

05.03.2024

Asia: VN/34558/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

Suomen Omakotiliitto ry kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto hallituksen esityksestä rakentamislain ja siihen liittyvien lakien muuttamisesta.

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.

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.

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

17 § Rakennusjärjestys

Esityksen mukaan rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voida muuttaa, mitä 42 §:n 1 momentissa on säädetty uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Omakotiliitto pitää tärkeänä, että maallikkorakentajille ja -rakennuttajille ei tule rakennusjärjestyksistä tiukempia velvoitteita kuin mitä laki vaatii, ja että valtakunnallisesti lupakäytäntö on yhtenäinen.

38 § Rakennuksen vähähiilisyys

Omakotiliitto kannattaa esitystä, että hiilijalanjäljen raja-arvot eivät koske erillispientaloja eikä laajamittaisia korjauksia, ja että näistä ei myöskään tule vaatimusta laatia ilmastaselvitystä. Uudet rakennettavat omakotitalot ovat jo energiatehokkaita ja käyttävät fossiilittomia lämmitysmuotoja. Vanhojen omakotitalojen korjausremonttien yhteydessä toteutetaan myös energiatehokkuusremontit.

Omakotiliitto ei kannata hiilikädenjäljen arvioinnin sisällyttämistä rakentamislain pykälään. Käsitksemme mukaan laskennasta ei ole vielä riittäviä ja luotettavia menettelyjä. Siksi ei tule laatia uusia velvoitteita vain tilastotiedon keräämiseksi.

39 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Omakotiliitto kannattaa, että pykälän 38 § mukaan raja-arvolaskennan ulkopuolelle jätetyt erillispientalot tai laaja-mittaisesti korjattavat rakennukset jäävät myös materiaaliselostevaatumuksen ulkopuolelle. Muutoin olisi hyvä selkeyden vuoksi käyttää uusien vaatimusten, kuten ”materiaaliselosteen” sijaan, rakennustuoteselostetta, joka tieto on rakennusten osalta jo saatavilla.

43 § Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

Esityksen mukaan Puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua puhtaan siirtymän sijoittamisluvan tarkoitus huomioon ottaen. Puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka puhtaan siirtymän sijoittamisluvan asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Omakotiliitto pitää tärkeänä, että sijoittamislupa-kysymyksissä huomioidaan myös pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden oikeudet maanomistajina, ja varmistetaan, että ei synny haittaa asumiseen ja vapaa-ajan asumiseen.

43 b § Rakennusluvasta myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista

Esityksessä on uusi pykälä, jossa ”Alueidenkäyttölain 81 §:n 2 momentista poiketen rakentamislupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Rakennusluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.”

Perustelutekstin mukaan ”Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain (1257/2010) 5 §:n mukaan Helsingin, Vantaan ja Turun kaupunkien asemakaava-alueilla rakennuslupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Rakennusluvassa olisi tällöin määrättävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Kokeilulaki on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien. Kokeilu on osoittanut, tällä tavoin on voitu yksinkertaistaa ja nopeuttaa rakennuslupakäsittelyä. Poikkeamispäätöksen tarve ennen rakennuslupaa on jäänyt pois silloin, kun tonttijakoa ei ole vielä laadittu eikä tonttia lohkottu. Kokeilulain hyvien kokemusten johdosta käytäntö ehdotetaan säädettäväksi pysyväksi käytännöksi ja laajennettavaksi koskemaan koko Suomen.”

KOMMENTTI: Omakotiliitolla ei ole tietoa, onko tonttijaon laatiminen ja tontin lohkomisen aiheuttanut maallikkorakentajille viivästyksiä rakennuslupakäsittelyyn ja rakennusprojektiin, tai onko tämä viivästyttänyt omakotitalon käyttöönottoa. Jos tämän pykälän tarkoituksen mukaan Helsingin, Vantaan ja Turun kaupunkien kokemusten mukaan on voitu yksinkertaistaa ja nopeuttaa rakennuslupakäsittelyä, Omakotiliitto pitää sitä hyvänä. Sujuvalla rakennuslupakäsittelyllä voidaan lisätä pientalojen rakentamista ja vaikuttaa positiivisesti nyt rakennusalueella olevaan vaikeaan tilanteeseen.

Omakotiliitto katsoo, että pykälää voisi selventää esimerkeillä, minkälaisissa tilanteissa tätä pykälää jatkossa käytetään. Samoin tulisi tarkentaa, että rakentamislupaa voitaisiin siis hakea ennen

tonttiajon laatimista ja lohkomista, koska esityksen mukaan "lupa voitaisiin myöntää" ennen em. toimenpiteitä. Omakotiliitolle heräsi kysymys prosessin vaiheista ja etenemisestä, kun kunta tekee jaon ja maanmittauslaitos kirjaa asian kiinteistörekisteriin. Tämä edellyttää sujuvaa yhteistyötä näiden tahojen välillä.

56 § Purkamisluvan edellytykset

Ehdotuksessa on jaoteltu rakennuksen purkamislupa kahteen ryhmään, mutta esityksestä ei käy ilmi tarkempia syitä. Yksityisiä rakentajia/rakennuttajia koskisi ryhmä, jossa rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan rakennuksen purkamiseen tietyissä tapauksissa. Tekstissä on tuotu esille erilaisia tilanteita ja edellytyksiä, joiden täyttyessä purkulupa tulee myöntää. Tekstin tulee olla selkeä, jotta myös maallikkorakentajat tietävät missä tilanteissa purkaminen on sallittua.

Omakotiliitto näkee täsmennystarpeen alakohdassa 3) rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot. Mitä tarkoitetaan käsitteellä "huonot" miten tämä määritellään ja kuka määrittelyn tekee.

61 § Rakentamislupahakemus

Omakotiliitto pitää tärkeää, kun kyseessä on pientalojen tai vapaa-ajan asuntojen rakentaminen/rakennuttaminen (yleensä maallikkorakentaja), että tiedot vaadittavista asiakirjoista on selkeät. Myös tulkinnat Suomen eri kunnissa ja kuntien sisällä rakentamisen säädöksistä tulee olla samanlaisia.

Perustelumuiustiossa on todettu, että rakennusvalvonnan on erotettava lain ja asetusten mukaisesta valvontatehtävästä neuvonta ja ohjaus. Rakennuslupan hakijalta ei tule vaatia asiakirjoja, joita lupavaiheessa ei vielä edellytetä lain mukaan. Samoin perustelumuiustiossa on kirjattu, että jos lain ja asetusten määräykset täyttyvät, on tulkinnallisissa tilanteissa hyväksyttävä hakijan esittämä ratkaisu, ellei se ole vastoin säädöksiä. Samoin on tärkeä, että rakennussuunnitelmien laadinnassa tehdyt pääpiirustustasoiset suunnitelmat voidaan toimittaa myös koneluettavassa muodossa, ei ainoastaan tietomallimuotoisena.

68 a § Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

Ehdotuksen mukaan lisätään uusi pykälä "Rakennusvalvontaviranomaisen on ratkaistava rakentamislupahakemus kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vastaanotettu rakennusvalvonnassa.

Lupahakemuksen käsittelyn viivästyisestä on kunnan palautettava rakennuslupamaksusta 20 prosenttia kultakin viivästyksen viikolta, ellei viivästys ole aiheutunut hakijasta. Palautusta on vaadittava viimeistään kuukauden kuluessa loppukatselmuksen toimittamisesta. Kunta voi taksassa päättää tätä suuremmasta seuraamuksesta.

Kunnan on korvattava rakentamisluvan hakijalle viivästyksestä aiheutunut vahinko noudattaen, mitä vahingonkorvauslaissa (412/1974) säädetään. "

Omakotiliitto kannattaa rakentamislupaan liittyvän palvelulupauksen lisäämistä rakentamislakiin. Tämä lisää maallikkorakentajien rakennusprojektien ennakoitavuutta, mahdollistaa paremman aikataulutuksen ja säästää rakentamiseen ryhtyvän kustannuksia. Myös lupakäsittelyprosessien kehittäminen on tärkeää ja se voi sujuvoittaa rakennuslupaprosesseja. Esimerkki hyvästä

toimintamallista on omakotitalo tai vapaa-ajanasunto-hankkeen ennakkoesittely, jossa käydään osapuolten kesken läpi lupahakemus ja vaadittavat liitteet, sekä saadaan rakennusvalvonnan näkemykset hankkeen eteenpäin viemiseksi. Tilaisuudesta tulee laatia muistio, johon kirjataan sovitut asiat.

69 § Erityissuunnitelman toimittaminen

Esityksen mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä määrätä rakentamisluvassa, aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakentamishankkeen laadun tai laajuuden vuoksi välttämättömät erityissuunnitelmat tai vaatia niitä täydennettäväksi.

Omakotiliitto pitää hyvänä, että esityksen mukaan lupavaiheessa ei voi vielä vaatia erityissuunnitelmia. Tämä sujuvoittaa lupa- ja suunnitteluprosessia, sillä lupavaiheessa moni valinta, esimerkiksi talotekniikkaan liittyen, voi olla avoinna.

82 § Suunnittelutehtävän vaativuusluokat

Esityksen mukaan ”Suunnittelijan koulutuksen on vastattava laajuudeltaan ja sisällöltään edellä 1 ja 2 momentissa säädetyn suunnittelutehtävän vaativuusluokkaa.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä suunnittelutehtävän vaativuusluokan määräytymisestä sekä suunnittelutehtävässä edellytettävästä koulutuksesta.”

Ehdotetut lisäykset tarkentavat pykälää. Valtioneuvoston asetusten annon ja päivittämisen yhteydessä on syytä tarkentaa vaativuusluokkien määritykset.

83 § Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset

Esityksestä on poistettu ”Pääosan 2 ja 3 momentissa edellytetystä kokemuksesta on oltava kyseisen suunnittelualan suunnittelutehtävistä. Korjaus- tai muutostyön suunnittelijalla on oltava kokemusta korjausten tai muutostöiden suunnittelutehtävistä.”

Omakotiliitto tuo esille tärkeänä asiana maallikkorakentajien näkökulmasta, että suunnittelijoilla on riittävä pätevyys ja kokemus vastaavasta suunnittelutehtävästä. Omakotiliitto tiedustelee, että poistettu teksti huomioitu kuitenkin sisällöllisesti pätevyyden osoittamassa ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamassa todistuksessa.

86 § Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat

Esityksen mukaan rakennustyön vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan koulutuksen on vastattava laajuudeltaan ja sisällöltään edellä 1 ja 2 momentissa säädetyn rakennustyön johtotehtävän vaativuusluokkaa. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä työnjohtotehtävän vaativuusluokan määräytymisestä sekä rakennustyön johtotehtävässä edellytettävästä koulutuksesta.

Omakotiliitto tuo esille, että maallikon näkökulmasta on tärkeää, että rakennustyön johtotehtävissä toimivilla on soveltuva koulutus, joka vastaa rakennustyön vaativuusluokkaa. Esitys tarkentaa pykälää.

Omakotiliitto pitää tärkeänä, että pientalot ja vapaa-ajan asunnot jatkossakin luokitellaan tavanomaiseen vaativuusluokkaan. Valtioneuvoston asetusten annon ja päivittämisen yhteydessä on syytä tarkentaa vaativuusluokkien määrittelyt.

95 § Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu

Omakotiliitto pitää tärkeänä kuluttajien näkökulmasta rakentamisen laadun parantamista. Samalla on edelleen epäily uuden päävastuullisen toteuttajan roolin vaikutuksesta ja merkityksestä rakentamisen laatuun. Liitto huomauttaa päällekkäisyydestä pykälän 96 vastaava työnjohtajasta kanssa ja pohtii, aiheuttaako uusi rooli lisää epäselvyyttä ja pahimmillaan huonontaa rakentamisen laatua epäselvien toimintaketjujen myötä, erityisesti pientalorakentajien näkökulmasta, jotka ovat kertaluonteisia maallikkorakentajia. Varsinkin kun kyseessä on maallikkorakentaja, jokaisen työvaiheen suorittajan ja vastuutahon tulisi vastata omasta työstään ”päävastuullisen kaltaisesti”, ilman että häntä/heitä tarvitsee erikseen nimetä. Nykyiselläänkin on mahdollisuus hankkia henkilö huolehtimaan rakennushankekokonaisuudesta sopimuksella, jossa määritellään tehtävä, roolit, velvollisuudet ja vastuut. Omakotiliitto pohtii, tuleeko rakennusviraston rooli valvonnassa muuttumaan, ja miten muutokset vaikuttavat rakennusprojektin etenemiseen, esimerkiksi erilaisten tarkastusvaiheiden osalta.

Esityksen pykälän 95 perusteluteksteissä kuvataan tarkemmin päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta. Lähtökohtana on ajatus rakennustyömaalla vaikuttavasta tahosta, jonka tehtävänä on koordinoita rakennuskohteen työmaalla tapahtuvaa toimintaa. Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu on kaksijakoinen: vastuu kattaa ensinnäkin sopimukseen perustuvaa vastuuta rakentamishankkeeseen ryhtyvään nähden ja toisaalta vastuuta yhteiskunnan suhteen olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen kannalta.

Omakotiliitto näkee, että jos päävastuullinen toteuttaja kuitenkin jää lainsäädäntöön, tulee tarkentaa, mitä koordinoinnilla tarkoitetaan. Vastuun tulisi kattaa sekä päävastuullisen toteuttajan oman suorituksen että hänen valinta- ja vaikutuspiirissään olevien alihankkijoiden suoritukset, kuten perustelumuistiossa on todettu ”Sopimuksella sovittava osuus vastuusta kattaa lain mukaan vastuun toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta päävastuullisen toteuttajan oman suorituksen sekä päävastuullisen toteuttajan käyttämien alirakentajien ja yhteistyökumppanien osalta.” Päävastuullisen toteuttajan vastuuajankohdat tulisi täsmentää aloitus- ja päättymisajankohdat.

Omakotiliitto pitää selkeyttävänä kirjausta, että rakentamishankkeessa voi olla kerrallaan vain yksi päävastuullinen toteuttaja. Liitto korostaa viestinnän merkitystä; tulee selkeästi tiedottaa erityisesti maallikkorakentajille mahdollisista muutoksista, jotta he pystyvät varautumaan mahdolliseen päävastuullisen toteuttajan tehtävään, jotta he eivät ajaudu uusiin vastuisiin tietämättään ja tahtomattaan.

179 § Valitusoikeus rakentamisluvasta

Valitusoikeudet rakentamisluvasta tulee olla selkeästi kirjattu ja kohdennettu: kenellä on oikeus, mistä ja miten rakentamisluvasta voi valittaa. Prosessien osalta tulisi olla käytäntö, että samasta asiasta voi valittaa vain kerran. Kun valitus on ratkaistu, tämän tulisi olla lopullinen päätös, josta ei siis olisi enää valitusoikeutta.

181 § Valitusoikeus toteuttamisluvasta

Valitusoikeudet toteuttamisluvasta tulee olla selkeästi kirjattu ja kohdennettu: kenellä on oikeus, mistä ja miten rakentamisluvasta voi valittaa. Prosessien osalta tulisi olla käytäntö, että samasta asiasta voi valittaa vain kerran. Kun valitus on ratkaistu, tämän tulisi olla lopullinen päätös, josta ei siis olisi enää valitusoikeutta.

182 § Valitusoikeus purkamisluvasta

Valitusoikeudet purkamisluvasta tulee olla selkeästi kirjattu ja kohdennettu: kenellä on oikeus, mistä ja miten rakentamisluvasta voi valittaa. Prosessien osalta tulisi olla käytäntö, että samasta asiasta voi valittaa vain kerran. Kun valitus on ratkaistu, tämän tulisi olla lopullinen päätös, josta ei siis olisi enää valitusoikeutta.

183 § Valitusoikeus maisematyöluvasta

Valitusoikeudet maisematyöluvasta tulee olla selkeästi kirjattu ja kohdennettu: kenellä on oikeus, mistä ja miten rakentamisluvasta voi valittaa. Prosessien osalta tulisi olla käytäntö, että samasta asiasta voi valittaa vain kerran. Kun valitus on ratkaistu, tämän tulisi olla lopullinen päätös, josta ei siis olisi enää valitusoikeutta.

2. Esityksen mukaan Ilmastaselvityksessä tulisi raportoida uuden rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Asetusvalmistelun helpottamista varten kysymme, tulisiko näkemyksesi mukaan vähähiilisyysarviointi tehdä rakennukselle sekä rakennuspaikalle (rakennuspaikalla tarkoitetaan mm. rakennuksen perustuksia), vaikka hiilijalanjäljen raja-arvot on suunniteltu koskevan vain rakennusta?

Vastaus:

A: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää vain rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki

B: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää rakennuksen sekä rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki

A

3. Minkälaisia taloudellisia vaikutuksia arvioit esitetyillä muutoksilla olevan edustamasi tahon kannalta?

Esitetyillä muutoksilla voi olla kustannussäästöjä esimerkiksi ilmastaselvityksen ja materiaaliselvityksen poiston myötä. Lupaprosessin nopeutuminen selkeämmäksi ja ennustettavammaksi voi myös vaikuttaa positiivisesti rakennusprosessiin ja alentaa rakentamiskustannuksia, jos voidaan esimerkiksi ajoittaa rakentaminen suotuisaan vuodenaikaan. Pientalo- ja vapaa-ajanasunnon rakennuskustannusten arvioidaan lisääntyvän vähintään korvauksen osalta, jos jatkossa nimetään ulkopuolinen päävastuullinen toteuttaja.

4. Kommentteja alueidenkäyttölain 57, 188 a ja 197 §:stä

Ei kommentteja.

5. Kommentteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä

Ei kommentteja.

6. Kommentteja laista viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta

Ei kommentteja.

Kunnioitavasti

Suomen Omakotiliitto ry

Marju Silander, toiminnanjohtaja

Ari Rehnfors, puheenjohtaja