

Eduskunta

LAUSUNTO 16.10.2024

Ympäristövaliokunta

Asia: HE 101/2024 vp

Lausunto hallituksen esityksestä laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräistä siihen liittyvistä laeista

Suomen Omakotiliitto kiittää mahdollisuudesta antaa asiantuntijalausunto ympäristövaliokunnalle HE 101/2024 vp koskien hallituksen esitystä eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

Omakotiliitto edustaa pientalo- ja vapaa-ajanasukkaita ja omistajia Suomessa, ollen alan ainoa valtakunnallinen edunvalvoja. Omakotiliitto on sitoutumaton ja yleishyödyllinen kansalaisjärjestö. Omakotiliitossa on jäseniä noin 70 000 (kotitaloutta), jotka kuuluvat lähes 230 paikalliseen jäsenyhdistykseen. Tarjoamme monipuolisia palveluita, neuvontaa (kuten rakentaminen, energia-asiat, lakineuvonta, pihaneuvonta) ja tietoa asumiseen liittyvästä lainsäädännöstä.

Suomessa on lähes 1,2 miljoonaa omakotitaloa ja noin 0,5 miljoonaa vapaa-ajan asuntoa. Perustuslain 19§ mukaan julkisen vallan tehtävänä on tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Rakentamislain tulee toteuttaa tätä tehtävää ja mahdollistaa jatkossakin Suomessa tavanomainen ja myös omatoiminen pientalorakentaminen, kuten yhden ja kahden perheen asuinrakennukset, sekä vapaa-ajan asuntojen rakentaminen.

Kommentoimme esitystä pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden, erityisesti maallikkorakentajien ja -rakennuttajien näkökulmasta. Kommenttimme alla pykäläkohdittain.

Lähtökohtaisesti Omakotiliitto pitää korjaussarjan uudistuksia kannatettavina.

17 § Rakennusjärjestys

Omakotiliitto pitää tärkeänä, että rakennusjärjestyksestä ei tule tiukempia velvoitteita kuin mitä laki vaatii ja että valtakunnallisesti lupakäytännöt ovat yhteneväiset. Pientalo- tai vapaa-ajan kiinteistöihin ei tule asettaa rakennusjärjestyksistä kohtuuttomia vaatimuksia.

38 § Rakennuksen vähähiilisyys

Omakotiliitto kannattaa esitystä, ettei hiilijalanjäljen raja-arvot tule koskemaan erillispientaloja eikä laajamittaisia korjauksia. Täten näistä ei synny vaatimusta laatia ilmastaselvitystä. Omakotiliitto toteaa, että uusien rakennettavien omakotitalojen osalta energiatehokkuus ja fossiilittomat lämmitysmuodot ovat jo normaalia arkipäivää. Olemassa olevien rakennusten osalta suunta vähähiilisyteen toteutuu korjausremonttien yhteydessä, jolloin toteutetaan yleensä myös energiatehokkuusremontteja ja lämmitystapamuutoksia.

38 a § Hiilijalanjäljen raja-arvo

Omakotiliitto toteaa hyvänä, että pykälän 38 § mukaan raja-arvolaskennan ulkopuolelle jäävät erillispientalot tai laaja-mittaisesti korjattavat rakennukset. Samoin on hyvä, että ne jäävät myös 38 § mukaisen materiaaliselosteen korvaavan rakennustuoteluettelon ulkopuolelle.

43 a § Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

Omakotiliitto pitää erittäin tärkeänä, että sijoittamislupa-kysymyksissä kuullaan pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden näkökulma ja huomioidaan oikeudet maanomistajina, ja varmistetaan, että hankkeissa ei aiheuteta haittoja eikä aseteta kohtuuttomia rajoituksia vakituiseen tai vapaa-ajan asumiseen.

43 b Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja lohkomista

Omakotiliitto kannattaa sujuvampaa rakennuslupakäsittelyä, jolla voidaan lisätä pientalojen rakentamista ja vaikuttaa positiivisesti varsinkin nyt rakennusallalla meneillään olevaan vaikeaan tilanteeseen.

Omakotiliitto pitää tärkeänä viestiä selkeästi erityisesti maallikkorakentajille mitä käytännössä pykälä tarkoittaa ja esimerkein selventää minkälaisissa tilanteissa tätä pykälää jatkossa käytetään. Rakentajan kannalta on myös tärkeää, että viranomaisten välillä on sujuva yhteistyö, kun kunta tekee tonttijaon ja maanmittauslaitos kirjaa asian kiinteistörekisteriin, jotta tästä ei aiheudu viivästyksiä projekteissa.

56 § Purkamisluvan edellytykset

Perustelutekstien mukaan pykälän 3 momentti kuuluu seuraavasti: ” Purkamislupa voitaisiin myöntää 3 momentin mukaan muun kuin suojellun rakennuksen purkamiseen aina tilanteessa, jossa rakennukselle ei olisi enää osoitettavissa käyttötarkoitusta ja purettavaksi aiottu rakennus olisi huonokuntoinen eikä sen korjaaminen olisi enää kustannustehokasta. Purkaminen voisi tulla kysymykseen, jos rakennus lisäksi sijaitsisi kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan eikä esimerkiksi pankista saisi enää lainaa rakennuksen korjaamiseen. *Kaikkien edellä mainittujen kolmen edellytyksen pitäisi täyttyä yhtä aikaa. Olennaista rakennuskohteen purkamiselle tällä perusteella olisi se, että purkaminen johtaisi purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrättämiseen. Pienikin määrä riittäisi kriteerin täyttymiseen.*”

Omakotiliitto katsoo, että purkamisesta on tiedotettava selkeästi ja ymmärrettävästi kotitalouksille, jotta on selvää mitä missäkin tapauksessa on mahdollista tehdä. Käytännössä tulee todennäköisesti esille jatkokysymyksiä, kuten kuka tekee määrittelyn rakennuksen huonokuntoisuudesta, johon tulee olla yhteneväiset perusteet käytännön toimeenpanosta.

59 § Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä

Omakotiliitto kannattaa otsikon täsmennystä.

61 § Rakentamislupahakemus

Omakotiliitto kannattaa lisäystä, että rakennussuunnitelmia vastaava suunnitelmapohja tai koneluettavat tiedot toimitetaan pääpiirrustustasoisena, joista käy ilmi viranomaisille riittävät tiedot arvioida luvan myöntämisen edellytykset. Tieto vaadittavista asiakirjoista on oltava selkeää ja oikein mitoitettu, ja on hyvä, että lisäselvityksiä ja täydennyksiä voi pyytää vai perustelluista syistä.

Omakotiliitto pitää myös tärkeänä, että rakentamislupakäsittelyssä on hyväksyttävä hakijan esittämä ratkaisu, ellei se ole selkeästi säännöksen vastainen.

Esityksen mukaan ”*Rakennusvalvonnan on erotettava toisistaan neuvonta ja ohjaus sekä normienmukaisuuden valvonta. Neuvonta ja ohjaus ovat osaamiseen perustuvaa vapaaehtoisesti noudatettavaa rakennusvalvonnan tehtäviin kuuluvaa toimintaa. Se merkitys korostuu, jos hakijana on kertarakentaja, jolla ei ole alan koulutusta tai kokemusta*”. Omakotiliitto toteaa, että useimmat

omakotitorakentajat tai vapaa-ajan asunnon rakentajat kuuluvat tähän ryhmään. Tarvitaan selkeää tiedottamista, neuvontaa ja ohjausta. Mitä selkeämmät prosessit ja toimintatavat kunnissa on, sitä paremmin myös kertarakennuttajat löytävät tarvittavat tiedot ja pystyvät toimimaan. Tulevaisuudessa myös tekoälyavusteinen neuvonta, joka perustuu luotettavaan tietoon, voi hyödyntää myös kuntia neuvonnassa.

68 a § Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

Omakotiliitto kannattaa käsittelyajan määrittelyä rakentamislakiin. Tämä parantaa erityisesti pientalo- ja vapaa-ajan rakentajan asemaa ja rakennusprojektin suunnittelua ja valmistumista. Kuten esityksessä on todettu, tällä voi olla positiivisia vaikutuksia rakentamishankkeisiin ryhtyville, rakennusalalle tässä vaikeassa tilanteessa, sekä optimaaliselle rakennusaikataululle.

Omakotiliitto toteaa samalla, että korvausta on heikennetty lupahakijan näkökulmasta siten, että aiemmin viikkotasoinen korvausjaksotus on muutettu kuukausiperusteiseksi. Kuten esityksessä on todettu, on hyvä tavoite, että rakentamislupahakemusasiakirjojen ja niiden käsittelyn tarkempi sääntely yhtenäistää rakennusvalvontojen käsittelyprosesseja.

Omakotiliitto pitää tärkeänä perusteluissa todettua seikkaa koskien kaupunkien sisäisten toimielinten käsittelyä, että määräaika kattaisi kaikki hakemuksen valmistelun toimenpiteet, joissa rakennusvalvonta on prosessin omistajana. Täten kaupungin tulee kiirehtiä näitä, jos niiden katsotaan olevan olennaisia rakentamisluvan käsittelylle. Siksi on myös keskeistä, että nämä sisäiset prosessit tai lausunnot eivät pidennä kolmen kuukauden käsittelyaikaarajaa, koska ne eivät ole hakijasta johtuvia.

Tämä pykälä vaikuttaa kotitalouksiin positiivisesti ja lisää maallikkorakentajien rakennusprojektien ennakoitavuutta, mahdollistaa paremman aikataulutuksen ja voi myös säästää rakentamiseen ryhtyvän kustannuksia.

69 § Erityissuunnitelmien toimittaminen

Omakotiliitto pitää hyvänä, että esityksen mukaan tiedot toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee. Tämä helpottaa rakennushankkeessa, koska lupavaiheessa voi olla vielä avoimia asioita, esimerkiksi talotekniset ratkaisut.

95 § Päävastuullinen toteuttaja

Esityksen mukaan on päätetty luopua aiemmin esitetystä pykälästä, jossa määrättiin päävastuullisesta toteuttajasta ”Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun kumoaminen poistaisi kotitalouksilta mahdollisuuden siirtää toteutusvastuuta yksityisoikeudellisella sopimuksella päävastuulliselle toteuttajalle ja varmistaa siten vastuullinen taho mahdollisten rakennusvirheiden osalta. Toisaalta kotitalouksille ei myöskään aiheutuisi kuluja päävastuullisesta toteuttajasta.”

Omakotiliitto pitää tärkeänä kuluttajien näkökulmasta rakentamisen laadun parantamista, joka voi toteutua alan huolellisella ja osaavalla ammattityöllä lainsäädännön puitteissa. Vastaavan työnjohtajan rooli sekä suunnittelijoiden rooli pätevyysvaatimuksia ja rooleja on kuvattu pykälissä 82–94. Kuluttajille on tärkeä tiedottaa selkeästi ja ymmärrettävästi eri rooleista ja vastuista.

Jatkamme mielellämme yhteistyötä aiheessa.

Kunnioitavasti

Suomen Omakotiliitto ry

Marju Silander
toiminnanjohtaja

Ari Rehnfors
puheenjohtaja