

Asia: VN/819/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntopalaute lyhyt vuokrausta koskeviin säännöksiin

Luonnonsuojeluliitto pitää tärkeänä laissa olevaa mahdollisuutta säädellä ns. lyhyt vuokrausta. On ymmärrettävää, että asiaan liittyy suuria intresseihin liittyviä erimielisyyksiä, eikä siitä voi saada kaikkien tahojen kanssa yksimielisyyttä. Mutta kokonaisuuden kannalta on tarpeellista ja järkevää johonkin raja pistää.

Mahdollisuus säädellä lyhyt vuokrausta on perusteltu ja tarpeellinen myös alueidenkäytön suunnittelun ja kaavoitusjärjestelmän kokonaisuuden kannalta.

Huomattakoon, että mahdollisia lyhyt vuokrauksen rajoituksia ei voi jättää vain asunto-osakeyhtiöiden varaan. Niiden säännöissä voi olla yksimielisyyden vaatimus. Silloin rajoituksia ei voi useinkaan saada aikaan vaikka ne olisivat taloyhtiön enemmistölle tärkeitä.

Tulisiko lyhyt vuokrauksessa vapaa-ajanasuntoihin (mökkeihin) soveltua eri säännökset kuin vakituksessa asuinkäytössä oleviin asuinrakennuksiin ja asuntoihin?

Olisi selvintä, että mökkeihin sovellettaisiin samoja sääntöjä kuin asuntoihin, mutta tämä asia on meille toissijainen.

Lausuntopalaute rakennusten energiatehokkuutta koskeviin säännöksiin

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi ehdotetaan muutoksia rakentamislakiin uudelleen laaditun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) ja uusiutuvan energian direktiivin (RED III) perusteella. Keskeisiä muutoksia ovat muun muassa päästöttömän rakennuksen määritelmä, uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus, sekä aurinkoenergian optimointi. Paljon rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kansallisesta toimeenpanosta riippuu yhä valmistelussa olevista asetuksista.

Energiatehokkuuden vaatimuksia tulisi huomattavasti kiristää kansallisella tasolla, koska Suomessa merkittävä osa olemassaolevista ja uusista rakennuksista saavuttaa jo nyt energiatehokkuuden minimivaatimukset. Siten ehdotetuilla EPBD:n toimeenpanon velvoittamilla muutoksilla ei juurikaan ole ohjaavaa vaikutusta ilmaston kannalta. Jotta toimeenpanolla olisi ohjaava vaikutus, tulisi Suomen pyrkiä ylittämään komission asettamat minimivaatimukset, sekä keskittyä parantamaan heikoimman energiatehokkuuden omaavan, vanhan rakennuskannan huoltamiseen. Kokonaisuudessaan rakennusten energiatehokkuuden edistämisessä tulisi keskittyä kokonaisvaltaisesti energian kokonaiskulutuksen vähentämiseen.

Luonnonsuojeluliitto huomauttaa, että esityksen 37§ 1 momentti ei ole linjassa EPBD:n vaatimusten kanssa. Momentissa todetaan, että energiatehokkuuden laskennassa huomioidaan ainoastaan ”energian käytön päästöt.” EPBD kuitenkin edellyttää GWP:n, eli koko rakennuksen elinkaarenaikaisten päästöjen, huomioimisen. Esitystä tulisi tältä osin tarkentaa.

Päästöttömän rakennuksen määritelmä:

Kuten muistiossa todetaan, uuden EPBD:n mukaan rakennusten energiatehokkuuden parantamisen lisäksi nyt tavoitellaan myös päästöttömän rakennuskannan saavuttamista viimeistään vuonna 2050. Luonnonsuojeluliiton näkökulmasta tavoite on tärkeä, ja Suomen tulisi kansallisesti varmistaa selkeä polku päästöttömään rakennuskantaan.

Luonnoksen §11a määrittelee päästöttömän rakennuksen ”Päästöttömällä rakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus” ja ”jonka energiantarve on olematon tai erittäin alhainen, joka ei aiheuta fossiilisten polttoaineiden hiilidioksidipäästöjä paikan päällä ja joka aiheuttaa olemattoman tai hyvin alhaisen määrän käytöstä syntyviä kasvihuonekaasupäästöjä.”

Luonnonsuojeluliitto huomauttaa, että päästöttömän rakennuksen primäärienergian kokonaiskulutuksen enimmäismäärä tulisi määritellä asetustekstissä selkeästi. Luonnonsuojeluliitto huomauttaa, että EPBD:n mukaan päästöttömän rakennuksen energiantarpeen enimmäiskynnysarvon on oltava vähintään 10 prosenttia alhaisempi kuin primäärienergian kokonaiskäytön kynnyksarvo, joka on vahvistettu jäsenvaltion tasolla lähes nollaenergiarakennuksille 28 päivänä toukokuuta 2024. Perusteluissa olisi hyvä todeta, että päästöttömien uudisrakennusten ja perusparannettavien rakennusten kynnyksarvot voidaan määritellä erikseen EPBD:n artikla 11:n mukaisesti.

Muistiossa todetaan, että päästöttömän rakennuksen ja lähes nollaenergiarakennuksen erot eivät ole suuria eivätkä ne aiheuta merkittäviä kustannuksia rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Luonnonsuojeluliitto huomauttaa, että ilmastovaikutusten näkökulmasta energiantarpeen enimmäiskynnysarvon tulisi olla komission asettamia minimivaatimuksia tiukempi. Jos päästöttömän

rakennuksen määritelmä ei nykyisellään ohjaa muutoksiin energiatehokkuuden osalta, tulisi määritelmää kansallisella tasolla kiristää.

Ennen velvoitteiden voimaantuloa päästöttömiä rakennuksia voisi rakentaa vapaaehtoisesti, ja Luonnonsuojeluliitto kannustaa kehittämään ohjauskeinoja ja kannusteita tukemaan tätä.

Päästöttömän rakennuksen määritelmä kattaa myös vaatimuksia rakennuksen primäärienergian vuotuisen kokonaiskäytön kattamisesta ja siihen käytettävistä energianlähteistä. Luonnonsuojeluliitto huomauttaa, että päästöttömän rakennuksen uusiutuvan ja päästöttömän energian määritelmässä tulee varmistaa uusiutuvien energianlähteiden ensisijaisuus. Tehokkaan kaukolämmön- ja jäähdytyksen ostoenergiaan ei tulisi nojata, sillä direktiivin (EU) 2023/1791 26 artiklan 1 kohdan 'tehokkaan' järjestelmän määritelmä mahdollistaa 50% fossiilisiin polttoaineisiin nojaamisen vuoteen 2040 asti. Määritelmä edellyttää ainoastaan uusiutuvan energian tai hukkalämmön käyttöä vasta 2050 alkaen, ja mahdollistaisi siten fossiilisten energianlähteiden käytön tähän asti. Säädösten muotoilussa tulisi selkeästi ilmaista uusiutuvan energian ensisijaisuus.

Taloudellinen toteutettavuus:

Luonnoksessa on useassa kohdassa todettu, että energiatehokkuusvaatimukset koskevat vain tapauksia, joissa ne ovat teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Luonnonsuojeluliitto huomauttaa, että myös muistiossa on todettu energiatehokkuusvaatimusten olevan pieniä, eivätkä päivitetyt vaatimukset vaikuttaisi merkittävästi rakentamisen kustannuksiin. Tilanteissa, joissa energiatehokkuuden parantaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa, tulisi etsiä tapoja tukea muutoksia, esimerkiksi energiaremonttitukien kautta. Kuten myös muistiossa todetaan, usein energiatehokkuus parantuu vaihdettaessa vanhoja rakennusosia uusiin ja energiatehokkuuden parantamisen kustannukset maksaa itsensä takaisin pienentyneinä käyttökustannuksina.

Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus:

RED III -direktiivistä johtuva muutos rakentamislain 14 §:ään nostaa vaatimuksen uusiutuvan energian käytöstä rakennuksista 38 prosentista 52 prosenttiin. Muistiossa todetaan, että muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia uusiutuvan energian osuuden käyttöön rakennuksissa, sillä suurin osa uusista ja laajamittaisesti korjattavista rakennuksista täyttää tälläkin hetkellä kyseisen vaatimuksen. Tässä valossa Luonnonsuojeluliitto esittää, että uusiutuvan energian käyttövaatimusta kiristetään esitetystä tasosta, jotta sillä olisi ohjaava vaikutus.

Luonnonsuojeluliitto myös huomauttaa, että rakennusten energiankulutuksessa tulisi asettaa etusijalle aidosti uusiutuvat energianlähteet. Rakentamislain 14§ 3 momentissa määritellään

uusiutuva energia, johon luetaan tuuli- ja aurinkoenergian lisäksi muun muassa vesivoima ja biomassa. Luonnonsuojeluliitto huomauttaa, että sekä biomassan että vesivoiman käyttöön kytkeytyy merkittäviä luontohaittoja, eikä niitä siten tulisi sisällyttää pykälään. Biomassan polttoon liittyy myös merkittäviä ilmastohaittoja. Vaikka puun energiakäyttöä perustellaan sen uusiutuvuudella, Suomen ilmastopaneelin sekä Euroopan ympäristöakatemioiden mukaan metsäbiomassan energiakäyttö ei kuitenkaan ole hiilineutraalia. Puun polton seurauksena metsien ja maaperän hiilivarastot pienenevät verrattuna tilanteeseen, jossa metsäenergiaa ei tuotettaisi. Lisäksi siirtyminen fossiilisista polttoaineista metsäbioenergian käyttöön tai sen käytön lisääminen ei vähennä energiantuotannon päästöjä riittävän nopeasti.

Biomassan polttoon kannustava lainsäädäntö voi heikentää metsänieluja, mikä vuorostaan vaikeuttaisi ilmastolain mukaisen hiilineutraalisuuden saavuttamista vuoteen 2035 mennessä. Siksi Luonnonsuojeluliitto varauksella biomassan sisällyttämiseen osaksi pykälää.

Aurinkoenergia:

EPBD:n mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että kaikki uudet rakennukset suunnitellaan siten, että aurinkoenergian tuotantopotentiaali optimoidaan ja aurinkoteknologioiden asentaminen on mahdollista kustannustehokkaasti. Luonnonsuojeluliitto kannattaa aurinkoenergian edistämistä rakennusten yhteydessä. Aurinkopaneelien sijoittaminen jo rakennetuille alueille ja rakennusten katoille on luonnon monimuotoisuuden vaalimisen kannalta paras ratkaisu.

Rakentamislain 37 §:n mukaan energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Onko säännöksen soveltaminen syytä sitoa rakennushankkeen luvanvaraisuuteen?

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi ehdotetaan, että jatkossa energiatehokkuuden parantamisvaatimus ei riippuisi siitä, vaatiiko korjaus- tai muutostyö lupaa. Energiatehokkuuden parantaminen siis irrotettaisiin korjaamisen luvanvaraisuudesta, jolloin myös pienempien remonttien yhteydessä tulisi arvioida energiatehokkuuden parantamista. Tämä on luonnonsuojeluliiton näkökulmasta kannatettava muutos, ja sillä olisi positiivisia vaikutuksia rakennusten energiasäästöön ja rakennusten päästöihin.

Samalla tulee varmistaa, että energianeuvontaa ja energiaremonttien tukia edistetään pitkäjänteisesti, jotta kaikilla on mahdollisuus edistää energiatehokkuutta remonttien yhteydessä halutessaan. Kuten myös muistiossa todetaan, usein energiatehokkuus parantuu vaihdettaessa vanhoja rakennusosia uusiin ja energiatehokkuuden parantamisen kustannukset maksaa itsensä takaisin pienentyneinä käyttökustannuksina.

Lausuntopalaute rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksiin

Luonnonsuojeluliitto pitää tärkeänä ehdotusta rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksistä. Luonnonsuojeluliitto näkee, että perustelutekstissä tulisi tarkentaa, miten ”merkittävä vaatimustenvastaisuus” käytännössä määritellään. Luonnonsuojeluliitto pitää tärkeänä ehdotusta rakennustuoteasetuksen rikkomisen seuraamussäännöksistä. Kuten myös muistiossa todetaan, puolet maapallon raaka-aineista käytetään rakentamiseen ja 40 prosenttia lopullisesta energiankulutuksesta tapahtuu rakennusten käyttöiän aikana. Rakennustuotteisiin koko niiden elinkaaren aikana käytetyn hiilen osuus on 10–20 prosenttia rakennuksiin niiden elinkaaren aikana käytetystä hiilestä EU:ssa. Siten rakennustuoteasetuksella ja sen täytäntöönpanolla on merkittävä rooli rakennusmateriaalien kiertotalouden ja resurssitehokkuuden edistämässä.

Luonnonsuojeluliitto myös yhtyy huomioon siitä, että rakentamisessa käytettävien materiaalien ja tuotteiden luettelointi rakennuksen materiaaliselosteeseen ja sen ajantasainen ylläpito edistäisi rakennuksen asianmukaista huoltoa ja sitä kautta pidentää rakennuksen käyttöikää.

Rakennusten suunnitteleminen ja rakentaminen käyttöiältään pitkäksi vähentäisi rakennusten purkamisen tarvetta ja uudisrakentamisen tarvetta, mikä vaikuttaisi kasvihuonekaasupäästöjä alentavasti. Korjausrakentamisen osalta merkittävä päästövähennyspotentiaali sisältyy siihen, kuinka peruskorjauksilla ja käyttötarkoitusten muutoksilla voidaan jatkaa nykyisin olemassa olevien rakennusten elinkaarta.

Lausuntopalaute suunnittelutehtävän kelpoisuuksia koskevaan siirtymäsäännökseen

-

Muu lausuntopalaute

-

Sundström Edda
Suomen luonnonsuojeluliitto ry