

Asia: VN/1872/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi automaatio- ja latauspistelain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntonne

Rakennusteollisuus RT kiittää mahdollisuudesta lausua tärkeisiin muutosehdotuksiin koskien energiatehokkuuden parantamista rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) implementoinnin yhteydessä.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi tuli voimaan 29.5.2024, josta käynnistyi kahden vuoden ajanjakso, jonka aikana EU:n jäsenvaltioiden on muokattava kansallista lainsäädäntöään direktiivin mukaiseksi. Suomes-sa tämä tarkoittaa muutoksia suurelle joukolle lakeja ja asetuksia sekä osin täysin uuden lainsäädännön kirjoittamista. Tätä työtä varten ympäristöministeriö perusti rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) toimeenpanosäädösten valmistelun seurantaryhmän, jonka jäsenenä on laaja joukko toimialayhteisöjä, joiden toimintaan direktiivimuutoksilla on vaikutusta. Seurantaryhmän alaisuuteen perustettiin kolme valmisteluryhmää, joiden kautta oli tarkoitus valmistella lainsäädäntömuutokset yhdessä alan toimijoiden kanssa, jotta muutokset toimisivat myös käytännössä ja hyväksyntä muutoksille olisi helpommin saavutettavissa. Ryhmiä kuitenkin hyödynnettiin valmistelussa todella vähän ja se varmasti näkyy EPBD:n implementoinnin vuoksi pyydettävissä lausunnoissa. Lausunnon liitteeseen olemme keränneet lakitekniisiä kommentteja.

2 § Soveltamisala

Pitkö myös 5 § soveltamista rajata 4 momentin mukaisesti rakennuksen sisäpuolella sijaitseviin pysäköintipaikkoihin ja fyysisesti rakennuksen yhteydessä sijaitseviin pysäköintipaikkoihin? Muutoin 5§ velvoite rakentaa olemassa oleville pysäköintipaikoille laajenee todella paljon.

Direktiivin 2§ 65) mukaan fyysisesti rakennuksen yhteydessä sijaitsevan pysäköintialueella tarkoitetaan autojen pysäköintialuetta, joka on tarkoitettu rakennuksen asukkaiden, vierailijoiden tai työntekijöiden käyttöön ja joka sijaitsee kiinteistöalueella tai rakennuksen välittömässä

läheisyydessä. Tämä määritelmän ja etenkin sen välittömässä läheisyydessä osan käyttöönotto tarkoittaisi hyvin laajaa latausvelvoitteen soveltamista. Tämä vaihtoehto voi johtaa tarpeettomiin investointeihin.

Soveltamisen tuskaa helpottamaan Komissio on julkaissut ohjedokumentin C(2025) 4132 final Annex 9 jäsen-valtioita varten. Sen olennaisin kohta antaa jäsenvaltioille mahdollisuuden valita soveltamisalaksi joko rakennuksen kiinteistöllä tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat pysäköintipaikat. Suomen kannalta järkevin ja myös hallitusohjelman hengen mukainen soveltamisala kattaa vain rakennuksessa ja sen kiinteistöalueella sijaitsevat pysäköintipaikat. Näin rajataan pois vaikeasti tulkittavat kauempana sijaitsevat pysäköintipaikat ja vältetään turhia investointeja.

Edelleen olennaista soveltamisalassa on tarkentaa kohtaa, jossa määritellään latauspistevelvoitteeseen vain ne pysäköintipaikat rakennuksessa ja kiinteistöllä, jotka tosiasiallisesti palvelevat rakennuksen asukkaita, vierailijoita tai työntekijöitä. Näin rajaamme pois latauspistevelvoitteesta pois ne pysäköintipaikat, joilla ei ole tätä tarkoitusta. Olisi siis kohtuullista säilyttää nykyisen lain henki ja tulkinta ja tarkentaa sitä siten, että vain ne pysäköintipaikat, joka sijaitsevat rakennuksessa tai sen kiinteistöllä ja jotka palvelevat asukkaita, työntekijöitä tai vierailijoita, kuuluvat latauspistevelvoitteen piiriin. Näin toimien velvoite on selvärajainen ja tarkoituksenmukainen.

4 momenttia tulisi muuttaa siten että pysäköintialue korvataan sanalla ”pysäköintipaikka”.

3 § Määritelmät

Luonnos

4) Laajamittainen korjaaminen

Rakentamislaki tarkoittaa Laajamittaisella korjauksella tarkoitetaan korjausta, jossa rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleenrakennuskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien.

Luonnoksessa viitataan monessa kohdassa laajamittaiseen korjaamiseen. Ympäristöministeriö on julkaissut kymmenen vuotta sitten työkalun, jolla voi testata, ylittääkö korjausten osuus 25 % rakennuksen vakuutusmatemaattisesta arvosta. Työkalun katsotaan yleisesti olevan riittävä sen osoittamiseen, ettei osuus ylity. Työkalussa verrataan korjausten jälleenrakennuskustannuksia koko rakennuksen jälleenrakennuskustannuksen arvoon, mikä on ristiriidassa rakentamislain määritelmän kanssa.

Ehdotamme, että kun laajamittaisen korjaamisen käsitettä liitetään nyt entistä laajemmin rakentamiseen ja rakennuskannan energiatehokkuuden parantamiseen, korjausrakentamisen osuutta laskeva laskin poistetaan välittömästi tai korjataan siinä oleva menetelmävirhe välittömästi.

Menetelmävirhe liittyy siihen, että laskin vertaa korjausten arvoa koko rakennuksen vakuutusmatemaattiseen arvoon, ja että menetelmä ei ota huomioon, että korjattavan rakennuksen arvo pienenee ikääntymisen seurauksena. Rakennuksen vakuutusmatemaattisena arvona voisi lakitekstin pohjalta ja laskimessa tehdystä valinnasta poiketen mahdollisesti pitää päivänarvoa. Päivänarvo on rahamäärä, joka saadaan, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään, mitä omaisuus

on arvossa menettänyt iän, käytön, tekniikan vanhentumisen, käyttökelpoisuuden alenemisen tai muun sellaisen syyn johdosta.

Muutosehdotus:

9) fyysisesti rakennuksen yhteydessä sijaitsevalla pysäköintialueella autojen pysäköintialuetta, joka on tarkoitettu rakennuksen asukkaiden, vierailijoiden tai työntekijöiden käyttöön ja joka sijaitsee kiinteistöalueella.

Ehdotamme, että 2§ Soveltamisalaan ehdottamamme tarkennus ja rajausta toteutetaan muuttamalla asetusehdotuksen 3§ kohdan 9) määritelmää ohjedokumentin C(2025) 4132 final Annex 9 antamissa puitteissa. Määritelmästä poistetaan lause ”tai rakennuksen välittömässä läheisyydessä”.

Näin rajaamme soveltamisalan vastaamaan nyt voimassa olevan lain soveltamisalaa sekä vähennämme merkittävästi mahdollisten hukkainvestointien riskiä.

Muutosehdotus:

16) teknisesti toteutettavissa olevalla ratkaisulla ratkaisua, joka voidaan toteuttaa tekemättä olennaisia muutoksia rakennukseen tai sen lämmitys-, jäähdytys- tai ilmanvaihtojärjestelmään tai näiden yhdistelmiin;

17) taloudellisesti toteutettavissa olevalla ratkaisulla ratkaisua, jossa investoinnista odotettavissa olevat kokonaishyödyt ovat suuremmat kuin investointi- ja käyttökustannukset;

18) toiminnallisesti toteutettavissa olevalla ratkaisulla ratkaisua, jonka seurauksena järjestelmän, rakennuksen tai rakennuksen osan käyttö ei sellaisenaan heikenny tai esty ratkaisun vaikutuksesta.

Ehdotamme, että määritelmät 16 – 18 poistetaan, sillä ne on jo määritelty rakentamislain 37 §:n esittelymuistiossa, tai että määritelmää muutetaan niin, ettei se ole ristiriitainen RL:n määritelmän kanssa.

RL:n esittelymuistion määritelmät ovat:

Teknisesti toteutettavalla tarkoitetaan ratkaisua, joka suunnitellaan ja toteutetaan siten, että muun muassa kosteustekniset, palotekniset, äänitekniset sekä sisäilmasto-olosuhteiden ominaisuudet eivät heikkene.

Toiminnallisesti toteutettavalla ratkaisulla tarkoitetaan ratkaisua, jonka seurauksena rakennuksen käyttäminen aiottuun käyttötarkoitukseensa ei merkittävästi heikkene verrattuna alkuperäiseen ratkaisuun.

Taloudellisesti toteutettavalla tarkoitetaan tarkastelun perusteella kustannustehokkaasti toteutettavissa olevaa ratkaisua.

5 § Muu rakennus kuin asuinrakennus, jolla on enemmän kuin 20 pysäköintipaikkaa

Nyt lausuntoversiossa oleva pykäläehdotus ei vastaa seurantaryhmässä tammikuussa 2026 läpikäytyä ehdotusta. Nyt ehdotettu versio ei vapauta rakennuksen ulkopuolella olevia pysäköintipaikkoja latauspisteiden asennusvelvollisuudesta, kuten tuolloin oli pykälä muotoiltu. Onko tosiaan näin?

10 § Poikkeus koskien rakennuksen laajamittaisen korjaamisen kustannuksia

Tällä pykälällä voidaan rajata latauspisteiden pakkoasentamista, mutta täytyykö edelleen tuohon 10% rajaan saakka asentaa latauspisteitä? Asia ei käy ilmi pykälästä tai sen perustelumatiasta.

11 § Muiden kuin asuinrakennuksen varustaminen rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmällä

Luonnos

Rakennuksen omistajan on huolehdittava, että käytössä oleva muu rakennus kuin asuinrakennus, jonka

- 1) lämmitysjärjestelmän tai yhdistetyn tilojen lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmän nimellisteho on yli 290 kilowattia;
- 2) ilmastointijärjestelmän tai yhdistetyn ilmastointi- ja ilmanvaihtojärjestelmän nimellisteho on yli 290 kilowattia;
- 3) on varustettu rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmällä.

Rakennuksen omistajan on huolehdittava 1 tammikuuta 2029 mennessä, että käytössä oleva muu rakennus kuin asuinrakennus, jonka

- 1) lämmitysjärjestelmän tai yhdistetyn tilojen lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmän nimellisteho on yli 70 kilowattia;
- 2) ilmastointijärjestelmän tai yhdistetyn ilmastointi- ja ilmanvaihtojärjestelmän nimellisteho on yli 70 kilowattia;
- 3) on varustettu rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmällä

Kommentti

Pykälän 11 rakenne on sekava, sillä kummankin momentin luettelokohta 3 koskee kumpaakin luettelokohdista 1 ja 2, eikä liity johtotekstin sivulauseeseen, joka alkaa sanalla ”jonka”.

Pykälän teksti ei vastaa direktiivin tekstiä, joka on: Artikla 13(9) ... muut kuin asuinrakennukset varustetaan rakennusten automaatio- ja ohjausjärjestelmillä seuraavasti:

- a) viimeistään 31 päivänä joulukuuta 2024 muut kuin asuinrakennukset, joiden lämmitysjärjestelmien, ilmastointijärjestelmien, yhdistettyjen tilojen lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmien tai yhdistettyjen ilmastointi- ja ilmanvaihtojärjestelmien nimellisteho on yli 290 kW;

b) viimeistään 31 päivään joulukuuta 2029 muut kuin asuinrakennukset, joiden lämmitysjärjestelmien, ilmastointijärjestelmien, yhdistettyjen tilojen lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmien tai yhdistettyjen ilmastointi- ja ilmanvaihtojärjestelmien nimellisteho on yli 70 kW.

Lainsäädäntöohjeessa on järjestelmistä käytetty monikkomuotoja, mikä tarkoittaa, että on huomioitava kaikkien järjestelmien yhteenlaskettu nimellisteho.

Ehdotamme, että 11 §:n teksti muutetaan muotoon

Rakennuksen omistajan on huolehdittava, että käytössä oleva muu rakennus kuin asuinrakennus, jonka

1) lämmitysjärjestelmien tai yhdistettyjen tilojen lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmien nimellisteho on yli 290 kilowattia tai

2) ilmastointijärjestelmien tai yhdistettyjen ilmastointi- ja ilmanvaihtojärjestelmien nimellisteho on yli 290 kilowattia,

on varustettu rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmällä.

Rakennuksen omistajan on huolehdittava 1 tammikuuta 2029 mennessä, että käytössä oleva muu rakennus kuin asuinrakennus, jonka

1) lämmitysjärjestelmien tai yhdistettyjen tilojen lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmien nimellisteho on yli 70 kilowattia tai

2) ilmastointijärjestelmien tai yhdistettyjen ilmastointi- ja ilmanvaihtojärjestelmien nimellisteho on yli 70 kilowattia,

on varustettu rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmällä.

Vaihtoehtoisesti voisi käyttää myös luonnoksen pykälässä 13 valittua muotoilua, jossa teksti vastaa direktiivin tekstiä.

15 a § Eräiden rakennusten vapauttaminen tarkastusvaatimuksesta

Direktiivin mukaan tarkastusvaatimuksista voidaan vapauttaa muutettavien pykälien 11 ja 12 mukaiset rakennukset.

Ehdotetaan muutettavaksi (poistetaan kohdat 1 ja 2):

Rakennusten energiatehokkuudesta annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2024/1275 23 artiklan 1 kohdassa säädetyt tarkastusvaatimukset eivät koske 11, 12 ja 14 §:n vaatimukset täyttäviä rakennuksia.

Liite, tekniset kommentit

2 § Soveltamisala

Tämän lain 5 b, 5 d, 6 §:ää sovelletaan rakennuksessa tai välittömästi sen vieressä sijaitseviin pysäköintipaikkoihin.

Tämän lain 5 c, 5 e ja 6 a §:ää sovelletaan, jos pysäköintialue sijaitsee rakennuksessa tai välittömästi sen vieressä ja laajamittainen korjaus kattaa pysäköintialueen tai pysäköintialueen sähköinfrastruktuurin.

Perustelu: EPBD 14 artiklassa säädetään rakennuksen sisäpuolella ja fyysisessä läheisyydessä sijaitsevista pysäköintipaikoista. Kyseisiä termejä ei kannata implementoida sellaisinaan, vaan teksti on muutettava ymmärrettävyydeltään täsmälliseksi ja tarkkarajaiseksi. Koska EPBD on tarkoitus implementoida minimiin, on rakennuksen sisäpuolella ja fyysisessä läheisyydessä sijaitseviksi pysäköintipaikoiksi ymmärrettävä rakennuksen pysäköintihallissa ja kattoparkissa sekä suoraan rakennuksen seinän vieressä sijaitsevat pysäköintipaikat. Suoraan seinän vieressä oleva pysäköintialue voi olla suurikin, jos rakennuskin on suuri, mutta rakennuksessa oleva pysäköintialue ei voi sijaista samalla kiinteistöllä esimerkiksi erillisen ajoväylän erottamana. Yksiselitteisintä on säätää rakennuksessa ja välittömästi sen vieressä sijaitsevista pysäköintipaikoista.

3 § Määritelmät

9) rakennuksessa tai välittömästi sen vieressä sijaitsevalla pysäköintialueella autojen pysäköintialuetta, joka on tarkoitettu rakennuksen asukkaiden, vierailijoiden tai työntekijöiden käyttöön ja joka sijaitsee rakennuksen autohallissa, kattoparkissa tai rakennuksen vieressä siten, että sähköistys on rakennuksen seinässä;

POISTETTAVA 10) asuinrakennuksella asumiskäyttöön tarkoitettua rakennusta, jonka kerrosalasta vähintään puolet on asumiskäytössä;

13) jatkuvalla seuranta- ja ohjaustoiminnolla

14) lämmitysjärjestelmällä sisäilman käsittelyn edellyttämien osatekijöiden yhdistelmää, jolla lämpötilaa nostetaan;

15) ilmastointijärjestelmällä sisäilman käsittelyn edellyttämien osatekijöiden yhdistelmää, jolla lämpötilaa säädellään tai voidaan alentaa;

16) nimellisteholla valmistajan vahvistamaa ja takaamaa suurinta mahdollista kilowatteina ilmaistua lämpö-tehoa, joka voidaan jatkuvassa käytössä tuottaa valmistajan ilmoittamalla hyötysuhteella;

17) teknisesti toteutettavissa olevalla ratkaisulla rakentamislain 2 §:ssä tarkoitettua ratkaisua;

18) taloudellisesti toteutettavissa olevalla ratkaisulla rakentamislain 2 §:ssä tarkoitettua ratkaisua;

19) toiminnallisesti toteutettavissa olevalla ratkaisulla rakentamislain 2 §:ssä tarkoitettua ratkaisua;

20) sisäympäristön laadulla sellaista rakennuksen sisätilojen arvioinnin tulosta, joka vaikuttaa rakennuksen käyttäjien terveyteen ja hyvinvointiin ja joka perustuu muun muassa lämpötilaan, kosteuteen, ilmanvaihtokertoimeen ja epäpuhtauksien esiintymiseen liittyviin parametreihin.

Perustelu: EPBD 14 artiklassa säädetään rakennuksen sisäpuolella ja fyysisessä läheisyydessä sijaitsevista pysäköintipaikoista. Kyseisiä termejä ei kannata implementoida sellaisinaan, vaan teksti on muutettava ymmärrettävyydeltään täsmälliseksi ja tarkkarajaiseksi. Koska EPBD on tarkoitus

implementoida minimiin, on rakennuksen sisäpuolella ja fyysisessä läheisyydessä sijaitseviksi pysäköintipaikoiksi ymmärrettävä rakennuksen pysäköintihallissa ja kattoparkissa sekä suoraan rakennuksen seinän vieressä sijaitsevat pysäköintipaikat. Suoraan seinän vieressä oleva pysäköintialue voi olla suurikin, jos rakennuskin on suuri, mutta rakennuksessa oleva pysäköintialue ei voi sijaista samalla kiinteistöllä esimerkiksi erillisen ajoväylän erottamana. Yksiselitteisintä on säätää rakennuksessa ja välittömästi sen vieressä sijaitsevista pysäköintipaikoista.

Teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti toteutettavissa olevan ratkaisun määrittelyn oikea paikka on rakentamislaki ja ne pitäisi määrittellä vain yhden kerran, sillä sovellettaessa kysymys on aina yhdestä rakennuksesta eikä määritelmä voi olla jokaisessa säädöksessä vähän erilainen. Jos perusteluissa halutaan avata vielä yleistä määritelmää tarkemmin, miten sitä on tarkoitus soveltaa nimenomaan tässä säädöksessä, voidaan niin toki tehdä.

Huomattavaa on lisäksi, että kohdassa 10 on määritelty asuinrakennus. Asuinrakennuksen määritelmän oikea paikka on rakentamislainsäädännössä samoin kuin majoitusrakennuksenkin. Kun ympäristöministeriön asetusta asuin-, majoitus- ja työtiloista (631/2024) valmisteltiin, haluttiin asumisesta ja majoittamisesta säättäminen nostaa rakentamislakiin. Keväällä 2025 lausunnolla olleeseen rakentamislain ”tuunaussarjaan” määritelmät sisältyivät. Koska ”tuunaussarjan” hallituksen esitystä ei ole lausuntokierroksen jälkeen annettu eduskunnalle, ei ole tiedossa, onko asumisesta tai majoittamisesta säätää rakentamislainsäädännössä. Ympäristöministeriön asetuksen (631/2024) 2 §:ssä on määritelty asuinhuone, asuinhuoneisto ja majoitushuone, mutta ei asuinrakennusta eikä asumiskäyttöä. Latauspistelaki ei ole looginen paikka tästä määritelmästä säättämiseen.

5 § Muu rakennus kuin asuinrakennus, jossa on enemmän kuin 20 pysäköintipaikkaa

Sellaiseen muuhun rakennukseen kuin asuinrakennukseen, jossa on enemmän kuin 20 pysäköintipaikkaa, on viimeistään 31 päivänä joulukuuta 2026 mennessä:

- 1) asennettava vähintään yksi latauspiste jokaista kymmentä pysäköintipaikkaa kohden tai putkitus vähintään 50 prosentin osuudelle autopysäköintipaikoista; ja
- 2) tarjottava polkupyörien pysäköintipaikkoja, joiden osuus on vähintään 15 prosenttia rakennuksen keskimääräisestä käyttökapasiteetista tai 10 prosenttia sen kokonaiskäyttökapasiteetista, ottaen huomioon tila, jota tarvitaan myös tavanomaisia polkupyöriä suuremmille polkupyörille.

Rakennuksessa, johon ei tyypillisesti mennä pyörällä, on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka.

Poiketen 1 momentissa säädetystä määräajasta, rakennuksiin, joihin on asennettu latauspisteet aikavälillä 28 toukokuuta 2022–28 toukokuuta 2024, rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja la-tauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä annetun lain (733/2020) 7 §:n vaatimusten noudattamiseksi, on noudatettava tämän pykälän vaatimuksia viimeistään 1 päivänä tammikuuta 2029.

Perustelu: Suomen kielessä ei ole futuuria, joten apuverbinä on käytettävä tulla-verbin sijaan olla-verbiä, mikä takaa myös säännöksen velvoittavuuden. Polkupyöräpaikkoja on oltava vähintään yksi, ei niin monta kuin on asianmukaista, sillä säännöksen on oltava täsmällinen ja tarkkarajainen. Asianmukainen on epämääräinen ilmaus ja rakennustarkastajan ja hankkeeseen ryhtyvän käsitys asianmukaisuudesta voi olla perustellusti toisistaan suurestikin poikkeava. Pykälän otsikossa ja ensimmäisessä momentissa käytetään joka-pronominia adessiivissa (jolla), mutta toisen momentin

sana rakennus on inessiivissä (rakennuksessa). Sijamuotojen pitäisi olla yhteneväiset. Inessiivi on parempi vaihtoehto ottaen huomioon määritelmiin ehdotetun muotoilun ”rakennuksessa tai välittömästi sen vieressä”.

5 b § Uusi muu rakennus kuin asuinrakennus, jossa on enemmän kuin viisi pysäköintipaikkaa

Uuteen muuhun rakennukseen kuin asuinrakennukseen, jossa on enemmän kuin viisi pysäköintipaikkaa, on:

- 1) asennettava vähintään yksi latauspiste jokaista viittä pysäköintipaikkaa kohden;
- 2) asennettava esikaapelointi vähintään 50 prosentin osuudelle pysäköintipaikoista sekä putkitus loppuihin pysäköintipaikkoihin; ja
- 3) tarjottava polkupyörien pysäköintipaikkoja, joiden osuus on vähintään 15 prosenttia rakennuksen keskimääräisestä käyttökapasiteetista tai 10 prosenttia sen kokonaiskäyttökapasiteetista, ottaen huomioon tila, jota tarvitaan myös tavanomaisia polkupyöriä suuremmille polkupyörille.

Rakennuksessa, johon ei tyypillisesti mennä pyörällä, on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka.

Perustelu: Suomen kielessä ei ole futuuria, joten apuverbinä on käytettävä tulla-verbin sijaan olla-verbiä, mikä takaa myös säännöksen velvoittavuuden. Polkupyöräpaikkoja on oltava vähintään yksi, ei niin monta kuin on asianmukaista, sillä säännöksen on oltava täsmällinen ja tarkkarajainen. Asianmukainen on epämääräinen ilmaus ja rakennustarkastajan ja hankkeeseen ryhtyvän käsitys asianmukaisuudesta voi olla perustellusti toisistaan suurestikin poikkeava. Pykälän otsikossa ja ensimmäisessä momentissa käytetään joka-pronominia adessiivissa (jolla), mutta toisen momentin sana rakennus on inessiivissä (rakennuksessa). Sijamuotojen pitäisi olla yhteneväiset. Inessiivi on parempi vaihtoehto ottaen huomioon määritelmiin ehdotetun muotoilun ”rakennuksessa tai välittömästi sen vieressä”. Numeraaleista luvut, jotka ovat pienempiä kuin kymmenen, kirjoitetaan kirjaimin, ks. Lainkirjoittajan oppaan kohta 24.4.3.

5 c § Laajamittaisesti korjattava muu rakennus kuin asuinrakennus, jossa on enemmän kuin viisi pysäköintipaikkaa

Laajamittaisesti korjattavaan muuhun rakennukseen kuin asuinrakennuksen, jossa on enemmän kuin viisi pysäköintipaikkaa, on:

- 1) asennettava vähintään yksi latauspiste jokaista viittä pysäköintipaikkaa kohden;
- 2) asennettava esikaapelointi vähintään 50 prosentin osuudelle pysäköintipaikoista sekä putkitus loppuihin pysäköintipaikkoihin; ja
- 3) tarjottava polkupyörien pysäköintipaikkoja, joiden osuus on vähintään 15 prosenttia rakennuksen keskimääräisestä käyttökapasiteetista tai 10 prosenttia sen kokonaiskäyttökapasiteetista, ottaen huomioon tila, jota tarvitaan myös tavanomaisia polkupyöriä suuremmille polkupyörille.

Rakennuksessa, johon ei tyypillisesti mennä pyörällä, on oltava vähintään yksi polkupyöräpaikka.

Perustelu: Suomen kielessä ei ole futuuria, joten apuverbinä on käytettävä tulla-verbin sijaan olla-verbiä, mikä takaa myös säännöksen velvoittavuuden. Polkupyöräpaikkoja on oltava vähintään yksi, ei niin monta kuin on asianmukaista, sillä säännöksen on oltava täsmällinen ja tarkkarajainen. Asianmukainen on epämääräinen ilmaus ja rakennustarkastajan ja hankkeeseen ryhtyvän käsitys asianmukaisuudesta voi olla perustellusti toisistaan suurestikin poikkeava. Pykälän otsikossa ja ensimmäisessä momentissa käytetään joka-pronominia adessiivissa (jolla), mutta toisen momentin sana rakennus on inessiivissä (rakennuksessa). Sijamuotojen pitäisi olla yhteneväiset. Inessiivi on parempi vaihtoehto ottaen huomioon määritelmiin ehdotetun muotoilun "rakennuksessa tai välittömästi sen vieressä". Numeraaleista luvut, jotka ovat pienempiä kuin kymmenen, kirjoitetaan kirjaimin, ks. Lainkirjoittajan oppaan kohta 24.4.3.

5 d § Uusi toimistorakennus, jossa on enemmän kuin viisi pysäköintipaikkaa

Poiketen siitä mitä tämän lain 5 b §:n 1 momentin 1 kohdassa säädetään, kun kyseessä on uusi toimistorakennus, jossa on enemmän kuin viisi pysäköintipaikkaa, rakennuksen yhteyteen on asennettava vähintään yksi latauspiste jokaista kahta pysäköintipaikkaa kohden.

Perustelu: Kuten edellä olevissa pykälissä, myös tässä pykälässä joka-pronominin adessiivi on loogista muuttaa inessiiviksi. Numeraaleista luvut, jotka ovat pienempiä kuin kymmenen, kirjoitetaan kirjaimin, ks. Lainkirjoittajan oppaan kohta 24.4.3.

5 e § Laajamittaisesti korjattava toimistorakennus, jossa on enemmän kuin viisi pysäköintipaikkaa

Poiketen siitä mitä tämän lain 5 c §:ssä säädetään, kun kyseessä on laajamittaisen korjauksen kohteena oleva toimistorakennus, jossa on enemmän kuin viisi pysäköintipaikkaa, rakennuksen yhteyteen on asennettava vähintään yksi latauspiste jokaista kahta pysäköintipaikkaa kohden.

Perustelu: Kuten edellä olevissa pykälissä, myös tässä pykälässä joka-pronominin adessiivi on loogista muuttaa inessiiviksi. Numeraaleista luvut, jotka ovat pienempiä kuin kymmenen, kirjoitetaan kirjaimin, ks. Lainkirjoittajan oppaan kohta 24.4.3.

6 § Uusi asuinrakennus, jossa on enemmän kuin kolme pysäköintipaikkaa

Sellaisiin uusien asuinrakennuksiin, jossa on enemmän kuin kolme pysäköintipaikkaa, on

- 1) asennettava vähintään yksi latauspiste;
- 2) asennettava esikaapelointi vähintään 50 prosentin osuudelle pysäköintipaikoista ja putkitus jäljellä oleviin autopysäköintipaikkoihin; ja
- 3) tarjottava vähintään kaksi polkupyörien pysäköintipaikkaa jokaista asuinyksikköä kohti.

Myöntäessään rakentamislupaa kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä mukauttaa polkupyörien pysäköintipaikkojen lukumäärää koskevia vaatimuksia.

Perustelu: Kuten edellä olevissa pykälissä, myös tässä pykälässä joka-pronominin adessiivi on loogista muuttaa inessiiviksi. Numeraaleista luvut, jotka ovat pienempiä kuin kymmenen, kirjoitetaan kirjaimin, ks. Lainkirjoittajan oppaan kohta 24.4.3.

6 a § Laajamittaisesti korjattava asuinrakennus, jossa on enemmän kuin kolme pysäköintipaikkaa

Sellaisiin laajamittaisesti korjattaviin asuinrakennuksiin, joissa on enemmän kuin kolme pysäköintipaikkaa, on

1) asennettava esikaapelointi vähintään 50 prosentin osuudelle autopysäköintipaikoista ja kaapeliputkitus jäljellä oleviin autopysäköintipaikkoihin; ja

2) tarjottava vähintään kaksi polkupyörien pysäköintipaikkaa jokaista asuinyksikköä kohti.

Myöntäessään rakentamislupaa kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä mukauttaa polkupyörien pysäköintipaikkojen lukumäärää koskevia vaatimuksia. Jos laajamittaisen korjauksen yhteydessä ei ole mahdollista varmistaa kahta polkupyörien pysäköintipaikkaa jokaista asuinyksikköä kohden, on polkupyörien pysäköintipaikkoja oltavavähintään yksi.

Perustelu: Polkupyöräpaikkoja on oltava vähintään yksi, ei niin monta kuin on asianmukaista, sillä säännöksen on oltava täsmällinen ja tarkkarajainen. Yhden paikan vaatimus koskisi koko rakennusta ja olisi näin ollen EPBD:n 14 artiklan sallima suurin mahdollinen mukautus. Asianmukainen on epämääräinen ilmaus ja rakennustarkastajan ja hankkeeseen ryhtyvän käsitys asianmukaisuudesta voi olla perustellusti toisistaan suurestikin poikkeava. Pykälän otsikossa ja ensimmäisessä momentissa käytetään joka-pronominia adessiivissa (jolla), mutta toisen momentin sana rakennus on inessiivissä (rakennuksessa). Sijamuotojen pitäisi olla yhteneväiset. Inessiivi on parempi vaihtoehto ottaen huomioon määritelmiin ehdotetun muotoilun ”rakennuksessa tai välittömästi sen vieressä. Numeraaleista luvut, jotka ovat pienempiä kuin kymmenen, kirjoitetaan kirjaimin, ks. Lainkirjoittajan oppaan kohta 24.4.3.

9 § Sähköajoneuvojen latauspisteitä ja latauspistevalmiutta koskevat tekniset vaatimukset

Tässä laissa tarkoitettujen latauspisteiden on kyettävä älykkääseen lataukseen ja kaksisuuntaiseen lataukseen, jos se on teknisesti toteutettavissa.

Tämän lain nojalla asennettavat esikaapelointi ja putkitus on mitoitettava siten, että vaadittavaa määrää latauspisteitä voidaan käyttää samanaikaisesti ja tehokkaasti. Mitoituksen on tuettava kuormituksen tai latauksen hallintajärjestelmän asentamista teknisesti ja taloudellisesti toteutettavissa ja perusteltavissa olevassa määrin.

Tässä laissa tarkoitetut latauspisteet voivat myös olla jakeluinfra-asetuksen 2 artiklan 45 alakohdassa tarkoitettulla tavalla yleisesti saatavilla olevia latauspisteitä.

Edellä 5 b ja 5 c §:ssä tarkoitetuista latauspisteistä vähintään yhden kaikkien käytössä olevan latauspisteen on oltava asennettuna pysäköintipaikkaan, joka on vähintään 3,6 metriä leveä ja vähintään 5,0 metriä pitkä.

Perustelu: Suomen kielessä ei ole futuuria, joten apuverbinä on käytettävä tulla-verbin sijaan olla-verbiä, mikä takaa myös säännöksen velvoittavuuden. Tarpeen mukaan ja siinä määrin ovat epätarkkoja ilmauksia. Rakennustarkastajan ja hankkeeseen ryhtyvän käsitys niiden sisällöstä voi olla perustellusti toisistaan suurestikin poikkeava. Lainsäädännön on oltava täsmällistä ja tarkkarajaista.

10 § Poikkeus koskien rakennuksen laajamittaisen korjaamisen kustannuksia

Tämän lain 5, 5 a, 5 c, 5 e ja 6 a §:ää ei sovelleta, jos latauspisteiden ja kaapeliputkituksen asentamisen kustannukset ylittävät vähintään kymmenen prosenttia rakennuksen laajamittaisen korjauksen kokonaiskustannuksista.

Perustelu: Ks. Lainkirjoittajan oppaan kohta 24.4.3, jonka mukaan luvut 1–10 kirjoitetaan numeroin.

11 § Muiden kuin asuinrakennuksen varustaminen rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmällä

Rakennuksen omistajan on huolehdittava, että käytössä oleva muu rakennus kuin asuinrakennus on varustettu rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmällä, jos sen

1) lämmitysjärjestelmän tai yhdistetyn tilojen lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmän nimellisteho on yli 290 kilowattia tai

2) ilmastointijärjestelmän tai yhdistetyn ilmastointi- ja ilmanvaihtojärjestelmän nimellisteho on yli 290 kilowattia

Rakennuksen omistajan on huolehdittava 1 tammikuuta 2029 mennessä, että käytössä oleva muu rakennus kuin asuinrakennus on varustettu rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmällä, jos sen

1) lämmitysjärjestelmän tai yhdistetyn tilojen lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmän nimellisteho on yli 70 kilowattia tai

2) ilmastointijärjestelmän tai yhdistetyn ilmastointi- ja ilmanvaihtojärjestelmän nimellisteho on yli 70 kilo-wattia

Perustelu: Kielenhuoltoa luettavuuden parantamiseksi.

12 § Uusien ja laajamittaisesti korjattavien asuinrakennusten varustaminen seuranta- ja ohjaustoiminnolla

Uusissa ja laajamittaisesti korjattavissa asuinrakennuksissa on oltava:

1) jatkuva sähköinen seurantatoiminto, jolla mitataan järjestelmien tehokkuutta ja ilmoitetaan rakennuksen omistajille tai isännöitsijöille, jos siinä on tapahtunut merkittäviä muutoksia, ja kun järjestelmän huolto on tarpeen;

2) tehokkaat ohjaustoiminnot, joilla varmistetaan energian optimaalinen tuottaminen, jakelu, varastointi ja käyttö sekä vesikierron tasapainotus; ja

3) kyky reagoida ulkoisiin signaaleihin ja mukauttaa energiankulutusta.

Perustelu: Typo, puuttuva pilkku.

13 § Muiden kuin asuinrakennusten varustaminen automaattisilla valaistuksen säätölaitteilla

Sellaiset muut rakennukset kuin asuinrakennukset, joiden lämmitysjärjestelmien, ilmastointi järjestelmien, yhdistettyjen tilojen lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmien tai yhdistettyjen tilojen ilmastointi- ja ilmanvaihto-järjestelmien nimellisteho on yli 290 kW, on varustettava automaattisilla valaistuksen säätölaitteilla viimeistään 1 päivänä tammikuuta 2028.

Sellaiset muut kuin asuinrakennukset, joiden lämmitysjärjestelmien, ilmastointijärjestelmien, yhdistettyjen tilojen lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmien tai yhdistettyjen tilojen ilmastointi- ja ilmanvaihtojärjestelmien nimellisteho on yli 70 kW, on varustettava automaattisilla valaistuksen säätimillä viimeistään 1 päivänä tammikuuta 2030.

Automaattiset valaistuksen säätölaitteet on sijoitettava vyöhykkeittäin, ja niissä on oltava läsnäolo-ohjaus.

Perustelu: Sopivalla tavalla on epätarkka ilmaus. Rakennustarkastajan ja hankkeeseen ryhtyvän käsitys niiden sisällöstä voi olla perustellusti toisistaan suurestikin poikkeava. Lainsäädännön on oltava täsmällistä ja tarkkarajaista.

15 § Asentamisvelvollisuutta koskevat poikkeukset

Mitä 11 §:ssä säädetään, ei sovelleta, jos:

1) rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmän asentaminen ei ole teknisesti tai taloudellisesti toteutettavissa; tai

2) 14 §:n vaatimukset voidaan täyttää useamman järjestelmän kokonaisuudella, joka myös voi liittyä useaan rakennukseen.

Mitä 12 §:ssä säädetään, ei sovelleta, jos seuranta- ja ohjaustoiminnon asentaminen ei ole teknisesti, taloudellisesti tai toiminnallisesti toteutettavissa.

Mitä 13 §:ssä säädetään, ei sovelleta, jos rakennuksen varustaminen automaattisilla valaistuksen säätölaitteilla ei ole teknisesti tai taloudellisesti toteutettavissa.

Perustelu: Ylimääräinen sana lienee typo.

15 a § Eräiden rakennusten vapauttaminen tarkastusvaatimuksesta

Rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2024/1275 23 artiklan 1 kohdassa säädetyt tarkastusvaatimukset eivät koske:

1) 11–13 §:n vaatimukset täyttäviä rakennuksia; eivätkä

2) asuinrakennuksia, joissa on:

a) jatkuva sähköinen seuranta toiminto, jolla mitataan järjestelmien tehokkuutta ja ilmoitetaan rakennuksen omistajille tai hoitajille, jos tehokkuus on merkittävästi vähentynyt tai järjestelmän huolto on tarpeen; ja

b) tehokkaita ohjaustoimintoja, joilla varmistetaan energian optimaalinen tuottaminen, jakelu, varastointi ja käyttö.

Perustelu: Kirjoitusvirheen korjaus.

18 § Oikeus tehdä tarkastuksia

Liikenne- ja viestintävirastolla on oikeus 5 §:n noudattamisen valvontaa varten päästä alueelle, huoneistoon ja muuhun tilaan ja tehdä siellä valvontaan liittyviä tarkastuksia. Tarkastusoikeus ei kuitenkaan ulotu pysyväisluonteiseen asumiseen käytettäviin tiloihin. Tarkastuksessa on noudatettava, mitä hallintolain (434/2003) 39 §:ssä säädetään.

Perustelu: Valvonta on tehtävä silloin, kun se on tehtävä, eikä siihen voi liittyä tarkoituksenmukaisuusharkintaa.

19 § Pakkokeinot

Jos rakennuksen omistaja ei noudata 5 §:ssä säädettyä velvollisuutta asentaa latauspiste, Liikenne- ja viestintäviraston on kehoitettava tätä korjaamaan asiantila asettamassaan määräajassa. Jos latauspistettä ei asenneta määräajassa, Liikenne- ja viestintäviraston on määrättävä rakennuksen omistaja asentamaan latauspiste asettamassaan uudessa määräajassa.

Perustelu: Virkkeestä puuttuu oleellinen kielto sana.

Huomiona lisäksi, että rinnakkaistekstistä puuttuvat kumottavat pykälät.

Kempainen Jani
Rakennusteollisuus RT ry