

Asia: VN/34558/2023

## Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

### Lausunnonantajan lausunto

#### 1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

Lapuan kaupungin ympäristölautakunta näkee, että esitetyt muutostavoitteet sujuvoittaa sääntelyä ja purkaa normeja siten, että rakentamiseen liittyvä hallinnollinen taakka ja byrokratia vähenevät.

Rakentamislain 42 §:n 2 momentin mukaisissa tilanteissa kunta voi rakennusjärjestyksellään ratkaista, millainen rakentaminen ei vaadi lupaa. Rakennusjärjestyksellä voidaan määrätä luvanvaraiseksi esimerkiksi laiturin, aallonmurtajan tai aidan rakentaminen; rakennuksen julkisivun tai katon ulkoverityksen muuttaminen; ilmalämpöpumpun, aurinkokeräimen tai aurinkopaneelin sijoittaminen; julkisivuun asennettavan kilven, markiisin tai parvekelasituksen asentaminen; huoneistojen jakaminen tai yhdistäminen; asuntovaunun tai -laivan paikallaan pitäminen, tai uuden hiihtohissin sijoittaminen jo urheiluun tai vastaavaan alueidenkäytön suunnittelussa osoitetulle alueelle.

Ympäristölautakunta katsoo, että rakennusjärjestyksellä luvanvaraiseksi säätäminen, nyt lueteltujen tilanteiden osalta, vie tilannetta takaisin maankäyttö- ja rakentamislain suuntaan. Laituri ja aallonmurtaja, eivät ole yleisen edun kannalta rakennusvalvonnan valvottavia, vaan kuuluvat vesilain piiriin ja ympäristönsuojeluviranomaisten valvottavaksi. Näin ollen olisi selkeää, ettei niiden luvan vaatimista mahdollistettaisi rakennusjärjestyksellä. Aidan rakentaminen on myös naapurien sovittavissa oleva toimenpide, jota ohjaa laki etäistä naapurussuhteista. Aidan rakentaminen tien tai kadun varteen voidaan sopia tienpitäjän kanssa. Luvanvaraista aidan rakentamisen tulisi olla silloin, jos ajaututaan riitatapaukseen tai aidan rakentamisesta ei päästä sopuun. Rakennusvalvonnan mahdollisuus tarvittaessa määrätä edelleen aidan rakentamisesta, olisi siis edelleen tarpeellinen. Rakennuksen julkisivun ja katon värin muuttaminen on myös pieni toimenpide, josta naapurien mielipide on merkityksellisempi. Tässäkin naapurien kuuleminen, ja mahdollisiin haittatapauksiin puuttaminen, ovat oleellisempia, kuin kaikkien rakennuksen julkisivun ja katon värin muuttamista koskevien hankkeiden kontrolloiminen vain tasavertaisuuden johdosta. Ilmalämpöpumpun, aurinkokeräimen tai aurinkopaneelien osalta on kyseessä enemmän sähkölaite, ja niiden asennus kuuluu sähkölaiteturvallisuuden puolelle, joka on selkeästi rajattu rakentamislain ulkopuolelle.

Hankkeet, joista mahdollisesti voi aiheutua terveyshaittoja, tulisi kuulua terveystarkastajien valvonnan piiriin. Maisemallisesti ja julkisivullisesti voi olla vaikutusta joidenkin hankkeiden osalta, kuten kilvellä, markiisilla tai parvekelasituksella, mutta usein merkityksellistä vaikutukset ovat vain isoissa kohteissa. Näiden osalta nähdään, että rakennusjärjestyksellä tai rakennusvalvonnasta annettavalla ohjeistuksella, on oleellisempi vaikutus kuin niiden siirtäminen rakennusjärjestyksellä ratkaistavaksi. Näiden lupakäsittelyn tarve nähdään syntyvän korkeintaan isoissa kohteissa yleisen edun näkökulmasta. Huoneistojen jakamisen tai yhdistämisen luvanvaraisuus nähdään tarpeelliseksi rakennusrekisterin ylläpitämisessä sekä paloturvallisuuden vuoksi. Asuntovaunujen ja -laivojen osalta tulee ristiriitaa vapautettujen toimenpiteiden osalta. Asuntovaunu sijoitettuna muuhun kuin varastointiin, on asumista ja rakentamislain mukaisesti jo nyt uuden rakentamislain mukaan laukaisee lupatarpeen. Rakennusjärjestyksellä mahdollisuutta vaatia rakentamislupaa asuntovaunuille ja -laivoille ei nähdä hyväksi. Selkeän ja yhtenäisen rakennusvalvontojen toimintamallin kannalta ei sitä tulisi laittaa rakennusjärjestyksellä kuntien ratkaistavaksi. Lisäksi näiden osalta turvallisuusasiat kuuluvat rekisteröinnin kautta lähes aina liikenne- ja viestintäministeriölle. Hiihtohissien sijoittaminen jo toiminnassa varatulle alueelle, on lähes aina jo ratkaistu kaavalla, joten näiden osalta rakentamisluvan vaatimiselle ei nähdä tarvetta. Hissi on myös laite, jota valvoo TUKES, eikä rakentamislupa tuo käsittelyyn lisäarvoa. Nähdään, että hissien asentamiseen voidaan perustellusti puuttua poikkeusluvan ja ohjeistuksen kautta, mikäli tarvetta. Perustellusta syystä poikkeusluvan vaatiminen rakentamisluvan sijaan, on joustavampi toimintamalli, ja usein se pitäisi käsitellä myös ennen rakentamislupaa.

Käsittelylle säädettävä kolmen kuukauden määräaika. Rakennusvalvonnan yleiset toimintaperiaatteet saadaan näin siirtymään yleisen edun kannalta tarpeellisiin hankkeisiin, ja myös resurssit on helppo kohdentaa ja perustella. Määräajan osalta tulee kuitenkin huomioida, että vahingonkorvausvaatimuksien riitatilanteiden takia, vastuun ja velvoitteiden osalta, hakijan velvollisuus toimittaa riittävät materiaalit asian käsittelemiseksi, tulisi olla selkeästi rajattu.

Rakentamislaisissa on esitetty, että rakentamislupa olisi mahdollista myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Rakennusluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön, ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Tämä nähdään hyväksi asiaksi ja rakennusvalvonnan toimintaa sujuvoittavaksi muutokseksi. Yhteistyön kautta kaava-asioiden käsittely joustavoittaa ja poistaa poikkeuslupakäsittelyn tarvetta.

Päävastuullisen toteuttajan vastuuta täsmennetään. Rakentamishankkeessa voisi olla kerrallaan vain yksi päävastuullinen toteuttaja. Päävastuullisen toteuttajan tehtävä olisi erityisesti koordinoitivastuuta, eikä päävastuullinen toteuttaja vastaisi alihankkijoidensa suorituksesta. Päävastuullisen toteuttajan vastuun poistaminen alihankkijoiden työn suorittamisen osalta, poistaa selkeän vastuun. Muutos heikentää ja luo epäselvän tilanteen kokonaisvastuun osalta. Päävastuullisen velvollisuus ei enää toteutuisi, ja tilanne olisi sama kuin pääsuunnittelijan vastuun osalta nykyisessä maankäyttö- ja rakentamislaisissa. Vastuun selkeyttämiseen maankäyttö- ja rakentamislakimuutoksen alussa on nähty tarvetta, joten muutosehdotusta ei pidetä hyvänä tavoitteen kannalta.

Purkamisluvan edellytyksiä koskevaan pykälään tehdään tulkintoja selkeyttäviä muutoksia, ja valitusoikeuksiin esitetään muutoksia, jotka sujuvoittaisivat kaavoitus-, lupa- ja valitusprosesseja. Edellytyksiä selvennettäisiin ja kunnan omistaman, asemakaavalla suojellun rakennuksen, purkamista helpotettaisiin tilanteissa, joissa rakennus on niin huonossa kunnossa, ettei sitä voida enää käyttää. Museoviranomaisten valitusoikeutta rajattaisiin valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin kohteisiin, mutta valitusoikeus säilyisi edelleen laajempana, kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa. Rakentamislain valitusoikeuksien laajentamisesta luovuttaisiin. ELY-keskuksen valitusoikeus palautettaisiin maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi. Museoviranomaisen valitusoikeudesta luovuttaisiin. Samoin sellaisten rekisteröityjen yhteisöjen, joiden toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen, valitusoikeudesta luovuttaisiin.

Ympäristölautakunta näkee hyvänä, että valitusoikeutta selkeytetään ja ne palautettaisiin nykyisen mukaiseksi. Purkamisluvan myöntämisedellytyksien siirtäminen valtuustolle tietyin edellytyksin, nopeuttaa ja sujuvoittaa suojeltujen rakennusten purkamiskäsittelyä ja vähentää kaavoituksen työmäärää. Edellytyksien tulee kuitenkin olla selkeät, että kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset edelleen tunnustetaan ja tunnustetaan.

Rakennusten vähähiilisyttä ja elinkaariominaisuuksia säänteleviin pykäliin valmistellaan muutoksia, joiden tarkoituksena on keventää hallinnollista taakkaa sekä kunnista että rakentajilta. Vaatimus ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen toimittamisesta poistuisi pientaloilta sekä korjauksista. Ilmastaselvityksen poistaminen laajamittaisesti korjattavilta rakennuksilta ei ole hyvä asia. Muutos on ristiriidassa hallituksen päästövähennystavoitteiden ja hiilineutraalisuustavoitteiden kanssa. Korjaushankkeissa rakennusten energiatehokkuus paranee pääsääntöisesti aina, mutta vaihtoehtoja ei tarkastella elinkaaren tai hiilineutraaliustavoitteiden näkökulmasta. Ilmastaselvityksen poistaminen yleisesti laajamittaisesti remontoitavilta rakennuksilta tulisi muuttaa siten, että se koskee pientaloja. Suurempien rakennusten laajamittaisessa remontoinnissa ilmastaselvitys nähdään tarpeelliseksi ja hyväksi työkaluksi tarkastella eri ratkaisujen vaikutusta laajemmin.

Uutena ehdotuksena lakiin tuodaan puhtaan siirtymän sijoittamislupa, joka sujuvoittaisi puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden rakentamista. Muutos nähdään positiivisena puhtaan siirtymän ja lain tavoitteiden mukaisena muutoksena, joka tukee myös kestävä kehityksen tavoitteita.

Tapahtuma-alan tilaisuuksien järjestämistä helpotetaan täsmentämällä lakiin, ettei rakentamisen luvanvaraisuus koske tapahtumarakenteita. Muutos on hyvä tarkennus ja selkeyttää sekä vähentää rakennusvalvonnan työtä.

**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**

B

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

Viranomaistoiminnalle käsittelyajalla voi olla vaikutuksia korvausvelvoitteen kautta. Valitusluvan muutokset nähdään pienentävän taloudellisia vaikutuksia käsittelyaikojen lyhentyessä ja työajan säästönä. Rakennusvalvonnan osalta, rakentamisluvan kevennykset voivat siirtää lupakäsittelyä osin poikkeuslupiin, mutta rakentamislupien korjausluvan vähenemisen vuoksi kokonaisuudessa lupakäsittely tulee pieneneään.

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

Lapuan kaupungin ympäristölautakunnalla ei ole kommentoitavaa muutoksiin, jotka koskevat lähinnä teknisiä korjauksia.

### **5. Kommentteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä**

Ympäristönsuojelulain 156 b §:n 1 momenttia ehdotetaan muutettavan uuden rakennuslain (751/2023) vuoksi. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin edelleen siitä, millä perusteella muualla kuin 156 a §:ssä tarkoitetulla alueella olevan, 156 a §:ssä tarkoitetun jätevesien käsittelyjärjestelmän korjaus- ja muutostyössä tulee noudatettavaksi perustason puhdistusvaatimus (154 b §).

Ympäristönsuojelulain 156 b §:ään tehtäisiin tarkistus uuden rakentamislain vuoksi. Tällaisia remontteja ovat mm. vesikäymälän rakentaminen tai vesi- ja viemärilaitteistoja koskeva luvanvarainen korjaus- ja muutostyö, jossa järjestelmä uusitaan tai kokonaisuudessaan korjataan, sekä rakennuksen rakentamiseen verrattavissa oleva rakennuslupaa edellyttävä korjaus- ja muutostyö. Näiden määrittelyssä on kunnan rakennusvalvontaviranomaisella ja ympäristönsuojeluviranomaisella merkittävä asema.

Luvan tarpeen määrittely kiinteistön teknisten järjestelmien uudistamis- tai kokonaiskorjauksen yhteyteen, sekä uutena myös sen osan uusiminen, laukaisee lupatarpeen. Tämä nähdään hyväksi tarkennukseksi. Näin velvoitetta ei voi siirtää, vaan puhdistustaso saadaan lain vaatimalle tasolle, eikä kiinteistön omistaja turhaan investoi vaatimustason alittavaan laitteistoon. Rakentamisluvan käsittelyyn tämä tuo selkeyttä, eikä merkittävästi kuormita lupakäsittelyä. Toimenpiteelle luvan edellyttäminen rakennusjärjestyksellä nähdään tarpeelliseksi töiden ohjaamisen ja kontrolloimisen kannalta.

Ehdotetaan, että kiinteistökohtainen uusi vesikäymälällä varustettu rakennus ja asunto, toimisto, liikerakennus, laitos, maatalouden tuotantolaitos tai muu elinkeinotoiminnasta peräisin olevan talousjäteveden käsittelyjärjestelmä JA vanhan jätevesijärjestelmän korjaaminen tai uusiminen tulee/jää rakentamislakiin luvanvaraiseksi rakennusvalvontaviranomaiselle ympäristönsuojelulain 156 a, b ja c §:ien mukaisesti. Näin varmistetaan kiinteistökohtaisten jätevesijärjestelmien riittävä ympäristönsuojelun taso ennakkovalvontana maanlaajuisesti, eikä asia jäisi kuntakohtaisesti

päätettäväksi, otetaanko rakennusjärjestykseen luvanvaraiseksi vai ei. Samalla vähennettäisiin jälkivalvontatarvetta ja toteutettaisiin yhdenvertaisuutta (maanlaajuisesti) niiden kohdalla, jotka jo laittaneet järjestelmänsä kuntoon. Vesikäymälään rajattu, tai muuten esimerkiksi saunarakennuksen pois sulkeva rajaus, nähdään tarpeelliseksi, koska lain muutos esityksen mukaisesti ei luvanvaraisuudesta vapautettuja saa nostaa luvanvaraiseksi.

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

Lapuan kaupungin ympäristölautakunnalle ei ole kommentoitavaa tähän.

Vuori Tuula

Lapuan kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen - Lapuan kaupungin ympäristölautakunta