



LJ

19.8.2014

§ 258

RAKENNUSLAUTAKUNNAN LAUSUNTO KAUPUNGINHALLITUKSELLE JESSICA KARHUN YM. VALTUUSTOALOITTEESTA, JOKA KOSKEE MÄÄRÄAIKAISTA TONTINVUOKRA-ALENNUSTA ALHAISEN E-LUVUN RAKENNUKSILLE

HEL 2014-006914 T 00 00 03

LAUSUNTOEHDOTUS

Rakennuslautakunta antaa kaupunginhallitukselle Jessica Karhun ynnä muiden valtuustoaloitteesta seuraavan lausunnon. Aloite koskee määräaikaisen tontinvuokra-alennuksen myöntämistä rakennuksille, joiden E-luku on pienempi tai yhtä suuri kuin esimerkiksi 70 % vaaditusta määräyastasosta.

./.

Aloite kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä.

Myös kiinteistöveron porrastusta on esitetty

Ympäristöministeriössä valmisteltiin vuonna 2009 esitys, kuinka rakennusten kiinteistöveroa voitaisiin porrastaa energiatehokkuuden ja lämmitystavan perusteella (Ympäristöministeriön raportteja 22/2009). Porrastuksen lähtökohtana oli, että enemmän päästöjä aiheuttavista rakennuksista maksettaisiin suhteessa enemmän kiinteistöveroa.

Rakennuslautakunta antoi työryhmän raportista lausunnon kaupunginhallitukselle 19.1.2010. Rakennuslautakunta katsoi, että sinänsä kannatettavan energiatehokkaamman rakennuskannan aikaansaamiseksi on enemmän lisäarvoa saavutettavissa monilla muilla, osin myös rakennusvalvonnan toimilla kuin kiinteistöverokannustimilla. Lausunnon sa myös kiinnitettiin huomiota porrastuksesta aiheutuvaan melko mittavaan hallinnolliseen työhön.

./.

Rakennuslautakunnan lausunto 19.1.2010 esityslistan liitteenä.

Kiinteistöveroa ei ole toistaiseksi porrastettu rakennusten energiatehokkuuden perusteella.

Jo määräysten vähimmäisvaatimukset tarkoittavat energiatehokasta rakentamista

Uusia rakennuksia koskevat energiatehokkuusmääräykset tiukkenivat viimeksi ympäristöministeriön asetuksella 2/11 (Suomen rakentamismääräyskokoelman osa D3). Asetus, jolla pantiin täytäntöön uudelleenlaadittu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi vuodelta 2010, tuli voi-



LJ

19.8.2014

maan 1.7.2012. Eri energialähteille on määritetty energiamuodon kertoimet. Kertoimet kuvastavat luonnonvarojen käyttöä. Kertoimilla ohjataan kohti energiatehokasta rakentamista ja kestävää luonnonvarojen käyttöä. Energiamuodon kertoimet perustuvat primäärienergiakertoihin. Primäärienergialla tarkoitetaan uusiutuvista tai uusiutumattomista lähteistä peräisin olevaa energiaa, jota ei ole muunnettu millään prosessilla. Niinpä sähkön kerroin, Suomessa 1,7, kuvastaa sen korkeaa jalostusastetta. Muun Euroopan tyypillinen sähkön kerroin on 2,5. Kaukolämmön kerroin on Suomessa 0,7 ja uusiutuvien polttoaineiden 0,5.

Vuoden 2010 energiatehokkuusdirektiivin edellyttämällä tavalla on energiatehokkuusvaatimukset ulotettu myös korjausrakentamiseen. Ympäristöministeriön asetus 4/13 rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä tuli kokonaisuudessaan voimaan 1.9.2013. Asetus 4/13 ei velvoita kiinteistön omistajaa ryhtymään energiatehokkuutta parantaviin korjauksiin. Rakennuksen omistaja päättää korjausten aikataulun ja laajuuden. Asetuksen soveltaminen tulee, eräin poikkeuksin, kysymykseen tilanteessa, jossa toimenpiteeseen tarvitaan viranomaislupa.

Uusilta rakennuksilta vaaditaan nykymääräysten valossa huomattavan korkeaa energiatehokkuutta, verrattuna tilanteeseen vielä muutama vuosi sitten. Nykyvaatimusten mukainen C-luokka vastaa aiempaa A-tasoa (ennen vuotta 2012). Viime aikoina on keskusteltu siitä, onko energiatehokkuusvaatimuksissa menty jo niin pitkälle, että vaatimusten noudattaminen aiheuttaa riskejä rakennusten rakennusfysikaaliselle ja kosteustekniselle toimivuudelle. Jos haluaa päästä A-tasoon, edellyttää se käytännössä ainakin osittain uusiutuvien energialähteiden käyttöä.

Rakennusvalvontataksa kannustaa energiatehokkaisiin ratkaisuihin

Voimassaolevan, Helsingin 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 (taksan 2 §:n j kohta).

Alennuksia on em. perusteella myönnetty vain jokunen kerta.

Lähes nollaenergiarakennukset

Kuten valtuustoaloitteessakin todetaan, edellyttää rakennusten energiatehokkuusdirektiivi asteittaista siirtymistä lähes nollaenergiarakennuksiin. Parhaillaan on lausuntokierroksella ympäristöministeriön esitys, jonka mukaan em. direktiivin 2 artiklan 2 alakohdan lähes nolla-



energiarakennuksen määritelmä ja 9 artiklan 1 kohdan a ja b alakohdan sisältyvät velvoitteet annetaan tässä vaiheessa direktiivin mukaisina asetuksen muutoksina. Muutokset ovat tulleet ajankohtaiseksi sen jälkeen kun Euroopan komissio päätti 16.4.2014 nostaa kanteen Suomea vastaan unionin tuomioistuimessa rakennusten energiatehokkuusdirektiivin täytäntöönpanon viivästymisestä. Asetusmuutosehdotuksen mukaan lähes nollaenergiarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määriteltynä Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2010/31/EU liitteen 1 mukaisesti. Tarvittava lähes olematon tai erittäin vähäinen energian määrä katetaan hyvin laajalti uusiutuvista lähteistä peräisin olevalla energialla, mukaan lukien paikan päällä tai rakennuksen lähellä tuotettava uusiutuvista lähteistä peräisin oleva energia. Vuoden 2018 joulukuun 31 päivän jälkeen uusien rakennusten, jotka ovat viranomaisien käytössä ja omistuksessa, tulee olla lähes nollaenergiarakennuksia. Vuoden 2020 joulukuun 31 päivän jälkeen kaikkien uusien rakennusten tulee olla lähes nollaenergiarakennuksia.

Niin sanotulla ERA 17 –hankkeella (Energiaviisaan rakennetun ympäristön aika 2017) tavoitellaan Suomessa vuoden 2020 energiatehokkuustavoitteiden saavuttamista jo vuoden 2017 aikana. Hankkeessa ovat mukana valtiovallan lisäksi monet muut toimijat, kuten Sitra, Suomen Kuntaliitto ja Rakennusteollisuus RT.

AM-ohjelma

Kotikaupunkina Helsinki – Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaan 2012 sisältyi alun perin tavoitteena ja vaatimuksena uusien asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimuksena vanhan järjestelmän mukainen A-luokka. Kaupunginvaltuusto merkitsi 21.5.2014 tiedoksi Kotikaupunkina Helsinki –ohjelman seurantaraportin (AM-ohjelma). Siinä yhteydessä on todettu, kuinka vuonna 2013 myönnettyistä rakennusluvista uuden mallin mukaisen A-luokan (E-luku) saavutti Helsingissä vain yksi asunohanke. E-lukujen keskiarvo on 1.6.2013 jälkeen rakennusluvan saaneissa kerrostalohankkeissa ollut 123,10 kWh/m²/vuosi. Päätökseen on kirjattu, että vastaisuudessa kaupunki edellyttää luovuttamiensa kerrostalotonttien osalta, että rakennusluvan edellytyksenä oleva C-luokan energiatehokkuusvaatimus täyttyy selkeästi ja alittaa E-luvun 120 kWh/m²/vuosi. Kaupungin oman asuntokannan peruskorjaustoiminnassa pyritään tavoitteellisesti D-energialuokkaan.

Vertailun vuoksi mainittakoon, että Lahteen hiljattain valmistuneen Onnelanpolku –palvelukeskuksen ostoenergiankulutuksen tavoite, 60 kWh/m², oltaisiin Sitran tietojen mukaan saavuttamassa. Tavoitteen



LJ

19.8.2014

saavuttaminen on edellyttänyt muun muassa aurinkolämpöä ja – sähköä, sähkönkulutuksen minimointia laite- ja valaistusratkaisuissa, ilmais- ja hukkaenergiavirtojen hyödyntämistä, lämmön talteenottoa, tiivistä rakennusvaippaa, laadukkaita ikkunoita, energiatehokkaita hissejä jne. (Lähde: Sitran tiedote 5.8.2014).

Määräaikainen tontinvuokra-alennus

Rakennuslupavaiheessa esitetään ympäristöministeriön asetuksen 2/11 mukaisesti energiaselvitys. Energiaselvitys kytkeytyy rakennuksen suunnittelu- ja käyttöönottovaiheeseen. Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee energiaselvitys päivittää. Päivitettyyn energiaselvitykseen sisältyy yleensä energiatodistus.

Suunnittelu- ja lupavaiheessa on vielä suhteellisen helposti ja hallinnollisesti vähäisellä lisätyöllä todennettavissa, päästäänkö suunnitelmilla valtuustoaloitteen tarkoittamalla tavalla vaaditusta määräystasosta parempaan E-lukuun. Käyttöönottovaiheessa tulee asia sitten selvittää uudelleen.

Selvitysten tulokset pitää saada niiden tahojen käyttöön, jotka tontinvuokrista päättävät. Sekin ehkä onnistuu kohtuullisella vaivannäöllä ja kustannuksin.

Olennaista olisi kuitenkin olla selvillä, toteutuuko suunniteltu ja käyttöönottovaiheessa päivitetty E-luku rakennusta käytettäessä. Sen toteutukseksi ja oikeudenmukaisen kohtelun varmistamiseksi tulisi käyttää asiantuntijoita, jotka vuokran määrittämiseksi toteutuneen E-luvun luotettavasti selvittäisivät. Kaupunki voisi tuskin tyytyä taloyhtiöiden ja vuokramiesten omiin ilmoituksiin.

Rakennusvalvonnalla ei ole käytössään sellaisia voimavaroja ja työvälineitä, joilla rakennusten toteutunut energiankulutus ja E-luku voitaisiin luotettavasti ja puolueettomasti selvittää. Rakennusvalvonnalla ei ole tiedossa, miten aloitteessa viitatuissa Tampereen ja Kotkan koekoh-teissa asia on organisoitu ja hoidettu.

Yhteenveto

Aloite tähtää periaatteessa tavoitteisiin, jotka sekä valtiovallan että Helsingin kaupungin toimesta on moneen otteeseen todettu kannatettaviksi.

Suomessa on jonkin verran kokemuksia matalaenergia- ja passiivirakennuksista. Kokemukset ovat toistaiseksi lyhyeltä ajanjaksolta. Lähes nollaenergiarakennusten osalta ollaan rakennusten energiatehokkuus-



direktiiviä täytäntöönpanemassa, mutta teknisten ratkaisujen osalta ollaan vielä kokeiluvaiheessa.

Rakennuslautakunta suhtautuu epäillen, olisiko laajamittaisella tontinvuokrien alennuksilla mahdollista päästä haluttuun energiansäästöön nykytietämyksen ja –osaamisen vallitessa. Vaikka energiatehokkuutta saataisiinkin parannettua, sisältyy esimerkiksi matalaenergiarakentamiseen, lähes nollaenergiarakennuksista puhumattakaan, vielä paljon kysymysmerkkejä, jotka suomalaisen rakentamisen asiantuntijoiden pitäisi ensin ratkaista. Joka tapauksessa on selvää, että C-tasoa parempiin rakennuksiin on vaikea, ellei mahdotonta, päästä ilman että ainakin osittain turvaututaan uusiutuviin energianlähteisiin. Tällä hetkellä se Helsingissä tarkoittaisi lähinnä laajamittaista maalämmön hyödyntämistä.

ESITTELIJÄ

Muun muassa rakennuslautakunnalta on pyydetty lausuntoa kaupunginhallitukselle valtuutettu Jessica Karhun ym. valtuustoaloitteesta. Aloitteen otsikkona on ”Määräaikainen tontinvuokra-alennus alhaisen E-luvun rakennuksille” ja kuuluu kokonaisuudessaan seuraavasti:

”Kansallisesti Suomessa kaikkien rakennusten osuus kasvihuonepäästöistä on noin 40 % ja rakennusten energiankulutus vastaa noin 16 ydinvoimalan tuotantoa. Mikä tarkoittaa, että koko maassa kymmenen prosentin säästö rakennusten energiankäytössä merkitsisi 2 – 3 ydinvoimalan tuotantoa. Suomi on sitoutunut vähentämään päästöjään osana eurooppalaista energia- ja ilmastopolitiikkaa ja uusi komission Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi velvoittaa uudisrakentamisen olevan ”lähes nollaenergia” tasolla vuonna 2020.

Oma Helsingin uusi strategiaohjelmamme linjaa päästötavoitteemme vuoteen 2020 siten, että koko Helsingin hiilidioksidipäästötavoite nostetaan 30 % vuoteen 2020 mennessä (vuoden 1990 tasosta). Lisäksi strategiaohjelma linjaa, että Helsinki on tulevaisuudessa kansainvälisesti tunnettu vihreän talouden kaupunki ja kehittämis- ja kokeilu ympäristö uusille tuotteille ja palveluille ja että meidän yleiskaavamme tavoite on energiatehokas kaupunkirakenne ja että meillä on yhä energiatehokkaampi asuntokanta.

Jotta energiatehokkaaseen asuntokantaan päästäisiin tulevaisuudessa voimme toki käyttää keppiä eli sitovia määräyksiä kaavassa tai tontin luovutuksen ehdoissa mutta voimme myös tukea rakentajien vapaaehtoisia toimia ja jättää tilaa uusille rakennusteknisille innovaatioille tukeamalla päästövähennyksiä riippumatta niiden toteuttavasta. E-luku on uusille rakennuksille pakollinen laskennallinen mittari, joka mittaa ra-



LJ

19.8.2014

kennuksen ostoenergiaa ja hyvän E-luvun voi saavuttaa vähällä energiankulutuksella mutta myös suosimalla uusiutuvaa energiaa.

Tampereella ja Kotkassa on muutamissa koekohteissa kokeiltu määräaikaista tontinvuokra-alennuksia rakentajille, jotka vapaaehtoisesti alittavat määräyksen mukaisen E-luvun. Tampereella alennus on määritetty näin: "Vuokralainen saa viiden vuoden ajan 50 % alennuksen tontinvuokhasta, mikäli tontille toteutetun talon E-luku on pienempi tai yhtäsuuri kuin 70 % vaaditusta määräystasosta".

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että kaupunki tutkii mahdollisuutta edistää ympäristöystävällistä rakentamista myöntämällä määräaikainen tontin vuokra-alennus rakennuksille, joiden E-luku on pienempi tai yhtäsuuri kuin esimerkiksi 70 % vaaditusta määräystasosta."

Lausunnon määräaika on 4.9.2014.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Lisätiedot:

Lauri Jääskeläinen, virastopäällikkö, puhelin 310 26220

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto (Kuntalain 91 §)

LIITE

Liite 1 Valtuustoaloite alkuperäisenä
Liite 2 Rakennuslautakunnan lausunto 19.1.2010

LAUSUNTO

Rakennuslautakunta antoi lausuntoehdotuksen mukaisen lausunnon.