

Porvoon rakennusvalvonnan näkemys esityksestä rakentamislaki 22.4.2022

Porvoossa rakennusvalvontaviranomaisena toimii rakennus- ja ympäristölautakunta. On kohtuutonta, että lainsäädäntöä valmistellaan tällaisella kiireellä, että kuulemiseen ei varata riittävää aikaa. Kyse ei ole vain kuulemistilaisuuden järjestämisestä vaan lakiehdotukseen tutustumiseen tarvittavan ajan varaamisesta. Kuulemistilaisuuteen oli nyt aikaa valmistautua vain kaksi vuorokautta. Mahdollisuus kommentoida kuulemistilaisuuden jälkeen jäi 8 päivään, joista neljä oli pyhäpäiviä. Tämä näkemys on tehty virkamiesten kesken ja lautakunnat eivät ole voineet osallistua lausunnon laatimiseen.

Rakentamisen ja kaavoituksen eriytyminen eri lainsäädäntöön on valitettavaa. Rakentamislaki, alueidenkäyttölaki ja RYTJ-laki ovat kokonaisuus ja sellaisena niitä pitäisi päästä arvioimaan. Ympäristöministeriö ei perustellut ratkaisuaan, jossa MRL:n osauudistuksen sijaan jaetaan MRL erillisiin alueidenkäyttöä ja rakentamista ohjaaviin lakeihin. Rakentamislaille ei uudistuksen myötä ole lainkaan tavoitepykälää.

Säädösvalmistelussa; kuulemisessa, tiedottamisessa ja esittelyssä tulee käyttää molempia kansalliskieliä, suomea ja ruotsia sekä tarvittaessa myös saamea. Nyt käytössä ei ole ollut kuin suomenkielinen esitys rakentamislaki. Tämä edustaa puutteellista lainsäädäntövalmistelua. Valtioneuvoston lakivalmistelun ohjeistuksen mukaan lakivalmistelussa tulee kiinnittää huomiota kuulemisten tasapuolisuuteen ja siihen, että kuulemisilla on tosiasiallinen mahdollisuus vaikuttaa hankkeeseen. Tässä lakivalmistelussa, näennäisen kuulemistilaisuuden järjestämällä, jossa ei ehditty edes vastaamaan kuin kolmeen esitettyyn kysymykseen, ei vaikutusmahdollisuutta ole.

On esitetty, että on kiire valmistella uusi rakentamislaki tämän hallituskauden aikana. Haja-asutusalueen rakentamisen helpottaminen ja siten kestävä kehityksen vaikeuttaminen on hallitusohjelman vastaista. Kunta ei yleensä enää voi suunnittelutarvealueilla oikeasti kieltää rakentamista tai ohjata rakentamista kaavoittamattomilla alueilla. Porvoon olisi nykyistä vaikeampaa hallita kaavoittamattomien alueiden rakentamista, ja sen sijaan tulisi velvoitteita järjestää palveluita taajamien ulkopuolelle: infrastruktuuri ja vesihuolto, terveydenhuolto, päivähoito ja perusopetus. Vaihtoehto olisi asettaa kaavoitettaville alueille rakennuskielto kaavan laadintaa varten ja alkaa laatia asemakaavoja tai rakentamista ohjaavia yleiskaavoja alueille, joiden kehittäminen ei ole kunnan strategian mukaista. On selvää, että kaupunki voi muuttaa prosessia ja lausuntojen kautta tutkia sijoittamista, mutta esitetyssä laissa ei kuitenkaan ole en keinoa ohjata rakentamista. Poikkeamispäätöksen osalta: esimerkiksi sauna ranta-alueella edellyttää poikkeamispäätöstä mutta ei rakentamislupaa.

Rakentamislupa terminä ja käytännössä voi tulevaisuudessa vaikeuttaa / tehdä luvan myöntämisen prosessia vaikeammaksi, sellaisissa hankkeissa, joissa nykyisin on toimenpidelupa ja tulevaisuudessakin edellytetään luvan hakemista.

Rakentamisen luvanvaraisuus: kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennuksen saa rakentaa ilman lupaa, myös saunan: kuka valvoo, että rakentamismääräyksiä sekä säännöksiä valvotaan? Kunnan rakennusvalvontaviranomainen-jälkikäteen. Tämä lisää neuvonnan ja ohjauksen määrää rakennusvalvonnassa. Alle 30 neliöisille pitäisi olla vähintään ilmoitusvelvollisuus, joka kuitattaisiin pysyvällä rakennustunnuksella, ja sijoittamistarkastelulla. Tästä pitäisi saada myös periä maksu. Ilmoitus / pysyvä rakennustunnus puolestaan voisi toimia

edellytyksenä, että rakennus saa vakuutuksen. Näin rakennukset saataisiin rekisteriin ja verottajalle niin että tunnus on yksiselitteinen. Ei unohdeta, että apuna tulevien riitojen ratkaisemiseksi naapureiden kesken meillä on laki vuodelta 1920. Jälkivalvonnan määrä tulee kasvamaan merkittävästi ja jälkivalvonta on erittäin hidas prosessi, lautakunnan kautta pakkokeinomenettelyin. Neuvonta ennen rakentamista kaatuu myös rakennusvalvonnalle, jos sitten neuvoa satutaan kysymään. Kaavamääräykset, rakennustapaohjeet ja asetuksista ja määräyksistä kasattu pientalon palokortti ovatko ne sellaisia asiakirjoja, jotka jokainen kuntalainen / asukas ymmärtää. Meidän kokemuksemme mukaan eivät ole, toisinaan ammattilaisillakin on ongelmia ymmärtää kaikkia näitä. Rakennusrekisterien tiedot ovat usein puutteellisia ja rakennuspaikkojen rajoissa voi olla epäselvyyttä. Osa kaavamääräyksistä on vaikeasti tulkittavissa, riskinä on, ettei hankkeeseen ryhtyvä selvitä lähtötietoja ja toteuttaa hankkeen vastoin määräyksiä. Lisääkö tämä vapauttaminen hallitusohjelmassa tavoiteltua rakentamisen laadun parantamista?

Purkamisluvan edellytyksiin on esitetty myös vaihtoehto, kun rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta tai rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot taikka rakennus sijaitsee alueella, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan. Tämä voi johtaa merkittävään purkamiseen.

Kuulemisen ja tiedottamisen muuttaminen raskaammaksi ja täysin kunnan vastuulle johtaa edelleen työmäärän lisääntymiseen rakennusvalvonnoissa. Tämä kasvattaa myös rakentamisluvan käsittelyaikaa ja taksaa. Rakennuksille ja rakennelmille, jotka eivät edellytä lupaa ei ole edellytetty myöskään tiedottamista. Lisäksi eri vaiheiden kuulemisen edellyttäminen molemmissa vaiheissa erikseen on aivan järjetön vaatimus monissa tapauksissa. Myös purkulupiin on edellytetty kunnan kuulemistä.

80 § on vähennetty pääsuunnittelijan vastuuta koskien huolehtimisvelvollisuutta. Miksi? Lisääkö tämä sitä hallitusohjelmassa esitettyä rakentamisen laatua. Ja toisaalta pääsuunnittelija täytyy nyt olla esimerkiksi aina maalämmön rakentamisluvassa.

Yhteenvedon voidaan todeta, että Porvoon rakennusvalvonta ei näe, että tällä lakiesityksellä tulisi edetä eduskuntaan. Laki tulee valmistella uudelleen ja pitää virallinen kuulemiskierros, siten että on oikea mahdollisuus tutusta lakiesitykseen. Pidämme tärkeänä, että rakentamista ja kaavoitusta ei eriytettäisi tai ainakin valmisteltaisiin saman aikaisesti. Lakiesityksestä tulisi myös tehdä laaja vaikutusten arviointi.