

## **Rakennustarkastusyhdistys RTY ry.:n lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi rakentamislain ja siihen liittyvien lakien muuttamisesta**

### **Muutosesityksen vaikutusten arviointi**

Vuonna 2023 säädettyyn mutta ei vielä voimaantulleeseen rakentamislakiin esitetään tehtäväksi muutoksia, joilla on merkittäviä vaikutuksia koko yhteiskuntaan. Osa yksittäisistä muutoksista on kannatettavia mutta suurimmat varaukset liittyvät lakimuutoksen vaikutusten arvioinnin puuttumiseen. Luonnoksessa hallituksen esitykseksi on arvioitu, että vaikutus kuntatalouteen on neutraali. Väite ei pidä paikkansa eikä sen tueksi ole esitetty perusteita, koska vaikutuksia ei juuri ole arvioitu. Lakiehdotuksen osalta ei ole tutkittu, mitä kustannuksia kunnille aiheutuu esimerkiksi uusista käsittelyaikavaatimuksista tai miten kunnat tulevat selviytymään niistä.

Lakiehdotuksessa ei myöskään ole riittävästi arvioitu muutosten vaikutuksia rakentamisen laatuun. Hakemusten joustamaton käsittelyaikavaatimus ja rakennusvalvonnan erityisesti suunnittelua koskeva valvontamahdollisuuksien huomattava heikentäminen yhdessä toteuttajan vastuun vähentämisen kanssa aiheuttavat kokonaisuutena tilanteen, jossa tahallisten ja tahattomien rakentamisvirheiden mahdollisuus kasvaa merkittävästi. Todelliset vaikutukset kohdistuvat rakennusten käyttäjiin, joilla ei ole minkäänlaisia mahdollisuuksia vaikuttaa tilanteeseen etukäteen.

Muutosehdotuksessa ei ole arvioitu muutosten vaikutuksia rakennusten käyttäjien kannalta. Hyvin harva rakentaja rakentaa enää pelkästään omaan käyttöön vaan suuri osa rakennuksista rakennetaan myyntiä varten. Tässä mallissa taloudelliset seikat korostuvat valitettavan usein ja työn laatu tai suunnitelmien kelvollisuus muuttuvat toisarvoisiksi asioiksi. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävä on vakiintuneesti ollut valvoa muun muassa rakentamisen laatua yleisen edun kannalta. Luvan hakijan intressissä on valvoa lähinnä omaa, ei esimerkiksi rakennuksen tulevien käyttäjien etua. Muutosehdotuksen perusteluissa on korostettu rakennusprosessin ammattilaisten osaamista mutta kuka valvoo määräysten noudattamista ja tekemisen laatua silloin, kun ammattilainen on sidottu tilaajan (esimerkiksi sijoittajan) tahtoon asiassa?

Rakentamisen laadun heikkenemisen myötä myös rakennusten vakuusarvo on vaarassa alentua. Onko muutoksilla arvioitu olevan vaikutusta rakennusten vakuutuskelpoisuuteen? Onko vaarana, että rakennusten käyttäjiltä jää vakuutuskorvauksia saamatta, koska rakentamiskohde ei ole täyttänyt voimassa olleita määräyksiä? Rakennusten käyttäjät eivät useinkaan voi vaikuttaa rakennuskohteiden määräystenmukaisuuteen mutta rakennusvalvontaviranomainen voi, mikäli sillä edelleen on mahdollisuus arvioida suunnitelmia ja niiden toteutusta. Muutoksella olisi myös tästä näkökulmasta merkittäviä taloudellisia vaikutuksia rakennusten omistajien asemaan.

Muutoksilla on vaikutuksia myös itse rakentamiseen, eivätkä vaikutukset välttämättä ole sellaisia, jollaisiksi ne on tarkoitettu. Esimerkiksi rakentamislupahakemusten enimmäiskäsittelyajan säätäminen ehdotetulla tavalla uhkaa siirtää asioiden selvittämisen rakennushankkeen työmaavaiheeseen, jolloin rakentamisen kokonaisaika ei lyhene lainkaan.

Ruotsissa on tehty vastaavan kaltainen rakentamista koskevan sääntelyn keventäminen joitakin vuosia sitten. Muutosehdotuksen perusteluissa kuvataan Ruotsin ja muutamien muiden maiden lupajärjestelmää jonkin verran mutta ennen rakentamislain muuttamista tulisi selvittää myös Ruotsin mallista saadut kokemukset. Tämä on erityisen tärkeää, koska Suomessa rakentamislain kevennyksistä määräyksistä ei ole luonnollisesti vielä lainkaan kokemuksia. Rakennustarkastusyhdistyksen käsitys on, että Ruotsissa ollaan asteittain

siirrytty takaisin tiukempaan viranomaisvalvontaan, koska omavalvonta ei yksinkertaisesti takaa rakentamisen laatua riittävällä tavalla (egen kontroll = ingen kontroll).

Koko rakentamislainsäädännön uudistamista on leimannut kiire ja hallituspohjasta riippumatta muutokset on haluttu viedä maaliin lyhyessä ajassa riippumatta siitä, ehditäänkö muutosten vaikutukset selvittää vai ei. Kyseessä on merkittävä lainsäädäntökokonaisuus ja rakentamisen sääntelyllä on suuria taloudellisia ja sosiaalisia vaikutuksia koko yhteiskuntaan. Erityisesti tästä syystä muutosten vaikutukset pitäisi arvioida huolellisesti. Rakentamislain korjausesityksestä on annettu kunnille ja muille tahoille kohtuullisesti aikaa antaa lausuntonsa. Sen sijaan vaikutusten arvioimatta jättäminen ei ole hyvän hallinnon periaatteiden mukaista. Tästä kertoo esimerkiksi se, että luonnoksessa hallituksen esitykseksi on lakitekstin ja sen perustelujen välisiä ristiriitaisuuksia, esimerkiksi liittyen enimmäiskäsittelyajan laskennan alkamisajankohtaan.

Rakennustarkastusyhdistys RTY ry. antaa yksittäisiin muutosehdotuksiin alla olevat kommenttinsa, jotka ovat jatkokäsittelyn helpottamiseksi pykälien mukaisessa järjestyksessä, mutta eivät tärkeysjärjestyksessä.

## **17 § (Rakennusjärjestys)**

Kuten nykyäänkin, kunta voi jatkossakin antaa paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeellisia määräyksiä rakennusjärjestyksessä. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Ehdotuksen mukaan kunta ei voi rakennusjärjestyksellään määrätä rakentamislain 42 §:n 1 momentin mukaisista asioista lupakynnystä tiukentavasti, vaikka katsoisi, että rakentamishankkeella olisi vähäistä suurempaa vaikutusta tiettyihin seikkoihin. Tämä on selvyuden vuoksi hyvä täsmennys lakiin. Perusteluissa mainitaan, että kunta voisi määrätä esimerkiksi, että lomarakennuspaikalla saa rakentaa yksiasuntoisen loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 150 neliometriä ja se voi olla enintään kaksikerroksinen. Sen sijaan rakennusjärjestyksessä ei voitaisi perustelujen mukaan esimerkiksi rajoittaa talousrakennusten lukumäärää tai määrätä, että talousrakennuksen on oltava vähintään 30 neliometriä, jolloin se muuttuisi luvanvaraiseksi.

Lain perustelut ovat tässä kohtaa virheelliset. Rakennusjärjestyksen määräys, jolla rajataan talousrakennusten lukumäärää, ei muuta luvanvaraisuuden kynnystä. Alle 30 m<sup>2</sup>:n talousrakennukselle ei rakennusjärjestyksen määräyksen perusteella edelleenkään vaadittaisi rakentamislupaa, vaan kyseessä olisi poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksestä. Kuten rakentamislain valmistelun yhteydessä on todettu, lain voimaantulon jälkeen on täysin mahdollista, että hanke edellyttää poikkeamispäätöstä, vaikka se ei edellyttäisi rakentamislupaa.

Esimerkiksi yleiskaavalla suojelluissa tai muuten arvokkaissa, mutta asemakaavoittamattomissa ympäristöissä talousrakennusten lukumäärän tai kerrosalamäärän rajoittaminen rakennuspaikalla voi olla paikallisista olosuhteista johtuen tarpeen. Perustelujen mukaan talousrakennusten kokoa ja lukumäärää koskevat rajoitukset olisi tarkoituksenmukaista tehdä kaavalla, ei rakennusjärjestyksellä. Tämä aiheuttaisi kunnille valtavan paineen muuttaa asemakaavoja ainoastaan tällaisen yksittäisen syyn vuoksi. Keskikokoisessa kunnassa voi olla satoja voimassaolevia asemakaavoja. Joustavampaa ja tarkoituksenmukaisempaa olisi edelleen määritellä rakennusjärjestyksessä esimerkiksi tiettyjä aluekokonaisuuksia, joissa talousrakennusten kokoa rajoitettaisiin.

### **38 § (Rakennuksen vähähiilisyys)**

Ilmastomuutoksen torjumiseksi rakennuksen hiilijalanjäljen laskenta ja siihen liittyvä ilmastaselvitys ovat merkittäviä selvitettäviä seikkoja rakentamisessa ja sen suunnittelussa. Ehdotuksessa on kuitenkin otettu hyväksytyä rakentamislakia maltillisempi linja siinä, minkälaisista rakentamishankkeista hiilijalan- ja hiilikädenjälki on laskettava ja raportoitava. On hyvä muutos, että laskenta on osoitettava vain niistä rakennuksista, joiden hiilijalanjäljelle on annettu raja-arvot. Nämä rakennukset on luetteloitu muutosehdotuksessa. Laskentaedellytys ilman raja-arvoja lisäisi byrokratiaa vaikkakin antaisi arvokasta tietoa rakennusten aiheuttamista kokonaispäästöistä. Pientalojen jättäminen laskennan ulkopuolelle on myös hyvä asia, koska se vähentää tavallisen omakotirakentajan kustannuksia ja keventää byrokratiaa.

Erilaisten selvitysten edellyttäminen hankkeissa pitää tehdä mahdollisimman loogiseksi ja yksinkertaiseksi, jotta määräyksiä olisi mahdollisimman helppo noudattaa ja jotta määräysten täyttymisen osoittaminen itsessään kannustaisi rakennushankkeeseen ryhtyviä, suunnittelijoita, rakennusvalvontaviranomaisia ja muita rakentamiseen liittyviä toimijoita noudattamaan määräyksiä. Tästä syystä Rakennustarkastusyhdistys RTY ry. ehdottaa, että rakennuksen vähähiilisyttä koskevassa sääntelyssä otettaisiin mahdollisimman paljon mallia energiaselvitystä koskevista menettelytavoista.

RTY haluaa painottaa ilmastaselvityksen laatijalle asetettavan pätevyuden tärkeyttä muun muassa siitä syystä, että valtakunnallisesti rakennusvalvonnoissa ei ole lähtökohtaisesti riittävää osaamista ilmastaselvityksen sisällön arvioimiseen. Selvityksen sisällön arvioimista ei myöskään voi jatkossa siirtää rakennusvalvontojen vastuulle. Pätevyuden ylläpitojärjestelmään voisi mallia ottaa energiatodistuksen laatijan pätevyuden toteamisesta.

### **39 § (Rakennuksen elinkaariominaisuudet)**

Lainkohtaa ehdotetaan muutettavan siten, että materiaaliseloste edellytetään jatkossa vain niiltä rakentamishankkeilta, joiden toteuttaminen edellyttää ilmastaselvityksen laatimista. Lainkohtaa ehdotetaan muutettavan myös siten, että materiaaliseloste tulee laatia pääpiirustustasoisena. Molemmat muutokset ovat kannatettavia, koska rakennuksen suunnitteluvaiheessa ei välttämättä ole vielä tietoa kaikista yksittäisistä materiaalivalinnoista rakennuskohteessa. Täydellisen materiaaliselosteen edellyttäminen suunnitteluvaiheessa johtaisi tarpeettomaan materiaaliselosteen päivittämistarpeeseen rakentamisen loppuvaiheessa, mikä taas olisi omiaan lisäämään rakentamisen byrokratiaa.

### **42 § (Rakentamislupa)**

Rakentamislaita ehdotetaan muutettavaksi rakentamisluvan edellyttämien rakentamiskohteiden luettelon 4-kohtaa, jonka mukaan rakentamislupaa edellyttää yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään 5 luonnollista henkilöä. Muutoksella luvanvaraisuuden ulkopuolelle rajattaisiin tapahtumia koskevat yleisörakennelmat. Muutos, eli luvanvaraisuuden keventäminen pienten yleisörakennelmien kohdalla, on kannatettava mutta jättää ilmaan kysymyksen, mikä kyseisen 4-kohdan tarkoitus on ylipäätään. Rakentamislain säätämisen lausuntokierroksilla useat rakennusvalvonnat, kunnat ja Rakennustarkastusyhdistys RTY ry. lausuiivat, että viiden henkilön käyttöön tulevat yleisörakennelmat ovat tarpeettoman pieniä luvittamisen kohteita erityisesti, kun saman lainkohdan perusteella muun muassa 29 m<sup>2</sup>:n suuruisen saunarakennuksen saa rakentaa ilman rakentamislupaa paloturvallisuusriskeistä huolimatta.

On vaikea kuvitella, että Suomessa yksikään rakennusvalvonta olisi tähän mennessä edellyttänyt rakennusvalvonnan lupaa yleisörakennelmalle, jota voi käyttää 5 luonnollista henkilöä. Tältä osin rakentamislaki tiukensi luvanvaraisuutta nykyiseen käytäntöön

verrattuna, joten on kannatettavaa, että luvanvaraisuutta tällä muutoksella kevennetään. Toisaalta, jos tapahtumia koskevat yleisörakennelmat jäävät lainkohdan ulkopuolelle, lainkohdan merkitys jää marginaaliseksi, koska yleisörakennelmat ovat käytännössä aina tapahtumiin liittyviä.

Pykälän 2 momentti aiheuttaa edelleen kuntien rakennusvalvonnoissa suurta hämmennystä. Lainkohdan sanamuodossa selvästi todetaan, että rakentamiskohde edellyttää 1 momentin luettelon lisäksi rakentamislupaa ”myös jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta...”. Lause jatkuu listalla, jossa on 7 erilaista edellytystä, joiden vaikutuksia pitää arvioida. Ympäristöministeriön kertoman mukaan lainkohtaa voisi käyttää muiden kuin ensimmäisen momentin luettelossa esitettyjen rakentamiskohteiden – kuten vaikkapa jätevesijärjestelmien – luvanvaraisuuden arviointiin. Toisaalta lainkohtaa ei ministeriön näkemyksen mukaan voisi käyttää esimerkiksi sen arvioimiseen, aiheuttaako alle 30 m<sup>2</sup> kokoinen talousrakennus vähäistä merkittävämpiä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön asemakaavalla suojellussa ympäristössä, jos asemakaavassa ei ole *erikseen kielletty* tällaisten rakennusten rakentamista. Tästä aiheutuu kunnille valtavan suuri tarve muuttaa asemakaavoja, mikä lisää kuntien kustannuksia.

Lisäksi on epäselvää, minkä rakentamislain pykälän nojalla tällaiseen ei-toivottuun rakentamiseen ylipäätään voisi puuttua edes jälkikäteen, koska rakentamislaista on poistettu nykyisin MRL 168 §:n mukainen toimivalta puuttua kevyiden rakennelmien ympäristöön sopivuuteen. Hyväksytyssä rakentamislaissa ainoa puuttumismahdollisuuden antava lainkohta on yleisen valvontatoimivallan antava 147 § (uhkasakko ja teettämisuhka). Mikäli esimerkiksi asemakaavassa *ei ole kielletty* alle 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen rakennuksen tekemistä, ei niiden sijoittamiseen voi puuttua asemakaavan vastaisuuden perusteella.

Voimassa olevat asemakaavat on laadittu siitä näkökulmasta, että viranomaisilla on mahdollisuus ohjata rakennusten ja rakennelmien sijoittumista ja ulkonäköä ympäristöön sopivaksi. Mikäli tämä lähtökohta muuttuu, kunnille muodostuu valtava paine muuttaa asemakaavoja, jolloin kuntien kaavoituskustannukset kasvavat merkittävästi. Lisäksi on huomioitava, että osavia kaavoittajia ei yksinkertaisesti ole riittävästi, jotta kunnat voisivat muuttaa asemakaavojaan tässä laajuudessa etenkin, kun tarve kaavojen muuttamiselle tulee kaikille kunnille samanaikaisesti. Kaavoituksen vähäiset resurssit on paljon tarkoituksenmukaisempaa ohjata kunnan alueidenkäytön todelliseen kehittämiseen.

Edellä esitetyn lisäksi tulkinta, jonka mukaan 42.2 § olisi tarkoitettu ainoastaan jätevesijärjestelmien ja vastaavien pienten kohteiden arvioimiseen vaikuttaa melkoisen ylimitoitetulta, kun ottaa huomioon, miten yleviä arviointikriteereitä luettelossa mainitaan (kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö, olennaiset tekniset vaatimukset, yleinen etu). Jätevesijärjestelmän kaltaiset rakentamiskohteet ovat pääasiassa niitä kohteita, jotka MRL:n mukaan edellyttävät toimenpidelupaa eli ovat hyvin pieniä hankkeita ja lähtökohtaisesti luvan tarpeen ulkopuolella uudessa rakentamislaissa. Olisi kovin epä johdonmukaista, että tällaisille pienille kohteille voitaisiin edellyttää rakentamislupaa esimerkiksi ympäristövaikutusten perusteella mutta isommille ja merkittävämmille kohteille ei, vaikka niiden vaikutus paikassaan olisi kuinka suuri ja merkittävä.

Vaikka lakimuutoksen tarkoituksena onkin keventää luvantarvetta ylipäätään, 42.2 §:n arviointikriteerit ovat kuitenkin tärkeitä ensimmäisen momentin suppeahkon listauksen lisänä mm. pohdittaessa sellaisten rakennushankkeiden ympäristöön soveltuvuutta, joita ei listaukseen ole huomattu nostaa mukaan. Koko rakentamisluvanvaraisuutta koskevan 42 §:n sisältöä ja sääntelyn vaikutuksia on joka tapauksessa syytä arvioida vakavasti uudestaan.

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

Yhteiskunnan kannalta on ymmärrettävää ja tavoiteltavaa, että puhtaan siirtymän hankkeita halutaan vauhdittaa. Investointien toteutumisen näkökulmasta on erittäin tärkeää, että teollisten hankkeiden toteuttaminen Suomeen on sujuvaa ja ennakoitavaa. Tästä huolimatta sitä ei ole järkevää tehdä millä hinnalla hyvänsä.

Puhtaan siirtymän sijoittamiselle esitettävä erityinen menettely on kannatettava ajatus, joka tulee kuitenkin tehdä huolellisesti ja vaikutukset arvioiden. Lainkohta tarkoittaa käytännössä, että teollisuusalueen voi toteuttaa ilman asemakaavaa ja ilman asemakaavassa tehtäviä selvityksiä ja vaikutusarvioiteja. Lainkohdassa on toki edellytyksenä, ettei kenenkään elinympäristöä saa laadullisesti merkittävästi heikentää mutta tämä edellytys väistyy, mikäli se on ”puhtaan siirtymän sijoittamisluvan tarkoitus huomioon ottaen perusteltua”. Perustelut voivat ilmeisesti olla mitä tahansa eli käytännössä yleensä lähinnä taloudellisia?

Teollisen tason hankkeiden ohjaaminen tällä suunnittelutasolla ei ole toivottavaa alueidenkäytön kehitystä. Käytännössä siis koko kunnan yleiskaavan tasoinen, erittäin yleispiirteinen aluevarauskaava olisi riittävä pohja hankkeen sijoittamiselle. Lisäksi lain sanamuodon mukaan ”rakentamisluvan *hakijan niin pyytäessä* puhtaan siirtymän teollisuushankkeen alueidenkäytöllisten edellytysten tarkastelu voidaan tehdä sijoittamisluvalla”. Tällä säännöksellä puututaan kunnan kaavoitusmonopoliin, kun hakijan toiveesta voidaan ohittaa tarve tutkia asia kaavoituksella. Puhtaan siirtymän hankkeiden toteutumista kannattaa ehdottomasti edistää, mutta keinot tulee valita harkiten ja ilman kaavallisesta tarkastelusta luopumista. Myöskään säännöksen suhdetta suunnittelutarvealueetta koskevaan sääntelyyn ei muutosesityksessä avata.

Rakennustarkastusyhdistys RTY ry. ehdottaa, että puhtaan siirtymän hankkeiden sääntely poistetaan tässä vaiheessa rakentamislaista ja asia ratkaistaan alueidenkäyttölain muutoksen yhteydessä samalla kun tarkastellaan alueidenkäytön ohjauksen sääntelyä ylipäätään. Alueidenkäyttölain muutoksen yhteydessä on mahdollista tehdä puhtaan siirtymän hankkeisiin liittyvät tarvittavat muutokset myös rakentamislakiin.

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

Muutoksessa on kyseessä niin sanotun kokeilulain muuttaminen pysyväksi ja koskemaan koko maata. Kokeilulaki on ollut voimassa Turussa, Helsingissä ja Vantaalla yli 10 vuotta ja sen käyttö on todettu erittäin toimivaksi ja rakentamista sujuvoittavaksi. Tässä kohdassa on kuitenkin syytä kiinnittää huomiota pykälän sisältöön: lainkohdassa sallitaan rakentamisluvan myöntäminen ennen *tonttijaon laatimista* tietyn edellytyksin. Kaikissa kokeilulain mukaisissa kunnissa lakia on vakiintuneesti sovellettu siten, että rakennuslupa on voitu myöntää ennen *tontin lohkomista mutta ei ennen tonttijaon laatimista*. Tonttijaon puuttuminen tarkoittaa, että hankkeella ei ole minkäänlaista rakennuspaikkaa eikä siten rakennusoikeutta, koska rakennusoikeus on tonttikohtainen. Lain sanamuotoa on tässä vaiheessa syytä muuttaa vastaamaan sitä, mistä varsinainen kokeilu on tehty ja hyväksi todettu.

### **56 § (Purkamisluvan edellytykset)**

Purkamisluvan edellytyksiä koskevaa lainkohtaa ehdotetaan muutettavaksi muutamalla pienellä mutta merkitykseltään suurella seikalla. Rakentamislain tarkoituksena oli sallia purkaminen nykyistä lainsäädäntöä helpommin taantuvilla alueilla, joilla rakennukset ovat menettäneet suuren osan arvostaan, eikä niille ole näköpiirissä minkäänlaista käyttöä tulevaisuudessa. Kyseessä oli tietyllä tavalla tosiasioiden tunnustaminen ja helpotus sääntelyyn oli siten rationaalista: ei ole tarkoituksenmukaista ”tekohengittää” rakennuksia sellaisilla alueilla, joissa niiden väkinäisestä ylläpidosta aiheutuu vain kustannuksia, eikä niille ole tiedossa mitään järkevää käyttöä.

Muutosesityksessä ajatus rakennusten purkamisesta käytännössä ”millä perusteella tahansa” on laajennettu myös taantuvien alueiden ulkopuolella oleviin kaikkiin niihin rakennuksiin, jotka eivät ole asemakaavassa tai lailla suojeltuja. Ainoa edellytys käytännössä on, että purkaminen johtaa purkumateriaalien uudelleen käyttöön ja kierrätykseen mutta tällainen uudelleen käyttö/kierrätys voi olla miten vähäistä tahansa ja siten jopa täysin näennäistä. Tämän kierrätysvelvoitteen lisäksi edellytetään, että rakennus *joko* sijaitsee kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suuren osan arvostaan, *tai* rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta, *tai* rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot. Edellytykset ovat kaikki vaihtoehtoisia eli täysin käyttökelpoisenkin rakennuksen saisi purkaa, mikäli omistaja ei juuri nyt halua miettiä sille parempaa käyttötarkoitusta.

Rakentamista koskevan lainsäädännön yhtenä juurisyynä oli alun perin nimenomaan Suomen ilmastotavoitteiden saavuttaminen ja ilmastomuutoksen torjunta. Purkamisen helppous ja suoranainen kannustaminen rakennusten purkamiseen on täysin vastoin juuri hyväksytyin rakentamislain kantavia tavoitteita ilmastomuutoksen torjunnasta. Kiertotalouden vahvistamisen ja ilmastomuutoksen hillinnän kannalta ei purkamisluvan myöntämisen perusteita saisi ainakaan helpottaa, jotta rakennusten rungon säilyttämistä edes pohdittaisiin hankkeissa. Lisäksi rakentamislain 5 §:n mukaan yksi rakentamisen ohjauksen tavoitteista on mahdollistaa myös uusien kulttuuriympäristöjen syntyminen olemassa olevien kulttuuriympäristöjen lisäksi. Siten lainsäädännössä on tunnustettu, että myös suojelemattomilla rakennuksilla voi olla kulttuuriympäristöllistä arvoa tulevaisuudessa eikä niitä pitäisi hallitsemattomasti purkaa.

Hyväkuntoisten tai vain vähän kunnostusta edellyttävien rakennusten purkaminen uuden rakennuksen tieltä on harkitsematonta ilmastopolitiikkaa ja vahvistaa lisäksi yhteiskunnan nykyistä suuntautumista kertakäyttökuluttamiseen. Lainkohta ei myöskään kannusta rakennusten kunnosta huolehtimiseen rakentamislain 140 §:n mukaisesti. Siinä mielessä lain eri pykälät ovat myös ristiriidassa keskenään.

Ehdotettu muutos, jonka seurauksena käytännössä kaikki muut kuin asemakaavalla tai lailla suojellut rakennukset on mahdollista purkaa hyvin löyhin perustein johtaa kaavoituksen lamaantumiseen erityisesti niissä vanhoissa kaupungeissa, jossa suojelemattomia mutta kuitenkin arvokkaita rakennuksia on paljon. Kaavoittajan tulisi muutoksen jälkeen erittäin nopealla aikataululla kartoittaa ja suojella kaikki suojelun tarpeessa olevat rakennukset. Tämä lamaannuttaisi koko muun alueellisen asemakaavoituksen pitkäksi aikaa, kun resurssit pitäisi ohjata suojelukaavojen arviointiin. Toisena vaihtoehtona olisi lisätä voimakkaasti kaavoituksen resursseja, mikä taas lisäisi kunnan kustannuksia kohtuuttomasti.

Toinen merkittävä muutos esityksessä koskee mahdollisuutta myöntää purkamislupa asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen. Muutosehdotuksen mukaan kunnanvaltuusto voisi myöntää purkamisluvan kunnan omistamille, myös suojelluille rakennuksille tietyin edellytyksin (5 edellytystä). Kaikkien edellytysten olisi kuitenkin täyttyvä yhtä aikaa. Rakentamista koskevan lainsäädännön kantavia ajatuksia on vuosikymmenet ollut, ettei kunta ole maanomistajana erilaisessa asemassa muihin maanomistajiin nähden. Tällä on haluttu varmistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu, joka on jo perustuslaista johdettavissa oleva periaate.

Koska päätösvalta on ehdotuksessa osoitettu kunnanvaltuustolle, valtuusto ei voisi myöskään delegoida asiaa muulle toimielimelle. Sääntelyllä puututaan aivan tarpeettomasti kunnan itsemääräämisoikeuteen. Rakennustarkastusyhdistys RTY ry. ehdottaa, että toimivalta asiassa annetaan kunnalle, joka voi oman harkintansa mukaan määritellä tarkoituksenmukaisimman päättäjätahon omassa organisaatiossaan.

Muutoksen tavoitteena on perustelujen mukaan ollut mahdollistaa esimerkiksi kunnan omistamien, asemakaavalla suojeltujen palvelurakennusten (kuten koulut) purkaminen tilanteessa, jossa rakennus on päässyt niin huonoon kuntoon, että sen käyttäminen on suorastaan kielletty terveysriskin perusteella. Esitetyllä muutoksella sallitaan kuitenkin suojeltujen rakennusten purkaminen huomattavasti laajemmin eikä muutoksen avaamia mahdollisuuksia ole riittävästi arvioitu. Säännös avaisi toteutuessaan mahdollisuuksia ei-toivotulle kiinteistökeinottelulle. Mahdollista olisi, että purettavaksi haluttava mutta suojeltu kohde luovutettaisiin nimellistä korvausta vastaan tai muun oikeustoimen turvin kunnalle, jonka jälkeen kunnanvaltuusto voisi myöntää purkamisluvan. Tämän jälkeen sama kohde luovutettaisiin takaisin alkuperäiselle omistajalle.

Muutosesityksen mukaan museoviranomaisella ja ELY-keskuksella olisi jatkossa valitusoikeus ainoastaan valtakunnallisesti merkittävien rakennusten purkamispäätöksistä. Kun huomioon otetaan tämä purkamisluvan asiantuntijoiden valitusoikeutta koskeva muutosehdotus, sääntely mahdollistaisi asiantuntija-arviot sivuuttavan suojeltujen rakennusten purkamismenettelyn.

On ymmärrettävää, että tietyissä poikkeustilanteissa myös suojeltu rakennus pitää voida purkaa. Hyväksytty rakentamislaki mahdollistaa poikkeuksen myöntämisen suojellun rakennuksen purkamiseksi. Tämän lisäksi rakennuksen suojelustatus voidaan jo nykyään poistaa esimerkiksi vaiheasemakaavalla, jossa tarkastellaan ainoastaan suojeluarvojen olemassa oloa ja kaavoitus voidaan siksi viedä läpi tavallista nopeammin. Suojeltujen rakennusten purkamisen helpottamiseksi ei tarvita uutta lainsäädäntöä, joka mahdollistaisi suojeltujen rakennusten purkamisen myös muutoin kuin välttämättömissä tilanteissa. Hyväksytyyn rakentamislain mukainen sääntely mahdollistaa jo nyt kohtuullisen nopean reitin suojellun rakennuksen purkamiselle.

### **61 § (Rakentamislupahakemus)**

Muutosehdotuksen mukaan rakennuslupahakemukseen on liitettävä pääpiirustukset, selvitys kiinteistön hallinnasta, energiaselvitys, ilmastaselvitys ja materiaaliseloste. Rakennusvalvonnan on erikseen perusteltava muiden liitteiden edellyttäminen. Tällä muutoksella on todennäköisesti tarkoitettu vähentää byrokratiaa ja nopeuttaa lupaprosessin etenemistä. Muutosesityksen vaikutuksia ei juuri ole arvioitu. Luvan myöntäminen kohtuullisen vähäisin lähtötiedoin siirtää valvontapainetta työmaavaiheeseen, jossa asioiden selvittämisestä aiheutuva rakentamisen hidastuminen aiheuttaa todennäköisesti enemmän kustannuksia kuin asioiden selvittäminen jo suunnitteluvaiheessa.

### **62 § (Sijoittamislupahakemus)**

Ei lausuttavaa.

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

Rakentamisen lupahakemusten käsittelyajan kohtuullisuus kaipaava ehdottomasti tarkastelua ja huomiota. Viime vuosina erityisesti kasvavien kaupunkialueiden asuntorakentamista koskevien lupapäätösten viivästyminen on herättänyt keskustelua kohtuuttomista käsittelyajoista ja rakentamisen viivästyksen myötä syntyneistä kustannuksista.

Ehdotuksessa lupaviranomaiselle määrätään velvollisuus ratkaista lupa-asia kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vastaanotettu rakennusvalvonnassa. Määräajan ylittyminen johtaa rakennusvalvontamaksun välittömään alentamiseen 20 %:lla kultakin viivästysviikolta, ellei viivästys ole aiheutunut hakijasta.

Tämän lisäksi kunnan on korvattava luvan hakijalle viivästyksestä aiheutunut vahinko vahingonkorvauslain säännösten mukaan.

Muutoksella halutaan selkeästi jatkossa estää lupakäsittelyn pitkittyminen. Ehdotuksen perusteluista ei kuitenkaan ilmene, onko lupakäsittelyn pitkittymisen syitä lainkaan yritetty selvittää. Syiden tarkastelulla voitaisiin kenties löytää myös oikeat ratkaisut ongelmaan. Rakennusvalvontojen haasteena on ollut muun muassa rekrytointivaikeudet. Rakentamisen korkeasuhdanteen aikana ei rakennusvalvontoihin ole välttämättä ollut helppo rekrytoida riittävän kokenutta työvoimaa ja kokeneiden aikaa on kulunut kokemattomien perehdyttämiseen. Toisaalta suunnittelijoilla tai luvan hakijoilla ei ole ollut joko aikaa tai muutoin mahdollisuuksia tehdä riittävän kattavia suunnitelmia, jolloin käsittely on pitkittynyt erilaisten täydennyspyyntöjen vuoksi.

Alan toimijoiden rakennusvalvontoihin ja Rakennustarkastusyhdistykselle tuoman viestin mukaan yleensä käsittelyajan pituus ei sinänsä ole ongelma vaan paljon tärkeämpää on käsittelyajan ennakoitavuus. Asiaan ei kuitenkaan saada tarkoituksenmukaista ratkaisua lakiehdotuksen mukaisella sääntelyllä.

Sääntelyn vaikutuksia ei ole lainkaan arvioitu lainvalmistelussa. Lainkohdassa ei ensinnäkään säännellä millään tavalla liitteiden laadullista sisältöä suhteessa käsittelyaikavaatimukseen. Orpon hallitusohjelman alkuperäisessä, käsittelyaikavelvoitetta koskevassa kirjauksessa on huomioitu hakemuksen ja sen liitteiden sisällön vaikutus lupakäsittelyn määräajan laskemiseen.

Hallintolain 10 §:n mukaan asia tulee viranomaisessa vireille, kun hakemus jätetään viranomaiselle. Viranomainen ei voi kieltäytyä vastaanottamasta hakemusta, vaikka se toimitettaisiin viranomaiselle täysin kelvottomassa muodossa ainoastaan päivättyinä ja allekirjoitettuna. Lisäksi lainkohta ei huomioi lupakäsittelyn seikkoja, jotka eivät ole rakennusvalvontaviranomaisen hallinnassa. Tällaisia ovat esimerkiksi ulkopuolisilta tahoilta - kuten hyvinvointialueiden organisaatioissa olevat pelastusviranomaiset - pyydettävät lausunnot. Erityisesti pienissä rakennusvalvonnoissa ei ole asiantuntemusta kaikista rakentamisen osa-alueista, jolloin ulkopuolisilta pyydettävät lausunnot ovat arvokas lisä rakennusvalvonnan työssä. Edellä mainittujen esimerkkien vuoksi kolmen kuukauden käsittelyaikaa voi olla joissain tapauksissa täysin mahdoton toteuttaa rakennusvalvonnasta riippumattomista syistä.

Toisekseen tällainen sääntely johtaa nykyisessä lupamenettelyssä olevan jouston katoamiseen. Rakennusvalvontaviranomainen pyrki luonnollisesti kaikin keinoin ratkaisemaan hakemukset kolmen kuukauden määräajassa. Tämä johtaisi muun muassa siihen, että hankkeiden tulisi olla täysin asemakaavan mukaisia, eikä vähäisten poikkeusten hyväksymisestä ja niille esitetyistä erityisistä syistä enää jatkossa neuvoteltaisi. Asemakaavasta poikkeavat hankkeet johtaisivat nykyistä helpommin kielteisiin päätöksiin, jotta päätös pystyttäisiin tekemään määräajassa. Tällainen kehityssuunta olisi valitettava, koska hankkeesta riippuen lopputulos voi vähäisten poikkeusten myötä olla asemakaavan mukaista ratkaisua parempi. Tällaiseen parhaaseen mahdolliseen lopputulokseen päästään usein keskinäisten neuvottelujen ja suunnitelman kehittymisen kautta.

Kolmanneksi lupamaksun alentamisen uhka johtaa herkästi rakennusvalvontataksojen kohoamiseen, koska mahdolliset pakolliset alennukset ja vahingonkorvaukset pyritään kompensoimaan muilla lupamaksuilla. Lisäksi vahingonkorvausvaatimukset lisäävät oikeudenkäyntejä ja juristien työmäärää kuntien organisaatioissa. Tämä taas lisää kuntien kustannuksia, mitä ei ole huomioitu muutoksen arvioinnissa.

Joustamaton määräaikavelvoite johtaisi todennäköisesti myös lupakäsittelyn osaoptimointiin. Pyrkinessään ratkaisemaan kaikki hakemukset annetussa määräajassa rakennusvalvonnat

tulisivat mahdollisesti panostamaan niihin hakemuksiin, joissa on vaarana suurimmat kustannukset. Tämä tarkoittaa, että pienten rakentamishankkeiden lupahakemusten käsittelyajat tulisivat kasvamaan. Lisäksi kunnan omien rakentamishankkeiden lupakäsittelyn eteneminen saattaisi hidastua kunnassa merkittävästi, koska kunnan omien hankkeiden lupamaksujen alentaminen ei iske niin pahasti kunnan talouteen ja toisaalta kunta ei omissa hankkeissaan joutuisi vahingonkorvausvelvolliseksi. Säännös ei ylipäättään ota lainkaan huomioon sitä tosiasiaa, että lupaa edellyttävät hankkeet ovat kovin erilaisia. Kolmen kuukauden käsittelyaika koskisi siten sekä 31 m2:n suuruisen varaston lupahakemusta että suuren datakeskuksen toteuttamista Natura-alueen reunalle.

Ehdotuksessa jää epäselväksi, koskeeko kolmen kuukauden käsittelyaikavaatimus myös sijoittamislupaa, joka on hyväksytyn rakentamislain mukaan osa rakentamislupaa. Mikäli myös sijoittamislupa pitää käsitellä kolmessa kuukaudessa, vaikutukset ovat entistä arvaamattomammat. Esimerkiksi 43 a §:n mukaisen puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla ratkaistavat hankkeet saattavat edellyttää tosiasiasa hyvinkin laajoja vaikutusarviointeja, joita on erittäin vaikea toteuttaa kolmen kuukauden määräajassa. Huomionarvoista on, että puhtaan siirtymän teollisuushanke on aina ratkaistava sijoittamisluvalla, mikäli hakija niin haluaa. Toisaalta hallintolain 31 §:n mukaan viranomaisen on vastuussa asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä. Koska sijoittamislupa on osa rakentamislupaa, sekä sijoittamis- että rakentamislupa tulisi molemmat ratkaista kolmen kuukauden kuluessa. Tämä yhtälö voi johtaa mahdottomiin tilanteisiin, jolloin molemmat luvat on ratkaistava määräajan umpeutuessa, vaikka riittävät selvitykset eivät yksinkertaisesti vielä ole valmiit.

Hallituksen esityksen perustelut ovat ristiriidassa itse lakitekstin kanssa. Perusteluissa mainitaan, että esimerkiksi poikkeamishakemuksen käsittely otettaisiin huomioon määräajan laskennassa. Tätä ei kuitenkaan lakitekstissä sallita vaan varsinaisen pykälän mukaan hakemuksen enimmäiskäsittelyaika ilman lupamaksun palautus- ja vahingonkorvausvelvollisuutta on yksiselitteisesti kolme kuukautta. Ympäristöministeriöltä saadun tiedon mukaan määräajan laskennassa on tarkoitettu huomioida se aika, joka viranomaiselta kuluu asian käsittelyyn (ns. shakkikellomenettely). Tavoite on hyvin perusteltu mutta tullakseen voimaan, se pitää myös kirjoittaa itse lakitekstiin. Perusteluiden kautta säätäminen ei ole hyvää lainsäädäntötyötä ja lisää entisestään tulkintaepävarmuutta jo ennestään tulkinnanvaraisessa lainsäädännössä.

Määräaikavelvoitteen sijaan tärkeää olisi määritellä lainsäädännön keinoin toimintatavat lupahakemusten sisällöllisen laadun nostamiseksi. Rakennusvalvontojen käsiteltäviksi jätettävät hakemukset sisältävät esitetyttävien, vakioitujen lomakkeiden sijaan hakijan valitseman asiantuntijan laatimia suunnitelmia, jotka ovat jokaisessa hankkeessa toisistaan eroavia. Tämä poikkeaa muun muassa sosiaaliturvan hakemisessa käytettävistä esitetytyistä ja vakioiduista hakemuskaavakkeista. Muun muassa suunnittelutoimistojen kiire ja varsinkin kertarakentajien kohteissa hankkeeseen ryhtyvän tietämättömyys johtavat helposti hakemusten vireille jättämiseen puutteellisina. Tämän lisäksi suunnittelijoiden työtä rajoittavat usein myös tilaajan vaatimukset. On valitettavan tavallista, että kohteen suunnittelijan on noudatettava tilaajan toiveita sen sijaan, että voisi käyttää omaa ammattitaitoaan täysimääräisesti.

Valtakunnallisen rakennusvalvontojen Topten-yhteistyön osana rakennusvalvonnat ovat ottaneet käyttöön ennakkoneuvottelukäytäntöjä varsinkin suurimmissa rakennushankkeissa. Hankkeeseen ryhtyvälle lainsäädännön kautta määriteltävä pakollinen ennakkoneuvottelu ennen luvan vireille jättämistä edistäisi suoraan hakemusten sisällön laatua ja lyhentäisi suoraan hakemusten käsittelyaikoja. Menettely edistäisi myös erityisesti suurten hankkeiden läpimenoajan ennakoitavuutta, mikä on koettu rakentamisen ammattilaisten keskuudessa tärkeäksi.

Sähköisen lupavalmistelun keinoja ei ole valtakunnallisesti otettu laajamittaisesti käyttöön. Suomessa on käytännössä kaksi sähköistä rakennusvalvonnan lupien hakuohjelmaa, joista kumpikaan ei valitettavasti tarjoa luvan hakijalle tai viranomaiselle havainnollista hankkeen käsittelyajan seuranta. Käsittelyajan lupakohtainen systemaattinen seuranta edellyttäisi joko näihin kahteen järjestelmään toteutettavaa seurantamekanismia tai vaihtoehtoisesti kuntien rakennusvalvonnat joutuisivat rakentamaan erilliset seurantamekanismit näiden järjestelmien oheen. Tästä aiheutuu jälleen ylimääräisiä kustannuksia kunnille. Manuaalinen käsittelyaikojen laskenta ei ole nykyaikaa ja kuluttaisi tavattomasti rakennusvalvontojen muutoinkin niukkenevaa resurssia.

Lakiesityksen perustelutekstissä on viitattu myös tietomallin lupakäsittelyä nopeuttavaan vaikutukseen ja puoliautomaattisiin sekä automaattisiin tarkastuksiin. Tietomallien kehittäminen rakennusvalvontatyön työkaluna on niin alkutekijöissään, että niiden nopeuttavaa vaikutusta ei voida pitää perusteena työn helpottumiseen. Perustelutekstistä saa vaikutelman, ettei ympäristöministeriöllä ole todenmukaista kuvaa tietomallintamisen tämänhetkisistä mahdollisuuksista nopeuttaa rakentamisen lupaprosessia. Tietomallintamisen käyttöönotto edellyttää merkittäviä muutoksia kuntien digitaalisiin ympäristöihin ja näiden muutosten toteuttaminen vie aikaa ja on taloudellisesti kuormittavaa.

Käsittelyajan rajaaminen kolmeen kuukauteen tulee tosiasiallisesti nostamaan kuntien kustannuksia. Lisäksi muutos aiheuttaa resurssien kohdentamisen väärään paikkaan. Rakennusvalvonnalle syntyy tarve seurata ja todistella, kenestä mahdollinen viivästys lupakäsittelyssä aiheutuu. Lisäksi, kun lakiin kirjataan kunnan vastuu korvata rakentamislupien hakijalle viivästyksestä aiheutunut vahinko, tulee tämä lisäämään kuntaan kohdistuvia vahingonkorvausvaateita. Vaikka vahingonkorvauslaki edellyttää syy-seuraussuhteen olemassaoloa ja kynnyksen vahingonkorvausvelvollisuuden syntymiseen on verrattain korkea, tulevat rakennusvalvontoihin kohdistuvat vahingonkorvausvaatimukset ja niihin vastaaminen lisäämään kunnalle aiheutuvia kuluja.

RTY ehdottaa, että rakentamislupien käsittelyä koskevalle määräajalle annetaan laissa siirtymäaika, jotta voidaan arvioida, mikä vaikutus rakentamislain jo hyväksytyillä muutoksilla on rakentamisen lupaprosessien käsittelyyn.

#### **69 § (Erityissuunnitelmien toimittaminen)**

Ei lausuttavaa.

#### **82 § (Suunnittelutehtävän vaativuusluokat)**

Ei lausuttavaa.

#### **83 § (Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset)**

Ei lausuttavaa.

#### **86 § (Rakennustyön johtotehtävien vaativuusluokat)**

Ei lausuttavaa.

#### **95 § (Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu)**

Ehdotuksen mukaan päävastuullinen toteuttaja ei vastaa alihankkijan suorituksesta, mikä tarkoittaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuu kasvaa hyväksytyyn rakentamislakiin verrattuna. Erityisesti pientalokohteissa hankkeeseen ryhtyvällä ei ole osaamista vaatia esimerkiksi laadukasta rakentamista, jolloin mahdollisten rakennusvirheiden näkökulmasta

rakennustyön tekijöiden vastuu ei nykyisestä maankäyttö- ja rakennuslain aikaisesta tilanteesta juuri parane.

Päävastuullinen toteuttaja on myös usein se taho, joka valitsee rakennushankkeen aliurakoitsijat ja –hankkijat. Mikäli päävastuullinen toteuttaja ei ole edes osavastuussa itse valitsemiensa alihankkijoiden työstä, houkutus alihankkijoiden valitsemiseksi puhtaasti hinnan perusteella kasvaa. Tämä taas lisää riskiä rakentamisen laadun heikkenemiselle. Rakentamisalalla on jo havaittu, että pienten rakennusurakoitsijoiden on konkurssin jälkeen kohtuullisen helppo perustaa uusi yritys, jolloin konkurssiin menneen yrityksen vastuut jäävät toteutumatta ja todellisen vastuun rakennusvirheistä ottavat rakennusten asukkaat.

Muutosehdotuksen mukaan rakennushankkeessa voi olla samanaikaisesti vain yksi päävastuullinen toteuttaja, joka voi vaihtua vaiheittain rakennushankkeen aikana. Rakennusvalvonnan tehtävänä on lainkohdan mukaan valvoa yleisen edun kannalta, että päävastuullinen toteuttaja on varmistanut olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen hankkeessa. Yleensä varsinkin suurissa rakennushankkeissa rakennustyön vaiheet toteutuvat limittäin. Vaihekohtaisen päävastuullisen toteuttajan vastuun todentaminen hankaloituu ja tulee todennäköisesti hidastamaan rakentamishankkeen etenemistä, koska päävastuullisen toteuttajan vaihtuessa rakennusvalvonnan on tarkastettava, onko vastuunsa päättävä päävastuullinen toteuttaja hoitanut velvollisuutensa.

#### **179 § (Valitusoikeus rakentamisluvasta)**

Ei lausuttavaa.

#### **181 § (Valitusoikeus toteuttamisluvasta)**

Ei lausuttavaa.

#### **182 § (Valitusoikeus purkamisluvasta)**

Asiantuntijaviranomaisilla pitää säilyttää valitusoikeus myös muista kuin valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävien rakennusten purkamislupapäätöksistä. Valitusoikeuden säilyttäminen on erityisen tärkeää, kun ottaa huomioon purkamisluvan edellytyksiä koskevan 56 §:n muutosehdotuksen, jossa ehdotetaan sallittavaksi asemakaavalla suojeltujen rakennusten purkaminen kunnan poliittisessa päätöksenteossa. Kyseisen lainkohdan mukaan suojelun ajantasaisuuden arviointia koskeva edellytys on ainoastaan, ettei rakennuksella ole enää kulttuurihistoriallista arvoa. Tämän arvioinnin tekee kunnanvaltuusto, joka on poliittinen päätöksentekuelin. Vaikka museoviranomainen lausunnossaan esittäisi, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot eivät ole kadonneet, mikään ei estä kunnanvaltuustoa arvioimasta asiaa toisin. Asiantuntijoilla pitää voida olla oikeus kyseenalaistaa tällainen päätös tuomioistuimessa.

Ylipäätään valitusoikeuden rajoittamisen merkitystä ei esityksessä lainkaan arvioida perustuslain asiaa koskevien säännösten kannalta. Näitä perustuslain säännöksiä ovat ainakin vastuu ympäristöstä (20 §), oikeusturvaa koskeva 21 § ja perusoikeuksien turvaamista koskeva perustuslain 22 §. Esitetty valitusoikeuksien supistaminen on vaikutuksiltaan niin merkittävä, että ehdotuksesta tulee pyytää eduskunnan perustuslakivaliokunnan lausunto.

#### **183 § (Valitusoikeus maisematyöluvasta)**

Ei lausuttavaa.

## **Muuta lausuttavaa**

Rakentamiseen liittyvän lupamenettelyn jouduttamiseksi Rakennustarkastusyhdistys RTY ry. ehdottaa, että rakentamislupaan liittyvää ennalta-aloittamismahdollisuutta (MRL 144 § ja RakL 78 §) laajennettaisiin koskemaan myös poikkeamispäätöksiä. Rakennuslupia koskeva mahdollisuus aloittaa rakennustyöt hyväksyttävää vakuutta vastaan ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta on ollut käytössä koko MRL:n voimassaoloajan. Menettely on todettu sujuvaksi ja rakentamista nopeuttavaksi. Sama menettely olisi varsin hyödyllinen myös poikkeamispäätösten kohdalla erityisesti tapauksissa, joissa poikkeamispäätös ja rakentamislupa käsitellään samanaikaisesti. Aloittamisoikeuden myöntämisestä huolimatta valitusviranomaisella (hallinto-oikeus) olisi mahdollisuus keskeyttää rakennustyöt samalla tavoin kuin tällä hetkellä rakennus- ym. lupien kohdalla.

## **Lopuksi**

Rakentamislakiin ehdotettavilla muutoksilla on enemmän ja merkittävämpiä vaikutuksia kuin kenties lainlaatija on alun perin tarkoittanutkaan. Tämä ilmenee itse lakitekstin ja sen perustelujen paikoin huomattavasta ristiriidasta. Hallituksen esitystä ei tulisi antaa eduskunnalle ilman huolellista lisävalmistelua ja kattavia vaikutustenarviointeja. Uutta rakentamislakia on mahdollista muuttaa myös sen voimaantulon jälkeen. Muutokset voisivat olla jopa ehdotettua toimivampia, tarkoituksenmukaisempia ja järkevämpiä, jos uuden lain vaikutuksia arvioitaisiin jonkin aikaa ennen lain muuttamista.

Ehdotus sisältää edellä kuvatulla tavalla sekä kannatettavia muutoksia että sellaisia muutoksia, jotka toteutuessaan olisivat vaarassa aiheuttaa peruuttamattomia negatiivisia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Tästä syystä Rakennustarkastusyhdistys RTY ry. toivoo, että edellä esitetyt seikat arvioidaan huolellisesti ja otetaan huomioon lain jatkovalmistelussa.

Helsingissä, 4.3.2024

Risto Levanto  
puheenjohtaja  
Rakennustarkastusyhdistys RTY ry.

Leena Salmelainen  
varapuheenjohtaja  
Rakennustarkastusyhdistys RTY ry.