



Sähköautojen lataus taloyhtiöissä

Päätöksenteko

Jaakko Ketomäki

Kolme asiaa

Suunnitelmallisuus ja ennakointi

Latauksen järjestämisessä taloyhtiön kannattaa katsoa tulevaisuuteen ja miettiä tarpeita ja toteutuksia myös pidemmällä aikajänteellä

Osakkaiden yhdenvertaisuus

Taloyhtiön osakkaiden yhdenvertainen kohtelu on latauspisteiden rakentamishankkeiden kulmakivi

Taloyhtiössä päätetään yhdessä

Muutostyöt vaativat taloyhtiön luvan. Asioita kannattaa miettiä yhdessä ja sopia taloyhtiön käytännöistä.

Alkutilanne

Ennen kuin tehdään mitään, on selvitettävä latauksen tarve ja toteuttamisen mahdollisuudet

- Kiinnostuksen määrä latauspaikkoja kohtaan (kysely)
- Autopaikkojen nykytilanne ja omistusmuoto
- Kiinteistön sähköjärjestelmän tilanne

Kartoituksia tekevät esim. sähköyhtiöt ja muut latausjärjestelmiä toteuttavat tahot

- Verkossa tehtävä selvitys – hyvä aivan alkuvaiheen kartoitukseen
- Yleensä käynti kohteessa on suositeltava

Kiinnostus sähköauton lataamiseen

Kysely taloyhtiössä

- Verkosta voi löytää valmiita kyselypohjia / työkaluja

Sähköjärjestelmän kunto ja tarvittavat uudistukset

Missä kunnossa rakennuksen sähköverkko on ja mikä on sen kapasiteetti?

Voidaanko alkuvaiheessa edetä kevyemmin esim. asukkaiden muutostöillä?

Palveleeko mahdollinen sähköjärjestelmän uudistaminen taloyhtiötä laajemminkin?

Latauspistelaki ja sen vaikutus

Mm. Latauspisteitä ja niiden toteuttamista sääntelevä laki (Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio ja ohjausjärjestelmillä, 733/2020)

- Taustalla mm. EU:n rakennusten energiatehokkuutta sääntelevän direktiivin muutos (EU) 2018/844 (EPBD)

Asuinrakennuksissa, joiden yhteydessä > 4 autopaikkaa

Sovelletaan rakennusluvan alaisiin laajamittaisiin korjaushankkeisiin. Asuinrakennusten osalta velvoite koskee latauspistevalmiuden (kaapelireittien) toteuttamista laajamittaisen korjauksen yhteydessä

Latauspistelaki 6 §:

”Sellaisen laajamittaisen korjauksen kohteena olevan asuinrakennuksen yhteyteen, jossa on enemmän kuin neljä pysäköintipaikkaa, on asennettava latauspistevalmius siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste.”

Yhtiöhallintaiset autopaikat

Hankkeen tyyppi	Päätöksenteko	Rakentaminen	Huolto- ja ylläpito	Sähkö
Taloyhtiön hanke , kaikki autopaikat muutetaan latauspisteiksi	Yksinkertainen enemmistö	Kaikki vastikeperusteisesti	Kaikki vastikeperusteisesti	Käyttäjä kulutuksen mukaan
Taloyhtiön hanke , osa autopaikoista varustetaan latauspisteellä. Esim. sähköjärjestelmän nykyisen kapasiteetin sallima määrä	Yksinkertainen enemmistö	Kaikki vastikeperusteisesti	Kaikki vastikeperusteisesti	Käyttäjä kulutuksen mukaan
Osakasvähemmistön hanke , autopaikoista muutetaan se määrä kuin maksuhalukkaita osakkaita on	2/3 enemmistö	Hankkeeseen suostuvat osakkaat vastikkeissa	Sovittava, mikäli halutaan osakasvähemmistön vastaavan	Käyttäjä kulutuksen mukaan
Osakkaan oma muutoshanke , latauslaitteet muutostyön teettäjille	Vaaditaan taloyhtiön lupa. Ensimmäinen yhtiökokouksessa, myöhempiin voidaan valtuuttaa hallitus.	Hankkeen toteuttaja suoraan urakoitsijalle	Suositteluaan sovittavan, mikäli halutaan osakkaiden vastuulle	Käyttäjä kulutuksen mukaan

[Ohje sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi, Kiinteistöliitto](#)

Osakashallintaiset autopaikat

Hankkeen tyyppi	Päätöksenteko	Rakentaminen	Huolto- ja ylläpito	Sähkö
Taloyhtiön hanke , jos kaikki osakkeet tuottavat oikeuden myös autopaikkaan	Yksinkertainen enemmistö.	Kaikki vastikeperusteisesti	Kaikki vastikeperusteisesti	Käyttäjä kulutuksen mukaan
Taloyhtiön hanke , autopaikka kuuluu vain osaan huoneistoista tai paikat erillisinä osakkaina	Tuplaenemmistö	Autopaikkaosakkaat	Suosittelaa määrättäväksi yhtiöjärjestyksessä osakkaan vastuulle	Käyttäjä kulutuksen mukaan
Osakasvähemmistön hanke , autopaikoista muutetaan se määrä kuin maksuhalukkaita osakkaita on	2/3 enemmistö	Hankkeeseen suostuvat osakkaat vastikkeissa	Suosittelaa määrättäväksi yhtiöjärjestyksessä osakkaan vastuulle	Käyttäjä kulutuksen mukaan
Osakkaan oma muutoshanke	Vaaditaan taloyhtiön lupa. Ensimmäinen yhtiökokouksessa, myöhempiin voidaan valtuuttaa hallitus	Hankkeen toteuttaja suoraan urakoitsijalle	Suosittelaa sovittavan, mikäli halutaan osakkaan vastaavan.	Käyttäjä kulutuksen mukaan

Taloyhtiöitä on monenlaisia

Erillistaloyhtiö – melkein kuin omakotitalot

Rivitalo – lataus voi olla mahdollista kunkin osakkaan oman mittarin takaa

Keskisuuri tai suuri kerrostaloyhtiö – latausjärjestely vaatii jo miettimistä

Usean taloyhtiön pysäköintihalli – tämä vaatii jo paljon miettimistä

Lataustavat

Hidaslataus - tyypillisesti alle 2 kW teholla, tavallisen kaltaisesta pistorasiasta

Peruslataus - tyypillisesti 3,3-22 kW teholla, Type 2 (tai Type 1) pistokkeella

Pikalataus - tasavirta, tyypillisesti 22-150 kW teholla, julkisin latauspisteisiin

Peruslataus 11 kW

11 kW tehoa saadaan 3 x 16 A sähkösyötöstä

Tavalliselle kotikäyttäjälle hyvin riittävä

Latauspisteiden rakentamisen yhteydessä kaapelointi on hyvä mitoittaa vähintään 11 kW tehoa silmälläpitäen. Kustannusten lisäys kaapelien suuremmastakaan kapasiteetista ei ole merkittävä.

Tällä teholla auto lataantuu tyhjästä täyteen muutamassa tunnissa

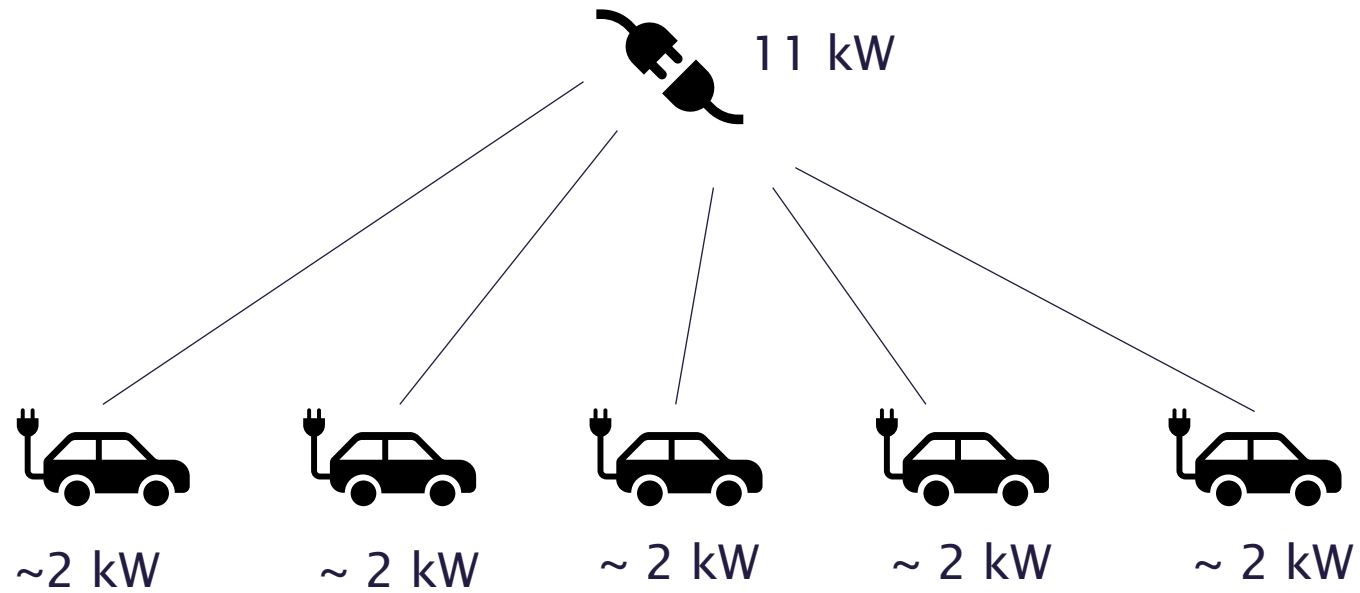
Huomioita toteutusta valittaessa

Vaiheittainen eteneminen mahdollista, mutta syytä miettiä polkua valmiiksi jo pidemmälle (mm. laajennettavuus)

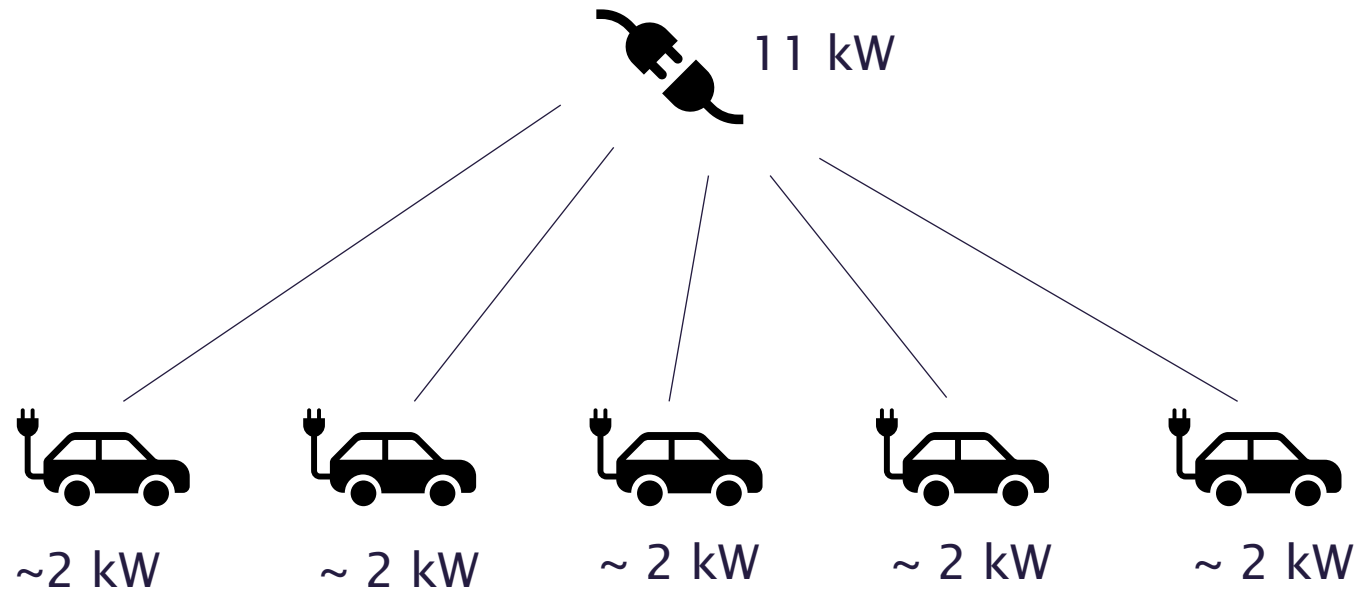
Myös ilman kokonaispalvelun hankkimista joutuu joku hoitamaan laskutuksen jne.

Lähes kaikilla toimijoilla **dynaamisia kuormanhallintaratkaisuja**, ”tyhmä” toteutus voi johtaa suurempiin kokonaiskustannuksiin.

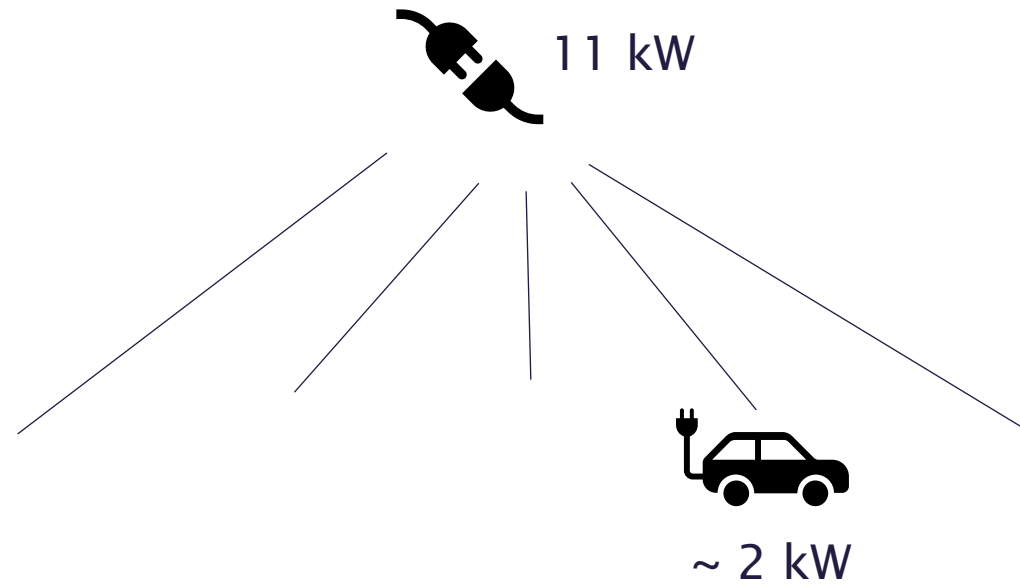
Lataus ilman kuormanhallintaa 1/3



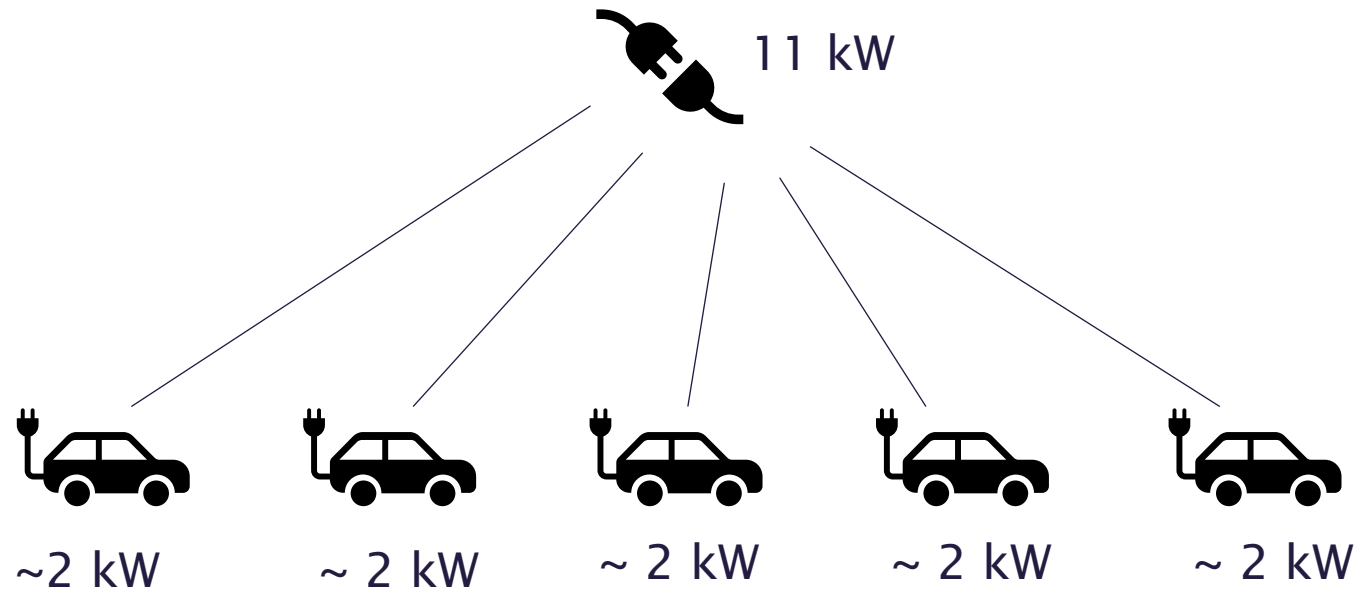
Lataus ilman kuormanhallintaa 2/3



Lataus ilman kuormanhallintaa 3/3



Dynaaminen kuormanhallinta



Kiitos



@MotivaOy



www.motiva.fi