



Rakentamisen lainsäädäntö

Nina Teirasvuo, Motiva Services Oy



Miksi rakentamista ohjataan lainsäädännöllä?

Kansalliset
tavoitteet

EU:n
tavoitteet

Terveellisyys

Turvallisuus

Uudisrakentaminen vs. korjausrakentaminen

- Uudisrakentaminen: lähes nollaenergiarakentaminen (NZEB)
- Korjausrakentaminen: kevennettyjä vaatimuksia
- Korjausrakentamista ohjataan: 4/13 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä
 - Koskee rakennus- tai toimenpideluvanvaraista korjaus- tai muutostyötä ja käyttötarkoituksen muutosta
 - Vaihtoehtoisia tapoja osoittaa energiatehokkuuden paraneminen: rakennusosakohtainen, energiankulutusvaatimus, E-lukuvaatimus
 - Teknisille järjestelmille vähimmäisvaatimuksia
- Rakentamismääräyskokoelma: lainsäädäntö, perustelumuiiot, ohjeet, yms.
 - [Rakentamismääräykset – ym.fi](#)



Rakentamislaki uudistuu

Rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025

- Sujuvoittaa rakentamista ja edistää päästövähennyksiä ja kiertotaloutta
- Maankäyttö- ja rakennuslaista kumotaan rakentamisen osuus ja lain nimi muuttuu alueidenkäyttölainiksi → alueidenkäyttölain uudistus käynnissä
- Korjaussarjassa muutoksia velvoitteisiin: ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen (rakennustuoteluettelo) laatimisvelvoitetta ei tule laajamittaisesti korjattavista rakennuksista tai muista muutostöistä ja laajennuksista

EPBD Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi

Päästötön rakennuskanta viimeistään vuonna 2050

- Tavoitteena
 - vauhdittaa energiatehokkuustoimia ja päästöjen vähentämistä
 - vähentää energiaköyhyttä EU:ssa
- Direktiivi tuli voimaan 29.5.2024 → 2 vuotta aikaa toimeenpanna
 - Kansallinen toimeenpano käynnistyi ennen kesää
 - Kansallisesti säädetään mm. perusparannettavasta rakennuksesta ja päästöttömästä uudisrakennuksesta
- Osa EU:n ”Fit for 55”-valmiuspakettia → tavoitteena pienentää päästöjä 55 % vuoden 1990 tasosta vuoteen 2030 mennessä
 - (Suomen tavoite on lain mukaan olla hiilineutraali vuonna 2035, 2030 tavoite on -60% päästöistä)
- Tulossa mm. energiatodistuksiin muutoksia, neuvontaa, **kansallinen rakennusten perusparannussuunnitelma**

Poimintoja EPBD:n olemassa olevien asuinrakennusten näkökulmasta

Jäsenvaltiokohtaisessa implementoinnissa tarkennetaan mahdollisuuksien mukaan, ns. joustomahdollisuus

Teknisiä järjestelmiä koskevia:

- Vuonna 2026 rakennusautomaatiojärjestelmät pakollisiksi uusiin ja laajasti korjattaviin kohteisiin (mahdollista rajata tietyin ehdoin omakotitalot pois).
- Vuoden 2025 alusta ei taloudellista tukea fossiilisten energiajärjestelmien asennuksiin kiinteistöihin, joissa ei ole muuta energiajärjestelmää.
- Vuoteen 2040 mennessä fossiilisista lämmityslaitteista luovuttava.
- Latauspisteet

Energiaremonttien edistäjä:

- Kansallinen rakennusten perusparannussuunnitelma
- Keskimääräinen primäärienergian käyttö väheneminen
- One-stop-shops: neuvoa ja opastusta kuluttajille energiaremonteista ja -ratkaisuista
- Perusparannuspassi rakennuksen saattamiseksi päästöttömäksi hyvissä ajoin ennen vuotta 2050
- Energiatodistukseen muutoksia

EED Energiatehokkuusdirektiivi

- Säädetään EU- ja kansallisen tason energiaterhokkuustavoitteista, kansallisesta energiansäästövelvoitteesta ja lukuisista energiaterhokkuuden edistämisen toimenpiteistä.
- Uudistettu direktiivi tuli voimaan 10.10.2023
 - Kansallisen toimeenpanon oltava valmiina 11.10.2025
 - TEM:n asettama työryhmä, raportti valmistuu v. 2024 lopussa
- Korostaa energiaterhokkuus ensin -periaatetta
- Vaikutuksia taloyhtiöiden tai niille palveluita tuottaviin, ESIMERKIKSI
 - Artikla 8 Energiansäästövelvoite: 2021-2030 189,4 TWh, kumuloituva energiansäästö
 - Vaikutuksia kiinteistöalaan, vapaaehtoiset energiaterhokkuussopimukset, korjausrakentamisen rakentamismääräykset
 - Artiklat 14, 15 ja 16 lämmityksen, jäähdytyksen ja lämpimän veden mittaamiseen ja kustannusten jako

Keskeisiä linkkejä rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) ja energiatehokkuusdirektiivin (EED) välillä

Olemassa olevien rakennusten energiatehokkuuden parantaminen
Korjausrakentaminen,
ja erityisesti julkinen sektori

Viestintä, yhteiset
asiointipisteet (one-stop
shops), neuvonta

Rahoitus, erilaisten
rahoitusinstrumenttien
tarjoaminen

Energiaköyhyys,
haavoittuvassa asemassa
olevien huomioon
ottaminen

Osaaminen ja pätevyudet

Kasvavat
raportointivelvoitteet