



KOKOUSTIEDOT

Aika 26.2.2024 klo 18:00

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone, kaupungintalo

KÄSITELTÄVÄT ASIAT

62 § Keravan kaupungin lausunto ympäristöministeriölle hallituksen esityksestä (VN34558/2023) rakentamislain muuttamisesta	1
- Keravan kaupungin lausunto ympäristöministeriölle hallituksen esityksestä	5



§ 62 Keravan kaupungin lausunto ympäristöministeriölle hallituksen esityksestä (VN34558/2023) rakentamislain muuttamisesta

KER/434/11.01.00.05/2024

Kaupunginhallitus 26.2.2024 § 62

Viime hallituskaudella hyväksytyyn rakentamislakiin tehdään Petteri Orpon hallituksen ohjelman mukaisia muutoksia. Hallitusohjelmassa linjataan, että vuonna 2023 säädettyä rakentamislakia korjataan niin, että hallinnollinen taakka kevenee, byrokratia vähenee, valitusoikeus selkeytyy ja päävastuullisen toteuttajan vastuu täsmentyy. Rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025, ja tavoitteena on saada muutokset voimaan samaan aikaan uuden lain kanssa.

Tavoitteet

Rakentamisluvan yhteydessä vaadittavien tietojen laajuutta rajataan, ja rakentamisluvan käsittelylle säädettäisiin kolmen kuukauden määräaika. Helsingissä, Turussa ja Vantaalla käytössä olleen rakennuslupakäsittelyä nopeuttaneen kokeilulain käytäntöjä esitetään pysyviksi ja laajennettavaksi koko maahan.

Päävastuullisen toteuttajan vastuuta täsmennetään. Purkamisluvan edellytyksiä koskevaan pykälään tehdään tulkintoja selkeyttäviä muutoksia, ja valitusoikeuksiin esitetään muutoksia, jotka sujuvoittaisivat kaavoitus-, lupa- ja valitusprosesseja.

Rakennusten vähähiilisyttä ja elinkaariominaisuuksia säänteleviin pykäliin valmistellaan muutoksia, joiden tarkoituksena on keventää hallinnollista taakkaa kunnissa ja rakentajilta. Vaatimus ilmastaselvityksen ja materiaaliselosteen toimittamisesta poistuisi pientaloilta ja korjauksista.

Uutena ehdotuksena lakiin tuodaan puhtaan siirtymän sijoittamislupa, joka sujuvoittaisi puhtaan siirtymän teollisuushankkeiden rakentamista. Tapahtumalan tilaisuuksien järjestämistä helpotetaan täsmentämällä lakiin, ettei rakentamisen luvanvaraisuus koske tapahtumarakenteita.

Lausunnon antaminen

Ympäristöministeriö pyytää antamaan lausunnot viimeistään tiistaina 5.3.2024.

Keravan kaupungin lausunto on liitteenä. Lausunnon ovat valmistelleet



yhteistyössä Keravan kaupungin rakennusvalvonta ja kaupunginjohtajan esikunnan toimiala.

Valmistelijat

yleissuunnittelupäällikkö Emmi Kolis
johtava rakennustarkastaja Timo Vatanen

Toimivallan peruste

Hallintosäännön 13 §:n 55. kohdan mukaan kaupunginhallitus antaa lausuntoja koko kaupungin kannalta merkittävistä asioista.

Liitteet

Keravan kaupungin lausunto ympäristöministeriölle hallituksen esityksestä

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää antaa ympäristöministeriölle liitteen mukaisen lausunnon hallituksen esityksestä (VN34558/2023) rakentamislain muuttamisesta.

Käsittely

Käsittelyn aikana esittelijä muutti esitystä ja lausunnon alkuun lisättiin seuraava:

Lakiehdotuksen 38 § Rakennuksen vähähiilisyys ja 39 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Keravan kaupunki näkee, että uusia omakotitaloja ei tule jättää vähähiilisyys- ja elinkaariominaisuuksien tarkastelun ulkopuolelle.

Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen raportointi on lakiehdotuksessa jätettyjen pois, vaikka se on rakennusten osalta tärkeää tietoa ja ohjaa rakentamista tehokkaasti kohti ilmastomuutoksen ehkäisemiseksi tarvittavia toimenpiteitä.

Kompromissina tulee säätää, että raportointi on tehtävä, mutta raja-arvoja ei tarvitse noudattaa. Raportointi tuo tärkeää tietoa ja mahdollistaa myös myöhemmän harkinnan raja-arvojen käyttöönotosta.

Elinkaariominaisuuksien osalta on Keravan kaupungin näkemyksen mukaan tarpeetonta poistaa materiaaliselosteen laatimisvelvoite 38 §:n mukaisesti ilmastoselvityksestä vapautetuille omakotitaloille. Materiaaliselosteen laadinta säädetyllä tavalla on vähäinen asia omakotitalojen osalta, koska yli 90% suunnitelmista laaditaan jo nyt tietomalleina, jotka tuottavat tarvittavan tiedon lähes automaattisesti.

Materiaaliselosteen toimittaminen edistää vahvasti kiertotaloutta, rakennusten tai niiden rakennusosien ja -materiaalien uudelleenkäyttöä ja muuta kierrättämistä.

Kaupunginhallitus hyväksyi lisäyksen, jonka jälkeen kaupunginhallituksen varapuheenjohtaja liro Silvander teki muutosesityksen lisättyyn kohtaa:
Keravan tulee jättää omakotitalot pois raportointivelvoitteesta.



Puheenjohtaja totesi muutosesityksen rauenneen kannattamattomana ja esittelijän kokouksessa muuttaman esityksen tulleen kaupunginhallituksen kannaksi.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa ympäristöministeriölle liitteen mukaisen lausunnon esittelijän kokouksessa muuttamassa muodossa hallituksen esityksestä (VN34558/2023) rakentamislain muuttamisesta.

Kaupunginhallituksen varapuheenjohtaja Iiro Silvander jätti päätökseen eriävän mielipiteen:

Keravan tulee jättää omakotitalot pois raportointivelvoitteesta.

Lisätietoja antaa

kaupunginjohtaja Kirsi Rontu, kirsi.rontu@kerava.fi, p. 09 29491

**Päätöksen
täytäntöönpano**

Ote:
Ympäristöministeriö



MUUTOKSENHAKU

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Pöytäkirja nähtävänä

Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä Keravan kaupungin verkkosivuilla alkaen
29.2.2024

Tiedoksianto asianosaisille:

Ympäristöministeriö

Annettu tiedoksi sähköisesti 29.2.2024

Tiedoksianto muille kuin asianosaisille:

Yleissuunnittelupäällikkö Emmi Kolis

Johtava rakennustarkastaja Timo Vatanen

Keravan kaupungin lausunto ympäristöministeriölle hallituksen esityksestä (VN34558/2023) rakentamislain muuttamisesta

Huomautukset lainkohdittain:

Lakiehdotuksen 38 § Rakennuksen vähähiilisyys ja 39 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet

Keravan kaupunki näkee, että uusia omakotitaloja ei tule jättää vähähiilisyys- ja elinkaariominaisuuksien tarkastelun ulkopuolelle.

Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen raportointi on lakiehdotuksessa jätettyjen pois, vaikka se on rakennusten osalta tärkeää tietoa ja ohjaa rakentamista tehokkaasti kohti ilmastomuutoksen ehkäisemiseksi tarvittavia toimenpiteitä.

Kompromissina tulee säätää, että raportointi on tehtävä, mutta raja-arvoja ei tarvitse noudattaa. Raportointi tuo tärkeää tietoa ja mahdollistaa myös myöhemmän harkinnan raja-arvojen käyttöön otosta.

Elinkaariominaisuuksien osalta on Keravan kaupungin näkemyksen mukaan tarpeetonta poistaa materiaaliselosteen laatimisvelvoite 38 §:n mukaisesti ilmastoselvityksestä vapautetuille omakotitaloille. Materiaaliselosteen laadinta säädetyllä tavalla on vähäinen asia omakotitalojen osalta, koska yli 90% suunnitelmista laaditaan jo nyt tietomalleina, jotka tuottavat tarvittavan tiedon lähes automaattisesti.

Materiaaliselosteen toimittaminen edistää vahvasti kiertotaloutta, rakennusten tai niiden rakennusosien ja -materiaalien uudelleenkäyttöä ja muuta kierrättämistä.

Lakiehdotuksen 42 § Rakentamislupa

Hallituksen esityksessä on 42.1 § kohtaa 4 esitetty muutettavaksi siten, että tilapäinen tapahtumarakenne, jota käyttää yli viisi luonnollista henkilöä, olisi vapautettu rakentamisluvasta.

Tilapäisen rakennuksen määritelmää ei ole uudessa rakentamislaisissa eikä nyt esitettyssä muutoksessa. MRL 132/1999 176 § määrittelee tilapäiseksi rakennukseksi enintään viiden vuoden ajaksi rakennettavan rakennuksen.

Perustelumuistio mainitsee ajaksi ”joidenkin tuntien, tai pisimmillään joidenkin viikkojen ajan”. Enimmäisaika, jos muutos halutaan tehdä, tulisi määritellä selkeästi laissa.

Ylipäätään luvasta vapauttaminen luo huolen henkilöturvallisuuden varmistamisesta ja estää rakennusvalvontaviranomaisen mahdollisuuden mm. säätää kyseisen rakennelman henkilömäärästä. Esiintymislavojen osalta ja rakentamislain säätämisen yhteydessä vahvistettu muotoilu mahdollistaa luvasta vapauttamisen, jos esiintymislavalle ei päästetä yleisöä vaan vain esiintyjä ja muuta henkilökuntaa.

Lakiehdotuksen 43a § Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

Esitetty lisäys 43 §:ään on pääosin perusteltu.

Muutos ei saa kuitenkaan johtaa sijoittamislupien automaattiseen myöntämiseen ja kyseisessä lainkohdassa olisi ehkä syytä selkeästi todeta, että edellytysten tarkastelun yhteydessä on pyydettävä lausunnot vähintään kaavoitusviranomaisilta ja ELY-keskukselta. Toisaalta lakiehdotuksen 4. momentin määräys poistaa 1. momentissa tarkoitetun joustavuuden.

Lakiehdotuksen 43b § Rakennusluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista

Lakipykälän otsikossa ja määräystekstissä on virhe: uudessa laissa käytetään termiä rakentamislupa eikä rakennuslupa.

Lakiuudistus voi johtaa tilanteeseen, jossa aloitetaan rakennushanke määräalalle, jota ei koskaan saada muodostettua tontiksi (alue rakennuskiellossa ja taloon ei voi muuttaa sisään).

Voi olla mahdollista esimerkiksi se, että sitovan tonttijaon mukaisen tontin rekisteröimiseksi tehtävän tontin lohkomisen sivutoimituksena suoritettavassa rajankäynnissä havaitaan aiempaa lainvoimasta rajankäyntiratkaisua koskeva virhe, jonka takia tontin lohkomisen siinä suoritettavine sivutoimituksineen saattaisi kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 102 §:n perusteella jäädä sanotun lain 179 §:n mukaisesti sikseen. Tämä voisi edelleen johtaa siihen, ettei rakentamisluvan kohderekisteriyksiköksi tarkoitettua sitovan tonttijaon mukaista tonttia voitaisi missään vaiheessa rekisteröidä kiinteistönä kiinteistörekisteriin.

Jos tästä 43 b §:n mukaisesta toimintatavasta on tulossa pääsääntö niin vähintäänkin olisi syytä muokata ehdotusta tosielämässä noudatettuun suuntaan siten, että lupa voitaisiin myöntää aikaisintaan sen jälkeen, kun sitova tonttijako tai sen muutos on laadittu.

Rakentamislain 58 § Alueellinen poikkeaminen

Keravan kaupunki haluaa kiinnittää ympäristöministeriön huomion myös korjaussarjasta puuttuvaan säädökseen. Rakentamislain poikkeamispykälään eduskuntakäsittelyssä tehty muutos mahdollistaa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen asumiseen asemakaavasta riippumatta.

Tällä oli ilmeisesti tarkoitus helpottaa keskustojen toimistorakennusten muuttamista sujuvasti asuinkäyttöön, mutta rakentamislain nyt olevassa muodossaan se mahdollistaa myös nykyisillä yritysalueilla ja sekoittuneilla alueilla sijaitsevien rakennusten käyttötarkoituksen muutoksen vaarantaen alueen nykyisten yritysten toimintaedellytyksiä. Asumisen läheisyys voi tiukentaa yritysten ympäristöluvan ehtoja ja joissain tapauksissa estää ympäristöluvan saamisen kokonaan.

On huomattava, että kysymys ei ole vain yksittäisen rakennuksen soveltumisesta asuinkäyttöön, vaan myös sen sijainnista, laajemmasta ympäristöstä, liikennejärjestelyistä ja asumisen kannalta tarpeellisten palveluiden saavutettavuudesta. Yritysalueilla myöskään kulkuväyliä, puistoja ja kevyen liikenteen yhteyksiä ei ole

suunniteltu viihtyisän ja turvallisen asumisen näkökulmasta, vaan yritysten logistikan näkökulmasta.

Poikkeamisen yhteydessä kunta ei voi velvoittaa maanomistajaa osallistumaan yhdyskuntarakentamisen muuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Säännös murentaa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, heikentää elinympäristön laatua ja aiheuttaa ongelmia maapoliittisten välineiden yhdenvertaisessa käytössä. Poikkeamispykälän muotoilu on tarkistettava alueidenkäyttölain yhteydessä siten, että otetaan huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän kehittämisen tarpeet.

Lakiehdotuksen 61 § Rakentamislupahakemus

Esitetyt muutokset lainkohtaan ovat muuten sopivat, mutta toisen momentin johtovirkkeestä tulisi poistaa määritelmä ”perustellusta syystä”. Kyseinen määritelmä voi aiheuttaa tarpeettomia tulkintaerimielisyyksiä hakijan ja viranomaisen välillä.

Lakiehdotuksen 62 § Sijoittamislupahakemus

Lakiehdotuksessa jää epäselväksi, onko muutetussa pykälässä esitetty luettelo selvityksistä kääntäen poissulkeva, eli muita selvityksiä ei saa vaatia. Lakia pitäisi tältä osin tarkentaa.

Lakiehdotuksen 68a § Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

Säädöksessä asetettu määräaika laskettaisiin hakemuksen vireilletulosta eikä säädöksen määräaika ole sidottu vaadittujen liitteiden oikeellisuuteen eikä suunnitelmien toteuttamiskelpoisuuteen.

Lainkohta tulisi liittää selkeästi 61 §:n vaatimukseen ja todeta määräajan alkavan siitä, kun hakija on toimittanut tarpeelliset toteuttamiskelpoiset suunnitelmat sekä muut liitteet todenmukaisina ja täydellisinä.

Esimerkiksi Keravalla on vuonna 2022 ollut lupien keskimääräinen virallinen käsittelyaika ollut 8,0 vrk, vireilletulosta keskimäärin 56 vrk, mediaani 27 vrk, vaihteluväli 0–1187 vrk. Vuonna 2023 lupien keskimääräinen virallinen käsittelyaika ollut 7,1 vrk, vireilletulosta keskimäärin 51 vrk, mediaani 24 vrk, vaihteluväli 1–1060 vrk. Kaikissa vireilletulosta yli mediaanin kestäneissä käsittelyajoissa on ollut kyse hakijan toimenpiteiden viivästyemisestä.

Hakemuksen käsittelyn kannalta tarpeellisten lausuntojen saaminen voi kestää myös rakennusvalvonnasta riippumattomista syistä lähes asetetun enimmäismääräajan. Esimerkiksi aluevastuumuseon lausunnot kestävät keskimäärin kaksi kuukautta ja ELY-keskuksen keskimäärin kolme kuukautta.

Määräajan asettaminen tuottaa hakijoiden kannalta täysin päinvastaisia ongelmia kuin lain tarkoitus on ollut poistaa. Rakennusvalvonnan on pakko joko palauttaa hakemus toistuvasti luonnostilaan tai tehdä hylkäävä päätös määräajan lähestyessä.

Lakiehdotuksen 69 § Erityissuunnitelmien toimittaminen

Vahvistettu lainkohta on parempi kuin nyt ehdotettu muutettu lainkohta. Rakennusvalvontaviranomaisella tulee olla oikeus edellyttää tarpeelliseksi katsomansa erityissuunnitelmat ilman erityisesti ”perusteltua syytä”.

Rakennusvalvontaviranomainen käsittelee ja tekee lupahakemuksia koskevat päätökset sekä täydennyspyynnöt aina perustelluista syistä. Lain esitetty sanamuoto johtaa helposti tapauksiin, joissa hakija vaatii erillistä perustelua ja voi sen kyseenalaistaa, lisäten näin viranomaisen työtä ja hidastaa lupakäsittelyä.

Lakiehdotuksen 95 § Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu

Lausuntopyynnön säädöstekstissä ja säädösten vertailukohdassa on erilainen teksti toteutusvastuusta. Lakitekstissä asia on oikealla tavalla kirjattu, mutta vertailutekstissä asia on ilmaistu toisin.

Vertailutekstin lakiehdotuksen mukaan päävastuullinen toteuttaja ei vastaisi alihankkijan suorituksesta.

Ajatus on huolestuttava, koska tällä hetkellä suurin osa töistä tehdään käyttäen alihankkijoita. Samalla lakiehdotuksessa todetaan, että päävastuullisia toteuttajia voi olla vain yksi kerrallaan. Saattaa syntyä tilanne, jossa työtä tehdään ilman koordinaatiota ja vastuuta.

Perustelumuistion lähtökohta on sinänsä ymmärrettävä, mutta muistiossa tarkoitetaan hankkeeseen ryhtyneen erillishankintoja eikä alihankkijoita. Erillishankintojen vastuukysymykset voidaan ratkaista perustelumuistion mainitsemilla yksityisoikeudellisilla sopimuksilla ilman esitettyä virheellistä lainkohtaa.