

Asia: VN/14758/2021

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ilmastaselvityksestä

1. Asetuksen yleinen palaute

a. Onko asetuksessa kuvattu arviointimenetelmä selkeä ja ymmärrettävä?

-

b. Onko asetuksessa esitetty arviointimenetelmä mielestäsi tarpeeksi kattava, jotta se osaltaan tukee hiilineutraaliuden saavuttamista Suomessa?

-

c. Onko asetuksessa esitetty arviointimenetelmä mielestäsi sekä uusille että korjattaville rakennuksille?

-

d. Soveltuuko asetuksessa esitetty arviointimenetelmä mielestäsi käytettäväksi rakennuksen suunnittelun aikana ennen rakentamisluvan hakemista?

-

e. Muita yleisiä kommentteja:

Esityksen perustelumuistion mukaan ”EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) uusimisen yhteydessä komissio on ehdottanut, että rakennusten elinkaaren hiilijalanjälki olisi ilmoitettava vuodesta 2027 alkaen yli 2 000 m² rakennuksille ja vuodesta 2030 alkaen kaikille rakennuksille. -- Kaikki edellä mainitut elinkaariarvioinnin vaatimukset perustuvat menetelmällisesti EN-standardiin 15978 sekä EU:n yhteiseen Level(s)-arviointimenetelmään. Nämä ovat myös ehdotetun ympäristöministeriön ilmastaselvityksen menetelmän metodologisena perustana.”

Ilmastaselvitys vaaditaan uusilta ja laajamittaisilta korjaushankkeilta.

Perustelumuistion mukaan: ”Uusien rakennusten lisäksi rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää tulisi soveltaa myös rakentamislupaa edellyttäviin laajamittaisiin

korjaushankkeisiin. Laajamittaisesti korjattavan rakennuksen hiilijalanjälki olisi arvioitava laskemalla yhteen laajamittainen korjaus ja sen jälkeisten elinkaarivaiheiden päästöt toimenpidealueen osalta. Laajamittaisten korjaushankkeiden osalta vähähiilisyys arviointia ei tehtäisi esityksen mukaan takautuvasti, vaan arviointi sisältäisi ainoastaan laajamittaisen korjauksen ja sen jälkeiset rakennuksen elinkaaren vaiheet.

Tämä tarkoittaisi, että laajamittaiseen korjaukseen sisältyisivät tuotteiden osalta vain ne rakennusosat, jotka sisältyvät toimenpidealueeseen. Esimerkiksi betonielementtirakenteisen asuinkerrostalon rakenteellista energiatehokkuutta parantava laajamittainen korjaus voisi kattaa betonielementin ulkokuoren, ulkoseinäeristeiden ja ikkunoiden sekä ilmanvaihtojärjestelmän vaihdoista aiheutuvat uusien tuotteiden valmistuksesta, kuljetuksista ja työmaatoiminnoista aiheutuvat kasvihuonekaasupäästöt. Tämän vaiheen jälkeen laajamittaisesti korjatun rakennuksen käyttövaihetta ja käytön jälkeistä vaihetta käsiteltäisiin laskennallisesti kuten uudisrakennusta.”

Ilmastaselvityksen laadinta ehdotetaan pääsuunnittelijan, rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan tehtäväksi. Tämä on Isännöintiliiton näkökulmasta hyvä ehdotus. Tällöin taloyhtiön tai isännöinnin sen valtuuttamana tehtäväksi tulee ilmastaselvityksen ostaminen ulkopuoliselta suunnittelijalta. Epäselväksi ehdotuksessa jää, kuinka paljon isännöinnille/taloyhtiölle koituu työtä pohjatietojen kokoamisesta esimerkiksi muun muassa urakoitsijoilta tai taloyhtiön energiankulutuksesta, ja kuinka paljon tätä tietoa on saatavilla tietomallien kautta suoraan suunnittelijalla.

Kustannusarvio ilmastaselvityksen teolle on perustelumuistion mukaan n. 5600 euroa, jos käytössä on tietomalli ja n. 1,5 kertainen tähän verrattuna, jos tietomallia ei ole. Käsitteemme mukaan korjausrakentamisen hankkeissa tietomallia ei aina ole käytössä, joten kustannus voisi olla noin 10 000 euroa taloyhtiölle laajamittaisen korjaushankkeen yhteydessä.

Ilmastaselvityksen käyttöönoton onnistumisen kannalta oleellista on:

- Palvelutarjontaa ja osaamista ilmastaselvitysten tekoon on oltava markkinoilla riittävästi, jotta ilmastaselvitysten teettämisen kustannukset eivät muodostu taloyhtiöille kohtuuttomaksi lisäkuluksi korjausrakentamisen yhteydessä. (Vaihtoehtoisesti valtion tuki ilmastaselvitysten tekoon on tarpeen.)
- Ilmastaselvitysten käyttöönotto vaatii myös koulutusta suunnittelijoiden lisäksi oletettavasti myös urakoitsijoille, jotta he osaavat toimittaa hankkeiden yhteydessä tarvittavat pohjatiedot muun muassa käytetyistä materiaaleista.

Tulevaisuuden kannalta tärkeää sovittaa energiatodistusten ja ilmastaselvityksen vaatimukset yhteen

Ilmastaselvityksen ja energiatodistusten osalta tulisi tarkistaa, ettei lainsäädännössä ole ristiriitaisuuksia. Vaikka ensi vaiheessa ilmastaselvitys vaaditaan vain uudiskohteissa ja lupaa edellyttäviltä korjaushankkeilta, perustelumistion perusteella päättelemme, että ilmastaselvitys toimisi mahdollisesti sinä dokumenttina, jonka avulla valvotaan rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toteutumista. Tällöin oletettavasti ilmastaselvitystä vaadittaisiin kaikilta taloyhtiöiltä vuodesta 2030 alkaen, jolloin rakennusten elinkaaren hiilijalanjälki olisi komission ehdotuksen mukaan ilmoitettava kaikille rakennuksille. Jos siis jatkossa kaikilta taloyhtiöiltä vaaditaan sekä energiatodistusta että ilmastaselvitystä, niiden täytyy joko täydentää toisiaan saumattomasti tai vielä mieluummin hoitua yhdellä dokumentilla.

Isännöintiliitto ehdottaa kansallisen energiatodistuslainsäädännön uusimista niin, että vuoden 2030 jälkeen energiatodistus ja ilmastaselvitys voitaisiin ilmaista yhdellä dokumentilla.

Kansallisen päästötietokannan ja huoneistotietojärjestelmän yhteys

Esityksen mukaan tietoja rakennusten hiilipäästöistä ylläpidettäisiin kansallisessa päästötietokannassa. Isännöintiliiton näkemyksen mukaan on tärkeää, että kansallisen päästötietokannan ja valmistelussa olevan huoneistotietojärjestelmän toisen vaiheen kehitys sovitetaan yhteen niin, että taloyhtiöiden tai isännöinnin ei tarvitse päivittää tietoja useampaan tietokantaan vaan huoneistotietojärjestelmä toimisi asumisen tietojen kotipaikkana. Taloyhtiö tai isännöinti sen valtuuttamana päivittäisi siis myös ilmastaselvityksen huoneistotietojärjestelmään, josta tieto tarvittaessa kulkisi kansalliseen päästötietokantaan ilman lisätyötä.

Taloyhtiöt tienhaarassa vuonna 2030? Sääntelyn kiristyessä on luotava malli myös taloyhtiön hallittuun alasajoon

Yhtä aikaa ilmastaselvityksen ja päästöttömän asuntokannan tavoittelemisen yhteydessä on huomioitava, että kaikkia taloyhtiöitä ei kannata Suomessakaan korjata, vaan niiden varalle on luotava kestävä malli taloyhtiön konkurssiin/purkamiseen.

Ilmastaselvityksen teon määräaika, vuosi 2030, olisi tällöin monelle taloyhtiölle tienhaara, jossa taloyhtiössä joko

a) teetetään ilmastaselvitys ja luodaan suunnitelma siitä, miten taloyhtiö muutetaan päästöttömäksi energiatehokkuusdirektiivin edellyttämään vuoden 2050 määräaikaan mennessä (esimerkiksi pienentämällä päästöt minimiin ja kompensoimalla loput)

tai

b) päätetään, että näitä toimia ei tehdä vaan taloyhtiö ajetaan hallitusti alas. Jos taloyhtiö päätetään ajaa alas, tarvitaan tähän tukea esimerkiksi valtion toimesta, jotta sosiaalisesti heikoimmassa asemassa olevien osakkaat eivät joudu kohtuuttomaan tilanteeseen taloyhtiön konkurssin myötä.

Päästöttömän asuntokannan tavoittelemisen on Isännöintiliiton näkökulmasta tärkeä tavoite ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi. Taloyhtiöiden vihreä siirtymä päästöttömiksi vaatii kuitenkin todella suurta työmäärää ja edellyttää monia toimia onnistuakseen.

Tämän vuoksi toistamme aiemmin ehdottamamme toimet:

- Lisää pitkäjänteisyyttä avustuspolitiikkaan – avustustasojen nostaminen välttämätöntä Energia- ja avustuspolitiikan pitää kannustaa enemmän ja pitkäjänteisemmin taloyhtiöitä ratkaisemaan kiinteistötason energia-asioita. Ehdotamme asuinrakennusten energia-avustusten vakioiminen ja tason nostaminen 500 miljoonaan euroon vaalikaudeksi (125 meur/vuosi)
- Lisäksi taloyhtiöiden vihreän siirtymän kannalta avustuksen tulisi huomioida nykyistä paremmin myös kiinteistön lämmitysmuoto. ARA:n energia-avustuksessa tulisi huomioida energiatehokkuuden parantumisen lisäksi muut energiaremonttitoimet, joilla parannetaan kiinteistön mahdollisuuksia tuottaa energiaa itse.
- Tehdään taloyhtiöiden omasta sähköntuotannosta kannattavampaa ja lisätään energiajärjestelmän omavaraisuutta uudistamalla sähkönsiirtojärjestelmä, verotus ☐ kannustetaan taloyhtiöitä lisäämään sähköntuotantoa
- ARA:n energia-avustuksessa huomioidaan energiatehokkuuden parantumisen lisäksi muut energiaremonttitoimet, joilla parannetaan kiinteistön mahdollisuuksia tuottaa energiaa itse. Esimerkiksi aurinkopaneelien asentaminen ja maalämmön käyttöönotto ovat tuettavia, koska ne lisäävät energiaomavaraisuutta ja hiilivapaan energian tuotantoa, vaikka energiatehokkuus ei paranisikaan.
- Perustetaan ministeriörajat ylittävä työryhmä etsimään ratkaisuja taloyhtiöiden energiatehokkuuden parantamiseksi ja kiinteistöjen tuomiseksi osaksi energiajärjestelmää vihreän siirtymän mahdollistamiseksi
- Uudistetaan takauslainajärjestelmä alueiden eriytymisen ja taloyhtiöiden korjausrakentamisen mahdollistamiseksi (100 miljoonaa euroa/vuosi)
- Kotitalousvähennyksen tason korottaminen ja laajentaminen taloyhtiöiden remonteihin, jotta vihreän siirtymän vaatimat investoinnit ja korjausrakentaminen olisi mahdollista

- Nostetaan asuintalovarauksen enimmäismäärää 68 eurosta asuinrakennuksen pinta-alan neliometriä kohden 100 euroon neliometriä kohden taloyhtiöiden taloussuunnittelun välineiden parantamiseksi

Energiatodistuksesta

Energia-avustukset käytännössä perustuvat energiatodistuksiin. Lainsäädäntö energiatodistuksista on tullut voimaan 1.6.2013. Asuinrakennusten energia-avustuksen saaminen perustuu energiatodistuksen mukaisen E-luvun paranemisiin. Lähtökohtaisesti näin pitää ollakin. Energiatodistuksen lainsäädäntö on kuitenkin jäänyt ajastaan jälkeen eikä varsinaisesti kerro kovin hyvin rakennusten ja taloyhtiöiden energiankulutuksen takia erilaisista lämmitystavoista ja niiden kertoimista. Energiatodistuksen pitäisi ohjata käyttämään vähemmän energiaa, miksi pitäisi uudistaa myös energiatodistuksia koskevaa lainsäädäntöä.

Suuri osa energiatodistuksia tulee lähivuosina uusittavaksi. Samaan aikaan on valmisteilla myös uutta sääntelyä, kuten ilmastaselvitys ja rakennusten energiatehokkuusdirektiivi. Isännöintiliiton näkemyksen mukaan näiden todistusten yhteensovittamista olisi hyvä suunnitella tarkemmin jo nyt, ettei synny päällekkäistä sääntelyä ja turhia veloitteita taloyhtiöille samalla, kun pitäisi tehdä kestäviä ja taloudellisesti järkeviä toimenpiteitä asukkaiden sekä vihreän siirtymän edistämisen kannalta.

Isännöintiliitto on viestinyt vahvasti alan sisällä ja taloyhtiökentälle, että energiatodistusten uusimisen yhteydessä on syytä suunnitella aiempaa tarkemmin myös toimenpiteitä energiatehokkuuden parantamiseksi. Se on avainasemassa vihreän siirtymän mahdollistamiseksi.

2. Kommentit asetusluonnoksen pykäliin

1 § Rakennuksen vähähiilisyyden arviointi

-

2 § Määritelmät

-

3 § Arvioinnin kohde

-

4 § Arviointijaksojen pituudet

-

5 § Arvioinnissa käytettävät tiedot

-

6 § Hiilijalanjäljen arviointi

-

7 § Rakennustuotteiden valmistus

-

8 § Rakennustuotteiden vaihdot

-

9 § Rakennus- ja purkumateriaalin käsittely

-

10 § Rakennus- ja purkumateriaalin loppusijoitus

-

11 § Kuljetukset

-

12 § Työmaatoiminnot

-

13 § Energian käyttö rakennuksessa

-

14 § Hiilikädenjäljen arviointi

-

15 § Uudelleenkäyttö ja kierrätys

-

16 § Hyödyntäminen kierrätyspolttoaineena

-

17 § Hyödyntäminen polttolaitoksessa

-

18 § Ylimääräinen uusiutuva energia

-

19 § Hiilivarasto

-

20 § Karbonatisoituminen

-

21 § Istutettava puusto

-

22 § Ilmastaselvityksen laadinta ja päivittäminen

-

23 § Ilmastaselvityksen sisältö

-

24 § Vähähiilisyiden tulosten esittäminen ilmastaselvityksessä

-

25 § Arvioinnin tulosten kohdistaminen eri käyttötarkoituksille

-

Viljamaa Tuomas
Isännöintiliitto ry