



22.4.2022

Ympäristöministeriö  
kirjaamo.ym@gov.fi

## Kommentit luonnoksesta koskien hallituksen esitystä rakentamislainsäädännöstä

Ympäristöministeriö on pyytänyt kommentteja luonnoksesta hallituksen esitykseksi koskien rakentamislakia. Lakiehdotus sisältää syksyllä 2021 lausuntokierroksella olleen kaavoitus- ja rakentamislakiehdotuksen rakentamisen pykälät. Rakentamislakiehdotuksella kumottaisiin nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) rakentamista koskevat pykälät ja muutettaisiin jäljelle jäävän kokonaisuuden nimi alueidenkäyttölainsäädännön pykälään ei tehtäisi sisällöllisiä muutoksia.

Kommentit on pyydetty toimittamaan ympäristöministeriön kirjaamoon.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto on laadittu yhteistyössä Liikenne ja infrastruktuuri- sekä Ympäristö ja luonnonvarat - vastualueiden kanssa.

### ELY-KESKUKSEN KOMMENTIT

Lakiehdotukseen perehtyminen ja kommentointi kattavasti asetetussa aikataulussa on mahdotonta, joten ELY-keskus viittaa alla esitettyjen keskeisimpien kommenttien lisäksi kaavoitus- ja rakentamislakiehdotusta koskeneessa lausunnossaan 2.12.2021 esitettyyn niiltä osin kuin lausunnossa esitettyä ei ole otettu huomioon nyt kommentoitavana olevassa rakentamislakiehdotuksessa.

ELY-keskus esittää alueiden käytön ja rakennussuojelun näkökulmasta seuraavat pykäläkohtaiset huomiot:

Rakentamislain 4 §:ssä on ehdotettu ELY-keskuksen tehtävien säilymistä rakentamisen kannalta ennallaan MRL:n mukaisina, mitä pidetään hyvänä asiana, kun tehtävistä on jätetty pois aiemmin esitetyt tiedotus-, ja tukitehtävät.

Rakennusoikeutta koskevasta rakentamislain 11 §:stä ei käy ilmi, että rakennusoikeus voidaan määrätä asemakaavan ja rakennusjärjestyksen ohella myös rakentamista suoraan ohjaavassa yleiskaavassa (MRL 44 §, 72 § ja 77 a §). Pykälää tulisi täydentää tältä osin, sillä esimerkiksi rakentamislain 37 §:n perusteluissa mainitaan, että tällä hetkellä osa yleiskaavoista sisältää suoraan rakentamista

ohjaavia määräyksiä ja että tällainen mahdollisuus on tarkoitus säilyttää myös tulevaisuudessa.

Rakennuksen korjaamista koskevaa rakentamislain 22 §:ää on täsmennetty maininnalla rakennuksen ominaisuuksien ja erityispiirteiden huomioimisesta korjaus- ja muutostyön yhteydessä. Täsmennyksestä huolimatta tarkastelun painopiste on edelleen voimassa olevasta laista poiketen syyn painavuudessa, mitä ei voida pitää hyvänä kehityssuuntana. Korjaus- ja muutostyön toteuttamisen tulisi jatkossakin tapahtua rakennuksen ehdoilla. Pykälää on täydennetty mahdollistamalla vaurioituneen rakenteen lisäksi myös vaurioituneen rakennusosan korjaus uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia noudattaen. Tällöin seurauksena on esimerkiksi vanhojen puuikkunoiden uusiminen alumiinipuitteisina ikkunoina, myös arvorakennuksissa. Pykälää tulee täsmentää, jotta arvorakennusten rakennusosia ei muuteta kevyin perustein, vaan suositaan ensisijaisesti vanhaa rakentamistapaa.

Rakentamislupaa koskevan rakentamislain 34 §:n 3 momentin mukaan rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan muun muassa silloin, jos toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvalle, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Korjaamiseen tarvitaan momentin 1 kohdan mukaan kuitenkin aina rakentamislupa, kun korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltaville tai rakennustaiteelliselle arvolle. Lisäksi rakentamislain 49 §:n mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän rakennuspaikan omistajan tai haltijan on haettava kunnalta rakentamislupaa kirjallisesti ja liitettävä rakentamislupahakemukseen muun muassa selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa. Kyseinen rakennuspaikan hallintaan liittyvää selvitystä koskeva edellytys on jo voimassa olevan lain osalta erittäin ongelmallinen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 17 §:n tarkoittamassa tilanteessa, jossa ELY-keskus teettämishankkeen täytäntöönpanon yhteydessä teettää tarpeelliset toimenpiteet rakennuksen kunnostamiseksi tai saattamiseksi ennalleen rakennuksen omistajan laiminlyödessä säilyttämisen ja suojelun tarkoituksen edellyttämän hoidon ja kunnostuksen. Mikäli edellä mainitut toimenpiteet edellyttävät luonteensa vuoksi rakentamislupaa, ELY-keskuksella ei ole myöskään ehdotetun rakentamislain perusteella mahdollisuutta saada teetettävälle toimenpiteille rakentamislupaa, koska ELY-keskus ei ole rakennuspaikan omistaja tai haltija eikä missään vaiheessa hallitse rakennuspaikkaa. Tällöin teettämishankkeen käyttäminen rakennussuojeluasioiden yhteydessä laajempien, rakentamislupaa edellyttävien, toimenpiteiden osalta menettää täysin merkityksensä. Tällaisessa tilanteessa myöskään pienempien, rakentamislupaa edellyttämättömien, toimenpiteiden teettäminen ei ole

tarkoituksenmukaista, jos esimerkiksi rakennuksen vaurioituneiden kantavien rakenteiden korjaustöitä ei ole mahdollista teettää samassa yhteydessä. Lakiehdotusta tulee ehdottomasti täydentää niin, että ELY-keskuksen on tarvittaessa mahdollista saada rakennussuojeluasioiden teettämistapauksissa rakentamislupa rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 17 §:n mukaisten tarpeellisten toimenpiteiden suorittamiseksi.

Rakentamislain 38 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan sijoittamisen edellytyksenä suunnittelutarvealueella on, että rakentaminen ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista. Lakiehdotuksen perustelujen mukaan tarkoituksena on muuttaa tilannetta, jossa suunnittelutarveratkaisun on oikeuskäytännössä katsottu kategorisesti haittaavan kaavoitusta suunnittelutarvealueella. Ehdotetun muotoilun mukaan haitta asemakaavan laatimiselle arvioitaisiin kunnan kaavoituskatsaukseen sisältyvillä asemakaavoitettavilla alueilla. Kyseisessä kohdassa ei ole otettu huomioon, että kunta voi kuuluttaa asemakaavan vireille, vaikka kaavaa ei ole mainittu kaavoituskatsauksessa. Kyseisestä kohdasta tulee siten poistaa maininta kunnan kaavoituskatsauksesta. Sääntelyllä tulisi varmistaa kunnan mahdollisuus turvata asemakaavoitettaviksi tarkoitetut alueet suunnittelemattomalta rakentamiselta esimerkiksi, kun rakentamisen lievealue on suunniteltava kaavoituksellisesti kokonaisuutena.

Lakiehdotuksen mukaan suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen on mahdollista käsitellä nykyiseen tapaan samanaikaisesti. Sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella koskevan rakentamislain 38 §:n 1 momentin 1 kohdan ja poikkeamislupaa koskevan rakentamislain 45 §:n 2 momentin 1 kohdan osalta tulisi varmistaa, ettei kohtien toisistaan poikkeava muotoilu ("ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista" ja "aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle") aiheuta ristiriitaa edellytysten täyttymistä arvioitaessa.

Purkamisluvan edellytyksiä koskevan rakentamislain 44 §:n osalta pidetään hyvänä pykälän perusteluissa olevaa mainintaa siitä, että kaavassa suojellun rakennuksen purkaminen aiheuttaisi haittaa kaavan toteuttamiselle, että purkaminen ei saisi perustua vanhentuneeseen asemakaavaan ja että purkaminen ei olisi mahdollista pykälän 2 momentin perusteella, kun rakennus olisi suojeltu 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetuista syistä.

Poikkeamislupaa koskevan rakentamislain 45 §:n mukaan poikkeaminen voidaan myöntää laajasti muustakin kuin rakentamista koskevista pykäläistä. Perustelujen mukaan pykälän johdantolauseesta poistetaan sanat "rakentamista tai muuta toimenpidettä koskeva", koska toisinaan on ollut tarvetta poiketa myös jostain muusta kuin

rakentamista koskevasta kaavamääräyksestä. Poikkeamisluvan myöntämisen edellytyksiä ei ole laajennukseen nähden tarkistettu eikä lain perusteluissa asiaa ole juurikaan käsitelty. Muutoksen vaikutukset jäävät epäselviksi.

Purkamis-, maisematyö- ja rakentamislupaan liittyvää lausunnonpyyntövelvollisuutta koskevassa rakentamislain 54 §:ssä määritellään tilanteet, jolloin kunnan on pyydettävä lausunto ELY-keskukselta. Rakentamis-lupaan liittyvää valitusoikeutta koskevan rakentamislain 170 §:n 2 momentin mukaan ELY-keskuksella on valitusoikeus, jos rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän kaavan tai lain nojalla suojellun taikka muun historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen purkamista. Valitusoikeuden tosiasiallista käyttämistä vaikeuttaa se, että ELY-keskus ei saa aina tietoa kuntien myöntämistä rakennusluvista, ellei ELY-keskukselta ole pyydetty lausuntoa asiassa. Sääntelyä tulisi täydentää niin, että ELY-keskus saa tiedon sellaisista rakentamislupapäätöksistä, joista sillä on valitusoikeus edellä mainitun 2 momentin perusteella.

Teknisenä huomautuksena todetaan, että rakentamislain 55 §:ssä lakitekstissä mainitaan poikkeamislupaa ym. koskevan lausunnon antamisen määräajaksi yksi kuukausi, kun taas pykälää perusteluissa määräajaksi mainitaan kolme kuukautta.

ELY-keskus toteaa liikennejärjestelmäasioiden osalta seuraavaa:

Rakentamislakiehdotuksessa ei ole otettu huomioon ELY-keskuksen 2.12.2021 antamassa lausunnossa liikennejärjestelmäasioiden näkökulmasta tehtyjä esityksiä. Näin ollen ja riittämättömän kommentointiajan puitteissa ELY-keskus viittaa kommenttinaan liikennejärjestelmäasioiden osalta asiassa aikaisemmin antamaansa lausuntoon koskien rakentamisen kokonaisuutta.

Ylitarkastaja  
Yksikönpäällikön sijaisena

Kirsti Virkki

Ylitarkastaja

Reetta Saarinen

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tämä asiakirja KEHA/5173/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KEHA/5173/2021 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Saarinen Reetta 22.04.2022 13:59

Ratkaisija Virkki Kirsti 22.04.2022 13:58