessä yhdenvertaisen sekä oikeudenmukaisen kohtelun varmistamiseksi on rakennuksen todellisen käyttöön perustuvan E-luvun määrittäminen sekä puolueeton



26.11.2014

Kj/31

todentaminen hyvin vaikeaa. Kiinteistövirastolla ei ole käytännössä mahdollisuuksia saada selville luotettavaa ja puolueetonta tietoa rakennuksen toteutuneesta energiankulutuksesta sekä E-luvusta.

Kiinteistölautakunta katsoo, että vastaisuudessa edellä esitettyjen keinojen lisäksi myös erilaiset energiataloudellisiin ratkaisuihin saatavat avustukset ja neuvontapalvelut sekä alennukset rakennusvalvontataksasta ovat kannatettavia ja edesauttavat energiatehokkuustavoitteiden saavuttamista laajamittaisemmin. Lisäksi nämä palvelut ovat kaikkien saatavilla, myös yksityiselle maalle rakennettavien rakennusten osalta. Samoin lautakunta toteaa, että tontinvuokrat ovat lähtökohtaisesti määritetty kohtuulliseksi ja erityisesti säänneltyyn tuotantoon luovutettujen tonttien vuokrat ovat muita alhaisemmat.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi