

Asia: VN/34558/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

1. Kommentteja rakentamislain muutoksista

Lohjan rakennusvalvonnan lausunto Rakentamislain korjaussarjasta sekä Rakentamislain yleistä

Lohjan kaupunki kiittää mahdollisuudesta lausua muutoksista. Lohjan kaupunki pitää muutosehdotuksia osittain positiivisina mutta pääosin negatiivisina. Ehdotuksessa ei ole tunnistettu riittävästi vaikutuksia julkiseen talouteen ja viranomaisten toimintaan. Ehdotukset lisääisivät merkittävästi nykyisellään viranomaisten pysyviä kustannuksia.

Rakennusjärjestyksen suhde Rakentamislakiin 17 § ja 42 §

Lain muutosesitys:

"17 § Rakennusjärjestys

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

Perustelumuistio:

"Rakennusjärjestyksellä ei voida määrätä rakentamisesta 1 momentin rakentamisen luvanvaraisuutta kaventaen. 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." (perustelumuistio, sivu 10)

"Rakentamisen luvanvaraisuus ja suhde rakennusjärjestykseen

Rakentamisluvan suhdetta rakennusjärjestykseen selvennettäisiin lisäämällä rakennusjärjestystä koskevaan 17 §:ään uusi momentti, jonka mukaan rakennusjärjestyksellä ei voida muuttaa rakentamislain 42.1 §:n luvanvaraisuuden rajaa." (perustelumuistio, sivu 14)

"Pykälään lisättäisiin uusi 5 momentti, joka sisältäisi viittauksen lain 42

§:n 1 momenttiin. Rakentamislain hyväksymisen jälkeen rakennusjärjestystä koskevan 17 §:n suhde rakentamisen luvanvaraisuuden rajaa koskevaan 42 §:ään on aiheuttanut hämmennystä.

Kunta ei voi rakennusjärjestyksellään määrätä rakentamislain 42 §:n 1 momentin mukaisista asioista lupakynnystä tiukentavasti, vaikka katsoisi, että rakentamishankkeella olisi vähäistä

merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttäisi viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan olisi tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.

Rakentamislain 42 §:n 2 momentin mukaisissa tilanteissa kunta voi rakennusjärjestyksellään

ratkaista, millainen rakentaminen ei vaadi lupaa. Rakennusjärjestyksellä voidaan määrätä esimerkiksi laiturin, aallonmurtajan tai aidan rakentamisesta; rakennuksen julkisivun tai katon ulkoväriytyksen muuttamisesta; ilmalämpöpumpun, aurinkokeräimen tai aurinkopaneelin sijoittamisesta; julkisivuun asennettavan kilven, markiisin tai parvekelasituksen asentamisesta; huoneistojen jakamisesta tai yhdistämisestä; asuntovaunun tai -laivan paikallaan pitämisestä, tai uuden hiihtohissin sijoittamisesta jo urheiluun tai vastaavaan alueidenkäytön suunnittelussa osoitetulle alueelle.

Rakennusjärjestyksessä voidaan 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 voida esimerkiksi rajoittaa talousrakennusten lukumäärää tai määrätä, että talousrakennuksen on oltava vähintään 30 neliometriä, jolloin se

muuttuisi luvanvaraiseksi. Esimerkiksi talousrakennusten kokoa ja lukumäärää koskevat rajoitukset olisi tarkoituksenmukaista tehdä kaavalla, ei rakennusjärjestyksellä.” (perustelumuuhistio, sivu 35-36)

17 §:n lisäys tulisi poistaa lakiesityksestä.

Vähintäänkin pykälistä 17 ja 42.1 perustelumuuhistiossa esitettyjä lain tulkintoja tulisi muuttaa.

Perustelut:

On itsestään selvää, ettei rakennusjärjestyksellä voi kaventaa Rakentamislaisissa esitettyjä asioita, 17 §:n lisäys tulisi siksi poistaa.

Monissa suosituissa lomanviettokunnissa, joissa ei ole pääkaupunkiseudun tapaan kaavoitettu kaikkia herkkiä ranta-alueita, kunnat ovat suojelleet herkkiä rantoja jo vuosia rakennusjärjestysten määräyksillä, esimerkiksi määräämällä maksimi kattomäärän vapaa-ajan asuinrakennus kiinteistöille sallituille rakennuksille ja rakennelmille.

Esim. Otteita rakennusjärjestyksistä:

LOHJA/

25 § Rakentamisen määrä loma-asuntokiinteistöllä

Samalla rakennuspaikalla saa olla yhteensä enintään 4 rakennusta / rakennelmaa.

SALO / 7.2 Rakentamisen määrä

Vapaa-ajan asuminen

Rakennusten lukumäärä saa olla enintään neljä, yli 6000 m² rakennuspaikoilla enintään viisi.

TURKU/

13 § RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTAAN RAJOITTUVALLA RAKENNUSPAIKALLA Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitetun asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 k-m² ja loma-asunnon enintään 200 k-m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa

enintään kolme sen käyttötarkoitukseen liittyvää yksikerroksista talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu kokonaisala saa olla enintään 150 m².

HÄMEENLINNA/

R6 § Rakentamisen määrä, rakentaminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen ranta-alueella

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen ja enintään puolitoistakerroksisen asunnon, joka saa käyttää enintään 2/3 rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudesta. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 3 yksikerroksista asumista palvelevaa talousrakennusta, jotka käyttävät enintään 30 % rakennusoikeuden määrästä.

Kunnat ovat näillä määräyksillä suojelleet ranta-alueita, joilla rakentaminen on jo niin tiheää, ettei niiden asema-/rantakaavoituksella saavuteta enää mitään lisäetua eikä uusia rakennuspaikkoja.

Ideaalissa tilanteessahan jokaisella kunnalla olisi loppumattomat resurssit kaavoittaa lain valmistelijan toivomuksen mukaisesti kaikki ranta-alueet, mutta valitettavasti näin ei ole.

Maankäyttö- ja rakennuslain aikana laadituissa kaavoissa ei ole huomioitu esim. mastojen ja katoksien rakentamisen edellytyksiä. Luvanvaraisuudesta vapautetut alle 30 metriä korkeat mastot ja alle 50 m² katokset eivät saa johtaa kaavojen uusimistarpeeseen.

Rakennusjärjestyksessä tulee olla mahdollisuus määrätä mm. katoksien ja talousrakennusten lukumäärästä ja koosta, sekä mastojen korkeudesta.

Kattolukumäärä rajoitus ei kiellä hankkeeseen ryhtyvää / rakennuspaikan haltijaa rakentamasta vapautettua rakennelmaa rakennuspaikan rakennusoikeuden puitteissa, vaan rakennusjärjestys ohjaa hankkeeseen ryhtyvää / rakennuspaikan omistajaa, minkä kaltainen rakentaminen on mahdollista annetuilla reunaehdoilla.

Eli kattojen lukumäärästä määrääminen rakennusjärjestyksessä ei nyt, eikä tulevaisuudessa kavenna hankkeeseen ryhtyvän oikeuksia nykytilanteeseen verrattuna mitenkään.

Ei ole myöskään kenenkään etu, että vapaa-ajan rakennuspaikoista, varsinkin herkillä ranta-alueilla, muodostuu rantamaisemaa täyttäviä ja pilaavia vajakyliä.

Rakentamislain 17 §:ssä todetaan:

"Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset."

Rakentamislain 17§:ssä juurikin annetaan kunnille mahdollisuus huomioida paikalliset olosuhteet rakennusjärjestyksellä annettavilla määräyksillä. Eli nyt perustelumuiotiossa annettu tulkinta kattojen lukumäärän rajoittamisesta, on ristiriidassa Rakentamislain 17 § kanssa mm. herkillä ranta-alueilla.

Rakentamislain 5 §:ssä todetaan:

5 §, Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat:

"2) rakennuksen on sovelluttava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä oltava kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen tai sopusuhtainen;"

Rakentamislain 5 §:ssä todetaan, että rakentaminen vaati ohjausta, jotta rakennuskanta soveltuu ympäristöön. Mutta nyt lainvalmistelija on sitä mieltä, että luvanhausta vapautetuilla rakennelmilla ja rakennuksilla saa maisemaa pilata kaikessa rauhassa mm. herkillä ranta-alueilla.

Maankäyttö ja rakennuslain 14 §:

14 § Rakennusjärjestys

Kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelyä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

Rakentamislain 7 §:ssä todetaan:

7 § Rakennusoikeus

”Tontille tai muulle rakennuspaikalle sallittava rakentaminen määritellään rakennusoikeutena. Rakentamisen määrän osoittamisesta asemakaavassa säädetään alueidenkäyttölain (132/1999) 55 §:ssä ja yleiskaavassa mainitun lain 44, 72 ja 77 a §:ssä. Muilla alueilla rakennusoikeus voidaan määrätä rakennusjärjestyksessä.

Rakennusoikeus voidaan ilmaista kerrosalana taikka kolmiulotteisesti joko kuutiometreinä tai rakennusalan rajana ja harjakorkeutena. Rakennusoikeus voi oikeuttaa rakentamiseen maan päällä tai maan alla. Kolmiulotteisesti ilmaistun rakennusoikeuden lisäksi voidaan yleis- tai asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätä rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittavan rakennuksen enimmäiskerrosala. Rakennusoikeus voidaan myöntää eri käyttötarkoituksiin.”

Rakentamislain 7 §:ssä todetaan, että rakennusoikeus on määrättävissä kaavoittamattomilla alueilla rakennusjärjestyksessä. Rakennusten lukumäärää on rajoitettu rakennusjärjestyksillä jo Maankäyttö- ja rakennuslain aikana mm. herkillä ranta-alueilla.

Katokset:

Katokset eivät kuluta rakennusoikeutta. Kiinteistölle asetettava ”peittoluku” ei koske katoksia, koska ne eivät ole rakennuksia, eikä niistä kerry kerrosalaa.

Ainoastaan kattojen lukumäärällä voidaan rajoittaa rakennuspaikalle tulevien kattojen lukumäärää eli rakennuksia ja katoksia.

Lisäksi luonnoksessa esitetään muutosta yleisörakennelmien luvanvaraisuuteen.

Luvanvaraisuudesta esitetään rajattavaksi pois tilapäiset tapahtumarakenteet. Perusteluissa todetaan, että tilapäisyydellä tarkoitettaisiin joitakin viikkoja paikallaan pysytettäviä tapahtumarakenteita. Kuntien rakennusjärjestyksissä on voitu vapauttaa luvanvaraisuudesta 2–4 kuukautta paikoillaan pysytettäväksi tarkoitetut yleisöteltat. Kun huomioidaan kuntien vakiintuneet käytännöt, perusteluissa esitettyä aikamäärää voidaan pitää liian lyhyenä.

Toisaalta lain perusteella ravintolaterasseille, joita käyttää vähintään viisi luonnollista henkilöä, tulisi hakea rakentamislupaa. Näin matala lupakynnys lisää huomattavasti hallinnollista taakkaa rakennusvalvonnoissa nykykäytäntöihin verrattuna. Luvanvaraisuuden rajaksi säädetty viiden

henkilön käyttöraja on liian alhainen. Henkilömäärää tulisi säätää huomattavasti suuremmaksi eri käyttötapaukset huomioiden. Koska yhteen henkilömäärään perustuvaa rajausta ei voida pitää toimivana, tulisi kokoontumistilaa koskeva luvanvaraisuus määrätä rakennusjärjestyksessä.

Lakiluonnoksen perustelujen mukaan rakennusjärjestyksessä voitaisiin määrätä korjaus- ja muutostöistä, kuten huoneistojärjestelyistä. Lakiluonnoksen perusteella jää kuitenkin edelleen epäselväksi, voisiko rakennusjärjestyksessä määrätä rakennuksen korjaus- ja muutostöiden luvanvaraisuudesta.

Korjaussarjaan esitetään lisättäväksi seuraava muutos:

Asuinrakennuksien lisäksi rakentamislupaa tulee edellyttää myös majoitusrakennuksen rakentamiseen. Pienet alle 30 m² majoitusrakennukset, esim. leirintäalueen majoitusmökkit, eivät Rakentamislain mukaan edellytä rakentamislupaa, vaikka rakennuksia sijoitettaisiin useita kaavassa majoitustoimintaan osoitetulle alueelle. Useiden majoitusrakennuksien yhteisvaikutukset ovat merkittäviä.

Majoitusrakennuksiin liittyy myös useita turvallisuuskysymyksiä, joiden ennalta varmistaminen rakentamisluvalla ei rakentamislain nykymuodossa olisi mahdollista. Majoitusrakennusten loppukatselmuksissa on havaittu puutteita sähkö- ja paloturvallisuuteen liittyen. Rakennuksiin liittyy erityinen turvallisuusriski, koska majoittuja ei ole rakennuksen omistaja.

Luvanvaraisuuden ja kiinteistöverotuksen rajaa on esitetty kiinteistöverouudistuksessa samaksi. Jos alle 30 m² majoitusrakennuksista ei enää maksettaisi kiinteistövero, johtaisi se mittaviin kiinteistöveron menetyksiin, joilla olisi suuri merkitys kuntatalouteen. Edellä mainituista turvallisuusriskeistä ja kuntatalousvaikutuksista johtuen majoitusrakennukset tulee määrätä rakentamislupaa edellyttäväksi koosta riippumatta.

Kustannukset:

Koska lainsäätäjä on sitä mieltä, että rakennusten lukumäärää voidaan rajoittaa rakennuspaikoilla ainoastaan kaavoituksella, tulee kuntien kaavoitustarpeet ja kaavoituskulut moninkertaistumaan, vaikka sama asia voitaisiin hoitaa rakennusjärjestyksessä olevalla määräyksellä ilman lisäkuluja, kuten tähänkin asti.

Lisäksi asemakaavoitettavat ranta-alueet mahdollisesti laitettaisiin rakentamiskieltoon kaavojen valmistelun ajaksi, jolloin kaikenlainen rakentaminen ko. alueilla estyisi jopa vuosiksi.

Rantojen kaavoittaminen toisi kunnille myös mukanaan mahdollisesti kunnallistekniikan rakentamisveloitteen ja teiden ylläpito- ja parantamisveloitteen.

Lisäksi tulee muistaa, että ranta-alueet ovat pääasiassa yksityisomistuksessa olevia maa-alueita.

Rakennuksen vähähiilisyys 38 §

Ilmastoselvityksen laatijalle ei ole esitetty pätevyysvaatimusta, mikä tulee vaikuttamaan laskennan oikeellisuuteen ja laatuun. Rakennusvalvontaviranomaiset voivat joutua edellyttämään ulkopuolista tarkastusta laskennan oikeellisuuden varmistamiseksi, jos edellytetyn raja-arvon saavuttaminen on tarpeen varmistaa.

Pykälään jättää avoimeksi myös sen, koskevatko vähähiilisyysäännökset rakennuksen laajentamista.

Ymmärrettävästi pienet laajennukset ovat varsin merkityksettömiä vähähiilisyttä laskettaessa, toisaalta laajennus saattaa olla alkuperäistä rakennusta suurempikin, jolloin olisi varsin perusteltua laskelmaa edellyttää. Hallituksen esityksessä olisi suotavaa ottaa tähän kantaa.

Laajamittaiset korjaukset ehdotetaan rajattavaksi vähähiilisyyslaskennan ulkopuolelle perustelematta tätä mitenkään. Vähähiilisyysvelvoitteilla tulisi ohjata rakennuskannan säilyttämiseen ja laajamittainen korjaus lienee aina vähähiilisempää uudisrakentamiseen verrattuna. Hankkeissa, joissa vaihtoehtoina on uudisrakentaminen tai laajamittainen korjaus, tulisi eri vaihtoehtojen hiilijalanjälkiä pystyä vertaamaan keskenään. Rakentamislain nojalla annettavassa valtioneuvoston asetuksessa hiilijalanjäljen raja-arvoista on mahdollista asettaa uudisrakentamiselle tiukemmat arvot niissä tapauksissa, joissa vaihtoehtona olisi laajamittainen korjaus.

Jos hiilijalanjälkeä halutaan aidosti arvioida, tulisi laskennassa ottaa huomioon rakennuksen perustukset sekä maanalaiset rakenteet. Myös rakennuspaikan merkitys on huomattava. Rakentamislain nojalla annettavassa valtioneuvoston asetuksessa hiilijalanjäljen raja-arvoista voidaan huomioida muun muassa vaikeiden rakennuspaikkojen perustamisolosuhteista johtuva tekijät.

Ottaen huomioon, että rakennusten vähähiilisyttä koskeva asetus on tulossa voimaan samaan aikaan rakentamislain kanssa, jää kunnille hyvin vähän aikaa valmistautua asetuksen tuomiin velvollisuuksiin koskien rakennusten hiilijalanjälkien raja-arvoja, vähähiilisyiden arviointimenetelmiä ja tietoja, sekä ilmastoselvitysten laatimista ja päivittämistä. Pykälä vaatii riittävän siirtymäajan, jotta kunnilla ja hankkeeseen ryhtyvillä olisi riittävästi aikaa valmistautua sen asettamiin vaatimuksiin.

Rakennuksen elinkaariominaisuudet 39 §

Korjaussarjassa on poistettu materiaaliselosteen laatimisvelvoite laajamittaisilta korjauksilta sekä laajennuksilta. Ilmastonmuutoksen näkökulmasta on tärkeää kannustaa korjausrakentamiseen uudisrakentamisen sijaan. Korjausrakentamista koskevan sääntelyn vähentämisen suhteessa uudisrakentamisen sääntelyyn voi katsoa tukevan tätä tavoitetta.

Materiaaliselosteen laatimisvelvoitteen poisto laajennuksilta on kuitenkin ilmastonmuutokseen vaikuttamisen kannalta epätarkoituksenmukaista.

Rakennuslaajennukset voivat olla hyvinkin merkittäviä. Usein on veteen piirretty rajaus, milloin laajennus määritellään uudeksi rakennukseksi ja milloin laajennukseksi. Vähintään tähän olisi syytä määritellä jonkinlainen laajennuksen kokoa koskeva rajaus, jonka jälkeen materiaaliseloste vaadittaisiin.

Puhtaan siirtymän rakentamislupa 43 a §

Pykälän voimaantuloa tulisi lykätä.

Pykälässä esitetty puhtaan siirtymän sijoittamislupamenettely tarkoittaisi ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuushankkeiden siirtämistä pois asemakaavoituksen piiristä. Jatkossa muun kuin tuuli- tai aurinkovoimaan perustuvan uusiutuvan energian tuotantolaitoksen voisi mahdollistaa sijoittamisluvalla.

Onko käsittelyaika Puhtaan siirtymän yhdistetylle sijoittamis- ja rakentamisluvulle myös 3 kk?

Lakiehdotuksessa tulisi selventää, että mahdollinen rakentamisluvulle säädettävä käsittelyaika ei koske tätä erityistä sijoittamislupaa. Sijoittamisluvan vaikutukset on selvitettävä noudattaen alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan (vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa). Tarvittavien selvitysten laatimiseen tai täydentämiseen kuluva aika voi pidentää puhtaan siirtymän hankkeen rakentamisluvan käsittelyä huomattavasti tavanomaiseen lupakäsittelyyn verrattuna eli käsittelyaika menisi todennäköisesti aina yli 3 kk rajan.

Jos puhtaan siirtymän rakentamisluvan voi myöntää ilman kaavoja, mihin tosiasiasa enää tarvitsemme kaavoja. Puhtaan siirtymän rakentamisluvassa ei ole kyseessä mikään pikkuinen asuinrakennus haja-asutus alueella, joka voidaan luvittaa suoralla luvalla ilman laajaa tarkastelua ja kuulemista.

Tämä pykälä murentaa maankäytön ennustettavuutta. Mihin enää tarvitsemme ylipäättään mitään kaavoja tai kaavoitusta? Kuinka toteutuu lain lähtökohta osallisvuorovaikutukseen ja kuntalaisten mahdollisuus vaikuttaa maankäytön suunnitteluun?

43 b § Rakennusluvan myöntäminen ennen tonttijaonlaatumista ja tontin lohkomista

Lohjan kaupunki huomauttaa, että ehdotettu menettely voi soveltua täydennysrakentamiseen. Uusilla kaava-alueilla menettely aiheuttaisi ongelman rakennuksen sijoittamiseen sekä siitä kenelle tällä tavoin myönnettävä rakennuslupa myönnettäisiin.

Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että se koskee vain täydennysrakentamista jo rakennetuilla alueilla.

Tonttijaonlaatumisen kaavan laatimisen yhteydessä ei hidasta rakentamisluvan myöntämistä, vaan päinvastoin nopeuttaa sitä. Nykykäytäntö on osoittautunut toimivaksi.

Purkamisluvan edellytykset 56 §

56 § Purkamisluvan edellytykset

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan rakennuksen purkamiseen.

Rakennuksen saa purkaa, jos kaava, joka ei ole vanhentunut, sallii purkamisen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla. Kaavoittamattomalla alueella rakennuksen purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Tilanteessa, jossa purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen, muun kuin suojellun rakennuksen saa purkaa aina, jos:

- 1) rakennus sijaitsee kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan;
- 2) rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta; tai
- 3) rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot.

Kunnanvaltuusto voi myöntää luvan asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen, jos:

- 1) rakennus on kunnan omistuksessa;
- 2) rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa;
- 3) purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen;
- 4) rakennuksella ei ole enää kulttuurihistoriallista arvoa; ja
- 5) rakennus ei ole valtakunnallisesti merkittävä.

Luvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä.

Kolmas momentti olisi poikkeus suhteessa toisessa momentissa esitettyyn. On epäselvää, onko todellakin tarkoitettu, että kolmas momentti mahdollistaa sellaisen arvoja omaavan rakennuksen purkamisen, jonka suojelukysymys on epäselvä, kun yksikin momentin luettelokohdista täyttyy.

Pykälän 1 momentissa rakennusvalvonta tulee muuttua kunnaksi. Kunnalla tulee olla mahdollisuus päättää, mikä taho kunnassa on päätösvaltainen asiassa.

Pykälän 4 momentissa kunnanvaltuusto tulee muuttua kunnaksi. Kunnalla tulee olla mahdollisuus päättää, mikä taho kunnassa on päätösvaltainen asiassa.

Vai halutaanko tässä mennä ajassa sata vuotta takaisin historiaan, jolloin kunnanvaltuustoissa päätettiin kaikista kunnan asioista.

Kuka määrittelee milloin kunnassa olevat rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvoistaan?

Kuka määrittelee, milloin kaavanmukaisesti toteutuneen alueen kaava on vanhentunut?

Jo toteutuneen kaavan vanhentuneisuus on oikeastaan kysymyksenä aika absurdi, vai voiko kuka hyvänsä tehdä kaavamutosaloitteen ja väittää sen perusteella kaavaa vanhentuneeksi?

Entä kun purettava rakennus on rantakaava alueella? Rantakaavatkaan eivät lain silmissä vanhene ikinä?

Rakentamislaki

”12 § Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen

Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä sekä rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.”

Miten rakennuksen korjauksen laiminlyönti voi olla peruste purkuluvulle? Jos rakennuksen omistaja tahallisesti laiminlyö rakennuksen ylläpidon ja korjauksen, ja sen kulttuurihistoriallinen arvo tämän vuoksi vähenee, sen saa purkaa?

Nykyisen lainsäädännön lähtökohtana on ollut, että rakennus on pidettävä kunnossa.

MRL 12 § Rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää ... 2) rakentamista, joka perustuu elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin; sekä 3) rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallista ja jatkuvaa hoitoa ja kunnossapitoa.

Sekä 166 §, Rakennuksen kunnossapito. Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.... Kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapidämisessä on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus. (4.6.2010/499)).

Uusi lakiesitys toimii päinvastaisesti ja palkitsee siitä, että rakennus jätetään heitteille.

Maanomistuksellinen purkamisperuste laittaa maanomistajat keskenään eriarvoiseen asemaan, kun / jos rakennuksen "omistaja" eli Kunnanvaltuusto voi itse päättää purkamisluvasta", kunnan rakennusten osalta.

61 § Rakentamislupahakemus

Esityksen mukaan tarkoitus on vähentää asiakirjoja, joita rakentamislupahakemukseen tulee liittää. Yhdistettynä 68 a §:ssä esitettyyn lupakäsittelyn aikataulutakuuseen tarkoittaa tämä käytännössä rakennusvalvonnan painopisteen siirtymistä lupakäsittelyvaiheesta jälkipainotteiseen rakentamisvaiheen aikaiseen ja loppukatselmuksen pitämisen jälkeiseen valvontaan.

Maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittaa lupakäsittelyssä ennakkopainotteisuuteen, jossa rakentamisen edellytykset varmistetaan jo rakennusluvan yhteydessä. Menettely on ollut selkeä ja tällöin myös rakennuskustannukset ovat arvioitavissa jo lupavaiheessa. Muutos voi johtaa siihen, että jatkossa puutteet tulevat esille myöhemmässä vaiheessa lupakäsittelyn jälkeen.

Aloituskokouksen merkitys korostuu ja mahdolliset epäselvyydet, jotka aiemmin on selvitetty lupavaiheessa, saattavat pahimmillaan viivästyttää rakentamisen aloittamista tai pysäyttää rakentamisen ”pistokoemaisella tarkastuksella”, kun hankkeeseen ryhtyvällä ei olekaan esittää tarvittavia suunnitelmia. Kustannusvaikutukset hankkeelle saattavat olla merkittävät; lupakäsittelyn viivästyminen lienee hankkeelle halvempaa kuin perustetun työmaan seisottaminen.

Rakentamista koskevat säännökset eivät useinkaan ole tarkkarajaisia. Suureen osaan säätelyä sisältyy määräyksiä, joissa edellytetään riittävää määrää tai laatua.

Riittävä on määritelmänä haasteellinen ja mm. tästä syystä kunnat ovat käyttäneet paljon työaikaa yhtenäisten TOPTEN- tulkintojen luomiseen käsittelyn sujuvoittamiseksi.

Säädökseen lisätty viittaus pääpiirustustasoisesta suunnitelmamallista täsmentää sen vaatimustasoa.

Tietomallien hyödyntäminen lupakäsittelyssä edellyttää tarkastusohjelmia. Tarkastusohjelmien käyttöönotto edellyttää, että tietomallit laadintaan yleisten tietomallivaatimusten mukaisesti. Valtion tulee päivittää yleiset tietomallivaatimukset (YTV) tarvittavilta osin. Kuntia ei voida edellyttää määrittelemään kunta- tai hankekohtaisia ohjeita tietomallien sisältövaatimuksista. Kaikille yhteisten selainpohjaisten tarkastusohjelmien kehittämiseen ja niiden käyttöönottoon tulee saada valtion tukea. Tietomallien tarkastusohjelmat tuovat nopeutta ja sujuvuutta lupakäsittelyyn, pelkkä tietomallin toimittaminen ei sitä tee.

Mutta onko ylipäätään mitään järkeä vaatia tietomalleja alle kolmen asunnon asuinrakennuksilta tai alle 1000 m² kokoisilta muilta rakennuksilta.

Tietomallista saatu hyöty hukkuu suunnittelun hankaloitumiseen sekä suunnittelu kustannusten nousuun. Käytännössä ns. hartiapankkirakentaminen, maatalouden yksinkertaisten talousrakennusten sekä arkkitehtien suunnittelemat yksilölliset asuinrakennukset tulevat vähenemään tulevaisuudessa yksinkertaisesti vain suunnittelutyön vaikeutumisen kautta.

Rakentamisluvan määräaika 68 a§

Lain muutosesitys

68 a §

Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä Rakennusvalvontaviranomaisen on ratkaistava rakentamislupahakemus kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vastaanotettu rakennusvalvonnassa.

Lupahakemuksen käsittelyn viivästyisestä on kunnan palautettava rakennuslupamaksusta 20 prosenttia kultakin viivästyksen viikolta, ellei viivästys ole aiheutunut hakijasta. Palautusta on vaadittava viimeistään kuukauden kuluessa loppukatselmuksen toimittamisesta. Kunta voi taksassa päättää tätä suuremmasta seuraamuksesta.

Kunnan on korvattava rakentamisluvan hakijalle viivästyksestä aiheutunut vahinko noudattaen, mitä vahingonkorvauslaissa (412/1974) säädetään.

Tarkempia säännöksiä määräajan laskemisesta voidaan antaa ympäristöministeriön asetuksella.

Ehdotetaan KOKONAAN POISTETTAVAKSI 68 a PYKÄLÄ lakiesityksestä.

Jos pykälää 68 a ei poisteta, pykälää tulisi muuttaa vähintäänkin seuraavasti:

"Rakennusvalvontaviranomaisen on ratkaistava rakentamislupahakemus kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus ja päätöksentekoa varten vaadittavat riittävät liitteet on vastaanotettu ja todettu päätöksentekoa varten riittäväksi rakennusvalvonnassa. "

Perustelut lyhyesti:

Viranomaisen ei voi vaikuttaa korkeasuhdanteessa työmäärään siten kuin yksityinen. Kun kaikkia hakijoita ja hakemuksia tulisi hallintolain 6 § perusteella kohdella tasavertaisesti on yhtälö mahdoton.

Lisäksi hankkeeseen ryhtyvällä on nytkin oikeus hakea vahingonkorvausta, jos katsoo mm. luvan käsittelyssä tapahtuneen virheen olleen tahallinen.

Ja 3 kk aikavaatimus on kohtuuton rakennusvalvontaviranomaiselle tulevien hakemusten suunnitelmien tasoon nähden. Lisäksi ehdoton aikavaatimus tulee aiheuttamaan ns. luvanjäätöpäivällä keinottelua sekä kielteisten lupapäätösten lisääntymistä.

Hallintolain muuttamisen yhteydessä on aiemmin todettu, että "kaavamainen käsittelyaika voi muodostua oikeusturvan kannalta ongelmalliseksi esimerkiksi laajavaikutteisissa hallintoasioissa, joiden ratkaiseminen edellyttää useiden tahojen kuulemista ja monitahoisten selvitysten hankkimista. Jos tällaisessa asiassa olisi annettava päätös ennen kuin riittävä selvitys on mahdollista saada, menettely saattaisi vaarantaa oikeusturvan toteutumista."

Perustelut pidemmän kaavan mukaan:

Perusteluasiakirjassa todetaan:

"Rakennusvalvonta voi pyytää täydentämään toimitettuja asiakirjoja vain erikseen perustellusta syystä." (perustelumuistio s. 16)

"Rakennussuunnittelijan ja pääsuunnittelijan rakentamislupahakemusasiakirjoissa esittämä tulkinta rakentamismääräyksistä ja hyvästä rakennustavasta on lähtökohtaisesti oikea" (perustelumuistio s. 16)

"Epäselvissä tilanteissa hakijan on syytä todeta, milloin tarvittavat liitteet on toimitettu ja määräajan laskenta alkaa." (perustelumuistio s. 47)

Tästä voi huomata, ettei lainvalmistelijoilla ole käsitystä mitä kentällä lupavalmistelussa joudutaan hakijoilta "täydennyksinä" pyytämään.

Rakennusvalvonnat eivät nykyiselläänkään pyydä asiakkailta täydennyksiä ja liitteitä kuin lakiin perustuvilla perusteilla.

Mutta kertarakentajien ja valitettavasti ns. Grynderi rakentajien suunnitelmien taso on surkea.

Usein myös ns. paperilla pätevien suunnittelijoidenkin jäljiltä suunnitelmat ovat pääasiallisesti erittäin puutteellisia.

Mutta koska lainsäätäjän mielipide perustelutekstin mukaan on:

"Rakennusvalvonta valvoo määräysten noudattamista vain pistokoemaisesti. Rakennuslupapäätös ei sellaisenaan merkitse oikeutta poiketa kaavamääräyksistä tai rakentamisen normeista vaan poikkeamisista on aina tehtävä erillinen hakijan esittämä perusteltu päätös. Vastuu suunnitelmien normien ja hyvän rakennustavan mukaisuudesta on yksiselitteisesti hakijalla ja suunnittelijoilla." (perustelumuistio s. 46)

Niin mihin tarvitsemme enää rakennustarkastajia ja rakennusvalvontoja?

Onko tulevaisuudessa rakennusvalvontojen ainoa tehtävä suorittaa jälkivalvontaa??

Olla "rakennuspoliiseina" jälkikäteen tekemässä poliiseille rikosilmoituksia luvattomasta rakentamisesta sekä määräämään rakennushankkeita korjattavaksi, muutettaviksi, tuettaviksi, ennallistettaviksi, purettaviksi jne.?

Jälkivalvonta on kalleinta kaikille osapuolille, koska:

- pakkotoimet vaativat enemmän työaika ja lakiosaamista kuin etukäteen luvittaminen kaikilta hankkeen osapuolilta.
- hankkeeseen ryhtyvälle tulee lisäkuluja hukkaan menneestä rakennusmateriaaleista, rakennusten siirtämisestä, purkamisesta, lakiasiantuntijan käytöstä, ajasta yms.
- myös ympäristön kannalta on kestävämpää, että harkitsematon rakentaminen kuluttaa luonnonvaroja, kasvullisia luonnonalueita ja rakennusmateriaaleja ja joudutaan sitten purkamaan

Esitetty rakentamisluvan 3 kk määräajan tulisi perustelumuistion mukaan kattaa kaikki annettavat lausunnot. Erityisesti mainitaan kaupungin sisäiset lausunnot ja pelastuslaitoksen lausunnot.

Perustelumuistio: "Määräaika kattaa kaikki lausunnot, jota päätöksentekijä hankkii oman päätöksentekonsa tueksi esimerkkinä kaupungin sisäiset ja pelastuslaitoksen lausunnot. Näiden osalta rakennusvalvonnalla on prosessin omistajana velvollisuus kiirehtiä lausuntoja erityisesti, jos ne ovat pakollisia rakennusluvan käsittelylle" (perustelumuistio s. 47)

Mikä on riittävä lausunnon antamisaika kaksi viikkoa, kuukausi?

Esimerkiksi Rakentamislain 66 ja 67 pykälissä todetaan että: "Lausunto on annettava kuukauden kuluessa lausuntopyynnön saapumisesta."

Eli lausuntojen odottelu muilta kuin kunnan sisäisiltä toimijoilta syö jo vähintäänkin 1 kk käsittelyaikaa. Kun hankkeeseen ryhtyvää muuttaa lupakuvia muutoin oma-aloitteisesti tai annettujen lausuntojen perusteella, niin tarvitaan jälleen uusi lausuntokierros.

Kuka pitää kirjaa mitkä viivästyksistä johtuvat rakennusvalvontaviranomaisesta ja mitkä hakijasta? Joudutaanko myös hankkeeseen ryhtyvälle Jääskeläisen ehdotuksen mukaisesti antamaan määräaikoja lupahakemuksen täydentämiseksi?

Entä kun hakija ei täydennä hakemustaan pyynnöistä huolimatta?

Jääskeläinen on ehdottanut myös, että hankkeeseen ryhtyvälle voitaisiin asettaa kahden viikon määräaikoja lupahakemuksen täydentämiseksi sähköisissä lupahakupalveluissa.

Yleisin täydennyspyyntö lupahakemusten osalta on pyyntö kutsua kiinteistön kaikki omistajat mukaan hakemukselle tai liittää heiltä valtakirja hakemukselle.

Lausunnot:

Lakiesityksen valmistelija ei ole ottanut huomioon, ettei Pelastustoimi ole enää kuntien omaa toimintaa vaan Sote-lainsäädännön alaista toimintaa.

Pelastuslaitoksen lausunnot ovat vaativissa kohteissa ensiarvoisen tärkeitä rakennusvalvonnan luvitukselle.

Arvokkailla vanhoilla alueilla usein tarvitaan Museoviranomaisen lausuntoja lupavaiheessa.

ELY-keskuksien lausuntoaika on useita kuukausia. Lisäksi ELY-keskus ei enää tällä hetkellä vastaanota sähköisesti lausuntopyyntöjä, kuten esim. pelastuslaitos ja paikallinen museolaitos. Valtion oman viraston ELY-keskuksen ilmoitus tammikuussa 2024 jättäytymisestä pois Lupapisteestä lausunnonantajana ei ainakaan vähennä käsittelyaikaa, pikemminkin päinvastoin.

Lisäksi luvitettaessa rakennuksia yksityisille Sote-palveluille, tulee aina pyytää lausunto myös Sote-alueelta. Tämä on Sote-lainsäädännön uusi vaatimus, vaikka turhaa hallintoa olisi pitänyt keventää.

Kuinka kunnan viranomaisen (prosessin haltijana) voisi hoputtaa tai kiristää kunnan oman toiminnan ulkopuolisia viranomaisia ja lausunnotahoja kiirehtimään lausuntojaan.

Lupakäsittelyn viivästymisetä kuitenkin sanktiot yksin kantaa kunta. Saako kunta lähettää laskun lausunnon viivästymisestä esimerkiksi Sote-alueelle tai ELY:lle?

Tämä kuukauden lausuntoaika saattaa aiheuttaa resurssitarpeen lisäystä myös muiden viranomaisten organisaatioissa ja täten kasvattaa veronmaksajien maksutaakkaa entisestään.

Lauri Jääskeläinen ehdottaakin, ettei ulkopuolisten lausunnon antajien lausuntoja tarvitse ottaa huomioon päätöksen teossa, jos ne myöhästyvät annetuista määräajoista. Tällä voi olla vaikutuksia muun muassa rakentamisen laatuun ja turvallisuuteen.

Merkitys yrityksille:

"Suurin merkitys rakennusalan toimijoille ja omistajille on, että lupahakemuksen käsittelyaika lyhenee ja käsittely muuttuu ennustettavammaksi." (Perustelumuistio s. 17)

"Lupakäsittelyyn käytettävän ajan liiketoiminnallinen riski pienenee. " (Perustelumuistio s. 17)

Ja samaan aikaan lupien valitusaikaa pidennetään 16 päivällä kolmeen kymmeneen (30) päivään

Lupaa hakevilla yrityksillä on odotettavissa osin yhteneväisemmät lupakäytännöt Suomen eri rakennusvalvonnoissa. (Perustelumuistio s. 17)

Rakennustarkastusyhdistys ja Top-ten kunnat ovat ajaneet tätä asiaa jo vuosia eteenpäin, jotta myös pienten rakennusvalvontojen päätökset ja tulkinnat olisivat lainmukaisia kulloinkin voimassa olevasta laista. Mutta tosiaasiahan on, että laki tulisi kirjoittaa siten, ettei tulkintoja tarvittaisi.

Paremmiin suunniteltu hanke ja hyvissä ajoin tarkistettut rakentamisen reunaehdot ovat parempi tae riskien pienentämiseksi kuin parin viikon aikavoitto hankkeen alkumetreillä.

Nykyisellään yleisesti jo käytössä oleva sähköinen luvan haku mahdollistaa paremmin luonnosvaiheen aikanakin rakentavan keskustelun hankkeeseen ryhtyvän edustajien ja rakennusvalvonnan välillä ilman, että lupaa tarvitsee edes jättää.

Faktaa käsittelyajoista:

Pidetyn tilaston mukaan Lohjan kaupungin rakennuslupien käsittelyajat olivat seuraavat:

VUONNA 2023

- luvan jättämisestä päätöksentekoon 152 päivää,
- kun lupa valmis päätöksentekoa varten 12 päivää

VUONNA 2022

- luvan jättämisestä päätöksentekoon 92 päivää,
- kun lupa valmis päätöksentekoa varten 11 päivää

VUONNA 2021

- luvan jättämisestä päätöksentekoon 96 päivää,
- kun lupa valmis päätöksentekoa varten 11 päivää

VUONNA 2020

- luvan jättämisestä päätöksentekoon 124 päivää,
- kun lupa valmis päätöksentekoa varten 13 päivää

VUONNA 2019

- luvan jättämisestä päätöksentekoon 72 päivää,
- kun lupa valmis päätöksentekoa varten 8 päivää

VUONNA 2018

-luvan jättämisestä päätöksentekoon 83 päivää,

-kun lupa valmis päätöksentekoa varten 14 päivää

Tästä tilastosta voidaan huomata, ettei itse päätöksen teko vie juurikaan aikaa, vaan asiakkaiden hakemusten taso on suoraan verrannollinen pääsuunnittelijan kykyyn hoitaa lainmukaiset tehtävänsä.

Käsittelyajalle ei ole tarkkaa määritelmää, mutta Lohja on käyttänyt käsittelyn alkamispäivänä, sitä päivää, kun kaikki päätöksentekoa varten välttämättömät liitteet on liitetty Lupapisteeseen.

Nyt voimaan tuleva Rakentamislaki päästää tavanomaisten hankkeiden suunnittelijoiksi (asuinpienialot) pienemmän kokemuksen omaavia henkilöitä, joka tulee aiheuttamaan lupahakemusten liitteenä olevien suunnitelmien tason huonontumista ja niistä johtuvia täydennyspyyntöjä.

Asiakkaiden käsitys lupakäsittelyn kestosta ja lupaprosessista:

Asiakkaiden käsitys lupakäsittelyn pitkästä kestosta, varsinkin haja-asutusalueella ja ranta-alueilla, johtuu usein ennen rakennuslupaa tarvittavan poikkeamisluvan tai suunnittelutarveratkaisun käsittelyn kestosta, joka on keskimäärin 4 kk. Asiakkaat eivät erota, että kyse on kahdesta erillisestä luvasta ja kahdesta erillisestä käsittelyajasta.

Suurin osa kunnista kuitenkin käsittelee rakennusluvan jo nykyiselläänkin poikkeamisluvan ja suunnittelutarveratkaisun kanssa rinnan, jos alustava lausunto ko. lupien osalta on ollut myönteinen.

Ja tuskaa todellakin kaikille osapuolille aiheuttavat ne tilanteet, jossa ihmisillä on vanhahtava käsitys siitä, että haja-asutusalueella voi rakentaa mitä vain, minne vain ja tuosta noin.

Esimerkki:

Kun, omasta mielestään hyvissä ajoin oleva, hankkeeseen ryhtyvät ovat jättämässä hakemusta ulkomailta ostetun talopakettin myyntipiirustuksilla viikolla 25-26 (juhannus viikko) saate sanoilla: "talopaketti on tilattu viikolle 28-29(heinäkuun puoliväli), saatiin halvalla ja ehditään lomalla pystyttää omin voimin".

Niin kyllähän se toki tuottaa monia ongelmia, kun heille käy ilmi että:

- ennen rakennusluvan myöntämistä tarvitaan lisäksi poikkeamislupa / suunnittelutarveratkaisu (oletus arvo käsittelylle 4kk)

- jonka rinnalla voidaan kyllä rakennuslupaa kuljettaa, jos kaavoituksen alustava lausunto on myönteinen

- ja pääsuunnittelijakin tulee nimetä jo hakemus vaiheessa

- ja rakennuksen tulisi täyttää myös Suomen rakentamismääräykset

- ja kyseiselle suunnitellulle rakennuspaikalle (määräala) ei ole heillä vielä lainhuutoa (kaupoista on alustavasti sovittu), eikä varsinkaan virallista kulkuoikeutta (maanmittauslaitoksen jono 4-8 kk)

Huonoin skenaario esimerkissä voisi olla, ettei esitetty rakennuspaikka kelpaa rakennuspaikaksi ja rakennuspaikkaa joudutaan vaihtamaan ja jo tilattu "asuinrakennus" ei täytä ilman huomattavia muutoksia Suomen rakentamismääräyksiä, jolloin kustannukset todellakin lisääntyvät ja luvan "saanti aika" pitenee.

Kun esitetty kolmen kuukauden määräaika olisi lähestymässä, kielteisen päätösten määrä tulee lisääntymään, koska luvan myöntämisen edellytykset eivät täytyisi.

Tai toisena vaihtoehtona on Jääskeläisen ehdottama käsittelemättä jättämispäätös, koska hankkeeseen ryhtyvä ei ole täydentänyt lupaa annettujen määräaikojen (2 viikkoa) puitteissa.

Olisi nimittäin suuri riski jäädä arvioimaan, kenestä käsittelyn viivästyminen tosiasiallisesti johtuu, sillä uhkana olisi korvausvaade luvan viivästyisestä. Kielteiset päätökset aiheuttaisivat kaikille osapuolille ylimääräistä työtä. Ja hallinto-oikeudet pääsisivät ratkomaan liitteiden riittävyyttä tai riittämättömyyttä. Oikeusasteissa tulee varautua lisäresurssein.

Rakentamislain aikana kaikki tulee muuttumaan, koska vilkkain lupien ja lupatäydennysten jättöpäivä ja lausuntopyyntöjen lähettämispäivä tulee olemaan juhannuksen aaton aatto sekä jouluaaton aatto.

Jos määräaika lupakäsittelylle tulee, myös sähköiset luvanhakupalvelut tulee pystyä sulkemaan hallinnon keskitettyjen lomien ajaksi.

Useat kunnat ovat pitäneet rakennusvalvontansa ja keskushallintonsa kiinni heinäkuussa. Näillä keskittämisillä ollaan selvitty ilman lomasijaisia ja tuurauksia. Päteviä sijaisia ei välttämättä nykyisillä työmarkkinoilla ole mistään edes saatavilla.

Luvitus tulee vaikeutumaan ristiin tuuraamisen vuoksi. Ja kuitenkin täytyy muistaa, että lomat ovat lakisääteisiä.

Voiko loma-aika keskushallinnossa olla ns. Force-Majeure, jolloin luvan käsittelyaika ei kulu, koska rakennusvalvonta ei saa lupia kuulutettua ja käännettyä toiselle kotimaiselle kielelle?

Jos lupamaksun palautusta voidaan hakea viimeistään kuukauden kuluessa loppukatselmuksesta, niin siihen pitäisi useissa tapauksissa varautua noin kymmenen vuoden päähän. On otettava huomioon, että rakennustyön aloittamiseen ja loppuunsaattamiseen voidaan hakea jatkoaikaa eli käytännössä rakennusaika voi olla 10 vuotta ja perustellusti sen loppuunsaattamiseen voidaan vielä määrätä lisäaikaa.

Hallituksen esityksessä lukee myös, että hakija itse pyytää hakemuksen keskeytystä. Tämä on äärimmäisen harvinaista. Pikemminkin asia on päinvastoin. Rakennusvalvonnassa on usein odotettu täydennyksiä kuukausia, toisinaan jopa vuosia. Nykyään muutamissa hankkeissa on tehty kielteinen päätös, koska hakija useista pyynnöistä huolimatta ei ole täydentänyt hakemusta, niin että se olisi käsiteltävissä.

Kunnan tulisi siis budjetoida etukäteen mahdollisesti vuosien jälkeen tapahtuvaa maksatusta sekä selvittää vielä vuosien päästä hakemuksen käsittelyn aikataulutusta ja se, oliko kunta todellisuudessa ylittänyt määräajan ja kuinka monella päivällä. Oman haasteensa asiaan tuo lisäksi jo nykyäänkin tiuhaan uusiutuvat tietokoneohjelmat (tieto häviää).

Kustannusvaikutukset:

Kuntien rakennusvalvonnat kärsivät jo nyt työvoimapulasta. Kunnista puuttuu kaavoittajia, rakennustarkastajia, kiinteistöinsinöörejä ja rakennuttajia sekä monia muita maankäytön, rakentamisen ja infrapalvelujen ammattilaisia. Esitys asettaisi entisestään lisäpaineita (työn pakkotahtisuus lisääntyy) nykyisille työntekijöille ja toisaalta tarvetta lisäresurssille, eikä ainakaan lisäisi rakennustarkastajan työn houkuttelevuutta. Mikä on tässä tilanteessa järkevää ja vastuullista työajan käyttöä?

Lupamaksujen osalta on huomioitava, että rakennusvalvontatoimen on tarkoitus olla täyskatteista.

Lupamaksut nousevat jo pienten lupien poistumisen vuoksi, mutta myös lupamaksuissa joudutaan huomioimaan ns. sakkomaksun ja lisäresurssi tarpeen vaikutukset.

Lausuntoaikojen kiristyminen aiheuttaa resurssitarpeen lisääystä myös muiden viranomaisten organisaatioissa ja oikeusasteissa, ja täten kasvattaa veronmaksajien maksutaakkaa entisestään.

Jälkivalvonta on kalleinta kaikille osapuolille, koska:

- pakkotoimet vaativat enemmän työaika ja lakiosaamista kuin etukäteen luvittaminen.
- hankkeeseen ryhtyvälle tulee lisäkuluja hukkaan menneestä rakennusmateriaaleista, rakennusten siirtämisestä, purkamisesta, lakiasiantuntijan käytöstä yms.

Kustannusvaikutukset hankkeelle saattavat olla merkittävät; lupakäsittelyn viivästyminen lienee hankkeelle halvempaa kuin perustetun työmaan pysäyttäminen puuttuvien erityissuunnitelmien takia.

Erytyissuunnitelman toimittaminen 69 §

”Ehdotus täsmentäisi sitä seikkaa, että luvan käsittelyn yhteydessä ei voi vaatia rakennussuunnitelmia ja rakennuspiirustuksia pitemmälle menevää suunnittelua.” (perustelumuistio s. 21)

”rakennusvalvontaviranomainen ei voi vaatia erityissuunnitelmia. Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä tai pääsuunnittelija

toteaa, että jokin erityissuunnitelma tehdään, se on myös toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvonnan työssä on keskeistä määritellä eri suunnitelmien vaativuus ja valvoa, että kyseisellä suunnittelijalla on lain vaatima kelpoisuus tehtävään.” (perustelumuistio s. 68)

”Rakennuskohteen laadusta ja laajuudesta riippuen tarvitaan erityissuunnitelmia. Erytyissuunnitelmat eivät ole lupakäsittelyn edellytyksenä eivätkä ne kuulu viranomaisen tarkastusvelvollisuuden piiriin. Erytyissuunnitelmia ei viranomaisen toimesta hyväksytä. Erytyissuunnitelmia ovat useimmiten rakennesuunnitelmat sekä ilmanvaihto- ja kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteistosuunnitelmat.” (perustelumuistio s. 68)

Rakentamislaki

42 § Rakentamislupa

Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;

Kun rakennukseen esimerkiksi tehdään uusia tulisijoja (esimerkiksi vesitakka) ja niille uusia hormeja, rakennusvalvontaviranomainen ei voisi vaatia jo luvituksen yhteydessä savupiipun erityissuunnitelmia ja rakennepiirustuksia alapohjan, mahdollisen välipohjan sekä yläpohjan läpivienneistä. Mutta hankkeeseen ryhtyvä voisi päättää, rakentamisen aikana, ettei niitä lainkaan tarvita.

Mutta pistokoemaisesti suoritettavassa työmaan tarkastuksessa huomattaisiinkin, että:

-palomääräykset eivät toteudu ja

-kantavien rakenteiden katkominen on aiheuttanut välipohjan painuman

ja työmaa joudutaan pysäyttämään korjausta varten tarvittavien erityissuunnitelmien tekemisen ajaksi.

Kun piipun erityissuunnitelma olisi voitu pyytää, jo luvituksen yhteydessä ja suunnitelmia tehdessä olisi jo huomattu, että piipun paikkaa 40 cm siirtämällä, välipohja kannattajia ei tarvitse edes katkoa ja olisi säästyty työmaan keskeytykseltä sekä välipohjan tukemisesta tulleista lisäkuluista.

Voimassa olevan rakentamislain "31 § rakenteiden lujuus ja vakaus" sekä Rakentamislain 2 § "määritelmät" mukaisesti on yksiselitteisesti selvää, että rakennuksen rakenteet tulee suunnitella. Rakenteiden suunnittelun lopputulos on rakennesuunnitelma. Rakennesuunnitelmaa voidaan pitää erityissuunnitelmana.

Miten rakennusvalvontaviranomainen voi todentaa, että Rakentamislain luvussa 4 (29 § alkaen) mainitut "olennaiset tekniset vaatimukset" tulevat täytetyksi, jos asiaan liittyviä erityissuunnitelmia ei ole käytettävissä?

Kannattaa muistaa, että etukäteissuunnittelun puute voi johtaa siihen, ettei hanketta, jolle kylläkin on haettu asianmukainen lupa, voidakaan toteuttaa turvallisesti, koska se on teknisesti esimerkiksi mahdotonta. Mutta tämä tekninen mahdottomuus selviäisi hankkeeseen ryhtyvälle vasta siinä vaiheessa, kun välipohja notkahtaa 50 cm katkaistujen väärintuettujen kannatin palkkien vuoksi.

Rakentamislaki

102 §Viranomaisvalvonnan laajuus

Valvontatehtävän laajuutta harkittaessa on otettava huomioon 101 §:ssä tarkoitettu rakentamishankkeen vaatavuus. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on sattumanvaraisin tarkastusmenettelyin valvoa, että vastuulliset tahot täyttävät velvollisuutensa. Viranomaisen on puututtava tältä osin havaitsemiinsa laiminlyönteihin.

Rakennusvalvontaviranomainen ei vastaa rakentamisen laadusta. Viranomaisen on kuitenkin huolehdittava, että hankkeessa käytetään ulkopuolista tarkastusta ja erityismenettelyä silloin, kun hankkeen tai tehtävän vaatavuus sitä edellyttävät.

Rakennusvalvonnat tulevat edellyttämään ulkopuolisen tarkastuksen tekemistä aiempaa useammin, koska erityissuunnitelmia ei voida enää vaatia.

Ja aloituskokouksessa voidaan tulla useammin siihen lopputulokseen, ettei tarvittavia erityissuunnitelmia ole vielä saatavilla ja työmaa ei saa aloituslupaa ja ulkopuolista tarkastusta vaaditaan ja työmaan aloitus viivästyy.

” Erityissuunnitelmia ja niiden tietomalleja toimitetaan rakennusvalvontaan vain siinä laajuudessa, kun rakennusvalvonta niitä perustellusta syystä pyytää.” (perustelumuietio s. 21)

”Säännös edellyttää väistämättä rakennusvaiheessa tiiviimpää keskustelua suunnittelijoiden ja viranomaisten kesken. Tämä osaltaan edistää rakentamisen laatua ja rakentamisvaiheen sujuvuutta.” (perustelumuietio s. 21)

Miten etukäteissuunnitelmien puute edistää rakentamisen laatua?

Ja jälleen rakennusten turvallisuuden varmistaminen kaatuu työmaan jälkivalvonnan syyliin, mikä on epätaloudellista eikä tue kestäväää kehitystä tai vihreää siirtymää.

Jälkikäteen tehtynä työ on monin verroin raskaampaa kaikille osapuolille. Pistokoemaisesti tehtävä tarkastus päättyy käytännössä siihen, että tarvittavia suunnitelmia ei ole esittää työmaalla. Sanktiota asialle ei ole, paitsi työmaan seisauttaminen ja ulkopuolisen tarkastuksen teettäminen.

Hyvin suunniteltu, on puoliksi tehty, tai ainakin ennen oli niin.

RAKENTAMISLAISTA YLEENSÄ:

Rakentamislain voimaan tuloa tulee siirtää.

Laki on kokonaisuudessaan raakile ja siihen liittyvät asetukset ja muut lait on valmisteltu irrallaan kokonaisuudesta (mm. rakentamisen tietojärjestelmä uudistus) tai niitä ei vielä edes ole.

Kuntien tulisi uudistaa rakennusjärjestykset, hallintosäännöt ja rakennusvalvontataksat keskeneräisiin lakimuutoksiin perustuen ja sama hetkenpäästä uudestaan, kun ehkä lait ja asetukset on saatu työstettyä kohdilleen. Tiedossa on siis paljon ”turhaa” hallinnollistatyötä, jonka kuntalaiset maksavat veron korotuksina.

Rakentamislain kokonaisvaikutuksia rakennusvalvontatyöhön ja tarvittaviin resursseihin sekä kuntien talouteen ei kyetä tässä vaiheessa vielä edes arvioimaan, koska lakia täsmentäviä asetuksia ei vielä ole.

Osa lakimuunnoksista ja jo nykyisestä uudesta rakentamislaista kuten rakentamisen lupatarpeen vapautus (alle 30 k-m² rakennukset) aiheuttavat kuitenkin riskin, että hallinnollinen taakka ei helpotu, vaan työmäärä lisääntyy ja painopiste siirtyy rakentamisvaiheesta rakennetun ympäristön valvontaan ja siellä syntyvien ongelmien puintiin.

Jälkivalvonnan lisääntyvien hallintopakkomenettelyiden työmäärä on moninkertainen rakennushankkeen lupakäsittelyyn nähden. Tämä ei myöskään tule parantamaan rakentamisen laatua tai vähennä kotitalouksien kustannuksia, jos ja kun rakennuksiin joudutaan tekemään jälkepäin kalliita remontteja mm. palomääräysten nojalla tai pahimmassa tapauksessa joudutaan koko rakennus purattamaan.

Tällainen tilanne edellyttää viranhaltijalta hallintopakkomenettelyä, joka on vuosia kestävä, monivaiheinen ja siten erittäin raskas kunnan resursseja syövä prosessi, joka ei pääty edes hallinto-oikeuden päätökseen, sillä päätöksen toimeenpanon toteutumisen valvonta jää rakennusvalvonnalle ja sekin voi edelleen johtaa uuteen prosessiin.

Näitä hallintopakkokohteita tulee olemaan jatkossa paljon, sillä rakennusvalvontojen kokemusten perusteella hankkeeseen ryhtyvillä ei aina ole edes käsitystä siitä, mihin tontilla rakennus voidaan sijoittaa. Hyvin usein rakennus esitetään sijoitettavaksi mm. kaava-alueella istutettavalle tontinosalle, liian lähelle naapurin rajaa tai muuten epäkelpoon kohtaan kiinteistöllä tai peräti rakentamattomalle kiinteistölle ilman sijoitus- / poikkeamislupaa, jolla ei ole rakennusoikeutta lainkaan, eikä sitä voida jälkikäteenkään myöntää.

16 § Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Rakentamislaki 16 §

”Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on hakiessaan rakentamis- tai purkamislupaa tai tehdessään purkamisilmoituksen esitettävä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys, josta on käytävä ilmi arviot rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien määrästä. Selvitystä ei kuitenkaan edellytetä hankkeissa, joissa purkumateriaalien määrä on vähäinen.”

Kuka määrittelee, milloin purkumateriaalien määrä on vähäinen?

42 § Rakentamislupa

Kun jätevesijärjestelmän ja maalämpökentän luvittamistarpeesta päätetään rakennusjärjestyksellä, saatetaan eri kuntien alueella rakennettujen kiinteistöjen omistajat eri arvoiseen asemaan keskenään. Olisi selvempää, että laissa todettaisiin, että nämä tulee AINA luvittaa, pois lukien kantovesijärjestelmät.

Tulee myöskin muistaa, että pohjavesialueilla jätevesijärjestelmien sekä maalämpökenttien luvittamatta jättäminen saattaa aiheuttaa pohjavesialueen pysyvän pilaantumisen.

Poikkeamislupien määrä tulee kasvamaan, koska ennen rakennusluvalla samalla käsiteltiin rakennusten vähäiset poikkeamiset esimerkiksi pienten talousrakennusten sijoituessa osittain istutettavalle tontinosalle tai rakennusalueen ulkopuolelle. Nyt näille kaikille joudutaan hakemaan poikkeamislupa.

53 § Maisematyölupa

Rakentamislaki 53 §

”Siirtymäsäännöksen mukaan yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella edellytettäisiin edelleen maisematyölupaa puiden kaatamiseen sellaisen yleiskaavan alueella, jolla niin on määrätty, jos kaava on tullut voimaan ennen 1 päivää toukokuuta 2017.

Maankäyttö- ja rakennuslain siirtymäsäännöksellä on pysytetty voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n 1 momentin 2 kohta sellaisena kuin se oli laissa 132/1999. Tämän lain mukainen

siirtymäsäännös olisi voimassa enintään viisi vuotta tai tätä lyhyemmän ajan siihen saakka, että

kunta on muuttanut alueella olevan kaavan ja ottanut siinä huomioon metsänkäytölliset tarpeen.”

Tämä säännös tulee aiheuttamaan ennen 1 päivää toukokuuta 2017 voimaan tulleiden yleiskaavojen päivitystarpeen ennen siirtymäajan (5 vuotta) loppumista ja kuntien kaavoitusten resurssit tulevat loppumaan kesken. Käytännössä käy niin, että maisema-arvojen turvaamista ei pystytä enää varmistamaan kaavoituksella.

57 § Poikkeamislupa

Pykälän 57 § mom. 3 osalta Lohjan kaupunki katsoo, että säädös tulisi ensisijaisesti poistaa rakentamislaki, tai toissijaisesti siirtää osaksi alueidenkäyttölain uudistusta.

Rakentamislaki 57 §

”Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.”

Asumisen sijoittuminen poikkeamisluvalla teollisuusalueelle kaavan vastaisesti voi vaarantaa alueella olevien muiden yritysten toimintaedellytyksiä ja kehittymistä. Asumisen läheisyys voi tiukentaa yritysten ympäristöluvan ehtoja ja joissain tapauksissa estää ympäristöluvan saamisen kokonaan.

On huomattava, että kysymys ei ole vain yksittäisen rakennuksen soveltumisesta asuinkäyttöön, vaan myös sen sijainnista, laajemmasta ympäristöstä, liikennejärjestelyistä ja asumisen kannalta tarpeellisten palveluiden saavutettavuudesta. Yritysalueilla myöskään kulkuväyliä, puistoja ja kevyen liikenteen yhteyksiä ei ole suunniteltu viihtyisän ja turvallisen asumisen näkökulmasta, vaan yritysten logistiikan näkökulmasta. Poikkeamisen yhteydessä kunta ei voi velvoittaa maanomistajaa osallistumaan yhdyskuntarakentamisen muuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Säännös murentaa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, heikentää elinympäristön laatua ja aiheuttaa ongelmia maapoliittisten välineiden yhdenvertaisessa käytössä. Poikkeamispykälän muotoilu on tarkistettava alueidenkäyttölain yhteydessä siten, että otetaan huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän kehittämisen tarpeet.

Voidaanko esimerkiksi ranta-asemakaavassa satama-alueeksi merkitylle alueelle myöntää asuntoja, vaikka koko muu rantakaava-alue olisi varattu loma-asumiseen tai pystyttää satama-alueelle tuulivoimala loma-asutuksen keskelle?

63 § Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamisluvasta

Rakentamislaki 63 §

”Kunnan on ilmoitettava rakentamislupahakemuksen vireilletulosta ja kuultava naapureita, ”

Minkä vuoksi jo hyväksi havaittu ja toimiva naapurinkuulemisprosessi halutaan väkisin muuttaa, kuntia kuormittavaksi prosessiksi, jossa kunta on prosessin omistaja, kun ennen hankkeeseen ryhtyvä oli prosessin omistaja naapurin kuulemisissa.

Tähän asti kunnat ovat laskuttaneet naapurien kuulemisesta ja saaneet tehdyille työlle hieman vastiketta, mutta nyt naapurien kuulemisesta aiheutuneesta työstä tulevat kustannukset tulee sisällyttää luvan hintaan. On huomioitava, että rakennushankkeiden naapurien lukumäärä vaihtelee nollan ja yli sadan välillä.

64 § Kuuleminen ja tiedottaminen poikkeamisluvasta ja maisematyöluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta

Rakentamislaki 64 §

”Kunnan on ennen poikkeamislupaa, maisematyölupaa tai suunnittelutarvealuetta koskevaa rakentamislupaa koskevan päätöksen tekemistä kuultava naapureita ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakentamishanke voi huomattavasti vaikuttaa.”

Minkä vuoksi jo hyväksi havaittu ja toimiva naapurinkuulemisprosessi halutaan väkisin muuttaa, kuntia kuormittavaksi prosessiksi, jossa kunta on prosessin omistaja, kun ennen hankkeeseen ryhtyvä oli prosessin omistaja naapurin kuulemisissa.

Tähän asti kunnat ovat laskuttaneet naapurien kuulemisesta ja saaneet tehdyille työlle hieman vastiketta, mutta nyt naapurien kuulemisesta aiheutuneesta työstä tulevat kustannukset tulee sisällyttää luvan hintaan. On huomioitava, että rakennushankkeiden naapurien lukumäärä vaihtelee nollan ja yli sadan välillä.

65 § Kuuleminen purkamisluvasta

Rakentamislaki 65 §

”Kunnan on ennen purkamislupaa koskevan päätöksen tekemistä kuultava naapureita.”

Minkä vuoksi jo hyväksi havaittu ja toimiva naapurinkuulemisprosessi halutaan väkisin muuttaa, kuntia kuormittavaksi prosessiksi, jossa kunta on prosessin omistaja, kun ennen hankkeeseen ryhtyvä oli prosessin omistaja naapurin kuulemisissa.

Tähän asti kunnat ovat laskuttaneet naapurien kuulemisesta ja saaneet tehdyille työlle hieman vastiketta, mutta nyt naapurien kuulemisesta aiheutuneesta työstä tulevat kustannukset tulee sisällyttää luvan hintaan. On huomioitava, että rakennushankkeiden naapurien lukumäärä vaihtelee nollan ja yli sadan välillä.

Lisäksi purkamislupien kuulemisessa poistettiin nykyinen MRL 133 § 1 momentista (ja MRL 130 §:stä) seuraava mahdollisuus harkita kuulemisen tarpeellisuus silloin, kun naapurin kuuleminen olisi ilmeisen tarpeetonta. Muutos laajentaa kuulemistä purkamislupien kohdalla tarpeettomasti ja ainoastaan lisää viranomaisen työmäärää eikä sujuvoita lupamenettelyä.

70 § Kuulutusmenettely

Rakentamislain 70 §:n mukaan lupaviranomaisen on annettava lupapäätös tiedoksi julkisella kuulutuksella. Hallintolain 62 a §:n mukaan tiedoksianto toimitetaan julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla. Ottaen huomioon, että rakentamislain mukaiset päätökset ovat usein yksityishenkilöitä koskevia ja sisältävät runsaasti erilaisia suunnitelma- ja muita mahdollisesti henkilötietoja sisältäviä asiakirjoja, tulisi rakentamislaisissa määritellä selkeästi, mitä asiakirjoja tai tietoja viranomaisen verkkosivuilla tulisi/saisi julkisen kuulutuksen yhteydessä julkaista.

Lisäksi tulisi selventää, onko tarkoitus, että lupapäätöksen liitteet julkaistaan tietoverkossa vai riittääkö varsinaisen lupapäätöksen julkaiseminen vai pelkkä julkipanoluettelo tehdyistä päätöksistä otsikkotasolla kuten MRL:n aikana on ollut tapana.

77 § Luvan voimassaolo

Nykyiseen MRL:n 143 §:ään verrattuna säännöksen 1 momentista on poistettu maininta muista toimenpiteistä. On epäselvää, tarkoitetaanko rakennustyöllä myös rakennuksen purkamista ja maisematyöluvan varaisia töitä, koska asiaa ei ole selkeästi ilmaistu.

79 § Lupa- ja valvontamaksu

Lupa- ja valvontamaksuja koskevasta 79 §:stä on poistettu viittaus maksujen perustumisesta kunnan hyväksymään taksaan. Koska rakentamislain perustelujen mukaan maksut perustuisivat kunnan hyväksymään taksaan, ei pykälän muuttamiselle ole nähtävillä perusteita. Nykyiseen MRL 145 §:ään sisältyvä maininta siitä, että maksu voidaan määrätä perittäväksi jo ennalta, on poistettu. Rakentamislain perusteluista on kuitenkin pääteltävissä, että tämänkään suhteen ei olisi tarkoitettu muutosta, joten säännöksen sanamuodon muuttamisen perusteet jäävät epäselviksi.

83 § Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset

Rakentamislaki 83 §

4) tavanomaisessa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu tutkinto, joka on vähintään aiemman teknikon tai sitä vastaavan tutkinnon tasoinen;

Rakentamislaki päästää tavanomaisten hankkeiden suunnittelijoiksi (mm. asuinpientalot) henkilöitä jopa ilman suunnittelukokemusta. Tämä tulee aiheuttamaan lupahakemusten liitteenä olevien suunnitelmien tason huonontumiseen. Hakemusten tason huonontuminen taas johtaa piirustusten muutospyyntöjen ja lupahakemusten täydennyspyyntöjen lisääntymiseen.

Nyt on unohdettu täysin myös hankkeeseen ryhtyvän etu. Suunnittelijan kokemattomuus usein aiheuttaa aikataulullisia sekä taloudellisia ongelmia hankkeeseen ryhtyvälle.

85 § Suunnittelijan kelpoisuuden toteaminen

Rakentamislaki 85 §

” Rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä kelpoisuuden toteamisen lisäksi arvioida, riittävätkö ilmoitetun suunnittelijan tosiasialliset ajankäytölliset voimavarat tehtävän suorittamiseen

tai onko henkilö aikaisemmassa suunnittelutehtävässä edeltäneiden kahden vuoden aikana osoittanut kyvyttömyytensä samanlaiseen tehtävään.”

Tuleeko suunnittelijoille valtakunnallinen rekisteri, mistä voidaan tarkastella, kuinka monta hanketta heillä on yhtä aikaa vierillä alustavassa suunnittelussa ja/tai lupahakemus vaiheessa ja/tai rakentamisvaiheessa koko Suomessa? Minne ilmoitetaan, jos suunnittelija ei ole kykenevä tehtävään ja siitä on tehty päätös? Miten kaikki kunnat saavat tiedon, suunnittelijan suunnittelukyvyttömyydestä? Evätäänkö hänen pätevyystodistus?

Rakentamislaki 83 §

Suunnittelijan on osoitettava pätevyytensä tavanomaiseen, vaativaan, erittäin vaativaan ja poikkeuksellisen vaativaan suunnittelutehtävään ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella.

Edes kaikkien kuntien omat seurantajärjestelmät eivät kerro kuinka monta hanketta suunnittelijalla on yhtä aikaa ns. työnalla.

Tällä hetkellä suunnittelijoilta ei vaadita edes ajankäyttöilmoitusta, kuten vastaavilta työnjohtajilta vaaditaan ennen vastaavan työnjohtajan hyväksymispäätöstä.

Tuleeko vastaisuudessa rakentamislupavaiheessa siis pyytää myös kaikilta suunnittelijoilta ajankäyttösuunnitelma / -ilmoitus kuten vastaavilta työnjohtajilta pyydetään?

87 § Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimukset

Rakentamislaki 87 §

”4) tavanomaisessa työnjohtotehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu ammattikorkeakoulututkinto tai aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto taikka aiempi teknikon tai sitä vastaava tutkinto taikka muuten osoitetut vastaavat tiedot;”

Ensin Rakentamislaki 83 § päästää tavanomaisten hankkeiden suunnittelijoiksi (mm. asuinpienalat) ilman suunnittelukokemusta.

Sitten Rakentamislaki 87 § päästää tavanomaisten hankkeiden työnjohtajiksi henkilöt ilman suunnittelukokemusta.

Nyt on unohdettu täysin myös hankkeeseen ryhtyvän etu. Suunnittelijan ja työmaan vastaavan työnjohtajan kokemattomuus usein aiheuttaa aikataulullisia sekä taloudellisia ongelmia hankkeeseen ryhtyvälle, joka loppukädessä kantaa kaiken henkisen ja taloudellisen vastuun.

89 § Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuuden toteaminen

Rakentamislaki 89 §

”Rakentamisen työnjohtotehtävissä toimivien pätevyydestä säädetään erikseen.”

”Rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä kelpoisuuden toteamisen lisäksi arvioida, riittävätkö ilmoitetun vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan tosiasialliset ajankäytölliset voimavarat tehtävän suorittamiseen tai onko henkilö aikaisemmassa työnjohtotehtävässä edeltävien kahden vuoden aikana osoittanut kyvyttömyytensä samanlaiseen tehtävään.”

Tuleeko työnjohtajille jokin rekisteri, mistä voidaan tarkastella, kuinka monta hanketta heillä on yhtä aikaa rakentamisvaiheessa koko Suomessa? Minne ilmoitetaan, jos työnjohtaja ei ole kykenevä tehtävään ja siitä on tehty päätös? Miten kaikki kunnat saavat tiedon työnjohtajan valvontakyvyttömyydestä? Minkä takia työnjohtajilla ei ole pätevyystodistus vaatimusta?

90 § Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan tehtävän alkaminen ja päättyminen

Rakentamislaki 89 §

”Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan tehtävät ja vastuu alkavat, kun ilmoitus työnjohtajana toimimisesta on jätetty rakennusvalvontaviranomaiselle, ja päättyvät loppukatselmukseen. Vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja vapautuu tehtävästä ennen

loppukatselmusta ilmoittamalla kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle tehtävän päättymisestä tai, jos rakennusvalvontaviranomaiselle ilmoitetaan toinen henkilö työnjohtajan tilalle.

Jos rakennusvalvontaviranomainen toteaa, ettei sille ilmoitettu vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja ole kelpoinen toimimaan tehtävässään, on rakentamishankkeeseen ryhtyvän asetettava hänen sijaansa kelpoinen ja edellytykset täyttävä työnjohtaja.”

Työnjohtajailmoituksen vastaanotosta ei tarvitse tehdä päätöstä, miksi ei?

Eikö nyt sentään ilmoituksen hylkäämisestä tulisi tehdä valituskelpoinen päätös eikä vain toteamus?

Miksi MRL:n mukainen toimiva vastaavientyönjohtajien hyväksymis- ja ilmoitusmenettely heitetään romukoppaan?

102 § Viranomaisvalvonnan laajuus

On epäselvää, voiko viranomainen rajata sattumanvaraisen tarkastuksen kohdentumista. Rakentamistyön ja työmaiden laajuus huomioiden on viranomaisen kannalta kohtuutonta, jos tarkastuksen suorittajan tulisi havaita kaikki mahdolliset puutteet ja virheet rakennustyömaalla.

100 § Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät ja

113 § Viranomaistarkastukset rakennustyön aikana

Rakentamislaki 89 §

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 käsittelemisestä 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.

Kunnan muiden viranomaisten osallistumisesta rakentamisen viranomaisvalvontaan sekä rakennussuunnitelmien kaupunkikuvallisen ja teknisen tarkastuksen järjestämisestä voidaan määrätä hallintosäännöllä.

Rakentamislain perustelumuistio

”säännöksessä lähdetään siitä, että kaikissa tilanteissa viranomaisvalvonta perustuisi enemmän tai vähemmän sattumanvaraiseen tarkastusmenettelyyn, jolla tarkoitettaisiin pistokokeenomaista valvontaa. Viranomaisvalvonta voisi valita satunnaisotantana tarkastuskohteet paikan päällä tarkastettavaksi. Käytännön valvontatoiminnassa on havaittu, että nykyinen järjestelmä, joka perustuu tietyissä rakentamisen vaiheissa pidettäviin, hankkeeseen ryhtyvän tai hänen edustajiensa tilaamiin määrämuotoisiin katselmuksiin, ei välttämättä tuo esiin potentiaalisia ja viranomaisen puuttumista kaipaavia puutteita. Jatkossa olisi tarpeen merkittävästi laajentaa ennalta ilmoittamattomien viranomaistarkastusten määrää. Nykyisen kaltaisista katselmuksista ei olisi kuitenkaan tarkoitus luopua kokonaan. Jo pelkkä tietoisuus mahdollisista yllätystarkastuksista olisi omiaan terävöittämään työmaaorganisaatioiden toimintaa.” (Rakentamislain perustelumuistio s. 223)

”Virhe- ja vahingonkorvaustilanteiden varalta olisi tuotava selkeästi esiin, ettei vastuu rakentamisen laadusta eli rakentamismääräysten noudattamisesta kuulu viranomaiselle. Säännös on jatkossa entistä tärkeämpi, kun otetaan huomioon hallitusohjelmaan sisältyvä kirjaus vahingonkorvauslain julkisyhteisön korvausvastuuta koskevan sääntelyn uudistamisesta. Jos viranomaisen vastuuta rakentamisen kaikinpuolisesta onnistumisesta ja laadusta haluttaisiin laajentaa, tulisi rakennusvalvonnan voimavarot merkittävästi

lisätä. Tämä taas nostaisi rakentamisen kustannuksia. (Rakentamislain perustelumuistio s. 224)

Rakentamislaki ei anna rakennusvalvontaviranomaiselle oikeutta tehdä yllätystarkastuksia työmaalle. Ylimääräisistä tarkastuksista tulisi määrätä Rakennuslain 113.1 §:n mukaan.

Hallintolaki 39.1 §, johon Rakennuslain 113.3 pykälä viittaa, kyllä antaa luvan yllätystarkastuksille, ”jollei ilmoittaminen vaaranna tarkastuksen tarkoituksen toteutumista”.

Rakentamislain perustelumuistion ja lain valmistelijan perusolettama siis on, että kaikilla rakennustyömailla rikotaan lakia?

Rakentamislaki

113 § Viranomaistarkastukset rakennustyön aikana

Rakennusvalvontaviranomainen voi katselmusten lisäksi määrätä tehtäväksi myös muita tarkastuksia lupamääräysten, suunnitelmien tai rakentamista koskevien säännösten ja määräysten noudattamisen valvomiseksi. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä tarkastuksista rakentamista koskevassa luvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana.

Jos tarkastus antaa aiheita huomautuksiin, viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Tarkastus voidaan tehdä pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä tarkastuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi. Tarkastus voi kohdistua ainoastaan rakentamisluvan varaisen rakennustyön mukaisiin tiloihin.

Muuten noudatetaan hallintolain 39 §:ää.

Rakentamislaki

148 § Tarkastusoikeus

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus tämän lain mukaisen valvontatehtävän hoitamiseksi päästä rakennuskohteeseen ja suorittaa siinä tarkastuksia ja tutkimuksia.

Jos on perusteltu syy epäillä, että rakentamista tai rakennuksen kunnossapitoa koskevia säännöksiä, määräyksiä tai kieltoja on rikottu, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus päästä myös rakennukseen tai huonetiloihin. Valvontaviranomainen saa tehdä 1 momentissa tarkoitetun toimenpiteen pysyväisluonteiseen asumiseen käytettävissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä hengen, terveyden, omaisuuden tai ympäristön suojelemiseksi tai valvontaviranomaisella on perusteltu syy epäillä 140–145 §:ssä tarkoitettua laiminlyöntiä. Tarkastus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi. Tarkastuksen toimittamisesta on ilmoitettava vähintään yhtä vuorokautta aikaisemmin rakennuksen tai huonetilan omistajalle ja haltijalle.

Tarkastukseen sovelletaan hallintolain 39 §:ää.

Hallintolaki 2003/434

39 § Tarkastus

Viranomaisen on ilmoitettava toimivaltaansa kuuluvan tarkastuksen aloittamisajankohdasta asianosaiselle, jota asia välittömästi koskee, jollei ilmoittaminen vaaranna tarkastuksen tarkoituksen toteutumista. Edellä tarkoitettulla asianosaisella on oikeus olla läsnä tarkastuksessa sekä esittää mielipiteensä ja kysymyksiä tarkastukseen liittyvistä seikoista. Tarkastuksen kuluessa asianosaiselle on, mikäli mahdollista, kerrottava tarkastuksen tavoitteista, sen suorittamisesta ja jatkotoimenpiteistä. Tarkastus on suoritettava aiheuttamatta tarkastuksen kohteelle tai sen haltijalle kohtuutonta haittaa.

Tarkastajan on viipymättä laadittava tarkastuksesta kirjallinen tarkastuskertomus, josta tulee käydä ilmi tarkastuksen kulku ja tarkastajan tekemät keskeiset havainnot. Tarkastuskertomus on annettava tiedoksi tarkastuksessa läsnäoloon oikeutetulle asianosaiselle.

Jääskeläisen mukaan sattumanvaraisten tarkastusten toimittamisesta etukäteen tulisi julkaista tiedote vähintäänkin kunnan verkkosivuilla.

Jääskeläisen mukaan käynnissä olevaan rakentamistyöhön liittymättömästä tarkastuksesta pitää ilmoittaa vähintään yhtä vuorokautta aikaisemmin. Koskeeko tämä ilmoitusvelvollisuus myös kokonaan luvatonta rakentamista, jossa hankkeeseen ryhtyvää ei välttämättä tiedetä?

Rakentamislain 100, 102 ja 113 pykälät asettavat entisestään lisäpaineita nykyisille työntekijöille ja toisaalta tarvetta lisäresurssille ja painetta rakennuslupa taksojen korottamiselle, koska yllätystarkastukset ovat lisätyötä rakennusvalvonnoille.

144 § Keskenäisen rakennustyö ja

145 § Hylätty rakennus

Rakentamislaki

144 § Keskenäisen rakennustyö

”Jollei rakentamishankkeeseen ryhtyvä ole kymmenen vuoden kuluessa luvan myöntämisestä saanut valmiiksi aloitettua rakennustyötä tai muuta toimenpidettä, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on velvoitettava rakentamishankkeeseen ryhtyvä määräajassa saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin, jotka terveellisuuden, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi ovat tarpeen”.

Rakentamislain perustelumuistio

”Voimassa olevasta laista poiketen säännös sisältäisi kymmenen vuoden määräajan, mihin mennessä aloitettu rakentamistyö tai muu toimenpide luvan myöntämisestä laskettuna tulisi saattaa valmiiksi. Jos näin ei ole tapahtunut, tulisi rakennusvalvontaviranomaisen määrätä saattamaan työ loppuun tai ryhtymään muihin tarpeellisiin toimenpiteisiin. Toimenpiteiden tarkoituksena olisi poistaa keskenäisyydestä aiheutuva terveellisuuden, turvallisuuden taikka ympäristöllinen haitta tai häiriö. Määräys kohdistettaisiin rakentamishankkeeseen ryhtyvään tai muuhun asianomaiseen tahoon, jolla olisi oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus toimenpiteen suorittamiseen. Viranomaisen voisi tarvittaessa tehostaa määräystä hallintopakolla.” (Rakentamislain perustelumuistio s. 246)

145 § Hylätty rakennus

”Jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, kiinteistön omistajan on saatettava rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyyttä tai turvallisuutta eikä rumenna ympäristöä. Rakennus on suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.”

Rakentamislain perustelumuiستio

”Hylättyä rakennusta koskevalla säännöksellä on yhtymäkohtia kesken-

eräiseen rakennustyöhön. Suurimpana erona on se, että 144 §:n säännös kohdistuu tilanteisiin, joissa rakentamistyö on arvioiden perusteella saatettavissa lähitulevaisuudessa loppuun. Hylätyn rakennuksen kohdalla rakennustyön keskeneräisyys on keskimäärin jatkunut jo niin pitkään, että tehdyt rakentamistyöt ovat jo lähteneet tuhoutumaan tai ovat välittömässä tuhoutumisvaarassa.” (Rakentamislain perustelumuiستio s. 246)

Kun hankkeeseen ryhtyvällä tai rakennuksen omistajalla ei ole taloudellisia ja / tai henkisiä resursseja viedä hanketta enää eteenpäin ja asiat eskaloituvat hallintopakkojen kautta (teettämisuhka) kuntien teettämiin tuenta, korjaus, purku yms. toimenpiteisiin asian tilan korjaamiseksi. Kuntalaiset maksavat lopulta veroina suoritettujen hallintopakkojen kulut.

178 § Muutoksenhaku muuhun viranomaisen päätökseen

Oikaisuvaatimusta koskevaa säännöstä tulee muuttaa. Oikaisuvaatimuksesta säädetyn tulee vastata MRL:n järjestelyä. MRL 187 §:n mukaan päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada oikaisuvaatimuksella asia toimivallan siirtäneen viranomaisen käsiteltäväksi.

2. Esityksen mukaan Ilmastaselvityksessä tulisi raportoida uuden rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Asetusvalmistelun helpottamista varten kysymme, tulisiko näkemyksesi mukaan vähähiilisyyssarviointi 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?

Kuntien kaavoitustarpeet ja kaavoituskulut moninkertaistumaan.

Laitteistojen ja ohjelmistojen hinnat tulevat kasvamaan huomattavasti.

Lupamäärien tippuessa , kuntien tulot vähenevät

Kuntien menot kasvavat 68a §:n vuoksi: kasvava hallinto ajanseurantaan, ns. sakkomaksu ja lisäresurssi tarve

Jälkivalvonta lupa-asioissa on kalleinta kaikille osapuolille.

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

-

5. Kommentteja ympäristönsuojelulain 156 b §:stä

-

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

-

Heikkinen Juha
Lohjan Kaupunki / Rakennusvalvonta