

16.10.2014

KRa/PTT

Pientaloteollisuus PTT ry:n lausunto hallituksen esitykseen HE 101/2024

Kiitämme mahdollisuudesta esittää näkemyksemme hallituksen esitykseen.

HE 101/2024:lla vastataan Orpon hallitusohjelman tavoitteeseen korjata rakentamislakia mm. siten, että hallinnollinen taakka kevenee ja byrokratia vähenee. Mielestämme tavoitteessa on onnistuttu hyvin.

Haluamme nostaa esiin erityisesti kaksi teemaa:

1. Suunnittelijoiden ja rakennusvalvonnan roolien selkiyttäminen

HE 101/2024 selkiyttää suunnittelijoiden ja rakennusvalvonnan roolia ja vastuita, vaikka käsityksemme mukaan asiallisesti mikään ei muutu määräysten kannalta.

Erityisen tärkeänä pidämme perustelumistion kirjausta kohdassa *61 § Rakentamislupahakemus* (s. 69 viimeinen kappale), jossa todetaan, että rakentamislupakäsittelyssä **on hyväksyttävä hakijan esittämä ratkaisu, ellei se ole selkeästi säännöksen vastainen**. Tällä hetkellä käytäntö on, että rakennusvalvontaviranomisen päättää, miten lakia tulkitaan, ja suunnittelijan on mukauduttava siihen. On myös esimerkkejä siitä, että rakennusvalvontaviranomainen vaatii ohjetason mukaista ratkaisua, vaikka ohjeet eivät ole pakottavia (vrt. lait ja asetukset).

Rakennusvalvonnan tehtävänä on varmistaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvällä on pätevät ja kelpoiset suunnittelijat apunaan, ja että rakennus on asemakaavan mukainen. Rakennusvalvonnan tehtävänä ei ole tarkistaa suunnitelmia eikä se ole niistä vastuussa.

Yksi suurimmista rakennusalan ongelmista on erilaiset kuntakohtaiset ja rakennustarkastajakohtaiset tulkinnat laeista ja asetuksista. Rakennustarkastusyhdistys RTY ry:n koordinoimassa TOPTEN -hankkeessa rakennusvalvonnat ja rakennusalan toimijat ovat tehneet hyvää yhteistyötä, mutta edelleen on suuri joukko asioita, jossa kunnilla ja yksittäisillä rakennustarkastajilla on oma tulkinta, joka poikkeaa muista.

2. Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle

Rakennuslupaprosessin pitkä kesto aika ja erityisesti sen vaikea ennakoitavuus on ollut todella suuri ongelma kasvualueilla, jonne myös pientalorakentaminen keskittyy.

Koronaepidemian puhkeamisen jälkeen (kevät 2020) alkoi voimakas pientalorakentamisen ja -remontoinnin buumi. Kysynnän kasvaessa rakennustuotteiden hinnat lähtivät nousuun. Samalla suurimpien kaupunkien rakennusvalvonnat ruuhkautuivat ja tavallisen omakotitalon rakennuslupan käsittely saattoi kestää vuoden tai jopa pidempään.

Kuluttajarakentajan kannalta pitkäkestoinen ja vaikeasti ennakoimaton lupakäsittely-aika aiheuttaa ylimääräistä työtä ja lisäkustannuksia (mm. ylimääräiset selvitykset, rakennusaikainen asuminen).

Talotehtaiden kannalta pitkä lupakäsittelyn pitkä kesto-aika on erittäin ongelmallista, sillä kuluttajarakennuttajan kanssa kauppahinta sovitaan kaupantekohetkellä. Lupakäsittelyn aikana tapahtuneita rakennustuotteiden hinnannousuja ei voida lisätä kuluttajan kanssa sovittuun kauppahintaan.

Vielä suurempi ongelma on käsittelyajan keston vaikea ennakoitavuus. Talotehtaat toimittavat asiakkailleen jopa useita satoja taloja vuosittain, jolloin tuotantolinjan, työmaavaiheiden ja eri ammattilaisten aikatauluttaminen on ensiarvoisen tärkeää. Lupakäsittelyn vaikea ennakoitavuus ja pitkittyminen aiheuttaa turhaa työtä ja kustannuksia.

Käsityksemme mukaan lakiin kirjattu 3 kuukauden määräaika ei yksistään riitä – lupaprosessien on muututtava myös käytännössä. Huolenamme on, että rakennusvalvonnoissa keskitytään lainkirjaimen täyttämiseen sen sijaan, että keskityttäisiin lupaprosessien todelliseen sujuvoittamiseen ja asiakaspalveluun. Tarvitaan kulttuurin muutosta sekä rakennusvalvontojen tai rakennusalan ammattilaisten yhteistyötä. Lisäksi uskomme, että toimintatapojen muutoksella (esim. ennakoneuvottelun aseman korostaminen) voidaan sujuvoittaa prosesseja huomattavasti.

Haluamme myös tuoda esiin kuluttajavetoisen omakoti- ja paritalorakentamisen ominaispiirteet sekä merkityksen rakentamislupien näkökulmasta.

- Valtaosassa rakennushankkeeseen ryhtyvä on kuluttajakotitalous
- Omakoti- ja paritalot ovat pieniä rakennuskohteita, mutta kattavat valtaosan lupien kokonaismäärästä → Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2023 myönnettiin 5 504 asuinrakennuksen rakennuslupaa, joista:
 - 85 % omakoti- ja paritaloille
 - 7 % rivitaloille
 - 8 % pien- ja asuinkerrostaloille

Mielestämme tavallisen omakotitalon rakentamisluvan tulisi ehdottomasti saada 3 kuukauden kuluessa suhdannetilanteista riippumatta. Nykytilanne on kuluttajarakentajan kannalta kestävä ja aiheuttaa tarpeettomia lisäkuluja.

Pykäläkohtaiset kommentit

17 § Rakennusjärjestys

17 § on keskusteluttanut valmistelun aikana mm. siksi, että on arveltu kuntien muuttavan rakennusjärjestyksellä lupakynnystä (erityisesti koskien alle 30 m² ei-asuinrakennuksia). Perustelumuistion kohdassa 6.3. *Kommentit ehdotettuihin pykälämuutoksiin* (s. 42) kerrotaan oikeusministeriön todenneen, että kunnallisella rakennusjärjestyksellä ei ole mahdollista poiketa lainkohdan nojalla määräytyvästä luvan tarpeesta.

On tärkeää, että lupakynnys on valtakunnallisesti yhtenäinen, ja että kuluttajarakentajille/-rakennuttajille ei tule rakennusjärjestyksellä lakia tiukempia vaatimuksia.

38 § Ilmastaselvitys

Esityksen mukaan ilmastaselvitystä ei tarvittaisi erillispientaloille, joilla perustelumuis-
tion mukaan tarkoitetaan **erillistä pientaloa** (omakoti- ja paritalo) ja **ketjutaloa** (esim.
autokatoksella toisissa yhteydessä olevia omakotitaloja). Rivitaloille ilmastaselvitys vaa-
ditaan.

Mielestämme linjaus on hyvä. Toteamme samalla, että uudet omakoti- ja paritalot ovat
hyvin vähähiilisiä:

- **Energiätehokkuus:** nykymääräysten mukaan rakennetun omakotitalon läm-
möntarve on 25 % pienempi, kuin vuosituhannen vaihteessa
- **Uusiutuva energia:** viime vuonna 86 %:in erillispientaloista tuli lämpöpumppu -
maalämmön osuus oli 46 % (lähde: www.energiatodistusrekisteri.fi)
- **Puurakentaminen:** vuonna 2023 valmistuneista pientaloasunnoista 87 % oli
puu- tai hirsirakenteisia. Vertailun vuoksi: vuonna 2023 valmistuneista kerros-
taloasunnoista 3,4 % oli puu- tai hirsirakenteisia (Lähde: Rakennettu ympäristö
-palvelu, Tilastokeskus)

Toteamme myös, että vähähiilinen rakentaminen kiinnostaa suuresti kasvavaa joukkoa
kuluttajia. Uskomme, että omakotitalojen hiilijalanlaskentaa tullaan tekemään myös
vapaaehtoisesti, ja että pieni hiilijalanjälki on talovalmistajille myös markkinointiargu-
mentti.

Toteamme myös, että rakennuksen elinkaaren kattava vähähiilisyyden laskenta (GWP –
Global Warming Potential) tulee pakolliseksi myös pientaloille rakennusten energiate-
hokkuusdirektiivin (EPBD) myötä.

43 b § Rakennuslupan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista

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

- Kaavoittajalla on kokonaisnäkemys ja päätösvalta
- Talotehtailla hyvä asiakastuntemus sekä ymmärrys kustannuksiin vaikuttavista teki-
jöistä tonttitasolla

61 § Rakennuslupahakemus

Pidämme hallituksen esitystä erittäin hyvänä.

On järkevää, että rakentamislupaa haetaan pääpiirustustasoisena, koska siinä vaiheessa
kaikki yksityiskohdat eivät ole vielä tiedossa.

Hallituksen esitys myös toivon mukaan selkiyttää mitä liitteitä ja selvityksiä lupavai-
heessa vaaditaan. Tällä hetkellä

Pykälän viimeisessä momentissa YM:lle annetaan asetuksenantovaltuudet mm. pääpii-
rustusten ja selvitysten sisällöstä. Mielestämme olisi hyvä, jos YM laatisi vuoden 2025

aikana asetuksen, jossa mm. kuvattaisiin mitä liitteitä tyypillisissä omakotitalokohteissa tarvittaisiin. Toinen vaihtoehto on, että TOPTEN-hankkeessa laadittaisiin ohjekortti.

68 a § Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

Pidämme rakentamislupahakemuksen käsittelyn määräaikaa erittäin 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 toimenpiteillä:

- Ennakkoesittely, jossa käydään vielä keskeneräinen lupahakemus läpi pääpiirteissään (mm. mitä selvityksiä ja liitteitä tarvitaan) → Ennakkoesittelyn pöytäkirjaan liitetään rakennusvalvonnan kommentit ja kuittaus, millä varmistetaan, että ennakkoesittelyssä sovitut asiat ovat sitovia
- Rakennusvalvontojen välisellä yhteistyöllä voitaisiin ennaltaehkäistä ja purkaa luparuuhkia
- Tulisi selkiyttää, mitä liitteitä omakotitalon lupahakemukseen liitetään

Toivomme, että YM:n asetuksenantovaltuutus hyödynnettäisiin ja asetuksen valmistelu aloitettaisiin mahdollisimman pian.

69 § Erityissuunnitelman toimittaminen

Perustelumuistossa (s. 72) todetaan, että lupavaiheessa ei voi vaatia erityissuunnittelua (esim. rakenne- tai LVI-suunnitelmat). Tämä on erittäin tärkeä täsmennys, vaikka käsityksemme mukaan tämä ei tuo muutosta nykylainsäädäntöön. Tällä hetkellä kuitenkin joissain rakennusvalvonnoissa vaaditaan esim. LVI-suunnitelmia jo lupahakemuksen liitteenä, vaikka lupavaiheessa moni LVI-järjestelmiä koskeva valinta on vielä auki (esim. mikä IV-kone tai mikä lämpöpumpumalli valitaan).

Erityissuunnitelmat kuitenkin toimitetaan rakennusvalvontaan viimeistään ennen ko. töiden aloittamista.

95 § Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu

Hallituksen esityksessä päätoteuttajan toteutusvastuu (95 §) kumotaan. Pidämme tätä erittäin hyvänä ratkaisuna.

Helsingissä 16.10.2024

Pientaloteollisuus PTT ry:n puolesta
Kimmo Rautiainen, johtaja