

Asia: VN/34558/2023

## Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

### Lausunnonantajan lausunto

#### 1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

Ympäristöministeriö on 10.1.2024 pyytänyt lausuntoa hallituksen esityksestä rakentamislain muuttamisesta. Lausunnon antamisen määräaika on 5.3.2024. Lausuntopyyntö on kohdistettu lausuntopalveluiden kautta jakelussa mainituille tahoille. Lausuntopyyntössä kuitenkin todetaan, että myös tahot, joita ei ole erikseen mainittu jakelussa, voivat toimittaa ministeriölle lausuntonsa. Tuusulan kunta antaa lausunnon virkamieslausuntona Tuusulan rakennusvalvonnan ja kaavoituksen toimesta.

Korjaussarjan tavoitteena on Orpon hallituksen ohjelman mukaisesti korjata säädettyä rakentamislakia niin, että hallinnollinen taakka kevenee, byrokratia vähenee, valitusoikeus selkeytyy sekä päävastuullisen toteuttajan vastuu täsmentyy. Rakennuslupiin määritellään käsittelyaikatakuu.

Tuusulan rakennusvalvonnan ja kaavoituksen näkemyksestä tämä tavoite ei esitetyillä muutoksilla ja aikataululla toteudu. Osa esitetyistä muutoksista ovat mahdottomia toteuttaa suunnitellun aikataulun puitteissa (voimaan samanaikaisesti jo hyväksytyn rakentamislain kanssa) ja harkittavaksi muutenkin jää olisiko koko rakentamislain voimaantuloa syytä lykätä, jotta kaikki vaikutukset voidaan arvioida, myös alueidenkäyttölain muutosten vaikutukset. Rakentamislain voimaantulon lykkäämistä voidaan perustella myös sillä, että asetusten laatiminen on pahasti kesken, eikä niiden laatiminen voi edetä ennen kuin tämän korjaussarjan sisältö on vahvistunut.

Esitetyt muutosehdotukset ja niiden arvoidut vaikutukset:

#### Rakennuksen vähähiilisyys (38 §)

- Ilmastaselvityksen laatimisvelvollisuuden sitominen rakennuksiin, joille on esitetty hiilijalanjälkilaskennan raja-arvo, pidetään hyvänä. Näin ollen esim. pientalojen osalta vaatimus ilmastaselvitysvastuuta ei enää ole. Esityksestä ei kuitenkaan käy ilmi, miten

kaupunkipientaloihin suhtaudutaan. Tarkoitetaanko perusteluosassa mainittua ketjutalon osana oleva rakennus -määritelmällä nimenomaan kaupunkipientalot? Tämä tarkennus on syytä tehdä, sillä esim. esteettömyysmääräyksissäkin kaupunkipientalot ovat erikseen luokiteltu. Ilman tarkennusta tulkinta saattaa vaihdella eri valvontojen välillä. Rakennustyyppien määritelmien olisi syytä olla samalaisia eri määräyksissä.

- Laajamittaiset korjaukset ja laajentamiset sekä isot varastorakennukset (esim. logistiikka) on jätetty pois ilmastaselvityksen laatimisvelvollisuudesta. Tätä pidetään hiukan ihmeellisenä linjauksena. Perusteluissa tätä ratkaisua ei ole avattu.

#### Rakennuksen elinkaariominaisuudet (39 §)

- Materiaaliselosteen rajaaminen hankkeisiin, jotka edellyttävät ilmastaselvitystä on hyvä.

#### Rakentamislupa (42.1 §)

- Yleisörakennelman luvanvaraisuuden tarkentaminen on hyvä. Sen sijaan tarvitaan tarkennusta mitä tarkoitetaan tilapäisellä. Perusteluissa mainitaan muutama tunti, pisimmillään muutama viikko. Jos tarkoitus on pystyttää ravintolateltilta kesäkaudeksi eli noin 3 kk, tulisi rakentamislupa siis hakea. Joka kesä erikseen, vai onko tällaisessa tilanteessa tarkoitus sitten soveltaa väliaikaisen rakennuksen lupamenettelyä.

- Lupakynnys on todella epämääräisesti kirjattu. Esimerkiksi suojelukohteet, joiden tontille tai rakennukseen sijoitettaisiin mainos tai pieni varastorakennus, eivät RakL 42.1 §:n mukaan edellyttäisi lupaa, mikäli mainos on alle 2 m<sup>2</sup> ja varasto alle 30 m<sup>2</sup> tai 120 m<sup>3</sup>. Lupa voitaisiin rakentamislain perustelumistion mukaan edellyttää, mikäli toimenpide kohdistuisi suojeltuun rakennusosaan. Mikäli esimerkiksi mainos olisi erillinen, ei suojellun rakennuksen julkisivuun sijoitettu, ei lupaa tarvitsisi hakea alle 2 m<sup>2</sup> kokoisen mainoksen sijoittamiseksi. Molemmat tapaukset olisivat todennäköisesti ristiriidassa suojeluarvojen ja kaupunkikuvaan soveltuvuuden osalta. Huomattavaa on, että kunnilla ei ole lähtökohtaisesti resursseja uusia asemakaavoja tällaisissa tilanteissa, eikä kunta voisi määrätä lisärakentamisesta rakennusjärjestyksessä tällaisissa kohteissa.

- Huomiona vielä, että RakL 42 §:n kohdassa perustelumistiossa mainitaan viranomaisvalvonta yleisen edun kannalta. Tämä yleinen etu jää tässä kohtaa hiukan hämärän peittoon. Perusteluissa korjaus ja muutostöissä yleisellä edulla on mainittu tarkoitettavan yhteiskunnalle välittömiä tai välillistä rahallisia vaikutuksia (esim. kosteusvaurioiden korjaaminen). Yleisen edun laajuutta tulisi hiukan enemmän perusteluissa avata, jotta tulkinta olisi koko Suomen maassa linjassa.

#### Rakentamisen suhde rakennusjärjestykseen (17 §)

Rakentamislain määräykset ja niistä annetut perustelut aiheuttavat kunnille kaavojen päivitystarpeita, jotta rakentamisen määrää voitaisiin jotenkin hallita. Perusteluosan kirjaus ei selvennä sitä voiko kunta rakennusjärjestyksellä rajoittaa rakentamisen määrää vai onko ainoa mahdollisuus kirjata esimerkiksi rakennuspaikan maksimirakentamisen määrä kaavoihin. Perusteluosan tulkintaohjaus ja ympäristöministeriön edustajan erilaisissa tilaisuuksissa antama

ohjaus on antanut hiukan ristiriitaisen viestin tämän mahdollisuudesta. Haaste on siis asemakaava-alueiden ulkopuolella.

- Esitetty tarkennus on sinällään hyvä, mutta ei poista tulkintamahdollisuutta RakL 42.2 §:n mukaisissa hankkeissa.

- Jos perusteluja on tulkittava siten, ettei rakennusjärjestyksellä voida rajoittaa rakentamisen maksimimäärää kiinteistöllä, johtaa tämä kunnissa eri alueilla eriarvoiseen asemaan. Kunnilla ei ole kaavoitusresursseja kaavojen uusimiseen, jotta yleiskaavoihin saataisiin määräyksiin maksimirakentamisen määrät. Tämä voi myös johtaa hallitsemattomaan rakentamisen määrään pienillä kiinteistöillä, jotka sijoittuvat sellaisille kaava-alueille, joissa määräystä ei ole.

- Tuusulassa on yli kymmenen osayleiskaavaa, joista osa on oikeusvaikutuksettomia. Osassa osayleiskaavoissa on rakentamisen osalta määritelty rakentamisen maksimimäärä, joka ohjaa alueen rakentamista ja sen määrää. Näiden osalta rakentamislaki ei tuo haasteita.

- Uudemmissa lainvoimaisissa osayleiskaavoissa ja koko kuntaa koskevassa (ei vielä lainvoimainen) Tuusulan yleiskaavassa ei ole annettu rakentamisen määrälle maksimimäärää, joten näiden uusimpien kaavojen osalta rakentamislain määräysten perustella tulisi nämä tuoreimmat yleiskaavat uusia. Tuusulan yleiskaavoitus on arvioinut, että näiden puutteellisten kaavojen uusiminen veisi vähintään 5-10 vuotta, mikäli kunnalla olisi riittävät resurssit. Yleiskaavojen uusiminen on poliittisesti haastavaa ja valitusriski näissä on suuri, jolloin voimaantulo viivästyy. Kaavojen uudistaminen avaa myös paljon muita selvittelytarpeita. Jos rakentamisen määrää vain lähdetäisiin tutkimaan, tulisi se toteuttaa esim. vaihekaavana. Tällöinkin työmäärä on ja resurssitarve on merkittävä ja valitusriski suuri.

#### Puhtaan siirtymän sijoittamislupa (43 a §)

- Sijoittamisluvan edellytysten tarkastelu noudattaisi selvitysten osalta asemakaavan laatimista. Tämä ilmeisemmin tarkoittaisi myös kuulemisen osalta laajaa kuulemistä, jotta vaikutuksia voidaan arvioida. On huolestuttavaa, että hankkeet, jotka voivat olla todella isoja ja niiden vaikutukset laajoja, voitaisiin ratkaista vain sijoittamisen edellytysten tutkimisella. Mikä on enää kaavoituksen merkitys, jos näin merkittäviä laitoksia voisi toteuttaa ilman yhteensovittavaa kaavaa? Onko mielekästä rikkoa alueidenkäytön suunnittelun logiikkaa tuomalla uusi menettely, joka prosessimielessä ja aikataulullisesti vastaa kaavaprosessia (kuulemiset, lausuntokäytännöt, selvitykset, suunnittelu, vaikutustenarviointi, päätöksenteko sekä muutoksenhaku)? Pientaloasuminen edellyttää kaavoitusta, mutta tällaisen mahdollisesti isonkin hankkeen osalta voitaisiin sijoittamisen edellytykset tutkia ilman kaavaa. Hankkeet voivat vaikuttaa naapurialueen mahdolliseen rakentamiseen, joten miten tämä huomioidaan.

- Tämän uuden määräyksen oalta olisi syytä ottaa aikalisä ja tutkia vaikutukset tarkemmin.

#### Rakentamisluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista (43 b §)

- Tämä hyvä lisäys ja nopeuttaa luvan käsittelyä.

- Huomiona, että perusteluissa mainittu rakennuslupa, pitäisi olla rakentamislupa

#### Purkamisluvan edellytykset (56 §)

- Toimivallan määrittäminen kunnan rakennusvalvonnalle ei aukea. Toimivalta voidaan joka tapauksessa määritellä hallintosäännössä.

- Toimivalta kunnanvaltuustolla asemakaavassa suojellun, kunnan omistaman, rakennuksen purkamisessa. Johtaako hallitsemattomaan purkamiseen? Johtaako kirjaus kiinteistökeinotteluun eli kunta ostaa huonokuntoisia suojeltuja kiinteistöjä ja antaa niille purkuluvan. Kuka valmistelee nämä asiat valtuustolle päätettäväksi? Mikäli määräys halutaan säilyttää, tulee sitä selkiyttää siten, että kunnan omistajuuden tulee olla pitkäaikaista.

- Kunnan rakennukset asetetaan määräyksellä eri asemassa kuin muiden omistajien rakennukset. Miksi? Laki rakennusperinnön suojelemisesta § 8, Suojelun edellytyksissä ei ole tunnistettu, että omistajuus olisi arvioinnin kriteeri. Sitä vastoin monesti kunnan rakennuksilla voi olla erityisesti historiallista todistusvoimaa (koulut, kunnantalot), voita ei tuskin muilla kuin kunnilla on. Kunnanvaltuuston myöntämään lupaan on kunnalla valitusoikeus, tuskin kunta omasta luvasta kuitenkaan valittaa.

#### Rakentamislupahakemus (61 §)

- Tarkennus 1 momentin kohdan 2 osalta hyvä.

- Rakentamislupahakemukseen liitettävän aineiston määrää ehdotetaan supistettavan merkittävästi ja vain perustelluista syistä voi edellyttää selvityksiä ja liitteitä. Tämä yhdessä rakentamisluvan käsittelyaika kirjauksen kanssa johtavat todennäköisesti siihen, että lupapäätökseen asetetaan ehtoja, jotka tulevat viivästyttämään rakentamisen aloittamista. Painopiste näin ollen siirtyy luvan käsittelystä aloituskokoukseen ja voi johtaa aloituksen viivästymiseen.

- Lupahakemuksen liitteeksi ei voida edellyttää muuta kuin pääpiirustukset. Pääpiirustusten sisällöstä määrätään asetuksella. Tässä asetuksessa ei ole edellytetty asemapiirroksessa esim. hulevesien hallintaa. Jos nämä tiedot tulee jälkikäteen, voi olla ettei tarvittavat viivytykset ja/tai imeytykset mahdukaan tontille. Rakentamislupaan voi edellyttää vain hankkeen laajuus huomioiden olennaiset selvitykset ja suunnitelmat. Johtaa siihen, että näiden osalta määritellään lupapäätökseen ehdot, jotka tulee täyttää ennen rakennustöiden aloittamista. Rakentamisen aloittaminen viivästyy.

- Perusteluissa mainitaan seuraavaa: Muu koneluettava muoto on esimerkiksi määrämuotoinen luettelo rakennuksen rakennussuunnitelman sisältämistä keskeisistä tiedoista. Muista luvanvaraisista rakennuskohteista kuin rakennuksista ei välttämättä laadita rakennuksille ominaisia suunnitelmia. Tällöin olisi riittävää, että lupaviranomainen saisi kulloinkin tarkoituksenmukaisella tavalla laaditun selvityksen kohteesta ja sen vaikutuksista ympäröivään alueeseen. Selvitys voi olla laadittu tietomallina tai muulla havainnollisella tavalla. Kirjaus johtaa siihen, että esimerkiksi katoksista ei tarvitsisi liittää mitään piirustuksia, ainoastaan jonkinlainen selvitys olisi riittävä. Kyse voi olla kuitenkin satojen neliöiden katoksesta.

## Sijoittamislupahakemus (62 §)

- Esitetty tarkennus on hyvä.

Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä (68 a §)

Pykälän voimaantuloa on tarpeen lykätä, jotta vaikutusten arviointi voidaan tehdä riittävällä laajuudella. Myöskin asetuksenantovaltuutus on syytä kirjata pykälään, jotta määräystä voidaan tarkentaa.

Kommentteina nykyiseen edotukseen ja perusteluja esitetulle voimaantulon lykkäykselle:

- Määräajan tulee olla todellista hallinnollista käsittelyaikaa (ajan juoksu tulee keskeyttää, kun on pyydetty lisäselvityksiä tai tarkennuksia suunnitelmiin), jolloin hakijan toimet tai piittaamattomuus eivät kuluta annettua määräaikaa. Tämä ei käy ilmi perusteluista. Perusteluissa todetaan, että rakennusvalvonta omistaa prosessin, mutta todellisuudessa hankkeeseen ryhtyvän toimiin ei rakennusvalvonta pysty puuttumaan kuin tekemällä kielteisen ratkaisun hakemuksesta. Mikäli hakemus ei täytä vaatimuksia, on perustelujen mukaan näyttö tästä rakennusvalvonnalla. Kielteisten päätösten odotetaan kasvavan ja näistä tehtävien oikaisuvaatimusten käsittelyjen määrä todennäköisesti kasvaa.

- Annettu määräaika kattaa myös lausunnot. Käytäntö on osoittanut, että joidenkin lausunnonantajien lausuntoja odotellaan jopa kuukausia. RakL 64 §:ssä on tosin määritelty viranomaislausunnoille kuukauden määräaika, mutta tämä on jo kolmannes asetetusta 3 kk käsittelyajasta. Määräaika johtaa toimintaa, jolloin tarpeellisia lausuntoja ei odoteta annetun määräajan jälkeen, vaan ratkaisu lupahakemuksesta tehdään vajain tiedoin.

- Perusteluissa todetaan, että määräaika lähtee juoksemaan, kun hankkeen laajuus huomioiden, on tarpeelliset liitteet hakemukseen liitetty. Pykälässä tai sen perusteluissa tulisi korostaa myös hakemukseen liitettävien pääpiirustusten sisältöä. Näiden tulisi täyttää ympäristöministeriön asetuksen vaatimukset. Perusteluissa mainitaan, että pääsuunnittelija ja rakennussuunnittelija vastaavat suunnitelmien ja pääpiirustusten määräysten mukaisuudesta. Rakentamisluvan käsittelyssä keskeistä on huolehtia rakennuksen kaavanmukaisuudesta ja rakentamislain 5 §:ssä tarkoitettua rakentamisen ohjauksen lähtökohtien toteutumisesta. Todellisuudessa monessa kohteessa suunnitelmat ja liitteet eivät ole sitä, mitä niiden tulisi olla. Esimerkiksi tavanomaisen omakotitalon saa vastaisuudessa suunnitella juuri koulusta valmistunut suunnittelija. Tämä kokematon suunnittelija saa määritellä, mikä taso riittää suunnitelmiin ja miten hän kaavaa tulkitsee. Kunnassa ei pystytä enää mitenkään estämään ”huonoa suunnittelua” ja valvomaan hyvän kaupunkikuvan toteutumista.

- Rakentamislupa sisältää myös sijoittamisen edellytysten tutkimisen. Asemakaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvien hankkeiden osalta usein sijoittamisen edellytysten tutkiminen edellyttää lausuntoja, jotka lasketaan mukaan käsittelyaikaan. Kolme kuukautta ei tällöin todennäköisesti riitä

käsittelyyn, vaikka kunnan sisäiset toimintaprosessit olisi hiottu. Johtaako päätöksiin, joissa tarvittavat taustat on jäänyt tutkimatta, jotta määräajoissa pysytään.

- Riskinä on, että määräaikavaatimus johtaa pienempien ja MRL:n aikana vireille tulleiden lupahakemusten käsittelyn tahattomaan käsittelyajan venymiseen, jotta kunnalle ei tulisi korvausvaatimuksia isompien ja RakL:n aikana vireilletulleiden hakemusten käsittelylle asetetun määräajan ylittämisestä. Käsittelyaikatakuuseen tulisi määritellä vähintäänkin liukuma, jotta vuoden 2025 alussa vireille jätetyt hakemukset eivät ohita käsittelyssä vuoden 2024 puolella vireille jätettyjä hakemuksia.

- Määräaikaan on pienissä kunnissa mahdotonta päästä, jossa henkilöstöresurssit pienet. Loma-ajat sekä mahdolliset rekrytointiajat tekevät määräajan noudattamisen mahdottomaksi.

- Määräaikamääräyksellä voi olla kunnan sisäisten prosessien osalta kehittämisvaikutus esimerkiksi toimivallan delegoinnin osalta, mutta tämä taitaa olla ainoa positiivinen asia esitetyn osalta. Perusteluissa mainittu mahdollinen rakennusvalvontojen yhteistyö on myös mahdollista, mutta toteutuisi todennäköisesti vain erityisosaamisen osalta.

- Kyseisellä pykälällä ei saavuteta hallitusohjelman tavoitetta hallinnollisen taakan kevenemisestä, vaan hallinnollinen taakka vain kasvaa rakennusvalvontojen osalta. Rakennusvalvonnoilla ei ole järjestelmiä, joissa seurata määräaikaa ”täydellisen” hakemuksen vastaanotettuaan. Miten pystytään aukottomasti todistamaan lupakäsittelyn käytetty aika? Tämä tarkoittaa siten erillistä määräaikaseurantaa.

#### Erityissuunnitelmien toimittaminen (69 §)

- Muutos erityissuunnitelmien toimittamisesta vastaamaan MRL:n määräystä on hyvä.

#### Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu (95 §)

- Miten vastuut päävastuullisen toteuttajan ja vastaavien työnjohtajien osalta jakautuvat? Perusteluissa mainitaan, että päävastuullisen toteuttajan tehtävänä on varmistaa, että rakentamislupaa edellyttävän hankkeen rakentaminen tapahtuu suunnitelmien, säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakentamistavan mukaisesti. Nämähän ovat jo työnjohtajan vastuita.

- Lausunnolla olevassa aineistossa on kyseisen pykälän osalta ristiriita riippuen mitä kohtaa aineistossa 95 §:stä tarkastelee. Rinnakkaisvertailussa todetaan, ettei päävastuullinen toteuttaja vastaa alihankkijoiden suorituksesta, mutta varsinaisessa lakiehdotuksessa (s. 64) teksti on muotoiltu toisin.

- Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa yleisen edun kannalta, että päävastuullinen toteuttaja varmistaa olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisen rakennushankkeessa. Kun rakennusvalvonta toteaa puutteita työmaalla, mihin tahoon on ensisijaisesti oltava yhteydessä? Päävastuulliseen toteuttajaan, vastaavaan työnjohtajaan vai hankkeeseen ryhtyvään?

- RakL 110 § Aloituskokous; ei edellytä päävastuullisen toteuttajan läsnäoloa aloituskokouksessa, mutta RakL 112.2 § Viranomaiskatselmukset; päävastuullisen toteuttajan on yhdessä vastaavan työnjohtajan kanssa oltava läsnä katselmuksella. Eikö olisi tärkeää päävastuullisen toteuttajan osallistua myös aloituskokoukseen, koska siellä todetaan ja merkitään pöytäkirjaan päävastuullista toteuttajaa koskevat velvoitteet.

Valitusoikeudet (179 §, 181 §, 182 §, 183 §)

- Valitusoikeuden rajaaminen naapurikiinteistöihin maisematyöluvuissa lainvoimaisen asema- tai yleiskaavan toteuttamiseksi on hyvä muutos.

Muita huomioita, mitkä toivotaan otettavan huomioon lain valmistelussa:

RakL 46.1 § sijoittamisedellytykset suunnittelutarvealueella

- Momentissa todetaan, ettei sijoittaminen vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista. Tämä johtaa haasteelliseen tilanteeseen tulevaisuudessa mm silloin, jos kunnassa on esim. valtuustokausittain rullaavaa yleiskaava. Tällöin koko kunta on kaavoituskatsauksessa suunnittelualuetta. Esim. Tuusulassa kaavoituskatsaus tehdään seuraavaksi neljäksi vuodeksi, eri hankkeet priorisoiden kiireellisyyssuokkiin. Nyt kaavoituskatsaus on tehty vuosittain, mutta jos Alueidenkäyttölaissa esitetyt hankekaavat tulee käsitellä 3 kk:ssa, kaavoituskatsaus päivittyy tiheämmin, jolloin tilanne voi muuttua jopa sijoittamislupaprosessin aikana. Kaavoituskatsauksessa kaavatoiden aluerajaukset eivät ole välttämättä tarkkarajaisia, mikä tulee asettamaan myös tulkintahaasteita.

RakL 53.3 § muutos ympäristövaliokunnan käsittelyssä

- Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Tämä lisättiin rakentamislakiin ympäristövaliokunnan käsittelyssä, eikä siitä ole lain valmistelun yhteydessä voinut lausua. Lisäys on harkitsematon, eikä sen vaikutuksia ole arvioitu. Kyseinen kirjaus romuttaa asemakaavan merkitystä, sillä tällä saattaa olla olennainen merkitys alueen toteuttamisessa asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen. Esimerkki: Teollisuudelle varattu asemakaava-alue. Olevan teollisuusrakennuksen toimistotilat muutetaan asunnoksi. Myöhemmin asemakaavan mukaisesti alueelle olisi tulossa kaavan mukaista toimintaa, joka edellyttäisi ympäristöluvan. Asunto on häiriintyvä kohde ympäristölupatarkastelussa ja voi vaikuttaa

muuten asemakaavan mukaisen toiminnan mahdollistamiseen alueella, koska sinne on hyväksytty tämän pykälän perusteella asunto. Näin ollen nykyisillä yritysalueilla ja sekoittuneilla alueilla sijaitsevien rakennusten käyttötarkoituksen muutoksen voivat vaarantaa alueen nykyisten tai tulevien kaavan mukaisten yritysten toimintaedellytyksiä. Asumisen läheisyys voi tiukentaa yritysten ympäristöluvan ehtoja ja joissain tapauksissa estää ympäristöluvan saamisen kokonaan.

- Tämän osalta tulee vaikutusten arviointi tehdä ja mahdollisesti poistaa kirjaus rakentamislaita. Tämän suuntainen määräys tulisi olla alueidenkäyttölaissa, koska se liittyy olennaisesti kaavoitukseen.

Vastuut ja rakennusvalvonnan rooli jatkossa

- Lailla ja sen korjaussarjalla on pyritty selkiyttämään rakennushankkeiden vastuita. Nyt kuitenkin kokonaisuus on melko epäselvä. Päävastuullisen toteuttajan vastuu kokonaisuudessa jää hiukan epäselväksi.

- Myös rakennusvalvonnan rooli jää perustelukirjausten perusteella hiukan epäselväksi. Tarkoituksena ei todennäköisesti ole ollut muuttaa rakennusvalvonnan roolia rakentamishankkeissa. Perusteluissa todetaan muun muassa seuraavaa: Hyvän rakennustavan osalta rakennusvalvonnan mahdollisuus puuttua suunnitelmien sisältöön muutoin kuin neuvonnalla ja ohjauksella on vielä rajatumpi. Rakennusvalvonnan tehtävänä ei ole yleisesti valvoa rakentamismääräysten noudattamista. 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. Jos suunnittelijat eivät olekaan noudattaneet määräyksiä ja sattuu jotain, niin ensimmäiseksi kaikki osoittavat syytävän sormensa rakennusvalvontaa, koska lupa on saatu. Kai rakennusvalvonnalla on luvan käsittelyn yhteydessä mahdollisuus vaatia suunnitelmilta asetuksen sisältövaatimukset?

- Toisaalla perusteluissa todetaan myös seuraavaa: 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. Tämä johtaa siihen, että samalla alueella, jossa kaavamääräys ei ole yksiselitteinen, voidaan kaavaa tulkita eri tavoilla. Pitempään rakenteilla olleella alueella on tehty kaavasta tietty tulkinta ja pidetty siitä kiinni kaikkien hankkeeseen ryhtyvien osalta. Lain voimaan tultua tulkinta voisi sitten esitetyn mukaisella kirjauksella muuttua. Tällöin saman alueen lupahakemusten käsittely ei ole yhdenvertaista. Kyllä kaavan tulkinta tällaisessa tapauksessa tulisi olla rakennusvalvonnalla ja kaavoituksella.

(Sama lausunto on myös liitteenä)

**2. Esityksen mukaan Ilmastoselvityksessä 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**

Muu kommentti [Tähän ei ole kantaa]

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

-

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

Alueidenkäyttölain 57 §:n muotoilu vastaa nykyistä MRL:n muotoilua ja on velvoittava. Hyvä näin.

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

Ei kommentoitavaa

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

-

Aho Kati  
Tuusulan kunta, rakennusvalvonta