

Asia: VN/34558/2023

## Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

### Lausunnonantajan lausunto

#### 1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

##### LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ RAKENTAMISLAIN MUUTTAMISEKSI (VN34558/2023)

Korjaussarjassa on tavoiteltu helpotuksia rakennusluvan hakijoiden hallinnolliseen taakkaan sekä ennakoitavuutta viranomaisprosessien kestolle. Valitettavasti nämä tavoitteet tuskin toteutuvat, sillä muutettunakin laki antaa käytännössä hyvin laajat valtuudet kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle vaikuttaa sekä rakentamisluvan liitteinä vaadittavien selvitysten sisältöön ja lukumäärään että rakentamisluvan käsittelyn keston.

Päinvastoin, kun rakennushankkeen läpiviemisessä vaadittavien asiakirjojen, selvitysten ja suunnitelmien määrä ja sisältö selviääkin vasta lupakäsittelyn jälkeen, rakentamisvaiheessa, rakennushankkeisiin ryhtyvien asemasta tulee hyvin tukala. Pahimmillaan rakennushankkeeseen ryhtyvä ryhtyy hyvässä uskossa rakentamaan jotakin, joka ei sitten läpäisekään rakennusvalvonnan tarkastuksia rakennus- tai käyttöönottovaiheessa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän lisäksi suunnittelijoiden ja rakentajien asemasta tulee näin ollen hyvin vaikea.

Olisi kaikkien rakennushankkeen osapuolten kannalta tärkeää, että rakentamiseen vaikuttavat asiat on ratkaistu jo lupavaiheessa. Rakennuslupakäsittelyn määräaika tuskin tulee nopeuttamaan lupien käsittelyä de facto. Rakennusvalvontaviranomainen voi kieltäytyä ottamasta rakennuslupahakemusta vastaan tai antaa nopean, mutta kielteisen lupapäätöksen - tai puutteellisesti valmistellun myönteisen lupapäätöksen. Näistä kaikista on oleellista haittaa ja riskiä, myös taloudellista, hankkeeseen ryhtyvälle ja hänen suunnitteluorganisaatiolleen. Kun laki "lupaa" rakentamislupahakemukselle kolmen kuukauden käsittelyajan, ainakaan kertarakennuttajat eivät osanne varautua todelliseen lupaprosessin viemään aikaan ja resursseihin.

17 § tarkoitus on osittain ristiriitainen lakimuutosesityksen esittelyssä. Aluksi lakimuutoksen sisältökuvauksessa todetaan, ettei rakennusjärjestyksellä ei voida missään tilanteessa kaventaa rakentamislain 42.1 §:n luvanvaraisuuden rajaa. Perusteluissa ja vaikutusarvioissa todetaan, ettei rakennusjärjestyksellä voida muuttaa rakentamislain 42.1 §:n luvanvaraisuuden rajaa. Lakipykälässä taas: "Rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voida muuttaa, mitä 42 § 1 momentissa on säädetty rakennuskohteen luvanvaraisuudesta.

56 § keventää radikaalisti purkamisluvan saamisen edellytyksiä. Tämä on vakavassa ristiriidassa sekä kulttuuriperinnön suojelun, jätteen vähentämisen että rakentamisen ilmastopäästöjen vähentämistavoitteiden kanssa. Myös suojeltujen rakennusten purkamista edistetään.

Teknisesti, mikään rakennus ei ole korjauskelvoton. Jokaiselle rakennukselle on löydettävissä käyttöä, jos niin halutaan. Jos rakennuksen päästäminen huonoon kuntoon kelpaa purkamisluvan saamisen perusteeksi, kiinteistöjen omistajien tasapuolinen kohtelu vaarantuu merkittävästi. Varsinkin kuntien asettaminen erityisasemaan kiinteistönomistajana on vastoin tasapuolisuuden vaatimusta.

Rakennuksen sijainnin liittäminen purkamisen helpottamiseen on kestävä peruste jos säädöstä tarkastellaan sen todennäköisen, pitkän voimassaoloajan näkökulmasta. Tilanteet ja tilatarpeet eri paikkakunnilla vaihtelevat voimakkaasti ajan funktiona. Purkamisen helpottaminen tässä määrin ainoastaan voimistaa paikkakuntien eriarvoistumista ja voi kiihdyttää alueiden näivettymistä.

Rakennusmateriaalien kierrätyksen käyttäminen purkamisen perusteena tai lieventävänä asianhaarana on kestävä ja keinotekoisia eikä kierrätyksellä ole edes mitään liittymäkohtaa minkään kohteen rakennussuojelumerkintään johtaneisiin rakennuskohteen ominaisuuksiin.

Lisäksi, joka tapauksessa materiaalien kierrättäminen uusiksi teollisiksi tuotteiksi on energiaintensiivistä eikä palvele ilmastonmuutoksen torjumista eikä sen vaikutuksiin varautumista. Rakennusosien uudelleenkäyttö olisi ilmastolle ja ympäristölle vähemmän haitallista, mutta sitä tässä ei käytännössä edistetä.

Asemakaavalla suojeltujen rakennusten purkamisen helpottaminen esitettyssä määrin, samalla kun valitusmahdollisuuksia oleellisesti vähennetään, on sekä väärin että kohtelee kiinteistönomistajia epätasa-arvoisesti. Suojeltujen rakennusten purkamiselle on olemassa laillinen polku, jota ei tule helpottaa eikä nopeuttaa. Muussa tapauksessa perustuslakia on muutettava ensin.

Purkamisluvan myöntämisestä päättäisi rakennusvalvontaviranomainen, jolloin kosketuspinta kaavoitukseen jäisi ohueksi. Tätä ei lopulta voi pitää edes kunnan saati kuntalaisten etuna.

Pykälän mukaan luvan hakijan on selvitettävä edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä. Käyttökelpoisten purettujen rakennusosien uudelleen käyttämisestä huolehtiminen lienee rakentamisluvan hakijalle käytännössä mahdoton tehtävä, koska toisin kuin rakennusjätteiden kohdalla, Suomessa ei toistaiseksi ole valtakunnallista purettuja, uudelleenkäyttöön tarkoitettuja rakennusosia vastaanottavaa tahoa. Purkuhankkeeseen ryhtyvän on myös yleensä mahdotonta määrätä vapautuvien rakennusosien tulevasta käytöstä osana uusia rakennushankkeita. Uudelleenkäytettävien rakennusosien on oltava käyttövalmiina jo silloin, kun uutta rakennushanketta aletaan suunnitella, joten niiden irrottamisen, kunnostamisen ja kelpoistamisen sekä uuden rakennushankkeen rakentamisen välillä on ainakin noin 2-4 vuoden viive.

61 § Lakimuutos esittää selkeää pakettia rakennusluvassa vaadittaviksi asiakirjoiksi ja tämä olisikin hyvä muutos nykytilanteeseen. Samalla laki kuitenkin jättää harkintavallan kulloinkin vaadittavista asiakirjoista rakennuslupaviranomaiselle, joten rakennushankkeeseen ryhtyvän ja hankkeiden suunnittelijoiden kannalta tilanne jää epäselväksi.

68a§ Rakentamisluvan käsittelyn määräaika on laissa lyhyt ja käytännössä tulee johtamaan luvan hakijoidenkin kannalta huonoon lopputulokseen, kielteisten lupapäätösten nopeaan saamiseen. Tämä tulee nostamaan luvan hakemisen kustannuksia, sillä myös kielteisillä päätöksillä on hintansa. Kun lupien käsittelymonopoli on kunnalla, luvan hakija on aina lopulta se, joka saa kärsiä järjestelmän toimimattomuuden tai riittämättömän resurssoinnin seuraukset.

179 §, 181 §, 182 §, 183 § Valitusoikeuksien rajaaminen on Suomen perustuslain vastaista. Hallituksen esitys rikkoo kansainvälisiä sopimuksia ja Valtioneuvoston tekemiä periaatepäätöksiä koskien arkkitehtuuripoliittista ohjelmaa 2022-2035 ja kulttuuriperintöstrategiaa 2023-2030. Valitusoikeuden rajoittaminen on vastoin kansalaisten osallistumisoikeuden takaavia sopimuksia ja päätöksiä.

192 § Valitusoikeuden poistaminen kulttuuriperinnön vaalimiseen tai rakennetun ympäristön laatuun vaikuttavilta rekisteröidyiltä yhteisöiltä on ennenkuulumatonta ja perustuslaillisia kansalaisoikeuksia rajoittavaa. Tästä on luovuttava.

Museoviranomaistenkaan valitusoikeutta ei tule supistaa, koska varsinkin suojeltujen rakennusten purkamisessa on kysymys peruuttamattomista toimenpiteistä, joihin on suhtauduttava vakavasti ja varovaisuusperiaatetta noudattaen. Museolaki (314/2019) velvoittaa museoviranomaiset vaalimaan kulttuuriympäristöä, joten tällä lailla ei tule poistaa heiltä toimintaedellytyksiä.

Paikallisella ympäristöllä ja sen rakennuskulttuurilla on suuri merkitys asukkailleen, museoviranomaisilla tulee säilyttää valitusoikeus myös paikallisesti merkittävien rakennuskohteiden osalta.

**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?**

Laajempi ilmastaselvitys lisää kustannuksia ja ajankäyttöä, mutta on välttämätön osa hankkeen suunnitteluvaihetta. Ilmastaselvitys on ratkaisevassa roolissa hankkeen suunnittelun ohjauksessa.

**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**

-

Aarnio Minna  
Rakennusasiaintoimisto Aarre Oy