

Asia: VN/34558/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

Asia: VN/34558/2023

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI RAKENTAMISLAIN MUUTTAMISESTA

Kiinteistöliitto Uusimaa ry on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio, jolla on jäseniä 17 kunnan alueella Uudellamaalla. Eniten jäseniä on Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla. Jäsenkiinteistöissämme asuu noin 950 000 suomalaista.

Kiinteistöliitto Uusimaan lausunto

Alla on vastaukset lausuntopalvelussa esitettyihin kysymyksiin noudattaen sen numerointia. Otamme kantaa vain mielestämme jäsenistön kannalta merkityksellisiin kysymyksiin.

17 § Rakennusjärjestys

Kannatamme muutosta. On tärkeää, että lupakynnys on selkeä, eikä rakennusjärjestyksellä ole mahdollista tiukentaa lupakynnystä.

38 § Rakennuksen vähähiilisyys

Pidämme tärkeänä ja kannatettavana asiana, että laajamittaiset korjaukset on jätetty pykälän soveltamisalan ulkopuolelle ja niiltä ei vaadita ilmast selvitystä.

Uudisrakennusten erityispiirteiden huomioon ottaminen raja-arvo-ohjauksessa on kannatettavaa. Katsomme kuitenkin, että hiilijalanjäljen raja-arvo vaatimus tulisi jättää asettamatta. Soveltamisen piiriin kuuluvien uudisrakennusten osalta olisi riittävää edellyttää hiilijalanjäljen laskentaa osana ilmastaselvitystä.

Emme kannata hiilikädenjäljen laskentaa. Mielestämme hiilikädenjäljen laskenta vaatii vielä merkittävää kehitystyötä, jotta se voisi tarjota luotettavaa informaatiota osana ilmastaselvitystä.

Näkemyksemme mukaan asianmukaisesti laadittu ja täydennetty ilmastaselvitys tulisi olla edellytyksenä kohteen käyttöönotolle.

42 § Rakentamislupa

Rakentamislain korjaussarja ei pidä sisällään muutoksia korjausten luvanvaraisuuteen. Mielestämme rakentamislupakynnys tulisi säätää ja asettaa tarkasti. Luvanhakijoiden yhdenvertaisen kohtelun kannalta rakennushankkeeseen ryhtyviä tulee kohdella valtakunnallisesti yhdenvertaisesti myös rakennuslupakynnystä arvioitaessa.

61 § Rakentamislupahakemus

Muutoksen tarkoituksena on keventää rakentamislupahakemuksen hallinnollista taakkaa rajaamalla lupaan sisällytettävien tietojen määrää ja laatua. Lisäksi rakentamislaita poiketen osalle rakentamislupahakemukseen liitettävillä tiedoilla edellytettäisiin jatkossa perusteltua syytä. Säännöksen keventäminen ehdotuksen mukaisesti on kannatettava muutos.

68 a § Rakentamisluvan käsittelyaika

Ehdotuksessa säädetään 3 kuukauden määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle sekä seuraamukset käsittelyn viivästymisestä. Näkemyksemme mukaan ehdotus on erittäin kannatettava. Käsittelyaika yhtenäistää rakennuslupaprosesseja ja nopeuttaa kuntien siirtymistä tietomallipohjaiseen suunnitelmien käsittelyyn. On olennaista, että kunnan on korvattava hakijalle viivästyksestä aiheutunut vahinko vahingonkorvauslain mukaisesti.

Perusteluissa tulisi selkeyden vuoksi huomioida nimenomaisesti, että kunta ei saa esimerkiksi ruuhkatilanteessa kieltäytyä vastaanottamasta rakennuslupahakemuksia tai niiden täydennyksiä.

95 § Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu

Pykäläehdotuksen 2 momentin esitys, jonka mukaan rakentamishankkeessa voi olla kerrallaan vain yksi päävastuullinen toteuttaja, on kyseenalainen. Rakentamisvaiheet eivät aina ole peräkkäisiä vaan

usein myös osittain päällekkäisiä. Muutosehdotus voi hankaloittaa mahdollisuuksia saada urakoitsijoita ottamaan vastuulleen päävastuullisen toteuttajan vastuuta.

Pykälän 3. momentin osalta hallituksen esitysluonnoksen aineisto on epäselvä. Varsinainen rakentamislain esitetty säännös on eri sisältöinen kuin rinnakkaistekstissä esitetty.

Esitetty säännösteksti on pääosin hyvä. Sen mukaan päävastuullisen toteuttajan on koordinoitava sopimuksessa sovitulla tavalla rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen toteuttaminen suunnitelmien, rakennus-kohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakentamistavan mukaisesti. Päävastuullisen toteuttajan on vastattava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta oman suorituksensa, käyttämiensä aliurakoitsijoiden ja yhteistyökumppanien osalta. Pidämme tärkeänä, että tästä kohdasta poistettaisiin kohta ”sopimuksessa sovitulla tavalla”. Mielestämme rakennusvalvonnan tehtävänä ei ole arvioida sopimusvelvoitteiden täyttämistä. Esitysluonnoksen perustelut ovat linjassa varsinaisen säädösesitystekstin kanssa.

Esitysaineiston rinnakkaistekstin 3. momentin ero pykälätekstin nähden vaikuttaa tekniseltä virheeltä. Pidämme kuitenkin välttämättömänä, että urakoitsija päävastuullisena toteuttajana vastaa valitsemiensa alihankkijoiden toiminnasta.

Kertarakennuttajiin rinnastettavat asunto-osakeyhtiöt teettävät korjaushankkeitaan lähes aina perinteisellä pääurakkamallilla, jossa sopimus tehdään pääurakoitsijan kanssa. Vain pääurakoitsijalla on täysi kontrolli omiin aliurakoitsijoihinsa ja siksi pääurakoitsijan tulee vastata aliurakoitsijoidensa aiheuttamista virheistä kuin omistaan.

179 § Valitusoikeus rakentamisluvasta

Ehdotus valitusoikeuden supistamisesta ja ELY-keskusten valitusoikeuden rajaamisesta MRL 192 §:ää vastaavaksi on erittäin kannatettava.

181 § Valitusoikeus toteuttamisluvasta

Ehdotuksella museoviranomaisen valitusoikeus rajattaisiin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin suojeltuihin rakennuskohteisiin. Kannatamme muutosta.

Muilta osin ja tarkempien perustelujen osalta viittaamme kattojärjestömme Suomen Kiinteistöliiton tästä esitysluonnoksesta antamaan lausuntoon, jonka sisältöä myös osaltamme kannatamme.

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

-

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

-

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

-

5. Kommenteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä

-

6. Kommenteja laista viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympärisövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta

-

Heikkilä Mika
Kiinteistöliitto Uusimaa ry