

Asia: VN/279/2018

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsiksi

Lausunnonantajan lausunto

Huomioita alueidenkäytön kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1-16, 37-40)

-

Huomioita kaavojen toteuttamisen kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1, 17-24, 37-40)

-

Huomioita rakentamisen kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1, 25-36, 37-40)

RAKENTAMISEN OLENNAISET TEKNISET VAATIMUKSET KOSKIEN ILMASTOSELVITYSTÄ

Oulun rakennuslautakunta/rakennusvalvonta pitää ilmastaselvitystä, hiilijalan- ja kädenjäljen laskentaa sekä raja-arvojen asettamista hyvänä tarpeellisenä kehitystyökaluna ilmastonmuutoksen torjunnassa. Laskenta nähdään tarpeelliseksi vaikkei raja-arvoa olisi asetettu, koska se toimii rakennusten vertailuperusteena samaan tapaan kuin energiatodistuskin ympäristöstä kiinnostuneelle sijoittajalle tai muulle ostajalle/käyttäjälle. Lisää siis ympäristötietoisuutta ilman raja-arvojakin. Rakennusvalvonta näkee ongelmallisena, että laskenta tehdään pelkästään 50 vuoden aikataarkastelulla, koska se asettaa eri suunniteltuihin käyttöihin perustuvat rakennuksen osittain vertailukelvottomaan tilanteeseen. Parempi olisi, jos laskenta tehdään 50v aikataarkastelulla mutta sen lisäksi tulisi ilmoittaa suunnitellun käyttöiän perusteella oleva lukema. Tämä motivoi ja antaa selkeämmän kuvan vaikutuksista kun suunniteltuna käyttöikä on käytetty vaikkapa sataa vuotta.

Rakennusvalvonta näkee epäselvänä tilanteena eri lakiin sekä kaupallisiin sopimuksiin perustuvat termit. Esimerkiksi ilmastaselvitys termiä käytetään jo nykyisinkin eri yhteyksissä. Termit tulisi määritellä nykyistä paremmin ja tarkentaa esimerkiksi termiin lakiviittauksella. Esim: ilmastaselvitys (MRL) tai rakennuksen ilmastaselvitys.

Tuleva ilmastaselvitys on rakennus-, mutta ei rakennuspaikkakohtainen. Rakennusvalvonta näkee harmillisena linjauksena, ettei pakollinen ilmastaselvitys motivoi korjaamaan olemassa olevaa rakennusta. Ehdotetaan muutettavaksi lakia siten, että ilmastaselvitys tulee laatia laajamittaisen korjaamisen yhteydessä sekä myöskin laajentamaan ilmastaselvitystä siten, että selvityksessä tulee ottaa huomioon rakennuspaikalla oleva vanha rakennus, jos se puretaan joko osittain tai kokonaan. Tilanteessa, jossa vanhaa rakennusta korjataan laajamittaisesti tai lähes uudisrakentamiseen verrattavassa tilanteessa saattaa johtaa joissain tilanteissa myös kikkailuun, jos halutaan välttyä ilmastaselvityksen tekemiseltä. Tähän voidaan todeta, ettei mainittu kikkailu ole järkevää mutta samaa menettelyä esiintyy jo nyt esimerkiksi energiatehokkuuden osoittamisessa korjausrakentamisessa tilanteissa, joissa ollaan tulkinta-alueella laajamittaisen korjaamisen ja uudisrakentamiseen verrattavissa olevan korjaus ja muutostyön välillä. Yhtenäinen linja ilmastaselvityksen tekemiseksi selkeyttäisi tilannetta.

Kun pyritään hidastamaan ja torjumaan ilmastonmuutosta, joko lakiin tai sitä täydentäviin ja tarkentaviin asetuksiin tulee sisällyttää vaatimuksia koskien rakennuksille suunnittelussa asetetun käyttöiän mukaisen elinkaaren aikana varautumista ja sopeutumista lisääntyvään sateisuuteen, tuulisuuteen ja kuumuuteen sekä ääri-ilmiöihin kuten myrskyisyyteen ja rankkasateisiin,

KRL-laissa tulee määritellä että

- rakennusten suunnittelussa tulee sään lämpenemiseltä sekä ääri-ilmiöiltä tulee ensisijaiseksi suojautua passiivisin keinoin, kuten suojautuminen liikalämmöltä ja paahteelta sekä siihen liittyen vaatimus asuntojen jäädytykseen varautumisesta, sekä vaatimus asuntojen avautumissuunnasta vähintään kahteen suuntaan tai asuntojen läpituuletettavuudesta (ns. läpitalon asunnot), jotta asuntojen asuttavuus ja terveellisyys varmistetaan myös kesän hellejaksoilla.

-elinkaaren pidentämisen edistäminen lisäämällä uudisrakennusten muuntojoustoa, älykästä ja ekologista käyttö- ja säätötekniikkaa sekä kierrätettävyyttä, koskien esim. rakenteita, huonetilajärjestelyjä, TATE-järjestelmiä, rakennusosia ja -materiaaleja.

-rakennusten purkamisen hiilijalanjäljen laskennan sisällyttäminen hiilijalanjälkilaskentaan edistää vanhojen rakennusten ylläpitoa ja elinkaaren pidentämistä uudisrakentamisen rinnalla, sekä siten torjuu ilmastonmuutosta pienentäen rakentamisen hiilijalanjälkeä, kun purettavan rakennuksen tilalle haetaan rakentamislupaa suunnitellulle uudisrakennukselle.

-pysyville uudisrakennuksille suunnitellun käyttöajan ja ympäristöselvitysten laskenta-aikaa tulee pidentää nykyisestä vähintään 50 vuodesta vähintään 100 vuoteen, jotta lainsäädäntö kannustaa ja edistää rakennusten käyttöiän ja elinkaaren pidentämistä, sekä torjuu siten ilmastonmuutosta.

RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS / LUPAMENETTELY

RAKENTAMISLUPA UUDISRAKENTAMISESSA

Hallitusohjelman linjauksen mukaisesti uudistettavan Kaavoitus- ja rakennuslain tavoitteena on sujuvoittaa ja yksinkertaistaa lupajärjestelmää, mutta se ei saisi olla itsetarkoitus, joka johtaa käytännössä arkkitehtuurin sekä rakentamisen ja rakennetun ympäristön laadun heikentämiseen, vaan lakiuudistuksen tulee tuoda konkreettisia hyötyjä sekä etuja rakennusten ja koko rakennetun ympäristön parempana laatuna – johon koko nykyinen MRL ja tuleva KRL asetuksineen tähtää.

Mikäli alle 30 neliömetrin laajuiset piharakennukset sekä melko laajat, alle 50 neliömetrin laajuiset katokset ovat jatkossa osa lupamenettelyä ja valvonnasta vapautettua jokamiehen oikeutta, syntyy hallitsematonta kaaosta, huonosti toimivia ja paikkaansa sopimattomia sekä käyttäjille ja naapureille vaarallisia rakennuksia ja sekavaa, hallitsematonta ympäristöä, sekä rakennuksia, joiden käyttö- ja paloturvallisuutta sekä ympäristöönsä sopivuutta ei ole millään tavoin viranomaistyönä etukäteen ohjeistettu tai varmistettu, kuten nykyisen lain puitteissa on nähty tarpeelliseksi tehdä.

Lakia uudistettaessa tulee tarkoin miettiä ja harkita vaikutusten arviointia;

-keitä tai mitä esitetyt helpotukset hyödyttävät? Jos lakia uudistetaan näin piharakennusten ja –katosten osalta luvanvaraisuutta höllentämällä, kuten esitetään, hyötyjinä eivät ole ainakaan rakennusten rakennuttajat ja käyttäjät, eli ne tahot, joille lakiluonnoksessa halutaan helpotuksia antaa, vapauttamalla nämä hankkeet lupamenettelyä ja siten viranomaisohjauksesta sekä -valvonnasta, päinvastoin. Hämäräksi näin ollen jää, mitä hyötyjä tällä muutoksella haetaan.

Lyhytnäköinen nopeuttaminen, keventäminen ja sujuvoittaminen – eli lyhyesti sanottuna mutkien suoristaminen - lupaprosessin ja rakentamisaikataulun nopeuttamiseksi ei edistä rakentamisessa lopputuloksen laatua, vaan on omiaan heikentämään sitä - mikä ei voi olla, eikä liene lainsäätäjän tavoite, eikä myöskään palvele pidemmän päälle rakennuttajan, saati käyttäjän taikka maamme etua, koska rakennuskanta ja rakennettu ympäristö muodostaa pääosan kansallisvarallisuudestamme.

Rakennusvalvontaviranomainen huolehtii rakentamiseen ryhtyvän ja rakennusten käyttäjän edusta ohjaamalla ja valvomalla suunnittelua ja rakentamista. Jos tämä lakisääteinen tehtävä ja velvollisuus ei kata kaikkea luvanvaraista rakentamista, heikennetään esitetyllä lakimuutoksella kansalaisten edunvalvontaa.

Mikäli esitetyn uuden lain mahdollistama, ilman rakentamislupaa sekä siten ennakko-ohjausta ja -valvontaa vapaasti rakennettavissa oleva piharakennus tai –katos havaitaan vasta rakentamisen jälkeen käyttö- ja/tai paloturvattomaksi sekä mahdollisesti myös asemakaavan vastaisella tavalla sijoitetuksi, joudutaan tällöin rakennus joko purkamaan taikka muuttamaan jälkikäteen siten, että edes sijaintia, käyttöä ja turvallisuutta koskevat vaatimukset täyttyvät, josta aiheutuu rakentajalle oleellisia lisäkustannuksia ja haittaa.

Tavanomaiselta pientaloasukkaalta ja –omistajalta ei voida edellyttää riittävää rakentamista koskevien määräysten kuten asemakaavamääräysten ja -merkkien tuntemusta, ymmärtämistä ja noudattamiskykyä, joka käytännössä mahdollistaisi lakiehdotuksessa esitetyllä, rakentamislupamenettelystä vapautetulla tavalla teknisesti toimivan, turvallisen ja tarkoituksenmukaisen piharakennusten ja –katosten omatoimirakentamisen, puhumattakaan esteettisesti hallitusta rakennetusta ympäristöstä, jonka ohjaukseen tarvitaan asiantuntijuutta.

Arkkitehtuuri on rakennustaidetta ja rakennettu ympäristö on kaupunkitaidetta – ihmisten luoma elinympäristö, jonka viihtyisyys ja kokemamme visuaalis-esteettinen laatu vaikuttaa suuresti hyvinvointiimme ja mielialaamme. Rakennusten esteettinen ja visuaalinen laatu, eli kauneuden ja sopusuhtaisuuden sekä ympäristöönsä sopivuuden vaatimukset ovat nykyisessä MRL:ssä 117§ ensimmäisessä lauseessa, ensimmäisinä ja tärkeimpinä arkkitehtuurin ja kaupunkikuvallisen laadun näkökohtia sekä sitovina perusvaatimuksia, joiden tulee kaikessa rakentamisessa täyttyä. Mikäli nämä perusvaatimukset muutetaan ja kevennetään siten, että ja-sanalla tilalle kirjataan tai–sana, vesitetään oleelliset kauneuden vaatimukset.

Esitetty oleellisten vaatimusten muutos ja vesitys MRL 117§ päälauseessa on harkitsematon, eikä tällä tavoin menettelemällä toteuteta taikka edistetä myöskään hallitusohjelmaan kirjattuja tavoitteita, koska tällä muutoksella ei miltään osin sujuvoiteta, yksinkertaisteta taikka kevennetä lainkaan rakentamista koskevaa lupajärjestelmää, vaan seurauksena on ainoastaan huonompi arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan laatu, joka on tutkitusti tärkeä ihmisten elinympäristön viihtyisyyden ja jopa mielenterveyden kannalta.

Mikäli KRL toteutuu esitettyssä muodossaan, tarvitaan huomattavasti enemmän resursseja rakennetun ympäristön jatkuvaan jälkivalvontaan sekä riitojen ratkomiseen oikeusteitse, koska lupamenettelystä sekä siten kaikesta ennako-ohjauksesta, -valvonnasta ja -tarkastuksesta vapautetut rakennukset eivät ole miltään osin esimerkiksi sijainniltaan, perustuksiltaan, kantavilta ja jäykistäviltä rakenteiltaan taikka palonkestävyydeltään ennakkotarkastettuja sekä siten turvallisiksi, kestäviksi, toimiviksi ja tarkoituksenmukaisiksi todettuja ja varmistettuja.

Mikäli alle 30 neliömetrin piharakennukset sekä laajat, alle 50 neliömetrin laajuiset katokset vapautetaan lupamenettelystä, naapureita ei myöskään ennalta tiedoteta ja ilmoiteta rakentamisaikasta ja suunnitelmista, kuten on laita kaikessa luvanvaraisessa rakentamisessa, joten näin menetellen naapurien mahdollisuutta vaikuttaa lähiympäristössä tapahtuvaan rakentamiseen kavennetaan ja heikennetään oleellisella tavalla, joka johtaa naapuririitoihin, valituksiin ja oikeudenkäynteihin.

Ilman lain edellyttämää ennakkovalvontaa ja –ohjausta sekä tarkastusta myöskään sen varmistaminen, ettei alle 30 neliömetrin laajuisia piharakennuksia tosiasiallisesti rakenneta ja varusteta tulisijoilla tai muulla ruuanvalmistukseen sopivilla varusteilla, laitteilla ja kalusteilla, sekä

lämmitysjärjestelmällä, sekä siten käytetä myös asuntoina pysyvään asumiseen, ei ole käytännössä mahdollista, joten esitetyssä muodossaan lakiuudistus johtaa kontrolloimattomaan, laittomaan asumiseen. Kaiken lainsäädännön tunnettuna peruseriaatteena on, että lainsäätäjän tulee säätää vain sellaisia lakeja, joiden noudattamista pystytään valvomaan. Tämä esitetty muutos ei täytä tätä perusvaadetta.

Alle 30 neliömetrin piharakennus ja alle 50 neliömetrin katos mahdollistavat pientalotontille alle 90 neliömetrin laajuisen rakennuksen, jossa 30 neliömetrin ylittävä osa on varustettu vähintään kolmasosaltaan avattavilla lasi-liukuseinillä. Tämän kokoisen rakennuskokonaisuuden sijoitusmahdollisuus ilman velvoitetta hakea toteuttamislupaa johtaa ei-toivottuihin, hallitsemattomiin ja hankaliin tilanteisiin, joissa on tosiasiallisesti kyse vajaan 90 neliömetrin laajuisista asuinrakennuksista, joissa katoksen ottaminen ja hyödyntäminen asuinhuoneistoa täydentäväksi asuutilaksi on veteen piirretty viiva, jonka laillisuutta, toimivuutta, turvallisuutta, terveellisyttä, tarkoituksenmukaisuutta ja kestävyttä ei edes rakennusvalvontaviranomainen käytännössä voi valvoa, koska lupaa tämänkaltaisella kokonaisuudelle ei lakiehdotuksen mukaan tarvita.

Siirtyminen ennakoivasta, luvanvaraisesta valvonnasta rakennetun ympäristön jälkivalvontaan johtaa hallintopakkomennettelyyn, joka edellyttää huomattavasti nykyistä enemmän resursseja sekä pikkutarkkuutta muutoseikkoineen.

Painopisteen siirto jo rakennettujen rakennusten valvontaan johtaa myös kustannusten kasvuun rakennuttajille ja käyttäjille, kun tehtyjä ja havaittuja, vasta valmistuneiden rakennusten sekä rakennustöiden virheitä ja puutteita joudutaan jälkikäteen viranomaistitse ja –uhalla korjauttamaan, sekä ääritapauksessa jopa kokonaisia uudisrakennuksia purattamaan, joka aiheuttaa oleellisia lisäkustannuksia verrattuna kattavaan etukäteisohjaukseen ja –valvontaan lupamenettelyn avulla.

Lupamenettelyn esitetty jakaminen kaksiportaiseksi sijoittamisluvaksi ja toteuttamisluvaksi edellyttää nykyistä enemmän viranomaisresursseja, koska kaksivaiheinen lupaprosessi rakenteeltaan on monivaiheisena työläämpi kuin yksi lupamenettely. Näin ollen esitetty uudistus ei näiltä osin sujuvoita, kevennä ja yksinkertaista ainakaan viranomaistyötä, vaan lisää resurssitarvetta.

Lakiuudistuksessa haetut muutokset nykyiseen rakennuslupamenettelyyn ovat lähtökohtaisesti hakijaa sekä rakentamiseen ryhtyvää suosivia ja helpottavia, joskin yhden luvan hakemisen sijaan kahden erillisen luvan haku on lähtökohtaisesti monivaiheisempina monimutkaisempi ja hitaampi, sekä lopputulos on siten myös epävarmempi hakijan kannalta, koska saadusta sijoittamisluvasta huolimatta saattaa suunnittelun sekä toiminnallisten ja tilallisten tilantarpeiden selkeytyessä sekä taloudellisten reunaehtojen tarkentuessa käydä ilmi ja osoittautua, ettei hanke sovi sille sijoittamislupamenettelyllä ja –vaiheessa kaavaillulle rakennuspaikalle. Joten hankkeessa, jossa halutaan ensiksi hakea pelkkä sijoittamislupa, joutuu luvan hakija tällöin ottamaan tietoisien riskin

siitä, ettei tämä alustava lupa rakentaa kyseiselle paikalle kanna aina maaliin asti, mikä lisää hankkeiden toteutuksen ja investointien epävarmuutta.

Kaksivaiheisen sijoituslupamenettelyn ja toteuttamislupamenettelyn tulee olla kunnan rakennusvalvonnan itsenäisen viranomais-asiantuntijaohjauksen, -harkinnan, -tulkinnan ja -päättöksen piirissä, koska heillä on lakisääteinen tehtävä ja velvollisuus sekä riittävä asiantuntijuus, jolla varmistetaan rakentamisen lainmukaisuus sekä kaupunkikuvallinen sopivuus siihen sisältyvine vaatimuksineen ja velvoitteineen.

Sijoittamislupamenettelyn kaltainen, toimivaksi ja hyväksi havaittu, selkeä ja yksinkertainen käytäntö, eli tontinkäyttösuunnitelman hyväksyttämismenettely on ollut jo melko pitkään käytössä Oulun rakennusvalvonnan ja tonttiosaston tontinluovutuksessa edellyttämänä, lupamenettelyyn integroituna laadunvarmistuskäytäntönä, jossa kunnan omistaman, myyvän tai vuokraaman tontin tai korttelin hallintaoikeuden saamiseksi on edellytetty ensimmäisessä rakennuslupavaiheessa tontinkäyttösuunnitelman hyväksyttämistä. Tontinkäyttösuunnitelma vastaa sisällöltään asemapiirustusta, jossa esitetään tontin käyttö, eli rakennusten ja eri toimintojen sijoittuminen tontille laajuuksineen, sekä auto- ja pyöräpaikat, pihamaan kaadot ja korot sekä istutusalueet ja tontin aitaaminen. Tätä, useita vuosia hyödynnettyä ja käytännössä yleisesti hyväksi havaittua, sujuvaa sekä kevyttä käytäntöä voidaan käyttää myös sijoittamisluvan mallina.

Sijoittamisluvan 52 § tarkoitetulla erityisharkinta-alueella (nykyinen suunnittelutarvealue) esitetään, että sijoittamisluvalla voitaisiin myöntää rakentaminen ja hanke, joka "aiheuttaa vähäistä haittaa kaavoitukselle", tai "ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia". Tämä esitetty lain kirjaus ja vaatimus tarkoittaa, että sijoittamisluvalla voitaisiin hyväksyttää kaavasta poikkeavia hankkeita, joista aiheutuu haittaa kaupunkisuunnittelulle ja maankäytölle – rakennusvalvonnan tehtäväksi jäisi näin arvioida ja harkita, onko syntyvä haitta vähäinen, vai merkittävä, eli oleellinen. Tämä tarkoittaa käytännössä asemakaavoituksen tekemän poikkeamispäätösmenettelyn korvaamista Sijoittamislupamenettelyllä sekä vastuun ja valvonnan siirtoa kaavoitukselta rakennusvalvonnalle, joten tämä harkinta- ja päätösvallan siirto edellyttää myös lisäresursseja rakennusvalvontatoimelle.

Rakennuksille annettu kauneuden vaatimus on kestävyys- ja käytettävyyden ohella ja edellä rakennussuunnittelun ja arkkitehtuurin ensimmäinen ja ylin esteettisen laadun päävaatimus, joten vaatimuksen vesittäminen vaihtoehtoistamalla tai korvaamalla muilla, vähempiarvoisilla vaatimuksilla ei sujuvoita taikka tuota muuta kuin huonoa arkkitehtuuria, kehua rakennettua ympäristöä sekä epäviihtyisää kaupunkikuvaa, koska sopusuhtaisuus on vain yksi esteettisen ja visuaalisen laadun osatekijä.

Rakennusvalvonnan ennako-ohjauksella ja toteutuksen valvonnalla tuetaan ja edistetään hyvää suunnittelua sekä rakentamistapaa, joka tuottaa lisäarvoa ja parempia rakennuksia rakennusten

omistajille sekä yhteiskunnalle. Jos tätä kunnan lakisääteistä viranomaisohjausta kavennetaan ja kevennetään, suunnittelun ja rakentamisen laatu heikkenee.

Ei oma-ikkunaisen työhuoneen ja/tai työtilan mahdollistaminen asunnoissa ei edistä hyvää asuttavuutta, koska kukaan ei voi valvoa eikä estää huonetilan käyttöä asuinhuoneena ja ratkaisun salliminen johtaa lisäksi asuttavuudeltaan huonojen, syvärunkoisten, kapeiden sekä pimeiden asuntojen yleistymiseen.

Yhden asunnon pientalon (omakotitalon) pää- ja rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokan määrittely aina lähtökohtaisesti tavanomaiseksi heikentää suunnittelun ja rakentamisen laatua, jos samaan aikaan tavanomaisen suunnittelutehtävän pätevyysvaatimuksena on pelkkä koulutus ilman vaadittavaa suunnittelukokemusta (esitämme 1...2 vuotta nykyisen 3 vuoden sijaan), sekä lisää siten kuntien rakennusvalvonnan ennakko-ohjauksen tarvetta ja tuottaa esteettisesti, toiminnallisesti ja teknisesti heikompia sekä jälkikäteen hankalasti korjattavissa olevia, kustannuksia lisääviä rakennusvirheitä.

RAKENTAMISLUPA KORJAUSRAKENTAMISESSA

Korjausrakentamisen luvanvaraisuuden keventäminen ja lieventäminen edellyttää käytännössä rakennusvalvonnan viranomaisharkinnan laajentamista ja resurssien lisäämistä nykyisestä, jotta pystytään edelleen riittävällä tavalla huolehtimaan kulttuuri- ja rakennushistoriallisten alueiden ja rakennusten arvojen valvonnasta ja vaalimisesta, sekä siten niiden huomioimisesta ja säilymistä tuleville sukupolville, siten kuin uudistettava KRL-laki, Muinaismuisto- ja Kirkkolaki sekä rakennusten ja ympäristön suojelua koskevat asemakaavamääräykset meitä velvoittavat.

Korjausrakentamisessa pitäisi tarkemmin määritellä mitä tarkoittaa § 208 ”Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen”. Mikäli jokainen kunta määrittää itsenäisesti vähäistä merkittävämmät kosteus- ja mikrobivaurioiden korjausten lupakynnykset, tulee Suomeen satoja erilaisia tulkintoja lupakynnyksistä. Esimerkiksi tälläkin hetkellä valesokkeleiden kengitys on joissakin kunnissa luvanvaraista ja joissakin ei. Myös toimenpidelupien listauksen poistaminen tulee lisäämään lupakynnyksen kirjavuutta. Lupakynnyksen ei pitäisi olla ensi sijassa sen mukaan asetettu, mikä on kunnan rakennusvalvonnan kyky käsitellä lupia vaan arviointikriteerinä tulee olla lupakynnyksen asettaminen varmuudella sellaiselle tasolle, joka edistää turvallisen ja terveellisen rakennuskannan ylläpitoa ja parhaimmillaan jopa sen parantamista.

Rakennuksen purkamislupa: ”lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakentamislupa, -- edellyttävät rakennuksen purkamista”. Esim. Omakotitalolupien yhteydessä on hyvin yleistä Oulussa, että vanhan rakennuksen purkua haetaan samaan aikaan uudisrakentamisen kanssa, jotta voidaan todeta uudisrakennuksen soveltuminen ympäristöön ennen kuin vanha on purettu. Näin varmistetaan, että

uudisrakentamislupalta on mahdollista myöntää lupa eikä tontti näin ollen jää pitkäksi aikaa tyhjilleen jo olemassa olevassa rakennetussa ympäristössä.

217 §, 218 §: Purkamislupa ja Purkamisluvan edellytykset:

Asemakaavan ajanmukaisuus voi nousta kysymykseksi purkamislupaa harkittaessa muun muassa yleispiirteisen kaavan ohjausvaikutuksen tai kulttuuriympäristön arvoja koskevan inventoinnin perusteella ja voidaan olla tilanteessa, jossa on syytä ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneen asemakaavan uudistamiseksi. Rakennusten suojeleminen kaavoituksen keinoin on asemakaava-alueella ensisijaista suhteessa rakennusperintölain mukaiseen suojeluun. Lakiin pitää nostaa vahvemmin purkamisluvan edellytysten arvioimiseksi kaavoituksen pohjaksi tehdyt kulttuuriympäristön arvoja koskevat inventoinnit. Kuntien resurssit asemaakaavojen muuttamiseen ovat nykytilanteessa varsin rajatut eikä käytännössä asemakaavan muutoksiin ryhdytä lain vaatimassa kohtuullisessa ajassa. Kunta ei siis pysty reagoimaan riittävän aikaisin inventoinneissa esiin tulleisiin arvokkaisiin kohteisiin, kun voimassa oleva asemakaava on ensisijainen keino suojella rakennusta tai sen ympäristöä.

“Purkamislupa voitaisiin myöntää 1 momentin 1 kohdan edellytyksestä poiketen myös tilanteessa, jossa rakennukselle ei olisi enää osoitettavissa käyttötarkoitusta ja purettavaksi aiottu rakennus olisi huonokuntoinen eikä sen korjaaminen olisi enää kustannustehokasta. Lisäksi purkaminen voisi tulla kysymykseen, jos rakennus sijaitsi alueella, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan eikä esimerkiksi pankista saisi enää lainaa rakennuksen korjaamiseen.”

Purkamisluvan edellytykset on kirjoitettu ajatellen mm. taantuvien taajamien rakennuskantaa ja kiertotaloutta. Purkamista ei kuitenkaan voi perustella kiertotalouden näkökulmasta. Muuten Purkamisluvan edellytykset on esitetty asianmukaisesti.

Vähähiilisyys/ilmastoselvitys: laskenta- ja arviointimenetelmät korjausrakentamisessa? Mikä on tiedon tarkkuus, varsinkin koko rakennuksen osalta, jos vain osa rakennuksesta korjataan? Olemassa olevien rakennusten rakennusaineet selviävät yleensä tarkasti vain purkutöiden yhteydessä, sillä alkuperäisiä suunnitelmia ei välttämättä ole säilynyt, eikä rakennusta ole rakennettu niiden mukaisesti.

Korjausrakentamisen osalta tarvitaan lisää pilotteja, joiden avulla voidaan paremmin määritellä ilmastoselvityksen vaikutuksia korjauskohteissa. Ehdotetaan, että korjauskohteiden osalta seurataan tilannetta 5 vuotta ja varaudutaan muuttamaan lakia/asetusta piloteista saatavien ilmastoselvitysten perusteella. Korjauskohteita on ollut aikaisemmissa 40 pilotissa aivan liian vähän eikä ilmastoselvityksen vaikutuksia ole pystytty riittävästi arvioimaan.

TIETOMALLIT RAKENNUSLUPAMENETTELYSSÄ

222§ Tietomalli, 232§ Toteumamalli

Laissa tai sitä täydentävissä asetuksissa tulee määritellä yleisellä tasolla tietomallivaatimukset;

-minkälainen tulee olla rakennusten sijoittamis- ja toteuttamislupavaiheessa vaadittava sekä valmistumisvaiheessa vaadittava tietomalli sisällöltään sekä teknisiltä vaatimuksiltaan, ja minne se tulee tallentaa, sekä miten, missä laajuudessa ja kenelle se tulee olla saavutettavissa ja käytettävissä, jonka lisäksi tulevat määriteltäväksi tekijänoikeus- ja suojakysymykset.

Tällä hetkellä ei maamme rakennusvalvonnoilla ole vielä paria poikkeusta lukuun ottamatta käytettävissä riittävää osaamista tai teknisiä valmiuksia sekä välineitä edellyttäen rakennussuunnitelmat (ARK) sekä erikoissuunnitelmat (RAK, LVVISA) sisältäviä rakennusten sähköisiä ja digitaalisia IFC-yhdistelmä-tietomalleja toimitettavaksi ja tarkasteltavaksi sekä tallennettavaksi osana rakennuslupamenettelyyn kuuluvaa ennako-ohjausta, tarkastusta ja valvontaa taikka liitettäväksi osaksi digitaalisia kunta- ja kaupunkimalleja.

Maamme kuntien rakennusvalvonnoissa on käytössä kahta eri sähköistä lupajärjestelmää, eli tietokoneohjelmaa, jotka tulee integroida kaikkien kuntien digitaaliseen lupamenettelyyn sopiviksi. Tällä hetkellä Oulussa ja muutamassa muussa isohkossa kaupungissa käytössä oleva järjestelmä Trimble Locus / Cloud -ohjelmisto ei vielä tue, eikä ole täysin yhteensopiva tietomalli-pohjaisten sähköisten tiedostojen kanssa arkistointikelpoisesti.

Lähitulevaisuudessa on tavoitteena luoda kunta- ja kaupunkimallit sekä nämä yhteen linkittävä valtakunnallinen valtakunnallinen tietomalli, eli se digitaalinen alusta ja fyysisen rakennetun ympäristön digitaalinen kaksonen, jolle erilaisilla sähköisillä ohjelmistoilla ja järjestelmillä luodut yksittäiset (uudet, luvitettavat rakennukset) rakennusten tietomallit, kaavat, maastomallit sekä kartat ja infra-järjestelmät istutetaan. Tähän tarvitaan vielä ohjelmistokehitystä ja -osaamista, sekä rakennusvalvonnan asiantuntijoiden ja eri suunnittelualojen suunnittelijoiden koulutusta ja perehdyttämistä.

Tietomallien hyödyntämisessä on vielä lukuisia avoimia sääntömääräisiä sekä teknisiä kysymyksiä, kuten: Vanhat, olemassa olevat rakennukset eivät ole tietomallinnettuja, eikä niiden osalta laadittavien tietomallien tekoa voitane kiinteistöiltä edellyttää kohtuuttomana vaatimuksena, joten; -onko olevaa nykyistä kaupunkia edustava ja kuvaava kaupunkimalli oltava piste-pilvi-keilattu vai valokuvaamalla rakennusmassojen ”päälleliimattu” näköis-julkisivuineen, vai jokin muu tekniikka?; tarvitaan yhteiset linjaukset ja käytännöt.

Tuleeko kaupunkimallissa olla aina mukana 3D-maastomalli, kiinteistö-tiedot, kantakartta, asema- ja yleiskaava ja infra-kartta eli johto- ja putkivedot?, sekä kuinka usein kaupunkimalli tulee päivittää?, nämäkin ovat tällä hetkellä avoimia kysymyksiä.

Kaksivaiheisen sijoittamis- ja toteuttamislupamenettelyn kannalta on rakennusten suunnittelun etenemisen ja tarkentumisen suhteen sujuvinta sekä luontevinta luoda käytäntö, jossa:

1) Sijoittamislupavaiheen pelkistetetyimmässä ja kevyemmässä tietomallissa tarkastellaan rakennushankkeen kaavallisia, kaupunkikuvaallisia ominaisuuksia, toiminnallisia näkökohtia sekä

sopivuutta esitetyle rakennuspaikalle. Tähän tarkoitukseen riittää pelkistetty rakennussuunnittelijan kuorimalli eli massamalli.

2) Toteuttamislupavaiheen tietomallissa pystytään edellyttämään, tarkastelemaan ja arvioimaan rakennushankkeen teknisiä näkökohtia sekä määräysten mukaisuutta koneluettavassa muodossa pitkälle automatisoidusti, joka sujuvoittaa ja nopeuttaa lupamenettelyä. Tähän tarkoitukseen riittää vaativuudeltaan vähäisessä sekä tavanomaisessa rakennushankkeessa rakennussuunnittelijan IFC-tietomalli, mutta vaativissa ja poikkeuksellisen tai erittäin vaativissa hankkeissa tulisi edellyttää vähintään rakennus- ja rakennemallia.

3) Rakennushankkeen valmistumis- ja käyttöönottovaiheen viranomaisille luovutettavassa rakennuksen Toteumamallissa eli "as build" digitaalisessa fyysisen rakennuksen kaksoiskappaleessa on tallennettuna kokonaisuudessaan ARK-, RAK- ja LVVIS-erityissuunnitelmien tietomalli-tiedostojen tiedot IFC-yhdistelmämalliin.

Tietomalli-pohjaisen lupamenettelyn ja kaupunkimallin pohjaksi tarvitaan tekeillä olevat uudet Yleiset tietomallivaatimukset 2020, jotka ovat tarpeen kuntien rakennusvalvontojen, rakennuttajien ja suunnittelijoiden käyttöön, jotta kaikille voidaan määritellä ja antaa niiden pohjalta yhteiset ja yhdenmukaiset, sijoittamislupavaiheen mahdollista kevyempää tietomallia, toteuttamislupavaiheen Suunnitelmamallia (ARK-mallia) sekä valmistumisvaiheen Toteumamallia koskevat yhdistelmämallin sisältöä koskevat tekniset vaatimukset (laajuus, tarkkuus, nimeämiset, rajapinnat ymv. seikat).

Tietomalli-pohjaiseen lupamenettelyyn liittyy useita teknisiä ratkaisuja, sisältöä, vastuunjako, käyttöoikeuksia sekä saavutettavuutta ja turvallisuutta koskevia kysymyksiä, kuten miten kattavat ja kookkaat tietomallit edellytetään ja kyetään teknisesti lupa- ja valmistumisvaiheessa liittämään lupamalliin ja kaupunkimalliin sekä lopulliseen "as build" -toteumamalliin, onko viranomaisille toimitettava arkistoitava IFC-tietomalli-tiedosto ja PDF-muotiset pääpiirustus-suunnitelmat, vai liittäkö luvan hakija nämä itse kaupunkimalliin, sekä kuka ylläpitää mallia, kuka jakaa käyttöoikeuksia ja mihin kaupunkimalli-alusta ja mihin tietomalli-suunnitelmatiedostot on fyysisesti tallennettu sekä varmuuskopiot arkistoitu?

Rakennusten suunnittelussa tehtävällä tietomallilla tarkoitetaan käytännössä rakennusten tietokoneavusteisessa suunnittelussa laadittavaa sähköistä IFC-yhdistelmämallia, eli suunnittelukohteen kolmiulotteisesti mallinnettua CAD-tiedostoa, johon digitaaliseen malliin on integroitu ja yhteensovitettu rakennussuunnittelijan (ARK) sekä erityissuunnittelijoiden (RAK, LVVIS) digitaaliset suunnitelmatiedostot.

Kun siirrytään rakennuskohtaisista, suunnittelua ja rakentamista varten laadittavista tietomalli-tiedostoista laajempien kuntakohtaisten ja valtakunnallisten digitaalisten tiedostojen, alustojen ja käyttöliittymien toteuttamiseen, hyödyntämiseen ja ylläpitoon, on tällöin kyse huomattavasti laajemmasta ja monitahoisemmasta kokonaisuudesta, joka tulee myös suunnitteluun, rakennuslupamenettelyyn sekä rakentamiseen liittyvää lainsäädäntöä uudistettaessa huomioida.

Kaupunkimalli-kokonaisuus jakautuu ainakin neljään kokonaisuuteen digitaalisen aineiston käytön, tarpeiden ja eri alustojen suhteen, jotka tulee uudistuvassa lainsäädännössä tunnistaa ja erottaa:

1. Kaupunkimallit viranomaiskäyttöön (kunnat ovat ohjelmistotoimittajiin sidottuja)
2. Julkinen web-selaimella käytettävä avoin kaupunkimalliaineisto
(web-pilvipalvelin-pohjainen käyttöliittymä ja tiedosto)
3. Kaupunkimalli-aineisto rajapinta-aineistona asiantuntijoille ja ohjelmistotaloille
4. Digitaalinen kaksonen; kunnallinen digitaalinen alusta, fyysisen rakennetun ympäristön ajantasainen kaksoiskappale, jossa integroidaan rajapinnalta saatua kaupunkimalli-dataa, analytiikkaa, sekä sensoridataan perustuvaa interaktiivista seurantaa, kuten säätiloja, ilmanlaatua, liikenneseurantaa, ym.

Täydellinen IFC-yhdistelmätietomalli tulee voida tallentaa arkistointikelpoisessa muodossa pilvipalvelimissa (?), varmuuskopioituna vähintään kahteen paikkaan, muuten koko idea ja tavoite myös rakennusten käytön aikana monipuolisesti hyödynnettävästä monikäyttöisestä tietomallista ei toteudu.

Miten määritellään laissa ja asetuksissa tietomallien käytettävyys, saavutettavuus, avoimuus ja arkistointikelpoinen säilyvyys sekä huomioidaan tekijänoikeuskysymykset sekä yritysten tuotekehittelyn ja innovaatioiden suojausnäkökohdat seuraavien vuosisatojen ajaksi (?).

Rakennusten kaupunkikuvallisen vaikutusten ja sopivuuden arvioinnin kannalta on oleellista, että myös tietomalleissa ja kaupunkimalleissa tulee olla vaatimuksena rakennusten julkisivumateriaaleja (tekstuurit), väritystä sekä muita ulkopinnan ominaisuuksia kuvaavat tiedot (tietomalli-parametrit), jotta rakennuslupavaiheessa pystytään havainnoimaan, arvioimaan rakennusten esteettisiä ja visuaalisia ominaisuuksia sekä sopivuutta kaupunkikuvaan kunnan kaupunkikuvatyoeryhmän, kaupunkikuvalautakunnan, alueellisen tai hankekohtaisen ohjausryhmän / laaturyhmän, taikka kaupunginarkkitehdin ja/tai kaupunkikuva-arkkitehdin toimesta.

Tietomalleissa on yksityisten yritysten kehittämiä ja hyödyntämiä omia tuoteinnovaatioita ja täydellisiä, valmiita suunnitteluratkaisuja, liikesalaisuuksia, jotka tulee voida suojata luvattomalta käytöltä ja kopioinnilta; miten tekijänoikeuskysymykset ja tietoturvallisuus varmistetaan lainsäädännön keinoin?

Rakentamislupavaiheen ARK-tietomalli, annetaanko laissa ja asetuksissa määräyksiä, mikä tulee olla rakennuksen tietomallin vähimmäissisältö ja -kattavuus. Rakennusten pelkkä kuorimalli eli 3D-näköismassamalli on toki kevyt, mutta siitä ei saada käytännössä mitään hyödyllistä ja lupavaiheessa tarpeellista tietoa, joten joudutaanko viranomaiskäyttöön tekemään lukuisia eri tietomalleja eri tarkoituksiin ja kuka veloitetaan vastaamaan tämän lisätyön tekemisestä, onko vastuuhenkilö hankkeeseen ryhtyvä, vai hankkeen pääsuunnittelija (?)

Huomattava on, että kun suunnittelua ja rakentamista pyritään sujuvoittamaan, tietomalli-pohjainen suunnittelu ja lupamenettely ei saa lisätä suunnittelijoiden eikä viranomaisten työmäärää, vaan suunnittelijoiden ja rakennusvalvontaviranomaisen siirtymisen käyttämään rakennussuunnittelussa ja -luvituksessa digitalisaatiota sekä automatisoitua, konekielistä määräystenmukaisuuden tarkastusta tulee helpottaa, vähentää ja sujuvoittaa sekä siten nopeuttaa ja keventää työtä niin viranomaisten, rakentamiseen ryhtyvän kuin suunnittelijoiden kannalta.

Tietomalli-tiedostot sisältävät valtaisan määrän parametrejä ja hyödyllistä, monipuolisesti myös rakennusten käytön sekä elinkaaren aikana hyödynnettävissä olevaa arvokasta rakennuskohtaista tietoa, joten rakennusten valmistumisvaiheessa viranomaisille toimitettavan tietomallin tulisi sisältää kattavasti kaikki siihen sisällytetty tieto, jotta tätä tehtyä työtä ja malliin tallennettua tietoa voidaan hyödyntää myös rakennusten käytössä, huollossa ja ylläpidossa, muutos- ja korjaustöissä sekä myös purkuvaiheessa, rakennusosia ja -materiaaleja kierrätettäessä, rakennuksen elinkaari-kustannuksia, energiankulutusta, ympäristökuormitusta sekä päästöjä ja hiilijalanjälkeä laskettaessa.

Vapaaehtoisuus ja tietomallien pilotointi ovat tarpeen siirtymävaiheessa yksittäisten kehityshankkeiden avulla vapaaehtoisesti kumppanien kanssa; -mitkä mallintarkastukset veloitetaan ottamaan käyttöön ensi vaiheessa, siirtymäaikana, liittyen rakennushankkeiden rakentamislupa- ja valmistumisvaiheeseen? Siirtymäajan tulisi olla riittävä, ainakin 5-10 vuotta.

Tietomallikäytännöt ja -vaatimukset liittyen sijoittumis- ja toteuttamislupaun tulee määritellä erikseen uudishankkeissa sekä korjaus-, muutos- ja laajennushankkeissa.

On huomioitava, että pientaloteollisuudessa käytetään eri suunnittelu- ja tietomalliohjelmistoja, kuin rakennusalalla yleisesti kookkaampia rakennuksia koskevassa rakennustuotannossa ja -suunnittelutoiminnassa.

Voidaanko tarkempia, paikallisia tietomallivaatimuksia edellyttää ja antaa myös sijoittumislupaun liittyen alueen tontinluovutus-sopimusehdoissa, tontinluovutus-kilpailuohjelmissa ja/tai asemakaavan tarkentavissa, yksityiskohtaisissa kolmiomääräyksissä taikka kuntien rakennusjärjestyksessä?

Isoimmilla rakennusliikkeillä on käytössä suunnittelijoille suunnittelutoimeksiannon sopimusehdoissa annettuja, omiin tarpeisiin räätälöityjä tietomallivaatimuksia. Tullaanko lainsäädännöllä varmistamaan ja edellyttämään, että kaikessa luvanvaraisessa rakentamisessa tulee noudattaa valtakunnallisesti annettuja yhteisiä viranomaismääräyksiä ja ohjeita, jotka pohjautuvat Yleiset tietomallivaatimukset –ohjeisiin (YTV 2020), jotta tällä tavoin voidaan yhdenmukaistaa, sujuvoittaa ja helpottaa rakennusvalvontaviranomaisten sekä myös suunnittelukonsulttien työtä, jotka nykyään operoivat maanlaajuisesti?

Laissa tulee huomioida erilaiset sähköiset järjestelmät ja ohjelmat sekä niiden yhteensopivuus lupakäsittelyssä ja eri lupaohjelmissa; -käytännössä kunnat joutuvat käyttämään tarjolla olevia, rakennuslupamenettelyyn kehitettyjä ja saatavilla olevia tietokoneohjelmistoja ja toimimaan niiden ominaisuuksien sekä tuotekehitysaikataulun puitteissa myös määräystenmukaisuuden tarkastuksessa ja valvonnassa.

Vastuunjako;

-mitä mallintarkastus-työvaiheita edellytetään jatkossa kuntien rakennusvalvontaviranomaisilta sekä vastaavasti hankkeeseen ryhtyvältä ja suunnittelijoilta?

- kenen vastuulla on IFC-tietomallin yhteensovitus erilaisiin digitaalisiin järjestelmiin, käyttötarkoituksiin sekä kuntien ja valtakunnan tason tietokantaan?

Viranomaiskommunikointi ja -raportointitapa ja -vaatimukset tietomallin puutteista, virheistä ja määräystenmukaisuudesta hakijalle ja suunnittelijoille - sekä toiseen suuntaan;

- vaaditaanko toimitettavaksi tietomalliraportti, virhe- ja puutemerkinnot tietomalliin, vai joku muu, mikä?

Annetaanko tulevissa asetuksissa nämä KRL-lakia täydentävät sekä käytännön tasolla selventävät määräykset? Vai jäävätkö nämä uudistettavan lain soveltamisen käytäntöön liittyvät seikat kuntien rakennusvalvontaviranomaisten oman harkinnan mukaan ratkaistavaksi?

Tietomalliin tehtävien ja tarvittavien muutospäivitysten revisiointi-käytännöt;

- kun pyydetty muutokset on päivitetty tietomalliin, miten ne ilmoitetaan ja toimitetaan rakennusvalvontaan, viranomaisille aiemmin toimitetun tietomallin tilalle?

- sijoittaako suunnittelija rakennuksen Toteumamallin kunta- ja kaupunkimalliin, sekä muihin digitaalisiin alustoihin, joita on useita eri käyttötarkoituksiin?

Kun tietomallista ei heti saada "nappia painamalla" haluttuja määräystenmukaisuus-ominaisuuksia ja tietoja tarkistettua ja tallennettua järjestelmiin, edessä ovat muutosvaiheen ja siirtymävaiheen tuovat tekniset ja käytäntöjen haasteet:

- onko tietomalli vain yksi tarkastettava IFC-liite tai koneluettava Excel-taulukko lisää?

Viranomaisen ei tee lähtökohtaisesti TM-mallintarkistusta (laadunvarmistusta),

vaan Tietomallin tarkastus ja yhteensovitus (huolehtiminen) kuuluu rakennushankkeen pääsuunnittelijalle ja hankkeen tietomallikoordinaattorille.

Tuleeko viranomaisen tehtäväksi tarkistaa tietomallista määräystenmukaisuus pistokoe-luontoisesti?

Kukin suunnitteluala vastaa oman osamallinsa sovituksesta ja virheettömyydestä,

- vaaditaanko tietomallista toimitettavaksi rakennusvalvonnalle mallintarkastusraportti tarkistettavaksi, vai joku muu vaihtoehto, mikä?

Koneluettavassa, digitaalisessa muodossa tehtävä ja käsiteltävä lupahakemus ja sen liitteeksi tarvittavat asiakirjat, kuten pääpiirustukset, tulee jatkossakin voida toimittaa kansalaisten yhdenvertaisen kohtelun nimissä myös fyysisesti paperimuodossa, manuaalisesti käsin (kynällä) kirjoitettuna ja piirrettynä, täytettynä ja toimitettuna, koska kaikilla, etenkin iäkkäämmillä, erittäin kokeneilla ja osaavilla suunnittelijoilla ei ole käytettävissä internetiä, eikä sähköisiä työvälineitä tai suunnitteluohjelmistoja, etenkin vaativuudeltaan vähäisissä ja tavanomaisissa hankkeissa. Rakennuslupamenettelyä digitalisoitaessa tämä on tarpeen kaikkien kansalaisten yhdenvertaisuuden kannalta ja tämä oikeus on kirjattava myös uudistettavaan lakiin vähintään kohtuullisen pitkän siirtymäkauden ajaksi. Paperi-muotoiset asiakirjat pystytään viranomaiskäyttöä varten skannaamaan, käsittelemään ja tallentamaan digitaaliseen muotoon.

Koska rakentaminen tapahtuu digitalisaatiosta huolimatta edelleen pitkälti ihmisten voimin sekä manuaalisessa ohjauksessa työmaalla, rakennuskohteen IFC-tietomallista tallennettujen näkymien, eli sähköisessä PDF-muodossa laadittujen, tallennettujen piirustustiedostojen avulla paperille tulostettujen sekä näytöltä tarkasteltavien 2D-tasopiirustus-suunnitelmien avulla, tulee jatkossakin PDF-muodossa tallennetut digitoidut pääpiirustukset toimittaa rakennuslupahakemuksen liitteenä IFC-yhdistelmä-tietomallien ohella.

Lakiuudistuksessa tulee huolehtia yhdenvertaisuuden ja tasapuolisuuden periaatteista. Kaikilla erittäin kokeneilla ja ammattitaitoisilla rakennusten suunnittelijoilla ei etenkään pientalohankkeissa ole käytössä sähköisiä suunnitteluohjelmistoja ja -työkaluja, eikä edes nettiyhteyttä, vaan he laativat piirustukset käsin piirtämällä. Heillä tulee olla jatkossakin oikeus ja mahdollisuus toimittaa tarvittavat lupa-asiakirjat paperille tulostettuna, jolloin rakennusvalvontaviranomainen skannaa ja tallentaa ne digitaaliseen PDF-muotoon, joka on nykyisin käytössä oleva rakennuslupavaiheen pääpiirustusten tallennusmuoto.

SUUNNITTELUKOKEMUSVAATIMUKSET

- rekisteri on hyvä asia
- vastuuhenkilöt luokassa tavanomainen on saatava myös valtakunnalliseen rekisteriin
- rekisterin pitäjällä oltava mahdollisuus myös peruuttaa vastuuhenkilön hyväksyntä perustellusta syystä
- vaativuusluokassa "tavanomainen" suunnittelukokemusvaatimus on säilytettävä vähintään 1-2 vuodessa nykyisen 3 vuoden sijaan.

- Oppilaitoksessa ei opeteta eikä opita riittävästi suunnittelutehtäviä, vaan suunnittelija oppii ja harjaantuu suunnittelutehtäviin suunnittelukokemuksen kautta. Opinnot antavat suunnittelijaharjoittelijalle valmiudet suunnittelutehtävien omaksumiseen. Jos omakotitalon suunnittelija ei omaa ollenkaan suunnittelukokemusta, on selvää, että rakentamisen laatu heikkenee. Suunnittelukokemusvaatimuksen poisto aiheuttaa sen, että rakennusvalvonnasta tulee ”koulutuslaitos” tai rakennusvalvonnan työntekijät alkavat ohjaamaan hankkeita niin paljon, että ovat jo itse käytännössä suunnittelijan roolissa.

VASTUU

258 § Päävastuullisen toteuttajan ja sivu-urakoitsijan toteutusvastuu

Päävastuullisen toteuttajan ja sivu-urakoitsijan pitäisi olla ensisijaisesti vastuussa palveluksessaan olevien suunnittelijoiden ja työnjohdon osalta. Sopimusteknisesti nämä voivat sopia vastuunjaosta, mutta rakennushankkeeseen ryhtyvän suuntaan päätoteuttaja on (kaikesta) vastuussa. Tämä voi muuten aiheuttaa vastuunpakoilua, kun päävastuullinen toteuttaja tosiasiallisesti ohjaa suunnittelua ja voi sitten ongelmatapauksissa vetäytyä vastuusta vedoten suunnittelijoiden vastuuseen. Suunnittelijoiden ei pitäisi suostua suunnittelemaan määräysten/hyvän rakennustavan vastaisesti, mutta todellisuudessa tätä pääurakoitsijan painostusta suunnitteluratkaisuihin tapahtuu.

Kuka on päävastuullinen toteuttaja? Onko se henkilö vai yritys? Jos on yritys, tuleeko yrityksen nimitä vastuuhenkilö? Tuleeko tälle henkilölle henkilökohtaista vastuuta? Missä vaiheessa päävastuullinen toimija kirjataan ja mihin? Tuleeko rakennusvalvonnan rekisteröidä päävastuullinen toteuttaja omiin tietoihinsa, esim. lupaan tai aloituskokouspöytäkirjaan?

RAKENNUSVALVONNAN JÄRJESTÄMINEN

Luonnoksessa esitetään, että kunta voisi järjestää rakennusvalvonnan joko tavanomaisen tai vaativan tasoisena.

Ottaako iso kunta (vaativan tasoinen yksikkö) riipakseen pienempää. Miten lupakäsittely käytännössä hoituisi, lupaa haetaan omasta kunnasta, tulkitaan vaativaksi, onko ”isolla” kunnalla kaikkina (vuoden)aikoina resursseja ruveta heti käsittelemään lupaa, mihin saakka ”pieni” kunta valmistele luvan, kuka/mikä tekee päätöksen.

Käytännön työn järjestelyjen haasteet. Olisiko vaativan kunnan käsittely ikään kuin lausunto, että vaativat jutut tässä hankkeessa on kunnossa? Siis pitääkö pienen kunnan kuitenkin tehdä päätös asiassa – vastuu, jos ”lausunto” onkin virheellinen. Kenellä tai yleensäkin kummalla kunnalla on virkavastuu päätöksestä?

Usein pienet kunnat haluavat pitää kiinni rakennuslupien päätöksenteosta itsenäisesti.

Kuinka lupaa käsitellään käytännössä, tuleeko ongelmia tiedon siirroissa eri ohjelmistojen välillä, mikä taho tulkitsee kaupunkikuvaa/kuntakuvaa – siinä kuitenkin jo rakennetun ympäristön, kaavojen ja tehtyjen tulkintojen historia on tärkeä tuntea.

”Pienen” kunnan mahdollisuus tehdä tavanomaisia lupia vaativan tasoiseen kuntaan – pysyykö tulkinnat linjassa?

Voisiko ratkaisu olla ”maakunnallinen” rakennusvalvonta (ei siis kunnan järjestämä)? Tai selkeät ”pelisäännöt” alueellisista järjestelyistä.

Hieno ajatus, että toiminta olisi yhteistyötä, jossa ”ristiin” käsiteellään lupia ja katselmuksia, mutta miten se saadaan toimimaan käytännössä?

Kaksivaiheisen rakentamisluvan käsittelyn eteneminen? Sijoittamislupa – mahdolliset valitukset – miten ”etenee”? Toteutuslupa? Kestääkö prosessi liian kauan, jos joka vaiheessa valitetaan – kaksinkertaistuuko valitusaika verrattuna nykykäytäntöön. Onko toteutusluvasta valitusoikeutta?

Kaksivaiheinen lupa – täytyy olla riippumattoman rakennusvalvontaviranomaisen ratkaisema prosessi. Esim. sijoittamisluvan tekee pienen kunnan kunnanhallitus ja rakentamisen lupa ratkaistaisiin isomman kunnan ravassa?? Toimiiko?

Kun pieni kunta on ”tavanomainen”, niin aletaanko tulkita vaativiakin hankkeita tavanomaisiksi? Jos tavanomaisen suunnittelijan kokemusta vielä alennetaan, niin miten käy rakennusten ”laadun”?

Onko isot kunnan kiinnostuneita ostamaan pienen kunnan palveluja, esim. katselmuksissa?

Ympäristöministeriön valtuuttaman toimielimen ylläpitämä virallinen rekisteriä, joka sisältää tiedot koulutuksesta, erikoistumisesta ja kokemuksesta ja antaa pyydetessä todistuksen rekisteritiedoista olisi tosi hyvä juttu. Vähentäisi rakennusvalvontojen tulkintatyötä merkittävästi. Rekisterin tiedot pitää olla yksiselitteisen ”oikeat” ja kelpoisuudet täsmällisiä, johon voi luottaa. Rekisterin ajan tasalla pysyminen tärkeää niin henkilöiden koulutusten ja kokemusten suhteen kuin muuttuvien vaatimustenkin mukaan. Esim. menetelmät, tekniikat, muuttuu.

Miten kelpoisuus rekisterissä peruutetaan, jos ilmenee tarvetta? Onko rekisterillä ”erillinen” valvova viranomainen?

Voisiko rekisterissä olla myös rakennustarkastajien / rakennusvalvonnan viranomaisten kelpoisuudet? Mikä on kokemuksen sisältö – suunnittelua ja/tai työmaakokemusta? Miten nykyisten viranomaisten kelpoisuudet?

Kysymyksiä lausunnonantajille

Lakiuudistuksen valmistelun aikana käydyissä keskusteluissa on ollut esillä myös maakuntakaavaa koskeva vaihtoehtoinen malli.

Vaihtoehtoisen mallin oleellisin ero lakiehdotukseen olisi se, että maakuntakaavan oikeusvaikutuksia ei rajattaisi laissa vaan maakuntakaava olisi nykyiseen tapaan kokonaisuudessaan oikeusvaikutteinen. Vaihtoehtoinen malli olisi oikeusvaikutusten osalta pääosin nykyisen lain kaltainen, mutta malli ei kuitenkaan sisältäisi nykyisen lain mukaista maakuntakaavan toteuttamisen edistämisvelvoitetta.

Myös vaihtoehtoisessa mallissa maakuntakaavassa olisi esitettävä aluerakenteen, liikennejärjestelmän ja liikenneverkon sekä viherrakenteen kehittämisen periaatteet, ja lisäksi maakuntakaavassa voitaisiin esittää myös muita maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia asioita. Vaihtoehtoisen mallin mukaan

maakuntakaavassa esitettävistä asioista kuitenkin rajattaisiin laissa nimenomaisesti pois yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenne. Yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenteeseen kuuluvia asioita ei olisi siten mahdollista sisällyttää maakuntakaavaan vaan ne ratkaistaan kuntakaavoituksessa.

Lausunnonantajia pyydetään esittämään näkemyksensä myös vaihtoehtoisesta mallista.

-

Maksuvelvollisuuden alkamisen raja (kerrosneliometriä

-

Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)

-

Erityisharkinta-alueen sijoittamisluvan lupaedellytyksissä ollaan palaamassa oikeusharkinnasta rakennuslain aikaiseen tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Miten lupaedellytykset pitäisi kirjoittaa, jotta:

- a. tuomioistuimen kannalta kunnan myöntämä lupa on mahdollista pitää voimassa eikä lupa mene valituksen johdosta nurin oikeudessa automaattisesti esimerkiksi siksi, että luvalla käsitellään vain yhden rakennuspaikan, eikä sitä ympäröivien alueiden tilanne?
- b. kunnan kannalta on mahdollista evätä lupa esimerkiksi siksi, että kyseinen rakentamisen lievealue on suunniteltava kaavoituksellisesti kokonaisuutena?

a) Rakentamiselle haettavassa lupamenettelyssä tulee vuorovaikutteisesti ottaa huomioon osallisten tasavertainen ja yhdenmukainen kohtelu ja antaa heille mahdollisuus vaikuttaa sekä tehdä vaikutusten arviointinsa ja tuoda omat huomioitavaksi näkökohtansa ja mielipiteensä luvanvaraisesta hankkeesta ja suunnitelmista naapureille tiedottamisella ja naapurien kuulemisella lupaa haettaessa, ennen kuin rakennettua ympäristöä ja paikallisia olosuhteita, näkymiä, maastoa, liikenne- ja valaistusolosuhteita ynnä muita ominaispiirteitä ollaan muuttamassa peruuttamattomasti tavalla, joka vaikuttaa naapurien olosuhteisiin tavalla taikka toisella.

b) Kaikki nykyiset luvanvaraisuutta edellyttävät rakentamistoimet ja -hankkeet tulee säilyttää kunnan rakennusvalvonnan asiantuntijaviranomaisten käsissä, jotta lainmukaisuuteen perustuva tapauskohtainen viranomaisarviointi ja -harkinta pystytään edelleen tekemään puolueettomasti ja ammattitaitoisesti, siihen koulutettujen ja kouliintuneiden sekä virka-aseman velvoittamana vastuutettujen henkilöiden toimesta.

Miten päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskevan pykälän perustelut pitäisi kirjoittaa, jotta niistä kävisi kyllin selkeästi ilmi, että allianssimallin tai muiden yhteistoiminnallisten toteutusmuotojen käyttäminen on hankkeessa mahdollista?

Tämä on kysymys, johon KRL:n tulee osata vastata, muotoilemalla tätä ja muita yhteistoiminnallisia toteutusmuotoja koskevat lainkohdat mahdollisimman kattavasti, tarkoituksenmukaisesti ja selkeästi sekä yksiselitteisesti. Allianssi-hankemuotohan tarkoittaa nimenomaan vastuiden ja hyötyjen jakamista yhteisvastuullisesti hankkeen eri osapuolten välillä hankekohtaisesti sovittavalla

tavalla, joka menettely sitouttaa ja vastuuttaa kaikki osapuolet tekemään parhaansa asetettuihin tavoitteisiin pääsemiseksi ja jopa ylittämiseksi.

Millaisia ja kuinka suuria taloudellisia vaikutuksia näette päiv vastuullisen toteuttajan toteutusvastuun aiheuttavan kuluttajille?

Sen, että vastuita kohdennetaan ja lisätään aiemmasta poiketen jollekin rakennushankkeen vastuutaholle, muiden osallisten ja vastuullisten sijaan, ei sinänsä pitäisi nostaa asunnon hankinnasta aiheutuvia kustannuksia asunnon ostajan taikka vuokraajan kannalta, jollei samalla rakentamisen kustannusrakenteeseen aiheuteta lisääviä tekijöitä, tiukentamalla sekä lisäämällä asuntorakentamiseen liittyviä ja kohdistuvia vaatimuksia ja määräyksiä siten, että niistä koituu lisää suunnittelu- ja toteutuskustannuksia.

Olennaisten teknisten vaatimusten vaatimustasoa ei ole lähtökohtaisesti muutettu kaavoitus- ja rakentamislaisissa lukuun ottamatta luonnonvalon johtamista asuintilaan. Miten asumista ja majoitusta koskevia olennaisia teknisiä vaatimuksia pitäisi mielestänne muuttaa ottaen huomioon kalustettujen asuntojen vuokraus ja Airbnb-toiminta?

Asuntojen käyttö normaalista vakituisesta asuinkäytöstä ja -paikasta poiketen myös lyhytaikaiseen taikka pidempiaikaiseen majoitusliiketoimintaan edellyttää että nämä asunnot ja asuinrakennukset täyttävät hotelli- ja majoitusrakennuksille asetetut vaatimukset mm. palo-osastoinnin, ilmanvaihdon ja poistumisteiden osalta.

Lisäksi tulee tällöin varmistaa edelleen vakituisen asumiseen käytettävien asuntojen osalta asumisen häiriöttömyys, yksityisyys ja turvallisuus, jotka edellyttävät erityistä huomiota rakenne-, tila- ja ääniteknisissä suunnittelu- ja toteutusratkaisuissa, liittyen pysyvien asukkaiden asumisrauhaan sekä elämisen häiriöttömyyteen etenkin yöaikana (klo 23-07) välisenä aikana.

Vakituisen asumiseen tarkoitettujen asuntojen ja asuinrakennusten tulee pysyä tässä käytössä, koska muutoin heikennetään asumismukavuutta ja -viihtyisyyttä sekä alennetaan etenkin osakepohjaisten omistusasuntojen ja kiinteistöjen sekä jopa kokonaisten asuntoalueiden imagoa ja arvoa, sekä heikennetään siten kuluttajien ja asuntosijoittajien tekemien pitkäaikaisten pääomasijoitusten arvoa, jotka muodostavat myös valtakunnan tasolla kansallisvarallisuutemme suurimman pääomaosuuden, jonka arvoa ei tule lainsäädännön keinoin alentaa.

Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

Viranomaisvalvonnan ja ennakko-ohjauksen vähentäminen lainsäädännön keinoin, keventämällä rakentamisen ja suunnittelun luvanvaraisuuden vaatimuksia sekä vapauttamalla osa hankkeista kokonaan luvanvaraisuudesta, johtaa ratkaisuihin, joiden toimivuutta, toteutettavuutta, turvallisuutta ja terveellisyyttä sekä sopivuutta rakennuspaikan olosuhteisiin ja muuhun rakennettuun ympäristöön ei ole ennalta miltään osin varmistettu. Lakisääteisen ennakko-ohjauksen ja -valvonnan vähentäminen esitetyllä tavalla tuottaa virheitä ja huonoja ratkaisuja sekä visuaalista hallitsematonta, sekavaa ympäristöä.

Rakentamiseen ryhtyvän keskivertokansalaisen ei voida edellyttää tuntevan ja hallitsevan rakennusalan määräyksiä, joilla varmistetaan em. näkökohtien huomioiminen rakentamisessa, mikäli tietyt rakentamistoimenpiteet vapautetaan lupaharkinnasta ja rakentamisesta tehdään jokamiehenoikeus. Teknisesti yhä vaativampi suunnittelu ja rakentaminen edellyttää laaja-alaista

sekä syvällistä erityisasiantuntijuutta niin hankkeen suunnittelijoilta kuin suunnittelua ja toteutusta ohjaavilta sekä valvoilta asiantuntija-viranomaisilta.

Kun tavoitteena on viime vuosikymmeninä syntyneiden ja todettujen mittavien sisäilmaongelmien ja rakennusvirheiden vähentäminen sekä välttäminen, ei etenkin korjausrakentamisen luvanvaraisuuden tulkitseminen kuntakohtaisesti edistä tavoitetta, vaan pikemminkin lupakynnyksen asettaminen tapahtuu pääasiassa kuntien resurssien puitteissa.

Seppälä Pekka
Oulun kaupunki, rakennusvalvonta