



Ympäristöministeriö

Luonnos hallituksen esityksestä rakentamislaki

## KOTKAN KAUPUNGIN KOMMENTIT

Ympäristöministeriö on järjestänyt 13.4.2022 rakentamislakiehdotuksen esittelytilaisuuden sidosryhmille. Lakiehdotusta koskevat kommentit halutaan 22.4.2022 mennessä. Ehdotuksen valmistelussa on huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisen valmistelun yhteydessä sidosryhmiltä saatua palautetta.

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi rakentamislaki. Voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslakia muutettaisiin kumoamalla siitä rakentamista koskevat luvut. Lisäksi esityksessä ehdotetaan muutettavaksi useita muita lakeja, jotka ohjaavat rakennetun ympäristön tuottamista, ylläpitoa ja käyttöä.

Lain pitkistä valmisteluhistoriasta huolimatta nyt esitetty malli on käytännössä uusi. Alueidenkäytön ja rakentamisen lakien erottaminen heikentää rakennetun ympäristön hallinnan kokonaisvaltaisuutta. Eriytettyjen lakien kokonaisvaikutusta on vaikeampi hallita ja myöskin ennakoita.

Valmistelusta on sanottava, että sidosryhmien kommentointiaikataulu ei ole missään järkevässä suhteessa lain merkittävyyteen, sen vaikutuksiin tai edes lain monitahoisuuteen. Uuden lakirakenteen ja laajan lakikokonaisuuden vaikutuksia ei yksinkertaisesti ole mahdollista selvittää muutamien päivien aikana. Menettely on ristiriidassa sekä lain itsensä edellyttämien että yleisesti tärkeänä pidettyjen hyvän hallinnon menettelytapojen kanssa. Kommentit jäävät väistämättä pinnallisemmiksi kuin mihin kohtuullisella lausuntoajalla päästäisiin. Lain valmistelusta vastaava ministeriö menettää tällä prosessilla sen syvän ymmärryksen, joka työkseen lakia soveltavalta kentältä olisi saatavissa. Siksi valmistelussa otetaan samalla iso riski siitä, että lakiin jää pinnan alle merkittäviä puutteita, jotka vaikuttavat negatiivisesti lakimuutoksen tavoitteiden toteutumiseen ja aiheuttavat ongelmia lain soveltamisessa.

Huolimatta perehtymisajan puuttumisesta ja siksi mahdollisista omista virhetulkinnoistamme, esitämme joitakin havaittuja seikkoja tarkistettaviksi:



### **Tavoitteista:**

Maankäyttö- ja rakennuslaki alkaa tavoiteosalla, joka on yhteinen rakennetun ympäristön kokonaisuudelle. Rakentamislakiesityksessä tavoitteita ei mainita. Eikö rakennetun ympäristön kokonaistavoitteesta, joka sitoisi maankäyttöä ja rakentamista yhteen, olisi hyötyä jatkossakin?

### **Vaikutustenarvioinnista:**

Vaikutustenarviointi on tiivis, ja voidaan kysyä, onko se riittävä. Se, että arvioinnissa todetaan vaikutusketjut kompleksisiksi, painottaisi kaikei kuulemisen tärkeyttä ja siihen varattavaa riittävää aikaa.

### **Alueidenkäytön lain ja rakentamislain suhde:**

Vaikutelma on, että lakiehdotus siirtää rakennusten alueidenkäytöllistä tarkastelua kaavoituksen piiristä yksittäisten rakentamislupien piiriin esimerkiksi suunnittelutarveratkaisun ehtojen lieventämisellä. Lain tulisi ottaa huomioon kuntien kestävä talouden, ilmasto- ja ympäristövaikutusten suitsimisen ja kestävä yhdyskuntarakenteen tarve. Nämä pohjautuvat pitkäjänteiseen maankäytön suunnitteluun ja johdonmukaiseen toteutukseen. Yksittäisten rakennushankkeiden ei tulisi ohjata kunnan kaavoitusta tai kaupunkikehittämisen painopistettä. Suunnittelutarveratkaisuja ei myöskään tulisi sitoa kaavoituskatsaukseen.

### **Rakentamislupa ja lupakynnys:**

Lupakynnyksen nostaminen 30 neliömetriin sisältää rakentamista sujuvoittavan piirteen lisäksi paljon riskielementtejä. Ainakin seuraavia asioita tulisi tarkistaa:

- Millainen on ilmoitusvelvollisuus lupakynnyksen alle jäävässä rakennushankkeessa? Ilmoittaminen on oleellista muun muassa rekisteritiedon paikkansapitävyyden, rakennusoikeuden ja kaavojen toteutumisen seurannan sekä kiinteistöverotuksen oikeellisuuden kannalta.
- Onko lupakynnyksen alittavissa rakennuksissa viranomaiskatselmuksia tai muuta jälkivalvontaa?
- Miten varmistetaan lupakynnyksen alittavien rakennusten määräystenmukaisuus? Koskevatko rakennushankkeen ammattiosaamisvaatimukset myös lupakynnyksen alittavia hankkeita?
- Onko kaikilla rakennushankkeilla jonkinlainen esitarkistus, joissa varmistetaan, kuuluvatko ne rakentamisluvan piiriin, ja tarvitaanko esim. kuulemisia jne?



- Rakennuksen purkamisluvan edellytykset näyttävät keventyvän siten, että rakennetun kulttuuriympäristön säilyvyys vaarantuu. Esimerkiksi käyttötarkoituksen puute voi vaihtua nopeastikin.

### **Suunnittelijoiden kelpoisuus:**

Rakennusvalvonnan oikeus määritellä suunnittelijan kelpoisuus tehtävään suhteutettuna on oleellisen tärkeä säilyttää. Puuttuvaa osaamista on mahdoton korvata työtunneilla. Rakennusvalvonnalla tulee olla oikeus arvioida riittävätkö ilmoitetun suunnittelijan osaaminen ja voimavarat tehtävän suorittamiseen, eivät vain ajankäytölliset voimavarat.

Kokemusvaatimuksen poistaminen tavanomaisen rakennuksen suunnittelijalta, ja pientalojen lukeminen tavanomaisiin rakennuksiin voi johtaa rakentamisen laatuongelmiin asuntorakentamisessa. Tavanomaisen rakennuksen erikoissuunnittelijoiden kokemusvaatimuksen poistaminen johtaa myös siihen, että omakotitalojen rakenteiden toimivuudesta ja kestävyydestä ei voida varmistua.

### **Vastuut:**

Päävastuullisen toteuttajan ja pääsuunnittelijan keskinäistä vastuunjakoa on syytä selventää. On lisäksi huomattava, että päävastuullisella toteuttajalla ei ole kelpoisuusvaatimusta, päävastuullinen toteuttaja myös voi vaihdella hankkeen aikana. Vastaako uusi päävastuullisen toteuttajan rooli näistä lähtökohdista kysymyksiin rakentamisen laadun parantamisesta?

### **Asetukset:**

Lain soveltamista ohjaavista asetuksista ei ole esitetty luonnoksia. Näin ollen lain käyttöä merkittävästi ohjaava kokonaisuus puuttuu lakiehdotuksen arvioinnista. Vähintään keskeisten asetusluonnosten sisällön tulisi olla mukana lakiehdotuksen arvioinnissa.

Kotkassa 22.4.2022

*Markku Hannonen*  
kaupunkisuunnittelujohtaja  
Kotkan kaupunki