

Kaupunginhallitus

Päätöspäivämäärä 27.10.2025 § 328

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 27.10.2025

§ 328

Lahden kaupungin lausunto kansallisesta rakennusten perusparannussuunnitelmasta

4559/03.00.00.00/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

projektipäällikkö Juha Kapanen p.044 483 1704

asuntoasiain päällikkö Helene Vanninen p 044 482 0862

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla kaupunginhallitus päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää antaa perusteluosan mukaisen lausunnon kansallisesta rakennusten perusparannussuunnitelmasta ja antaa mahdollisuuden viranhaltijoille täydentää lausuntoa Tilakeskuksen näkemyksillä.

Samalla kaupunginhallitus päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Käsittely

Esittelijä muutti asian otsikon kuulumaan seuraavasti: "Lahden kaupungin lausunto kansallisesta rakennusten perusparannussuunnitelmasta".

Perusteluosa

Uusi rakennusten energiatehokkuusdirektiivi (EU/2024/1275) edellyttää EU:n jäsenmailta kansallista rakennusten perusparannussuunnitelmaa. Suunnitelmassa tulee esittää toimenpiteet, joiden avulla nykyinen rakennuskanta pyritään saattamaan päästöttömäksi vuoteen 2050 mennessä ja saavutetaan asuinrakennuskannan energiatehokkuuden parannuksille asetetut tavoitteet. Yksittäisten asuinrakennuksien energiatehokkuudelle ei aseteta määräaikaan sidottuja velvoitteita. Suunnitelmassa on myös esitettävä toimet, joilla voidaan rahoittaa rakennusten energiatehokkuusremontteja, lisätä energiatehokkuuden osaamista ja koulutusta sekä huomioida haavoittuvassa asemassa olevat kotitaloudet.

Suomen tulee toimittaa perusparannussuunnitelman luonnos EU-komissiolle viimeistään 31.12.2025. EU-komissio kommentoi suunnitelmaluonnosta kuuden kuukauden sisällä sen toimittamisesta, minkä jälkeen lopullinen suunnitelma on toimitettava komissiolle 31.12.2026 mennessä. Ympäristöministeriö laatii perusparannussuunnitelman hankkeessa, jonka toteutuksessa ovat mukana Motiva ja VTT. Perusparannussuunnitelma korvaa vuonna 2020 julkaistun Pitkän aikavälin korjausrakentamisen strategian 2020–2050.

Perusparannussuunnitelman luonnokseen haetaan nyt kommentteja eri sidos- ja kohderyhmiltä. Suunnitelmassa on yhteensä kahdeksan osaa, joista jokaista on mahdollisuus kommentoida. Kommentointiaikaa on 31.10.2025 saakka.

Lahden kaupungin lausunto:

Osa 2 Kehityssuunnitelma vuosille 2030, 2040 ja 2050

Toimenpiteet tulisi kohdentaa tukemaan korjausrakentamisen keskeisimpiä keinoja:

- 1) Energiatehokkuuden parannukset korjaustoimien ja kunnossapidon yhteydessä

- rakenteellisen energiatehokkuuden parantaminen peruskorjauksen yhteydessä
 - lisälämmöneristäminen (yläpohja, ulkoseinät, routasuojaus)
 - talotekniikan energiatehokkuuden parantaminen talotekniikan uusimisen yhteydessä
- 2) Fossiilisista polttoaineista luopuminen
- lämmitysmuodon vaihtaminen lämmityslaitteen uusimisen yhteydessä
- 3) Tilatehokkuuden parantamisen ja käytöstä poistuneiden rakennusten lämmittämisen lopettaminen
- käyttötarkoitusten muutoksen helpottaminen
 - kiinteistöjen hallitun alasajon edistäminen ja siihen liittyvän lainsäädännön kehittäminen
 - Sekä käyttötarkoitusten muutos että purettavien kiinteistöjen hyödyntäminen materiaalipankkeina edellyttää laadullista ja vertailukelpoista dataa (EU Building Stock Observatory).

Osa 3 Kehityssuunnitelma vuosille 2030, 2040 ja 2050

a) Kustannustehokkaiden lähestymistapojen määrittäminen perusparannukseen

Suunnitelmassa esitettävien toimenpiteiden kustannustehokkuus ja vaikuttavuus tulisi arvioida. Tuki ja kannustimet tulisi kohdistaa vaikuttavuuden mukaan.

Sivuilla 47 ja 49 todetaan, että *Ulkovaipan lisälämmöneristäminen on taloudellisesti järkevää **vain, jos** ulkovaipan pinnat ovat muutoinkin uusimisen tarpeessa.* 'Vain jos' tulisi muuttaa muotoon 'kun' (peruskorjauksen yhteydessä). Rakennuksen vaipan lisälämmöneristäminen peruskorjausten yhteydessä on tavoiteltava toimenpide. Muutoin menetetään rakennusten energiatehokkuuden parantamisen suunnitelmallisuus ja perusparannusaallon (EU Renovation Wave Strategy) kautta tavoitellut hyödyt kansantalouteen. Taloudellisia kannustimia tarvitaan, jotta suunnitelman toteuttaminen etenee.

c) Perusparannusten edistäminen

Tällä hetkellä vakuusarvot ja lainarahoituksen saanti sekä korjausrakentamisen energiatehokkuuden parantamisen vaatimukset estävät suurimman osan rakennusten energiatehokkuutta parantavista korjauksista. Kattavien ja energiatehokkuutta parantavien peruskorjausten sijaan korjauksia tehdään pienemmissä osissa, jotta rahoitus- ja rakennuslupakynnys ei ylittyisi. Syynä ei ole haluttomuus energiatehokkuuden parantamiseen, vaan rahoituskynnys vakuusarvon ollessa matala. Rahoituksen haasteet on tunnistettu suunnitelmassa. Haasteiden ratkaisemiseen tulisi kohdistaa toimia.

Kannatamme Motivan ehdotusta laajentaa kotitalousvähennyksen käytön mahdollisuus koskemaan taloyhtiöitä. Lisäksi tulisi sallia monivuotinen vähennysoikeus remonttivastikkeeseen / rahoituskuluihin. Ehdotamme, että kotitalousvähennykseen lisättäisiin erillinen energiatehokkuusvähennys rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen (ARA-mallin mukaan). Ehdotamme myös tutkittavaksi monivuotisen vähennysoikeuden käyttöönottoa energiatehokkuuskorjausten kustannusten laajuuden huomioon ottamiseksi. Ehdotettujen toimenpiteiden vaikuttavuus olisi merkittävä.

Lisäksi toteamme, että VARKE asunto-osakeyhtiöiden perusparannusten takauslainan kehittäminen ja laajentaminen asunto-osakeyhtiöiden energiatehokkuuden parantamiseen perusparannuksen yhteydessä on tärkeää.

Tarvitaan rahoitusmekanismi energiatehokkuuskorjausten käynnistämiseen rakennuskannassa, joiden vakuusarvot eivät riitä energiatehokkuustoimet sisältävien perusparannusten käynnistämiseen suunnitelman edellyttämässä mittakaavassa. Rahoitusmekanismin täytyy toimiakseen laskea pankin kynnystä lainanantoon ja omistajien kynnystä lainanottoon sekä vähentää pankkien sitoutuvaa pääomaa ja laskea rahoituskustannuksia energiatehokkuutta parantaviin remontteihin. Rahoitusmekanismi voisi parantaa hankkeiden rahoituskelpoisuutta, madaltaa kynnystä remonttien aloittamiselle, lisätä työllisyyttä, laskea

lämmityskuluja ja energiankulutusta, nostaa kiinteistöjen arvoa ja tuottaa rahoitusta moninkertaisella vipuvaikutuksella.

Tarve uudelle rahoitusmekanismille on suuri, sillä useat viimeaikaiset toimet ovat heikentäneet perusparantamisen rahoitusmahdollisuuksia. Esimerkiksi valtion korkotukivaltuutusta on kiristetty merkittävästi ja korkotukilainoihin esitetään käyttöönotettavaksi 0,5 % takausmaksu koskien myös perusparannuksia. Lisäksi on esitetty asuntorahaston lakkauttamista. Henkilöasiakkaille suunnattuja korjausavustuksia on myös poistettu tai heikennetty. Korjausrakentamisen tarvetta lisää myös väestön ikääntyminen. Jo nyt useat yli 65-vuotiaat asuvat hissittömässä kerrostalossa.

d) Heikossa asemassa olevien suojeleminen sekä energiaköyhyyden lievittäminen sekä asuntojen kohtuuhintaisuus

Suunnitelmaan tulisi kirjata tarkemmin Sosiaalisen ilmastosuunnitelman väliraportin löydökset energiaköyhyydestä ja siihen liittyvistä yhteiskunnallisista kustannuksista. Suomessa oli vuonna 2023 arviolta 590 000 haavoittuvassa asemassa olevaa kotitaloutta. Energiaköyhyydestä johtuvaa tuen tarvetta tulisi vähentää muun muassa parantamalla rakennusten energiatehokkuutta. Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen ei ainoastaan vähennä käyttökustannuksia, vaan lisää myös rakennuksen kaupallista arvoa. Kotitalouksien energiamenojen odotetaan kasvavan tulevaisuudessa mm. ETS2-päästökauppajärjestelmän käyttöönoton vuoksi.

Ehdotamme kansalliseen rakennusten perusparannussuunnitelmaan sisällytettäväksi toimenpiteiksi seuraavat Sosiaalisen ilmastosuunnitelman väliraportin ns. EU:n pitkän listan toimenpiteet:

- Rahoitusinstrumentit: Palveluseteli pienituloisille kotitalouksille energiaremontteja varten

- Energiatehokkuusohjelmat: Toteutetaan kohdennettuja ohjelmia energiankulutuksen vähentämiseksi pienituloisissa kotitalouksissa
- Eristys ja ikkunat: Parannetaan seinien, kattojen ja lattioiden eristystä ja vaihdetaan ikkunat energiatehokkuuden parantamiseksi.

Lisäksi seuraavat keinot ovat keskeisiä ja kustannustehokkaita:

- Syväkorjaukset: Toteutetaan kattavia peruskorjauksia, joilla parannetaan merkittävästi rakennusten energiatehokkuutta.
- Älykkäät mittarit: Asennetaan älykkäitä mittareita energiankäytön seuraamiseksi ja optimoimiseksi.

Kotitalouksien tukeminen lämpöpumppuihin investoimiseksi ei tue energiankulutuksen ja kulutuspiikkien vähentämistä emmekä siksi kannata sen sisällyttämistä suunnitelmaan.

k) Alueellisten perusparannusten edistäminen

Tuemme suunnitelmaan ehdotettuja alueellisten ryhmäkorjausten edistämiseen liittyviä kirjauksia.

q) Modulaaristen ja teollisten ratkaisujen korjausrakentamiseen

Ehdotamme, että suunnitelmaan lisätään julkisivukorjaamisen teolliset ratkaisut. Näitä ovat esimerkiksi Suomessa pitkälle kehitetyt ja testatut ratkaisut energiatehokkuuden parantamiseen, kuten eristerappausjärjestelmä, tuulettuva levyrappausjärjestelmä, tuulettuva levyjulkisivujärjestelmä ja tuulettuva ohutlevyjulkisivujärjestelmä.

Osa 7. Kansallinen kehityspolku asuinrakennuskannan asteittaiselle perusparannukselle

Suunnitelman tiedonkeruu ja dokumentointi tulisi toteuttaa siten, että suunnitelmassa ilmoitettavien tietojen perusteella voidaan seurata suunniteltujen

Kaupunginhallitus

Päätöspäivämäärä 27.10.2025 § 328

välitavoitteiden toteutumista läpinäkyvästi. Seurannassa tulisi ottaa huomioon EPBD Guidancen edellytys koko rakennuskannan energiankulutuksen seuraamisesta.

Ehdotamme, että energiatehokkuus asetetaan etusijalle asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Valmistelijat toimittavat lausunnon otakantaa.fi-palvelun kautta Motivalle 31.10.2025 mennessä.