

Ympäristöministeriö

kirjaamo@ym.fi
teppo.lehtinen@ym.fi
jyrki.kauppinen@ym.fi

Aihe: YM7/600/2016

Lausunto luonnoksesta ympäristöministeriön asetukseksi rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausuntomme asetuksen muuttamisesta.

YLEISET KOMMENTIT

Ympäristöministeriön nyt voimassa olevan asetuksen laatiminen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä oli erittäin vaativa ja tärkeä tehtävä. Valmisteluprosessi koettiin erinomaiseksi ja asetukset on todettu käytännössä varsin hyvin toimivaksi.

Asetuksen muuttaminen on nyt kuitenkin välttämätöntä, jotta se täyttäisi komission tulkinnot vaatimuksista direktiivin toimeenpanolle kansallisissa säädöksissä.

Vaikka asetuseräluonnos ja perustelumuistio saattaisivatkin jo täyttää komission vaatimukset, ehdotamme niitä muokattaviksi kansallisten tarpeiden näkökulmasta huomioiden lausunnossamme esitetyt perustelut, kommentit ja ehdotukset.

Asetuksen ja perustelumuistion lisäksi tarvitaan ohjeita ja sovellusesimerkkejä käytännön toimintaa ja lupamenettelyjä sujuvoittamaan.

Asetuksen laadinnan jälkeen on Suomessa voimistunut alueellinen eriytymiskehitys, joka vaikuttaa korjaus- ja muutostöihin sekä energiatehokkuuden parantamisedellytyksiin niiden yhteydessä. Tämä aiheuttaa kasvavia ongelmia taantuvilla alueilla. Yhä useammin nousee ongelmaksi rahoituksen saatavuus ja taloudellinen kestävyys. Rahoitusta tulee entisestään vaikeuttamaan Basel IV.

Tyhjenevien tai tyhjentyneen alusten rakennusten korjaaminen, osittainen purkaminen, ”teko-hengitys” tai ”saattohoito” muodostavat rakennustyyppistä ja omistajatahosta riippumatta yhtälön, johon on usein mahdotonta löytää minkäänlaista taloudellisesti toteutettavissa olevaa ratkaisua.

Taantuvilla ja syrjäalueilla ongelmia lisää se, että siellä on käytettävissä vain rajallisesti tai ei lainkaan paikallista suunnittelun, rakentamisen, ylläpidon ja käytön ammattiosaamista. Erityisesti monimuotoisten tieto-, automaatio- ja taloteknisten järjestelmien osalta tämä on jo nykyisin iso ongelma.

Meidän on varauduttava myös lähes nollaenergiarakennusten korjaamiseen. Pahimmassa tapauksessa joudumme korjaamaan uusien rakennusten toimintaongelmaisia järjestelmiä.

Asetukseen olisi hyvä jo tässä vaiheessa sisällyttää direktiivissä esitetty teknisen, toiminnallisen ja taloudellisen toteutettavuuden reunaehto siten, että energiatehokkuuden parantamista edellytetään korjaus- ja muutostöiden yhteydessä vain siltä osin kuin se on käytännössä teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Tämä on perusedellytys rakennusten kestäväälle ylläpidolle ja käytölle sekä omaisuuden suojalle. Mikäli säädökset estäisivät tarvittavien korjausten toteuttamisen vastuullisella tavalla ajaisi se monet toimimaan harmaalla alueella.

YKSITYISKOHTAISET KOMMENTIT JA EHDOTUKSET

1 § Soveltamisala

Pidämme perusteltuna poistaa asetuksen 1§:n toinen momentti, jossa on ollut luettelo rakennusluokista, joihin ei tarvitse soveltaa energiatehokkuutta koskevia vähimmäisvaatimuksia, kun poikkeustapausten määrittely ollaan nyt lisäämässä direktiivin vaatimukset täyttävässä muodossa korjaus- ja muutostöidenkin osalta maankäyttö ja rakennuslain 117g §:ään.

1 b § Tekninen, taloudellinen ja toiminnallinen toteutettavuus

Direktiivi edellyttää energiatehokkuuden parantamista vain siltä osin, kuin se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa arvioidun jäljellä olevan elinkaaren aikana.

Asetukseen on tarpeen sisällyttää se, että energiatehokkuuden parantamista edellytetään korjaus- ja muutostöiden yhteydessä vain siltä osin kuin se on käytännössä teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Tämä hyvinvoinnin ja talouden kestävyuden perusehto on edellytys rakennusten kestäväälle ylläpidolle ja käytölle sekä omaisuuden suojalle.

Taloudellisen toteutettavuuden osalta kustannustehokkuus on oleellinen näkökulma, mutta sen lisäksi on tarpeen huomioida rahoituksen saatavuus ja taloudellinen kestävyys.

Toivomme, että 1 b §:n toista momenttia selkeytetään siten, että siitä kävisi yhtä selkeästi esille kuin asetusmuutosehdotuksen perustelumistiosta, ettei teknisen, taloudellisen ja toiminnallisen toteutettavuuden arviointiin luvanhaun yhteydessä ole tarvetta, jos rakennushankkeeseen ryhtyvä ei halua poikkeusta asetuksen teknisistä vaatimuksista.

Ehdotus: 1 b § muokattuna:

Teknisen toteutettavuuden edellytyksiä on se, että rakenne-, kosteus-, palo- ja äänitekniset sekä sisäilmasto-olosuhteiden ominaisuudet eivät heikkene. Toiminnallisen toteutettavuuden edellytyksiä on se, että rakennuksen käyttäminen käyttötarkoitukseensa ei esty ja se, että ratkaisu on suunniteltavissa, toteutettavissa, ylläpidettävissä ja käytettävissä. Taloudellisen toteutettavuuden edellytyksiä on se, että ratkaisu on toteutettavissa kustannustehokkaasti ja rahoitettavissa taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Hankkeeseen ryhtyvän on sovellettava teknisen, toiminnallisen ja taloudellisen toteutettavuuden edellytyksiä arvioidessaan teknisten vaatimusten täyttymistä. Lupahakemuksen yhteydessä on toteutettavuuden edellytyksiä arvioitava vain, jos rakennushankkeeseen ryhtyvä haluaa poiketa asetuksen teknisistä vaatimuksista. Kustannusoptimaalisuustarkastelussa on käytettävä samaa korkokantaa sekä tarkastelujaksoa kuin Euroopan komission delegoidun asetuksen (EU) N:o

244/2012 mukaisessa kustannusoptimaalisuuslaskennassa. Tarkastelujaksona on käytettävä asuinrakennuksissa 30 vuotta ja muissa rakennuksissa 20 vuotta, jos tarkasteltavan rakennusosan tai järjestelmän tai sen osan normaali **tai arvioitu jäljellä oleva** elinkaari ei ole tätä lyhyempi.

2 § Energiätehokkuuden parantamisen suunnittelu

Laajamittaisen korjauksen määritelmä on tarpeen. On perusteltua määritellä se korjauskustannusten rakennuksen arvon suhteena.

Ehdotamme, että laajamittaisen korjaaminen määritellään seuraavasti:

*”Korjaus on laajamittainen, kun rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleenrakentamiskustannuksiin perustuvat **arvonlisäverottomat** kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen **jälleenrakentamiskustannuksien määritetystä** arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien.”*

Käytännön toiminnan ja lupamenettelyn sujuvoittamiseksi tarvitaan ohjeita esimerkkeineen.

Toivomme, että 2 §:n lisäyksen *”Laajamittaisen korjauksen yhteydessä hankkeeseen ryhtyvän on osoitettava valittujen toimenpiteiden olevan kustannusoptimaalisella tasolla.”* muotoilua vielä pohdittaisiin. Perustelumuiotiossa todetaan, ettei laskentatarkastelulle ole tarvetta, kun luvanvaraisen korjaushankkeen suunniteltu ratkaisu täyttää ympäristöministeriön asetuksen 4/13 kustannusoptimaalisiksi todetut tekniset vaatimustasot.

Ehdotamme kohdan muotoilua seuraavalla tavalla:

*”Laajamittaisen korjauksen yhteydessä hankkeeseen ryhtyvän on osoitettava valittujen toimenpiteiden olevan kustannusoptimaalisella tasolla. **Laajamittaisen korjauksen kustannusoptimaalisuutta ei ole tarpeen osoittaa erikseen tilanteessa, jossa suunniteltu ratkaisu täyttää ympäristöministeriön asetuksen 4/13 tekniset vaatimukset.”***

5 § Teknisten järjestelmien vaatimukset

- 5) Pidämme perusteluna, että lämmitysjärjestelmien hyötysuhteen parantamiselle asetetaan asetustuonnoksessa esitetyt vaatimukset.

Käytännön toiminnan sujuvoittamiseksi tarvitaan ohjeita ja sovellusesimerkkejä.

RAKLIn strategisena tavoitteena on edistää energiatehokkuutta ja kestäväää kehitystä.

Annamme mielellämme lisätietoa.

RAKLI ry



Erkki Aalto
kehitysjohtaja