

Hallitusneuvos

Kirsi Martinkauppi

kirsi.martinkauppi@gov.fi

21.4.2022

Kommentteja rakentamislaista

Rakentamislaki on kokonaan uusi laki, jota on muutettu oleellisesti lausunnolla olleen maankäyttö- ja rakennuslain muutosehdotuksen jälkeen. Epäselväksi jää, onko rakentamislain vaikutusten arviointeja ja sidoksia muihin lakeihin tarkistettu huolella. Vaikutusten arviointeja ei ole esitetty.

Rakentamislain valmistelu on perustuslainvastainen, koska sitä ei ole saatavilla ruotsin kielellä. Lisäksi laki olisi tullut laittaa lausuntokierrokselle, koska kyseessä on kokonaan uusi laki. Laista järjestettiin avoin kuulemistilaisuus ja kaksi päivää sitä ennen uusi lakiehdotus oli saatavilla. Kommentteja sai esittää 10 päivää esittelyn jälkeen. Näin nopeassa aikataulussa järjestetty kuulemistilaisuus ja kommentointi kierros pelkäästään suomen kielellä esitettynä ja pääsiäisen lomakautena, ei ole myöskään hyvä hallintotavan mukaista. Lain kokonaisvaltainen tutkiminen, vaikutusten arviointi jää näin olleen puutteelliseksi. Alla on esitetty vain muutamia huomioita esitetystä laista.

Rakentamisen alalla vähähiilisyys, ilmastaselvitys, hiilijalan ja hiilikäden jälki termeinä ovat vielä uusia asioita rakennuslalle. Koulutusta on järjestetty verrattain vähän aiheesta. Asia on tärkeä ja tuleekin ottaa monipuolisesti huomioon, mutta voitaisiinko alan toimijoille ja materiaalityöntekijöille miettiä porkkanoita esim pitkäikäiseen rakentamiseen, sen sijaan, että koetetaan keksiä laskentamalli, mikä todennäköisesti tulee olemaan tyhjä paperi lupakansiossa ilman todellista vaikutusta.

Luvanvaraisuus ja rakentamisluvan, maisematyöluvan ja purkamisluvan suhteet suhteessa rakentamisen tai toimenpiteen vaikuttavuuteen, turvallisuuteen (palo, käyttöturvallisuus), terveellisyteen, kaupunkikuvallisesti, jätevesien suhteen menevät nyt ristiriitaiseksi. Kiinteistön omistaja tämän ehdotuksen mukaisesti asemakaava-alueella voi rakentaa autotallin 29 m² ilman lupaa, mutta ei saa kaataa sen alla jäävää puuta ilman maisematyölupaa ja toki maalämpö, mikä asennetaan rakennuksen yhteyteen, tarvitsee rakentamisluvan. Kiinteistön omistajan kannalta varsin epälooginen toimintatapa.

Saunojen ja tulisijallisten rakennusten rakentaminen riskialttiimpaa ympäristön ja henkilöiden turvallisuutta ajatellen. Onko selvitetty, paljonko esim. saunapaloja on vuosittain ja lisääntyvätkö ne mahdollisesti, kun lupaa ja asiantuntijoiden tarkistusta ei enää ole? Saunojen rakentaminen lisää tiiviissä kaupunkiyhteisössä jätevesien ja savujen kannalta mahdollisuuden ongelmiin, jos suunnittelua ei tehdä huolella. Saunojen ja muiden talousrakentaminen rannoilla on maisemallisesti vaativaa ja luvasta vapauttaminen todennäköisesti lisää riskiä rakentaa määräyksiä lähemmäs rantaa

sekä alueille, johon ei välttämättä ole lupaa mahdollista saada. Rakennushankkeeseen ryhtyvät ovat oppineet, että suunnittelija ja vastaava työnjohtaja tarvitaan rakennushankkeisiin ja nyt rakentamislain mukaan todetaan, että voi rakentaa kokonaan luvatta. Kiinnittäisin huomion myös, että esityksen mukaan alle 30 m² työpaikka- ja majoitusrakennuksen voi rakentaa ilman lupaa.

Kiinnittäisin vielä huomiota siihen, että laitureille, rannan rakentamiselle, rantaviivan muuttamiselle rakentamalla, aallonmurtajille ei ole säädetty kohtaa esitettyssä lakiehdotuksessa. Aitoja ja maisemaan pitkäaikaisesti vaikuttava rakentaminen on jätetty pois termistöstä kokonaan. Saaristokaupungissa maisemaan voidaan nimenomaisesti vaikuttaa negatiivisesti rantojen erilaisilla rakennelmilla ja pikkurakennuksilla.

Esitettyssä laissa on menneet sekaisin rakentamishanke ja rakentamisluvan vaatima hanke. Rakennushankkeeseen ryhtyvä ei voi näin tietää mitkä pykälät koskevat rakentamista ilman rakentamislupaa, kun se lain kirjoittajallakin on epäselvää. Esimerkiksi pääsuunnittelijaa 80 § mukaan edellytetään luvan varaisilta hankkeilta, mutta rakennussuunnittelija kaikilta rakentamishankkeilta 81 §. Tiedot oltaisiin koneluettavassa muodossa myös rakentamishankkeilta. Miten tämä voisi toteutua, jos tietoja ei tarvitse toimittaa mihinkään. Laissa on muissakin kohdissa sekavuutta termien käyttämisen suhteen.

Kiinteistöverouudistuksessa esitetään, että alle 10 m² talousrakennuksen vapautettaisiin kiinteistöverosta. Luvanvaraisuuden määritelmän tulisi olla sama neliömäärä. Jos halutaan helpottaa luvan hakemista, niin ilmoitusmenettelyn voisi ottaa käyttöön 10-30 m² rakennuksilla ja 10-50 m² katoksilla. Näin ollen ne säilyisivät neuvonnan piirissä ja rekisterit yhteneväisinä. Tämä olisi kiinteistönomistajan, kunnan ja valtion etu.

Rakennusoikeuslaskelmat ja tieto paljonko rakennusoikeutta on käytettävissä kysymykset ovat mahdottomia lain muutoksen jälkeen. Kenen etu on, että ajantasaista tietoa ei ole olemassa, ei ainakaan kiinteistön omistajan/kiinteistön myyjän /kunnan/valtion digi- ja väestörekisterin tai muiden sitä rekisteriä käyttävien etu. Lakiehdotuksen laatijalla ei ole riittävästi tietoa rekistereistä ja niiden kytköksistä toisiinsa, joten vaikutusten arviointi on puutteellinen ja virheellinen tältä osin.

Taloudellinen vaikutus kunnan lupamaksuihin lupakynnyksen muutoksella on huomattava, jopa 20-30 % lupamaksuista. Kuitenkin kiinteistön omistajat tulevat tarvitsemaan samat neuvot ja hankkeen sopivuuden arviot kuin lupaa myönnettäessä ja laissa ei ole mitään mainintaa maksun perimisen mahdollisuudesta tässä tapauksessa. Oikeastaan lausuntoja ei voida edes antaa, kun kyseessä ei ole luvan varainen toimenpide. Osa (suurin osa) kiinteistön omistajista ovat niin valvutuneita, että todennäköisesti haluaisivat kirjallisen lausunnon, onko tuleva hanke määräysten mukainen. Onko tällaista lausunto pakko antaa ja kuka antaa, konsultti? Kiinteistön omistajat, jotka eivät tällaista lausuntoa pyydä, ovat todennäköisesti he, jotka aiheuttavat jälkivalvonnan tarpeen ja mahdollisesti hallintopakkokeinoja prosessin loppupäässä. Hallintopakkokeinojen käyttäminen on hidasta, kestää n 10 vuotta ennen kuin rakennus saadaan purettua, joten jos tähän mennään niin lain tulisi uudistua huomattavan paljon rakennusten poistamisen/purkamisen/siirtämisen osalta. Hallintopakkoprosessit sitovat huomattavan paljon henkilötyövoimaa lupien tai ilmoitusten käsittelemisen sijaan.

Sijoittamisluvan merkitys rakentamisluvan yhteydessä jää vielä epäselväksi, mikä etu sillä on ja miten se sujuvoittaa rakentamisluvan myöntämistä. Toivottavaa on, että byrokratiaa ei lisätä tarpeettomasti.

Tietomallin käyttäminen tulee olla mahdollista, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä niin päättää. Onko selvitetty, mitkä ovat todelliset hyödyt vaatia koneluettavaa tietoa kaikista rakennushankkeista. Olisi voinut ajatella, että suurin hyötyjä on rakennushankkeeseen ryhtyvä ja

näin ollen tietomallit kehittyvät ajallaan. Kunnille on tärkeää, että ohjelmistokustannukset voidaan osoittaa näiden tietomallihankkeiden kustannuksiksi. Ylipäänsä suurimmassa osassa Suomea ei ole valmiutta suunnittelijoilla laatia tietomallia tai koneluettavaa tietoa hankkeista. Koulutusta tarvitaan ensin. Ei ole tarkoituksen mukaista laatia lakia, jota suurin osa ei voi noudattaa.

Asiantuntijoiden pätevyysrekisteri on sinänsä kannatettava ajatus, mutta kuka vastaa aikataulusta ja käsittelystä. Onko tarkoituksen mukaista, että maksetaan toimijalle, jolla on valta taksoittaa vuosittain tai muutaman vuoden välein tapahtuva pätevyystodistus, miten haluaa? Tästä pitäisi olla tarkempi suunnitelma toimivuudesta, toimivallan jakamisesta, kustannuksista, onko kumileimasin yms ennen kuin päätetään laissa yksinkertaistettu pykälä asiasta. Pätevyyksiä annetaan nyt kahden eri lain perusteella (MRL ja Terveysturvallisuuslaki) sekä vapaaehtoisina esim. Fisen myöntämiä. Vuonna 2020 näitä pätevyyksiä oli jo 93 kpl. Voisi olla tarpeen tarkastella pätevyysasioita ihan omana kokonaisuutena ja ohjata ne ainakin yhden lain/asetuksen alaisuuteen. Hallitusohjelmassa on tavoitteena rakentamisen laadun parantaminen, sisäilmaongelmien ja niistä aiheutuvien terveyshaittojen vähentäminen ja mielestäni tämä kokonaisuus on todellakin kytköksissä asiantuntijoiden ammattimaiseen toimintaan. Täydennyskoulutus on hyvä asia, kun sitä on myös kohtuuhintaisena saatavilla.

Tässä ovat kaikki FISEn pätevyyspalvelussa olevat pätevydet. 6.3.2020		Maankäyttö- ja rakennuslaki, Asetus 214/2015	Asumisterveysasetus 545/2015	
1	Akustiikan suunnittelija	31 Kylmäsuunnittelija	1 Pääsuunnittelija	Rakennusterveysasiantuntija RTA
2	Asuntokaupan kuntotarkastaja (AKK)	32 Lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmien (LVV) kuntotutkija	2 Vähäinen rakennussuunnittelu	Sisäilma-asiantuntija
3	Betonelementtien asennustyönjohtaja	33 Maa- ja pohjarakennustyön valvoja (RAV ja RAVS)	3 Tavanomainen rakennussuunnittelu	Kosteusvaurion kuntotutkija
4	Betonelementtitehtaan betonityönjohtaja	34 Pääsuunnittelija	4 Vaativa rakennussuunnittelu	
5	Betonijulkisivutyönjohtaja	35 Paloturvallisuussuunnittelija	5 Poikkeuksellisen vaativa rakennussuunnittelu	
6	Betonilaborantti	36 Pohjarakenteiden suunnittelija	6 Vähäinen kantavien rakenteiden suunnittelu	
7	Betonilattiapinnoitustyönjohtaja	37 Pohjarakenteiden työnjohtaja	7 Tavanomainen kantavien rakenteiden suunnittelu	
8	Betonilattiatyönjohtaja	38 Projektipäällikkö	8 Vaativa kantavien rakenteiden suunnittelu	
9	Betonirakenteiden korjaussuunnittelija (materiaalitekkinen korjaus)	39 Puurakenteiden suunnittelija	9 Poikkeuksellisen vaativa kantavien rakenteiden suunnittelu	
10	Betonirakenteiden korjaustyönjohtaja (materiaalitekkinen korjaus)	40 Puurakenteiden työnjohtaja	10 Tavanomainen pohjarakenteiden suunnittelu	
11	Betonirakenteiden kuntotutkija	41 Rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastaja	11 Vaativa pohjarakenteiden suunnittelu	
12	Betonirakenteiden suunnittelija	42 Rakennuksen kuntoarvioija (PKA)	12 Poikkeuksellisen vaativa pohjarakenteiden suunnittelu	
13	Betonirakenteiden työnjohtaja	43 Rakennusfysiikan suunnittelija	13 Vähäinen ilmanvaihtosuunnittelu	
14	Betonityön valvoja	44 Rakennussuunnittelija	14 Tavanomainen ilmanvaihtosuunnittelu	
15	Energiatodistuksen laatija	45 Talonrakennustyön valvoja (RAV ja RAVS)	15 Vaativa ilmanvaihtosuunnittelu	
16	Haja-asutuksen vesihuollon suunnittelija (VHS)	46 Talotekniikan IT-valvoja	16 Poikkeuksellisen vaativa ilmanvaihtosuunnittelu	
17	Ilmanvaihdon (IV) suunnittelija	47 Talotekniikan LVI-valvoja	17 Vähäinen vesi- ja viemärlaitteistojen suunnittelu	
18	Ilmanvaihto- ja ilmastointijärjestelmien (IV) kuntotutkija	48 Talotekniikan perusvalvoja	18 Tavanomainen vesi- ja viemärlaitteistojen suunnittelu	
19	Ilmanvaihtolaitteiston (IV) rakentamisesta vastaava työnjohtaja	49 Talotekniikan rakennuttaja (RAP ja RAPS)	19 Vaativa vesi- ja viemärlaitteistojen suunnittelu	
20	Infra-rakennuttaja (RAP ja RAPS)	50 Talotekniikan RAU-valvoja	20 Poikkeuksellisen vaativa vesi- ja viemärlaitteistojen suunnittelu	
21	Infra-kohteiden pohjarakenteiden suunnittelija	51 Talotekniikan sähkövalvoja	21 Tavanomainen rakennusfysikaalinen suunnittelu	
22	Kaavan laatija	52 Talotekniikan ylivalvoja	22 Vaativa rakennusfysikaalinen suunnittelu	
23	Kalliorakenteiden suunnittelija	53 Täinäasiantuntija	23 Poikkeuksellisen vaativa rakennusfysikaalinen suunnittelu	
24	Kalliorakenteiden työnjohtaja	54 Teräsrakennetehtaan työnjohtaja	24 Tavanomainen kosteusvaurion korjaussuunnittelu	
25	Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston (KVV) rakentamisesta vastaava työnjohtaja	55 Teräsrakenteiden asennustyönjohtaja	25 Vaativa kosteusvaurion korjaussuunnittelu	
26	Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston (KVV) suunnittelija	56 Teräsrakenteiden suunnittelija	26 Poikkeuksellisen vaativa kosteusvaurion korjaussuunnittelu	
27	Kosteudenhallintakoordinaattori	57 Työmaainsinööri	27 Vastaava työnjohtaja	
28	Kosteusvaurion korjaussuunnittelija	58 Työpäällikkö	28 Erityisalan työnjohtaja	
29	Kosteusvaurion korjaustyönjohtaja	59 Valmisbetonityönjohtaja		
30	Kosteusvaurion kuntotutkija	60 Vastaava työnjohtaja		
		61 Viherrakennuttaja (RAP)		
		62 Yleinen rakennuttaja (RAP ja RAPS)		

Rakennustuotepöytäkirjässä on myös mennyt sekaisin, koskeeko kaikkea rakentamista tai rakentamisluvan varaista rakentamista. Lisäksi tulee tältä osin rakennusvalvonnan 164 § toimia molemmissa luvan varaisissa ja ei luvan varaisissa hankkeissa osapuolena.

Yhteenvetona voidaan todeta, kun vielä kertaa pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelman mukaisia maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen päätavoitteita, joita ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen sekä rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen, niin rakentamislain keinot eivät tällä hetkellä mielestäni täytä hallitusohjelman tavoitteita sekavuudessaan.

Yhden luukun periaate on hieno periaate ja siihen voidaan päästä, kun ohjelmistot kehittyvät ja hintataso pysyy kohtuullisena kunnille niitä hankkia. Suomi on pieni maa ja näitä ohjelmistotoimittajia on vähän ja heillä on näin aika helposti ”määrävä” rooli markkinoilla miten asiat etenevät ja millä kustannuksilla. Hallitusohjelman tavoitteet ovat suurimmissä määrin kaavoitukseen ja yhdyskuntakehitykseen liittyviä, joten rakentamislain vieminen tällaisenaan ja keskeneräisenä ei täytä tavoitteita.

Ehdottaisin, että palataan maankäyttö- ja rakennuslain uudistukseen ja tutkitaan lain uudistusta niin, että se säilyy toimivana kokonaisuutena, hyödyllisenä valtiolle, kunnille ja kiinteistön omistajilla ja prosessi säilyy perustuslain mukaisena.

Paraisilla 21.4.2022

Sanna Simonen

johtava rakennustarkastaja