



15.6.2012

Lausunto ympäristöministeriön luonnoksesta laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi ja ehdotuksesta asetukseksi rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä

HEL 2012-008508 T 03 00 00

Viitaten hallintokeskuksen lausuntopyyntöön 7.6.2012 asuntotuotantotoimisto ja Helsingin kaupungin asunnot Oy antavat seuraavan yhteisen lausunnon:

Maankäyttö- ja rakennuslain muutosehdotus

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen tarkoituksena on selventää maankäyttö ja rakennuslain sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen välisiä suhteita sekä määritellä asetuksenantovaltuuksia aikaisempaa tarkemmin. Lain muutoksella valtuutetaan maankäyttö- ja rakennuslakia tarkentavat teknisluonteiset asetukset ympäristöministeriön annettavaksi. Toisaalta eräät yhteiskunnallisesti merkittäviksi arvioidut yleis-luonteiset säännökset siirretään valtioneuvoston ratkaistaviksi. Rakennusluvan ja toimenpideluvan varaisten toimenpiteiden piiriin on otettu energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet.

Asuntotuotantotoimistolla ei ole huomautettavaa Maankäyttö- ja rakennuslakiin esitettyihin energiatehokkuutta parantaviin muutoksiin. Määräysten ja ohjeiden välinen selkeys on viranomaisohjauksessa tärkeä tavoite.

Sen sijaan asuntotuotantotoimisto haluaa kiinnittää huomiota rakentamisella asetettavia vaatimuksia määrittelevän pykälän 117 säännösehdotuksiin. Ehdotuksen pykälässä 117e käsitellään esteettömyyttä.

Asuntotuotantotoimisto pitää hyvänä sitä että lakimuutoksen perusteluissa mainitaan mahdollisuus määrätä erilaisia vaatimuksia erilaisille talotyypeille ja rakennuskohteille.



15.6.2012

Esityksen mukaan esteettömyyttä koskevat tarkemmat säännökset ovat yhteiskunnallisesti merkittäviä ja niiden säätäminen ehdotetaan siirrettäväksi valtioneuvoston ratkaistaviksi. Varsinaisessa lakitekstissä esitetään tarkempien säännöksiä anto- ja muutostoimivaltuuden antaminen valtioneuvoston asetuksella annettavaksi koskien rakennuksen sekä sen kulkuväylien ja hygieniatilojen mitoitus, yleisemmin tasoeroista sekä kokoontumistiloista ja majoitustiloista. Asuntotuotantotoimiston näkemyksen mukaan esteettömyyttä koskevat tarkemmat säännökset ovat usein hyvinkin teknisiä ja näiden säännösten asetuksen anto- ja muutostoimivaltuus kuuluisi pikemminkin ympäristöministeriölle kuin valtioneuvostolle. Määräysten ja ohjeiden selkiyttäminen erityisesti teknisluonteisissa asioissa olisi tarpeen toteuttaa myös Suomen rakentamismääräyskokoelman esteettömyyttä koskevassa asetuksessa (RakMk F1).

Asuntotuotantotoimisto pitää myös hyvänä että ympäristöministeriölle annetaan valtuudet tarkempien säännösten myöntämiselle meluntorjunnasta ja ääniolosuhteille.

Asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä

Korjausrakentamisen energiatehokkuutta koskeva asetus asettuu linjaan uudisrakennuksia koskevan energiatehokkuusmääräysten ja toukokuussa 2012 lausunnolla olleen energiatehokkuustodistuksia koskevan lain kanssa. Korjausrakentamista koskevissa asetusluonnoksessa on pyritty joustavuuteen korjaus- ja muutostöiden sääntelyssä sekä selkiyttämään eroavaisuuksia rakentamista ja korjaus- ja muutostöiden sääntelyn ja säädösten soveltamisessa.

Teknisesti, toiminnallisesti tai taloudellisesti ja kustannustehokkaasti

Asetuksessa määritellään energiatehokkuusvaatimusten koskevan luvanvaraisia rakennuksen korjaus- tai muutostöitä taikka käyttötarkoituksen muutosta, silloin kun toimenpiteillä on teknisesti, toiminnallisesti tai taloudellisesti mahdollista parantaa rakennuksen energiatehokkuutta. Lisäksi sekä maankäyttö- ja rakennuslain muutosesityksessä että asetuksessa korjausrakentamisen energiatehokkuusmääräyksiksi annetaan tarkasteltavaksi kustannustehokkuuden lisämääre.

Kustannustehokkuus esitetään perustelumuistiossa laskettavaksi esimerkiksi toimenpiteen takaisinmaksuajan avulla siten, että asuinrakennuksissa tulee tarkastelujaksona käyttää 30 vuotta. Kuitenkin korjausrakentamisen energiatehokkuudesta säädettäessä esitetään rakennuksen julkisivuille tavoitteelliseksi käyttöikäksi 40 - 50 vuotta. Tässä on lievä ristiriita.



15.6.2012

Kustannustehokkuuden määrittely tulee antamaan erityisen merkityksen eri rakennusosien tavoitteellisille käyttöikäsuosituksille. Tämä voi johtaa hyväkuntoisten rakennusosien tarpeettomaan vaihtamiseen laskennallisten keskimääräisten käyttöikäsuositusten perusteella. Todettakoon myös, että energiansäästöä saatavilla kustannushyödyillä voidaan perustella 30 vuoden takaisinmaksuajalla vain noin 26 €/asm² hintaisia korjauskustannuksia, kun laskentakorkona käytetään 4 % vuotuista korkoa ja energianhintana käytetään 5 c/kWh ja energiaa arvioidaan säästävän 15 % aikaisemmasta kulutuksesta (48 kWh/brm²).

On tärkeää, että korjausten tarpeellisuus ja aikatauluttaminen on kiinteistönomistajan harkittavissa ja päätettävissä.

Asetuksella ohjataan parantamaan rakennuksia teknisesti, mutta ei kannusteta energian säästämiseen

Rakennusten korjaus- ja muutostöiden energiatehokkuusasetusluonnos ohjaa rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen. Energia-tehokkuuden parantamisen tarvetta perustellaan yleisesti ilmastonmuutoksella sekä tarpeella vähentää kasvihuonekaasupäästöjä säättämällä vähentämällä energian käyttöä siellä, missä se on mahdollista. Ohjaamalla lähinnä rakennuksen ominaisuuksien parantamista asetukset ei nyt esitetyssä muodossaan kannusta energiansäästöön.

Vaikka rakennus olisi teknisesti hyvä, se voi väärällä käytöllä tuhlaata energiaa. Energiaa voidaan säästää optimaalisella tilankäytöllä ja tarkoituksenmukaisilla sisäolosuhteilla. Myös näihin tulisi kannustaa.

Taulukoiden A ja B lähestymistapa helppokäyttöinen

Asetusluonnokseen sisältyvä vaihtoehto, jonka mukaan energiatehokkuussäännöksiä sovelletaan rakennusosa- tai järjestelmäkohtaisesti, antaa mahdollisuuden rajata korjaukset vain korjausta tarvitseviin osiin. Tätä on pidettävänä hyvänä lähtökohtana.

Taulukossa A esitetyt vaatimukset 2 ja 4 ovat hieman vaikeaselkoisesti esitettyjä. Nämä vaatimukset voitaisiin yhdistää käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä ulkoseiniltä ja katoilta edellytettäväksi minimivaatimuksiksi.

On myös hyvä, että suojeltujen rakennusten energiatehokkuusvaatimusten rajausta on selkeä.

Suunnitelmallisen korjaustoiminnan kannustavuudessa pieni lapsus

Mahdollisuus suunnitelmallisella korjaustoiminnalla saada yksittäisistä korjaustoimenpiteiden vaatimustasoista helpotuksia on hyvä ja hyvään



15.6.2012

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.

Kokonaisenergiankulutukseen perustuvat laskennalliset menetelmät teoreettisia

Joustojen perusteluksi annetaan asetusluonnoksessa kaksi muutakin vaihtoehtoa. Taulukoissa C ja D määritellään standardikulutukseen perustuen energiatehokkuuden parantamisen vaatimustasot. Taulukossa C vaatimustaso määritellään rakennustyypeille perustuvilla maksimikulutuksilla. Kulutusarvo annetaan absoluuttisena energiankulutusarvona nettoneliötä kohden. Laskennan vaatiminen rakennuksen nettoneliökohtaisena on analoginen energiatehokkuustodistuksia koskevan lakiluonnoksen kanssa.

On hyvä, että perustelutekstissä on annettu ohje mahdollisuudesta laskea rakennuksen nettoneliöt lämmitettyjen bruttoneliöiden ja ulkoseinien alan erotuksena. Bruttoneliöiden ja nettoneliöt poikkeavat toisistaan kerrostalossa tyypillisesti vain noin 2 %, sen sijaan kiinteistönpidossa käytetyt asuntoneliöiden ja bruttoneliöiden suhde vaihtelee välillä 1,36 -1,70. Olemassa olevilta rakennuksilta vaadittavat laskelmat perustuvat teoreettisiin oletuksiin rakennusosien lämmönläpäisyominaisuuksista sekä rakennuksen tiiveydestä.

Tällä hetkellä ET-laskelmia laadittaessa iteroidaan rakennuksen tekniset ja ominaisuudet toteutuneesta kulutuksesta ja käytetyistä järjestelmäsäädöistä käsin. Näin on voitu asettaa korjauksille tavoitteita, joiden toteuttamisessa merkitystä on myös tarpeen mukaisilla käyttöarvoilla ja todellisella energiansäästöllä. Tämän tulisi olla mahdollista myös jatkossa. Paitsi energiatehokkuuteen määräyksillä ja vaatimuksilla tulisi mahdollistaa myös tarpeenmukaista käyttöä.

Asuinkerrostaloille taulukossa C määritelty maksimikulutuslukema 130 kWh/netto-m² vastaa edellä esitetyn suhdeolettaman mukaan bruttoneliötä kohden laskettua normeeraamatonta kulutusta, kun oletetaan, että rakennusta on käytetty jotakuinkin standardikäytön mukaisesti. Kaupungin oman asuntokannan keskimääräinen bruttoneliötä kohden laskettu kulutus on noin 148 kWh/brm². Taulukon C mukainen energiatehokkuuden vaatimus tarkoittaa siten noin 14 %:n energiatehokkuuden parantamista, mikä vastaa lähes täysin asuinkerrostaloille E-luvun kautta laskettuna taulukossa D esitettyä vaatimusta.



15.6.2012

E-lukuun sisältyvä kaukolämmön primäärienergiakerroin helpottaa kaukolämpöön siirtyviin rakennuksiin kohdistuvia vaatimuksia. Sen sijaan kaukolämpöön alun perin liittyneiden rakennusten energiatehokkuuden parantamistavoite on taulukon D mukaisen E-laskennan kautta 15 %. Rakennuksen käyttämän energian tuotantotavoilla on merkitystä rakennuksen taloudellisen käytön arvioinnille, siksi rakennuksen energiatehokkuutta arvioitaessa tulisi ottaa huomioon myös lämmöntuottajan energialähdemuutokset. Tämä toteutuisi, mikäli primäärienergiakertoimet määriteltäisiin kaukolämmön osalta alue/tuottajakohtaisiksi ja niitä päivitetäisiin määrävälein.

Lopuksi

Todettakoon, että 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.

Lisätiedot

Ifa Kytösaho, kehittämisspällikkö, puhelin: 310 32293
ifa.kytosaho(a)hel.fi

Sisko Marjamaa
toimitusjohtaja