



Rakennuksen energiatehokkuuden parantamisen sääntely korjaus- ja muutostöissä eli korjausrakentamisen energiatehokkuusmääräykset: Usein kysytyjä kysymyksiä & vastauksia

K: Mitä korjausrakentamisen energiatehokkuusmääräykset tarkoittavat?

Rakentamista Suomessa sääntelevä lainsäädäntö on muuttunut vuoden 2013 aikana niin, että rakennuksen energiatehokkuudelle säädetään vähimmäisvaatimuksia, kun kyse on rakennuksen luvanvaraisesta korjaamisesta, käyttötarkoituksen muuttamisesta tai teknisten järjestelmien korjaamisesta. Tällaisia korjauksia ovat esimerkiksi laajat peruskorjaukset, rakennuksen ulkovaipan korjaukset ja teknisten järjestelmien uusiminen.

Keskeistä uudistuksessa on kuitenkin se, että korjausrakentamiseen ryhtyminen säilyy edelleen vapaaehtoisena, ja kiinteistön omistaja päättää, mitkä ovat rakennuksen korjauksen yhteydessä parhaat keinot parantaa energiatehokkuutta säädösten puitteissa.

K: Milloin määräykset tulevat voimaan?

V: Asetus koskee viranomaisten käytössä olevia rakennuksia 1.6.2013 alkaen ja kaikkia muita rakennuksia 1.9.2013.

K: Milloin energiatehokkuutta parantaviin korjauksiin täytyy ryhtyä?

V: Ehjää ja toimivaa ei tarvitse jatkossakaan korjata. Kiinteistön omistajan ei siis tarvitse ryhtyä erikseen tekemään energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä, jollei hän itse niin halua. Kun rakennuksen omistaja oman aikataulunsa mukaisesti ryhtyy joka tapauksessa korjaamaan rakennusta ja hakee toimenpiteelleen rakennus- tai toimenpidelupaa kunnan rakennusvalvonnasta, pitää energiatehokkuuden parantaminen samassa yhteydessä ottaa huomioon. Uudistuksessa määritellään siis vain luvanvaraisen korjausrakentamisen energiatehokkuuden parantamisen minimivaatimus. Parempaan tasoon saa edelleen pyrkiä, jos rakennuksen omistaja niin haluaa.

Rakennuksen omistaja päättää jatkossakin rakennusten korjausten aikataulun ja laajuuden. Energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä ei tarvitse toteuttaa, mikäli ne eivät ole teknisesti, toiminnallisesti tai taloudellisesti toteutettavissa. Tärkeää on myös se, että energiatehokkuutta parantavat toimet tehdään rakennuksen ominaispiirteet ja käyttötarkoitus huomioiden.

K: Mitkä toimenpiteet vaativat rakennus- tai toimenpidelupaa?

V: Rakennuslupaa tarvitaan tyypillisesti esimerkiksi rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- tai muutostyöhön. Toimenpidelupaa tarvitaan tyypillisesti esimerkiksi rakennusosan tai järjestelmän vaihtamiseen.

Lupaharkinnan tekee kunnan rakennusvalvontaviranomainen ja sinne kannattaakin olla



yhteydessä ennen hankkeen suunnittelun aloittamista.

K: Koskevatko määräykset kaikkia rakennuksia?

V: Määräykset eivät koske vain kesäaikaiseen käyttöön varusteltuja loma-asuntoja, suojeltuja tai pieniä, kooltaan alle 50 m² rakennuksia. Ne eivät myöskään koske muun muassa kasvihuoneita, hartauden harjoittamiseen tai uskonnolliseen toimintaan käytettäviä rakennuksia eikä tuotantolaitoksia, joissa tuotantoprosessi luovuttaa niin suuren määrän lämpöenergiaa, että erillistä lämmitystä tarvitaan vain vähän. Näitä ovat käytännössä esimerkiksi prosessiteollisuuden laitokset kuten teräs- ja paperitehtaat.

K: Millä keinoin energiatehokkuutta voi parantaa?

V: Vaihtoehtoisia tapoja on kolme, joista hankkeeseen ryhtyvä voi joustavasti valita sen tavan, joka on hänelle sopivin keino parantaa energiatehokkuutta korjausten yhteydessä:

Ensimmäisenä vaihtoehtona on parantaa korjattavien tai uusittavien rakennusosien arvoihin (esim. ulkoseinä, katto, alapohja, ikkunat ja ovet) lämmönpitävyyttä vaatimusten mukaisesti.

Toisena vaihtoehtona on parantaa energiatehokkuutta kyseiselle rakennustyyppille (esim. pientalo, asuinkerrostalo, toimisto) määritetyille tasolle. Tällöin tarkastellaan koko rakennuksen vuosittaista, normaalikäytössä syntyvää energiankulutusta suhteessa rakennuksen pinta-alaan (kWh/m²/vuosi).

Kolmantena vaihtoehtona on laskea rakennukselle ominainen, rakentamisajankohdan mukaisilla tai viimeisimmän käyttötarkoituksen muutoksen mukaisilla ratkaisuilla laskettu kokonaisenergian kulutus eli E-luku ja pienentää sitä kyseiselle rakennustyyppille asetetun tason mukaisesti.

Teknisille järjestelmille on määritelty omat vaatimukset. On tärkeää varmistaa, että rakennuksen tekniset järjestelmät kuten lämmitys ja ilmanvaihto toimivat ja niiden perussäädöt tarkistetaan aina, kun rakennukseen lisätään eristeitä tai sen ilmanpitävyyttä parannetaan tai järjestelmiä uudistetaan. Tämä on erittäin tärkeää hyvän sisäilman ja asumismukavuuden kannalta.

Määräykset mahdollistavat joustavasti erilaisten teknisten kysymysten kuten kosteusasioiden ja mobiililaitteiden kuuluvuuden huomioon ottamisen suunnittelussa.

Hyvä suunnittelu on korjaus- ja muutostöissä avainasemassa, ja tarvittaessa kannattaa varmistaa ammattilaisilta, että tekniset järjestelmät ovat riittävät ja toimivat juuri kyseiselle rakennukselle.

K: Miksi korjausrakentamisen energiatehokkuutta säädelään?

V: Tavoitteena on edistää energiatehokkuuden parantamista ja rakentamisen laatua korjausrakentamisen yhteydessä. Jos rakennuksen rakenteet korjataan niiden teknisen käyttöiän päättyessä puolet parempaan tasoon kuin alkuperäinen taso, on saavutettava energiansäästö selvitysten mukaan noin 6 prosenttia koko rakennuskannassa vuoteen 2020 mennessä.

Kun rakennusten energiatehokkuus lisääntyy, energiankulutus ja päästöt vähenevät. Toimet



tukevat samalla rakennuskannan osalta Suomen ilmastotavoitteiden saavuttamista sekä vuoteen 2020 mennessä että pidemmällä aikavälillä vuoteen 2050 mennessä.

K: Mitkä ovat energiatehokkaan korjausrakentamisen suurimmat hyödyt?

V: Yksittäiselle kansalaiselle hyötyjä on useita. Energiatehokkaasti korjattu rakennus kuluttaa vähemmän ja pienentää tulevia asumis- ja käyttökustannuksia. Muun korjausrakentamisen yhteydessä tehdyt energiatehokkuutta parantavat toimet lisäävät rakennuksen käyttöikä, käyttömukavuutta ja saattavat parantaa myös rakennuksen arvon säilyvyyttä. Suunnitelmallinen kiinteistönpito tukee ylipäättänsä rakennusten laadun ja palvelukyvyn säilymistä nyt ja tulevaisuudessa. Huolellinen suunnittelu ja toteutus parantavat rakentamisen loppulaatua.

Yhteiskunnallinen hyöty on se, että rakennuksista aiheutuvat päästöt vähenevät pitkällä aikavälillä merkittävästi, jopa 45 % vuoteen 2050 mennessä. Lisäksi Suomi varmemmin saavuttaa tämän avulla vuoden 2020 ilmastotavoitteensa.

K: Koituuko energiatehokkuuden parantamisesta lisäkustannuksia?

V: Energiatehokkuuden parantamisesta korjausrakentamisen yhteydessä aiheutuva lisäkustannus on yleensä melko pieni. Arviot vaihtelevat erityyppisissä korjauksissa keskimäärin 0-15 % välillä. Joissain tapauksissa lisäkustannus voi olla merkittävästi suurempi, mutta kustannustehottomia energiatehokkuuden parannuksia ei tarvitse tehdä.

Kannattaa myös muistaa, että energiatehokkuuden parantaminen korjausrakentamisen yhteydessä lisää käyttömukavuutta ja saattaa parantaa rakennuksen arvon säilyvyyttä sekä hillitä asumis- ja käyttökustannuksien nousua. Samalla rakentamisen loppulaatu paranee huolellisen suunnittelun ja toteutuksen myötä. VTT:n selvityksen mukaan ostoenergian määrän pienentäminen 40 % pienentää omakotitalon asumiskustannuksia keskimäärin 19 % ja asuinkerrostaloissa 40 % säästö lämmityskuluissa merkitsee 13 % vähennystä hoitovastikkeeseen. Kouluissa ja hoitoalan rakennuksissa energiakulutuksen 40 % lasku tarkoittaa käyttökustannuksista 7–8 % vähennystä.

On tärkeää huomata, että esimerkiksi ikkunaremontissa ei tarvitse käyttää erikoisikkunoita, vaan normaalit standardimallit täyttävät vaatimukset. Suunnitteluvaiheessa kannattaa kuitenkin yleensä ottaa selvää myös minimivaatimuksia paremmista vaihtoehdoista.

Lisätietoa energiatehokkaista ratkaisuksista löytyy esimerkiksi osoitteista www.korjaustieto.fi ja www.motiva.fi.

K: Kuinka kauan rakennus- tai toimenpidelupa on voimassa?

V: Rakennusluvan alaiset työt on aloitettava kolmen vuoden sisällä luvan lainvoimaisuudesta ja saatettava loppuun viiden vuoden sisällä luvan lainvoimaisuudesta. Muut toimenpidelupaa tai



viranomaishyväksyntää edellyttävät toimenpiteet on saatettava valmiiksi kolmen vuoden sisällä lainvoimaisuudesta.

Poikkeustapauksissa viranomaisen voi hakemuksesta pidentää aikaa työn aloittamista varten kaksi vuotta kerrallaan, jos oikeudelliset edellytykset ovat edelleen olemassa ja loppuunsaattamista varten kolme vuotta kerrallaan.

K: Mitä tehdään tapauksissa, joissa korjaustyö etenee vaiheittain?

V: Lupaa voi hakea koko remontille ja tehdä omaa tahtiaan tai hakea luvan vain sille osalle, jota kulloinkin korjaa.

Lisätietoja:

www.ymparisto.fi > Lainsäädäntö > Valmisteilla oleva lainsäädäntö > Maankäytön ja rakentamisen lainsäädäntöhankkeet

www.ymparisto.fi > Maankäyttö ja rakentaminen > Energia- ja ekotehokkuus

www.ymparisto.fi/rakentamismaaraykset

Yli-insinööri Jyrki Kauppinen, ympäristöministeriö, puh. 050 364 7356,
etunimi.sukunimi@ymparisto.fi