

Lausunto

29.11.2021

Asia: VN/279/2018

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislaki**

### 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)**

Esitetty Kaavoitus- ja rakentamislaki (KRL) on osin laadittu siinä harhaluulossa, että kiinteistön omistajat, kuntien poliittiset päättäjät, rakennuksen toteuttajat ja toimittajat ovat tietoisia kiinteistöä ja rakentamista koskevista kaikista määräyksistä ja tulkinnoista tai laadittavien määräysten seurauksista. Kunnat, varsin pienet kunnat, asukaskilpailussaan tai rakentamiskilpailussaan (vetovoimatekijänä) sallivat kaiken mahdollisen, mihin vain ja ilman lupia ja kaiken mahdollisen lain joustavuuden nimissä, huomioimatta pitkäaikaisia seurauksia ja velvoitteita. Myöskin pienten kuntien ylempien hallintojen määrittäessä ja vahvistaessa rakennusjärjestykset, saattaa niissä olla omien päämäärien tavoittelussa rakentamislain vastaisia. Toisaalla pienissä kunnissa kiristetään nyörejä investoimatta tarvittavaan infraan, mutta rakentamisen sallimisessa ei haluta huomioida seurauksista johtuvaa tarvittavaa palveluveloitetta tai sen kustannuksia. Näin syntyy kunnissa varsin erilaisia rakennusjärjestyksiä. Tällöin ei ole kyse missään nimessä paikallisista olosuhteista johtuvaksi luokiteltavista asioista vaan vastuuttomuudesta on kyse. Edellä mainittu vaatii hyvää ja ajantasaista alueellista valvontaa ja seuranta. Tällöin em. tulee olla tarvittaessa keinot tilanteen korjaamiseksi, esimerkiksi valitusoikeus. Luontevasti asia on aiemminkin hoitanut ELY-keskus ja nytkin se on paikallaan selkeissä määräys- ja sääntörikkomuksissa. Tosin tarvitsevat lisää työntekijöitä, kuten oli aiemminkin. Nykypäivän kiinteistön omistajat ja kunnalliset poliittiset päättäjät ovat erkaantuneet kauas kaikista tämän hetken rakentamiskäytännöistä ja vaatimuksista. Samaa ilmenee myös erilaisten tuotteiden, rakennelmien valmistajissa ja jälleen toimittajissa. He toteuttavat vain tiettyä peruskaavaa tai tuotetta, joka ei huomioi paikallisia kiinteistön tai sen alueen olosuhteita lainkaan. Koska toimin rakennusvalvonnassa ovat nämä lausuntoni asiat varsin yksityiskohtaisia ja lainpykälä kohtaisia. Kaavoitus- ja rakentamislaiissa on kyllä hyvääkin, vaikka tuon pääosaltaan esiin kehitettävää.

Esitetty kaavoitus ja rakentamislaki oikeuttaa kuntia joustavuuden nimissä vapauttamaan kaikki lain mahdollistamat lupatarpeesta sekä rakentamisen entistä ahtaamille rakennuspaikoille riippumatta ympäristöllisistä tekijöistä.

Hyvänä KRL:ssä korostetaan huomioitavaksi palo-, terveys, ympäristönsuojeluviranomaisten yhteistyötä. Varsinkin kun joissakin kunnissa terveysvalvonnan säännöllistä yhteistyötä terveydenvalvonnasta pyritään minimoimaan. Menneinä aikoina näistä viranomaisista oli muodostettu jonkinlaisia työryhmiä, jotka yhteisesti tarkastelivat mm. rakennuslupia. Tällöin jaettiin myös ajankohtaisista asioista tietoa viranomaisten kesken ja oltiin vähän selvillä mitä velvoitteita saattoi kultakin viranomaiselta tulla. Tällöin pystyi myös hankkeiden parissa toimiville opastamaan ja huomioimaan koko kokonaisuutta.

Käytännön lupatehtävissä haasteensa luo kiinteistön omistajatietojen tavoittaminen, varsinkin naapureiden. Varsin ongelmaisia ovat perikunnat tai kiinteistöt, joilla ei ilmene omistajaa tai yhteyshenkilöä, lainhuudatus suorittamatta tai omistaja on hiljan edesmennyt. Tällöin omistajatietojen saaminen verohallinnolta, on parasta tässä laissa.

Elinkeino-, ja liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtäviä on määritetty KRL 10 §:ssä. Lailla pyritään hakemaan myös yhtenäisiä käytäntöjä ja toimintatapoja kuntien välillä ja koko maan kattavasti. Voidaan ottaa esimerkkinä rakennusjärjestyksen laatiminen. Kunnat laativat niitä varsinkin vivahderikkaalla tavalla, eikä tällöin aina ole kyse paikallisista olosuhteista. Laatimisperusteet joiltain osin on aivan jotakin muuta kuin rakentamisen ja siihen liittyvän ympäristön liittyvän lain mukaista ohjausta ja valvontaa. Myöskin varsinkin pienissä kunnissa valmistelussa yksittäisten poliittisten päättäjiä omat intressit ohjautuvat helposti rakennusjärjestykseen, jotka eivät välttämättä ole lainmukaisia. Pienemmät kunnat toimivat vähän huonolla periaatteella. Asetetaan jokin selvästi poikkeava määräys, usein reippaasti salliva, odotetaan että valittaako joku. Jos valitetaan, korjataan, jos ei valiteta, niin sitten edetään vuosikausia. Tämänkin osalta kunnat tarvitsevat perään katsojan, jotta lainmukaisuus ja yhtenäisyys kuntien välillä toteutuu kuntien laatimissa säännöksissä ja toiminnassa. Hyvänä tässä näen, että ELY-keskuksella ohjaus, neuvonta, mutta myös selkeissä lainvastaisuuksissa tulee olla myös valitusoikeus ja -mahdollisuus. Tämä antaa myös tukea heidän neuvonnalleen ja opastukselleen.

Kerroksen määritelmää ohjataan KRL 186 §:ssä. Salliminen kerrosten lisäksi ullakolle pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, syrjäyttää kerroksen määritelmää sekä aiheuttaa tulkinnassa sekavuutta, kuten perustelutekstissäkin ilmenee. Määritteessä tulisi korostaa selkeästi kaavan salliessa ullakolle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, jotta ei muodostu sellaista kuvaa määräyksen viimeisestä lauseesta, että aina mahdollistettaisiin ja sallittaisiin. Tällöinkin kaavoituksessa mahdollistettujen rakentamiseen liittyvien määräysten yhteneväisen tulkinnan saamiseksi, tulisi ullakon muodostavan kuitenkin kerroksen, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sinne toteutetaan. Voisi yhtä hyvin käyttää nimitystä ullakkokerros. On siis ullakolla oleva kerros.

Rakennuksen tilapäisyys- ja määräaikausasiaa on hyvin selkiytetty yhtenä väliaikaisena rakennuslupana (KRL 188 §). Väliaikaisuus mahdollistaa poikkeamista lujudesta, terveellisyydestä, paloturvallisuudesta, ympäristöön soveltuvuudesta. Väliaikaisuuden määräaika on laajennettu 5 vuodesta 10 vuoteen. Toteuttavan väliaikaisuuden olleessa todella pitkä, sallii annettu määräys poiketa merkittävistä määräyksistä. Määräys ohjaa tällöin toteuttamaan rakennuksia entistä suuremmalla volyyymilla väliaikaisina, joilla päästään eroon joistakin määräyksistä ja samalla niiden tarvitsemista kustannuksista. Esimerkkinä on tuotu teollisuushallin muuttaminen harrastustoimintaa. Käytännössä asiassa syrjäytyy ainakin kaavamääräykset ja merkittävät turvallisuuteen sekä terveellisyyteen liittyvät tekijät. Monesti toteuttavat poikkeavat myös ympäristöstään, jolloin noin pitkän ajan kuluessa muodostuu käsitys sallittavuudesta. Merkittävänä ongelmana jo viiden vuodenkin määräajassa saada ko. väliaikaisia poistettua kiinteistöltä. Sallittaessa merkittävästi pidempään ja laajempaan aikaa kokonaisuutena tilanne vaikeutuu entisestään. Käytännön tasolla 5 vuotta on riittävä taso, jolloin korostuu oikeasti hankkeen tilapäisyys.

Uusiutuvan energian käytön lisääminen on hyvä asia (KRL 192 §). Yleisellä tasolla julkisuudessa esitetty antaa positiivisen mielikuvan. Käytäntö nykyaikana voi olla aivan toista. Rakennusluvassa asiaa varmasti esitetään em. uusiutuvasta näkökannasta. Kuitenkin rakennuksen omistaja voi luvan valmistumisen jälkeen halutessaan toteuttaa aivan päinvastaisia ratkaisuja, jotka eivät vaadi luvitusta. Mitään pitkäaikaista velvoitetta tai valvontaa asiaan ei kuitenkaan ole. Näin ollen on tarpeetonta asettaa tämänlaista määräystä, jonka syrjäyttämiseksi on selkeä oikotie; ei velvoitetta eikä seurantaa. Esimerkiksi sähkön hankintaan liittyvät sopimukset.

Rakennuksen korjaaminen rakennuksen rakentamisajan periaatteilla tuodaan esiin KRL 196 §. Korjaus- ja muutostyössä sallitaan korjaaminen rakennusaikaista korjaustapaa noudattaen, mikäli rakenne on ollut teknisesti toimiva. Määräyksessä on syytä tuoda esiin toteuttaa kattava tutkimus rakenteen teknisestä toimivuudesta. Tavanomaisena haasteellisena esimerkkinä voidaan pitää pesutilojen korjausta. Kun pesutiloja korjataan, on korjaamiselle aina jokin syy, monesti vaurio. Tilojen käyttökin vaikuttaa tekniseen toimivuuteen. Asuinrakennuksessa nuukasti vettä käytävällä ja pinnat kuivaamalla saattaa tilanne antaa kuvan teknisestä toimivuudesta. Toisen ääripää muodostuu, kun em. asuinrakennukseen sijoittuu perhe. On selvää, että tilojen käyttöaste ja rasitus kasvaa, jossa tulee ilmi merkittävä rakenteiden toimivuus, joka ei välttämättä ole yhteneväinen yksin asuvan kanssa. Mikäli tämänlaisessa tapauksessa korjauksen yhteydessä sallitaan vesieristeen poisjättäminen, on ennemmin tai myöhemmin odotettavissa rakenteiden vaurio ja riita-asia. Esimerkillä korostan, että tekninen toimivuus tulee vaatia todentamaan yksityiskohtaisin tutkimuksin ja selvityksin, ei automaattina. On ilmeistä, että esimerkkitapaukseen (pesuhuoneen korjauksen vesieristykseen pois jättämiseen) ei todennäköisimmin puoltavaa teknistä puoltoa näinkään saane. Asian selkiyttämiseksi on paikallaan rajata merkityksellisiä toimenpiteitä tämän pykälän ulkopuolelle.

Eriyisen hyvänä uudistuksena esitetään yhtä rakentamisen lupamuotoa (KRL 208 §). Rakennuksen käyttötarkoituksesta riippumatta, lukuun ottamatta asuinrakennuksia, sallitaan kuitenkin enintään

30 m2 rakennus rakentaa ilman lupaa. Tämänlaisia rakennuksia voivat olla tavanomaiset saunat, savusaunat, autotallit, -katokset, varastot, lämpökeskukset, ... Lisäksi kekseliäät nimet, joilla syrjäytetään asumiseen liittymistä; leikkimökki, pikkumökki, jalasmökki, aitta, toimistorakennus, harrasterakennus, ... Nämä sitten varustetaan sähköillä, wc:llä, pesutiloilla, keittiöillä, tulisijoilla... Kaikilla mainituilla rakennuksilla on vaikutuksia terveellisyteen ja turvallisuuteen. Esimerkkinä vaikka paloturvallisuuden kannalta riskit ovat merkittäviä, niin sisäisten toimintojen kuin ulkoisten tarpeiden osalta. Kiinteistön omistajat, eikä rakennuksen rakentajat eivät voi mitenkään olla tietoisia kaikista tarvittavista etäisyysvaatimuksista tai niistä johtuvista tarvittavista suojauksista. Tällä hetkelläkin ilmenee näinnäkin merkittäviä puutteita terveellisyys ja turvallisuus asioissa. Markkinoilla toimivat valmistajat ja tuotteiden eivät lainkaan huomioi sijoituspaikkaa, saati tarvittavien vaatimusten täyttymistä. Esitetyn kaltaista ja kokoista rakennusta eikä myöskään esitetyn kokoista katosta ei tule sallia toteuttaa suunnittelemattomana ja valvomattomana. Nykyiselläänkin sallitaan vain eristämättömät, varustelemattomat, kalustamattomat, lämmityslaitteettomat, tulisijattomat, yksi kerroksiset alle 20 m2 talousrakennukset toteuttaa toimenpideluvalla tai -ilmoituksella.

Pykälän perusteluissa tuodaan esiin Punkalaitumen rakennusjärjestyksessä sallittu 150 m2 maatalouden rakennuksen rakentaminen toimenpideilmoituksella. Uuden lain perusteluissa esitetty näyttää varsin ihmeelliseltä, koska esiin tuotu sallimus ei ole kuitenkaan MRL:n mukainen. Oikeusasteet ovat jo tehneet hylkääviä päätöksiä pienemmistäkin vastaavista rakennusjärjestyksen sallimista rakennuksista (toimenpideilmoituksella), ja todenneet niiden kuvastavan ja olevan rakennuksia, joihin tulee vaatia rakennuslupaa. Esitetty perustelu ja sen seuraukset tulee jättää tämänkin hetkisen mukaisesti lainvastaisena huomiotta.

Myöskin selkeästi harmia aiheuttaa jälkivalvonta. Arvokas 30 m2 rakennus voidaan tietämättään tai tieteen tahtoen sijoittaa ja rakentaa lain ja säännösten vastaisesti. Ilmetessään toteuttajat painostavat kuntia hyväksymään jo toteutetut virheelliset sijoitusratkaisut poikkeamisella tmv. tavalla. Ja tästä seuraa kierre, että muutkin vaativat vastaava myönnytystä. Suoraselkäisemmissä kunnissa puututaan ja veloitetaan korjaamaan rakennus. Viranomaiselle ei ole asetettu tämäntyyppisiin selviin tapauksiin nopeamman käsittelyn tietä. Asia ratkotaan sitten aikaa vievien pakkokeinomenettelyjen mukaan. Mikäli tarkoituksena on siirtyä lupamenettelystä jälkivalvonnan puolelle, ollaan kaikkien toimijoiden suhteen virheellisellä ja turhaan hallintoa ylimääräisesti rasittavalla linjalla. Selkeintä on pidättäytyä ennakoivassa lupamenettelyssä ja ohjauksessa, joista loppujen lopuksi kiittää kaikki.

Katoksien suhteen enintään 50 m2 on varsin suuri sallittavaksi ilman mitään valvontaa ja suunnittelua. Tiedossa on tällä hetkelläkin 20 m2 katoksien romahtamisia ja henkilömenehtymisiäkin. Lisäksi on niitä, joista julkisuus ei tiedä. Henkilöturvallisuuden kannalta tarvittavat rakenteellisia mitoituksia ja lujuuksia ei tiedosteta. Oletetaan ilman mitään ammattitaitoa vain, että omana uskomuksena hyvä ja tukeva on. Tästä turvallisuus näkökohdasta tulee näinkin merkitsevä pitää luvituksen piirissä.

Erilaisten mastojen ja piippujen toteuttamisessa tulee huomioitavaksi mm. puolustusvoimien tai paikalliset määräykset lentoesteiden suhteen. Ei ole mitenkään itsestäänselvyys, että toimijat

huomioivat tai ovat tietoisia määritetyistä alueellisista rajoituksista. Nämäkin tulee pitää lähtökohtaisesti luvan alaisina.

Koomisena näin maalaiskaupungin näkövikkelistä pidän että 2 m<sup>2</sup> valaistu mainoslaite vaatii rakentamisluvan. Suhteessa edellä kerrottuun sallittujen rakennusten, katosten luvasta vapauttamiseen, ei voi kuin ihmetellä. Mainoslaitteella ei ilmene sellaisia merkittäviä vaikutuksia terveellisyyteen tai turvallisuuteen kuin esiin tuomillani rakennuksilla. Valaistu mainoslaiteasia on lakiin sijoitettuna aivan väärässä paikassa. Sen paikka voi olla tarvittaessa rakennusjärjestyksissä.

Perustelutekstissä tuodaan esiin maininta, kun ei tehdä muutoksessa mitään rakentamistoimenpidettä ei lupaa tarvita. Esitetyssä päätelmässä on selkeästi oikaistu liikaa. Jotta varmistetaan olennaiset tekniset vaatimukset, asia ei kyllä toteudu vain uuden toiminnan sisään viemisellä mututuntumalla. Rakennuksen käyttötarkoitukset voivat olla moninaisia ja niihin liittyy muidenkin osa-alueiden viranomaisia. Muutoksissa ilmenee vähintään varmennettavaa niin ilmanvaihdossa, palo-osastoinnissa ja suojauksessa, poistumisteissä, varautumisessa, valaistuksessa ja lisäksi itse toiminnasta aiheutuvien lisämääreiden johdosta. Yhtenä yksinkertaisena esimerkkinä voisi olla liiketila, jossa on toimitilan lisäksi toimistotila ja sosiaalitylöitä. Tuo siis sallisi, että sen voisi noin vain ottaa asumiskäyttöön tai harrastetilaksi, jossa käsitellään esim. metallia tai autojen korjausta ja huoltoa. Myöskin rakentamisluvassa ammattitaitoinen suunnittelija varmentaa ja esittää suunnitelmat sellaisina, jotka täyttävät kaikki tarvittavat määräykset. Tähän mennessä sellaista muutosta ei ole vastaan tullut, jossa jotakin lisättävää tai tarkennettavaa ei olisi ilmennyt. Tämänlaista mainintaa ei tule sisällyttää jatkovalmistelussa.

Perustelutekstissä tuodaan esiin myös, että esimerkiksi terassin lasittaminen ei vaadi lupaa. Yhtenä esimerkkinä varsinkin ranta-alueilla on voinut poiketa vaaditusta rantaetäisyydestä vähäisesti pienen sisäänkäynnin katoksen/ terassin osalta, jota ei ole voinut toteuttaa umpinaisena, saati sitten lasitettuna t.m.v. toteutettuna. Näin laajana annettu oikeus lasittamiseen, saattaa syrjäyttää muita rakentamiseen liittyviä edellytyksiä, kuten esimerkin rantaetäisyyttä. Vastaavia voi löytyä myös kaupunkiympäristöstä. Sallimiseen tulee asettaa selkeät rajaukset, jotta ei syrjäytetä muita lain tavoitteita.

Laajan ja lavean rakentamisen salliminen ilman luvitusta siirtää ja lisää merkittävästi valvonnan painopistettä jo toteutettuihin hankkeisiin. Virheen tai puutteen korjaus-/ratkaisu jälkikäteen on merkittävästi työläämpää ja vaativampaa, sekä rakentajan kustannuksilta katsoen voi olla merkittävä. Jälkiseurannassa lain sallimissa lupaa tarvitsemattomissa, virheen tai puutteen ilmaantuminen voi viedä aikaa vuosia. Tällöin saattaa rakennuksen omistuskin olla jo vaihtunut, joka lisää osaltaan selkeästi oikeusasteiden kuormaa entisestään.

Kunnat laativat tällä hetkellä erilaisia kiinteistöselvityksiään. Pääosaltaan ne perustuvat juuri hankkeisiin, jotka eivät ole tai eivät vaadi rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Selvityksien taustalla saada kaikki hankkeet mm. verotuksen tietoon ja näin tasa-arvoisena asukkaiden kesken. Tämä

kuvasta selkeästi miten rakennushankkeen toteuttajat eivät tiedosta tai toteuta ilmoitusvelvollisuuttaan. Rakennusvalvonta ei myöskään saa tietoonsa onko hankkeesta ilmoitettu ja mitä tietoja on välitetty. Selkeä ja ainoa yhtenäinen ja tasa-arvoiset menettelyt toteutuvat, vain luvallisten rakennusten kohdalla, jotka rakennusvalvonta ilmoittaa tarvittaville viranomaisille.

KRL 211 § sallitaan merkittävää muutosta asemakaavoittamattomien alueiden rakennuspaikan kokoon. Näin merkittävä rakennuspaikan sallitun rakennuspaikan pinta-alan puolittaminen syrjäyttää kaikki ympäristölliset tekijät varsinkin kaavoittamattomilla ranta-alueilla ja myös kaavoittamattomilla alueilla. Selkeästi vaikeuttaa kaavoitusta.

Tonttikoko vaikeuttaa rakennusten ja tarvittavien järjestelmien (jätevesi) sijoittamista suhteessa rajoihin, omiin rakennuksiin, naapurin rakennuksiin, vesistöihin varsinkin ranta-alueilla.

Rakennuspaikan vähimmäiskokoa määriteltäessä tulee erityisesti huomioida ja tuoda esiin määräyksiä millä edellytyksillä esitetty vähimmäiskoko voitaisiin sallia, jos yleensä sellainen sallitaan. Suuri merkitys on, sijaitseeko rakennuspaikka asemakaava-, haja-asutusalueella vai ranta-alueella. Asemakaava-alueilla tulee tonttikoot hallitusti ja suunnitellusti. Varsinkin kaavoittamattomilla ranta-alueilla syntyy merkittävää ristiriitaa. Esiintuotuna yhtenä esimerkkinä rakentamisen tulee sijoittua riittävän etäälle rantaviivasta. Tätä ns. rakentamisesta vapaata tulisi olla 25–30 metriin, riippuen rakennusjärjestyksistä. Em. tarkoittaa, että käytännössä 1000 m<sup>2</sup> tulisi olla rakentamisesta vapaata. Esitetyn rakennuspaikan koon alentaminen kunnissa syrjäyttää täysin tarvittavat rantaetäisyydet, vain sillä perusteella, että laki sallii.

Paloturvallisuus asettaa vaatimuksia rakennuspaikalle ja rakennusten rakentamiselle. Rakentamisen säännökset asettavat vähimmäisetäisyysvaatimuksia kiinteistön omien rakennusten välille, naapurin rajaan sekä naapurikiinteistön rakennusten välille. Kiinteistön omien rakennusten tarvittavat etäisyydet toisistaan vaihtelevat käyttötarkoituksesta riippuen vähintään 8 metristä 15 metriin. Tarvittavat rakennusten etäisyydet naapurin rajaan vaihtelevat rakennuksen käyttötarkoituksesta riippuen vähintään 5 metristä 15 metriin. Etäisyydet naapurikiinteistön rakennuksiin tulee olla vähintään 10 metristä 20 metriin. Mainittujen etäisyyksien johdosta ahtaissa rakennuspaikoissa joudutaan moninasiin osastointeihin. Yleisesti osastoinneillakaan ei saada kaiken kattavaa turvallisuutta, jota voidaan saada rakennusten välisillä etäisyyksillä. Selvää on että esitetyn kaltaisilla pienillä tonttikoolla jos on vielä lisäksi jotakin rajoitetta (ranta-alue, tiealue, rasitteet, ympäristölliset tekijät,...), ohjaa rakennuspaikan rakentamisen yhteen tiiviiseen sumppuun ja rakennuspaikkojen tihentymissä asia korostuu entisestään. Tämäkin seikka puhuu riittävän kokoisten rakennuspaikkojen puolesta.

Valmisteluesimerkeistäkin ilmenee kuntien ja kaupunkien päättäjien päätyvät automaattisesti alimpaan mahdolliseen pinta-alaan uusien asukkaiden toivossa, riippumatta ympäristöllisistä tmv. tekijöistä. Osa kunnista täysin ilman mitään lisämääreitä asettavat alimman mahdollisen ja sallivat kaiken rakennusjärjestyksissään. Tämänlaisissa ahtaissa rakennuspaikoissa tulee vastaan, miten

hoidetaan mm. jäteasioiden ymv. liikennejärjestelyt kiinteistöllä käyttämättä naapurin tonttia luvatta hyväksi. Esitetyn kaltainen selkeästi alimitoitettu pinta-alan salliminen vaikeuttaa kiinteistöjen käyttö ja asettaa riskejä turvallisuudelle.

Parempana ratkaisuna näkisin nykyisen 2000 m<sup>2</sup> vähimmäiskoon pitämisen ennallaan ja yksityiskohtaisessa kaavoituksessa asia tutkitaan ja määritetään tarkemmin.

KRL 219 § kohdassa tuodaan esiin poikkeamisluvan myöntämisperusteita. Pykälässä todetaan yksioikoisesti, että tuulivoimala ei omaisi jo rakennetulla teollisuusalueella 2 momentin 4 kohdan vaikutuksia. Entuudestaan asemakaava-alueilla on toteutunut ja määritetty varsin erilaisia teollisuusalueita. On muodostettu mm. pelkää T-alueita ja KTY-alueita lisämääreineen. Pääasiassa T-alueet sallivat raskasta teollisuustoimintaa, joista saattaa ympäristöön aiheutua erityyppisiä vaikutuksia. Kun taas KTY alueet ovat tavanomaisesti ympäristöön häiriötä aiheuttamatonta toimintaa. Monesti KTY-alueille on aikoinaan sallittu sijoittaa rakennuksen yhteyteen jokin osuus asuinhuoneistoja. Tuulivoiman rakentamisessa ajatellaan vaikutusalueen säteeksi noin 1 km luokkaa. Kaupunki ja kuntaympäristössä asemakaava-alueella 2 km x 2 km vaikutusalue saattaa ulottua jo koko asemakaava-alueen tai asutustaajaman kattavaksi. Lisäksi tulee huomioitavaksi sijoittelu teollisuusympäristössä. Tuulivoimala saattaa sijoittua teollisuusympäristön aivan reuna-alueelle. Tällöin vaikutusalue ulottuu noin 1 km teollisuusalueen ulkopuolelle ja vaikuttaen tällä alueella oleviin toimintoihin, usein myös asuinrakennusympäristöön. Esitetylle maininnalle tuulivoiman vaikutuksista tässä pykälässä kaikissa teollisuusympäristössä ei ole perusteita, joten maininta tulee kokonaan poistaa.

Lausunnon pyytämisestä määrätään KRL 227 §:ssä. Huomio kiinnittyy valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueen lausuntopyyntötarpeeseen. On tärkeää, että arvokkaita maisema-alueita huomioidaan. Maisema-alueet on rajattu suhteellisen laajoina alueina sisältäen jo aiemmin rakennettuja ympäristöjä. Lausuntopyyntövelvoitteen ulkopuolelle tulisi rajata olemassa olevan rakennetun rakennuspaikan käyttötarkoituksen mukaiset talousrakennukset.

Rakennuslupahakemuksen käsittelyaikataulusta mainitaan KRL 229 §:ssä. Asiassa mainitaan sovellettavan hallintolain 23 §:ää, ilman selittävää tai avaavaa asiaa. Tarkoituksena lienee tuoda esiin, että lupakäsittelyn viivytyksettömyys sekä pyynnöstä annettava arvio päätöksen antamisajankohdasta ja vastata tiedusteluihin käsittelyn etenemisvaiheesta. Kun em. mainittua asia halutaan tuoda esiin, on se sitten ymmärrettävästi myös laissa avattava. Vain pelkän pykälän tuominen toisesta säännöksestä tähän ei edesauta asiaa.

Rakennuskohteen tietojen saatavuudesta ja tietojen ilmoittamisesta rekistereihin määrätään 234 §:ssä. Rakennuskohteen omistajalle sisällytetään ilmoitusvelvollisuus hankkeista, jotka eivät vaadi rakennuslupaa. On varsin sinisilmäistä, että rakennuskohteen omistaja pystyisivät ilmoittamaan tai ilmoittaa oikeat tiedot; käyttötarkoitus, laajuus, valmistumisajankohdat ymv. tietojärjestelmään hankkeista, joissa ei lupaa tarvita. Asiassa saattaa syntyä myös ristiriitaa tapauksissa, joissa kunta

velvoittaakin rakennusjärjestyksessään lupatarpeen hankkeelle. Miten varmistetaan, että sellainen tieto, joka vaatii lupaa ei kulkeudu virheellisesti järjestelmiin. Vrt. lausuntoni KRL 208 § kohdassa.

Käsiteltäessä erikseen sijoittamislupaa, laissa ei ilmene sijoittamisluvan voimassaoloaika, luvan voimassaolokohdassa KRL 238 §. Laissa tulee esittää selkeä sijoittamisluvan voimassaoloaika, kun sijoittamislupakaan ei voine olla määrättömiä aikoja voimassa.

KRL 253 § ja 263 § kertovat rakennusvalvonnan järjestämisen tasoista. Jäsentely tavanomaisena tai vaativan tasoisena on varsin teennäinen. Säädosluonnoksesta ei ilmene selkeää rajausta näiden tasojen välillä tai minkälaisella menettelyllä, koulutuksella tmv, on saavutettavissa vaativan tasoisen rakennusvalvonnan nimike. Käytännön tasolla rakennustarkastajan asettuessa tiettyyn kuntaan, tulee tällöin kiinnittää rakennustarkastajan kouluttautumiseen siten, että paikallisen olosuhteiden rakentamiset pystytään hallitsemaan. Enemminkin kuten nykyisinkin tulee kysymykseen rakennusvalvontojen välinen yhteistyö ja sen käyttäminen niissä yksittäisissä kunnassa tulevissa haasteellisissa tai poikkeuksellisissa hankkeissa. Yhteistyöllä en välttämättä tarkoita, että yhteistyökunta ottaa hoitaakseen koko projektin tai perustuu johonkin kuntien väliseen sopimukseen vaan antaa tarvittaessa apua ja jakaa tietotaitoaan yhteistyökuntaan.

Viranomaisvalvonnan laajuudesta selvitetään KRL 266 §:ssä. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviin ei tule asettaa sellaisia kokonaan uusien toisten viranomaisten tehtäviin kuuluvia valvonta-/selvitystehtäviä. Kahden viranomaisen toimiessa saman tai samanlaisten asioiden parissa, saattaa muodostua ristiriitaa toimivallasta ja menettelyistä. Rakennusvalvonnan tehtävät perustuvat ydintehtävän katselmusmenettelyihin.

Ennen rakennustyön aloittamista sallitut toimet KRL 273 §. Pykälässä sallitaan perustuksen paalutustyön suorittaminen ennen rakennustöiden aloittamista, mikäli on paalutustyönjohtaja hyväksytty ja vain paalutussuunnitelma toimitettu. Paaluttamisen toteuttaminen on selkeästi rakentamisen aloittamista, joka vaatii valvontaa. Jotta voinee rakennustyön aloittaa, tulee sijoittamiset ymv. olla vahvistettuja ja hyväksytyjä. Ilman minkäänlaista lupamenettelyä paalutus on varsin riskillistä toimintaa. Täydennyksenä pykälässä voisi olla hyväksytyn sijoittamisluvan pohjalta, jolloin olisi asiaa selvitetty ja tutkittu. Ja onko yleensäkin hankkeelle kokonaisuutena esim. kaavallisia edellytyksiä luvan myöntämiseksi.

Menettelynäkin asia on varsin outo. Hankkeelle ei ole mitään rakennuslupaa tai tietoa järjestelmissä, rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy paalutustyönjohtajan. Tavanomaisesti rakennuslupa velvoittaa mitkä työnjohtajat on hyväksyttävä. Ja vasta myönnetylle luvalla hyväksytään vastaavat työnjohtajat. On siis epäselvää, miten voidaan hyväksyä ja mihin, kun ei mitään lupaa käsittelyssä eikä hyväksyttynä. Entä muut vaateet esim. aloituskokouksia, mahdollista ulkopuolisista rakenteellista varmennusmenettelyistä ymv. tavanomaisia selvityksiä.



Ennen työhön ryhtymistä jokin lupamuoto tulisi olla käsiteltynä, jotta paalutustyötä voidaan toteuttaa.

Loppukatselmuksesta määrätään KRL 286 §:ssä. Kappaleen lopussa todetaan, että katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos on välttämätöntä... Perusteluista saa kuitenkin toisen kuvan. Loppukatselmuksen tarkoituksena on todentaa hankkeen tai osa-alueen valmistuminen sekä pistokokeen omaisesti tarkastellaan hankkeen määräysten ja suunnitelmien mukaisuutta. Ennen loppukatselmusta tai osittaista loppukatselmusta kyseistä hanketta ei saa ottaa käyttöön. Sovittaessa loppukatselmuksen ajankohdasta on hankkeen omistaja tietoinen tarkastuksen aiheesta ja aikataulusta. Määräysten ja suunnitelmien mukaisuus on mahdotonta todeta tarkastelematta kohdetta tiloissa, oli sitten kyse asumiseen tai muuhun tarkoitettu. Mitkään valokuvatkaan eivät kattavasti anna kokonaisvaltaista kuvaa hankkeen määräysten tai suunnitelman mukaisuudesta. Pykälässä mainittu pysyväisluonteiseen asumiseen liittyvien loppukatselmusten rajoittaminen tulee poistaa perusteettomana tai antaa ainakin ristiriitaisen kuvan annettuna mainintana. Mikäli pykälässä tarkoitetaan muihin kuin lupaan liittyvän tilan tarkastelusta, tulee asia pykälään näin tuoda esiin.

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisesta määrätään KRL 295 §:ssä. Menettely on oikeissa erimielisyystapauksissa hyvä työväline, kunhan todennettavasti erimielisyyttä on. Jotkin maakaaren tulkinnat ovat ohjanneet siihen, että toimijat eivät ennakolta yritä lainkaan kuulla kiinteistön omistajaa, vaan hakevat ilman erimielisyyttäkin sijoittamislupaa rakennusvalvontaviranomaiselta kiinteistöille. Tällöin asetetaan rakennusvalvontaviranomainen toimijan ja sopijan rooliin, kuulemalla ja tiedottamalla sijoittamisalueen kiinteistön omistajia. Tämä ei liene ollut alun perinkään lain tarkoituksena. Rakennusvalvontaa käytetään näin naapurien kuulemis- ja sopimisautomaattina toimijoiden omissa hankkeissa, jotka eivät useinkaan liity rakennuslupaan. Tähän lainkohtaan tulee täsmentää, että toimija on ensin yrittänyt sopia ja on esittänyt konkreettinen erimielisyys asiaan, jotta asian voinee saattaa rakennusvalvontaviranomaiselle. Pykälässä esitetty maininta, että ei ole sovittu ohjaa suoraan ottamaan yhteyttä rakennusvalvontaan. Parempi sanamuoto voisi olla, että ei ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan kanssa ja että konkreettinen erimielisyys esitetään, jonka rakennusvalvontaviranomainen ratkaisee.

Rakennuksen säännön mukaiseen katsastukseen otetaan kantaa KRL 306 §. Nykyisinkin kiinteistön omistajalla on vastuu rakennuksen kunnossapidosta ja sen seurantaan liittyvistä velvoitteista. Määrittelyistä ei ilmene miten, mihin, kuka toteuttaa ja miten asiaan valvotaan.

KRL 381 § velvoittaa uusimaan rakennusjärjestyksen viimeistään kahden vuoden kuluttua. Uuden lain voimaan tullessa vie ensin aikaa sisäistää ja tiedostaa kaikissa kunnissa uudet lain määritteet ja toimintatavat. Valtakunnallisen yhtenäisyydenkin johdosta kunnat tarvitsevat uudistukseen yhtenäisiä koulutuksia, opastuksia ja neuvontaa. Usein rakennusjärjestys laaditaan kertaluontoisesti kattamaan useita vuosia kerrallaan, joka vaatii kuntiin uusimisajankohdassa selvät ja selkeät ohjeet, jotta asetut rakennusjärjestyksen määräykset ovat uuden lain mukaisia ja valtakunnan tasolla muiden kuntien kanssa yhteneväisiä. Muutoinkin kunnissa rakennusjärjestyksen valmistelu vie aikaa,

jotta päästään lainvoimaiseen rakennusjärjestykseen. Määritetty kahden vuoden siirtymäaika on todella lyhyt, joka voisi olla enemminkin 3–5 vuotta.

## 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 yhdyskuntarakenteen. 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 (kerrosneliömetriä**

250 (esitys)

**Kunnalle maksettavan maksun maksimimäärä tontin arvonnoususta (% arvonnoususta)**

60 (nykylaki)

**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?**

Nykyaikana on varsin riskillistä myöntää sijoittamislupa ennen tonttijakosuunnitelmaa. Ennemminkin voisi myöntää sijoituslupa ennen tonttijakotoimitusta.

Sijoittamislupa siis korvaisi nykyisin ns. suunnittelutarveratkaisun. Se on kyllä niin sattuman sanelemaa kuin voi olla. Tarkoitan mitä toimintoja milloinkin halutaan sijoittaa. Yksittäisissä ja silloin tällöin tulevaisuudessa ok-talohankkeissa ei juurikaan tule vastaan oikeusjupakkaa. Isommissa hankkeissa saattaa asiaan liittyä tyytymättömyyttä. Lienee kait aika mahdotonta saada yksiselitteistä ratkaisua. Kuntien täytyy pystyä perustelevaan asiaa rakentamislain kautta, ei vain yritys tmv. toiminnan vinkkelistä.

**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?**

-

**Millaisia ja kuinka suuria taloudellisia vaikutuksia näette päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun aiheuttavan kuluttajille?**

-

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

Mielestäni olennaisia teknisiä vaatimuksia ei ole tarpeen muuttaa, kun/ mikäli on vuorattava kohde on asumiseen tai majoitukseen luvitettu.

**Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?**

-

**Voit jättää kommentit lausuntoon myös liitteenä**

[mrl LAUSUNTO 11.2021.pdf](#)

Laaksonen Jukka  
Forssan kaupunki / rakennusvalvonta - Johtava rakennustarkastaja Jukka  
Laaksonen/ Forssan kaupunki, Seudullinen rakennusvalvonta