

Kaupunginhallitus 28.09.2026

Hiilijalanjäljen raja-arvo talonrakentamisen ohjauksessa

Valmistelijat / lisätiedot:
Ikonen Anna

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus päättää, että

1

Espoon kaupunki ottaa käyttöön rakennusten elinkaaren hiilijalanjäljen raja-arvon talonrakentamisen vähähiilisyyden ohjauskeinona,

2

raja-arvoa sovelletaan uudisrakentamiseen, joka koskee vähintään kolmekerroksisia asuinkerrostaloja (käyttötarkoitusluokka 2),

3

raja-arvoa sovelletaan:

- 1.1.2027 alkaen vireille tulevissa asemakaavahankkeissa
- 1.1.2027 alkaen päätettävissä tontinluovutuksissa,

4

raja-arvon taso on 10 % kansallista raja-arvoa tiukempi. Tällä perusteella rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ei saa ylittää seuraavia enimmäisarvoja:

- 31.12.2028 asti: 14,4 kg CO₂e/m²/a (720 kg CO₂e/m²)
- 1.1.2029 alkaen: 10,8 kg CO₂e/m²/a (540 g CO₂e/m²),

5

hiilijalanjäljen laskennassa ja raportoinnissa noudatetaan ympäristöministeriön rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää,

6

hiilijalanjäljen laskenta tulee esittää tontinluovutuksessa ennen tontinluovutusta koskevan sopimuksen allekirjoittamista (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppakirja) ja raja-arvon alittuminen tulee osoittaa viimeistään rakennusluvan yhteydessä ilmastaselvityksellä ja

tämän päätöksen mukaisiin raja-arvon ylityksiin ja erityistilanteisiin sovelletaan valtioneuvoston asetuksen mukaisia poikkeamia. Perustelluista syistä tämän päätöksen raja-arvoa voidaan yksittäistapauksissa olla soveltamatta.

Käsittely

Päätös

Selostus

Tausta

Talousarvioon (2025) on kirjattu, että kaupunki valmistelee rakennushankkeiden suorien ja epäsuorien hiilipäästöjen ohjausta asettamalla hankkeille hiilijalanjälkiraja-arvon. Rakentamisen päästöt muodostavat merkittävän osan kaupungin kokonaispäästöistä. Kaupunkitasoinen hiilijalanjäljen raja-arvo on tehokas keino ohjata uudisrakentamista kohti vähähiilisyyttä. Uudisrakentamisen hiilijalanjäljen raja-arvo tukee myös Espoo-tarinan kirjausta: Tavoitteena vähentää Espoon ulkopuolella syntyviä päästöjä tukemalla rakentamisen kiertotaloutta ja lisäämällä vähähiilisten materiaalien käyttöä.

Kaupungin kasvu lisää rakentamisen määrää. Espoossa valtaosa asuntotuotannosta kohdistuu kerrostaloihin, mikä perustelee raja-arvo-ohjauksen kohdistamista kerrostalorakentamiseen. Kaupunkitasoinen raja-arvo mahdollistaa vaikuttamisen myös niihin uudisrakentamishankkeisiin, joissa kaupungin muut keinot vähähiilisyyteen ohjaamisesta ovat rajallisia.

Kansallinen sääntely

Vuoden 2026 alusta voimaan tullut sääntely edellyttää rakennusten hiilijalanjäljen arviointia ja asettaa kansalliset raja-arvot eri rakennustyypeille.

Kaupunkien kokemusten ja markkinavuoropuhelun perusteella kansallinen raja-arvo ei yksin ohjaa rakentamista riittävästi vähähiilisyyteen erityisesti kasvavilla kaupunkiseuduilla. Tämän vuoksi kaupungeilla on tarve täydentää sääntelyä paikallisilla ohjauskeinoilla.

Kaupunkitasoisella raja-arvolla voidaan tehostaa ohjausta ja asettaa paikallisesti kunnianhimoisempi tavoitetaso. Lisäksi kaupunkitasoinen ohjaus lisää ennakoitavuutta. Selkeä ja pitkäjänteinen raja-arvo tukee markkinoiden kehittymistä, lisää vähähiilisten ratkaisujen kysyntää ja edistää rakennusmateriaalien kiertotaloutta.

Raja-arvo-ohjaus muissa kaupungeissa

Helsinki, Vantaa, Tampere ja Turku ovat ottaneet käyttöön kaupunkikohtaisen, kansallista tasoa tiukemman rakentamisen hiilijalanjäljen raja-arvon.

Helsinki ohjaa uusien asuinkerrostalojen hiilijalanjälkeä kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä. Raja-arvoa 14 kg CO₂e/m²/a käytetään kaavoituksessa ja tontinluovutusten ehtona. Vantaalla otettiin

vuoden 2026 alusta käyttöön raja-arvo 14 kg CO₂e/m²/a asuinkerrostalojen kaavoituksessa ja tontinluovutuksessa. Tampereella kaupungin valtuusto hyväksyi helmikuussa 2026 asunto- ja maapolitiikanlinjaukset, joissa asuinkerrostalojen tontinluovutuksen ehdoksi on määritelty kansallista tasoa 10 % tiukempi raja-arvovaatimus eli 14,4 kg CO₂e/m²/a. Turussa hiiliraja-arvoa hyödynnetään tontinluovutuskilpailuissa ja asemakaavoituksessa valmistellaan kansallista tasoa tiukempia vaatimuksia.

Kaupunkien yhteinen linja on tärkeä, kun rakennusala toimii samassa seudullisessa markkinassa.

Ehdotettu ohjauskeino

Ehdotettu Espoon rakentamisen raja-arvo noudattaa Tampereen mallia ohjata rakentamisen hiilijalanjälkeä.

Hiilijalanjäljen raja-arvovaatimus otetaan käyttöön asemakaavoituksessa ja tontinluovutuksessa. Raja-arvo kohdistuu vähintään kolmikerroksisiin asuinkerrostaloihin, ja sen taso määritellään suhteessa kansalliseen sääntelyyn siten, että se on sitä 10 prosenttia tiukempi. Vaatimustaso kiristyy jatkossa linjassa kansallisen ohjauksen kehittymisen kanssa. Valittu taso on linjassa muiden suurten kaupunkien ratkaisujen kanssa, riittävän kunnianhimoinen ilmastotavoitteiden näkökulmasta sekä toteuttamiskelpoinen nykyisillä suunnittelu- ja rakennusratkaisuilla. Toteutuneita hankkeita koskevat tarkastelut osoittavat, että merkittävä osa kohteista alittaa jo ehdotetun vaatimustason, mikä tukee sen realistisuutta.

Raja-arvon toimeenpano perustuu asemakaavamääräyksiin ja tontinluovutusehtoihin. Hankkeiden hiilijalanjälki arvioidaan suunnitteluvaiheessa, osoitetaan tontinluovutuksen yhteydessä ja varmistetaan rakennuslupavaiheessa. Raja-arvon soveltamisessa voidaan huomioida erityistilanteet, joissa vaatimustason saavuttaminen on poikkeuksellisen haastavaa. Tällöin voidaan soveltaa kansallisen sääntelyn mukaisia poikkeamismahdollisuuksia ja ratkaisut tehdään tapauskohtaisen harkinnan perusteella. Kaupunkikohtainen rakentamisen raja-arvon taso on voimassa toistaiseksi.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi