



§ 854

Helsingin kaupungin lausunto luonnoksesta maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi sekä ehdotuksesta asetukseksi rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä

HEL 2012-008508 T 03 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti lähettää ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon luonnoksesta maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi sekä ehdotuksesta asetukseksi rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä.

Helsingin kaupungin lausunto

Kaupunki pitää esitettyä uudistusta perusteltuna. Kaupunginhallitus kuitenkin korostaa erityisesti, että kaiken säätelyn tulee yksiselitteisesti edistää energiansäästöä ja pienentää päästöjä todennetusti ja kokonaisuutena sekä rakennusosat että rakennuksen käyttö huomioon ottaen. Esityksessä korostuu lisäksi liiaksi pelkän lämmitysenergian osuus ja aivan liian vähälle huomiolle jää alati lisääntyvä sähköenergian kulutus. Säätelyn tulee olla kustannustehokasta ja hillitä ilmastonmuutosta kokonaisuutena. Tulevassa säätelyssä pitää myös pystyä ottamaan huomioon aidot primäärienergiakertoimet, jotka voivat paikallisesti vaihdella huomattavastikin.

Helsingin kaupunki pitää hyvänä sitä, että maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntöön sisällytetään korjausrakentamisen energiatehokkuutta ohjaavia säännöksiä. Korjausrakentamisen yhteydessä on mahdollista vaikuttaa olemassa olevan rakennuskannan energiankulutukseen ja saavuttaa siten merkittäviä säästöjä. Helsingin rakennusvalvonnan kokemusten mukaan jo nyt, ennen velvoittavan säännösten voimaantuloa, laajamittaisissa korjaushankkeissa on pyritty ottamaan energiatehokkuus huomioon. Helsingin kaupunki on myös määrätietoisesti tehnyt työtä omistamansa rakennuskannan energiatehokkuuden parantamiseksi.

Korjausrakentamisen kustannustehokkuus ja suunnitelmallisuus

Lakiehdotuksen perusteluihin on kirjattu energiatehokkuuden (117 g §) parantamisen lähtökohdaksi se, että rakennusosiin tehtävät energiansäästötoimenpiteet tehdään pääsääntöisesti silloin, kun kyseisissä rakennusosissa on muutakin korjaustarvetta. Suunniteltujen korjaustoimenpiteiden yhteydessä on tärkeää varmistaa niiden energiatehokkuuden parantamistoimenpiteiden tekeminen, jotka tällöin



ovat kohtuullisen pienin lisäkustannuksin ja kannattavasti tehtävissä teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti arvioituna.

Helsingin kaupunki pitää tätä hyvänä lähtökohtana. Helsinki korostaa, että erityisesti taloudellinen arviointi on avainasemassa tarkasteltaessa kotitalouksien ja kiinteistönomistajien mahdollisuuksia toteuttaa laajamittaisia korjausrakentamishankkeita ylipäänsä. Paitsi taloudellisesti mahdollinen, tulisi toimenpiteen olla myös kustannustehokas. Kustannustehokkuuden vaatimus tulisikin säännöksissä tuoda esiin ehdotettua painokkaammin.

Energiatehokkaassa korjausrakentamisessa lopputuloksen ilmastovaikutusten tulisi olla lähtötilannetta pienemmät. Helsingin kaupunki kiinnittääkin huomiota siihen, että ohjaamalla lähinnä rakennuksen ominaisuuksien parantamista säädökset eivät nyt esitetyssä muodossaan kannusta energiansäästöön. Vaikka rakennus olisi teknisesti hyvä, se voi väärällä käytöllä tuhata energiaa. Energiaa voidaan säästää optimaalisella tilankäytöllä ja tarkoituksenmukaisilla sisäolosuhteilla. Myös näihin tulisi kannustaa.

Pykälässä 117 g korostetaan erityisesti uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä rakennusten lämmitysenergian käytön tehostamista, mikä perustuu direktiivin vaatimukseen. Yleinen kokemus kuitenkin on, että rakennuksissa sähköenergian käyttö lisääntyy ja erityisesti korjausrakentamisessa lisääntyminen on ollut jopa useita kymmeniä prosentteja. Sen vuoksi valaistukselle ja muille sähköenergiaa kuluttaville järjestelmille ja laitteille asetettavat vaatimukset tulee ottaa mukaan säätelyyn. Lisäksi kaupunki edellyttää, että korjaus- ja muutostöissä sekä käyttötarkoituksen muutoksissa voitaisiin ottaa huomioon paikallisen energiantuotantorakenteen ja primäärienergiankulutuksen mukaan laskettu E-luku. Sama huomautus koskee lain 117 h-kohtaa.

Lakiehdotuksen 117 b-kohdassa tulisi sanan "turvallisuus selvitys" sijasta käyttää sanaa "poistumisturvallisuus selvitys", kuten pelastuslaissa, johon kohdalla viitataan.

Mahdollisuus suunnitelmallisella korjaustoiminnalla saada yksittäisistä korjaustoimenpiteiden vaatimustasoista helpotuksia on hyvä ja hyvään rakennuksen ylläpitoon kannustava linjaus.

Energiatehokkuusvaatimukseen joustojen perusteeksi tulisi kuitenkin hyväksyä myös jo tehdyt rakennuksen energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet, riippumatta siitä, onko niiden toteuttaminen ollut luvanvaraista vai ei. Nyt esitetyssä muodossa kumuloituvia toimenpiteitä voisi esittää vain sellaisista toimenpiteistä, joihin ei ole haettu rakennuslupaa.



Rakennuskannan ikääntyessä ja sen myötä korjausrakentamisen lisääntyessä myös korjausrakentamisen materiaalitehokkuuden ohjaaminen on perusteltua.

Lupakäytännöt ja ehdotuksen vaikutukset viranomaisten toimintaan

Rakennusvalvonnalle nyt esitetty lakimuutos ja valmisteltu asetus merkitsevät sitä, että nykyistä suurempi osa korjausrakentamisesta tulee luvanvaraiseksi.

Pientalojen osalta muutokset ovat ehkä kerrostalokantaa merkittävämpiä. Pientaloihin kohdistuvat korjaukset ovat tähän mennessä usein voineet toteutua ilman viranomaiskäsitelyä. Energiakorjausasetus tuo lupamenettelyn piiriin melko vähäisiäkin korjaustoimenpiteitä. Pelkoa on siitä, että suunnittelu- ja vastaavat kustannukset nousevat niin, että ne syövät mahdollisuuksia toteuttaa itse korjaushankkeita.

Aivan perusteltua on, että osa energiakorjauksista voidaan hoitaa rakennusluvan sijaan toimenpidelupamenettelyn turvin. Toimenpidelupa on lupamuotona sekä asiakkaan että viranomaisen kannalta kevyempi. Lupamaksut ovat toimenpideluvissa rakennuslupia alhaisemmat, eikä toimenpideluvissa tarvita erityissuunnitelmia eikä työjohtoa samassa määrin kuin rakennuslupien kohdalla. Kunta voi myös halutessaan rakennusjärjestyksessä vapauttaa toimenpidelupien hakemisesta. Rakennuslupien kohdalla vapauttaminen ei ole mahdollista. Mahdollista on myös hyväksyttää rakentamistapaohjeita, joita noudattamalla toimenpideluvan hakemiselta välttyy.

Lisätyötä lupaviranomaiselle tulee myös sitä kautta, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on toimitettava viranomaiselle erilaisia selvityksiä ja laskelmia, joilla energiatehokkuuden paraneminen voidaan todentaa. Monenlaiset laskentatavat tulevat lisäämään energiatehokkuuden laskennan ja simuloinnin ammattilaisten tarvetta. Lisäksi erilaiset laskentamenetelmät tulevat hämärtämään eri rakennusten energiatehokkuuden vertailtavuutta ja siten energiatehokkuuden ymmärtämistä. Erityisen tärkeää olisi säilyttää korjausrakentamisessa kannustaminen energiansäästöön ja todellisiin energiankulutuksiin perustuva energiatehokkuuden osoitustapa.

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi myönnetään, että lakimuutos voi merkitä lisäresurssitarvetta kuntien rakennusvalvontaan. Helsingissä tämä on mitä todennäköisintä, koska Helsingin rakennuskanta on keskimäärin vanhempaa kuin muun Suomen.

Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset



Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset on ehdotuksessa rajattu energiatehokkuusvaatimusten soveltamisen ulkopuolelle. Helsingissä on runsaasti suojeltavaksi arvoitettuja rakennuksia, joilla ei ole kaavallista tai lakiin perustuvaa suojelumerkintää. Tällaisten rakennusten korjausten yhteydessä rakennusvalvontaviranomainen joutuu punnitsemaan eri suuntiin vieviä oikeusohjeita ja etsimään kohtuullista ratkaisua. Energiatehokkuuden parantamisen näkökulmasta selkein ratkaisu olisi rajata ulkopuolelle vain lailla tai asemakaavan perusteella suojellut rakennukset ja vedota muun arvokkaan rakennuskannan osalta maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n hienovaraisen korjaamisen periaatteeseen.

Säädöshierarkia ja asetuksenantovaltuudet

Lakimuutokseen sisältyviin säädöshierarkiaa ja asetuksenantovaltuuksien täsmentämistä koskeviin ehdotuksiin Helsingin kaupungilla ei ole varsinaista huomautettavaa.

Helsingin kaupunki kiinnittää kuitenkin huomiota esteettömyyttä ja käytettävyyttä koskevaan pykälään (117 e §). Pykälän valtuuttava 2 momentti, jonka mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia esteettömyyttä koskevia säännöksiä rakennuksen ja sen kulkuväylien ja hygieniatilojen mitoituksesta, tasoeroista, kokoontumistiloista ja majoitustiloista, keskittyy soveltamisaltaan lähinnä liikkumisen esteettömyyteen. Laajempi soveltamisala huomioisi myös muulla tavoin rajoitteiset henkilöt, esimerkiksi kuulovammaiset, ja vastaisi paremmin säännöksen perusteluja.

Asetusluonnoksesta kaupunginhallitus toteaa, että sen 2 §:ssä tulisi keskeisenä tavoitteena tuoda esille primäärienergiankäytön vähentäminen osana energiatehokkuuden parantamista ja että siinä tuodaan esille eri lämmitysmuotojen paikallinen, aito primäärienergiakerroin standardin mukaisesti laskettuna. Lisäksi asetuksen 3 §:ssä tulisi vaatia todentamaan maalämpöjärjestelmän täyden tehon mitoitukseen perustuvan järjestelmän toteutus.

Lausunnon liitteet

Kaupunginhallituksen lausunnon liitteenä toimitetaan rakennusviraston, pelastuslaitoksen ja Helsingin Energia -liikelaitoksen lausunnot sekä asuntotuotantotoimiston ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n yhteinen lausunto huomioon otettaviksi asian valmistelussa siltä osin kuin ne eivät ole ristiriidassa edellä esitetyn kanssa. Lisäksi toimitetaan Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston julkisen rakennusvalvontaviranomaisen ominaisuudessa antama lausunto huomioon otettavaksi asian valmistelussa. Ympäristökeskuksella ei ollut huomautettavaa laki- ja asetuksesityksestä.



13.08.2012

Kaj/4

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 YMn lausuntopyyntö lakimuutosehdotuksesta
- 2 Luonnos laiksi maankäyttö ja rakennuslaki
- 3 YMn lausuntopyyntö asetusluonnoksesta
- 4 Asetusluonnos rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä
- 5 Rakennusvalvontaviraston lausunto luonnoksesta laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi
- 6 Asuntotuotantotoimiston ja Hekan yhteinen lausunto ympäristöministeriön luonnoksesta laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi ja ehdotuksesta asetukseksi rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä
- 7 Rakennusviraston lausunto luonnoksesta laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi ja asetusluonnoksesta rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi korjaus- ja muutostöissä
- 8 Pelastuslaitoksen lausunto luonnoksesta laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi
- 9 Helenin lausunto YMn luonnoksesta laiksi MRLn muuttamiseksi ja ehdotuksesta asetukseksi rakk.pdf

Otteet

Ote

Ympäristöministeriö

Otteen liitteet

- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8
- Liite 9

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne lähettää ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon luonnoksesta maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi sekä ehdotuksesta asetukseksi rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä.

Helsingin kaupungin lausunto

Kaupunki pitää esitettyä uudistusta perusteltuna. Kaupunginhallitus kuitenkin korostaa erityisesti, että kaiken säätelyn tulee yksiselitteisesti edistää energiansäästöä ja pienentää päästöjä todennetusti ja kokonaisuutena sekä rakennusosat että rakennuksen käyttö huomioon ottaen. Esityksessä korostuu lisäksi liiaksi pelkän lämmitysenergian



osuus ja aivan liian vähälle huomiolle jää alati lisääntyvä sähköenergian kulutus. Säätelyn tulee olla kustannustehokasta ja hillitä ilmastonmuutosta kokonaisuutena. Tulevassa säätelystä pitää myös pystyä ottamaan huomioon aidot primäärienergiakertoimet, jotka voivat paikallisesti vaihdella huomattavastikin.

Helsingin kaupunki pitää hyvänä sitä, että maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntöön sisällytetään korjausrakentamisen energiatehokkuutta ohjaavia säännöksiä. Korjausrakentamisen yhteydessä on mahdollista vaikuttaa olemassa olevan rakennuskannan energiankulutukseen ja saavuttaa siten merkittäviä säästöjä. Helsingin rakennusvalvonnan kokemusten mukaan jo nyt, ennen velvoittavan säännösten voimaantuloa, laajamittaisissa korjaushankkeissa on pyritty ottamaan energiatehokkuus huomioon. Helsingin kaupunki on myös määrätietoisesti tehnyt työtä omistamansa rakennuskannan energiatehokkuuden parantamiseksi.

Korjausrakentamisen kustannustehokkuus ja suunnitelmallisuus

Lakiehdotuksen perusteluihin on kirjattu energiatehokkuuden (117 g §) parantamisen lähtökohdaksi se, että rakennusosiin tehtävät energiansäästötoimenpiteet tehdään pääsääntöisesti silloin, kun kyseisissä rakennusosissa on muutakin korjaustarvetta. Suunniteltujen korjaustoimenpiteiden yhteydessä on tärkeää varmistaa niiden energiatehokkuuden parantamistoimenpiteiden tekeminen, jotka tällöin ovat kohtuullisen pienin lisäkustannuksin ja kannattavasti tehtävissä teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti arvioituna.

Helsingin kaupunki pitää tätä hyvänä lähtökohdana. Helsinki korostaa, että erityisesti taloudellinen arviointi on avainasemassa tarkasteltaessa kotitalouksien ja kiinteistönomistajien mahdollisuuksia toteuttaa laajamittaisia korjausrakentamishankkeita ylipäänsä. Paitsi taloudellisesti mahdollinen, tulisi toimenpiteen olla myös kustannustehokas. Kustannustehokkuuden vaatimus tulisikin säännöksissä tuoda esiin ehdotettua painokkaammin.

Energiatehokkaassa korjausrakentamisessa lopputuloksen ilmastovaikutusten tulisi olla lähtötilannetta pienemmät. Helsingin kaupunki kiinnittääkin huomiota siihen, että ohjaamalla lähinnä rakennuksen ominaisuuksien parantamista säädökset eivät nyt esitetyssä muodossaan kannusta energiansäästöön. Vaikka rakennus olisi teknisesti hyvä, se voi väärällä käytöllä tuhata energiaa. Energiaa voidaan säästää optimaalisella tilankäytöllä ja tarkoituksenmukaisilla sisäolosuhteilla. Myös näihin tulisi kannustaa.

Pykälässä 117 g korostetaan erityisesti uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä rakennusten lämmitysenergian käytön tehostamista, mikä perustuu direktiivin vaatimukseen. Yleinen kokemus kuitenkin on,



että rakennuksissa sähköenergian käyttö lisääntyy ja erityisesti korjausrakentamisessa lisääntyminen on ollut jopa useita kymmeniä prosentteja. Sen vuoksi valaistukselle ja muille sähköenergiaa kuluttaville järjestelmille ja laitteille asetettavat vaatimukset tulee ottaa mukaan säätelyyn. Lisäksi kaupunki edellyttää, että korjaus- ja muutostöissä sekä käyttötarkoituksen muutoksissa voitaisiin ottaa huomioon paikallisen energiantuotantorakenteen ja primäärienergiankulutuksen mukaan laskettu E-luku. Sama huomautus koskee lain 117 h-kohtaa.

Lakiehdotuksen 117 b-kohdassa tulisi sanan "turvallisuus selvitys" sijasta käyttää sanaa "poistumisturvallisuus selvitys", kuten pelastuslaissa, johon kohdalla viitataan.

Mahdollisuus suunnitelmallisella korjaustoiminnalla saada yksittäisistä korjaustoimenpiteiden vaatimustasoista helpotuksia on hyvä ja hyvään rakennuksen ylläpitoon kannustava linjaus.

Energiatehokkuusvaatimukseen joustojen perusteeksi tulisi kuitenkin hyväksyä myös jo tehdyt rakennuksen energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet, riippumatta siitä, onko niiden toteuttaminen ollut luvanvaraista vai ei. Nyt esitetyssä muodossa kumuloituvia toimenpiteitä voisi esittää vain sellaisista toimenpiteistä, joihin ei ole haettu rakennuslupaa.

Rakennuskannan ikääntyessä ja sen myötä korjausrakentamisen lisääntyessä myös korjausrakentamisen materiaalitehokkuuden ohjaaminen on perusteltua.

Lupakäytännöt ja ehdotuksen vaikutukset viranomaisten toimintaan

Rakennusvalvonnalle nyt esitetty lakimuutos ja valmisteltu asetus merkitsevät sitä, että nykyistä suurempi osa korjausrakentamisesta tulee luvanvaraiseksi.

Pientalojen osalta muutokset ovat ehkä kerrostalokantaa merkittävämpiä. Pientaloihin kohdistuvat korjaukset ovat tähän mennessä usein voineet toteutua ilman viranomaiskäsitelyä. Energiakorjausasetus tuo lupamenettelyn piiriin melko vähäisiäkin korjaustoimenpiteitä. Pelkoa on siitä, että suunnittelu- ja vastaavat kustannukset nousevat niin, että ne syövät mahdollisuuksia toteuttaa itse korjaushankkeita.

Aivan perusteltua on, että osa energiakorjauksista voidaan hoitaa rakennuslupan sijaan toimenpidelupamenettelyn turvin. Toimenpidelupa on lupamuotona sekä asiakkaan että viranomaisen kannalta kevyempi. Lupamaksut ovat toimenpideluvissa rakennuslupia alhaisemmat, eikä toimenpideluvissa tarvita erityissuunnitelmia eikä työnjohtoa samassa määrin kuin rakennuslupien kohdalla. Kunta voi



myös halutessaan rakennusjärjestyksessä vapauttaa toimenpidelupien hakemisesta. Rakennuslupien kohdalla vapauttaminen ei ole mahdollista. Mahdollista on myös hyväksyttää rakentamistapaohjeita, joita noudattamalla toimenpideluvan hakemiselta välttyy.

Lisätyötä lupaviranomaiselle tulee myös sitä kautta, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on toimitettava viranomaiselle erilaisia selvityksiä ja laskelmia, joilla energiatehokkuuden paraneminen voidaan todentaa. Monenlaiset laskentatavat tulevat lisäämään energiatehokkuuden laskennan ja simuloinnin ammattilaisten tarvetta. Lisäksi erilaiset laskentamenetelmät tulevat hämärtämään eri rakennusten energiatehokkuuden vertailtavuutta ja siten energiatehokkuuden ymmärtämistä. Erityisen tärkeää olisi säilyttää korjausrakentamisessa kannustaminen energiansäästöön ja todellisiin energiankulutuksiin perustuva energiatehokkuuden osoitustapa.

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi myönnetään, että lakimuutos voi merkitä lisäresurssitarvetta kuntien rakennusvalvontaan. Helsingissä tämä on mitä todennäköisintä, koska Helsingin rakennuskanta on keskimäärin vanhempaa kuin muun Suomen.

Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset

Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset on ehdotuksessa rajattu energiatehokkuusvaatimusten soveltamisen ulkopuolelle. Helsingissä on runsaasti suojeltavaksi arvoitettuja rakennuksia, joilla ei ole kaavallista tai lakiin perustuvaa suojelumerkintää. Tällaisten rakennusten korjausten yhteydessä rakennusvalvontaviranomainen joutuu punnitsemaan eri suuntiin vieviä oikeusohjeita ja etsimään kohtuullista ratkaisua. Energiatehokkuuden parantamisen näkökulmasta selkein ratkaisu olisi rajata ulkopuolelle vain lailla tai asemakaavan perusteella suojellut rakennukset ja vedota muun arvokkaan rakennuskannan osalta maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n hienovaraisen korjaamisen periaatteeseen.

Säädöshierarkia ja asetuksenantovaltuudet

Lakimuutokseen sisältyviin säädöshierarkiaa ja asetuksenantovaltuuksien täsmentämistä koskeviin ehdotuksiin Helsingin kaupungilla ei ole varsinaista huomautettavaa.

Helsingin kaupunki kiinnittää kuitenkin huomiota esteettömyyttä ja käytettävyyttä koskevaan pykälään (117 e §). Pykälän valtuuttava 2 momentti, jonka mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia esteettömyyttä koskevia säännöksiä rakennuksen ja sen kulkuväylien ja hygieniatilojen mitoituksesta, tasoeroista, kokoontumistiloista ja majoitustiloista, keskittyy soveltamisalaltaan lähinnä liikkumisen esteettömyyteen. Laajempi soveltamisala huomioisi



myös muulla tavoin rajoitteiset henkilöt, esimerkiksi kuulovammaiset, ja vastaisi paremmin säännöksen perusteluja.

Asetusluonnoksesta kaupunginhallitus toteaa, että sen 2 §:ssä tulisi keskeisenä tavoitteena tuoda esille primäärienergiankäytön vähentäminen osana energiatehokkuuden parantamista ja että siinä tuodaan esille eri lämmitysmuotojen paikallinen, aito primäärienergiakerroin standardin mukaisesti laskettuna. Lisäksi asetuksen 3 §:ssä tulisi vaatia todentamaan maalämpöjärjestelmän täyden tehon mitoittamiseen perustuvan järjestelmän toteutus.

Lausunnon liitteet

Kaupunginhallituksen lausunnon liitteenä toimitetaan rakennusviraston, pelastuslaitoksen ja Helsingin Energia -liikelaitoksen lausunnot sekä asuntotuotantotoimiston ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n yhteinen lausunto huomioon otettaviksi asian valmistelussa siltä osin kuin ne eivät ole ristiriidassa edellä esitetyn kanssa. Lisäksi toimitetaan Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston julkisen rakennusvalvontaviranomaisen ominaisuudessa antama lausunto huomioon otettavaksi asian valmistelussa. Ympäristökeskuksella ei ollut huomautettavaa laki- ja asetusesityksestä.

Esittelijä

Ympäristöministeriö (4.6.2012) pyytää Helsingin kaupungin lausuntoa luonnoksesta laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi.

Lakimuutoksen tarkoitus on tarkistaa maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettavien asetusten säädöshierarkia rakentamisen osalta uuden perustuslain mukaiseksi. Lakimuutoksella täsmennettäisiin maankäyttö- ja rakennuslain asetuksenantovaltuuksia. Muutoksen tarkoitus ei ole muuttaa voimassa olevaa käytäntöä rakentamismääräysten joustavasta soveltamisesta rakennusten korjaus- ja muutostöissä.

Lisäksi lakimuutoksen tarkoitus on toimeenpanna rakennusten energiatehokkuudesta annetun uudelleenlaaditun direktiivin artiklat, jotka koskevat korjaus- ja muutostöiden energiatehokkuutta sekä lämmitysjärjestelmien arviointivelvoitetta. Luonnoksessa ehdotetaan, että olemassa olevan rakennuksen energiatehokkuuden parantamista edellytettäisiin luvanvaraisten toimenpiteiden yhteydessä. Energiatehokkuutta olisi parannettava silloin, kun se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti mahdollista. Lisäksi ehdotetaan, että rakennusta koskeviin suunnitelmiin vaadittaisiin eräissä tapauksissa lämmitysjärjestelmien arviointi.



Lausuntopyyntö on lähetetty erikseen myös Helsingin Energialle, Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle, asuntotuotantotoimistolle, rakennusvalvontavirastolle ja rakennusvirastolle. Lausuntojen määräaika on 9.7.2012.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian vahvistamisen jälkeen.

Lisäksi ympäristöministeriö (4.6.2012) pyytää Helsingin kaupungin lausuntoa ehdotuksesta ympäristöministeriön asetukseksi rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä. Asetusehdotuksen lausuntopyynnön jakelu ja määräaika ovat samat kuin lakimuutosehdotuksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 YMn lausuntopyyntö lakimuutosehdotuksesta
- 2 Luonnos laiksi maankäyttö ja rakennuslaki
- 3 YMn lausuntopyyntö asetusalunoksesta
- 4 Asetusalunnos rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä
- 5 Rakennusvalvontaviraston lausunto luonnoksesta laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi
- 6 Asuntotuotantotoimiston ja Hekan yhteinen lausunto ympäristöministeriön luonnoksesta laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi ja ehdotuksesta asetukseksi rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä
- 7 Rakennusviraston lausunto luonnoksesta laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi ja asetusalunoksesta rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi korjaus- ja muutostöissä
- 8 Pelastuslaitoksen lausunto luonnoksesta laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi
- 9 Helenin lausunto YMn luonnoksesta laiksi MRLn muuttamiseksi ja ehdotuksesta asetukseksi rakk.pdf

Otteet

Ote

Ympäristöministeriö

Otteen liitteet

- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8
- Liite 9



13.08.2012

Kaj/4

Tiedoksi

Lausunnon antajat

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 823

Pöydälle 06.08.2012

HEL 2012-008508 T 03 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407
miliza.ryoti(a)hel.fi

Rakennusvirasto 6.7.2012

HEL 2012-008508 T 03 00 00

Ympäristöministeriön lausuntopyynnöt 4.6.2012 YM6/600/2012 ja YM5/600

Täydennys rakennusviraston 27.6.2012 antamaan lausuntoon.

1. Rakennusviraston lausunto luonnoksesta laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi

Muutoksen tarkoituksena on uudistaa maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettavien asetusten säädöshierarkia rakentamista koskevien säännösten osalta vastaamaan perustuslain vaatimuksia. Samoin esityksellä on tarkoitus toimeenpanna rakennusten energiatehokkuudesta annetun uudelleenlaaditun direktiivin artiklat, jotka koskevat korjaus- ja muutostöiden energiatehokkuutta sekä lämmitysjärjestelmien arviointivelvoitetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain esitetty muutos selkiyttää rakentamista koskevia säädöksiä ja niiden käyttöä. Tältä osin esitys on kannatettava. Helsingin kaupungin rakennusviraston mielestä kaiken lainsäädännön, määräysten ja ohjeiden tulee yksiselitteisesti edistää energiansäästöä kokonaisuutena ja tehdä siitä kaikille järkevää, kannattavaa ja houkuttelevaa. Nyt lausunolla olevassa muodossaan esitys mielestämme jättää paljon tulkinnan varaa, jolla voi olla jopa



korjaustoimintaa hidastava vaikutus. Korjaustoiminnasta voidaan erityisesti asuntopuolella jopa pidättäytyä korkeammista suunnittelu- ja investointikustannuksista johtuen.

Yksityiskohdista rakennusvirastolla on kommentoitavaa vain lain muutosesityksen kohtiin 117 g § Energiatehokkuus ja 117 h § Lämmitysjärjestelmän arviointi.

117 g § Energiatehokkuus

Energiatehokkuuden parantamisedellytysten selvittämistä entistä tarkemmin siinä yhteydessä, kun rakennusta muutenkin korjataan, on erittäin järkevää ja kannatettava esitys.

Suomen rakentamismääräyskokoelman osat ovat pääsääntöisesti koskeneet vain uudisrakentamista. Niitten soveltaminen korjausrakentamisessa sekä vaatimusten kohdentuminen uudisrakentamiselle ja/tai korjausrakentamiselle ei täysin avaudu esitetystä luonnoksesta.

Lain pykälässä 117 g korostetaan erityisesti uusiutuvan energian käytön edistämistä sekä rakennusten lämmitysenergian käytön tehostamista. Tämä perustuu direktiivin vaatimukseen. Yleinen kokemus kuitenkin on, että rakennuksissa sähköenergian käyttö lisääntyy ja erityisesti korjausrakentamisessa lisääntyminen on ollut jopa useita kymmeniä prosentteja. Sen vuoksi valaistukselle ja muille sähköenergiaa kuluttaville järjestelmille ja laitteille tulee antaa myös vaatimuksia.

Pykälässä on oikein korostettu, että korjausrakentamisen yhteydessä tulee parantaa energiatehokkuutta, jos se teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti on mahdollista. Tässä yhteydessä voitaisiin vielä korostaa, että terveellisyys on erityisesti otettava huomioon korjausrakentamisen yhteydessä. Paitsi taloudellisesti mahdollista, tulisi toimenpiteen olla myös kustannustehokas ja hillitä ilmastonmuutosta kokonaisuutena. Kustannustehokkuutta tulisi korostaa enemmän.

Suojeltujen ja kulttuurihistoriallisten rakennusten poisrajaaminen lain piiristä tulisi tehdä selkeämmäksi. Lailla suojellut kohteet olisi selkein rajaus. Mikäli tällaista rajausta ei tehdä, voi kulttuurihistoriallisuus tulla liian "yleiseksi" ja tällaiset, normaaliin palvelukäyttöön tulevat rakennukset voivat jäädä käyttöön useiksi vuosikymmeniksi ilman energiatehokkuuden parantamista muuten kuin ylläpidon ja käytön keinoin.

Kolmannessa momentissa, jossa luetellaan niitä asioita, joista voidaan antaa tarkempia säännöksiä ympäristöministeriön asetuksella, on



loogisuusvirhe. Kohdassa 6) mainitaan lämmitysjärjestelmä ja kohdassa 10) rakennustuotteet ja talotekniset järjestelmät. Lämmitysjärjestelmä kuuluu olennaisena osana talotekniikkaan. Taloteknisiä järjestelmiä ovat lämmitys-, jäähdytys-, vesi- ja viemäri-, ilmastointi-, sähkö-, tele- ja automaatiojärjestelmät.

Sähköjärjestelmät kuuluvat siis talotekniikkaan, mutta niitä koskevia vaatimuksia ei Ympäristöministeriön asetusehdotuksessa ole annettu kuin ilmanvaihdon puhaltimien ominaisteholle. Ajatus siitä, että sähkönkulutusta nostavat ja pienentävät toimenpiteet kompensoivat toisensa, eikä niille näin ollen tarvitse antaa vaatimuksia, ei ole oikea ajattelutapa. Asia tulee huomioida lakia ja asetuksia säädettäessä.

117 h § Lämmitysjärjestelmän arviointi

Pykälä liittyy rakennusten energiatehokkuusdirektiivin täytäntöönpanoon. Teksti on kovin asuinrakennuskantaan kohdistuva. Energiatehokkuuden parantamiseen ja ilmastomuutoksen hillitsemiseen liittyvät EU:n ja kansalliset tavoitteet ovat sangen kireät. On selvää, että tavoitteisiin pääseminen edellyttää paitsi energiatehokkuuden parantamista myös paikallista uusiutuvilla energialähteillä tapahtuvaa energiantuotantoa. Tämä koskee paitsi lämmitystä, myös jäähdytystä ja sähkö-energiaa. Lämmitysjärjestelmien lisäksi myös muiden järjestelmien kohdalla tulisi arvioida energiantuotantoa kokonaisuutena. Kauko- ja tai aluetuotannossa tulisi painottaa uusiutuvien energialähteiden käyttöä.

2. Rakennusviraston lausunto asetuseräluonnoksesta rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi korjaus- ja muutostöissä

Asetus energiatehokkuuden parantamiseksi korjaus- ja muutostöissä on erinomainen ja kauan odotettu parannus rakentamisen ohjauksessa. Energiatehokkuutta parantavien säädösten ja määräysten laatiminen korjaus- ja muutostöille on erittäin haastavaa.

Lähtökohtana korjaus- ja muutostöille on usein paitsi rakennusten ja järjestelmien normaali ikääntyminen myös terveyteen liittyvät sisäilma- ja kosteusongelmat. Lisäksi toiminnallisuuden parantaminen ja käyttötarkoituksen muutos edellyttävät korjaustoimia. Lähtökohdat ovat siis rakennuksissa hyvinkin erilaiset ja sopivat ratkaisut riippuvat niistä.

Helsingin kaupungin rakennusviraston mielestä kaiken lainsäädännön, määräysten ja ohjeiden tulee kuitenkin yksiselitteisesti edistää energiansäästöä ja pienentää päästöjä kokonaisuutena kuten lausunnon kohdassa 1 on mainittu. Sekä maankäyttö- ja rakennuslain muutosesityksessä että ympäristöministeriön asetuseräluonnoksessa kuitenkin lämmitysenergia korostuu liiaksi. Sähköenergiankulutukseen on kiinnitetty sen sijaan luvattoman vähän huomiota ja vaatimuksia.



Asetuksessa annetut vaihtoehtoiset arviointikeinot energiatehokkuuden parantamiseksi sallivat jouston, mikä korjausrakentamisessa sen luonteesta johtuen on erittäin tarpeellista ja suotavaa.

Asetuksessa tulisi ehdottomasti määritellä tarkemmin mitä milläkin energialla ja energiatehokkuudella yksiselitteisesti tarkoitetaan. Muistossa asioita on jonkun verran avattu, mutta ei riittävästi. Esimerkiksi energiatodistusta koskevassa, vielä valmistelussa olevassa laissa on määritetty, että energiatehokkuus ilmaistaan E-luvulla. Tässä asetuksessa energiatehokkuus –sanaa käytetään yleisesti useissa pykälissä ja tämä hankaloittaa asetusten ja määräyksien tulkintaa

1 § Soveltamisala

Olisi suotavaa, että rajausta tapauksista, joita asetus ei koske, olisi mahdollisimman samanmuotoinen ja sisältöinen kuin muissakin laeissa tai asetuksissa (perusteena direktiivi 2010/31/EU), jotta inhimillisen väärinkäsityksen mahdollisuus minimoituisi.

Kohdan 1) rakennuksia tulisi täsmentää siten, että vain lailla suojellut rakennukset olisivat asetuksen ulkopuolella. Joillakin kaupungeilla on myös itsensä suojelemissa kohteita. Tämän menettelyn johdosta voivat jopa lähes kaikki tietyn ikäkauden rakennukset tulla suojelukohteiksi oman aikakautensa ”helminä”.

Lisäksi olisi toivottavaa, että asetuksessa otettaisiin kantaa siihen, miten esimerkiksi kiireellisten sisäilma- ja kosteusvauriokorjausten suhteen tulee menetellä.

2 § Rakennuksen energiatehokkuuden parantamisen suunnittelu

Energialaskennassa ja tulosten esittämisessä edellytetään sovellettavan ympäristöministeriön asetusta rakennusten energiatehokkuudesta (Suomen rakentamismääräyskokoelma 2/11 D3). D3:ssa on standardoitu useita sellaisia tekijöitä, joiden energiatehokkuutta voitaisiin kuitenkin merkittävästi parantaa. D3 ei myöskään salli huomioitavan laskelmissa erikoistiloja tai järjestelmiä, joiden energiatehokkuuden parantamisella on olennainen vaikutus rakennuksen energiankulutukseen (mm. laitoskeittiöt, laboratoriot, ulkovalaistus, sulanapitolämmitykset jne). Pidämme tätä menettelytapaa outona.

Ristiriidassa D3:n laskentavaatimuksen kanssa on mielestämme myös passiivisten keinojen käyttäminen yllämpiämisen estämiseksi, mikä sinällään on erittäin kannatettava keino. HKR on jo D3 Suomen rakentamismääräyskokoelmaa ja energiatodistuslakia ja -asetusta kommentoidessaan edellyttänyt, että kaikki mahdollinen järkevä



energiankulutuksen pienentäminen tulisi pystyä huomioimaan laskelmissa.

Pykälän 4. momentti on erittäin hyvä. HKR:n kokemuksen mukaan energiankulutus ja erityisesti sähköenergiankulutus on peruskorjauskohteissa kasvanut, kun olosuhteita on korjausrakentamisen yhteydessä parannettu. Muutosten suuruus riippuu lähtökohdista. Em. puoltaa myös sitä, että sähköjärjestelmillekin on asetettava selkeitä vaatimuksia.

3 § Laskentaperiaatteet

HKR:n näkemys on, että aina kun energiankulutusta pienentävä korjaustoimenpide on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti on mahdollista ja kustannustehokasta, se tulisi toteuttaa. Kompensointia emme enää pidä suotavana.

Mahdollisuus jakaa uusiutuvilla energialähteillä yhdessä tuotettu energia sen tuottamiseen osallistuvien rakennusten kesken on hyvä ratkaisu. Mielestämme 'tuottamiseen osallistuvien' -termiä tulisi kuitenkin täsmentää niin, että uusiutuvia energialähteitä käyttäviä pientuotantolaitoksia ei konkreettisesti välttämättä tarvitse olla kaikissa rakennuksissa vaan riittää, että hyödyntämisestä muissa rakennuksissa on yhteisesti sovittu ennen rakennuslupaa ja investointivaihetta.

Pykälä sisältää detaljitetieto (maalämpöjärjestelmän mitoitusohje) ja tietoa, joka on jo mainittu 2 §:ssä.

4 § Vaihtoehdot energiatehokkuuden parantamiselle

Vaihtoehdon 1 luettelon A vaatimukset ovat osittain epäselvät. Erityisesti kohdat 2) ja 4). Tarkoitetaanko arvolla 0,60 W/(m²K) koko vaipan keskimääräistä U-arvoa vai mitä? U-arvo 0,60 W/(m²K) on yksittäisenä arvona seinärakenteille huono.

Luettelon A kohta 6) vaatimus koskien vanhoja ikkunoita ei ole riittävä ja selkeä vaatimus.

Sisäiset lämpökuormat ovat erityisesti liike-, toimisto- ja julkisissa rakennuksissa suuret. Varsinkin kesäaikana voi auringon lämpökuorma aiheuttaa yhdessä sisäisten lämpökuormien kanssa tilojen yllilämpeämistä passiivisista keinoista huolimatta. Ikkunoille tulisi antaa myös g-arvovaatimus.

Luettelo B ei sisällä lainkaan vaatimuksia muille sähköjärjestelmille kuin puhaltimille.

Sähköjärjestelmille tulee myös asettaa selkeitä vaatimuksia. Oletus, että korjausrakentamisen yhteydessä kasvava ja laskeva



sähkönkulutus kompensoivat toisensa, on outo ajattelutapa. Viime aikoina sekä valaistuksen että laitteiden energiatehokkuus on parantunut merkittävästi ja kehitystrendi näyttää jatkuvan.

Luettelon B kohta 4) on epäselvä. Sisältääkö ominaissähköteho ilmastointijärjestelmissä myös jäähdytyksen, ilmanpuhdistuksen ymv. sähkönkulutuksen.

Luettelo C:n 'energiankulutus' tulisi määritellä asetuksessa. Kulutusta on avattu muistiossa sanomalla, että se on absoluuttinen kulutus (energiantarve?), mutta ei selvennetä onko se ostoenergiaa ja lasketaanko se D3:n periaatteita käyttäen. Ostoenergia on kuitenkin se energiankulutus, joka sekä käyttäjää että omistajaa oikeasti kiinnostaa. D3:n laskentatavan mukaan osa kulutusta on standardoitua ja kaikkia tiloja ja järjestelmiä ei huomioida. Tätä luetteloa täytyy ehdottomasti avata itse asetuksessa enemmän. Vaikkakin muistiossa sanotaan, että tälle määrittelylle ei ole vastaavuutta uudisrakentamisessa, olisi syytä arvioida mihin E-luokkaan rakennus annetuilla tavoitearvoilla sijoittuu, koska energiatodistuksessa on kuitenkin käytettävä E-luokitusta.

Luettelossa C ja D annetut enimmäisvaatimukset ovat näkemyksemme mukaan osittain liian haasteellisia. HKR:ssa on tehty selvityksiä koskien lähes nollaenergiatalojen rakentamista. Laskelmat on tehty yhteen päiväkotiin ja kouluun sekä kahteen toimistoon. Kaikki ovat uudisrakennuksia. Laskelmien tuloksena SRMK 2012 perusteella vertailuarvoksi laskettujen kohteiden ostoenergiamäärät ovat päiväkodissa 198 kWh/ m² (E-luku 193 kWh/m²), koulussa 149 kWh/m² (E-luku 154 kWh/m²) ja toimistoissa 155 kWh/m² (E-luku 174 kWh/m²). HKR:n matalaenergiaohjeiden mukaisin suunnitteluarvoin vastaavat luvut ovat päiväkodissa 131 kWh/ m² (E-luku 137 kWh/m²), koulussa 90 kWh/m² (E-luku 111 kWh/m²) ja toimistoissa 103 kWh/m² (E-luku 136 kWh/m²). HKR:n ohjeet on laadittu uudisrakennuksille, mutta niitä sovelletaan myös peruskorjauksissa. Vaatimustasoja tulisi vielä selvittää.

Luettelossa D tulisi täsmentää, mitä 'ominainen energiatehokkuusluku E' tarkoittaa. Mikä energiankulutus ja mitkä tekniset järjestelmät otetaan laskemissa huomioon vai lasketaanko se täysin D3:n määrittelemällä tavalla?

6 § Vapaaehtoiset energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet

Rakennusten asiantunteva, järkevä ja energiataloudellinen käyttö ja ylläpito ovat avainasemassa, kun rakennusten energiankulutusta vähennetään. On todella hyvä, jos näiden toimien kautta saavutettava säästö voidaan huomioida laskennassa. Tätähän ei D3:n laskentatapa mahdollista ja tässä mielessä asetuksen § 2, § 4 ja § 6 eivät ole täysin linjassa. § 2:ssä ja § 3:ssä tulisi jo mainita tästä mahdollisuudesta,



samoinkuin jo aiemmin tehtyjen energiansäästötoimenpiteiden huomioimismahdollisuus. § 6 vaatii kuitenkin täsmennystä.

7 § Ulkovaippa ja tekniset järjestelmät

Pykälän tekstin tulisi olla selkeämpää. Mikä on esim. riittävä ilmanpitävyys? Miten toimivuudet ymv. osoitetaan?

8 § Ilmanvaihto

Tekstin tulisi olla selkeämpää. Mikä on esim. tarvittaessa?

9 § Teknisten järjestelmien säätö.

Osa säädöistä edellyttää talviolosuhteita. Loppukatselmuksen yhteydessä ei välttämättä ole valmiutta esittää säätöjen todennusta. Tällaisissa tapauksissa tulisi edellyttää loppukatselmuksen yhteydessä mittaussuunnitelman esittämistä.

10 § Energiatehokkuuden parantumisen osoittaminen

Korjausrakentamisen yhteydessä tehtyjen ja tulevaisuudessa tehtävien energiatehokkuutta parantavien toimenpiteiden kokonaisvaikutuksen arviointi on erittäin tärkeää. On olennaista, että laskelmat voidaan tehdä todellisen käytön sekä todellisten taloteknisten järjestelmien ja laitehankintojen perusteella. Myös kaikki tilat tulee huomioida. Tämä on avuksi esim. ylläpitoa ja huoltoa silmällä pitäen. Rakennuksen ominaisuuksien parantumisen mahdollisesti aiheuttama energiankulutuksen kasvu tuo haastetta energiatehokkuuden parantumisen osoittamiseen. Käyttäjää ja omistajaa kiinnostavat vain muutokset ostoenergian määrässä.

Mahdollisuus ottaa huomioon aikaisemmin toteutettujen toimenpiteiden vaikutus on erittäin kannatettavaa.

Monet kaupungit ja kunnat, Helsingin kaupunki eturintamassa, ovat tehneet jo pitkään työtä rakennusten energiatehokkuuden parantamiseksi vapaaehtoisuuden pohjalta. Helsingin kaupunki on mm. allekirjoittanut neljännen kuntien energiatehokkuussopimuksen joulukuussa 2007. On tärkeää, että nyt lausunnolla olevan asetuksen kautta saadaan myös muut toimijat ottamaan järjestelmällisesti huomioon energiatehokkuus korjausrakentamisessa.

Helsingin kaupungissa lähes koko olemassa oleva palvelurakennuskanta on energiakatselmoitu. Katselmuksissa esitettyjä



energiansäästötoimenpiteitä on toteutettu itsenäisinä toimenpiteinä tai peruskorjauksien yhteydessä.

Kaupungin omat matalaenergiaohjeet valmistuivat 2009. Ohjeissa on annettu hyväksyttävät enimmäisarvot energian ominaiskulutukselle sisältäen kaiken energian (lämmitys, jäähdytys ja sähkö). Vaatimukset perustuvat ostoenergiaan. Ohjeet koskevat myös peruskorjaushankkeita. Käynnissä olevia matalaenergiaohjeisiin perustuvia uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeita on useita. Niistä kerätään jatkuvasti kokemuksia. Ohjeet löytyvät HKR-Rakennuttajan www-sivuilta (www.hkr-rakennuttaja.fi).

Rakennusvirasto on vahvasti sitä mieltä, että lakien, asetusten ja Suomen rakentamismääräyskokoelman osien tulee ensisijaisesti tukea ja edistää kaikkea energiansäästöä ja päästöjen vähentämistä niin rakentamisessa, ylläpidossa kuin käytössä. On erittäin motivoivaa pystyä näkemään kaiken tyyppisten toimien vaikutus energiankulutukseen.

27.6.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Soitinaho Ulla, energianhallintapäällikkö, puhelin: 310 38598
[ulla.soitinaho\(a\)hel.fi](mailto:ulla.soitinaho(a)hel.fi)

Helsingin Energia -liikelaitos 4.7.2012

HEL 2012-008508 T 03 00 00

Helsingin Energian lisälausunto kaupunginhallitukselle, liitettäväksi Ympäristöministeriölle lähetettävään lausuntoon, on liitteessä 1.

Lisätiedot

Riipinen Marko, Johtaja, puhelin: +358 9 617 2900
[marko.vj.riipinen\(a\)helen.fi](mailto:marko.vj.riipinen(a)helen.fi)

Pelastuskomentaja 15.06.2012 § 24

HEL 2012-008508 T 03 00 00

Viite HEL 2012-008508 sekä HEL 2012-008490

Päätös

Postiosoite

PL 1
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



Ympäristöministeriön lausuntopyyntö maankäyttö- ja rakennuslain luonnoksesta

Ympäristöministeriön lausuntopyyntö asetukseksi rakennusten energiatehokkuuden parantamiseksi korjaus- ja muutostöissä.

Pelastuslaitos on tutustunut viitekohdassa mainittuihin lausuntopyyntöjen asiakirjoihin ja toteaa niistä seuraavaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain lakiluonnoksen pykälä 13 Suomen rakentamismääräyskokoelma, on tekstinä kavennettu nykyisestä laista. Nykyisen lain ko. pykälässä todettiin selväpiirteisesti rakentamismääräysten velvoittavuus. Lakiluonnoksen ko. pykälässä sekä sen perusteluosiossa velvoittavuus jää epäselväksi vaikkakin määräyskokoelmalla todetaan olevan vakiintunut asema rakentamisessa. Velvoittavuuden selkeä ilmaisu poistaisi harkinnanvaraisuuden määräysten tulkinnoissa. Harkinnanvaraisuus johtaa usein eriarvoisiin ratkaisuihin. Pelastusviranomaisen substanssiasioita käsitellään rakentamismääräyskokoelman E1 osassa.

Nykyisen lain 117§ on lakiluonnoksessa jaettu hyvin eri osiin. Pykälä 117b käsittelee paloturvallisuuden huomioon ottamista rakentamisen kokonaisuudessa. Pykälän 2 mom. käsittelee poistumisturvallisuutta. Siinä todetaan ”Poistumisturvallisuuden kannalta erittäin vaativissa kohteissa lupaviranomainen voi edellyttää laadittavaksi turvallisuusselvityksen”.

Lauseella ja asian perusteluosassa viitataan pelastuslain 379 / 2011 §19 poistumisturvallisuusselvitykseen. Selvyyden vuoksi ehdotamme käytettävän pelastuslain mukaista termiä ”poistumisturvallisuusselvitys”.

Lakiluonnokseen pelastusviranomaisella ei ole muuta lausuttavaa.

Asetusluonnokseen - rakennusten energiatehokkuuden parantamiseksi korjaus- ja muutostöissä - pelastusviranomaisella ei ole erillistä lausuttavaa.

Lisätiedot

Sihvonen Seppo, valvontayksikön päällikkö, puhelin: 310 31230
seppo.sihvonen(a)hel.fi

Rakennusvalvontavirasto 15.6.2012

HEL 2012-008508 T 03 00 00

Rakennusvalvontavirasto toteaa lausuntonaan.

Postiosoite

PL 1
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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Virasto ottaa kantaa ehdotuksiin julkisen rakennusvalvontaviranomaisen ominaisuudessa. Virasto ei puutu kysymykseen, ovatko ehdotetut energiatehokkuuden parantamisvaatimukset korjaus- ja muutostöissä aineelliselta sisällöltään liian pitkälle meneviä tai vaihtoehtoisesti tavoitetasoltaan puutteellisia.

Lähtökohtana ehdotuksille on vuonna 2010 annettu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi. Direktiivin täytäntöönpano on korjausrakentamisen osalta Suomessa viivästynyt eikä Suomi pysy direktiivin täytäntöönpanolle annetussa aikataulussa. Sen sijaan uudisrakentamisen osalta uudet energiamääräykset annettiin jo yli vuosi sitten ja tulevat voimaan 1.7.2012.

Viivästymisen eräänä syynä on tarpeelliseksi havaittu normihierarkinen tarkastelu rakentamismääräysten antamisen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei kaikilta osin vastaa vuoden 2000 Suomen perustuslakia mitä tulee muun muassa mahdollisuuteen antaa ministeriötason asetuksina lakia täydentäviä yksityiskohtaisia rakentamismääräyksiä. Lakimuutos on lähinnä tekninen, tai ainakin se on tekniseksi tarkoitettu. Hallituksen esitysluonnoksessa korostetaan monessa kohtaa muutoksen teknistä luonnetta ja tuodaan esiin, ettei tarkoituksena ole muuttaa nykyistä käytäntöä rakentamismääräysten joustavasta soveltamisesta korjaus- ja muutostöissä. Täyttä varmuutta ei kuitenkaan vallitse siitä, tulisiko soveltamiskäytäntö tarkoitettulla tavalla toimimaan. Lain uudet säännökset ovat paikoin joustavia ja jättävät sijaa tulkinnoille. Esitysluonnoksessa myös avoimesti tuodaan esiin, kuinka esimerkiksi luvanvaraisuuden tulkinta vaihtelee kunnittain, koska säännösten käytännön soveltaminen perustuu pitkälti rakennuslupaviranomaisten laajaan harkintavaltaan. Voi kysyä, onko tällainen tilanne lähtökohtaisesti hallinnon asiakkaiden oikeusturvan kannalta perusteltu.

Muutokset lupasääntelyyn

Rakennusvalvonnan kannalta olennaista esityksessä ovat ehdotetut muutokset korjaus- ja muutostöiden lupasääntelyyn. Vuoden 2010 rakennusten energiatehokkuusdirektiivi velvoittaa parantamaan rakennusten energiatehokkuutta myös korjausrakentamisessa, tietyn edellytyksin ja reunaehdoin.

Viraston käsityksen mukaan direktiivin reunaehdot on esityksessä otettu kohtuullisen hyvin huomioon. Energiatehokkuutta ei veloiteta parantamaan, jos se ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti mahdollista. Myös kustannustehokkuus tulee direktiivin mukaisesti ottaa huomioon. Virasto esittää, että kustannustehokkuuden vaatimus tuodaan säännöksissä esiin painokkaammin.



Esitys merkitsee väistämättä sitä, että nykyistä suurempi osa korjausrakentamisesta tulee lupavelvoitteen piiriin. Lisätyötä lupaviranomaiselle tulee myös sitä kautta, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on toimitettava viranomaiselle erilaisia selvityksiä ja laskelmia, joilla energiatehokkuuden paraneminen voidaan todentaa. Hallituksen esitysluonnoksessa myönnetään, että esitys voi merkitä lisäresurssitarvetta kuntien rakennusvalvontaan. Helsingissä tämä on mitä todennäköisintä, koska rakennuskanta Helsingissä on keskimäärin muuta maata vanhempaa.

Virastossa on esitetty epäilyjä sen suhteen, aiheutuuko uusista rakennuslupa- ja toimenpidelupasäännöksistä sekaannusta sen suhteen, milloin pitää vaatia rakennuslupa ja milloin toimenpidelupa. Totta onkin, että säännökset näiltä osin ovat väljät ja osin tulkinnanvaraiset. Väljä sääntely antaa toisaalta viranomaiselle pelivaraa muokata lupakäytäntö toimivaksi.

Aivan perusteltua on, että osa energiakorjauksista voidaan hoitaa rakennusluvan sijaan toimenpidelupamenettelyn turvin. Toimenpidelupa on lupamuotona sekä asiakkaan että viranomaisen kannalta kevyempi. Lupamaksut ovat toimenpideluvissa rakennuslupia alhaisemmat, eikä toimenpideluvissa tarvita erityissuunnitelmia eikä työnjohtoa samassa määrin kuin rakennuslupien kohdalla. Kunta voi myös halutessaan rakennusjärjestyksessä vapauttaa toimenpidelupien hakemisesta. Rakennuslupien kohdalla vapauttaminen ei ole mahdollista. Mahdollista on myös hyväksyttää rakentamistapaohjeita, joita noudattamalla toimenpideluvan hakemiselta välttyy.

Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten kohdalla tulevat uudet määräykset aiheuttamaan rajanvetovaikeuksia. Suinkaan kaikki suojeltavaksi arvoitettu rakennuskanta ei ole Helsingissäkään saanut virallista, asemakaavan kautta prosessoitua suojelumerkintää. Tällaisten rakennusten osalta joutuu viranomaisen punnitsemaan samanaikaisesti eri suuntiin vieviä oikeusohjeita ja etsimään kohtuullista ratkaisua. Maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n hienovaraisen korjaamisen periaate tulee joka tapauksessa ottaa huomioon.

Eräistä yksityiskohdista

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 a §:n 1 momentissa puhutaan rakenteiden kestämisestä rakennuksen suunnitellun käyttöiän ajan. Kaikki rakenteet eivät kestä koko rakennuksen käyttöikä, vaan niitä joudutaan vaihtamaan. Parempi muotoilu olisi, että ”rakennus ja rakenteet kestävät niille suunnitellun käyttöiän”.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 e §:n esteettömyyttä ja käytettävyyttä koskeva säännös on kirjoitettu lähinnä liikkumisen esteettömyyden



näkökulmasta. Vammaisuutta on montaa lajia ja muutakin, kuin vain liikkumisen hankaloitumiseen liittyvää. Valtuuttava 2 momentin säännös voisi olla soveltamisalaltaan laajempi niin että siinä otettaisiin huomioon esimerkiksi kuulovammaiset.

Lopuksi

Suomi ei ole nimenomaan korjausrakentamisen energiatehokkuuden osalta mikään eturivin maa. Ehdotetut säännökset eivät vie Suomea vielä mihinkään ääritilanteeseen. Rakennusvalvonnassa on myös havaittu, että jo nyt, ilman siihen nimenomaisesti velvoittavaa säännöstöä, pyritään laajamittaisissa korjaushankkeissa ottamaan energiatehokkuus huomioon.

Pientalojen osalta muutokset ovat ehkä kerrostalokantaa merkittävämpiä. Pientaloihin kohdistuvat korjaukset ovat tähän mennessä usein voineet toteutua ilman viranomaiskäsitelyä. Energiakorjausasetus tuo lupamenettelyn piiriin melko vähäisiäkin korjaustoimenpiteitä. Pelkoa on siitä, että suunnittelu- ja vastaavat kustannukset tulevat nousemaan niin että ne syövät mahdollisuuksia toteuttaa itse korjaushankkeita.

Rakennusvalvonnalle direktiivin täytäntöönpanosta johtuvat muutokset merkitsevät kiistatta sitä, että korjausluvut määrältänsä kasvavat. Lupamenettely erilaisine selvityksineen muuttuu aiempaa vaativammaksi, myös viranomaisen kannalta. Joka tapauksessa tullaan jatkossa tarvitsemaan enemmän korjausrakentamisen koulutusta. Ministeriön tulisi myös huolehtia riittävän opastavan aineiston aikaansaamisesta.

Lisätiedot

Jääskeläinen Lauri, Virastopäällikkö, puhelin: +358505623609
lauri.jaaskelainen(a)hel.fi