

5.5.2025

Ympäristöministeriö
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/24308/2024

LAUSUNTO LUONNOSESTA VALTIONEUVOSTON ASETUKSEKSI UUDEN RAKENNUKSEN HIILIJALANJÄLJEN RAJA-ARVOISTA

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osaakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 33 700 asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 25 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Asetusluonnoksessa ehdotetaan säädettäväksi uusien rakennusten hiilijalanjäljen raja-arvoista eri käyttötarkoituksiluokille, kuten esimerkiksi rivitaloille, asuinkerrostaloille, toimistorakennuksille ja liikerakennuksille. Hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen osoitetaan ilmastoselvityksellä loppukatselmuksessa. Raja-arvo koskee vain uusia rakennuksia, ei korjaus- ja muutostöitä tai laajennuksia.

Soveltamisala

Ehdotamme pohdittavaksi, että rakennukselle laskettaisiin vain yksi hiilijalanjälki, ja vaadittava raja-arvo määritettäisiin esimerkiksi lämmitetyn nettoalan avulla laskettuna painotettuna keskiarvona, jos rakennuksessa on useampi käyttötarkoitukseluokka. Vähintäänkin 1 §:n 2 momenttia tulisi muuttaa siten, että alle 10 % pinta-alasta olevia tiloja ei lasketa erikseen, vaan ne sisältyvät rakennuksen pääkäyttötarkoitukseen. Ehdotamme myös tarkasteltavaksi, että lähtökohtaisesti hiilijalanjäljen laskennassa huomioidaan vain lämmitetyn nettoalan tilat. Tämä vastaisi tällöin energiatodistuksen laskentaa ja hiilijalanjäljen yksikköä.

Kiinteistöliitto ehdottaa, että perustelumuiistiossa tarkennetaan rivitalojen määritelmää, jotta erillis- ja paritalot eivät virheellisen tulkinnan seurauksena kuuluisi vaatimusten piiriin. Aina välillä törmäämme tilanteisiin, joissa erillis- ja paritaloista koostuva taloyhtiö mielletään rivitaloyhtiöksi.

5.5.2025

Raja-arvot 2026-2027

Kiinteistöliitto kannattaa luonnoksen esitystä ensimmäisiksi hiilijalanjäljen raja-arvoiksi 2 §:n mukaisille uudisrakennuksille. Katsomme, että tämä täyttää hyvin eduskunnan ympäristövaliokunnan mietinnön (YmVM 15/2024 vp) ja talousvaliokunnan mietinnön (TaVL 27/2024 vp) vaatimukset siitä, että raja-arvot asetetaan ensi vaiheessa riittävän maltilliselle, sujuvan siirtymän mahdollistavalle tasolle.

Esitetyt raja-arvot mahdollistavat käytännön kokemusten keräämisen raja-arvoista ja myös mahdollisuuden kehittää käytönaikaisen energiankulutuksen päästöjen laskentaa.

Raja-arvot 2028

Asetusluonnoksessa ehdotetaan kiristettävän hiilijalanjäljen raja-arvoja vuoden 2028 alusta lähtien. Koska ilmastaselvitys ja hiilijalanjälkilaskelma toimitetaan loppukatselmuksessa, vasta vuonna 2027 aletaan näkemään, kuinka helppoa tai vaikeaa kohteiden on ollut täyttää vuosien 2026-2027 raja-arvovaatimukset.

Ympäristövaliokunta ja talousvaliokunta ovat edellyttäneet, että raja-arvojen perustana on mahdollisimman kattava tietopohja. Kiinteistöliiton mielestä asetusluonnos ei ota huomioon tätä valiokuntien näkemystä, koska vuosien 2026-2027 kokemuksia ei voida käytännössä hyödyntää.

Esitämme, että 3 §:n soveltaminen tapahtuisi vuoden 2029 alusta alkaen, ja sitä ennen arvioitaisiin käytännön kokemusten avulla nyt esitettyjen 3§:n raja-arvojen sopivuus.

Haluamme muistuttaa, että raja-arvoehdotusten taustalla oleva laskentadata ei ole kattava. OneClick LCA:n selvityksessä on yhdistetty erillisiä tietoaineistoja, jolloin selvityksessä ei ole aidosti laskettu rakennusten hiilijalanjälkiä. Käytönajan energiankulutus perustuu energiatodistusrekisteristä laskettuun uudisrakennusten keskiarvotietoon, eli selvityksen tarkastelut eivät vastaa todellisia rakennuksia. Näin ollen selvityksen esittämiä hiilijalanjäljen vaihteluvälejä uudisrakennuksille ei voida pitää luotettavana.

Lisäksi on huomioitava, että muu laskentadata pohjautuu hankkeisiin, joissa on erityisesti haluttu panostaa hiilijalanjälkilaskentaan, joten se ei välttämättä kuvaa Suomen todellista uudisrakentamisen nykytilaa.

Eduskunta on myös todennut, että kaukolämmön paikallisten kasvihuonekaasupäästöjen skenaariolaskentamenetelmät tulisi ottaa viipymättä tarkasteluun hiilijalanjäljen laskennassa. Tämä työ olisi helpompaa toteuttaa, jos 3 §:n soveltamista lykättäisiin vuodella.

Käytönajan energian päästöjen laskennassa valtakunnallisten keskiarvojen käyttö kohtelee kaltoin erityisesti vähäpäästöistä kaukolämpöä. Tämä voi tarkoittaa,

5.5.2025

että raja-arvo-ohjaus ei välttämättä ohjaa käyttämään vähähiilisiä rakennusmateriaaleja, vaan keskeistä on lämmitystapavalinta, joka pohjautuisi karkeisiin koko Suomen vuositason keskiarvoihin. Näin saadaan aikaan vain laskennallisia parannuksia ilman todellisia päästövähennyksiä.

Hiilijalanjälkilaskennan käytönajan energian päästöjen laskennan taustalla on PEIKKO-hankkeen WEM-skenaario, joka tietojemme mukaan arvioi kaukolämmön ja sähkön päästöt pitkällä aikavälillä liian suuriksi. Tämä on erityisen hankalaa kaukolämmön kilpailutilanteen kannalta.

Konservatiivisen WEM-skenaarion sijaan tulisi käyttää PEIKKO-hankkeen poliittiset tavoitteet sisältävää WAM-skenaariota. Käsittääksemme Tanskassa otetaan huomioon myös tavoitteelliset toimet, joista ei ole varsinaisia investointipäätöksiä.

Erityistilanteiden huomioon ottaminen

Asetusehdotuksessa ei mainita rakentamislain 38 a§ 3 momentin mukaisia erityistilanteita, koska esityksen mukaan alkuvaiheen raja-arvot ovat helppo saavuttaa. Esimerkiksi kaavan vaatimukset voivat nostaa päästöjä, koska julkisivun, ääneneristävyyden tai rakennuksen massoittelemisen takia tarvitaan erilaisia ratkaisuja. Toiminnallisten ominaisuuksien huomioiminen tulisi olla mahdollista, jotta uudisrakentamisen elinkaarenaikaista laatua ei heikennetä pyrittäessä täyttämään hiilijalanjäljen raja-arvoa. Näin ollen asetuksella tulisi antaa mahdollisuus tietyissä erityistilanteissa ylittää raja-arvo.

Muut huomiot

Kiinteistöliitto haluaa kiittää siitä, että asetusluonnoksen rinnalle on laadittu varsin kattava perustelumuuha selkeine lähdeviittauksineen. Haluamme kuitenkin tuoda esiin erityisesti ympäristövaikutusten arvioinnin osalta, että OneClick LCA:n selvityksessä esitetyt päästöjen kokonaisvaikutukset ovat hyvin karkeita ja siten epävarmoja. Haluamme myös muistuttaa, että OneClick LCA:n selvityksessä erillisten laskenta-aineistojen yhdistäminen aiheuttaa sen, että arvio siitä, kuinka suureen osuuteen uudisrakentamista raja-arvo-ohjaus vaikuttaisi, on erittäin epävarma.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Petri Pyly

johtava asiantuntija
(ilmasto ja energia)