



Salon kaupunki
PL 77, 24101 Salo

16.6.2025

Lausunto Salon kaupungin rakennusjärjestysehdotus

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi on 1907 perustettu kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Jäsenenämme on lähes 3.000 taloyhtiötä Varsinais-Suomen alueella, joista noin 300 Salon Kaupungin alueella. Jäsenkuntamme muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä, mutta jäsenistöömme kuuluu myös kiinteistöosakeyhtiöitä, vuokratallyhtiöitä ja säätiöitä. Kiitämme lausuntopyynnöstä ja toteamme kantamamme seuraavaa.

Yleistä

Toteamme, että rakennusjärjestys on laadittu noudattaen Kuntaliitolle laadittua ohjeistusta¹ ja Kuntaliiton mallirakennusjärjestystä. Pidämme hyvänä, että kohtaan 1. on lisätty määritelmiä sekä Ympäristöministeriön ohjeistusta mukaan. Pidämme hyvänä myös sitä, että rakennusjärjestyksessä on huomioituna ja käytettynä rakentamislain 42.2 §:n mukainen kaatoluokka (6.2). Määritelmät ja kaatoluokan käyttäminen rakennusjärjestyksessä helpottaa luvanhakijaa arvioimaan tilanteita milloin rakentamishankkeiden osalta ei tehdä tapauskohtaista harkintaa luvan tarpeesta.

Rakentamislaki ohjaa viranomaisvalvonnan laajuutta. Lain mukaan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on sattumanvaraisin tarkastusmenettelyin valvoa, että vastuulliset tahot täyttävät velvollisuutensa. Toivomme rakennusvalvonnan resursseihin kiinnitettävän riittävällä tavalla huomiota, jotta lupien myöntäminen ja valvontaan liittyvät toimet on riittävällä tavalla resursoitu. Lisäksi toivomme kiinnitettävän huomioita luvanhakijoiden yhdenvertaiseen kohteluun.

6 § Rakentamisen luvanvaraisuus

Sähköautojen latauspisteet ovat Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometrin² mukaan alkaneella viisivuotiskaudella yhä yleisin kerrostaloyhtiön ylläpito- tai korjaushanke, noin 27 prosentin osuudella kaikista vastaajista. Rivi- ja erillistaloyhtiöissäkin sähköautojen latauspaikat ovat edelleen kärjessä, 28 prosentin osuudella kaikista vastaajista. Mielestämme sähköauton latauspisteen rakentaminen olemassa olevalle parkkialueelle tulee olla vapautettu rakentamisluvan hakemisesta ilman rajausta, koska kyseessä on kokonaisuutena vähäiseksi katsottava rakentamishanke.

Rakentamislaisissa on määrätty, että rakentamisluvan vaatii, kun "*rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana*". Tästä on jo nyt kunnissa vaihtelevaa tulkintaa, milloin rakentamishanke pitäisi luvittaa. Luvanvaraisuuden määrittelyyn voi vaikuttaa, kun hanke parantaa olennaisesti rakennuksen e-lukua. Rajaksi on monesti hahmoteltu jotain prosenttilukua. E-luku on kuitenkin hankala mittari energiatehokkuuden parantamiselle.

¹ Lauri Jääskeläinen, Rakentamislaki ja rakennusvalvonta, Suomen Kuntaliitto ry 2021

² Kiinteistöliitto, [Korjausrakentamisbarometri](#), Kevät 2025



Siirryttäessä esimerkiksi öljystä ilma-vesilämpöpumppuun, E-luku muuttuu merkittävästi. Energiantuotannon hyötysuhde paranee, mutta käytännössä rakennus tarvitsee saman määrän energiaa lämmityksen ja käyttöveden tuottamiseen, jos järjestelmää/rakennusta ei muutoin muuteta.

Kiinteistöliiton mielestä taloyhtiöiden hankkeiden suunnittelua selkeyttäisi, jos rakennusjärjestyksen kaatoluokassa (6.2) huomioitaisiin esim. LTO-laitteiston asentaminen, ilma-vesilämpöpumppulaitteiston asentaminen, poistoilmalämpöpumppulaitteiston asentaminen ja lisäksi mainittaisiin muista korjauksista eli märkä- ja sisätilamuutokset rakennuksissa.

Uuden lain myötä on todettu, että märkätilan ja vesipisteiden muutos kerros- tai rivitaloissa ei lähtökohtaisesti olisi rakentamisluvanvaraista, koska rakentamislain esityksessä on painotettu viranomaisvalvonnan ohjaamista hankkeisiin, joissa se on yleisen edun kannalta tarpeen. *"Korjaamisen luvanvaraisuuden sääntelyyn jäisi tarvittavassa määrin joustoa, koska korjausrakentaminen on sisällöltään uudisrakentamista vaihtelevampaa ja monimuotoisempaa. Verrattuna nykyiseen lupakynnys kaiken kaikkiaan nousisi. Viranomaisen voimavaroja voitaisiin suunnata paremmin yleisen edun kannalta merkityksellisiin hankkeisiin ja luoda näin mahdollisuuksia muun muassa viranomaisen antamaan hyödylliseen neuvontaan ja ennakko-ohjaukseen".*

Lisäksi haluamme kiinnittää huomiota esteettömyyden huomioimiseen korjaushankkeissa. Suomen väestö ikääntyy. Yhä kasvava määrä yli 65-vuotiaita asuu erilaisilla asuinalueilla erilaisissa ja eri aikaan valmistuneissa tai remontoituissa asuinrakennuksissa. Yli 65 vuotiaista puolet asuvat kerros- tai rivitaloissa ja yli 75 vuotiaista jo hiukan yli puolet. Ikääntyneiden asumisnopeuksissa esteetön kerrostaloasuminen nousee esiin halutuimpana asumisen muotona. Rakennusvalvonnan tulisi kiinnittää lupavaiheessa huomioita siihen, että korjaushanke ei heikennä esteettömyyden nykytilannetta ja neuvoa luvanhakijoita esteettömyyttä edistävien toimenpiteiden suunnittelussa.

7 § Rakentaminen erityisalueilla

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennusperinnön ylläpidon lisäkustannukset omistajalle eivät saa ylittää sen taloudellisia ja kulttuurisia lisäarvoja. Kulttuurihistorialliset lisäarvot, sekä tilojen käytön tehokkuus ja taloudellisuus tulee voida järkevästi yhdistää. Rakennushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden ylläpito on jo yleensä muutenkin kalliimpaa. Niiden korjaustöissä tulee pyrkiä säilyttämään alkuperäiset yksityiskohdat ja rakennusosat, jos se on kokonaistaloudellisesti kannattavaa ottaen myös huomioon kiristyvät vaatimukset energiatehokkuuden kannalta. Jälkiasennushissien asentaminen tulisi olla mahdollista myös suojeltuihin rakennuksiin.

7.2. Rakentaminen pohjavesialueilla

Maalämpö on viime vuosina nostanut suosiotaan myös taloyhtiöiden lämmönlähteenä. Moni taloyhtiö on päätenyt ratkaisuun kustannussyistä, mutta maalämpö voi olla myös ympäristöystävällisempi vaihtoehto kuin paikkakunnalla tarjolla oleva kaukolämpö. Pohjavesialueilla maalämpöön siirtyminen kuitenkin käytännössä pysähtyy lupaviranomaisen tulkintaan siitä, ettei pohjavesialueille tule porata energiakaivoja ollenkaan. Suomessa sijaitsee noin 5000 pohjavesialuetta.

Energiakaivon poraaminen vaatii aina rakentamisluvan. Ympäristönäkökohtien huomioiminen on erityisen tärkeää silloin, kun rakennus sijaitsee pohjavesialueella. Lain mukaan maalämpökaivojen poraaminen on sallittua myös pohjavesialueella. Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan maalämpökaivon rakentaminen



pohjavesialueelle tulee olla mahdollista ja perustua aina tapauskohtaiseen tilanteeseen ja tutkittuun tietoon. Asiaa pitäisi tarkastella tapauskohtaisesti todellisten riskien ja haittojen kautta. Jos energiakaivojen asennus ja käyttö ei lisää nykyisen maankäytön aiheuttamaa riskiä, tulee lupa myöntää myös pohjavesialueella.

Lähtökohtana energiakaivojen poraamiselle Kiinteistöliitto pitää sitä, että pohjavedelle ja sen laadulle ei saa aiheutua haittaa. Asiaa on selvittänyt esimerkiksi Geologian tutkimuskeskus GTK, jonka tutkimusraportissa³ vuodelta 2021 todetaan, että energiakaivot ja niiden poraaminen eivät muodosta hallitsematonta ympäristöriskiä, kun asiat suunnitellaan huolellisesti ja hyödynnetään päätöksissä ympäristöministeriön energiakaivo-opasta. Oppaassa suositellaan varotoimenä mm. 500 metrin suojaetäisyyttä energiakaivojen ja pohjavedenottamon väliin.

Pohjavesialueille porattaviin energiakaivoihin on syytä tehdä aina riskienhallintasuunnitelma ja valvoa sen toteuttamista. Hankkeita koskevien lupapäätösten pitää pohjautua aina tutkittuun tietoon mielipiteiden sijaan, ja kategorisista kielloista on luovuttava.

9. Piha-alueen rakentaminen

Olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tulisi mahdollisuuksien mukaan parantaa toteutettavien rakennustoimenpiteiden yhteydessä esimerkiksi autopaikka-alueiden, puiden ja istutuksien, leikki- ja oleskelualueiden ja piharakennelmien osalta sekä parantamalla piha-alueen esteettömyyttä. Miten rakennusvalvonta ohjeistaa luvanhakijoita näiden toimenpiteiden osalta?

9.8 § Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet

Kiinteistön hulevesien hallintaan tulee kiinnittää huomiota jo asemakaavavaiheessa. Tämän lisäksi on harkitusti hyvä kiinnittää huomiota myös rakennusjärjestyksessä. Tulisi välttää tilanteita, jossa kiinteistöillä tai niiden läheisyydessä ei ole laisinkaan mahdollisuuksia hulevesien imeyttämiseen. Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakentamislupahakemukseen ei Kiinteistöliiton mielestä tarvitse liittää selvitystä hulevesien ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta, jos nykyiseen infraan ei tehdä muutoksia.

9.5 § Auto- ja polkupyöräpaikat

2000-luvulta alkaen uudisrakennusten autopaikkojen järjestämistavassa on tapahtunut nopea muutos kohti erillisiä autopaikkaosakkeita. Kun 1960-luvulla rakennetuissa taloissa yli 80 %:ssa autopaikat olivat taloyhtiön hallinnassa, niin 2010-luvulla enää reilussa 20 %:ssa taloyhtiöistä on tällaisia paikkoja. Vastaavasti ns. osakepaikkoja oli 1960-luvulla vain alle 10 %:ssa taloyhtiöistä, mutta 2010-luvulla jo yli 50 %:ssa taloyhtiöistä. Noin joka kolmannessa taloyhtiössä autopaikkoja ei riitä kaikille, joten niitä jonotetaan. Eniten jonoja on keskustan kerrostaloissa, joista yli puolessa taloyhtiöistä autopaikoille on jonoa.

Vaatimuksessa esteettömien autopaikkojen osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota uudisrakennusvaiheessa. Mikäli esteettömän autopaikan hallinta ei ole taloyhtiöllä, on sen mahdotonta valvoa tai puuttua autopaikan kohtaantoon tulevaisuudessa.

³ GTK, Energiakaivon asennus ja käyttö – Ympäristöriskitarkastelu, 2021



Lähes kaikissa kerrostaloissa pyöriä säilytetään lämpimässä pyörä- tai ulkoiluvälinevarastossa, sekä pihalla. Rivitaloissa pyöriä säilytetään tyypillisesti asuntokohtaisissa varastoissa (noin 60 % taloyhtiöistä). Pyöräkatos on noin joka viidennessä taloyhtiössä. Pyörien säilyttäminen pihalla ilman katosta on selvästi yleisempää kaupunkien keskustoissa (noin 60 % taloyhtiöistä) kuin muilla alueilla (noin 30 % taloyhtiöistä).⁴

Pyörien lukitusta säilytystilasta on taloyhtiöissä pääsääntöisesti pulaa. Säilytystilat riittävät hyvin vain joka neljännessä taloyhtiössä. Eniten tilanpuutetta on keskustassa, mutta myös rivitaloyhtiöissä. Vaikeinta tilan löytäminen pyörille on vanhoissa 1950-luvulla tai aiemmin rakennetuissa taloissa. Huolestuttavaa on kuitenkin se, että vastausten perusteella säilytystilat eivät riitä uusissakaan taloyhtiöissä. Vain noin joka kolmannessa 2000-luvulla rakennetussa taloyhtiössä pyörät mahtuvat varastoihin hyvin. Pahin tilanne on 1980- ja 1990-luvuilla rakennetuissa taloyhtiöissä. Vuoden 2000 jälkeen rakennetuissa taloyhtiöissä ongelmat ovat yhtä yleisiä kuin 1960- ja 1970-lukujen taloyhtiöissä.

14 § Erinäiset määräykset

Nykyiseen keskusta alueeseen esitetään joitakin muutoksia lisäämällä sinne alueita Salorankadun, Kauniaisten, Moision, Enolan ja Lukkarinmäen kaupunginosissa. Pidämme alueiden lisäystä tarpeettomana ja perustellumpana rajata keskusta ydinkeskustan alueelle (Kauppatorin ympäristö, Raatihuoneenkatu, Annankatu, Turuntie, Kirkkokatu, Mariankatu).

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry

Toiminnanjohtaja

Neuvontainsinööri

Juuso Kallio

Matts Almgrén

⁴ [Liikennepalvelut taloyhtiössä hankkeen loppuraportti](#) 18.12.2018, Kiinteistöliitto