

Lausunto

Akaan Kaupunki

Elinvoimalautakunta

Maankäyttö- ja rakennuslain ja rakentamislain eroista

Rakentamislaki 100 § Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät

”Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa kaavoituksen noudattamista sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä alueidenkäyttölaissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään rakentamistoiminnasta. Lisäksi kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa tässä laissa tarkoitettua rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Rakennusvalvontaviranomaisen on huolehdittava rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsitlemisestä sekä osaltaan valvottava rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on myös huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta.”

Yllä mainitun mukaisesti rakennusvalvontaviranomainen on määritetty itsenäiseksi ja kunnan päätösvallan ulkopuoliseksi toimielimeksi. Jos kunta päättää rakentamisesta tai purkamisesta kunta ei voi olla asiakas, koska tästä aiheutuisi eturistiriita, että kuntapoliitikot päättävät rakentamisesta ja purkamisesta ilman, että kukaan valvoo rakentamislain toteutumista.

Rakentamislain lähtökohtana on kuitenkin:

Valvoa, että rakentaminen:

1. ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
2. ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
3. on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Valvoa, että purkaminen:

1. ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2. ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Myöntää poikkeuslupia paitsi, jos se:

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Uusi rakentamislaki määrittelee monet rakentamiseen liittyvät tehtävät ja päätöksen kunnan tehtäviksi. Mikäli rakentaminen tai purkaminen joltain osin olisi kunnan päätösvallassa, ei rakennusvalvontaviranomaisen tehtävällä ole enää sellaista merkitystä, jonka RakL 100§ määrittelee sille. Rakennusvalvontaviranomaisesta tulisi vain poliittisen päätösvallan toteuttaja, joka nimikirjoituksellaan ja kasvoillaan ottaa vastuun ja tekee lainvastaisia päätöksiä poliittisen painostuksen alla.

Pienten saunarakennusten poistaminen luvanvaraisuudesta on merkittävä riski pienissä taajamissa ja pientalovaltaisilla alueilla sekä ranta-alueilla. Tulisijallinen rakennus on aina erityinen paloturvallisuusriski ja tätä tulisi kohdella mahdollisena riskitekijänä. Nykyiselläänkin pienten saunarakennusten rakennuslupia haetaan ilman yhtään nimettyä suunnittelijaa ja lyijykynällä ruutupaperille piirretyin suunnitelmin. Keskustelun jälkeen hankkeeseen ryhtyneet asiakkaat ovat hyvin hämillään siitä, että alueella on olemassa ympäristönsuojelumääräyksiä, kaavamääräyksiä tai palomääräyksiä ja kaupungilla on olemassa rakennusjärjestys, jota tulisi noudattaa. Vaikka sijoittamiselle tarvittaisiin lupaa, ei tällaiset tavan tallaajat ymmärrä, sijoittamisluvan tarvetta.

Ylipäänsä pienten rakennusten poistaminen minkään luvan piiristä haastaa rakennusoikeuden laskemista, kiinteistörekisterin ylläpitoa ja verotietojen toimittamista. Rakennusoikeuden määrä määritellään kaavassa tai rakennusjärjestyksessä. Nykyisellään pääsuunnittelija määrittelee rakennusoikeuden määrän rakennuslupavaiheessa ja rakennusvalvontaviranomainen vahvistaa tämän, jotta voi myöntää luvan. Rakennusvalvonta perustaa rakennukset, kunta lisää rakennustiedot rakennusrekisteriin ja tiedot menevät sieltä digi- ja väestövirastolle, josta tiedot siirtyvät verottajalle. Uuden rakentamislain myötä on hyvin epäselvää, kuka edellä mainitut toimenpiteet tulee suorittamaan.

Vastine lausuntopyyntöön

Lausuntopyynnön otsikolla 4.1.7 Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä sanotaan: ”Rakennusvalvontaviranomaiselle säädettäisiin kolmen kuukauden määräaika ratkaista rakentamislupahakemus siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vastaanotettu rakennusvalvonnassa. Lupahakemuksen käsittelyn viivästyminen kunnan olisi palautettava rakennuslupa-maksusta 20 prosenttia kultakin viivästyksen viikolta, ellei viivästys ole aiheutunut hakijasta.”

Lähtökohtaisesti käsittelyaikatakuu on asiakkaan kannalta tervetullut muutos. Tämä kuitenkin asettaa rakennusvalvonnat keskenään eriarvoiseen tilaan. Rakennusvalvontojen henkilöstömäärässä on eroja, osassa on sata ihmistä töissä päivittäin, osassa on yksi tekijä lainattu naapurikunnasta tekemässä päivän viikossa. Myös rakennuslupahakemuksien sisällöissä on teknisiä eroja, osa hakemuksista on täydellisiä tullessaan, osasta puuttuu olennaisia sisällöllisiä tietoja vielä puolenkin vuoden jälkeen hakemuksen saapumisesta. Hankkeiden vaatimustaso on

myös hyvin erilainen keskenään, maalämpökaivo tulisi pystyä luvittamaan huomattavasti tuota 3kk määräaikaan lyhyemmässä ajassa, kun taas vaativa tai poikkeuksellisen vaativa yleisötila on huomattavasti työläämpi käydä läpi.

Lausuntopyyntö otsikolla 4.1.6 Purkamisluvan edellytykset todetaan seuraavaa: ”Purkamisluvan myöntämisedellytyksiä täsmennettäisiin. Kunnanvaltuustolle säädettäisiin mahdollisuus myöntää lupa asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen tietyin edellytyksin.”

Purkamisesta tulee näin poliittinen päätös.

Rakennusvalvontaviranomainen on nimenomaan erillinen kunnan hallinnosta ja päätöksenteosta itsenäinen toimielin, jotta kunta ei voi tehdä tämänkaltaisia poliittisia päätöksiä.

Nykyisellään asiaa voidaan edistää valtuuston toimesta kaavamuutosprosessilla. Tämä muutosprosessi on kuitenkin pidempi ja siihen sisältyy lausuntoja erinäisiltä tahoilta sekä valitusoikeus kaavamuutoksesta. Nämä oikeudet kapenisivat uuden lain myötä.

Lausuntopyyntö otsikolla 4.2.2.3 Vaikutukset julkiseen talouteen sanotaan:

”Rakentamislupaprosessiin liittyvät muutosehdotukset eivät aiheuttaisi merkittäviä kustannuksia julkiselle taloudelle. Rakennuksen vähähiilisyttä ja elinkaariominaisuuksia koskevat muutosehdotukset eivät aiheuttaisi merkittäviä vaikutuksia julkiselle taloudelle.”

Jälkivalvonta lisääntyy, koska asiakaspalautteet erilaisista rakennuksista ja rakennelmista lisääntyy. Tarkastusvelvollisuus kuitenkin säilyy. Tarkastusten saldona tullaan havaitsemaan luvattomasti rakennettuja rakennuksia ja rakennelmia. Luvattoman rakentamisen purattaminen ja tätä edeltävät pakkokeinot tulevat jonkun tehtäväksi. Nykyisellään näitä tehdään harvoin, joten tähän kuluva työaika ja resurssi on kohtuullisen pieni tavallisen perustyön lisäksi. Jälkivalvonta on työllistävämpää, pitkäkestoisempaa ja hankalampaa kuin luvan myöntäminen.

Kaavoituspainet lisääntyvät, koska valtaosa säännöksistä tullaan ratkaisemaan kaavoitusvaiheessa. Pienten kuntien pienet resurssit näkyvät tässä huomattavan paljon, varsinkin kun kuntataloutta leikataan kovalla kädellä. Kaavottajia ei ole tarpeeksi saatavilla ja kaavaprosessit ovat pitkiä viedä läpi.

Lausuntopyyntö otsikolla 4.2.3.2 Rakentaminen todetaan seuraavaa: ”Luvan käsittelyn yhteydessä ei voi vaatia rakennussuunnitelmia ja rakennuspiirustuksia pitemmälle menevää suunnittelua. Lupakäsittelyyn liittyvien selvitysten ja vaadittavien tietojen tarkkuusvaatimus voi perustua vain rakennussuunnitelmiin ja pääpiirustuksiin. Erityssuunnittelua ei voi vaatia.

Rakennusvalvontaviranomainen ei voi vaatia suunnitelmia toimitettavaksi kuin erityisellä perusteella. Säännös edellyttää väistämättä rakennusvaiheessa tiiviimpää keskustelua suunnittelijoiden ja viranomaisten kesken.”

Pienissä kunnissa pääsääntöisesti rakennetaan pieniä rakennuksia, joten etukäteissuunnittelua ja keskustelua ei ole. Näin olleen rakennusvalvontaan toimitettavat suunnitelmat ovat monesti alustavia tai puutteellisia. Rakennussuunnitelmia ja muita asiakirjoja saa penätä jo nykyisellään, joten riski suunnittelemattomien rakennusratkaisujen toteuttamiseen pientaloissa kasvaa.

Laissa on vaadittu tiettyjä kriteerejä mm. ilmaston ja energian suhteen, joten miten näitä voidaan arvioida, mikäli suunnitelmia ja asiakirjoja näistä ei rakennusvalvontaan toimiteta eikä niitä viranomaisen voi pyytää?

”Ympäristönsuojelulain 156 b §:ssä säädetään viemäriverkostojen ulkopuolisten alueiden talousjätevesien käsittelyn perustason puhdistusvaatimuksen toimeenpanosta muulla alueella kuin vesistöjen ja meren läheisyydessä ja pohjavesialueella. Pykälän 1 momentin säännöstä olisi tarkistettava nykyisen oikeustilan pysyttämiseksi sekä vastaamaan uuden rakentamislain termistöä.”

”On huomattava, että rakentamislupa voidaan edellyttää myös kunnan rakennusjärjestyksellä. Jos lupaa ei kunnassa näissä korjaustöissä edellytetä, ei laki edellytä myöskään pakollista ilmoitusta järjestelmän korjaustyöstä.”

Miten pidetään huolta siitä, että vesistöt pysyvät puhtaina ja ihmiset noudattavat ranta-alueille annettuja säädöksiä? Kaikki eivät todellakaan palkkaa suunnittelijaa vain siksi, että tämä voisi mitata etäisyyden rantaan tai valvoa kaavamääräyksiä. Jätevesijärjestelmiä saa ostettua kaupasta, moni valitsee halvimman ja laittaa sen paikoilleen, välttämättä siitä onko kyseinen järjestelmä soveltuva kyseiseen paikkaan. Soveltuvuudessa tulee kuitenkin ottaa huomioon korkeuserot, maaperä, pohjavesi, vesistöt, jäteveden alkuperä, jäteveden määrä, järjestelmän mitoitus, järjestelmän huoltaminen sekä muut vastaavat seikat.

”Vaihtoehtona on ollut lisätä 156 b §:ään uusi momentti, jossa säädettäisiin toimenpiteeseen ryhtyvälle uusi ilmoitusvelvollisuus. Tällöin kiinteistön omistajan olisi ollut tehtävä ilmoitus 156 b §:n 1 momentin tarkoittamista remonteista 30 päivää ennen kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen olisi sitten ollut velvollinen tarkastamaan ilmoituksen ja mahdollisesti kohdistamaan kiinteistölle valvontatoimenpiteitä.”

Tämä olisi toinen vartenotettava vaihtoehto, jolla vesistöjä suojeltaisiin ja jätevesiä ei päätyisi vesistöihin. Jonkun viranomaisen näitä pitäisi kuitenkin käsitellä, jotta vesistön läheisyyden vaatimat toimenpiteet tulee täytettyä.

Kommentteja joistain muutoksenalaisista lakipykälästä

17 § Rakennusjärjestys

”Rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voida muuttaa, mitä 42 §:n 1 momentissa on säädetty uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta.”

- Rakennusoikeuden määrittäminen ja valvominen asemakaava-alueella pientalovaltaisella alueella on haasteellista, mikäli rakennusjärjestyksellä ei voida säädellä esimerkiksi rakennettavien rakennusten lukumäärää kiinteistöllä. Kaava-alueella saatetaan tämän jälkeen rakentaa huomattavankin paljon pienempiä rakennuksia, terasseja ja katoksia asuinrakennuksen yhteyteen, jolloin esim. hulevesien viivyttäminen ja ohjaus kiinteistöllä häiriintyy. Myös kaupunkikuvallisesti kiinteistöt, jotka täytetään monilla pienillä rakennuskohteilla eivät välttämättä täytä rakentamistapaohjeita tai muita määräyksiä, kuten palomääräykset.

”Rakennusjärjestyksellä määräämismahdollisuuden tulkinta on herättänyt kysymyksiä tilanteissa, joissa kunta haluaisi rakennusjärjestyksellään rajoittaa esimerkiksi muiden kuin asuinrakennusten lukumäärää tai katsoisi, että 1 momentin mukaisella rakentamisella olisi vaikutusta esimerkiksi kaupunkikuvaan tai maisemaan.”

- Taajaan asutuissa keskuksissa joissa rakentaminen koostuu pääosin kerrostaloista ei tässä kohtaa varmasti nähdä ongelmaa.
- Pienemmissä taajamissa, joissa pääosa rakentamisesta koostuu pientaloista, on asia eri. Mikäli oman kiinteistönsä saa täyttää pienillä ja keskisuurilla piharakennuksilla ja katoksilla on mm. hulevesien ohjaukseen tulossa huomattavia haasteita vanhoilla asuinalueilla. Myös katukuvaa on varjeltava kaikenlaisilta erinäköisiltä rakennelmilta.
- Pienissä taajamissa rakentaja on aina yksityishenkilö, jolle tulee yllätyksenä se, että on olemassa rakennusjärjestys, rakennustapaohjeita tai suojeltuja asuinalueita tai että asemakaavalla voidaan määrätä jotain rakentamisesta.
- Pienemmille hankkeille ei tulla palkkaamaan pääsuunnittelijoita, joten palomääräykset tai muut olennaiset turvallisuuteen liittyvät säädökset eivät siviilien toimesta tule tarkistetuksi. Taajaan asutuissa ja kerrostalovaltaisissa asuinkeksuksissa tätä ongelmaa ei ole, koska suuri osa kiinteistöistä on taloyhtiöiden omistamia.

38 § Rakennuksen vähähiilisyys

”Perustana ehdotuksen mukaisessa soveltamisalan rajaamisessa on uuden rakennuksen energiatehokkuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen (1010/2017) 4 §:ssä säädetyt E-luvun raja-arvot: niille rakennuksille, pois lukien pientalot, joille on asetettu E-luvun raja-arvo, tulisi laatia myös ilmastaselvitys.”

”Jos rakennustyön aikana on 117 §:n 1 momentin mukaisesti poikettu suunnitelmasta, olisi materiaaliseloste päivitettävä rakentamisen aikaisten muutosten (RAM) osalta.”

- Mitä jos alkuperäinen suunnitelma alittaa raja-arvot ja RAM-suunnitelma ylittää raja-arvot?

42 § Rakentamislupa

”Ilmastaselvitys olisi rakentamisluvan edellytys.”

”Materiaaliseloste on rakentamisluvan edellytys.”

- Ilmastaselvitystä siis edellytetään lupavaiheessa ja muutosten tullessa myös toteumavaiheessa, mutta erityisselvityksiä ei saa vaatia lupavaiheessa kuin erityisestä syystä. Onko ilmastaselvitys siis erityisselvitys vai ei?
- Mitä siis lupavaiheessa on velvollisuus edellyttää ja mitä ei?
- Mitkä suunnitelmat ja asiakirjat ovat niitä, joita pyydetään erityisestä syystä ja mitä pitää edellyttää jo lupavaiheessa? Otetaanko tässä huomioon suoraan hankkeen vaativuus, jolloin vaativammissa hankkeissa tulisi toimittaa kaikki selvitykset, joille on annettu raja-arvoja?
- Käsitelläänkö myös poikkeuksellisen vaativat hankkeet siten, että esim. mitään tarkentavia suunnitelmia ei edellytetä pyydettyväksi? Eli Tampereen Nokia-areena oltaisi voitu rakentaa vain lupakuvin ilman esim. paloviranomaisen edellyttämiä sammutuskaluston,

poistumiseen tms. liittyviä suunnitelmia tai tärinän aiheuttamien haasteiden vaikutuksen arviointia?

43 b § Rakennusluvan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista

”Kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain (1257/2010) 5 §:n mukaan Helsingin, Vantaan ja Turun kaupunkien asemakaava-alueilla rakennuslupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Rakennusluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.”

- Lähtökohtaisesti tämä on hyvä muutos. Tämä nopeuttaa ja selkeyttää lupaprosessia ja rakentamista. Oletan, että tämä muutos silti edellyttää esimerkiksi kauppakirjaa alueesta, jolla voidaan todeta alueen omistussuhde.
- Koskeeko myös muuta kiinteistönmuodostusta, alueilla, joilla ei ole tonttijakoa vaan rakennuspaikkoja?
- Sitovan tonttijaon alueelle tämä on selkeä ohje, mutta ohjeellisen tonttijaon alueelle tämä ei tuo helpotusta. Aikanaan moni alue on määritetty rakennuspaikoiksi eikä tonteiksi. Voidaanko näilläkin alueilla hyödyntää tätä viivästettyä tontin muodostusta? Maanmittauslaitoksen lohkomistoimitukset ovat ajoittain hyvinkin viiveelliset, joten olisi hyvä saada myös nämä kirjattua lain piiriin yksiselitteisesti.

56 § Purkamisluvan edellytykset

”Pykälän 3 momentin mukaan kunnanvaltuusto voisi myöntää luvan purkaa asemakaavalla suojellun, kunnan omistaman rakennuksen, jos rakennus ei olisi enää teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa, purkaminen johtaisi joko purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen, rakennuksella ei olisi enää kulttuurihistoriallista arvoa esimerkiksi huonon kuntonsa takia eikä rakennus olisi valtakunnallisesti merkittävä. Kaikkien edellytysten olisi täytyttävä yhtä aikaa.”

- Purkamisesta tulee näin poliittinen päätös.
- Kuka määrittelee, onko rakennus teknisesti korjattavissa? Kuka käsittelee tällaisen hakemuksen vai tarvitaanko hakemusta? Kuka määrittelee työnjohtajat yms. asiantuntijat kyseisen tyyppiselle hankkeelle? Ilman lupahakemusta ei rakennus poistu rekisteristä.
- Rakennusvalvontaviranomainen on nimenomaan erillinen kunnan hallinnosta ja päätöksenteosta itsenäinen toimielin, jotta kunta ei voi tehdä tämänkaltaisia poliittisia päätöksiä.
- Kunnanvaltuustolla voisi olla VETO-oikeus päättää kyseisen rakennuksen purkamisesta, jolloin rakennusvalvontaviranomaiselle jää vain asian käsittely ja asiantuntijoiden hyväksyminen ja hankkeen valvonta. Tällöin esimerkiksi naapureita tai kuntalaisia ei tarvitsisi kuulla lainkaan ja esimerkiksi valitusoikeutta voitaisiin rajata. Näin kuitenkin hankkeen toteuttaminen olisi lain ja säädösten mukaista ja kohde saataisiin kirjattua pois rekisteristä kaikkine tietoineen.

Rakentamislaki edellyttää 12 §:ssä vaalimaan kaupunkikuvaa niin rakentamisessa, korjaus- ja muutostöissä sekä purkamisen kohdalla. On huolehdittava siitä, ettei arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella. Ylläpidon merkitys; 5 § edellyttää että rakennuskannan ja sitä ympäröivän

rakennetun ympäristön on oltava suunnitelmallisesti hoidettua ja kunnossapidettyä. Mahdollistaako tämä hoitamattomuudella huonoon kuntoon päästetyn rakennuksen purkamisen ohituskaistaa kunnan omalla päätöksellä?

61 § Rakentamislupahakemus

”Rakentamislain 61 §:n mukaan rakentamislupahakemukseen on liitettävä rakennuskohteesta ja sen laajuudesta riippuen lainkohdan mukaiset liitteet.”

- Täällä pienten taajamien haja-asutusalueella lupahakemusliitteiden sisältö vaihtelee huomattavasti ja todella iso osa esimerkiksi asemakuvista on kuvankaappauksia Google Maps-palvelusta. Pahimmillaan niissä ei näy ainoatakaan kiinteistötunnusta, kadunnimeä tai mitään mistä pääsisi edes käsiksi kohteeseen. Onko tämä perusteltu syy vaatia uusi asemakuva? Mitä jos suunnittelija ei sitä toimita, pitääkö lupa silloin evätä, koska olemassa olevien tietojen perusteella lupaa ei voi myöntääkään.

”Muita selvityksiä rakennusvalvontaviranomainen voisi edellyttää vain perustellusta syystä.”

Samalla kuitenkin rakennusvalvontaviranomaiselta vaaditaan arviota seuraavista teknisistä seikoista ennen rakentamisluvan myöntämistä:

- Rakennuksen perustamis- ja pohjaolosuhteet on suunnittelun lähtökohta.
- Energiaselvitys on keino osoittaa määräysten edellyttämien energiatehokkuusvaatimusten täyttyminen.
- Ilmastaselvitys on keino osoittaa määräysten edellyttämä uuden rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki.
- Rakennuksen materiaaliseloste antaa pohjan ilmastaselvitykselle.
- Rakennuspaikan terveellisuuden ja korkeussuhteiden selvittäminen on edellytys sille, että rakennus voidaan suunnitella ja toteuttaa kosteusvauriot välttäen.
- Korjausrakentamisessa on tärkeää selvittää varhaisessa vaiheessa rakennuksen kunto, jotta korjaustyön suunnittelu perustuu todellisiin lähtötietoihin.
- Mikäli rakentamislupaan liittyy merkittävää purkamista, on tehtävä tältä osin purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys.

Miten yllä mainittuja vaatimuksia voidaan valvoa, jos niistä ei voi pyytää tietoja etukäteen?

”Rakentamisluvassa esitettävien pakollisten tietojen lisäksi rakennusvalvontaviranomainen voisi vaatia myös muun olennaisen selvityksen (rakentamislain 61 §:n 1 momentin kohta 10), jota tarvitaan lupahakemuksen ratkaisemiseksi.”

- Ainut tapa valvoa energiatehokkuutta, ilmastovaatimuksia, materiaaleja, perustamistapaa, purkujätteen kierrätystä tai muita vastaavia vaatimuksia on pyytää kyseiset asiakirjat jo rakentamislupaa haettaessa. Onko tietyn vaatimustason täyttäminen erityinen syy pyytää jokin asiakirja?

62 § Sijoittamislupahakemus

”Pykälään tehtäisiin tekninen korjaus. Sana ”massasta” muutettaisiin sanaksi ”massoittelusta”, mistä selvästikin on kysymys.”

- Lakimuutoksen jälkeen sijoittamislupa erikseen ratkaistaan kaavoituksessa, kuten nytkin, koska kyseessä on kuitenkin kaavallinen asia enemmän kuin rakennustekninen. Kun sijoittaminen ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä, tämän tekee rakennusvalvonta. Onko tämä siis yhdenvertaista kohtelua kuntalaisille, kun päätöksen tekijä on eri ja näin ollen näkökulma asiaan on erilainen? Voiko päätökseen kirjata, että sijoittamisluvan valmistelija on eri henkilö kuin teknisten edellytysten valmistelija? Näin ollen kaksivaiheinen lupahakemus olisi yhdenvertainen erikseen tehtävän hakemuksen kanssa. Hallintosäännöllä tai delegointipäätöksellä ei kuitenkaan pystytä vaikuttamaan yhden päätöksen kahden erillisen osan lupavalmisteluihin.

68 a § Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä

”68 a § myötä viranomaistoiminta rakentamislupaprosessin osalta yhtenäistyy hyväksi havaittujen toimintamallien ympärille. Lupakäsittelyn ruuhkautuessa mahdollisuus ottaa käytännöksi yhteistyö muiden rakennusvalvontavirastojen kanssa.”

- Mitenkä tähän pitäisi varautua? Hallintosääntö ja delegointisäännöt ovat tiukat ja alueelliset säädökset erilaisia perustuen alueen yksilöllisiin ominaisuuksiin.
- Miten voidaan äkkiseltään hyödyntää naapurikunnan rakennusvalvontaa, jolla varmasti menisi oma aikansa tutustua ko kaupungin säännöksiin ja aiemmin tehtyihin päätöksiin.
- Miten tässä taataan yhdenvertainen kohtelu kuntalaisten kesken?

”Rakennusvalvontaviranomaiselle säädettäisiin kolmen kuukauden määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelyyn. Aika alkaisi kulua siitä, kun hakemus liitteineen olisi toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle ja päättyisi lupapäätöksen antamiseen.”

- Mistä alkaa käsittely? Toimitettu hakemus saattaa olla hyvinkin puutteellinen, pahimmillaan tyhjiä papereita löytyy skannattuna Lupapisteestä, toisissa lukee vain teksti ”toimitetaan tarvittaessa”.
- Mitä liitteitä tulee toimittaa ja kuka määrittelee milloin liitteet ovat asianmukaiset?
- Maalämpökaivo ja poikkeuksellisen vaativa jäähalli saman 3kk määräajan puitteissa? Pitäisikö tässä kuitenkin jotenkin porrastaa tätä hankkeen vaatimustason mukaan? Jo pelkkä lausuntojen saaminen vaativissa ja suurissa hankkeissa saattaa kestää pidempään, tähän kun lisää mahdolliset suunnitelmiin vaadittavat muutokset ja niiden tekemisen, voi lupakäsittelyssä vierähtää helpostikin yli 3kk. Maalämpökaivot taasen tulisi pystyä luvittamaan huomattavasti nopeammin kuin 3kk ajassa.
- Osassa pienempiä kaupunkeja ja kuntia lupapäätöksiä tehdään vain kerran viikossa tai joka toinen viikko. Tämä käytäntö saattaa siis vähentää lupakäsittelyyn käytettyä aikaa vielä muutamalla viikolla.

”Määräaika kattaa kaikki lausunnot, jota päätöksentekijä hankkii oman päätöksentekonsa tueksi esimerkkinä kaupungin sisäiset ja pelastuslaitoksen lausunnot.”

- Museo ja ELY-keskus pyytävät lähtökohtaisesti 3kk aikaa lausua hankkeista, joten miten tämä voidaan huomioida 3kk käsittelyajassa? Kaupungin sisäiset ja PELA antava

lausunnon kyllä muutaman viikon sisällä, joten sisäiseen byrokratiaan ei lupakäsittelyn aikataulu kaadu.

Riskejä tässä lupakäsittelyn aikarajassa on kolme:

- Luvat päätetään vajain tiedoin ja lupaehtoja tulee valtava määrä lupapäätökselle. Näin olleen byrokratian pullonkaula siirtyy lupakäsittelystä aloituskokousta edeltävään aikaan. Rakentamisluvan jättämisestä hankkeen aloittamiseen kuluva aika olisi siis käytännössä yhtä pitkä kuin nykyisellään.
- Muutoslupien määrä kasvaa, koska aikaa keskustella asiakkaan ja suunnittelijan kanssa ja muuttaa suunnitelmia esimerkiksi lausuntojen pohjalta ei ole riittävästi. Tämä lisää byrokratiaa huomattavasti, kun sama asia tehdään kahteen kertaan eikä kerralla ja yhdellä luvalla.
- Evättyjä lupapäätöksiä tulee enemmän, koska aikaa valmistella ei ole riittävästi. Tämä koskee ehkä enemmän haja-asutusaluetta, maakunnallisesti arvokkaita maisemia sekä vaativampia kohteita, joissa ei vain ehditä käsittelemään kaikkia liitteitä lausuntojen vaatimusten pohjalta.

”Rakennusvalvonta voi vaatia perustellusta syystä täydentämään hakemusta tai sen liitteitä. Lisäksi rakennusvalvonta voi perustellusta syystä pistokoeluonteisesti pyytää toimitettuihin asiakirjoihin täydennyksiä tai erityisestä syystä pyytää myös täydentäviä liitteitä. Nämä pyynnöt eivät kuitenkaan pysäytä määräajan kulumista, elleivät pyynnöt ole olennaisia lupahakemuksen käsittelyn jatkamisen kannalta.”

- Onko rakennusvalvonnalla perusteltu syy vaatia täydennyksiä, kun hakemuksessa on puutteita?
 - Puutteellisesti tai virheellisesti täytetty lupahakemus tai puutteita liitteissä?
- Lausuntojen perusteella vaadittavat muutokset olemassa oleviin suunnitelmiin?
- Mitä jos määräaika 3kk umpeutuu ja suunnittelija ei ole toimittanut vaadittuja muutoksia tai täydentäviä liitteitä?
- Täällä pienemmissä kaupungeissa lupahakemusliitteiden sisältö vaihtelee huomattavasti ja osa esimerkiksi asemakuvista on kuvankaappauksia Google Maps-palvelusta. Pahimmillaan niissä ei näy ainoatakaan kiinteistötunnusta, kadunnimeä tai mitään mistä pääsisi edes käsiksi kohteeseen.
 - Onko tämä perusteltu syy vaatia uusi asemakuva?
 - Mitä jos suunnittelija ei sitä toimita, pitääkö lupa silloin evätä, koska olemassa olevien tietojen perusteella sitä ei voi myöntääkään.
- Kuka määrittelee, onko selvityspyyntö ”olennainen” lupahakemuksen käsittelyn kannalta? Rakennusvalvontaviranomainen varmasti on sitä mieltä, että se on olennaista, asiakas taas katsoo 3kk määräaikaan ja toteaa, että viranomainen haluaa viivytellä tahallisesti.

69 § Erityissuunnitelman toimittaminen

”Rakentamislain lähtökohtana oli, että rakennusvalvontaviranomainen ei voi vaatia erityissuunnitelmia. Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä tai pääsuunnittelija toteaa, että jokin erityissuunnitelma tehdään, se on myös toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle.

Pykälää muutettaisiin niin, että rakennusvalvontaviranomainen voisi perustellusta syystä määrätä, että rakentamishankkeen laadun tai laajuuden vuoksi välttämättömät erityissuunnitelmat olisi laadittava ja toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Määräyksen voisi antaa rakentamislupassa, aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana.”

- Ainut tapa valvoa energiatehokkuutta, ilmastovaatimuksia, materiaaleja, perustamistapaa, purkujätteen kierrätystä tai muita vastaavia vaatimuksia on pyytää kyseiset asiakirjat jo rakentamislupaa haettaessa. Onko tietyn vaatimustason täyttäminen erityinen syy pyytää jokin asiakirja?

83 § Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset

”Rakentamislain 83 § koskee suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimuksia. Kelpoisuudella tarkoitetaan sitä, onko tietyn pätevyystason omaava henkilö kelpoinen toimimaan suunnittelijana kyseisessä rakentamishankkeessa. Arvioidessaan suunnittelijan kelpoisuutta rakennusvalvontaviranomainen vertaa suunnittelijan pätevyyttä suunnittelutehtävän vaativuusluokkaan. Pätevyydellä tarkoitetaan yleistä ominaisuutta, joka sisältää tietyn koulutus- ja kokemustason.”

- Mitä jos suunnittelija suunnittelee vain suttua ja sekundaaria vaikka olisi kelpoinen suunnittelemaan? Näitä pitäisi valvoa siten, että mikäli suunnittelija toistuvasti tekee virheitä hänen kelpoisuutensa ei enää olisi voimassa tai hänen pitäisi toimittaa lisäselvityksiä siitä, miksi suunnittelutehtävät ovat suttua ja sekundaaria.
- Samoin työnjohtajien osalta, mikäli työnjohtaja ei hoida töitään oikein, tulisi myös hänen kelpoisuuttaan ja kyvykkyyttään miettiä ja tähän puuttua.
- Rakennusvalvonnoilla tulisi olla mahdollisuus antaa palautetta molemmista, jotta kelpoisuusvaatimukset säilyvät. Vähän niin kuin terveydenhoitohenkilökunnaltakin otetaan oikeus toimia ammatissaan pois, mikäli he tekevät virheen, tulisi näin pystyä toimimaan myös rakentamisen suunnittelijoiden ja tekijöiden osalta.
- Pätevyysvaatimusten arviointi, mikäli monia toimijoita, niin ovatko kriteerit keskenään yhtenevät?

86 § Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat

”Rakentamislain 87 § koskee vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimuksia. Kelpoisuudella tarkoitetaan sitä, onko tietyn pätevyystason omaava henkilö kelpoinen toimimaan vastaavana työnjohtajana tai erityisalan työnjohtajana kyseisessä rakentamishankkeessa. Arvioidessaan vastaavan työnjohtajan tai erityisalan työnjohtajan kelpoisuutta rakennusvalvontaviranomainen vertaa vastaavan työnjohtajan tai erityisalan työnjohtajan pätevyyttä työnjohtotehtävän vaativuusluokkaan. Pätevyydellä tarkoitetaan yleistä ominaisuutta, joka sisältää tietyn koulutus- ja kokemustason.”

- Mitä jos työnjohtaja tekee vain suttua ja sekundaaria vaikka olisi kelpoinen toimimaan työnjohtotehtävissä? Näitä pitäisi valvoa siten, että mikäli työnjohtaja toistuvasti tekee virheitä hänen kelpoisuutensa ei enää olisi voimassa tai hänen pitäisi toimittaa lisäselvityksiä siitä, miksi työnjohtotehtävät ovat suttua ja sekundaaria.
- Samoin suunnittelijoiden osalta, mikäli suunnittelija ei hoida töitään oikein, tulisi myös hänen kelpoisuuttaan ja kyvykkyyttään miettiä ja tähän puuttua.

- Rakennusvalvonnoilla tulisi olla mahdollisuus antaa palautetta molemmista, jotta kelpoisuusvaatimukset säilyvät. Vähän niin kuin terveydenhoitohenkilökunnaltakin otetaan oikeus toimia ammatissaan pois, mikäli he tekevät virheen, tulisi näin pystyä toimimaan myös rakentamisen suunnittelijoiden ja tekijöiden osalta.
- Pätevyysvaatimusten arviointi, mikäli monia toimijoita, niin ovatko kriteerit keskenään yhtenevät?

95 § Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu

”Päävastuullisen toteuttajan on puolestaan toimitettava suunnittelijoille tieto rakennustöiden edistymisestä ja rakennustöiden aikana tehdyistä muutoksista, jotta toteumamalli saadaan vastaamaan toteutettua rakennusta.”

- Onko päävastuullisella toteuttajalla ammattitaitoa ymmärtää, minkälaiset seikat pääsuunnittelijalle tulee ilmoittaa?
- Mikäli eteen tulee rakennesuunnitelman muutos, voidaanko siis työmaalla vain tehdä jokin poikkeava rakenneratkaisu ja jälkikäteen ilmoittaa siitä päävastuulliselle toteuttajalle, joka ilmoittaa asian rakennesuunnittelijalle, joka jälkikäteen piirtää uuden ratkaisun kuvan ja laskee kantavuuden? Pahimmillaan tämä johtaa siihen, että uusittu rakenne ei ole riittävän kestävä mutta koska se on jo toteutettu, ei sitä voida enää korjata.

”Päävastuullisen toteuttajan on vastattava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta.

Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta on pyydetty täsmennettäväksi.”

- Määritetäänkö päävastuullinen toteuttaja lupavaiheessa vai voiko tämän määrittellä jälkikäteen? Kirjataan se samalla lailla kuin vastaavan työnjohtajan vastuu-aika, mikäli hankkeella on useampi päävastuullinen toteuttaja?
- Mitä tapahtuu, jos päävastuullinen toteuttaja haluaa poistua hankkeelta, onko tämä edes mahdollista?

”Ketään tai mitään tahoa ei voida nimetä päävastuulliseksi toteuttajaksi ilman sopimusta.

Päävastuullisen toteuttajan nimeämismahdollisuus koskee kaikkia luvanvaraisia rakennuskohteita, ei yksinomaan rakennuksia.”

- Pitääkö rakennusvalvontaviranomaisen tarkistaa sopimus päävastuullisesta toteuttajasta?