

Asia: VN/34558/2023

## Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

### Lausunnonantajan lausunto

#### 1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

Rakentamislain korjaussarjan tavoitteet ovat kokonaisuudessaan kannatettavia, mutta esityksen mukaiset toimenpiteet eivät ole linjassa näiden tavoitteiden kanssa. Korjaussarjan toimenpiteet ennemminkin heikentävät esitettyjen tavoitteiden toteuttamista. Ainoa toteutuva tavoite on todennäköisesti byrokratian väheneminen, mutta millä kustannuksilla?

#### 61 § Rakentamislupahakemus

Jos rakentamislupahakemuksen liitteeksi riittää vähimmillään pääpiirustukset ja todistus hallintaoikeudesta, se on ristiriidassa muun lainsäädännön kanssa. Esimerkiksi energiaselvitys voitaisiin jatkossa vaatia ainoastaan perustellusta syystä. Erillisten perusteltujen syiden esittäminen ja eri lakeihin viittaamiset rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä lisäävät turhaan hallinnollista taakkaa.

Tarvittavien liitteiden vähentäminen tulee lisäämään lupaehtojen määrää rakentamislupapäätöksissä, jolloin myös hankkeen aloittaminen viivästyy.

On myös huomioitava se, että rakennusvalvonnat eivät aiheettomasti pyydä lisäselvityksiä vaan ne ovat luvan käsittelyn taikka yhdenmukaisuuden takia välttämättömiä.

Kielteisten päätösten määrä lisääntyy, jos tämän lisäksi voimaan astuu rakentamisluvan käsittelyaika.

#### Pykäläkohtaiset perustelut:

”Usein kaavat ja normit ovat sisällöltään ja sanamuodoltaan väljiä ja antavat mahdollisuuden useisiin tulkintoihin. Tällöin rakennuslupakäsittelyssä on hyväksyttävä hakijan esittämä ratkaisu, ellei se ole selkeästi säännöksen vastainen.”

Onko tällä kirjauksella haluttu kyseenalaistaa rakennusvalvontojen kykyä tulkita kaavamääräyksiä ja olemassa olevaa lainsäädäntöä, vai onko tarkoituksena pelkästään vähentää rakennusvalvonnan harkintavaltaa hankkeissa? Onko hankkeen pääsuunnittelija aina täysin perillä alueen muusta rakennuskannasta ja aiemmista toteutustavoista? Tämänkaltaiset kirjaukset lakiesityksen perustelumuihistiassa, jotka oletettavasti myös saatetaan hyväksyttävän lain perustelumuihistioon sellaisenaan, heikentävät kaavoituksen merkitystä kaikessa rakentamisessa sekä vähentää rakennusvalvonnan mahdollisuutta puuttua edes osittain kaavan vastaisiin suunnitelmiin. Lähtökohtaisesti on kannatettavaa, että linjauksia ja tulkintoja yhdenmukaistetaan valtakunnallisesti, mutta se ei toteudu sillä, että tulkintavastuu siirretään viranomaistasolta hankkeen suunnittelijoille.

Esimerkiksi laajalti hyväksytyjen Topten käytänteiden käyttöarvo heikentyy tämänkaltaisilla kirjauksilla. On tärkeä huomioida, että näitä ohjekortteja on laadittu laajan asiantuntijatyöryhmän voimin ja niissä on hyödynnetty muita viranomaistahoja. Topten ohjekortit ovat tarkoitettu selkeyttämään rakennushankkeita ja luvan hakijan kannalta niillä on ennemminkin selventävä vaikutus verrattuna siihen, että tulkintaa tehtäisiin pelkästään lakipykälien puitteissa.

Määräysten ja kaavojen tulkintavastuun siirtäminen hankkeeseen ryhtyvän puolelle ei myöskään mahdollista tasapuolisen kohtelun toteutumista. Pahimmillaan samassa korttelissa olisi aivan eri ratkaisut, kun pääsuunnittelijana on eri henkilö. Kyllä kaavamääräysten ja lain tulkinta täytyy ensikädessä olla viranomaisen ratkaistavissa. Täytyy pystyä löytämään muita keinoja, joilla yhtenäistetään ja selkeytetään käytänteitä.

Mahdollinen määräystenvastaisuus todetaan käyttöönotto- tai loppukatselmuksen yhteydessä. Yksittäisen viranhaltijan rooli tulkitsijana rajatapausten hyväksymisien tai hylkäämisien osalta korostuu merkittävästi. Tästä aiheutuu oikaisuvaatimusten takia lisätyötä toimielimille sekä toteuttajalle lisäkustannuksia asian korjaamisesta.

#### 68 a § Rakentamisluvan käsittelyaika

Ehdottoman käsittelyajan määrittämisellä on mittavat vaikutukset rakennusvalvontojen työtaakkaan. Hallinnollinen taakka lisääntyy merkittävästi, koska käytetyn työajan seuranta vaatii lisäresursseja, eikä tällä aikataululla pystytä sellaista järjestämään. Kun korvausvaatimus voidaan jättää kuukauden kuluessa loppukatselmuksesta, tulee tarkat käsittelyajat ja selvitykset kirjata uusiin järjestelmiin, jotta ne ovat hyödynnettävissä mahdollisen korvausvaatimuksen saapuessa. Viranhaltijat vaihtuvat ja kirjaustavat muuttuvat jo viidessä vuodessa, joten koko rakennusvalvonnan työtaakka kasvaa.

Kaikki tämä aiheuttaa kustannusten nousua, jotka viimekädessä siirtyvät lupien hakijoiden kustannettavaksi.

Mahdollisesti myös kielteisten rakentamislupapäätösten määrä kasvaa, mikäli hankkeeseen ei ole liitetty rakentamisluvan myöntämisen edellyttämiä tietoja ja aikataulupaine lähestyy. Kielteiset päätökset edelleen ruuhkauttavat toimielimiä ja eri oikeusasteita pitkällä aikavälillä.

Aikataulupaineen takia myös rakentamislupapäätösten lupaehtojen määrä tulee kasvamaan ja mahdollinen lupakäsittelyssä säästetty aika siirtyy selvitettäväksi ennen hankkeen aloittamista, yleensä aloituskokoukseen.

Rakentamisluvan käsittelypaine vähentää myös jouston mahdollisuutta. Mahdolliset vähäiset poikkeamiset jätetään käsittelemättä ja edellytetään poikkeamisluvan hakemista.

Korjaussarjan selvitysten mukaan 3 kuukauden käsittelyaikatakuu pitää sisällään kaikki lausunnot, jota päätöksentekijä hankkii oman päätöksentekonsa tueksi (mm. pelastuslaitos, ELY- keskus). Onko todella tarpeen määrittää korvausvastuu kunnalle muiden viranomaisten lausuntojen viivästyisestä? Esimerkiksi ELY- keskus on ilmoittanut, ettei enää vastaanota lausuntopyyntöjä lupapisteen kautta, vaan ne on toimitettava erilliseen järjestelmään. Tämä jo yksistään pidentää aikatauluja ja syö rakennusvalvonnan resursseja itse lupakäsittelyltä. Mikäli kaikkien tarpeellisten viranomaisten osallistaminen halutaan pitää nykyisellä tasollaan, ei lausuntoihin käytettyä aikaa tule laskea rakentamisluvan käsittelyaikaan kuuluvaksi.

Mikäli rakentamisluvan käsittelyaika kirjataan lakimuutokseen edes osittain tässä muodossaan, ehdotamme, että lakiin kirjataan ennakkoneuvottelovelvollisuus, joka pidetään ennen rakentamisluvan jättämistä. Ennakkoneuvottelussa selvitetään mm. hankkeen kaavanmukaisuus sekä tarvittavien asiakirjojen toimittaminen. Tällä selkeytetään molempien osapuolien kuvaa hankkeen aikana, joka yksistään jouduttaa prosessin nopeutumista. Lisäksi tässä muodossaan kirjattu laki määrittää saman käsittelyajan esim. 35 m2 piharakennukselle ja suurelle sairaalarakennukselle. Ehdotamme, että käsittelyaika suuremmissa kohteissa olisi 6 kk, jotta tarvittavat selvitykset ja lausunnot saadaan käsiteltyä.

#### 69 § Erytysuunnitelmien toimittaminen

” Rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä määrätä rakentamisluvassa, aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakentamishankkeen laadun tai laajuuden vuoksi välttämättömät erityisuunnitelmat. ”

Tämä muutos on ristiriidassa olemassa olevan rakentamislain 31 § kanssa. Pykälän mukaan rakennus tulee suunnitella niin, että rakenteet ovat lujia ja vakaita. Eikö tämän lopputuloksena ole rakennesuunnitelma? Miksi rakennusvalvonnan on perusteltava tämäkin vaatimus, vaikka toisessa pykälässä suunnitelmien laatiminen on jo edellytetty? Hallinnollinen taakka lisääntyy ja hankkeet viivästyvät.

Pykäläkohtaiset perustelut:

” Rakennusvalvonnan tehtävänä ei ole valvoa määräysten noudattamista kuin pistokoemaisesti ”

Kenen tehtävänä on valvoa? Näkemykseni mukaan harvassa pientalokohteessa pääsuunnittelija harvoin edes käy työmaalla.

Toteutuuko tässä ajatuksessa Hallintolain 6 § mukainen tasapuolinen kohtelu ja kuinka se varmistetaan?

**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?**

Kustannusten muodostumista on etukäteen erittäin vaikea arvioida. Tällä hetkellä rakennuslupavaiheessa tehty välttämätön selvitystyö siirtyy lupaehdoksi ja toteutusvaiheessa toteutettavaksi, joka omalta osaltaan viivästyttää hanketta sen eri vaiheissa. Kustannusvaikutuksia tulee olemaan varsinkin rakentamisluvan käsittelyaikaan liittyen.

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

Ei kommentoitavaa, lähinnä teknisiä muutoksia kyseessä

**5. Kommenteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä**

Tämän pykälän muutokset ovat selkeyttäviä.

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

Ei kommentoitavaa

Laihola Antti

Kuusamon kaupunki - Antti Laihola/Kuusamon rakennusvalvonta