

Asia: VN/18993/2024

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi rakennusten energiatehokkuudesta

Laki rakennusten energiatehokkuudesta

Kommenttinne 1 §:ään – *Lain soveltamisala*

-

Kommenttinne 2 §:ään – *Määritelmät*

-

Kommenttinne 3 §:ään – *Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimukset muissa kuin asuinrakennuksissa*

-

Kommenttinne 4 §:ään – *Aurinkoenergia rakennuksissa*

-

Kommenttinne 5 §:ään – *Pakkokeinot ja seuraamukset*

-

Kommenttinne 6 ja 7 §:ään – *Voimaantulo ja siirtymäsäännökset*

-

Kommenttinne vaikutusarvioinnista. Millaisia vaikutuksia, joita esitysluonnoksessa ei ole mainittu, tunnistatte liittyvän esitykseen?

-

Muut kommentit

Muut kommentit

-

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Senaatti-kiinteistöt ja Puolustuskiinteistöt (jäljempänä yhdessä ”Senaatti”) kiittävät mahdollisuudesta lausua otsikkoasiassa.

1 Energiatehokkuusveloitteen yleinen arviointi

Senaatti pitää lakiesityksessä ehdotettua veloitetta parantaa tiettyjen rakennusten energiatehokkuutta pelkästään sillä perusteella, että rakennuksen E-luku ylittää asetetun raja-arvon, ongelmallisena. Tällainen lähestymistapa ei tue tavoitetta rakennusten tarkoituksenmukaisesta, oikea-aikaisesta ja kustannustehokkaasta korjaamisesta rakennusten elinkaaren mukaisesti.

Valtion kiinteistökannassa on merkittävä määrä vanhoja rakennuksia, joiden käyttö on edelleen tarpeellista, vaikka niiden energiatehokkuus ei vastaisi nykytasoa. Senaatti katsoo, että merkittävät energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet tulisi voida ajoittaa yhteen rakennuksen elinkaaren mukaisen peruskorjaustarpeen kanssa.

2 Kansalliseen turvallisuuteen liittyvät kohteet

Senaatti esittää lisäksi, että energiatehokkuutta koskevia vähimmäisvaatimuksia ei sovellettaisi valtiohallinnon käyttäjiin ja rakennuksiin, joihin liittyy keskeistä kansalliseen turvallisuuteen liittyvää salassa pidettävää tietoa. Asia on tuotu esiin myös Senaatin energiatodistuksista annetun lakiesityksen yhteydessä antamassa lausunnossa.

Turvakriittisten kohteiden energiatehokkuustietojen keskittäminen julkiseen energiatodistusrekisteriin aiheuttaisi tiedon kasautumiseen liittyvän turvallisuusriskin. Tällaisen riskin toteutuminen on erityisen tärkeää estää nykyisessä turvallisuustilanteessa.

3 Energiatehokkuusvaatimusten soveltamista koskevat huomiot

3.1 Investointien kannattavuus

Energiatehokkuutta parantavien investointien on perustuttava aitoon kannattavuuteen. Esitetty 20 vuoden tarkastelujakso taloudellisen toteutettavuuden arvioinnissa ei ota riittävästi huomioon valtion kiinteistökannan nopeita muutoksia eikä muuttuvia käyttötarpeita.

3.2 Elinkaaren ja muutostilanteiden huomioiminen

Vaikka esitys tunnistaa odotettavissa olevan tulevan käytön, kuten lyhyen jäljellä olevan elinkaaren tai käyttötarkoituksen muutoksen, vapautusperusteeksi, tulisi sääntelyn kattaa joustavammin myös ne kohteet, joiden käyttöaste on hyvin alhainen tai joista valtio on aktiivisesti luopumassa.

3.3 Soveltamisala ja valtakunnallinen ohjeistus

Koska päätösvalta vapautuksista on kunnan rakennusvalvontaviranomaisella, direktiivin edellyttämää tasapuolista kohtelua ja poikkeamisperusteiden selkeyttä on tuettava valtakunnallisella ohjeistuksella. Tämä on tarpeen sen varmistamiseksi, että poikkeamiset sekä energiatehokkuus- että aurinkoenergiavelvoitteista käsitellään yhdenmukaisesti koko maassa.

3.4 Senaatin erityisrakennukset ja energiatodistusmenettely

Senaatin erityisrakennuksia ei ole otettu huomioon energiatodistusmenettelyssä eikä energiatehokkuuden enimmäiskynnysarvojen käyttötarkoituksiluokissa. Tämän seurauksena monet kohteet joudutaan käytännössä tarkastelemaan toimistorakennuksina, vaikka niiden toiminta poikkeaa olennaisesti tavanomaisesta toimistokäytöstä.

4 Aurinkoenergialaitteistojen yleiset periaatteet

Senaatin kiinteistökannassa aurinkoenergialaitteistojen toteuttaminen on käytännössä toteutettu aurinkosähkövoimaloilla. Keskeisin niiden kannattavuuteen vaikuttava kriteeri on aurinkovoimalan mitoittaminen siten, että sähkö hyödynnetään ensisijaisesti kohteessa ilman, että ylimääräistä sähköä myydään verkkoon.

Tätä periaatetta Senaatti suosittelee sovellettavaksi julkisiin rakennuksiin. Senaatti esittää, että periaate huomioidaan myös tarkemmassa ohjeistuksessa, jossa tulee kuvata yksityiskohtaisemmin teknisten, taloudellisten ja toiminnallisten perusteiden huomioon ottaminen niiden tilanteiden arvioimiseksi, joissa aurinkoenergialaitteistojen käyttöönottovelvoitteesta voidaan poiketa.

5 Aurinkoenergiaa koskevien määräaikaisten epäselvyydet (4 §)

Esityksen 4 §:n 1 ja 4 kohdissa säädetään aurinkoenergialaitteistojen käyttöönoton määräajoista uusille rakennuksille. Pykälässä käytetty sanamuoto ”viimeistään [päivämäärä] kaikissa uusissa rakennuksissa” jättää kuitenkin tulkinnanvaraiseksi sen, mihin rakentamisprosessin vaiheeseen velvoite tosiasiallisesti kytkeytyy.

Esityksestä ei käy selkeästi ilmi, koskeeko vaatimus määräpäivän jälkeen rakentamislupaa hakevia uudisrakennuksia vai tuleeko laitteistojen olla käytössä kaikissa kyseisen päivämäärän jälkeen valmistuvissa rakennuksissa, vaikka niiden rakentamislupa olisi haettu huomattavasti aiemmin.

Vaikka esityksen 7 §:n siirtymäsäännös suoja ne hankkeet, joiden lupahakemus on tullut vireille ennen lain voimaantuloa, se ei poista epävarmuutta 4 §:ssä asetettujen myöhempien määräaikaisten,

kuten 31.12.2026 ja 31.12.2029, soveltamisesta. Säännöskohtaisissa perusteluissa todetaan ainoastaan, että aineellisia säännöksiä sovelletaan voimaantulosta alkaen yksilöityjen päivämäärien mukaisesti.

Rakennushankkeiden pitkien suunnittelu- ja toteutusaikojen vuoksi on ensiarvoisen tärkeää, että velvoitteiden alkamisajankohta on yksiselitteinen. Epäselvyys voi johtaa kohtuuttomiin tilanteisiin hankkeissa, joiden suunnittelu on jo pitkällä, mutta joiden valmistuminen ajoittuu asetetun määräajan jälkeen.

Senaatti-kiinteistöt esittää, että vaatimuksen soveltamista selvennetään joko suoraan pykälätasolla tai säännöskohtaisissa perusteluissa siten, että velvoite sidotaan yksiselitteisesti rakentamislupahakemuksen vireilletuloajankohtaan. Tämä varmistaa rakennushankkeiden ennakoitavuuden, oikeusvarmuuden ja mahdollisuuden huomioida investoinnit kustannustehokkaasti jo suunnitteluvaiheessa.

6 Olemassa olevia julkisia rakennuksia koskeva aurinkoenergiavelvoite (4 § 1 mom. 5-kohta)

Esityksen 4 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan soveltuvat aurinkoenergialaitteistot on otettava käyttöön viimeistään 31. joulukuuta 2030 kaikissa olemassa olevissa julkisissa rakennuksissa, joiden pohjakerroksen hyötypinta-ala on suurempi kuin 250 m². Senaatti pitää tätä vaatimusta liian tiukkana ja esittää sen poistamista tai merkittävää kohtuullistamista.

6.1 Taloudellinen kannattavuus ja rakennusten erilaisuus

Esitettyssä muodossa velvoite kattaa hyvin laajan joukon rakennuksia, joiden energiantarve vaihtelee huomattavasti. Esimerkiksi varistorakennuksissa sähkönkulutus on usein vähäistä, jolloin aurinkoenergiajärjestelmän investointi ei ole taloudellisesti kannattavaa. Vaikka esityksen 2 §:n 6 kohdassa taloudellinen toteutettavuus määritellään kustannustehokkuuden kautta, 20 vuoden tarkastelujakso on tällaisten kohteiden kohdalla liian pitkä ja epävarma suhteessa saavutettaviin säästöihin.

Lisäksi poikkeamisperusteiden tulisi nimenomaisesti kattaa historialliset ja suojellut rakennukset. Näihin kohteisiin aurinkoenergialaitteistojen toteuttaminen ei ole useinkaan teknisesti tai luvanvaraisesti mahdollista, sillä paneelien asentaminen muuttaisi merkittävästi rakennuksen julkisivua tai kattomaisemaa. Käytännössä museoviranomainen ei monissa tapauksissa myönnä lupaa aurinkopaneelien asentamiseen suojeltuihin rakennuksiin. Näin ollen on välttämätöntä, että sääntely mahdollistaa selkeän ja joustavan poikkeamisen velvoitteesta kulttuurihistoriallisista ja rakennussuojelullisista syistä.

6.2 Toiminnalliset haitat ja häiriöt

Aurinkoenergialaitteistojen asennus voi tietyissä kohteissa aiheuttaa merkittävää haittaa tai häiriötä rakennuksen varsinaiselle toiminnalle tai sen lähiympäristölle. Senaatti katsoo, että toiminnallisen toteutettavuuden (2 § 7 kohta) ja poikkeamisperusteiden (4 § 2 momentti) osalta tulisi lakiin tai vähintään sen perusteluihin kirjata selkeämmin mahdollisuus poiketa velvoitteesta tilanteissa, joissa laitteistoista aiheutuu toiminnallista haittaa ympäröiville toiminnoille.

6.3 Veloitteen oikeasuhtaisuus ja kohtuullisuus

Hallitusohjelman mukaisesti direktiivin toimeenpanossa tulee välttää kohtuuttomia velvoitteita. Kaikkien yli 250 m² kokoisten julkisten rakennusten kattaminen aurinkoenergiavelvoitteella vuoteen 2030 mennessä on hallinnollisesti ja taloudellisesti raskasta, erityisesti niissä tapauksissa, joissa investointi ei tuota rakennuksen käytön kannalta todellista hyötyä.

Senaatti esittää, että 4 §:n 1 momentin 5 kohdan velvoitteesta luovutaan tai että sitä rajataan koskemaan ainoastaan sellaisia olemassa olevia julkisia rakennuksia, joissa aurinkoenergian hyödyntämiselle on todellinen, energiantarpeeseen pohjautuva ja kustannustehokas peruste. Samalla on varmistettava, että poikkeamisperusteet kattavat joustavasti tekniset, taloudelliset ja toiminnalliset rajoitteet, mukaan lukien ympäristölle aiheutuvat häiriöt.

7 Yhteenveto

Senaatti katsoo, että lakiesityksen energiatehokkuus- ja aurinkoenergiavelvoitteet ovat osin liian jäykkiä ja puutteellisesti valtion kiinteistökannan erityispiirteet huomioon ottavia, eivätkä ne kaikilta osin perustu rakennusten elinkaareen, todelliseen energiantarpeeseen tai investointien aitoon kannattavuuteen. Toisaalta Senaatti toteaa aurinkoenergian toteutusvaatimuksen perustuvan suoraan EU direktiiviin eikä ole kansallisesti muutettavissa, minkä vuoksi keskeistä on varmistaa riittävät ja selkeät poikkeamisperusteet. Senaatti korostaa tarvetta tarkemmalle ohjeistukselle poikkeamisten soveltamisesta siten, että veloitteiden toimeenpano on ennakoitavaa, oikeasuhtaista ja huomioi tekniset, taloudelliset ja toiminnalliset rajoitteet, erityisesti olemassa olevissa julkisissa rakennuksissa ja kansalliseen turvallisuuteen liittyvissä kohteissa.

Kaijala Elsa
Senaatti-konserni