



26.11.2014

Kj/31

## § 389

### Kaj / Valtuutettu Jessica Karhun aloite määräaikaisesta tontinvuokra-alennuksesta E-luvun rakennuksille

HEL 2014-006914 T 00 00 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti katsoa valtuutettu Jessica Karhun aloitteen loppuun käsitellyksi.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 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

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Valtuutettu Jessica Karhu ja 13 muuta valtuutettua esittävät aloitteessaan, että Helsingin kaupunki ryhtyisi edistämään ympäristöystävällistä rakentamista myöntämällä määräaikainen tontinvuokra-alennus rakennuksille, joiden E-luku on pienempi tai yhtä suuri kuin esimerkiksi 70 %:a vaaditusta määräystasosta.

Kaupunginhallitus viittaa rakennus-, kiinteistö- ja ympäristölautakuntien lausuntoihin ja toteaa, että rakentaminen on jo nyt hyvin energiatehokasta, sillä uusia rakennuksia koskevien energiatehokkuusmääräysten vähimmäisvaatimukset ovat alhaisia. Lisäksi rakennusvalvontataksa kannustaa matalaenergiatalojen toteuttamiseen 20 %:a matalammalla lupamaksulla. Tontinluovutusehdot, informaatio-ohjaus ja määräysten helpotukset edesauttavat energiatehokkuustavoitteiden saavuttamista. Energiatehokkuuteen ja uusiutuvan energian käyttöön on myös ohjattu kaavoituksella.



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

Kaupunginhallitus toteaa, että kaupunki pyrkii kaavoituksen ja liikennesuunnittelun keinoin edistämään tiivistä yhdyskuntarakennetta sekä varmistamaan energiatehokkaan rakentamisen kerrostalotuotannossa edellyttämällä tontinluovutusehdoissa tiukempia E-lukuvaatimuksia kuin rakennusluvan myöntämisen minimitaso edellyttäisi.

Lisäksi kaupunginhallitus katsoo, että aloitteessa esitetty E-lukujen luotettava ja puolueeton selvittäminen on käytännössä lähes mahdotonta. Vuokratason määrittämisen edellytyksinä olisivat käytönaikainen todellinen kulutus ja saavutettu E-luku, joiden todentaminen on hyvin vaikeaa. Tontinvuokrien selkeyden ylläpitämiseksi E-lukuihin perustuvaa porrastusta on syytä välttää. Porrastaminen aiheuttaisi myös mittavan hallinnollisen työn.

Kaupunginvaltuusto muutti 4.6.2014 (§ 217) työjärjestystään siten, että aloitteeseen, jonka on allekirjoittanut vähemmän kuin 15 valtuutettua antaa vastauksen kaupunginhallitus. Muutosta edeltäneessä työjärjestyksessä vastauksen aloitteeseen antoi aina valtuusto. Valtuutettu Jessica Karhun aloite on jätetty 21.5.2014, ennen valtuuston työjärjestyksen muuttamista. Aloitteen käsittelyjärjestys on 4.6.2014 muutettua työjärjestystä edeltäneen työjärjestyksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 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



26.11.2014

Kj/31

## Tiedoksi; Muutoksenhakukielto, valmistelu

Kaupunginkanslia

### Päätöshistoria

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, hankepäällikkö, 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/m<sup>2</sup>).



26.11.2014

Kj/31

Vaatimustaso tarkoitti käytännössä matalaenergiarakentamista, ollen 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/m<sup>2</sup>) energiatehokkuusvaatimus täyttyy selkeästi ja alittaa E-luvun 120 kWh/m<sup>2</sup>/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. Tontinvuokra-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 ohjauskeinoksi.

### 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 ohjauskeino 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. Aukkaiden 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 suojeleminen.

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. 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/m<sup>2</sup>/vuosi.

Vastaisuudessa kaupunki edellyttää luovuttamiensa kerrostalotonttien osalta, että rakennusluvan edellytyksenä oleva C-luokan energiatehokkuusvaatimus täyttyy selkeästi ja alittaa E-luvun 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi. Tällöin vaatimus vastaa hyvin kaupungin energiatehokkuusvaatimuksia ja ohjaa rakentamista kohti energiaa säästävää rakentamista. Niiden tonttien osalta, jotka on varattu ennen energiatodistuslain 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-m<sup>2</sup>. 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 käyttöönottovaiheessa tulee energiaselvitys päivittää uudelleen. Olennaista on energiatehokkuustavoitteiden saavuttamiseksi ja todentamiseksi käytönaikainen todellinen kulutus ja saavutettu E-luku. Maanvuokran määrittämisessä yhdenvertaisen sekä





26.11.2014

Kj/31

oikeudenmukaisen kohtelun varmistamiseksi on rakennuksen todellisen käyttöön perustuvan E-luvun määrittäminen sekä puolueeton 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