

Asia: VN/34558/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

38 §

Vaatimus ilmastaselvityksen laatimisesta ei esityksen mukaan koskisi muun muassa pientaloja tai laajamittaisia korjauksia. Epäselväksi jää koskeeko vähähiilisyysäännöt rakennuksen laajennuksia, jotka saattavat olla kooltaan merkittäviäkin hankkeita.

Selvitysvelvollisuudesta luopuminen mm. pientalojen osalta vähentää rakennusvalvonnan hallinnollista työmäärää.

43 a §

Puhtaan siirtymän sijoittamislupa mahdollistaisi puhtaan siirtymän teollisuushankkeen alueidenkäyttöisten edellytysten tarkastelun ilman asemakaavaa tai yleiskaavaa, jossa on määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Muutoin em. hankkeen edellytyksistä säädetään rakentamislain 44, 45 ja 46 §:ssä. Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan vaikutukset tulisi säännöksen mukaan selvittää vastaavasti kuin kaavan vaikutukset selvitetään alueidenkäyttölain 9 §:n mukaisesti.

Rakentamislain 44 §:ssä edellytetään, että hanke on asemakaavan mukainen, 45 §:ssä, että rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavan tai yleiskaavan määräysten toteuttamisella ja 46 §:ssä, että ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista. Puhtaan sijoittamisluvan ja em. säännösten ja niiden tavoitteiden voidaan katsoa olevan ristiriitaisia ja niiden suhdetta tulisi selkeyttää. Mikäli em. säännösten kaavoitusta koskevat edellytykset eivät täyty, tarvitsee sijoittamislupa poikkeamisluvan em. säännöksistä.

Lupatyypin käyttöala jää esityksen ja perustelujen valossa epäselväksi ottaen huomioon sovellettavaksi tulevat RakL:n 44-46 §:n edellytykset sekä vaadittavat selvitykset. Pykälän soveltamiseen liittyvien mahdollisten epäselvyyksien arvioidaan lisäävän vaikeita tulkintatilanteita kunnissa ja edelleen muutoksenhaun lisääntymistä.

Pykälässä on mainittu, että sijoittamislupaa sovelletaan puhtaan siirtymän teollisuushankkeisiin, ja säännöksessä on tyhjentävä lista hanketyypeistä. Niiden hankkeiden rajaaminen, mitkä kuuluvat ehdotuksen listauksen soveltamisalaan, voi myös aiheuttaa vaikeita tulkintatilanteita kunnissa ja mahdollisen muutoksenhaun yhteydessä.

Muutos vähentäisi myös asukkaiden osallistumismahdollisuuksia ja vaikuttaisi oikeusturvan toteutumiseen.

Mikäli pykälä hyväksytään sellaisenaan, tulee kyseinen lupa rajata rakentamisluvan käsittelyaikatakuun ulkopuolelle selvitysten laatimisen vaatiman ajan vuoksi.

43 b §

Pääsääntönä tulisi olla, että rakentamisluvat myönnetään kiinteistörekisteriin merkityille tonteille, jotta vältetään mahdollisilta riskeiltä, joita kiinteistömuodostuksen toteuttaminen vasta rakennushankkeen toteuttamisen aikaan/jälkeen voisi mahdollisesti aiheuttaa. Rakentamisupien käsittelyn joustavuuden näkökulmasta kunnan harkinnassa oleva mahdollisuus ("voidaan") rakentamisluvan myöntämistä ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista voidaan poikkeustilanteessa pitää kuitenkin kannatettavana.

Rakentamisluvan myöntäminen ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin voisi huonossa tapauksessa johtaa ongelmiin rakentajalle itselleen. Nämä ongelmat johtuisivat rakentamisluvan myöntämisestä rakennuspaikalle, jonka sijaintia ja ulottuvuuksia ei tiedetä riittävällä tarkkuudella. Tämä mahdollisesti johtaisi valituksiin, jotka kuormittaisivat rakennusvalvontoja turhaan.

Mikäli rakentamislupa voitaisiin myöntää ennen tontin lohkomista, tulisikin siten tontin koko, ulottuvuus sekä rakennusoikeus olla tiedossa esimerkiksi kiinteistöinsinöörin hyväksymän suunnitelman/hyväksytyt tonttijaon perusteella, jotta hankkeen suunnittelussa tulee otettua huomioon oikeat lähtötiedot.

Lisäksi huomioidaan, että lakiehdotuksen tekstissä ei ole otettu huomioon lohkomisen lisäksi muita kiinteistötoimituksia ja kiinteistörekisterinpitäjän päätöksiä, joilla tontteja muodostetaan.

Mikäli pykälä hyväksytään lakiin, tulee arvioitavaksi, tuleeko alueidenkäyttölain 81 §:ään tehdä vastaava muutos.

68 a §

Porin rakennusvalvonta pitää tärkeänä, että rakentamisluvat käsitellään sujuvasti ja hakijan kannalta ennakoitavasti.

Tämä pykäläluonnoksen mukaisena toteutuessaan rakentamislupahakemukselle asetettava määräaika tulisi kuitenkin olemaan vahingollinen niin kunnalle kuin rakentajallekin. Säännös saattaisi pahimmillaan johtaa siihen, että viranomaisen kannattaisi hylätä puutteellinen hakemus välttääkseen määräajan ylittämistä johtuvat seuraamukset. Tässä tilanteessa hakija joutuisi aloittamaan hakemusprosessin alusta.

Lupahakemusten käsittelyssä oleva viive johtuu pääsääntöisesti siitä, että lupahakemukset ovat siinä määrin puutteellisia, että ne vaativat täydentämistä ennen päätöksen tekemistä. Rakennusvalvonnoissa käytössä oleva resurssi tulisikin kohdistaa rakentajien ennakoneuvontaan, jotta hakemukset jätettäisiin laadukkaampina sen sijaan, että rakennusvalvontaviranomainen tulisi käyttämään työaikaa määräaikojen laskemiseen sekä mahdollisten hylkäävien päätösten tekemiseen. Tällaisessa tilanteessa asiakkaan neuvominen ja täydennysten pyytämiseen käytettävä resurssi vähenisi.

Porissa esimerkiksi lupahakemusten käsittelyaika siitä lukien, kun tarvittavat tiedot on toimitettu viranomaiselle, on keskimäärin noin kolme viikkoa. Kolmen kuukauden määräaika siten keskimäärin toteutuu. Hankkeet ovat kuitenkin laajuudeltaan moninaisia, ja laajempien hankkeiden käsittely vie enemmän aikaa, eikä kolmen kuukauden määräaika voida pitää kauttaaltaan riittävänä. Muun muassa sellaisten hankkeiden osalta, joissa lainsäädännöstä johtuen tulee pyytää lausunto muilta viranomaisilta ei kolmen kuukauden käsittelyaika ole riittävä. Viranomaisella voi mennä kuukausi tai ylikin lausunnon antamisessa, tämä veisi yli kolmanneksen käsittelyajasta. Myös hakusummien kausittaiset vaihtelut vaikuttavat lupien käsittelyaikaan.

Tulkinnanvaraisia tilanteita lienis myös syntyvän myös sen osalta, milloin rakentamislupahakemus on perustelujen mukaisesti ”täydellinen” ja käsittelyajan laskeminen katsotaan alkavan. Hakemuksen jättämisaika ja siten koko prosessin keston määrittely ja mahdolliset erimielisyydet sen osalta sekä mahdolliset palautusvaatimukset saattaisivat lisätä oikaisuvaatimusten määrää ja siten sitoa jo valmiiksi niukkoja resursseja muuhun kuin itse lupakäsittelyyn.

Lisäksi määräajan käyttöönotto edellyttäisi järjestelmien kehitystä siten, että niistä olisi yksiselitteisesti saatavissa tieto lupahakemuksen erilaisista vaiheista, jotta käsittelyaika on luotettavasti selvitetävissä myös jälkikäteen.

2. Esityksen mukaan Ilmastaselvityksessä tulisi raportoida uuden rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Asetusvalmistelun helpottamista varten kysymme, tulisiko näkemyksesi mukaan vähähiilisyyssarviointi tehdä rakennukselle sekä rakennuspaikalle (rakennuspaikalla tarkoitetaan mm. rakennuksen perustuksia), vaikka hiilijalanjäljen raja-arvot on suunniteltu koskevan vain rakennusta?

Vastaus:

A: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää vain rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki

B: Ilmastaselvityksen tulisi sisältää rakennuksen sekä rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki

-

3. Minkälaisia taloudellisia vaikutuksia arvioit esitetyillä muutoksilla olevan edustamasi tahon kannalta?

-

4. Kommenteja alueidenkäyttölain 57, 188 a ja 197 §:stä

-

5. Kommentteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä

-

6. Kommentteja laista viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympärisövaikutusten arvioinnista annetun lain 7 §:n muuttamisesta

-

Lehti Iiris
Porin kaupunki - /rakennusvalvonta