



Turun kaupunki
Kaupunkiympäristötoimiala
Puolalankatu 5 1. krs
PL 355 20101

LAUSUNTO RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MUUTTAMISESTA

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi on 1907 perustettu kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Jäsenkuntamme muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä (90 %), mutta jäsenistöömme kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä, kiinteistöosakeyhtiöitä ja muita kiinteistönomistajayhteisöitä. Jäsenenämme on noin 2.500 taloyhtiötä Varsinais-Suomen alueella, joista noin puolet Turun Kaupungin alueella. Tässä lausunnossa pyrimme tuomaan esiin jäsentemme eli kiinteistöjen omistajien näkökulmia rakennusjärjestykseen.

Yleistä

Pidämme tärkeänä, että rakennusjärjestyksen uudistamisen tavoitteet luvanvaraisuuden keventämistä toteutuvat. Uudistustyö tulee tehdä harkiten ja sidosryhmien näkökantoja kuullen, jotta voitaisiin välttää viime hetkellä tulevia lisäyksiä tai muutostarpeita. Uusia säännöksiä tulee lisätä vain tarkoin harkiten ja hyvin perusteiden.

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen arviointia

3 § Toimenpiteiden luvanvaraisuus

Julkisivutoimenpiteiden rajaaminen enintään kahteen pienimuotoiseen laitteeseen tai aurinkokeräimien rajaaminen 22 neliometriin tekee lähes kaikista taloyhtiöiden hankkeista luvanvaraisia. Emme pidä voimassa olevaa käytäntöä hyvänä ratkaisuna. Lämpöpumput ovat yleistyneet voimakkaasti pientaloissa, mutta myös kerros- ja rivitaloissa. Aurinkosähkön hyödyntäminen taloyhtiöissä on tulevaisuudessa myös lisääntymässä, kun nykyisen lainsäädännön esteet sähkön sisäiselle jakamiselle taloyhtiöissä helpottuvat.

Taloyhtiöissä ilmalämpöpumpun tai aurinkokeräinten asennus vaatii aina muutostyölupaa taloyhtiöltä, jolloin kiinteistönomistaja itsekin valvoo esim. parvekkeille, terasseille tai katoille tehtäviä asennuksia. Viranomaisluvan edellyttämisen haittapuolena on hakemusten ruuhkautuminen ja ylimääräinen byrokratia. Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen kanta on, että ilmalämpöpumppujen ja aurinkokeräinten asennuksien ohjeistus on tärkeää ennen kaikkea kiinteistöjen julkisivuestetiikan kannalta. Luvanvaraisuus ei ole tarpeellista, vaan asennuksia voitaisiin ohjata rakennustapaohjeiden kautta.

Pidämme maalämpöjärjestelmien liittyvän rakentamisen ohjeistusta tärkeinä. Keskusta-alueen porauskielto rajaa alueen kiinteistöt kokonaan maalämmön ulkopuolelle, mikä merkitsee kyseisen alueen kiinteistöomistajille kapeaa sektoria energiavaihtoehtoja arvioitaessa. Mielestämme kaupungin tulisi aktiivisesti ja nopealla aikataululla pyrkiä keskusta-alueen maanalaisen rakentamisen kiellon poistamiseen. Kaupungin teettämä keskusta-alueen geoenergiapotentialin



selvitys olisi myös hyvä liittää rakennusjärjestyksen oheen joko liitteeksi tai nettisivuille rakennusjärjestyksen yhteyteen.

Tällä hetkellä kaupunginosissa I-IX lähes kaikki toimenpiteet ovat luvanvaraisia. Esitämme, että luvanvaraisuus korvattaisiin ohjaamalla rakentamista myös näillä alueilla rakentamistapaohjeilla. Rakennussuojelu, sekä kaupungin mahdollisuus puuttua ohjeiden vastaisiin toimenpiteisiin hallintomenettelyn keinoin tuo riittävän turvan kaupungille.

4 § Rakentamisen sopeutuminen ympäristöön

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.

8 § Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen sekä jätevesien käsittely

Kiinteistön hulevesien hallintaan tulisi 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. Näkemyksemme mukaan nykyiset rakennusjärjestyksen kirjaukset ohjaavat tätä riittävästi.

Viherkattoja on välillä esitetty yhdeksi ratkaisuksi hulevesien hallintaan. Viherkatot lisäävät rakentamisen kustannuksia uudis- ja korjausrakentamisessa, sekä ylläpidon kustannuksia, että kosteuden hallintaan liittyviä riskejä. Olemassa olevaan As Oy -kantaan ne muuntuvat hankalasti, sillä ainakin toistaiseksi muutos vaatisi käytännössä jokaisen osakkeenomistajan suostumuksen.

Helsingin teettämässä viherkattoselvityksessä on todettu, että yksityisten kiinteistöjen omistajien ja myös kaupungin rakennushankkeiden kannalta lisäkustannukset viherkattorakentamisesta voivat olla suuremmat kuin niistä saatava hyöty esimerkiksi energiansäästössä. Suomen haastavissa sääolosuhteissa viherkattojen edistäminen ei ole välttämättä kokonaistaloudellisesti kannattavaa.

26 § Ajoneuvoliittymä- ja liikennejärjestelyt sekä 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.



Toisaalta asuntojen tuotantokustannuksien alentamiseksi on rakentamisen normeja kannattavaa poistaa ja vahvistettava markkinaperusteista ohjausta. Esimerkiksi pysäköintipaikkojen ja väestösuojien rakentamisvelvollisuuksia keventämistä kannattaa tästä syystä harkita. Keskustassa keskitetty pysäköintiratkaisu voisi palvella parhaiten asukkaiden muuttuvia tarpeita. Sähköautojen latauspistevaatimusten osalta on pysyttädyttävä rakennusten energiatehokkuusdirektiivin vaatimuksissa.

Lähes kaikissa kerrostaloissa pyöriä säilytetään lämpimässä pyörä- tai ulkoiluvälinevarastossa, sekä pihalla. Rivitaloissa pyöriä säilytetään tyyppillisesti 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).ⁱ

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 taloyhtiössä. 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 taloyhtiössä ongelmat ovat yhtä yleisiä kuin 1960- ja 1970-lukujen taloyhtiöissä.

Muut huomiot

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry

Pertti Satopää
puheenjohtaja

Juuso Kallio
toiminnanjohtaja

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