

Asia: VN/34558/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

Pientaloteollisuus PTT ry kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto luonnokseen hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamiseksi.

17 § Rakennusjärjestys

Kannatamme ehdotettua lisäystä, joka varmistaa, että lupakynnys on valtakunnallisesti yhtenäinen.

38 § Ilmastaselvitys

Kannatamme esitystä, jonka mukaan ilmastaselvitystä ei tarvittaisi erillispientaloille, joilla perustelumuistion mukaan tarkoitetaan erillistä pientaloa ja ketjutaloa.

- Tilastokeskuksen mukaan erillisellä pientalolla tarkoitetaan 1-2 asunnon asuintaloa, paritaloa sekä pientaloihin verrattavat erilliset asuinrakennukset (esim. vakituisesti asutut vapaa-ajan asunnot)
- Esim. TEPA-termipankin (<https://termipankki.fi/tepa/fi/haku/kytketty%20pientalo>) mukaan 'kytketyssä pientalossa' on eri huoneistoihin kuuluvia tiloja vierekkäin toisissaan kiinni joko suoraan tai jonkin yhdistävän rakenteen (esim. autosuoja tai ulkovarasto).
- Townhouse / kaupunkipientalo on erään määritelmän (<https://fi.wikipedia.org/wiki/Kaupunkipientalo>) mukaan omalle tontille toteutettu kaksi- tai kolmikerroksinen pientalo, joka on fyysisesti kytketty yhdeltä tai molemmilta puoliltaan viereisillä omilla tonteilla sijaitseviin pientaloihin. Käsityksemme mukaan townhouset ovat tässä yhteydessä kytkettyjä pientaloja, eli myöskään niille ei tarvittaisi ilmastaselvitystä.

Toteamme lisäksi, että tämän päivän uudet pientalot ovat hyvin vähähiilisiä:

- ne ovat erittäin energiatehokkaita

- ne lämpenevät pääosin lämpöpumpuilla
- noin 90 % on puu- tai hirsirakenteisia.

Osa talovalmistajista laskee jo nyt toimittamansa rakennuksen hiilijalanjäljen. Käsitteemme mukaan vähähiilinen rakentaminen kiinnostaa suuresti myös kuluttajia, joten uskomme, että erillispientalojen hiilijalanlaskentaa tullaan tekemään myös vapaaehtoisesti. Rakennuksen elinkaaren kattava vähähiilisyyslaskenta (GWP – Global Warming Potential) tulee lähivuosina joka tapauksessa pakolliseksi myös erillispientaloille rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) myötä.

39 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Kannatamme, että erillispientalot jäävät materiaaliselostevaatimuksen ulkopuolelle.

Muilta osin (mm. rivitalot) kannatamme Rakennusteollisuus RT:n esitystä, jonka mukaan materiaaliseloste muutettaisiin rakennustuoteselosteeksi, joka luovutettaisiin rakennusvalvonnalle loppukatselmuksen yhteydessä, jolloin tiedetään tarkkaan mitä tuotteita ja materiaaleja rakentamiseen on käytetty. Tällainen luettelo tehdään käytännössä jo nyt tuotekelpoisuuden osoittamisvelvollisuuden vuoksi, eli ei käytännössä aiheuttaisi lisätyötä.

43 b § Rakennusluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista

Pidämme esitystä erittäin hyvänä muutoksena, joka nopeuttaa kaavoitusta. Kaavoittajan ja rakentajien vuoropuhelulla saadaan laadukkaita asuinalueita:

- Kaavoittajalla on kokonaisnäkemys ja päätösvalta
- Esimerkiksi talotehtailla hyvä asiakastuntemus sekä ymmärrys kustannuksiin vaikuttavista tekijöistä tonttitasolla

61 § Rakennuslupahakemus

Perustelumuistossa (s. 45) todetaan, että rakennusvalvonnan on erotettava toisistaan neuvonta ja ohjaus sekä normienmukaisuuden valvonta. Pidämme tämän tähdentämistä tärkeänä. On todella arvokasta, että rakennusvalvonnat ohjaavat ja neuvovat asiakkaitaan omien resurssiensa puitteissa, mutta on pidettävä selkeä ero lakien/asetusten noudattamisen ja vapaaehtoisesti noudatettavien neuvojen/ohjeiden välillä.

Perustelumuistiossa (s. 46) todetaan myös, että tulkinnallisissa tilanteissa rakennuslupakäsittelyssä on hyväksyttävä hakijan esittämä ratkaisu, ellei se ole selkeästi säännöksen vastainen. Kirjaus on mielestämme erittäin tärkeä.

Pidämme tärkeänä, että rakennusvalvontaviranomaisten ja rakennusalan yritysten välillä käydään tiivistä vuoropuhelua.

- Esimerkiksi rakennusvalvontojen koordinoimassa TOPTEN-hankkeessa (jonka on myös korostettu olevan rakennusalan yhteinen hanke) on tehty hyvää työtä siinä, että säännösten jättämiin tulkinta-aukkoihin on laadittu ainakin yksi hyväksyttävä ratkaisu.
- Mielestämme TOPTEN-työhön panostaminen nostaisi rakentamisen laatua ja vähentäisi turhaa työtä ja kustannuksia
- Tavoitteena tulisi olla, että kaikissa Suomen kunnissa tulkittaisiin rakentamisen säännöksiä samalla lailla

68 a § Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

Pidämme rakentamislupahakemuksen käsittelylle asetettavaa määräaika kannatettavana.

Lupakäsittelyn käsittelyajan pituus ja vaikea ennakoitavuus ovat olleet erityisesti suurimmissa kaupungeissa ongelma, joka aiheuttaa turhaa työtä talovalmistajalle ja kustannuksia rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Käsittelyajan ennakoitavuus on sen ajallista kestoakin merkittävämpi tekijä.

Pelkkä lakiin kirjattu määräaika ei korjaa asiaa - myös prosesseja on muutettava esimerkiksi seuraavilla toimilla:

- Ennakkoesittely, jossa käydään vielä keskeneräinen lupahakemus läpi pääpiirteissään (mm. mitä selvityksiä ja liitteitä tarvitaan) – pöytäkirjaan liitetään rakennusvalvonnan kommentit ja kuittaus
- Rakennusvalvontojen välisellä yhteistyöllä voidaan ennaltaehkäistä luparuuhkia

Toivomme, että pykälään liittyvä YM:n asetuksen valmistelu aloitettaisiin mahdollisimman pian.

69 § Erytyssuunnitelman toimittaminen

Perustelumuihostossa (s. 21) todetaan, että lupavaiheessa ei voida vaatia erityissuunnittelua (esim. rakenne- tai LVI-suunnitelmat). Tämä on erittäin tärkeä täsmennys, vaikka käsityksemme mukaan tämä ei tuo muutosta nykylainsäädäntöön. Tällä hetkellä joissain rakennusvalvonnoissa vaaditaan esim. LVI-suunnitelmia jo lupahakemuksen liitteenä, vaikka lupavaiheessa moni LVI-järjestelmiä koskeva valinta on vielä auki. Erytyssuunnitelmat kuitenkin toimitetaan rakennusvalvontaan viimeistään ennen ko. töiden aloittamista.

95 § Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu

Esityksen mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä voi nimetä päävastuullisen toteuttajan, mutta voi vastata myös itse päävastuullisen toteuttajan tehtävistä. Päävastuullinen toteuttaja koordinoi sopimuksessa sovitulla tavalla toteuttamista. Päävastuullinen toteuttaja vastaa toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta oman suorituksensa, käyttämiensä aliurakoitsijoiden ja yhteistyökumppanien osalta.

Näkemyksemme mukaan vastaavan työnjohtajan ja päävastuullisen toteuttajan vastuut menevät esityksessä päällekkäin. Esimerkiksi talotehdas ja muut urakoitsijat vastaavat jo nyt toteutuksen kokonaisuudesta oman suorituksensa, käyttämiensä aliurakoitsijoiden ja yhteistyökumppanien osalta. Rakennushankkeeseen ryhtyvä kuluttajarakentaja/-rakennuttaja solmii urakoitsijasta riippumattoman vastaavan työnjohtajan ja pääsuunnittelijan kanssa sopimukset, ja jotka näissä tehtävissä vastaavat suoraan rakennushankkeeseen ryhtyvälle laissa 92 §:n ja 96 §:ssä mainittujen velvoitteiden täyttämistä. Esimerkiksi rakentamislain 96 §:n mukaan vastaavan työnjohtajan on huolehdittava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä siitä, että rakennustyö tehdään rakentamisluvan, suunnitelmien, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Vastaavan työnjohtajan on myös huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirja pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla.

Mikäli kuluttajarakentajan hankkeessa urakoitsija toimisi päävastuullisena toimijana, jäisi vastaavan työnjohtajan ja pääsuunnittelijan rooli epäselväksi. Esitämme koko pykälän poistamista.

Pientaloteollisuus PTT ry:n puolesta

Kimmo Rautiainen, johtaja

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. Kommentteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä

-

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

-

Rautiainen Kimmo
Pientaloteollisuus PTT ry