Ympäristövaliokunta

26.10.2016



Tervetuloa!

Asialista

1. Tervetuloa
2. Ympäristövaliokunnan puheenvuoro
3. RAKLIn suhdannekatsaus
4. Ajankohtaista asumisesta
5. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistaminen
6. Ajankohtaista energia-asioista
7. Tilaisuuden päättäminen

RAKLI
Tilaa elämälle

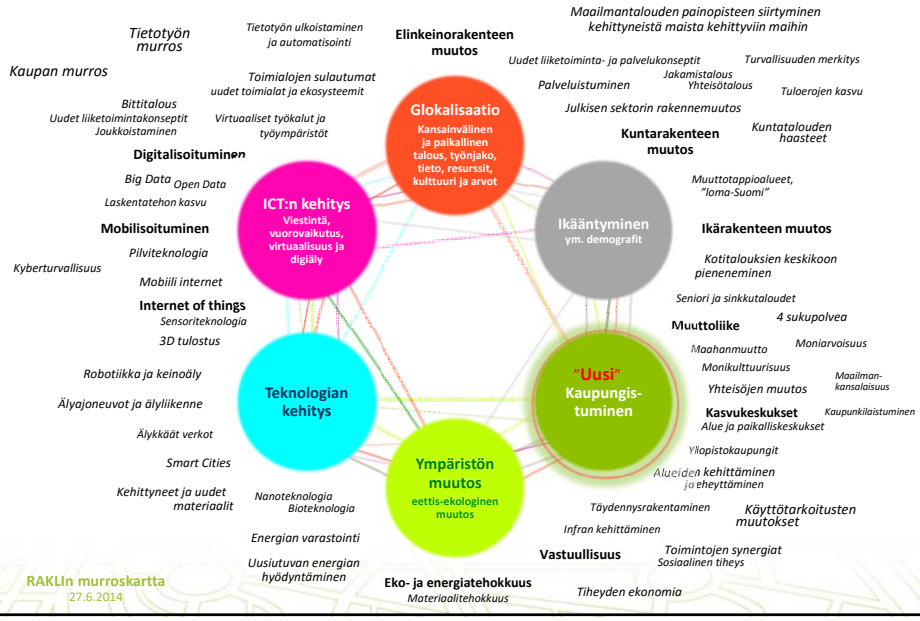
RAKLIn strategian suuntaaminen

2016-2020



RAKLI
Tilaa elämälle

Murroskartta



RAKLI
Tilaa elämälle

Tuotamme hyvinvointia ja kilpailukykyä edistävää rakennettua ympäristöä



UUSIUTUMINEN AVOIMUUS POSITIIVISUUS



RAKLI
Tilaa elämälle

RAKLI
Tilaa elämälle

Strategia 2016-2020 – Tilaa kasvulle



RAKLI
Tilaa elämälle

Painopisteet ja osavisiot

Tilaa muuttuville tarpeille

Tilankäyttäjän toimintaa ja tarpeita ymmärretään syvällisesti ja niihin vastataan tarjoamalla asiakkaille parhaita tilaratkaisuja ja koteja palveluineen. Kaupunkiympäristöt ja liikkumisratkaisut tukevat sujuvaa arkea.

Tilaa mahdollistavalla sääntelyllä

Ennakoitava ja tarkoituksenmukainen sääntely mahdollistaa joustavasti rakennettuun ympäristöön sijoittamisen, rakennuttamisen, ylläpidon, käytön ja kehittämisen.

Tilaa laadulle ja tuottavuudelle

Rakentamisen ja ylläpidon laatu ja tuottavuus on nostettu alan yhteisillä toimenpiteillä kansainväliselle huipputasolle.

Tilaa uudistumiselle ja digitalisaatiolle

Kiinteistö- ja rakentamisala ennakoi aktiivisesti muutoksia ja uudistuu nopeasti kokeillen sekä digitalisaatiota ja muita tulevaisuuden mahdollisuuksia hyödyntäen.

Tilaa ammattimaiselle kiinteistöomistamiselle

Suomen rakennettu ympäristö on kansainvälisesti kilpailukykyinen investointikohde; kiinteistöjen ja infran vastuullinen ja tuottava omistaminen on mahdollista.

RAKLI
Tilaa elämälle

Tilaa muuttuville tarpeille

Tilankäyttäjän toimintaa ja tarpeita ymmärretään syvällisesti ja niihin vastataan tarjoamalla asiakkaille parhaita tilaratkaisuja ja koteja palveluineen. Kaupunkiympäristöt ja liikkumisratkaisut tukevat sujuvaa arkea.



RAKLI
Tilaa elämälle

Kaupunkeja ja kaupunkiseutuja uudistetaan rohkeasti ja tehokkaasti julkisten ja yksityisten toimijoiden vaikutuksia ratkaistaan kestävästi. yhteistyönä. Polarisaation vaikutuksia ratkaistaan kestävästi.

Tyhjiin tiloihin etsitään yhteistyössä tarpeita vastaavia ratkaisuja



Asukkaille tarjotaan heidän elämäntilanteitaan vastaavia asuntoja ja niihin liittyviä palveluita

Toimitila on palvelu, joka edistää käyttäjän liiketoimintaa, parantaa organisaatioiden suorituskykyä ja työntekijöiden hyvinvointia

Maankäyttöä, asumista, liikennettä sekä palveluita ja elinkeinoja yhteensovittava kokonaisajattelu on kaikilla tasoilla vakiintunut toimintatapa

RAKLI
Tilaa elämälle

Tilaa mahdollistavalla sääntelyllä

Ennakoitava ja tarkoituksenmukainen sääntely mahdollistaa joustavasti rakennettuun ympäristöön sijoittamisen, rakennuttamisen, ylläpidon, käytön ja kehittämisen.



RAKLI
Tilaa elämälle

Sääntely mahdollistaa investoinnit, ei estä korjausrakentamista ja edesauttaa täydennysrakentamista

Sääntely sekä siihen liittyvät menettelytavat ja tulkinnat ovat yhdenmukaisia ja kokonais-vaikutukset huomioon ottavia



Kaavoitus-, lupa- ja valitusmenettelyt ovat sujuvia, myös käyttötarkoi-tuksenmuutoksissa

Asumisen tukijärjestelmät edesauttavat laajasti asuntotarjonnan lisäämistä

Kiinteistöihin kohdistuvan kokonaisverorasituksen kasvu on pysäytetty, eikä päätöksiä esimerkiksi kiinteistöverosta tehdä irrallisina

RAKLI
Tilaa elämälle

Tilaa laadulle ja tuottavuudelle

Rakentamisen ja ylläpidon laatu ja tuottavuus on nostettu alan yhteisillä toimenpiteillä kansainväliselle huipputasolle.



RAKLI
Tilaa elämälle

Rakentaminen ja ylläpito on palvelua, jolla vastataan tehokkaasti ja virheettömästi asiakkaan tarpeisiin

Rakennuttajat, suunnittelijat ja urakoitsijat toimivat tiiviissä yhteistyössä ja vastuu lopputuloksesta jakaantuu tarkoituksenmukaisesti osapuolten kesken



Tuottavuutta, laatua ja käytettävyyttä on parannettu merkittävästi hyödyntämällä digitaalista tietoa

Ammattimaisten omistajien hankinta- ja ohjausmallit johtavat koko elinkaaren ajan taloudellisesti ja ekologisesti kestäviin ratkaisuihin sekä rakentamisessa että ylläpidossa

RAKLI
Tilaa elämälle

Tilaa uudistumiselle ja digitalisaatiolle

Kiinteistö- ja rakentamisala ennakoi aktiivisesti muutoksia ja uudistuu nopeasti kokeillen sekä digitalisaatiota ja muita tulevaisuuden mahdollisuuksia hyödyntäen.



RAKLI
Tilaa elämälle

Murrosten systemaattinen seuraaminen ja niihin vastaaminen on alan yleinen käytäntö, johon RAKLI tarjoaa välineitä

Digitalisaation tarjoamia mahdollisuuksia on tunnistettu ja hyödynnetty



Kehittyvät ansainta-logiikat ovat uudistaneet liiketoimintamalleja ja luovat kasvua

Kokeiluja ja kansainvälisiä esimerkkejä hyödynnetään rohkeasti

Olemassa olevaa digitaalista tietoa hyödynnetään monipuolisesti ja tehokkaasti yhdyskuntasuunnittelussa, rakentamisessa, ylläpidossa ja käytössä

RAKLI
Tilaa elämälle

Tilaa ammattimaiselle kiinteistöomistukselle

Suomen rakennettu ympäristö on kansainvälisesti kilpailukykyinen investointikohde; kiinteistöjen ja infran vastuullinen ja tuottava omistaminen on mahdollista.



Kiinteistöinvestointien ja omistamisen sekä pääoman tuottavuuden yhteiskunnallinen merkitys ymmärretään

Ammattimaisen kiinteistöomistuksen laajeneminen luo kasvua, kilpailukykyä ja hyvinvointia



Monipuoliset rahoitus-, hallinta- ja toimintamallit mahdollistavat toimivat markkinat ja tapauskohtaisesti parhaat ratkaisut

Suomalaiset kiinteistönomistajat hallitsevat kansainväliset käytännöt ja periaatteet

Kansainvälistyvä ja kehittyvä kiinteistömarkkina tuo Suomeen uusia investoreja ja alan palveluja

RAKLI
Tilaa elämälle



RAKLIn suhdannekatsaus

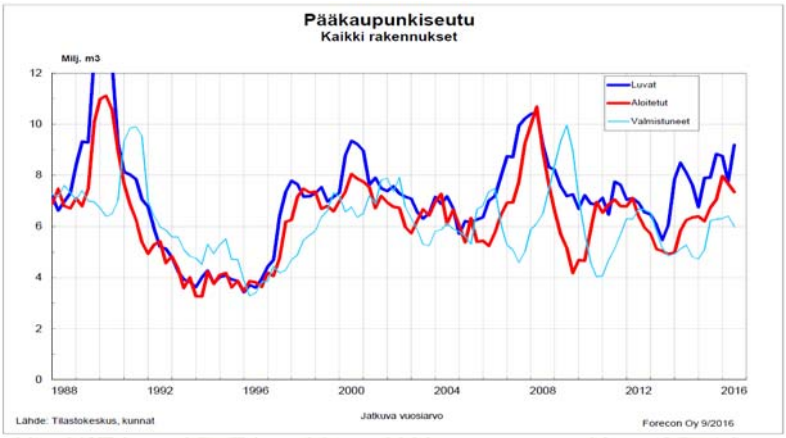
Tekninen johtaja Mikko Somersalmi

12

RAKLI
Tilaa elämälle

Vilkas rakentaminen jatkuu pääkaupunkiseudulla – kasvu hidastuu

- Pääkaupunkiseudun omassa luokassaan oleva väestönkasvu näkyy lisääntyvänä rakentamisena ja alueen roolin kasvuna koko maan rakentamismarkkinan näkökulmasta.
- Rakentamisen volyymi pysyy korkeana myös ensi vuonna vaikka suurin kasvu taittuu



13

RAKLI
Tilaa elämälle

Asuntorakentaminen vilkkainta, korjausrakentamista paljon

- Viime vuonna pääkaupunkiseudulle valmistui 8000 uutta asuntoa tänä vuonna määrä nousee 12 000 asuntoon, sama taso toteutunee myös vuonna 2017, määrät ovat MAL – sopimuksen asuntotuotantotavoitteen mukaisia
- Korjausrakentamisen volyymi jatkossakin pääkaupunkiseudulla korkea, kolmannes asuintaloista sijaitseen seudulla ja suurin osa on peruskorjausiässä
- Tarjonnan kasvaessa asuntovuokrien nousun arvioidaan taittuvan
- Liike- ja julkinen rakentaminen pysynyt vilkkaana
- Infra - rakentamista riittää edelleen, monivuotisia hankkeita käynnissä ja alkamassa
- Rakentamisen kustannuskehitys pysynyt maltillisena, rakennuskustannusindeksin nousuvauhti viime kuukausina 0,5 %, tarjoushintojen nousu myös maltillista ja urakoista kilpaillaan

14

RAKLI
Tilaa elämälle

Näkymiä ja haasteita

- Esteeksi rakentamisen määrän kasvulle muodostumassa työvoiman saatavuus, ammattityövoiman puutetta kokee yli 40 prosenttia rakennusliikkeistä Uudellamaalla myös rahoitusvaikeudet lisääntyneet
- Tarjouksien vähenemisestä merkkejä aivan viime kuukausina, vaikutuksia tilaajan kustannuksiin
- Toimistomarkkinoilla vajaakäyttö lisääntynyt – tyhjää tilaa ennestään pk- seudulla yli 1 milj. neliömetriä, suurten sijoittajien toimistojen käyttöaste pk – seudulla 82 %, liiketilojen käyttöaste vielä kaikissa suurissa kaupungeissa hyvä mutta uutta liiketilaa rakenteilla paljon
- Vuokra-asuntomarkkinoiden kasvu jatkuu, neliövuokrissa pk-seudulla nousua uusissa vuokrasopimuksissa 1,5 % ja suurissa kaupungeissa 0,7 % (lähde: KTI), pienissä asuinnoissa vuokrien kasvun odotetaan jatkuvan
- Vuokra-asuntomarkkinoiden omistuspohja laajenee, 70 prosenttia RAKLIn vuokra-asuntobarometrin vastaajista odottaa ulkomaisten sijoittajien laajentavan omistusosuuttaan

15

RAKLI
Tilaa elämälle



Ajankohtaista asumisesta

Johtaja Aija Tasa

RAKLI
Tilaa elämälle

Kohtuuhintaisuuden kasvava haaste

Tarpeet kysyntää vastaavalle asuntotarjonnalle kasvukeskuksissa lisääntyvät kaupungistumisen väestön ikääntymisen, kotitalouksien koon muuttumisen, maahanmuuton ja turvapaikanhakijoiden määrän lisääntymisen myötä.

Kaikkiin rakentamisen ja asumisen kustannuksia lisääviin tekijöihin on pureuduttava ja mietittävä aktiivisesti, miten esimerkiksi toimintatapoja muuttamalla ja sääntelyä purkamalla voidaan kustannusvaikutusta pienentää ja toimintaa tehostaa.



RAKLI
Tilaa elämälle

Kohtuuhintaisen asumisen edistäminen

- Tiivis ja tehokas kaupunkirakenne
  → *Liikenne, julkiset ja yksityiset palvelut, työpaikat → arjen sujuvuus*
- Riittävästi rakennuskelpoisia tontteja
- Riittävä, monimuotoinen, eri hallintamuotoja sisältävä asuntotarjonta
  → *Edesauttavat asuntomarkkinoiden toimivuutta sekä parantavat kysynnän ja tarjonnan kohtaamista*
  → *Vähentävät segregaatioriskiä*
- Rakennuttamisen kehittäminen, tuottavuuden nostaminen ja laadun parantaminen
  → *Parempaa laatua alemmilla kustannuksilla*
  → *vähemmällä enemmän*
- Ylläpitopalvelujen hankinnan ja johtamisen kehittäminen
- Energiatehokkuuden parantaminen
  → *Lisäävät tehokkuutta, alentavat kustannuksia*

Kohtuuhintaisen asumisen tekijöitä



- Kiinteistö-, energia-, jäte- yms. verojen hillitseminen
  → *Jatkuvasti kohoavat verot rasittavat kiinteistön-omistajia ja nostavat asumisen kustannuksia*
- Sääntelyn joustavoittaminen ja purkaminen
- Kaavoituksen liiasta yksityiskohtaisuudesta luopuminen
  → *Rakennus- ja asumiskustannusten aleneminen sekä uudis- että korjausrakentamisessa*
- Valtion tukimallien (tuotanto, kysyntä) toimivuus
  → *Ehtojen oltava toimivat ja aidosti kilpailukykyiset, tuen ja rajoitusten välinen suhde*
- Asumisen tulevat trendit ja uudet innovaatiot
  → *Luovat uusia mahdollisuuksia*
  → *Kysyntää ja tarpeita vastaavan asuntotarjonnan aikaansaaminen*

RAKLI
Tilaa elämälle

Näkökulmia asumiseen/asuntopolitiikkaan

- Asuntomarkkinoiden toimivuuden edellytyksenä on riittävä asuntotarjonta
  - Paras tapa lisätä kohtuuhintaisuutta on lisätä tarjontaa
  - Kysyntää ja tarpeita vastaavan asuntotarjonnan aikaansaaminen: eri hallintamuotoja, asukkaan maksukyky, asumisen laatu, asumisen kehittäminen ja palvelut, yhteisöllisyys
- Kysyntä kohdistuu pääkaupunkiseudulle ja kasvukeskuksiin
  - Väestöltään vähenevät alueet, asuntomarkkinoiden kahtijakautuneisuus
- Asumisen hinta: kaavoitus, rakentamisen kustannukset, prosessien toimivuus, joustavuus
  - Sääntelyn purku: lait, asetukset, määräykset, ohjeet, tulkinnat

RAKLI
Tilaa elämälle

Näkökulmia asumiseen/asuntopolitiikkaan

- Valtion tukijärjestelmien (kysyntä/tarjonta) haasteet:
  - Monimutkainen, useaan kertaan muutettu/paikattu
    - Onko kulloinkin toteutetuilla osamuutoksilla saavutettu niille asetettuja tavoitteita kuten kohtuuhintaisen asuntotarjonnan lisäämistä vai ovatko muutokset toimineet jopa tavoitteita vastaan (vrt. tulorajat/vuokra-asumisen imago)?
    - Viime aikaiset muutokset ovat kohdentuneet suurimmilta osin kuntien vuokrataloyhtiöiden omistamiin tai erityisryhmien vuokra-asuntoihin, joita on omakustannusvuokranpiirissä olevista vuokra-asunnoista yli 90 %, osittaismuutosten vaikutukset koskevat siis eniten kuntien yhtiöitä
    - Asumistuen toimivuus
  - Olisiko aika ryhtyä tukijärjestelmän kokonaisuudistukseen?
    - Tarjonta- ja kysyntätukien suhde
    - Tarjonta- ja kysyntätukien kohdentaminen
    - Väestöltään vähenevien alueiden vuokrataloyhtiöt/-kanta

RAKLI
Tilaa elämälle



Maankäyttö- ja rakennuslain uudistaminen

Lakimies Johanna Aho

21

RAKLI
Tilaa elämälle

Kaavoituksen ja rakentamisen lupien sujuvoittaminen

1. Lyhentää kaavoituksen ja rakentamisen päätösprosesseja
   - Kaavoitusprosessin lyhentäminen
   - Valitusmenettelyjen muuttaminen -selvitys
   - ELY-keskusten valitusoikeuden rajaaminen
2. Helpottaa täydennysrakentamista ja sujuvoittaa rakennusten käyttötarkoituksen muuttamista
   - Asemakaavan vähäinen muutos mahdolliseksi ilman osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisvelvollisuutta
   - Mahdollistetaan asemakaavan muuttaminen yleiskaavan vastaisesti, jos yleiskaava ilmeisen vanhentunut
   - Mahdollistetaan asemakaavan muuttaminen vaiheittain
3. Helpottaa haja- ja piharakentamista
4. Kaupan ohjaus
   - Suuryksikön kokoraja nostetaan 4000 neliömetriin
5. Normien purku mm. väestönsuojat, (pysäköintipaikat)

22

RAKLI
Tilaa elämälle

Kaavoituksen ja rakentamisen lupien sujuvoittaminen

RAKLI, RT ja Kiinteistöliitto lähettivät yhteiset ehdotuksensa lain muutoksiksi ympäristöministeriölle 23.3.2016.

Ehdotimme

- Asemakaava-aloitteen käsittelylle määräaika
- Kevyempi asemakaavamenettely käyttötarkoitusten muuttamisessa
- Vaiheasemakaavan mahdollistaminen
- Yleiskaavasta poikkeamisen mahdollistaminen sekä
- Liian yksityiskohtaisten asemakaavamääräysten kielto

Aiemmat muutokset lainsäädännössä:

- Maakuntakaavojen ja yhteisten yleiskaavojen vahvistusmenettelystä on luovuttu
- Poikkeamispäätösten tekeminen on siirtynyt kuntiin

23

RAKLI
Tilaa elämälle

MRL kokonaisuudistus

- Alueiden ohjausjärjestelmän uudistaminen
- Kaupunkiseutujen suunnittelun tehostaminen
- Alueiden erilaisuuden huomioon ottaminen
- Alueiden elinvoiman ja kilpailukyvyn turvaaminen
- Sääntelyn purkaminen ja menettelyjen joustavuus

Ongelma: prosessien raskaus ja rakentamisen epäselvät vastuut

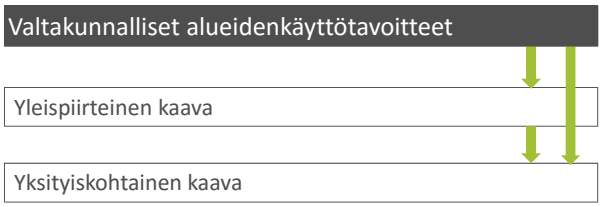
- Maakuntakaavoituksen hitaus
- Maakuntakaavan epäselvä asema omana suunnittelun tasonaan, yksityiskohtaisuus. Yleiskaavoja joudutaan vanhentuneina muuttamaan.
- Asemakaavan liika yksityiskohtaisuus
- Rakentamisen vastuut

24

RAKLI
Tilaa elämälle

Suunnittelujärjestelmän kehittäminen

Kaksitasoinen kaavajärjestelmä



- Yleispiirteinen kaava laadittaisiin maakunnan tai jonkin muun laajemman alueen tasolla eri alueiden yleispiirteisen suunnittelun tarpeet huomioiden
- Kuntatasolla laadittava yksityiskohtaisempi kaava

25

RAKLI
Tilaa elämälle



Ajankohtaista energia-asioista

Kehitysjohtaja Erkki Aalto

Hyvä ja kestävä energiatulevaisuus Suomelle!

RAKLI
Tilaa elämälle

Uusiutuvan energian hyödyntäminen etenee

Teknologia ja osaaminen kehittyvät – taloudellisuus paranee

- Lämpö
  - maa- ja vesilämpö, ilmalämpöpumput, aurinkolämpö
  - lämmön talteenotto poistoilmasta ja jätevedestä
- Sähkö
  - aurinkosähkö, tuulivoima, …
- Lämmön, kylmän ja sähkön yhteistuotanto
  - hybridiratkaisut
  - biopolttoaineet, lämpöpumput

RAKLI
Tilaa elämälle

Energiatehokkuuden parantaminen etenee

- energiatehokkuussopimukset
- Green Building Council
  - tiedonvaihto ja yhteinen kehittäminen, mm. elinkaarimittarit
- ERA17
- korjausrakentamisen energiatehokkuussäädökset
- lähes nollaenergiarakentamista koskevat säädökset
- energiatodistukset
- energia-avustuksia tarvittaisiin edelleen myös asuntopuolella (kokeilut!)

RAKLI
Tilaa elämälle

KIRA-digi – kehityssysäys kärkihankkeella

- Tiedot avoimiksi ja käyttöön
- Kumuloituva tietovaranto ja osaaminen

- Energiatiedot käyttöön
  - tärkeitä lähes kaikille
  - todellinen kehitys ja toimenpiteiden vaikutukset näkyväksi
  - nopea läpimurto mahdollinen

ROTI 2015

YHÄ VÄHEMMÄLLÄ

YHÄ ENEMMÄN JA

YHÄ PAREMPAA

RAKLI
Tilaa elämälle

Jatkuva muutos ja monimutkaistuminen

- Teknologia avaa uusia mahdollisuuksia ja tuo haasteita sekä riskejä
- Osaamisvaatimukset kasvavat ja muuttuvat
  - käyttäjät
  - alan ammattilaiset
- Ohjausta on kehitettävä
  - välttämättömät vaatimukset
  - mahdollistaminen
  - ohjeet



RAKLI
Tilaa elämälle

Rotia hallitusohjelman linjauksista

- ”… **tavoitteena sääntelyn nettomääräinen keventäminen ja säädöksille vaihtoehtoisten ohjauskeinojen käytön lisääminen**.”
- ”Tavoitteena on **turhan sääntelyn purkaminen ja hallinnollisen taakan keventäminen**. **EU-säännösten toimeenpanossa pidättäydytään kansallisesta lisäsääntelystä.”**

Tavoitteeksi se, että säädöksissä ei ole mitään mikä ei ole välttämätöntä. Muut asiat kannattaa sisällyttää ei-sitoviin ohjeisiin, suosituksiin ja muuhun informaatioon.

RAKLI
Tilaa elämälle

Toimiva ohjausketju

Tavoitteeksi se, että säädöksissä ovat vain ne vaatimukset, jotka ovat ehdottoman välttämättömiä (muu hoidetaan ohjeilla ja muulla informaatiolla).

Vaatimukset ratkaisuriippumattomassa muodossa.

esim.
Sisäilmastoluokitus
Yleiset laatuvaatimukset

OHJEET, SUOSITUKSET, TIETOAINEISTO, APUVÄLINEET
julkinen ja yksityinen sektori

ASETUKSET

LAIT

DIREKTIIVIT

33

RAKLI
Tilaa elämälle

Lähes nollaenergiarakentamisen säädösohjaus

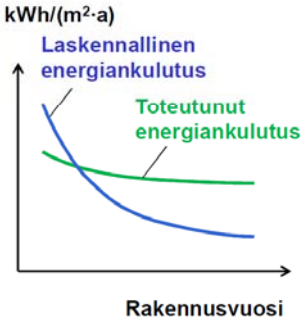
- E-luku ohjaamaan
  - E-luku kuvaa energiatehokkuutta
  - Energiatehokkuusvaatimukset kannattaa asettaa E-luvun muodossa
    - asetuksiin lisäksi välttämättömiä asioita, kuten eri energiamuotojen kertoimet
    - muu ohjeisiin
- Sisäilmaolosuhteet ohjaamaan
  - Sisäilmastoa koskevat vaatimukset lämpöolosuhteille ja sisäilman laadulle
  - Käytännön toimivuus varmistettava
  - Ei mahdottomia vaatimuksia
- Kaikki käytettävissä olevat ratkaisut hyödyksi
- Ovi auki kehittämiselle ja innovaatioille

Esityksen nimi / Esittäjä

34

TOTEUTUNUT JA LASKENNALLINEN ENERGIANKULUTUS EROAVAT TOISISTAAN

Tavoitteeksi todellisuutta koskevat vaatimukset ja ohjaus
Todelliset energiansäästöt päätöksenteon pohjaksi



Vanhoissa taloissa toteutunut kulutus on usein laskennallista kulutusta pienempi.

Uusissa taloissa toteutunut kulutus on usein laskennallista kulutusta suurempi

RAKLI
Tilaa elämälle

Hallituksen esitys eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta HE 220/2016

Ehdotetaan lisättäväksi maankäyttö- ja rakennuslakiin … **olennaisiin teknisiin vaatimuksiin vaatimus uuden rakennuksen rakentamisesta lähes nollaenergiarakennukseksi**.

Vaikutukset

- Ehdotuksella ei ole varsinaisia taloudellisia vaikutuksia, vaan **taloudelliset vaikutukset riippuvat keskeisesti asetuksenantovaltuuksien nojalla annetuista asetuksista.**
- Hallituksen esityksestä sellaisenaan ei aiheudu ympäristövaikutuksia, vaan **ympäristövaikutukset riippuvat keskeisesti asetuksenantovaltuuksien nojalla annettujen asetusten sisällöstä.**

RAKLI
Tilaa elämälle

Kiitos!

www.rakli.fi