

31.8.2018

Helsingin kaupunki
helsinki.kirjaamo@hel.fi
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

**Aihe: Hiilineutraali Helsinki toimenpideohjelma
HEL 2018-006547**

Tietoa RAKLI ry:stä

RAKLI kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset julkisen ja yksityisen sektorin ammattimaiset toimijat, jotka kattavat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajat, rakennuttajat ja käyttäjät sekä näiden ammattimaiset edustajat. RAKLI jäsenineen varmistaa, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle.

LAUSUNTO

RAKLI ry kiittää mahdollisuudesta antaa lausuntonsa asiaan. Ohjelman teossa on tehty kunnianhimoista työtä. Kiitämme myös elinkeinoelämän osallistamista toimenpideohjelman teossa. Toivomme että yhteistyö on vähintään yhtä sujuvaa ohjelman toteutuksen aikana.

Lausuntomme keskeiset kohdat pohjaavat RAKLI:n Mikko Somersalmen kommenttipuheenvuoroon Hiilineutraali Helsinki ohjelman julkistustilaisuudessa 24.8.2018. Kommentoimme asiaa ammattimaisten kiinteistön omistajien ja rakennuttajien näkökulmasta, jonka vuoksi erityisesti kiinteistöjen energiatehokkuuteen ja uusiutuvan energian käyttöön liittyvät asiat korostuvat lausunnossamme.

Yleiset kommentit:

On erinomainen asia toimenpideohjelman toteutuksen kannalta, että Helsingin kaupunki haluaa näyttää esimerkkiä mm. energiatehokkuuden ja uusiutuvan energian toimenpiteillä oman kiinteistökantansa kehittämisen kautta.

Kuitenkin toimenpideohjelmassa on listattuna yli 100 toimenpidettä. Toimenpiteiden vaikuttavuuden kautta niiden priorisointia olisi todennäköisesti hyödyllistä miettiä, jos ja kun ohjelmaan joudutaan tekemään muutoksia toteutuksen aikana. On nimittäin erittäin tärkeää, että toimenpideohjelma elää ajassa ja sitä päivitetään tarvittaessa. Paljon puhutaan ajatuksesta maailman muuttumisen nopeuden kiihtymisestä. Toimenpideohjelmaan tulee asennoitua niin, että sitä joudutaan päivittämään ajan mukana.

31.8.2018

Vaikka toimenpideohjelmassa nyt puhutaankin hiilineutraalisuustavoitteista niin silti ei tulisi unohtaa muita tärkeitä asioita, jotka liittyvät esimerkiksi olemassa olevan rakennuskannan kehittämiseen ja kiinteistöjen olosuhteisiin. Emme esimerkiksi havainneet toimenpideohjelmasta sisäilmahaasteisiin liittyviä kirjauksia. Tältä osin ohjelmaa tulisi mielestämme linkittää myös mm. valtioneuvoston keväällä julkaisemaan "Terveet Tilat 2028" – ohjelmaan.

Keskityttäessä esimerkiksi kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamiseen on avainasemassa tunnistaa ne tekijät eli esteet, jotka vaikuttavat siihen, ettei joi-takin toimenpiteitä ole käynnistetty aikaisemmin. Energiatehokkuusinvestoinnit eivät ole kiinteistöaloudessa yksittäinen asia vaan liittyvät aina kiinteistön pi-demmän aikavälin kehittämiseen ja korjaamiseen eli kiinteistöstrategiaan, käyt-töasteeseen ja omistussuhteisiin. Mitä korkeammat ovat kiinteistöjen käyttöas-teet ja mitä pidemmälle kiinteistön tulevaisuutta voidaan suunnitella, sitä enem-män voidaan panostaa myös energiatehokkuuden parantamiseen. Tässä kaupun-gilla on selkeää roolia esimerkiksi poistamalla esteitä, jotka mm. vaikeuttavat kiinteistöjen käyttötarkoitusten muutoksia. RAKLI ja Helsingin kaupunki tekivät tämän osalta jo yhteistyötä RAKLI:n tänä vuonna päättyneessä "Tilat käyttöön" – klinikassa.

Tiedonhallinta tulee olemaan ohjelman toteuttamisessa avainasemassa, sekä oh-jelman toteuttamisen seurannan, että uusien ratkaisujen kehittämisessä Smart&Clean puolen kautta. Rakennetun ympäristön KiraDigi – ekosysteemissä on toteutuksessa ratkaisuja, jotka voivat auttaa Helsinkiä tuon kokonaisuuden osalta.

Ohjelmassa toimenpiteiden kannattavuutta on arvioitu yksittäisen toimenpiteen kannattavuuden kautta. Jäimme hiukan kaipaamaan vaikuttavuusarviointia koko ohjelman kannalta. Kokonaiskustannusvaikutukset on kuitenkin tärkeä pyrkiä ar-voimaan mm. kaupungin päätöksistä vastaavia varten.

Energiatoimenpiteiden osalta jako pelkästään Helsingin alueen päästöihin on aika ontuva. Energiajärjestelmä on kuitenkin kokonaisuus, jossa mm. lämmön ja säh-kön yhteistuotannon määrän ja tasojen muutokset voivat johtaa päästöihin jos-sain kaupungin rajojen ulkopuolella ja ilmaston kannalta ne ovat aivan samanar-voisia päästöjä kuin kaupungin sisäiset päästöt.

Kommentit liitteisiin

Gaia Consulting Oy:n laskelmat "Rakentaminen ja rakennusten käyttö – päästöjen ja kustannusten arviointi":

Laskelmien yhteenvedosta ei täysin pääse kiinni laskennan perusteisiin ja esitettyjen kustannusten arviointiin tietämättä mitä esimerkiksi energiatehokkuuslaskelmissa on tarkemmin sisällä.

31.8.2018

Yhteenvedossa esimerkiksi seuraava kohta:

”Laskelmissa tehostetulle korjausrakentamiselle arvioitiin investoinnin lisäkustannus 0,5 €/säästetty kWh/a, jonka mukainen lisäinvestointitarve vuodelle 2035 olisi 462 M€

• Perusskenaarion mukaiselle korjausrakentamiselle ei kohdistettu kustannusta, koska se oletetaan toteutuvan muista kuin energiatehokkuuden näkökulmista”

Perusskenaarion oletus edellyttää vahvasti, että kiinteistömarkkinat Helsingissä toimivat ja säädösympäristö mahdollistaa myös laajamittaisen korjaamisen ja hyödyntämisen kulloisenkin kiinteistön osalta parhaiten sopivaan käyttötarkoitukseen. (mm. käyttötarkoitusten muutoksien salliminen osana kiinteistömarkkinan toimivuutta, RAKLilla myös selkeitä ehdotuksia kaavoituksen kokonaisuudistuksesta) Jos kiinteistöjä ei kannata korjata, ei myöskään energiatehokkuuskorjauksia tapahdu.

Laskelmissa on huomioitu vain investointikustannukset. Missä ovat kustannukset, jotka syntyvät investointien elinkaaren aikana. RAKLI:n jäsenten laajan käytännön kokemuksen perusteella energiatehokkuusinvestoinneista voi sanoa, että säästöjä ei synny vain investoimalla. Säästöjen toteutuminen vaatii myös lisää panostuksia käyttöön ja ylläpitoon ja entistä ammattimaista kiinteistöjohtamista. Varsinkaan lämpöenergian säästöt eivät synny itsestään. Pelkästään investointikustannukset huomioimalla syntyy teoreettista energiatehokkuutta.

Kommentit kysymyksiin

1. Mitkä toimenpideohjelmassa kuvatut toimenpiteet ovat erityisen merkittäviä teidän organisaationne tai edustamanne toimialan näkökulmasta?

Kiinteistöalan energiatehokkuuteen ja uusiutuvaan energiaan liittyvät toimenpiteet, Smart&Clean – toimenpiteet ja toki moni muukin toimenpide toimivan kaupungin näkökulmasta.

- Kannustaako toimenpideohjelma organisaatiotanne tai edustamaanne toimialaa tekemään vähähiilisyttä edistäviä investointeja?*
- Mitä asioita toivoisitte, että otettaisiin huomioon toimenpiteiden toteuttamisessa?*

Helsingin kaupungin toiminta ja ratkaisut omien kiinteistöjen osalta ovat toki esimerkkinä muille RAKLI:n jäsenille ja sitä kautta kannustetaan myös muita kiinteistönomistajia tekemään ohjelman toteutumista edesauttavia ratkaisuja.

31.8.2018

Toivoisimme että toteutuksessa otettaisiin huomioon muutkin ajassa vaikuttavat haasteet kuten sisäilmahaasteet. Toivoisimme että huomioitaisiin kiinteistömarkkinoiden toimivuus edellytyksenä toimenpiteiden laajemmalle toteutumiselle. mm. energiatehokkuustoimenpiteet liittyvät aina kokonaisuuteen ja harvoin toteutus edistää pelkästään energiatehokkuuden parantamista kiinteistöissä. (parempi sisäilma, vuokrattavuus, tilojen toimivuus jne.)

2. Kuvatkaa tarkemmin, millaisia kustannusvaikutuksia toimenpideohjelmalla voi toteutuessaan olla teidän organisaatiollenne tai edustamallenne toimialalle.

Kustannusvaikutus riippuu aivan oleellisesti siitä, tapahtuuko mm. kiinteistöjen energiatehokkuuden parantaminen Gaian laskelmien mukaisesti osana kiinteistöjen muuta korjaamista kiinteistöstrategian mukaisesti vai onko kyseessä erillinen toimenpide.

3. Näettekö, että toimenpideohjelma voi toteutuessaan parantaa teidän organisaationne tai edustamanne toimialan kilpailukykyä ja edesauttaa uusien tuotteiden ja palveluiden kehittämistä? Kuvatkaa, millaisia nämä vaikutukset voivat olla.

Kiinteistö- ja rakennus eli KIRA – ala on herännyt panostamaan tuottavuuden kehittämiseen. Kehitystä tehdään sekä hukkaa poistamalla LEAN – filosofian mukaisesti, että uusia ratkaisuja kehittämällä, josta KIRA – digi ohjelma on oiva esimerkki. Näemme että varsinkin toimenpideohjelman Smart&Clean osuudella on selkeä yhteys KIRA-alalla liikkeelle lähteneeseen kehitykseen. Näemme että toimenpideohjelma merkittävästi osaltaan kannustaa tätä orastavaa kehitystä ja näemme uusien ratkaisujen kehittämisen erittäin positiivisessa valossa. mm. toimenpiteessä 126 mainitut yhteiskehitysalustat on juuri sitä kehitystä mitä RAKLI on myös mielellään kannustamassa eteenpäin.

RAKLI ry



Mikko Somersalmi
tekninen johtaja