

Asia: VN/34558/2023

## **Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **1. Kommentteja rakentamislain muutoksista**

Yhdyskuntasuunnittelun seura ry:n lausunto hallituksen esityksestä rakentamislain muuttamisesta 9.1.2024. VN34558/2023.

Yhdyskuntasuunnittelun seuran kommentit rajoittuvat esityksen kohtiin, joissa puututaan purkamislupasäätelyyn. Kysymys on silloin rakentamislain (751/2023) 56 sekä 179 ja 182 §:stä. Lain 56 § koskee purkamisluvan edellytyksiä, 179 § valitusoikeutta rakentamisluvasta ja 182 § valitusoikeutta purkamisluvasta. Nämä liittyvät osaltaan myös alueidenkäytön ohjaukseen. Ns. korjausarjassa esitetyt muutokset näyttävät kohdistuvan vain hallitusohjelman tavoitteisiin rakentamisen ohjauksen keventämisestä. Rakentamislain lausuntokierroksella lausunnonantajat ottivat esille monia muitakin ongelmia, jotka liittyivät epäselvyyksiin rakentamisen ja alueidenkäytön ohjauksen rajapinnassa. Olisi ollut paikallaan tehdä tarpeelliset korjaukset niihinkin, kun rakentamislaki on jo nyt avattu.

#### 56 § Purkamisluvan edellytykset

##### Yleistä

Rakentamislain purkamisluvan edellytyksiä koskeva 56 § muuttui eduskuntakäsittelyssä verrattuna hallituksen esitykseen HE 139/2022 vp. Muutos liittyi 56 §:n 2 momenttiin. Purkamisluvan edellytyksenä olevaa kaavoituksellisen haitattomuuden kieltoa ei muuttuneen momentin mukaan

sovelleta, jos purettava rakennus sijaitsee alueella, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan. Purkamisen edellytyksenä on tällöin, että purkaminen johtaa merkittävään purkumateriaalien uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen.

Eduskunnan ympäristövaliokunnan tarkoituksena oli täsmentää säännöstä suhteessa hallituksen esitykseen. Hallituksen esityksen mukainen säännös ja eduskunnan säätämä muuttunut säännös eivät kuitenkaan edelleenkään ole kaikilta osin täyttäneet selkeyden vaatimusta. Sääntelyn monitulkintaisuus on käynyt ilmi muun muassa lukuisissa uutta rakentamislakia käsitelleissä koulutustilaisuuksissa. Myös nyt lausunnolla olevassa esityksessä todetaan, että rakentamislain mukaisen purkamisluvan edellytykset on koettu vaikeiksi tulkita (s. 10).

Ehdotettu uusi säännös purkamisluvan edellytyksistä ei rajoitu sääntelyn selkeyttämiseen. Pykälä on muuttunut lähes kauttaaltaan. Muutokset eivät rajoitu epäselvyyttä aiheuttaneeseen 2 momenttiin, vaan ulottuvat koko pykälään.

Hallituksen tarkoituksena on helpottaa purkamista. Helpotukset kohdistuisivat myös suojeltuun rakennuskantaan. Nykytilan arvioinnissa asiaa havainnollistetaan, kuinka ”lainsäädäntö mahdollistaa tilanteen, jossa kunnan omistama koulurakennus voi olla suojeltu, mutta niin huonossa kunnossa, että sen käyttäminen on jouduttu kieltämään” (s. 10).

Purkamisluvan toimivalta

Esityksen mukaan toimivallan osalta palattaisiin osin maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen sääntelyyn, jossa purkamisluvasta päättää aina rakennusvalvontaviranomainen (MRL 130 §). Muutoksen perusteluna mainitaan ”selvyys”. Kuitenkin tilanteissa, joissa on kysymys luvan myöntämisestä asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen, toimivalta kuuluisi kunnanvaltuustolle.

Purkamisluvan edellytykset liittyvät olennaisesti alueidenkäytön ohjaukseen. Asia ilmenee myös 56 §:n esitetystä uudesta 2 momentista. Sekä kaava-alueella että kaavoittamattomalla alueella on edellytyksenä arvioida purkamisen sallittavuutta suhteessa voimassa olevaan kaavoitukseen tai tulevaan kaavoitukseen. Edellytysharkinnassa tulee myös ottaa huomioon, onko kaava vanhentunut. Toimivaltaisen lupaviranomaisen tulee toisin sanoen aina arvioida purkamisen sallittavuutta alueidenkäytön ohjauksen kannalta.

Alueidenkäytön ohjaus on kunnan ja kuntalaisten itsehallinnon perustuslaissa turvattua

ydinsisältöä. Osa siitä on kunnalle kuuluva oikeus itse määritellä toimivalta, kun on kysymyksessä alueidenkäytön ohjaukseen kuuluvat ja niitä toteuttavat viranomaisprosessit ja päätökset, lain asettamissa rajoissa. Kun lainsäätävä puuttuu alueidenkäytön ohjauskokonaisuuteen, tulee sen tapahtua kunnallista itsehallintoa kunnioittaen.

Vetoamalla ”selvyyteen” purkamisen lupatoimivallan kohdalla on haettava ja keinotekoista. Kunta voi omassa hallintosäännössään rakentamislain nykyisen 56 §:n pohjalta itse ratkaista, mille viranomaistaholle purkamisen lupatoimivalta osoitetaan. Jos toimivalta osoitetaan esimerkiksi rakennusvalvontaviranomaiselle, joutuu rakennusvalvonta joka tapauksessa pyytämään kaavoituksesta vastaavalta kunnan viranhaltijalta tai toimielimeltä vähintään kannanoton.

#### Purkamisluvan edellytykset

Purkumateriaalin uudelleenkäytön tai kierrätyksen perusteella sallittava, muun kuin suojellun rakennuksen purkaminen laajenisi esityksessä verrattuna aiempaan. Toisaalta on todettava, että pelkästään sijainnin perusteella tapahtuva purkaminen rajautuisi pois niissä kunnissa, joita ei ole pidettävä niin sanotusti taloudellisesti taantuvina.

Rakennuksen sijaintiin liittyvä edellytys on esityksessä laajentunut koskemaan kuntaa, kun muutettavaksi esitettyssä alkuperäisessä 56 §:ssä sijaintiedellytys on rajattu alueeseen, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan. Toisin sanoen, vaikka kunnan jollakin osa-alueella em. rakennusten arvonmenetystä ei olisi tapahtunut mutta kunta on niin sanotusti taantuva, tulisi sijaintia koskeva oikeusohje sovellettavaksi. Taloudellisesti taantuvissa kunnissa, joiden lukumäärä on tällä hetkellä kunnista enemmistönä, kriteeri olisi siis aina käytettävissä.

Toiseksi, materiaalin uudelleenkäytön tai kierrätyksen kautta sallittava, muun kuin suojellun rakennuksen purkaminen olisi esityksen mukaan aina sovellettavissa kaikissa kunnissa, jos rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta. Sama koskisi tilanteita, joissa rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot. Laajennus on todella merkittävä. Säännös on sijoitettu 56 §:n 3 momenttiin ja se koskee sanamuotonsa mukaan kaikkia muita rakennuksia paitsi jo suojeltuja. Tunnettua on, että suojeluprosessit, tapahtuivat ne sitten kaavoituksen tai rakennusperintölain kautta, ovat aikaa vieviä. Ainoat nopeat keinot estää ei suojellun rakennuksen purkaminen momentin tarkoittamissa tilanteissa olisi kunnan asettama rakennuskielto tai rakennusperintölain kautta määrättävä vaarantamiskielto.

Lakiesityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan purkumateriaalin uudelleenkäytön tai kierrättämisen edellytyksen täyttymiseen riittäisi pienikin määrä (s. 43). Käyttötarkoituksen osoittamisen kriteerejä ei ole perusteluissa avattu. Purkamislupaa hakeva voi aina väittää, ettei purettavaksi haluttavalle kohteelle löydy käyttötarkoitusta. Rakennuksen kunnon ja korjausmahdollisuuksien osalta perusteluissa viitataan rakennuksen huonokuntoisuuteen ja siihen, ettei korjaaminen olisi enää kustannustehokasta. Kustannuksiin on helppo vedota purkamislupaa haettaessa ja väittää, että korjaaminen tulisi liian kalliiksi. Kysymys on kuitenkin myös siitä, minkätasoisia korjauksia esitetään.

Kokonaan uutta sääntelyä on esityksessä annettu mahdollisuus myöntää purkamislupa asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen. Poikkeuksena olisivat kuitenkin rakennukset, joilla on valtakunnallista merkitystä. Toimivaltaa käyttäisi edellä esitetyn mukaisesti näissä tilanteissa kunnanvaltuusto. Edellytyksiä olisi viisi, joiden kaikkien tulisi täytyä.

Koko säännös on käsittämätön, mutta samalla toteuttaa johdonmukaisesti hallituksen tavoitetta lupien sujuvoittamisesta. Merkillisin on edellytys, jonka mukaan tällä perusteella purettavan rakennuksen tulisi olla kunnan omistuksessa. Rakentamista koskevan lainsäädännön eräs johtavia periaatteita on vuosikymmenten ajan ollut, ettei kunta kiinteistön ja rakennuksen omistajana ole missään erityisasemassa muihin omistajatahoihin verrattuna. Nyt tämä periaate esitetään sivuutettavaksi. Lakiesityksen yleisperusteluissa suorastaan mainitaan esimerkkinä tilanne, jossa kunnan omistama koulurakennus voi olla suojeltu, mutta niin huonossa kunnossa, että sen käyttäminen on jouduttu kieltämään (s. 10). Eryisperusteluissa esimerkkinä mainitaan RKY merkinnällä varustettu, käyttökiellossa oleva koulu tai päiväkot (s. 43). Tähän perusteluun voi todeta, ettei RKY-merkintä vielä tarkoita, että rakennus on asemakaavalla suojeltu. Säännös avaisi toteutuessaan mahdollisuuksia sille, että purettavaksi haluttava ja suojeltu kohde luovutettaisiin nimellistä korvausta vastaan tai muun oikeustoimen turvin kunnalle, jotta kunnan omistusta koskeva edellytys täytyisi.

#### 182 § Valitusoikeus purkamisluvasta

Kuten edellä 56 §:n kohdalla, niin purkamisluvan valitusoikeutta koskeva muutosesitys on samoin hallituksen sujuvoittamistavoitetta johdonmukaisesti toteuttava.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja museoviranomaisen valitusoikeus supistuisi koskemaan vain valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävien rakennusten purkamislupapäätöksiä. Esimerkiksi kaavalla suojellut kohteet, jotka eivät ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti vaan ainoastaan paikallisesti merkittäviä, jäisivät em. viranomaisten valitusoikeuden ulkopuolelle. Valitusoikeus palautuisi tältä osin noudattamaan maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL 192 §).

Toiseksi, rekisteröityjen yhteisöjen, joiden toimialaan kuuluu kulttuuriperinnön vaaliminen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttaminen, valitusoikeus suojellun tai muun historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen purkamisen luvasta poistuisi. Muutos on merkittävä, verrattuna myös maankäyttö- ja rakennuslakiin, joka antaa valitusoikeuden purkamisluvasta kaikille kunnan jäsenille

**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?**

-

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

-

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

-

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

-

Vatilo Matti  
Yhdyskuntasuunnittelun seura ry