

Asia: VN/34558/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

Rakennusjärjestyksen suhde rakentamislakiin § 17 ja § 42.1

Pykälä tekstiä 17§ ja 42.1§ ei tarvitse muuttaa mutta perustelumuistiossa esitettyä lain tulkintaa tulisi muuttaa.

Koska monissa suosituissa lomanviettokunnissa ei ole pääkaupunkiseudun tapaan kaavoitettu kaikkia herkkiä ranta-alueita, ovat kunnat suojelleet herkkiä rantoja jo vuosia rakennusjärjestysten määräyksillä, esimerkiksi määräämällä maksimi kattomäärän vapaa-ajan asuinrakennus kiinteistöille sallituille rakennuksille ja rakennelmille.

Esim. Otteita rakennusjärjestyksistä:

LOHJA/

25 § Rakentamisen määrä loma-asuntokiinteistöllä

Samalla rakennuspaikalla saa olla yhteensä enintään 4 rakennusta / rakennelmaa.

SALO / 7.2 Rakentamisen määrä

Vapaa-ajan asuminen

Rakennusten lukumäärä saa olla enintään neljä, yli 6000 m2 rakennuspaikoilla enintään viisi.

TURKU/

13 § RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTAAN RAJOITTUVALLA RAKENNUSPAIKALLA Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitetun asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 k-m² ja loma-asunnon enintään 200 k-m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään kolme sen käyttötarkoitukseen liittyvää yksikerroksista talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu kokonaisala saa olla enintään 150 m².

HÄMEENLINNA/

R6 § Rakentamisen määrä, rakentaminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen ranta-alueella

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen ja enintään puolitoistakerroksisen asunnon, joka saa käyttää enintään 2/3 rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudesta. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 3 yksikerroksista asumista palvelevaa talousrakennusta, jotka käyttävät enintään 30 % rakennusoikeuden määrästä.

Kunnat ovat näillä määräyksillä suojelleet ranta-alueita, joilla rakentamien on jo niin tiheää, ettei niiden asema-/rantakaavoituksella saavuteta enää mitään lisäetua eikä uusia rakennuspaikkoja.

Kattolukumäärä ei kiellä hankkeeseen ryhtyvää / rakennuspaikan haltijaa rakentamasta vapautettua rakennelmaa rakennusoikeuden puitteissa, vaan ohjaa hankkeeseen ryhtyvää / rakennuspaikan omistajaa miettimään minkä kaltainen rakentaminen on järkevää annetuilla reunaehdoilla.

Eli kattojen lukumäärästä määrääminen rakennusjärjestyksessä tulevaisuudessa ei kavenna hankkeeseen ryhtyvän oikeuksia nykytilanteeseen verrattuna mitenkään.

Ei ole kenenkään etu, että vapaa-ajan rakennuspaikoista varsinkin herkillä ranta-alueilla, muodostuu rantamaisemaa täyttäviä vajakyliä.

Jos lainsäätäjä on sitä mieltä, että rakennusten määrää voidaan rajoittaa rakennuspaikoilla ainoastaan kaavoituksella, tulee kuntien kaavoitus tarpeet ja kaavoituskulut moninkertaistumaan, vaikka sama asia voitaisiin hoitaa rakennusjärjestyksessä olevalla määräyksellä ilman lisäkuluja, kuten tähänkin asti.

Lisäksi kaavoitettavat ranta-alueet mahdollisesti laitettaisiin rakentamiskieltoon kaavojen valmistelun ajaksi, jolloin kaikenlainen rakentaminen ko. alueilla estyisi vuosiksi.

Rakentamisluvan määräaika 68§

Lain kohtaa :

"Rakennusvalvontaviranomaisen on ratkaistava rakentamislupahakemus kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vastaanotettu rakennusvalvonnassa. "

Tulisi muuttaa seuraavasti:

"Rakennusvalvontaviranomaisen on ratkaistava rakentamislupahakemus kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus ja päätöksentekoa varten vaadittavat riittävät liitteet on vastaanotettu rakennusvalvonnassa. "

Perusteluasiakirjassa todetaan:

"Rakennusvalvonta voi pyytää täydentämään toimitettuja asiakirjoja vain erikseen perustellusta syystä."

"Rakennussuunnittelijan ja pääsuunnittelijan rakentamislupahakemusasiakirjoissa esittämä tulkinta rakentamismääräyksistä ja hyvästä rakennustavasta on lähtökohtaisesti oikea"

"Rakennusvalvontaviranomaiselle säädettäisiin kolmen kuukauden määräaika ratkaista rakentamislupahakemus siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vastaanotettu rakennusvalvonnassa." s. 14

"Aika alkaisi kulua siitä, kun hakemus liitteineen olisi toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle ja päättyisi lupapäätöksen antamiseen." s.47

"Rakentamislain 61 §:n mukaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä rakennuskohteesta ja sen laajuudesta riippuen lainkohdan mukaiset liitteet. Vaadittavien rakennuskohdekohtaisten liitteiden määrä on varsin vakiintunut. Määräaika alkaisi kulua, kun kaikki pakolliset liitteet on toimitettu rakennusvalvontaan. Epäselvissä tilanteissa hakijan on syytä todeta, milloin tarvittavat liitteet on toimitettu ja määräajan laskenta alkaa. Samoin

rakennusvalvonnan on joutuisasti ilmoitettava, mikäli jokin välttämätön liite puuttuu. " s 47

Tästä voi huomata, ettei lainvalmistelijoilla ole mitään käsitystä mitä kentällä lupavalmistelussa joudutaan hakijoilta "täydennyksinä" pyytämään.

Rakennusvalvonnat eivät pyydä asiakkailta täydennyksiä ja liiteitä kuin lakiin perustuvilla perusteilla.

Mutta kertarakentajien suunnitelmien taso pääkaupunkiseudun ulkopuolella on surkea.

Myös ns. paperiolla pätevien suunnittelijoidenkin jäljiltä suunnitelmat ovat pääasiallisesti erittäin puutteellisia.

Mutta koska lainsäätäjän mielipide perustelutekstin mukaan on :

"Rakennusvalvonta valvoo määräysten noudattamista vain pistokoemaisesti. Rakennuslupapäätös ei sellaisenaan merkitse oikeutta poiketa kaavamääräyksistä tai rakentamisen normeista vaan poikkeamisista on aina tehtävä erillinen hakijan esittämä perusteltu päätös. Vastuu suunnitelmien normien

ja hyvän rakennustavan mukaisuudesta on yksiselitteisesti hakijalla ja suunnittelijoilla. "

niin mihin tarvitsemme enää rakennustarkastajia ja rakennusvalvontavirastoja?

Tästä voi huomata, ettei lainvalmistelijoilla ole mitään käsitystä mitä kentällä lupavalmistelussa joudutaan hakijoilta "täydennyksinä" pyytämään.

Hakemukset ovat myös ns. pätevien suunnittelijoidenkin jäljiltä pääasiallisesti erittäin puutteellisia.

Pahimmillaan esimerkiksi asemapiirroksena saattaa olla 1:20000 kartta, johon on piirretty epämääräinen neliö. Ja hakemus on lisäksi sähköisessä palvelussa vielä osoitettu naapurikiinteistölle kuin minne oikeasti oli aikomus rakentaa.

Esitetty rakentamisluvan määräajan tulisi perustelumuistion mukaan kattaa kaikki annettavat lausunnot. Erityisesti mainitaan kaupungin sisäiset lausunnot ja pelastuslaitoksen lausunnot.

Lakiesityksen valmistelija ei ole ottanut huomioon, ettei Pelastustoimi ole enää kuntien omaa toimintaa vaan Sote-lainsäädännön alaista toimintaa.

Lisäksi arvokkailla vanhoilla alueilla usein tarvitaan Museoviranomaisen lausuntoja lupavaiheessa.

Kuinka kunnan viranomainen voisi hoputtaa tai kiristää muita kunnan oman toiminnan ulkopuolisia viranomaisia ja lausuntotahoja kiirehtimään lausuntojaan.

Lupakäsittelyn viivästyminen kuitenkin sanktiot yksin kantaa kunta. Saako kunta lähettää laskun lausunnon viivästyisestä esimerkiksi Pelastustoimelle tai Museoviranomaiselle?

"Suurin merkitys rakennusalan toimijoille ja omistajille on, että lupahakemuksen käsittelyaika lyhenee ja käsittely muuttuu ennustettavammaksi." Ja samaan aikaan lupien valitusaikaa pidennetään 16 päivällä kolmeenkymmeneen (30) päivään.

"Lupakäsittelyyn käytettävän ajan liiketoiminnallinen riski pienenee. "

Paremmiin suunniteltu hanke ja hyvissä ajoin tarkistettut rakentamisen reunaehdot ovat parempi taak riskien pienentämiseksi.

Pidetyn tilaston mukaan Lohjan kaupungin rakennuslupien käsittelyajat olivat seuraavat :

VUONNA 2023

luvan jättämisestä päätöksentekoon 152 päivää,
kun lupa valmis päätöksentekoa varten 12 päivää

VUONNA 2022

luvan jättämisestä päätöksentekoon 92 päivää,
kun lupa valmis päätöksentekoa varten 11 päivää

VUONNA 2021

luvan jättämisestä päätöksentekoon 96 päivää,
kun lupa valmis päätöksentekoa varten 11 päivää

VUONNA 2020

luvan jättämisestä päätöksentekoon 124 päivää,
kun lupa valmis päätöksentekoa varten 13 päivää

VUONNA 2019

luvan jättämisestä päätöksentekoon 72 päivää,
kun lupa valmis päätöksentekoa varten 8 päivää

VUONNA 2018

luvan jättämisestä päätöksentekoon 83 päivää,

kun lupa valmis päätöksentekoa varten 14 päivää

Tästä tilastosta voidaan huomata, ettei itse päätöksen teko vie juurikaan aikaa, vaan asiakkaiden hakemusten taso on suoraan verrannollinen pääsuunnittelijan kykyyn hoitaa lainmukaiset tehtävänsä.

Nyt voimaan tuleva Rakentamislaki päästää tavanomaisten hankkeiden suunnittelijoiksi (asuinpientalot) pienemmän kokemuksen omaavia henkilöitä, joka tulee aiheuttamaan lupahakemusten liitteenä olevien suunnitelmien tason huonontumista ja niistä johtuvia täydennyspyyntöjä.

2. Esityksen mukaan Ilmastaselvityksessä tulisi raportoida uuden rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Asetusvalmistelun helpottamista varten kysymme, tulisiko näkemyksesi mukaan vähähiilisyysarviointi 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?

Kaavoituksen työmäärä kasvaa ja resursseja tarvitaan lisää kaavoitukseen, koska rakennusjärjestyksellä ei voi ohjata rakentamisen katto lukumäärää enää ranta-alueilla.

Rakennusvalvonnat siirtyvät jälkiseurantaan, jolloin väriin paikkoihin, väärin rakennettujen vapautettujen rakennelmien poistaminen / korjaaminen yms. tulee työllistämään koko rakennusvalvonnan henkilökunnan tulevaisuudessa.

Eikä se ole hankkeeseen ryhtyneenkään etu, että rakennuksia siirretetään / puratetaan tai määrätään vahvistettaviksi jälkikäteen.

Hallinto-oikeudet tulevat ruuhkaantumaan valituksista samoin poliisi ja käräjäoikeudet.

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

-

5. Kommenteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä

Jos osa kunnista vapauttaa esim. jätevesijärjestelmien rakentamisen ja korjaamisen luvanvaraisuudesta, niin kansalaisten tasapuolinen kohtelu ei toteudu eri puolilla Suomea.

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

-

Nina Majuri