

Asia: VN/9120/2024

Valtioneuvoston asetukset rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen eräiden pykälien kumoamisesta

Valtioneuvoston asetus rakentamisesta

Kommentit valtioneuvoston asetukseen

Tiedottaminen ja kuulemiskäytännöt

Maallikkorakentajille saattaa syntyä epäselvyyttä kuulemiskäytännöistä, että ”pitääkö” vai ”voiko” kuulemisesta liittää selvitykset myös, kun kyse on lupahakemuksista koskien rakentamislain § 64 (poikkeaminen, maisematyölupa tai suunnittelutarvealuetta koskeva rakentamislupa) ja § 65 (purkamislupa).

Lakiteksti on muodossa ”Luvan hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen. Asetukseen on § 2 ja § 3 kirjattu ”on oltava tiedot siitä, millaisilla tiedoilla ja asiakirjoilla naapureita on kuultu. Lisäksi selvityksessä on esitettävä kirjallinen päivätty asiakirja, mistä ilmenee naapurin kanta hankkeeseen.”

Omakotiliitto ehdottaa kohtaa selvennettäväksi väärinkäsitysten estämiseksi.

Tiedottamis- ja kuulemiskäytäntöön kirjatut viittaukset kunta- ja hallintolakiin on hyvä olla selkeitä, ja tuoda esille maallikkorakentajien näkökulmasta näiden viittausten mahdolliset erilaiset vaikutukset.

Vastaavan työnjohtajan tehtävät

§7 Tähän asetusehdotuksen kohtaan on yhdistetty uuden rakentamislain pykälät 96 ja 97.

Omakotiliitto kiinnittää huomiota miksi MRL § 73 1.momentin kohta” 6) rakennustyössä on rakennustyön vaatavuuden edellyttämä erityisalan työnjohtaja, joka hoitaa hänelle säädetyt tehtävänsä.” on poistettu asetusesityksestä. Sisältyykö tämä vastaavan työnjohtajan vastuurooli johonkin muuhun kohtaan jatkossa? Vai toimivatko vastaava ja erityisalan työnjohtaja rinnakkaisissa rooleissa?

Uudessa rakentamislaissa § 96 listaa vastaavan työnjohtajan tehtävät ja § 97 erityisalojen työnjohtajat. Erityisesti maallikkorakentajille on tärkeää, että laadunvarmistaminen toimii ja ei jää aukkoja vastuualueisiin.

Omakotiliitto ehdottaa kohdan selkeyttämistä ja kannattaa, että myös jatkossa työnjohtajan tehtävään kuuluisi vastuu huolehtia nykyasetuksen kohdan 6 mukaisista tehtävästä.

Jätehuolto

§ 8 osalta on hyvä selkeyttää mitä tarkoitetaan suojaamisella kohdassa ”Nämä tilat ja rakennelmat ”on suojattava” palovaaran ja ympäristöhaittojen välttämiseksi.”

Rakentamislain § 127 mukaan ”Jätehuolto ei saa aiheuttaa haittaa terveydelle, turvallisuudelle eikä ympäristölle.” Perustelumuiustiossa on annettu esimerkkinä suojauksesta aitaaminen. Jos kirjaus jää, tulee selkeyttää edelleen mitä ”suojaaminen” ja ”aitaamalla” tarkoittaa. Aitaaminen ei saisi olla ainoa vaihtoehto, koska esimerkiksi tiivistyvillä asuntoalueilla omakotitalotonttien tila tai raja- ja muut määräykset voivat rajoittaa aitaamismahdollisuuksia.

Omakotiliitto ehdottaa yhtenä vaihtoehtona, että tässä asetuskohtassa käytettäisiin rakentamislain muotoa ” Nämä tilat ja rakennelmat eivät saa aiheuttaa palovaaraa eikä haittaa terveydelle, turvallisuudelle tai ympäristölle.”

Kiinteistörekisteri

§ 10

Omakotiliitto ehdottaa tähän pykälään selvennystä mitä ”perustaminen ja poistaminen” tarkoittaa. Sisältääkö poistaminen jatkossa myös muutokset (täysimääräiset tai osittaiset muutokset) rasiitteisiin? Perusteluissa on kirjattu tiettyjä tapauksia, jolloin kiinteistörekisterin pitäjän olisi päätöksellään oikaistava rasite muutoksia vastaaviksi, mutta miten on muiden muutosten osalta kirjaaminen?

Pientalo-asuinrakennusten kohdalla on keskeistä, että kiinteistörekisterin merkinnät ovat luotettavat ja ilmaisevat kiinteistön tosiasiallisen rasiitetilanteen. Esimerkiksi omakotitaloa ostavan on voitava luottaa rasiitteiden paikkansapitävyyteen. Jos kiinteistöön kohdistuvista rasiiteista on tehty muutoksia, mutta näitä ei olisi kirjattu kiinteistörekisteriin, tästä voi syntyä väärää tietoa kaupantekoon. Omakotiliitto esittää, selkeytetään kohtaa niin, että kaikki muutokset tulisi kirjata jatkossakin kiinteistörekisteriin.

Vaihtoehtoina on esimerkiksi lisätä asetuksen pykälän tekstiin sana ”muutoksista ”lauseeseen: ”Rakentamislain 128 § tarkoitetun rakennusrasitteen perustamisesta, muutoksista ja poistamisesta on päätöksen saatua lainvoiman tehtävä merkintä kiinteistörekisteriin rasiiteoikeuden haltijan ja rasiitetun kiinteistön kohdalle.” Tai lisätä perustelumuiustioon tarkentava teksti, miten muutokset kirjataan tai mitä poistaminen tarkoittaa.

Kommentit perustelumuiustioon

§ 7 Vastaavan työnjohtajan tehtävät 1 momentissa viidennessä kohdassa on erittäin keskeinen rakentamisen laatuun vaikuttava vastuutehtävä. Omakotiliitto ehdottaa, että esimerkkeihin lisätään kastumisen ja kantavien rakenteiden lisäksi ”valutöihin liittyviin” epäkohtiin ajoissa puuttuminen. Suomen olosuhteissa perustusten ja lattiavalujen laatu on keskeisessä roolissa koko rakennuksen osalta, ja näihin vikoihin on jälkikäteen erittäin vaikea puuttua tai korjata.

Muita huomioita

-

Valtioneuvoston asetus maankäyttö- ja rakennusasetuksen eräiden pykälien kumoamisesta

Kommentit kumoamisasetukseen

Omakotiliitto kiinnittää huomiota seuraaviin kohtiin:

§ 57 Esityksen myötä kumottaisiin ”palovaarallisten rakennusten etäisyydsmääritelmät”. Pientaloalueilla on erittäin tärkeää huolehtia paloturvallisesta rakentamisesta, varsinkin huomioiden se, että uuden rakentamislain myötä vuoden 2025 alusta rakentamisen lupakynnys nousee 30 m². Kotitalouksilla on kiinnostusta erilaisiin pienrakennushankkeisiin, kuten pihasaunoihin. Näistä voi jatkossa syntyä uudenlaisia mahdollisia paloriskejä, jos tiiviillä pientaloalueilla pihalle rakennettaisiin esimerkiksi palovaarallisia rakennuksia. Tästä syystä olisi tärkeää jatkossakin määritellä säädöksissä palovaaralliset rakennukset sekä niiden etäisyydet muista rakennuksista.

§ 82 Esityksen mukaan kumottaisiin pykälä ” Aidan rakentaminen: Kiinteistönomistajalla on, jolle asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä toisin määrätä tai kunnan rakennusvalvontaviranomainen erityisestä syystä toisin päättää, oikeus rakentaa aita tontin rajalle. Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa aidan rakentamisvelvollisuudesta, aidan laadusta ja sijoituksesta sekä kustannusten jakautumisesta naapurien kesken”

Omakotiliitto toteaa, että aidan rakentaminen rajalle tulisi jatkossakin turvata lain tai asetuksen tasolla, joten tämä tulisi kirjata säädöksiin myös tulevaisuudessa.

§ 84 Osoitmerkintä esitetään poistettavaksi. Omakotiliitto pohti voiko tästä aiheutua tulevaisuudessa turvallisuusriskejä, jos rakennuksia ei velvoiteta merkitsemään osoitteita. Osoitmerkinnät ovat tärkeä turvallisuuskysymys esimerkiksi pelastuslaitokselle, kun yhä useampi asuu ikääntyessään omassa kodissaan entistä pidempään. Omakotitalojen rakentajia on tärkeä kannustaa huolehtimaan osoitmerkinnöistä asiallisesti, mutta esimerkiksi ostettaessa valmis asunto pientalosta, kuten pari- tai rivitalosta, saattaa osoitmerkintöjen puutteesta aiheutua riskiä uudelle omistajalle, jos kuluttaja ei havaitse puutteita ostaessaan asuntoa.

MRA 87 § Kuuleminen alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta kumottaisiin esityksen mukaan. Nykyasetuksen mukaan ”Kunnan on tiedotettava alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa kuuluttamalla siitä kunnan ilmoitustaululla sekä ilmoittamalla siitä kunnan internetsivuilla ja ainakin yhdessä hankkeen vaikutusalueella yleisesti leviävässä sanomalehdessä.

Kunnan on varattava 1 momentissa mainituille vähintään 14 päivää aikaa tehdä alueellista poikkeamista koskevasta päätösehdotuksesta kirjallinen muistutus.”

Omakotiliitto esittää selkeytettäväksi mitä menettelyä koskevia säännöksiä on jatkossa tarkoitus noudattaa tiedottamisessa. Onko myös tarpeen säätää erikseen mahdollinen tarve laajemmasta tiedottamisesta. Asia saattaa vaikuttaa huomattavasti esimerkiksi alueen pientaloasukkaiden tilanteeseen.

Kommentit kumoamisasetuksen perusteluistioon

-

Muita huomioita

Suomen Omakotiliitto ry kiittää mahdollisuudesta lausua esityksestä valtioneuvoston asetukseksi rakentamisesta. Liitto tuo lausunnossaan esille pientalo- ja vapaa-ajanasukkaiden näkökulmia.

Omakotiliitto edustaa pientalo- ja vapaa-ajanasukkaita, ollen alan ainoa valtakunnallinen edunvalvoja. Omakotiliitto on sitoutumaton ja yleishyödyllinen kansalaisjärjestö, jossa on jäseniä lähes 70 000 (kotitaloutta), jotka kuuluvat noin 230 paikalliseen jäsenyhdistykseen. Tarjoamme monipuolisia palveluita, neuvontaa (kuten rakentaminen, energia-asiat, lakineuvonta, pihaneuvonta) sekä tietoa asumiseen liittyvästä lainsäädännöstä.

Jatkamme mielellämme yhteistyötä aiheessa.

Kunnioitavasti

Suomen Omakotiliitto ry

Marju Silander	Ari Rehnfors
toiminnanjohtaja	puheenjohtaja