

Lausunto

19.03.2025

Asia: VN/24308/2024

## **Luonnos valtioneuvoston asetukseksi uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista**

Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA VALTIONEUVOSTON ASETUKSEKSI UUDEN RAKENNUKSEN  
HIILIJALANJÄLJEN RAJA-ARVOISTA

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 5.3.2025 DNRO VN/24308/2024

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista, ja lausuu pyydettyä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVA:n jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 133 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 330 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2025 yhteensä noin 4 800 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

## Lausunto

Asetusluonnoksessa säädettäisiin tarkemmin rakentamislain 38 a §:ssä tarkoitetuista uuden rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen käyttötarkoituksiluokittaisista raja-arvoista.

KOVA pitää hyvänä, että uudistuksessa edetään vaiheittain. Raja-arvot määritellään ensin vuosille 2026 ja 2027. Perustelumuiustiossa todetaan, ettei raja-arvoja olisi tarkoituksenmukaista asettaa sitovina pidemmälle aikavälille, sillä vielä ei ole riittävää tietopohjaa ja ennustaminen on vaikeaa eritoten energian vähähiilistymisen osalta. KOVA pitää perusteltuna, että asetusvalmistelussa on huomioitu ennustamisen vaikeus ja jätetty mahdollisuus huomioida niin hiilijalanjäljen laskemisessa kuin vähähiilisyttä tukevissa ratkaisuisa tapahtuva kehitys. Perustelumuiustion mukaan vuonna 2026 käyttöön otettavat raja-arvot edustaisivat käytännössä hyvin kevyttä askelta, eli pääosa rakennuksista alittaisivat ne ilman vähähiilisyystoimia. Vuoden 2028 alusta tehtäisiin kevyisiin raja-arvoihin maltillinen kiristys, jolla haetaan myös vaikuttavuutta. KOVA huomauttaa, että kun raja-arvot ovat perustelumuiustiossakin todetulla tavalla näin maltilliset, asetusluonnos olisi ollut hyvä saada lausuntokierrokselle jo aiemmin.

Huomioiden erittäin maltilliset raja-arvot, KOVA pitää myös perusteltuna, ettei tässä vaiheessa ole säädetty poikkeuksia myöskään rakentamislain 38 a §:n tarkoittamiin erityistilanteisiin. Rakentamislain säännöksen mukaan raja-arvoa annettaessa voidaan ottaa huomioon sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvon alittaminen on rakennukseen, sen käyttötarkoitukseen tai sijaintipaikkaan liittyvien ominaispiirteiden taikka 29 §:n mukaisten olennaisten teknisten vaatimusten teknisen ja toiminnallisen toteuttamisen vuoksi erityisen vaikeaa. Erityistilanteiden huomioimisella on tarkoitus välttää kohtuuttomia tilanteita ja sillä pyritään muun muassa varmistamaan, ettei raja-arvo-ohjaus johtaisi rakentamista ei-toivottuun suuntaan esimerkiksi heikentämällä rakennuksen pitkäikäisyyttä tai rakentamisen laatua. KOVA pitää perusteltuna, että

erityistilanteiden raja-arvoja tarkastellaan uudestaan siinä vaiheessa, kun raja-arvojen asettamista jälleen arvioidaan.

Asetusluonnoksen mukaan raja-arvoja sovellettaisiin 1.1.2026 alkaen vireille tuleviin rakentamislupahakemuksiin. Asetusluonnoksessa on myös määritelty, että rakennusluvan vireilletulo määrittäisi mitä raja-arvoa rakennukseen sovellettaisiin. KOVA pitää tätä erittäin tärkeänä raja-arvon alittamisen ja raja-arvon tavoitteen toteutumisen kannalta. Raja-arvon alittuminen todennetaan ilmastaselvityksellä vasta loppukatselmuksessa, mutta raja-arvo on huomioitava suunnitteluvaiheessa, jotta sen alittaminen voidaan varmistaa. Näin ollen suunnitteluvaiheessa on tiedettävä, mitä raja-arvoa rakennukseen sovelletaan. KOVA pitää hyvänä asetusluonnoksen selkeää voimaantulosäännöstä.

Helsingissä 19.3.2025,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Lakimies Vilma Pihlaja, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi

Parkkonen Jouni  
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry