Miten luonnonvarojen säästämisen näkökulma on huomioitu laissa korjaamisen mahdollistamisen osalta? Miten laskentamalleissa on huomioitu tämä tavoite? Miten energiatehokkuusvaatimuksia on arvioitu tästä näkökulmasta?

Energiatehokkuusvaatimusten tekninen vaatimustaso ei muutu miksikään nykyisestä uuden rakentamislain myötä.

Miten direktiivin ajatus voitaisiin kirjoittaa lainsäädäntöön siten, että vaihtoehdoksi jää nykyistä selkeämmin myös ikkunoiden korjaamisen mahdollistaminen sekä teknisesti että taloudellisesti?

Direktiivin implementointi ei muutu rakentamislain myötä.

Ikkunan huoltokorjaus ei ole lähtökohtaisesti luvanvaraista. Suojellussa rakennuksessa tilanne voi olla toinen, jos suojelu kohdistuu nimenomaan julkisivuun ja rakennuksen ilmeeseen. Kerrostaloissa luvanvaraisuus tulee aina varmistaa, kun:

• puite- ja/tai karmijakoa muutetaan;

• rakennus on suojeltu rakennussuojelulailla, lailla rakennusperinnön suojelemisesta tai asemakaavalla;

• kiinteistö on asetettu rakennuskieltoon suojelukaavan laatimista varten;

• alueella on rakennuslautakunnan hyväksymä rakentamistapa- tai korjaustapaohje, josta halutaan poiketa;

• rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas;

• kiinteistö sijaitsee alueella, joka on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi

(RKY 2009) tai on kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas tai on muu arvokohde (DOCOMOMO).

Tavanomainen huoltokorjaus tulee hyvin harvoin luvanvaraiseksi.

Jos rakennuksen omistaja aikoo vaihtaa ikkunat, tulee sovellettavaksi ympäristöministeriön asetus energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä 4/13.

42 §

Rakentamislupa

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden ja turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;
2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;
3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

Energiatehokkuuden parantamisesta luvan varaisten korjaus- ja muutostöiden yhteydessä on säädetty asetuksella 4/13 ja sen 4 § kohta 4 kuuluu:

4) Uusien ikkunoiden ja ulko-ovien U-arvon on oltava 1.0 W/(m2 K) tai parempi. **Vanhoja ikkunoita ja ulko-ovia korjattaessa on lämmönpitävyyttä parannettava mahdollisuuksien mukaan.**

Asetuksen 4/13 perustelumuistion sivulla 33 todetaan: ”Ikkunoiden korjaamisen yhteydessä riittäisi alkuperäiseen tai parempaan tasoon pääseminen, mutta varsinaista parantamisvelvoitetta ei olisi.”

Rakennuksen energiatehokkuuden parantamisen yhteydessä on harkittava, onko se teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Mikäli näin ei ole, ei energiatehokkuutta tarvitse parantaa alkuperäistä paremmaksi. Näin ollen esimerkiksi ikkunoiden huoltokorjauksen yhteydessä energiatehokkuuden parantamisvelvoite ei aktualisoidu. Rakennuksen omistaja voi halutessaan tarkastella mahdollisuudet energiatehokkuuden parantamiseen korjausten yhteydessä.

37 §

Energiatehokkuus

Uusi rakennus, jossa käytetään energiaa tilojen tarkoituksenmukaisten sisäilmasto-olosuhteiden ylläpitämiseksi, on suunniteltava ja rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi. Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Edellä mainittuja vaatimuksia ei kuitenkaan sovelleta:
1) rakennukseen, jonka kerrosala on alle 50 neliömetriä;
2) loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, joka on tarkoitettu käytettäväksi vähemmän kuin neljän kuukauden ajan vuodessa;
3) väliaikaiseen rakennukseen, jonka käyttöaika on enintään kaksi vuotta;
4) teollisuus- tai korjaamorakennuksiin;
5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maatilarakennukseen, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;
6) rakennukseen, jota käytetään hartauden harjoittamiseen ja uskonnolliseen toimintaan;
7) rakennukseen, jota suojellaan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010), kaavassa annetun suojelumääräyksen tai maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1987) mukaiseen maailmanperintöluetteloon hyväksymisen nojalla osana määrättyä ympäristöä tai sen erityisten arkkitehtonisten tai historiallisten ansioiden vuoksi siltä osin, kuin sen luonne tai ulkonäkö muuttuisi energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä.

Rakennuksen korjaamista koskeva pykälä on yleinen, eikä tämän johdosta ole ikkunoiden huoltokorjaus muutu aiempaa enempää luvanvaraiseksi eikä edellytä energiatehokkuuden parantamista.

30 §

Rakennuksen korjaaminen

Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä on otettava huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet eivätkä ne saa ilman painavaa syytä heikentyä korjaus- tai muutostyössä. Rakennuksen on sovelluttava aiottuun käyttöönsä. Korjausten ja muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennus voidaan korjata rakennusaikaista tai sen jälkeistä rakentamistapaa noudattaen, jos korjaamisen kohteena oleva rakenne tai rakennusosa on ollut teknisesti toimiva eikä korjaamiseen kohdistu sellaista energiatehokkuuden parantamisvaatimusta, jota ei voi toteuttaa vanhaa rakentamistapaa noudattaen. Jos rakenne tai rakennusosa on vaurioitunut, on korjaustyössä noudatettava uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia. Korjaus- ja muutostyössä voidaan noudattaa uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia, jos tarkoituksena on parantaa rakennuksen toimivuutta.

Rakennuksen käyttötarkoitusta muutettaessa on noudatettava uuden käyttötarkoituksen mukaisia olennaisia teknisiä vaatimuksia noudattaen, mitä 2 momentissa säädetään.

Miten purkamista koskevaa pykälää ja sen käyttötarkoituksen kuvausta voitaisiin entistä paremmin selkeyttää niin, että sillä viitataan selkeästi pykälän kirjoittamisen tarkoitukseen, jossa purkaminen kohdistuu vain rakennuksiin, joilla ei ole edellytyksiä kuin purkamiseen?

Rakennuksen omistajan on pidettävä rakennusta kunnossa rakentamislain nojalla ihan kuten nykyäänkin MRL 166 §:n nojalla. Laki ei muuta sitä, että voimassa olevan kaavan alueella voi rakennuksen myös purkaa. Ongelmia aiheuttavat lähinnä vanhentuneet kaavat, joissa rakennusoikeutta olisi enemmän kuin olemassa olevassa rakennuksessa. Purkaminen on tällöin taloudellisesti kannattavaa vain, jos uudesta rakentamisesta saa purkukustannukset ylittävän taloudellisen edun. Taantuvilla alueilla tyhjillään olevaa rakennusta, jolle ei ole käyttötarkoitusta, ei kannata lämmittää vaan purkaa se pois, jolloin materiaalia saadaan kiertoon ja voidaan vähentää energian kulutusta sekä päästöjä.

Ystävällisin terveisin

Kirsi Martinkauppi
Hallitusneuvos
Rakennukset ja rakentaminen -yksikön päällikkö
p. 02952 50177
Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto
PL 35, 00023 VALTIONEUVOSTO
www.ym.fi/ym