

Salon kaupunki
Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

22.4.2022

kirjaamo.ym@gov.fi



Salon kaupungin kommentit valmisteilla olevasta rakentamislaiosta

Yleisesti lakivalmistelusta

Esitys lakiuudistuksesta koskee uutta rakentamislakia sekä maankäyttö- ja rakennuslain muutosta, jolla nykyiset rakentamisen pykälät kumotaan. Samalla maankäyttö- ja rakennuslain nimi muutetaan alueidenkäyttölaiksi. Rakentamislain ja siihen liittyvän maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2024.

Salon kaupunki katsoo, että ehdotukseen rakentamislaiaksi ei esitetyillä muutoksilla ja annetussa aikataulussa ole mahdollista ottaa kantaa. Kuulemiskierros tulee järjestää uudestaan siten, että yhden kokonaisuuden muodostavaan rakentamislain, alueidenkäyttölain ja RYTJ-lain luonnokseen on aidosti mahdollisuus tutustua, vaikutuksia arvioida ja lausua.

Maankäyttö- ja rakennuslain osauudistuksen sijaan MRL on nyt esitetyssä ehdotuksessa jaettu kahdeksi: alueiden käyttöä ja rakentamista ohjaaviin lakeihin. Muutokset verrattuna lausunnolla olleeseen KRL-lakiehdotukseen ovat niin merkittäviä, että kuulemiskierroksen järjestäminen uudestaan on välttämätöntä.

Rakennus- ja huoneistorekisteri

Vaikka rakennusluvan keventäminen on sinänsä hyvä asia, lakiluonnoksella rapautetaan perusrekisterin sisältöä. Kymmenen vuoden päästä ei ole enää rekisteriä, josta esim. kaikki saunat löytyisivät. On ristiriitaisaa, että samalla kun verottaja ilmoittaa korottavansa saunojen ja talousrakennusten verotusta, niiden rakentaminen ei enää vaadi lupaa, ja nimenomaan luvilta verottaja tiedot on aikaisemmin saanut. Tässä rapautuu myös verottajan rekisteri.

Rakennuksen tietojen toimittaminen verottajalle jää kiinteistön omistajan tehtäväksi. Ilmoittamatta jättäminen vaikuttaa kiinteistöveroon.

Hiilineutraalisuus

Rakentamisluvan uutena liitteenä edellytetään ilmastaselvitystä.

Rakennusvalvontoihin toimitettavan selvityksen tulee olla selkeästi tulkittavissa, jotta rakennusvalvontojen on mahdollista arvioida sen laatua.

Ilmastaselvityksen laatijan kelpoisuudesta tulisi olla selkeät kriteerit ja rakentamislaisissa tulisi edellyttää, että selvityksen laatija täyttää vaatimukset. Tämä on keskeistä, jotta selvitykset laaditaan niin, että ne täyttävät säädöksissä edellytetyt vaatimukset ja palvelevat tarkoituksessaan ilmastotavoitteiden edistämässä ilman rakennusvalvonnan voimakasta ohjaamista.

Kahdentasoiset rakennusvalvonnat ja katsastusmenettely

On erittäin hyvä, että rakentamislaisissa on luovuttu kuntien kannalta hankalasta rakennusvalvonnan järjestämisestä kahden tasoisena sekä katsastusmenettelystä.

Rakentamisen luvanvaraisuus (34 §)

Rakentamisen lupakynnyksen nousu muun kuin asuinrakennusten osalta niin, että rakentamislupa tarvitaan vasta, kun rakennuksen pinta-ala on vähintään 30 m² tai 120 m³, yhtenäistää kuntien tulkintoja.

Jätevesijärjestelmiltä ei jatkossa edellytettäisi rakentamislupaa. Kiinteistökohtaiset jätevesijärjestelmiin liittyvät kysymykset työllistävät jatkossa ympäristönsuojelua.

Alle 30 m² rakennus käyttää rakennusoikeutta, ja sen rakentamisessa tulee noudattaa rakentamismääräyksiä sekä rantarakentamisen säännöksiä. Rakentamislupaa edellyttävän hankkeen yhteydessä on esitettävä kiinteistöllä käytetty rakennusoikeus, mikä tarkoittaa selvitystä luvanvaraisuudesta vapautetuista alle 30 m²:n rakennuksista. Selvitystyö hidastaa jatkossa lupakäsittelyä.

Neuvonnan ja ohjauksen määrä kasvaa rakennusvalvonnoissa. Hankkeeseen liittyvän neuvonnan ja ohjauksen on oltava perusteellisempaa, kun osapuolena näiden hankkeiden osalta on hankkeeseen ryhtyvä eikä pääsuunnittelija. Riskinä on, ettei hankkeeseen ryhtyvä selvitä lähtötietoja ja toteuttaa hankkeen vastoin määräyksiä, jolloin jälkivalvonnan määrä kasvaa rakennusvalvonnoissa.

Määräysten vastaiseen rakentamiseen puuttuminen pakkokeinoin on työlästä ja vaativaa.

Lupamaksuista saatavat tuotot voivat vähetä Salon kokoisessa kaupungissa arviolta jopa 10 %.

Luvanvaraisuudesta ei nykyään ole voitu vapauttaa saunaa, eikä autotallia mikä on rakentamislakiin nähden oleellinen ero nykylainsäädäntöön nähden. Rakennusvalvonnan näkemykseen mukaan huolta aiheuttaa erityisesti saunarakennuksien paloturvallisuus. Saunarakennuksien rakennuslupahakemuksissa paloturvallisuuteen, ilmanvaihtoon ja jätevesijärjestelmiin liittyvät puutteet ovat tavanomaisia ja vaativat usein rakennusvalvonnan ohjausta.

Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksena tavanomaisessa suunnittelutehtävässä on kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu tutkinto, joka on vähintään aiemman tekniikan tai sitä vastaavan tutkinnon tasoinen. Vaatimuksena ei edellytetä työkemusta suunnittelutehtävistä.

**Suunnittelijoiden, työnjohtajien ja erityisalan työnjohtajien
kelpoisuusvaatimukset (71 §, 75 §)**

Useissa kunnissa omakotitalo on luokiteltu tavanomaiseksi suunnittelutehtäväksi. Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan rakennusalan tutkinto ilman työkokemusta ei ole riittävä kelpoisuusvaatimus omakotitalon suunnittelutehtävään.

Salossa 22.4.2022

Janne Ranki

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja