

Helsingin kaupunginhallitus

## LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI LAIKSI MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUUTTAMISESTA

### Lähes nollaenergiarakennukset

Helsingin kaupunginhallitus on pyytänyt Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä (jäljempänä Heka) lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta. Hekan lausunnossa keskitytään uusien rakennusten lähes nollaenergiarakentamista koskeviin kohtiin. Heka kiittää mahdollisuudesta päästä lausumaan ko. lakiluonnoksesta.

Heka pitää hyvänä sitä, ettei uusiutuvan energian käytölle aseteta rakennus- tai kiinteistökohtaisia vähimmäisvaatimuksia. Vähimmäisvaatimusten asettaminen voi johtaa rakennuskohtaisiin osaoptimointeihin ja aiheuttaa ylimääräisiä suunnittelu- ja rakennuskustannuksia.

Hekan kannalta talotekniikan lisääminen sekä itse huoneistoihin että rakennukseen lisää sekä huollettavia ja ylläpidettäviä laitteita että kiinteistösähkönkulutusta nykyisestä. Uusi talotekniikka ei ole enää kiinteistöhuoltajan hallittavissa ja tämä aiheuttaa paineita ostaa tarvittavat huolto- ja säätötoimet niihin erikoistuneelta talotekniikkahuoltoja tarjoavalta taholta. Tämä puolestaan lisää rakennuksen käytön aikaisia ylläpitokustannuksia.

Heka pitää hyvänä sitä, että kannustetaan hajautettuun tuotantoon. Tämä edesauttaa mm. aurinkosähkön-, lämmön ja hybridijärjestelmien yleistymistä. Suurten kiinteistöomistajien kannalta olisi hyvä, että esim. aurinkosähköä voitaisiin tuottaa mahdollisimman suurissa yksiköissä; niissä kohteissa joissa tuotannon olosuhteet ovat parhaimmat. Tätä energiaa tulisi saada hyödyntää saman omistajan muissa kohteissa ilman energian myymiseen liittyviä esteitä. Tämä nostaisi tehtyjen energiainvestointien taloudellista kannattavuutta.

Hekan mielestä on sinällään hyvä, että siirrytään uudiskohteissa kohti nollaenergiarakennuksia. Tulisi kuitenkin huomioida se, että entistä tiiviimmät rakennukset ovat alttiimpia rakennusvirheille. Rakentamisen laatu ei ole valitettavasti noussut halutusti ja rakennusaikaisten kosteusvaurioiden riski kasvaa tiiviimpien rakenteiden myötä. Paksut ulkoseinät ja tiiviit ikkunat aiheuttavat kesäkaudella jäähdytystarvetta, joka osaltaan kuluttaa energiaa. Lisääntynyt talotekniikka puolestaan mahdollistaa laitteiston toiminta- ja säätövirheet, jotka voivat tiiviissä

20.4.2016

LAUSUNTO



talossa johtaa epäsuotuisiin sisäilmaolosuhteisiin ja jopa sisäilmaongelmiin. Oikein toimiva talotekniikka on edellytys energiatehokkuudelle ja terveelliselle sisäilmalle tiiviissä talossa.

Hekan mielestä olisi hyvä, jos maankayttö- ja rakennuslain muutos voisi tulla voimaan hieman pidemmällä siirtymäajalla, esim. vasta vuoden 2020 alusta lukien. Kerrostalokohteiden perusteellinen suunnittelu vie runsaasti aikaa ja uusien määräysten huomioiminen ja omaksuminen lyhyellä aikajänteellä voi olla haasteellista. Lisäksi tekniikka kehittyy jatkuvasti ja kokemusten saaminen uusista järjestelmistä on edellytys taloudellisten investointien ja ylläpitokustannusten kannalta.

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Jaana Närö  
toimitusjohtaja