

Lausunto: HE 139/2022 vp Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) kuuluu ympäristöministeriön hallinnon alaan. ARA myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä. ARA on myös mukana asumisen kehittämiseen ja asuntomarkkinoiden asiantuntijuuteen liittyvissä hankkeissa ja tuottaa alan tietopalvelua. ARA valvoo energiatodistuksia ja niiden laatijoita sekä ylläpitää rekisteriä pätevyityneistä energiatodistusten laatijoista ja energiatodistuksista.

ARAN tekemiä avustuspäätöksiä ohjaa keskeisesti laki vuokra-asuntolaista ja asumisoikeuslainoista (29.6.2001/604), jonka 4§ todetaan seuraavaa:

”Tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei valtion asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.”

Rakennuslain valmistelussa on näkemyksemme mukaan otettu hyvin huomioon asuntorakentamiseen liittyvät tekijät sisällyttäen lakiin niitä palautteita, joita nykyisen lain voimassaoloaikana on esitetty. Tällaisia asioita ovat esimerkiksi muutosesitykset kerrosalan muodostumisessa väestönsuojan, teknisten kuilujen ja seinävahvuuksien osilta.

Perusparannushankkeissa esitämme, että hissikuilu porrashuoneineen luettaisiin myös kerrosalaa muodostamattomaksi osaksi rakennusta niissä tapauksissa, joissa ne joudutaan rakentamaan rakennuksen ulkopuolelle. Tämä mahdollistaisi sen, että tontilla olevaa rakennusoikeuden määrää ei ylitettäisi ja esteettömyyttä parantava korjaushanke ei kerrosalan kautta kasvattaisi kiinteistöllä autopaikkojen rakentamisen tarvetta, jos paikkojen määrä on sidottu kaavassa kerrosalaan. Vuokratonttien kohdalla, joiden vuokra perustuu kerrosalaan, syntyy tarve nostaa myös totin vuokraa. Tätä tilannetta tulisi välttää.

Kerrosalan määrittelyllä on merkitystä myös tontinhankinnan kustannusten kannalta. ARA *”voi hakemuksesta antaa ennakkoratkaisun siitä, minkä suuruisen tontin hankkimisesta aiheutuvan kohtuullisen kustannuksen se hyväksyy osaksi kohteen hyväksytyjä rakentamiskustannuksia.”* (10 a § (13.6.2018/470). Joissakin tapauksissa kunnissa on tulkittu, että ne osuudet, jotka muodostavat kerrosalaa (esim. seinävahvuus yli 250 mm), mutta eivät vähennä rakennusoikeutta, lasketaan mukaan siihen kerrosalaan, jonka mukaan määräytyy tontin vuokraus- tai myyntihinta.

Rakennuslain esityksen 7 § Rakennusoikeus, todetaan seuraavaa:

”Rakennusoikeus voidaan ilmaista kerrosalana taikka kolmiulotteisesti joko kuutiometreinä tai rakennusalan rajana ja harjakorkeutena. Kolmiulotteisesti

ilmaistun rakennusoikeuden lisäksi voidaan yleis- tai asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätä rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittavan rakennuksen enimmäiskerrosala. Rakennusoikeus voidaan myöntää eri käyttötarkoituksiin.”

Niissä tapauksissa, joissa asuntorakentamisen rakennusoikeus ilmaistaisiin ”kolmiulotteisesti joko kuutiometreinä tai rakennusalan rajana ja harjakorkeutena”, on saamalla ilmaistava myös rakennusoikeus kerrosalana. Tonttihintojen ennakkoratkaisut perustuvat ARAssa kerrosalaan.

Seuraavassa joitakin poimintoja lakitekstistä:

5 § Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat

2) rakennuksen on sovelluttava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä oltava kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen tai sopusuhtainen;

- alleviivattu kohta vaatii täsmentämistä. Korkeatasoinen ja sopusuhtainen eivät liene toistensa vaihtoehtoja, etenkin arkkitehtuurin kannalta.

3) rakentamisen on hillittävä ilmastonmuutosta perustumalla elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, energiatehokkaisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kiertotaloutta edistäviin ratkaisuihin;

- alleviivattu kohta vaatii täsmentämistä. Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä on mahdollisimman pieni negatiivinen ilmastovaikutus. Rakentaminen joka tapauksessa aina lisää ilmastovaikutuksia.

4) rakentamisen on perustuttava kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin siten, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä ei turmella ja rakentamisessa mahdollistetaan myös uusien arvorakennusten ja uusien kulttuuriympäristöjen syntyminen;

ARA-kannassa on paljon kaavalla tai erityislailla suojeltuja kohteita, sekä kohteita, joita ei ole suojeltu, mutta joiden tiedetään olevan suojeltujen rakennusten menettelyn piirissä. Suuri osa näistä rakennuksista sijaitsee Helsingissä. Pitäisikö lain kohtaan lisätä maininta myös perusparantamisesta: ”rakentamisen ja perusparantamisen/korjaamisen/ylläpidon on perustuttava kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin siten...”

Mitä tällä tarkoitetaan: ”mahdollistetaan uusien arvorakennusten syntyminen”? Lienee niin, että mikään ei nykyisinkään estä arvorakennusten rakentamista, joten käsitteen merkitystä ja tarkoitusta pitäisi lakitekstissä tarkentaa.

13 Lämmitysjärjestelmän arviointi

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on arvioitava vaihtoehtoista lämmitysjärjestelmää koskeva tekninen, ympäristöön liittyvä ja taloudellinen toteutettavuus, jos uuden rakennuksen lämmitysjärjestelmäksi suunnitellaan asennettavaksi rakennuskohtainen fossiiliseen polttoaineeseen perustuva lämmitysjärjestelmä.

- Pitäisikö tekstistä poistaa sana ”rakennuskohtainen”, jolloin vaatimus koskisi kaikkia rakennuksia.

16 § Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys on päivitettävä rakennus- tai purkuhankkeen valmistuttua siten, että siitä käyvät ilmi tiedot rakennuspaikalta pois kuljetettujen rakennus- ja purkujätteiden määrästä, toimituspaikoista ja käsittelystä. Myös uuden rakennuksen rakentamishankkeen selvitykseen on lisättävä tiedot syntyneistä rakennusjätteistä.

- Pitäisikö tässä täsmentää, että uuden rakennuksen rakentamisen kohdalla kysymyksessä on rakennuspaikalla syntyneestä rakennusjätteestä?

29§ Olennaiset tekniset vaatimukset, Rakentamiselle asetettavat vaatimukset

Rakennuksen on täytettävä olennaiset tekniset vaatimukset siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen. Myös rakennelman ja käyttötuvallisuuden kannalta merkittävän kohteen on täytettävä ne olennaiset tekniset vaatimukset, jotka ovat turvallisuuden kannalta olennaisia, jos niiden vauriosta voi aiheutua vaaraa henkilöturvallisuudelle. Rakentamisen on lisäksi oltava hyvän rakennustavan mukaista.

- Vaatimus hyvän rakentamistavan noudattamisesta on hyvä kirjaus, mutta sen tulkinta on osoittautunut riitatapauksissa haasteelliseksi. Olisiko mahdollista täsmentää tätä kohtaa lisäämällä edes suuntaa-antava määritelmä hyvästä rakentamistavasta, esimerkiksi: hyvällä rakentamistavalla tarkoitetaan tässä laissa, rakentamismääräyksissä ja alan yhteisesti sopimissa asiakirjoissa kirjattujen asioiden noudattamista.

Rakennuslaki ja valtion tukema asuntotuotanto

Rakennuslain esityksestä puuttuu viittaus korkotukilakiin. Vastavuoroisesti lakiin 29.6.2021/604 puuttuu tällä hetkellä viittaus maankäyttö- ja rakennuslakiin. Esitämme viittausten lisäämistä lakeihin. Tällä varmistettaisiin osaltaan se, että etenkin rakentamislain kirjaukset rakennusten ympäristösuorituskykyisyydestä tulisi otettu sille kuuluvalla painoarvolla huomioon. Hankkeiden ARA-käsittely alkaa monissa tapauksissa ennen kunnassa tapahtuvaa rakennuslupakäsittelyä. ARAssa tarkastetaan kohteen rakennussuunnitelmat ja niihin perustuvat kustannukset, joiden on oltava kohtuulliset.

Lahdessa 17.10.2022

Vesa Ijäs

Yliarkkitehti, TkT

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)