10.10.2017

Vastaanottaja: Ympäristövaliokunta

Aihe: Ympäristövaliokunta keskiviikko 11.10.2017 klo 09:30 / HE 85/2017 vp / Asiantuntijapyyntö

Tietoa RAKLI ry:stä

RAKLI (www.rakli.fi) kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset julkisen ja yksityisen sektorin ammattimaiset toimijat, jotka kattavat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajat, rakennuttajat ja käyttäjät sekä näiden ammattimaiset edustajat. RAKLI jäsenineen varmistaa, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle.

LAUSUNTO

Pääministeri Juha Sipilän hallitus on linjannut asuntopolitiikan toimia Suomen talouden kasvun ja työllisyyden vahvistamiseksi, asuntokannan uudistamiseksi, asuntokysyntään vastaamiseksi, rakennusalan kilpailun ja asumisen valinnanvapauden lisäämiseksi sekä asuntorakenteen muutosten vuoksi. Asuntojen tonttituotannon lisäämiseksi ja rakentamisen kustannusten alentamiseksi tarvittavina toimina on mainittu muun ohella: ”Edistetään rakennusten käyttötarkoituksen muuttamista toimisto- ja liiketiloista asunnoiksi. Rakennuksen korjaaminen, käyttötarkoituksen muuttaminen tai perusparantaminen ei laukaise uudisrakentamistasoisia velvoitteita esimerkiksi esteettömyys- ja äänieristysvaatimusten osalta” sekä ”Edellä päätettyjen lisäksi käynnistetään kärkihankkeena valtion ja kuntien rakentamisen normitalkoot muiden kustannusten ja byrokratian keventämiseksi, esimerkiksi väestönsuojien ja pysäköintipaikkojen rakentamisen osalta”.

Hallituksen esitys maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta ehdotetaan muutettavaksi maankäyttö- ja rakennuslain rakennusta koskevaa 113 §:ää, kerrosalaa koskevaa 115 §:ää ja rakennuksen edellytyksiä asemakaava-alueella koskevaa 135 §:ää. Maankäyttö- ja rakennuslakiin ehdotetaan lisättäväksi asuin-, majoitus- ja työtiloja koskeva 117 j § sekä kokoontumistiloja koskeva 117 k §.

Uuden rakennuksen määritelmä

Rakennusta koskevaan 113 §:ään ehdotetaan lisättäväksi maininta, jonka mukaan rakennukseen tehtävää laajennusta ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä on pidettävä uutena rakennuksena. RAKLI ei pidä muutosehdotusta hyväksyttävänä. RAKLI esittää, että uuden rakennuksen määritelmä koskisi vain kokonaan uutta rakennusta. Selkeä jako uudisrakentamisen määritelmässä voi liittyä esimerkiksi pysyvään rakennustunnukseen. Uusi rakennus olisi kyseessä siinä tapauksessa, että sen pysyvä rakennustunnus olisi uusi. Käsitteiden yksiselitteisyys ja johdonmukaisuus niiden käyttämisessä on erittäin tärkeää. Korjaamista ja muutostöitä koskevat vaatimukset on esitettävä niitä koskevissa säädöksissä, eikä niitä pidä sekoittaa uusia rakennuksia koskeviin säädöksiin.

Väestönsuojat

Maankäyttö- ja rakennuslain 115§:ää ehdotetaan muutettavaksi niin, että väestönsuojat sekä talotekniikan edellyttävät kuilut ja hormit saisi rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Esitettyjen muutosten taustalla on pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelman kirjaus muun muassa väestönsuojia koskevista rakentamisen normitalkoista sekä tavoite mahdollistaa nykyistä paremmin erilaiset taloteknisten järjestelmien laadukkaat ja määräykset täyttävät toteutustavat.

RAKLIn näkemyksen mukaan esitetyt muutokset ovat kuilujen ja hormien osalta kannatettavia ja parannus nykytilanteeseen. Ehdotuksen mukaisilla parannuksilla helpotetaan talotekniikan vaatimien kuilujen ja hormien sijoittamista rakennuksiin sekä helpotetaan energiatehokkuuden toteuttamista myös rakennuksen sisäseinien osalta.

Väestönsuojien laskeminen kerrosalaan ei kuitenkaan riittävällä tavalla toteuta pääministeri Juha Sipilän hallituksen ohjelman tavoitetta väestönsuojien rakentamisvelvoitetta koskevista normitalkoista. Lakiluonnoksen perusteluissakin todetaan, että kiinteistökohtaisten väestönsuojien rakentamisen jatkaminen sotilaallisiin uhkiin varautumiseksi on menettänyt merkityksensä, ja että Suomessa väestönsuojat on lähtökohtaisesti varattu yksinomaan sodan ajan käyttöön. Tästä on tulkittavissa, että väestönsuojien rakentamisvelvoite ei enää ole perusteltu. Ensisijainen tapa toteuttaa hallitusohjelman kirjaus rakentamisen normitalkoista olisi muuttaa pelastuslakia niin, että väestönsuojien rakentamisvelvoitteesta luovuttaisiin.

Väestönsuojien rakentamista rakennusoikeuden lisäksi perustellaan sillä, että se yhdenmukaistaa monella paikkakunnalla jo voimassa olevan käytännön koskemaan kaikkia maanpäällisiä väestönsuojia, ja että näissä tapauksissa muutoksen myötä kasvavasta huoneistoalasta saatava tuotto kompensoisi väestönsuojien rakennuskustannuksia. Kuntakohtaisten tulkintakäytäntöjen yhdenmukaistaminen on perusteltua. Koska nyt lainsäädännön tasolle lisättäväksi ehdotettu käytäntö on jo käytössä monilla paikkakunnilla, ehdotettu muutos ei varsinaisesti toteuta hallitusohjelman kirjausta kustannuksia keventävistä normitalkoista.

Kustannusten kompensointi kasvavasta huoneistoalasta saatavalla tuotolla pätee lähtökohtaisesti vain markkinaehtoiseen tuotantoon. Tuettujen asuntojen omakustannusvuokrissa kaikki rahoitus- ja ylläpitokustannukset jaetaan huoneistoalan suhteessa. Kasvava huoneistoala lisää vain marginaalisesti väestönsuojien rakentamisvelvoitteen maksajia omakustannushinnoitelluissa kohteissa, eikä rakennuskustannuksia voida markkinaehtoisen tuotannon tapaan kustantaa kasvavan huoneistoalan tuottamalla katteella. Lakimuutos ei siis kompensoisi väestönsuojien rakennuskustannuksia omakustannushinnoitelluissa asunnoissa. Omakustannushinnoiteltujen asuntojen pienituloiset asukkaat joutuisivat jatkossakin kustantamaan vuokrissaan väestönsuojat, jotka lakiluonnoksen perusteluiden mukaan on siis tulkittavissa tarpeettomiksi.

RAKLI edellyttää, että pelastuslain uudistamisen yhteydessä väestönsuojien rakennusvelvoitteesta luovutaan, tai vaihtoehtoisesti tuodaan esiin ne konkreettiset ja realistiset uhkakuvat, joihin väestönsuojien rakentamisella varaudutaan. Koska väestönsuojia rakennetaan Suomen ohella vain Sveitsissä, Albaniassa ja Israelissa, tulisi samalla perustella, miksi Suomen tilanne poikkeaa niin ratkaisevalla tavalla muista maista, että väestönsuojien rakentamisvelvoite olisi edelleen perusteltu.

Matkaviestinten sisätilakuuluvuus

Lakiehdotuksen uudessa 117 j § todetaan että ” Asuin-, majoitus- ja työtiloja sisältävän rakennuksen on oltava teknisiltä ratkaisuiltaan sellainen, että rakennuksessa oleskelevilla henkilöillä on edellytykset kutsua hätätilanteessa apua matkaviestinten avulla, ellei kysymyksessä ole rakennus, jonka sisätilakuluvuutta on vaimennettava turvallisuuden takia.”

Matkapuhelinta käytettäessä sekä soittaminen että datayhteyden käyttö perustuvat kahden osapuolen väliseen sopimukseen – liittymän omistajan ja teleoperaattorin. Näkemykset siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvä ollessaan kolmas osapuoli, olisi vastuussa sopimusosapuolien velvoitteista, tuntuvat kovin erikoisilta.

Rakentaminen on Suomessa kallista, mikä käy selkeästi ilmi kansainvälisistä vertailuista, esimerkiksi RAKLIn Ympäristöministeriölle ja ARAlle tekemästä Suomen ja Itävallan rakentamiskustannusten vertailusta. RAKLIn näkemyksen mukaan haettaessa ratkaisua kuuluvuusongelmaan, on ehdottomasti otettava huomioon rakentamisen kustannukset. Rakentamisen kustannukset näkyvät suoraan asumisen hinnassa.

RAKLIn jäsenillä on haasteita matkapuhelinten sisätilakuuluvuuden kanssa niin uusissa kuin saneerauksien jäljiltä olemassa olevissa rakennuksissa. Verkkojen taajuuksien kasvaminen (5G) tulee pahentamaan kuuluvuushaasteita. Kuuluvuushaasteisiin tulisi hakea pitkäaikaista ratkaisua ja toimintamalleja, eikä tukeutua mihinkään yksittäiseen tekniseen ratkai-

suun. Verkkojen ja laitteiden tekniikan jatkuva kehittyminen on täysin rakennushankkeeseen ryhtyvästä riippumatonta ja aiheuttaa pahimmassa tapauksessa jatkuvan tekniikan uusimiskierteen kustannuksineen.

Kuuluvuusongelmiin tulisi hakea ratkaisua sisätilakuuluvuuden vaadittavasta minimitasosta sekä signaalin vahvuudesta rakennusten ulkopuolella. Etusijalla vaatimustason määrittelyssä ovat siten LVM:n asettamat operaattoreiden toimilupia koskevat vaatimukset rakennuksen sisäpuolisen kuuluvuuden vähimmäistasosta. Nyt jo operaattoreiden toimiluvissa on olemassa yleispalveluvelvoite, jonka ajatus on puhelinyhteyden takaamisessa jokaiseen asuinhuoneistoon. Miksi tätä määräystä ei laiteta toimeen puhepalvelun osalta vaan nyt puhutaan lisäsäädöksistä samaan ongelmaan? Kustannukset eivät mihinkään katoa jos niitä ei operaattoreilta velvoiteta. Ne siirtyvät vain pakon kautta meidän kaikkien asumiskustannuksiin.

Kuuluvuusongelmien ratkaisemisessa on tärkeää yhteistyö eri osapuolten välillä. RAKLIn jäseniltään keräämän palautteen perusteella operaattorit jättävät kiinteistönomistajat yksin kuuluvuusongelmien selvittelyn kanssa tällä hetkellä kohteissa, jotka eivät ole heille kaupallisesti tarpeeksi kiinnostavia. Käytännössä tällöin puhutaan asuinrakennuksista. Myöskään halukkuutta liittyä kiinteistönomistajan varta vasten rakennuksiin toteuttamiin sisäverkkoihin ei ole ollut, vaan verkon toteutus on vaatinut jokaisen operaattorin omien laitteistojen asentamista, mikä on kustannustehotonta. Omistajan kannalta asiaan liittyy vielä se seikka, että ratkottaessa kuuluvuusongelmia sisäverkon rakentamisen kautta, kiinteistön omistajilla ei ole mahdollista käyttää samanlaista kustannustehokasta laitekantaa, kun teleoperaattorilla on mahdollista käyttää. Tukiasemalaitteiden/signaalinvahvistinlaitteiden käyttöä, kun säätelevät Viestintäviraston määräykset. Yksinään sisäverkkojen rakentaminen muilla kuin operaattoreilla käytössä olevilla keinoilla on tiedossa olevissani kohteissa kustantanut 5-10 eur/m². Kyseessä on tuolloin ollut pelkkä sisäverkon rakennuksen kulu, joten mukaan tulevat vielä kaikki kustannukset, jotka syntyvät kuuluvuushaasteen ottamisesta lähtötietona huomioon koko rakentamisen prosessissa. Mikäli sovittaisiin pelisäännöistä, joilla muutkin tahot kuin teleoperaattorit voisivat rakentaa aktiivisiin signaalinvahvistimiin perustuvia verkkoja, päästäisiin kustannuksissa huomattavasti alemmalle tasolle. Tästä on pystytty sopimaan useammassa Euroopan maassa.

Ympäristöministeriön järjestämässä kuulemistilaisuudessa 5.6.2017 todettiin pelastusalan puheenvuorossa, ettei hätäpuhelun onnistuminen yksistään määrittele pelastusalan tarpeita. Pelastusala kokee tarvitsevansa huomattavasti parempia yhteyksiä, jotka mahdollistaisivat luotettavan ja laadukkaan langattoman tiedonsiirron esimerkiksi korkeatasoisen videokuvan välittämiseen. Tärkeää on myös määritelmä siitä, koskeeko vähimmäiskuuluvuus koko rakennuksen kerrosalaa. Hätäpyyntöön voi olla tarve esimerkiksi keskellä rakennusmassaa olevasta tilasta.

Mikäli rakennuksen ulkopuolisen signaalin voimakkuus ei riitä takaamaan riittävää minitason täyttävää kuuluvuustasoa rakennuksen sisäpuolelle, operaattorit olisivat velvoitettuja ratkaisemaan asian esimerkiksi rakennusten sisäpuolisten vahvistimien kautta. Ainoastaan

silloin kun rakenteiden vaimentavuus selkeästi ylittää ns. tavanomaisen sen hetkisen rakennustekniikan tason signaalin välittyminen sisätiloihin voisi jäädä kiinteistönomistajan vastuulle. Tällöinkin täytyisi olla mahdollisuus käyttää kaikkia soveltuvia keinoja kuuluvuusongelmien ratkaisemiseksi, mukaan lukien signaalien aktiivivahvistimet/tukiasemat ja rakennusten sisäpuolisten muiden verkkojen (mm. Wifi) hyödyntäminen, joiden hyödyntäminen ei tällä hetkellä ole sallittua.

RAKLI toteaa, että kuuluvuusongelmien ratkaiseminen vaatii usean viranomaistahon yhteistoimintaa ja säädöksien yhteensovittamista, mutta päävastuun ongelmien ratkaisemisessa täytyy olla muualla kuin rakennushankkeeseen ryhtyvällä.

RAKLI ry

Mikko Somersalmi
Tekninen johtaja

Matkapuhelinkuuluvuudesta RAKLIn sivuilla julkaistu blogi:
http://www.rakli.fi/tilaa-elamalle-blogi/blogikirjoitus/mikko-somersalmi-haloo-haloo-taas-patkii-kenen-on-vastuu.html