

Ympäristöministeriölle

ASIA: Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

VIITE: Ympäristöministeriön lausuntopyyntö 9.1.2024 DNRO VN/34558/2023

Lausunnon antajasta

Asuntosäätiö sr -konserni on yksi suurimpia suomalaisia asuinkiinteistöjen omistajia Suomessa. Tarjoamme noin 18 000 kotia 32 eri paikkakunnalla; asumisoikeuskoteja, vuokratoteja ja omistuskoteja. Asuntosäätiö on kehittänyt jo vuodesta 1951 alkaen asukkaiden kysyntää ja toiveita vastaavia asuinalueita ja koteja eri elämänvaiheisiin. Vuosittain käynnistämme noin 400 uuden asunnon tuotannon.

Liikevaihtomme vuoden 2022 tilinpäätöksessä oli noin 190 miljoonaa euroa. Kaiken toimintamme ytimessä ovat vastuullisuus ja yleishyödyllisyys: Emme tavoittele välitöntä voittoa tai taloudellista etua.

Toiminta-alueemme asumisoikeusasuntojen osalta on koko Suomi. Vuokra- ja vapaarahoitteisten asuntojen osalta toimimme pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa. Asuntosäätiö on toteuttanut asiakkailleen koteja eri rahoitusmalleilla, esimerkiksi korkotuettuja vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja sekä vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Näin toimien olemme voineet vaikuttaa siihen, että asuntoalueista tulee sosiaalisesti tasapainoisia asuinympäristöjä.

Asuntosäätiöllä on asumisoikeusasuntoja omistuksessaan yli 17 000 ja rakenteilla noin 300. Asokodit sijaitsevat 31 eri paikkakunnalla Suomessa. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on Suomen suurin asumisoikeusyhtiö, jonka omistuksessa on noin kolmasosa kaikista Suomen asumisoikeusasunnoista.

Lisäksi Asuntosäätiöllä on omistuksessaan 725 pitkän korkotuen vuokra-asuntoa. Vuokratoteit sijaitsevat Espoossa, Helsingissä, Siuntiossa, Tuusulassa ja Vantaalla.

Asuntosäätiö on Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry:n jäsen.

Kiitämme mahdollisuudesta tuoda esiin näkemyksemme lausuntopyynnön tarkoittamasta asiasta ja toteamme lausuntonamme seuraavaa:

1. Lausunto

Asuntosäätiö pitää erittäin tervetulleena muutosten tavoitetta sujuvoittaa sääntelyä ja purkaa normeja siten, että rakentamiseen liittyvä hallinnollinen taakka ja byrokratia vähenevät. Esitysluonnoksessa ehdotetut muutokset ovat mielestämme oikean suuntaisia, mutta melko pieniä, ja edistävät siten tavoitetta vain varsin vähän.

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. Pidämme molempia rajoja tarkoituksenmukaisina ja kannatamme ehdotettuja muutoksia.

Ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laatimisvelvollisuus on rajattu rakennustyypeittäin. Sen ulkopuolelle jäävät muun muassa pientalot ja erillistalot. Kiinnitämme huomiota siihen, 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. Nämä lähtökohdat vähähiilisyttä koskevalle sääntelylle ovat erittäin tärkeitä. Asuntosäätiö katsoo, että rakentamisen hiilijalanjäljen vähentämiseen tähtäävä sääntely on toteutettava kustannustehokkaasti.

Luonnokseen sisältyvän asetuksenantovaltuutta koskevan ehdotuksen 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 sääntely 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 tuotesidonnoisia päästövaikutuksia tietyissä rakennustyypeissä ja -korkeuksissa.

Asuntosäätiö pitää mainittua erityistilanteet huomioivaa lisäystä erittäin hyvänä. Katsomme kuitenkin, että perusteluissa tulisi huomioida myös tilanteet, joissa rakennuksen normaalia pidemmän elinkaaren tavoittelusta aiheutuu lisäpäästöjä. Tällaisia tilanteita voivat olla esimerkiksi rakennuksen rungon mitoittaminen kestäväksi lisäkerroksien rakentaminen, tai rakennuksen ulkovaipan toteuttaminen niin, että tavoitellaan normaalia pidempää teknistä ikää. Tällaiset rakennuksen teknistä käyttöikää pidentävät ratkaisut voivat vaatia lisämateriaaleja ja lisäävät rakennuksen päästöjä. Esitämme, 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. Katsomme, että muutoksella olisi huomattava vaikutus ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen. Katsomme myös, että pääpiirustustason edellyttäminen rakentamislupaa haettaessa sopii paremmin rakennushankkeiden suunnitteluprosessiin, jossa lupavaiheessa ei välttämättä ole vielä valmiina erityissuunnitelmia. Pidämme 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. Käytäntö ehdotetaan säädettäväksi pysyväksi käytännöksi ja laajennettavaksi koskemaan koko Suomea. Asuntosäätiö pitää ehdotusta erittäin hyvänä ja katsoo sen voivan nopeuttaa rakennuslupakäsittelyä.

Esitysluonnokseen sisältyy rakennuksen purkamista koskeva velvoite, jonka mukaan purkaminen on järjestettävä niin, että mahdollisimman moni rakennustuote on käytettävissä uudelleen tai kierrätettävissä. Asuntosäätiö pitää ehdotusta ilmastonmuutoksen torjumisen kannalta tervetulleena.

Rakentamisluvulle ehdotetaan säädettäväksi kolmen kuukauden käsittelyaikaa. Aika alkaisi kulua siitä, kun hakemus liitteineen olisi toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle ja päättyisi lupapäätöksen antamiseen. Seuraamus käsittelyajan viivästymisestä olisi lupamaksun palautus hakijalle. Asuntosäätiö pitää ehdotusta erittäin hyvänä. Koska kolmen kuukauden käsittelyaika alkaa vasta, kun kaikki tarvittava aineisto on viranomaiselle toimitettu, olisi kuitenkin erittäin tärkeää, että myös mahdolliselle aineiston täydentämistä koskevalle pyynnölle asetettaisiin määräaika, esimerkiksi kaksi viikkoa hakemuksen vireilletulosta. Tämä parantaisi edellytyksiä aiempaa nopeammalle lupakäsittelylle myös käytännössä, kun vältettäisiin tilanteet, joissa joltain osin vajavainen hakemus jäisi määräämättömäksi ajaksi lupavalmistelijan pöydälle.

Esitysluonnoksen mukaan kunnan olisi korvattava vahingonkorvauslakia noudattaen ne kustannukset, jotka viivytys rakentamislupakäsittelyssä olisi aiheuttanut luvan hakijalle. Selvyyden vuoksi olisi toivottavaa, että perusteluja täydennettäisiin mainitsemalla esimerkkejä vahingoista, jotka voisivat tulla kunnan korvattaviksi.

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. Pidämme päävastuullisen toteuttajan vastuun rajausta alihankkijoiden suorituksista hyvänä huomauttaen kuitenkin, ettei lisäys tuo mitään muutosta nyt voimassa olevaan lakiin. Pidämme hyvänä myös esitysluonnoksen perusteluiden selkeää kirjausta, jonka mukaan päävastuullisen toteuttajan vastuu suhteessa rakentamishankkeeseen ryhtyvään sovitaan yksityisoikeudellisella sopimuksella, ja ettei rakentamislailta rajoiteta millään tavalla yksityisoikeudellisen sopimuksen sisältöä. Asuntosäätiö katsoo kuitenkin, että säännöskohtaisissa perusteluissa tulisi keskittyä enemmän täsmentämään päävastuullisen toteuttajan vastuuta suhteessa rakennusvalvontaan.

2. Vähähiilisyysarviointia koskeva kysymys

Kysymys

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

Ilmastaselvityksen tulisi sisältää vain rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki.

Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arviointi on haastavaa ja siihen liittyy liian paljon epätarkkuuksia. Arvioinnissa jouduttaisiin joka tapauksessa tekemään rajauksia sen suhteen, mitä kaikkea arviointiin sisällytetään. EU-tasolla ei vielä ole sääntelyä rakennuksen tai rakennuspaikan vähähiilisyysarvioinnin osalta, joten on todennäköistä, että kansallista sääntelyä joudutaan myöhemmin muuttamaan EU:n vaatimusten mukaiseksi. Katsomme, että rakennuspaikan hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arviointi voitaisiin myöhemmin sisällyttää ilmastaselvitykseen, kun niiden laatimisesta on kokemusta.

3. Taloudellisia vaikutuksia koskeva kysymys

Kysymys

Minkälaisia taloudellisia vaikutuksia arvioit esitetyillä muutoksilla olevan edustamasi tahon kannalta?

Vastaus

Ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen laatimista koskevilla rajauksilla vähennettäisiin kustannuksia niiden rakennushankkeiden osalta, joita velvoite ei ehdotuksen mukaan koskisi. Tämä alentaisi rakentamisen hintaa ja sitä kautta asumisen hintaa.

Espoossa 5. maaliskuuta 2024

Asuntosäätiö sr -konserni



Esa Kankainen
Toimitusjohtaja