

Rakentamislupa kiinteistölle 635-424-5-10, Onkkaalantie 69 – koko rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen kuntosali- ja liikuntakäyttöön

RYJA 08.10.2026 § 98
328/10.03.00.13/2026

Rakentamislupahakemus LP-635-2026-00158 koskee osoitteessa Onkkaalantie 69 sijaitsevan 812 m²:n liikerakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista kokonaisuudessaan kuntosali- ja liikuntakäyttöön sekä siihen liittyviä sisätilojen muutostöitä. Kuntosali on suunniteltu enintään 50 henkilön samanaikaiseen käyttöön. Hakemukseen sisältyy myös rakentamislain 59 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen liikkumis- ja toimimisesteiselle henkilölle soveltuvan peseytymismahdollisuuden toteuttamisesta.

Rakentamislain 37 §:n mukaan energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos parantaminen on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Energiatehokkuuden vähimmäisvaatimusten täytyminen on osoitettava laskelmilla.

Ympäristöministeriön asetuksen 4/13 8 §:n mukaan luvanvaraiseen rakennushankkeeseen ryhtyvän on valittava energiatehokkuuden parantamisen osoittamiseksi jokin asetuksessa säädetyistä vaihtoehdoista: rakennusosakohtaiset vaatimukset, rakennuksen standardikäyttöön perustuvan energiankulutuksen vaatimustaso tai rakennuksen standardikäyttöön perustuvan kokonaisenergiankulutuksen eli E-luvun vaatimustaso. Hakija on tässä hankkeessa valinnut E-lukuvaihtoehdon.

Ympäristöministeriön asetuksen 2/17 1 a §:n mukaan taloudellisesti toteutettavalla energiatehokkuutta parantavalla ratkaisulla tarkoitetaan tarkastelun perusteella kustannustehokkaasti toteutettavissa olevaa ratkaisua. Muussa kuin asuinrakennuksessa taloudellisen tarkastelun tarkastelujaksona käytetään 20 vuotta, jollei tarkasteltavan rakennusosan tai järjestelmän tai sen osan normaali elinkaari ole tätä lyhyempi.

Energiatehokkuuden parantamista koskevan sääntelyn esitöiden (HE 139/2022 vp) mukaan taloudellisessa tarkastelussa käytetään soveltuvin osin samoja muuttujia kuin kansallisten vaatimustasojen yleisessä arvioinnissa käytettävässä kustannusoptimaalisuuslaskennassa.

Hakijan viimeisimmässä lähtötilanteen laskelmassa E-luku on 178 kWhE/(m²a), jolloin asetuksen mukainen vaatimustaso on 142,4 kWhE/(m²a). Parannetun tilanteen laskelmassa 60 prosentin lämmöntalteenotolla E-luku on 124 kWhE/(m²a). Hakijan oma laskenta osoittaa siten, että asetuksen mukainen energiatehokkuuden vaatimustaso on laskennallisesti saavutettavissa.

Hakijan parannetun tilanteen laskelmassa käytetty 60 prosentin lämmöntalteenotto on hakijan itsensä valitsema tapa osoittaa energiatehokkuuden vaatimustason saavuttaminen. Rakennusvalvonta ei ole edellyttänyt juuri tämän teknisen ratkaisun toteuttamista. Hakemusaineistossa ei myöskään ole osoitettu, että 60 prosentin lämmöntalteenotto olisi ainoa tapa saavuttaa asetuksen mukainen vaatimustaso tai ettei vaatimustasoa voitaisi saavuttaa muilla energiatehokkuutta parantavilla toimenpiteillä tai niiden yhdistelmillä.

Hakija ei esitä energiatehokkuutta parantavaa toimenpidettä toteutettavaksi, vaan vetoaa muun ohella parantamisen taloudelliseen toteuttamiskelvottomuuteen.

Rakennusvalvonta on pyytänyt hakijaa toimittamaan energiatehokkuutta parantavaa ratkaisua koskevan eritellyn kustannusarvion, energiansäästölaskelman ja 20 vuoden kustannustehokkuustarkastelun. Hakija on täydentänyt aineistoa, mutta varsinaista 20 vuoden kustannustehokkuustarkastelua ei ole toimitettu. Hakemusaineistossa ei siten ole laskelmaa, jonka perusteella energiatehokkuutta parantava ratkaisu voitaisiin todeta taloudellisesti toteuttamiskelvottomaksi.

Hakijan viimeisimmässä energiatalouden yhteenvedossa laskennalliseksi ostoenergian kustannussäästökseksi on esitetty 8 079 euroa vuodessa. Tällä hakijan omalla säästöarvolla laskettu 20 vuoden nimellinen säästö ilman diskonttausta olisi 161 580 euroa. Hakijan ilmoittama investointikustannus on noin 100 000 euroa. Jo hakijan esittämät luvut osoittavat siten, ettei investoinnin taloudellista toteuttamiskelvottomuutta voida päätellä pelkästään investoinnin suuruudesta suhteessa vuotuisen energiansäästöön.

Hakijan toisessa selvityksessä vuotuiseksi säästökseksi on arvioitu enintään noin 7 000 euroa ja 20 vuoden säästökseksi noin 140 000 euroa. Noin 7 000 euron säästöarvion muodostumista ei kuitenkaan ole osoitettu laskelmalla. Myöskään vuotuisen säästöarvon kertominen 20 vuodella ei sellaisenaan muodosta kustannustehokkuustarkastelua, koska tarkastelussa tulee ottaa johdonmukaisesti huomioon investointi, energiansäästö ja sen ajallinen kehitys sekä tarkastelun kannalta merkitykselliset käyttö-, ylläpito-, uusimis- ja muut elinkaarikustannukset sekä rahan aika-arvo.

Hakija on lisäksi esittänyt selvitystä investointiin tarvittavan lainarahoituksen saatavuudesta, laina-ajasta ja korkokuluista. Nämä seikat kuvaavat investoinnin rahoittamista ja hakijan kassavirtaa, mutta eivät sellaisinaan osoita energiatehokkuusratkaisua rakentamislain 37 §:ssä tarkoitetulla tavalla taloudellisesti toteuttamiskelvottomaksi. Taloudellinen toteuttamiskelpoisuus arvioidaan energiatehokkuusratkaisun kustannustehokkuuden perusteella, eikä ratkaisevaa ole yksin se, millä laina-ajalla tai millä ehdoilla hakija pystyy investoinnin rahoittamaan.

Rakennusvalvonnan tehtävänä ei ole laatia hakijan puolesta puuttuvaa taloudellista laskelmaa tai valita siinä käytettäviä lähtöoletuksia. Hakijalle on yksilöity tarvittava selvitys ja varattu mahdollisuus sen toimittamiseen.

Koska hakija ei esitä energiatehokkuutta parantavaa toimenpidettä toteutettavaksi eikä ole osoittanut energiatehokkuuden parantamisen olevan teknisesti, toiminnallisesti tai taloudellisesti toteuttamiskelvotonta, rakentamislain 37 §:n mukaisen olennaisen teknisen vaatimuksen täyttymistä ei ole osoitettu. Rakentamislain 48 §:n mukaiset rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset eivät siten täyty.

Koska rakentamislupahakemus esitetään hylättäväksi energiatehokkuutta koskevan lupaedellytyksen puuttumisen vuoksi, hakemukseen sisältyvää rakentamislain 59 §:n mukaista vähäistä poikkeamista ei ole tarpeen ratkaista erikseen.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 28 §

Valmistelija

Arttu Jokinen, johtava rakennustarkastaja
p. 040 546 0314, arttu.jokinen@palkane.fi

Esitys

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen

Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää hyväksyä liitteenä olevan päätösesityksen, jossa esitetään rakentamislupahakemuksen LP-635-2026-00158 hylkäämistä.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa lisäksi, ettei kielteinen päätös estä uuden rakentamislupahakemuksen jättämistä.

Jaosto kannustaa hakijaa selvittämään hankkeen suunnittelijoiden kanssa sellaiset toteuttamisratkaisut, joilla rakentamisluvan edellytykset voidaan täyttää. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pääpiirustusten sekä energia- ja kustannuslaskelmien oikeellisuuteen, yksityiskohtaisuuteen ja keskinäiseen johdonmukaisuuteen.

Energiatehokkuuden osalta jaosto suosittaa selvittämään, voidaanko vaadittu parannus saavuttaa pienemmillä ja kohdennetummilla toimenpiteillä. Hakijan esittämän lähtötilanteen E-luku on 178, jolloin valitun laskentavaihtoehdon mukainen vähimmäisvaatimustaso on 142,4. Hakijan esittämä parannettu E-luku 124 alittaa tämän tason selvästi.

Rakentamislain 37 §:n mukaisesti energiatehokkuutta tulee tosiasiallisesti parantaa, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Mikäli parantamistoimenpiteitä ei esitetä toteutettavaksi, niiden toteuttamiskelvottomuus tulee osoittaa riittävillä selvityksillä. Selvityksistä tulee ilmetä, millä toimenpiteillä vähimmäisvaatimus voidaan saavuttaa ja miksi niiden toteuttaminen ei ole mahdollista tai taloudellisesti kannattavaa. Taloudellinen arvio tulee perustaa kyseisten toimenpiteiden kustannuksiin, saavutettavaan energiansäästöön sekä 20 vuoden kustannustehokkuustarkasteluun.

Esteettömyyden osalta jaosto suosittaa ensisijaisesti suunnittelemaan vaatimukset täyttävän esteettömän peseytymismahdollisuuden. Mikäli tästä edelleen haetaan vähäistä poikkeamista, poikkeamiselle tulee esittää rakentamislain 57 ja 59 §:n mukainen erityinen syy sekä yksilöidyt, rakennuksen ominaisuuksiin ja suunniteltuun toimintaan perustuvat selvitykset. Tässä hakemuksessa esitettyjä yleisluonteisia perusteita ei voida pitää riittävinä. Lisäksi tulee osoittaa, ettei poikkeaminen vaaranna rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten täyttymistä.

Mahdollinen uusi hakemus käsitellään ja ratkaistaan sen yhteydessä toimitettavien suunnitelmien ja selvitysten perusteella.