

Asia: VN/34558/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

Esitysluonnoksella on tarkoitus korjata rakentamislakia, joka säädettiin vuonna 2023 ja joka on tulossa voimaan vuoden 2025 alussa. Tavoitteena on sujuvoittaa sääntelyä ja purkaa normeja siten, että rakentamiseen liittyvä hallinnollinen taakka ja byrokratia vähenevät. KOVA pitää esitysluonnoksessa ehdotettuja muutoksia oikeansuuntaisina. Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kuitenkin huomauttaa, että kyse on melko pienistä muutoksista rakentamislaisissa.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi rakentamislakia niin, että rakennuksen ja rakennuspaikan ilmastaselvitys tulisi laatia ja esittää rakentamislupaa haettaessa ainoastaan, jos kyseessä on sellainen uusi rakennus, jota koskisi esityksen mukaisesti hiilijalanjäljen raja-arvo. Ilmastaselvitystä ei siis tarvitsisi laatia laajasti korjattavasta rakennuksesta, eikä myöskään muutostöistä tai laajennuksista. Vastaavasti ehdotetaan, että rakennuksen materiaaliseloste on laadittava vain niistä rakennuksista, joista myös ilmastaselvitys on laadittava. KOVA pitää molempia rajoituksia tarkoituksenmukaisina ja kannattaa ehdotettua muutosta.

Ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laatimisvelvollisuus on rajattu rakennustyypeittäin. Sen ulkopuolelle jäävät muun muassa pientalot ja erillistalot. KOVA huomauttaa, että esimerkiksi muutaman asunnon rivitalo voi kuitenkin olla massoitteeltaan samankokoinen kuin iso omakotitalo. Päästöjä syntyy rakennustyyppistä riippumatta, ja tästä syystä voisi olla perusteltua harkita ilmastaselvityksen laatimisen rajaamista kerrosalan perusteella.

Säännöskohtaisissa perusteluissa todetaan, että raja-arvojen asettamisessa on tärkeää, että rajat ovat rakentamisessa toteutettavissa aiheuttamatta kohtuuttomia taloudellisia tai muita vaikeuksia, että raja-arvosäädökset kohtelevat eri toimijoita rakentamisen eri tilanteissa riittävän samanarvoisesti ja että raja-arvojen asettamisella saavutetaan tavoiteltuja päästövähennyksiä. KOVA pitää tätä tärkeänä lähtökohtana vähähiilisyttä koskevalle sääntelylle. KOVA katsoo, että

rakentamisen hiilijalanjäljen vähentämiseen tähtäävä sääntely on toteutettava kustannustehokkaasti.

Pykälään ehdotetaan lisättävän asetuksenantovaltuuteen liittyvä perussäännös, jonka mukaan raja-arvoja annettaessa voitaisiin ottaa huomioon sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvojen alittaminen olisi rakennukseen, sen käyttötarkoitukseen tai sijaintipaikkaan liittyvien ominaispiirteiden tai rakentamislain 29 §:n mukaisten olennaisten teknisten vaatimusten teknisen ja toiminnallisen toteuttamisen vuoksi erityisen haastavaa. Perusteluiden mukaan lisäys mahdollistaisi esimerkiksi sellaisten erityistilanteiden huomioimisen, joissa ilmenisi tarvetta tehdä raja-arvoon erottelua rakennuksen käyttötarkoitukseluokan ja sen muiden ominaispiirteiden, kuten esimerkiksi tavanomaista suuremman korkeuden, melualueella olevan sijainnin, asemakaavan muoto- tai julkisivuvaatimusten, muuntojoustavuuden tai siirrettävyyden pohjalta. Myös paloturvallisuus voi edellyttää huomattavaa lisämateriaalin käyttöä tai lisäjärjestelmiä. Näillä erityistilanteilla voi olla merkittäviä tuotesidonnaisia päästövaikutuksia tietyissä rakennustyypeissä ja -korkeuksissa.

KOVA pitää ehdotettua lisäystä erittäin hyvänä. KOVA katsoo, että perusteluissa tulisi kuitenkin huomioida myös tilanteet, joissa rakennuksen normaalia pidemmän elinkaaren tavoittelusta aiheutuu lisäpäästöjä. Tällaisia tilanteita voivat olla esimerkiksi rakennuksen rungon mitoittaminen kestävämpään lisäkerroksien rakentamiseen, tai rakennuksen ulkovaipan toteuttaminen niin, että tavoitellaan normaalia pidempää teknistä ikää. Tällaiset rakennuksen teknistä käyttöikää pidentävät ratkaisut voivat vaatia lisämateriaaleja ja lisäävät rakennuksen päästöjä. KOVA esittää, että esitysluonnoksen perusteluja täydennetään niin, että myös rakennuksen teknistä käyttöikää pidentävät ratkaisut voidaan ottaa huomioon raja-arvoja annettaessa.

Ilmastaselvitys ja materiaaliseloste olisi ehdotuksen mukaan laadittava ainoastaan pääpiirustustasoon. KOVA katsoo, että muutoksella olisi huomattava vaikutus ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen. KOVA katsoo myös, että pääpiirustustason edellyttäminen rakentamislupaa haettaessa sopii paremmin rakennushankkeiden suunnitteluprosessiin, jossa lupavaiheessa ei välttämättä ole vielä valmiina erityissuunnitelmia. KOVA pitää hyvänä esitysluonnoksen ehdotusta, että myös rakentamislupahakemuksessa edellytetään jatkossa rakennussuunnitelmien laatimista pääpiirustustasoisena.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan säädettäväksi pysyväksi poikkeuslaki, jota on sovellettu Helsingin, Vantaan ja Turun kaupunkien asemakaava-alueilla. Ehdotuksen mukaan rakennuslupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Perusteluissa todetaan, että kevennetty menettely on yksinkertaistanut ja nopeuttanut rakennuslupakäsittelyä. Poikkeamis päätöksen tarve ennen rakennuslupaa on jäänyt pois silloin, kun tonttijakoa ei ole vielä laadittu eikä tonttia lohkottu. Käytäntö ehdotetaan säädettäväksi pysyväksi käytännöksi ja laajennettavaksi koskemaan koko Suomea. KOVA pitää ehdotusta hyvänä ja katsoo sen voivan nopeuttaa rakennuslupakäsittelyä.

Rakentamisluvulle ehdotetaan säädettäväksi kolmen kuukauden käsittelyaikaa. Aika alkaisi kulua siitä, kun hakemus liitteineen olisi toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle ja päättyisi lupapäätöksen antamiseen. Seuraamus käsittelyajan viivästyisestä olisi lupamaksun palautus hakijalle. Lupamaksun palautus olisi 20 prosenttia viikolta. KOVA pitää hyvänä tavoitetta nopeuttaa rakentamisluvan käsittelyaikoja. KOVA kuitenkin huomauttaa, että käsittelyaikojen lyhentäminen vaatii rakennusvalvonnalta resursseja. Luvanhakijalle ei ole merkittävää hyötyä säännöksestä, jos se ei tosiasiansa nopeuta prosessia vaan ainoastaan johtaa lupamaksujen palauttamiseen.

Esitysluonnoksessa on tarkoitus täsmentää päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta. Ehdotetussa säännöksessä todetaan, että rakentamishankkeessa voisi olla kerrallaan vain yksi päävastuullinen toteuttaja. Lisäksi säännöskohtaisissa perusteluissa on todettu, ettei päävastuullinen toteuttaja vastaisi alihankkijoidensa suorituksista. KOVA pitää päävastuullisen toteuttajan vastuun rajausta alihankkijoiden suorituksista hyvänä. KOVA kuitenkin huomauttaa, ettei lisäys tuo mitään muutosta nyt voimassa olevaan lakiin. KOVA pitää hyvänä, että esitysluonnoksen perusteluissa on selkeästi todettu, että päävastuullisen toteuttajan vastuu suhteessa rakentamishankkeeseen ryhtyvään sovitaan yksityisoikeudellisella sopimuksella, ja ettei rakentamislilla rajoiteta millään tavalla yksityisoikeudellisen sopimuksen sisältöä. KOVA pitää tärkeänä, ettei sopimusvapautta rajoiteta. KOVA katsoo kuitenkin, että säännöskohtaisissa perusteluissa tulisi keskittyä enemmän täsmentämään päävastuullisen toteuttajan vastuuta suhteessa rakennusvalvontaan.

2. Esityksen mukaan Ilmastoselvityksessä 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: Ilmastoselvityksen tulisi sisältää vain rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki

B: Ilmastoselvityksen tulisi sisältää rakennuksen sekä rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki

Muu kommentti [Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arviointi on haastavaa ja siihen liittyy liian paljon epätarkkuuksia. Arvioinnissa jouduttaisiin joka tapauksessa tekemään rajauksia sen suhteen, mitä kaikkea arviointiin sisällytetään. KOVA myös huomauttaa, että EU-tasolla ei ole vielä sääntelyä rakennuksen tai rakennuspaikan vähähiilisyyden arvioinnin osalta, joten on todennäköistä, että kansallista sääntelyä joudutaan myöhemmin muuttamaan EU:n vaatimusten mukaiseksi. KOVA katsoo, että rakennuspaikan hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arviointi voitaisiin myöhemmin sisällyttää ilmastoselvitykseen, kun niiden laadimisesta on kokemusta. Tästä syystä KOVA katsoo, että ilmastoselvityksen tulisi tässä vaiheessa sisältää vain rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki, ja kannattaa vaihtoehtoa A.]

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

KOVA katsoo, että ilmastoselvityksen ja materiaaliselosteen laatimista koskevilla rajauksilla vähennettäisiin kustannuksia niiden rakennushankkeiden osalta, joita velvoite ei ehdotuksen mukaan koskisi. Tämä vaikuttaisi rakentamisen hintaan ja sitä kautta asumisen hintaan.

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

-

5. Kommentteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä

-

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

-

Parkkonen Jouni
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry