Helsingin kaupungin kanta rakentamislakiesitykseen

Leena Jaskanen, rakennusvalvontapäällikkö
18.10.2022

Helsinki

Asiantuntijalausunnon tiivistelmä

Taustaa

- Tässä asiantuntijalausunnossa keskitytään arvioimaan rakentamislakiesityksen vaikutuksia Helsingin kaupunkiympäristön toimialan ja erityisesti rakennusvalvontapalvelujen toimintaan, mikäli lakiesitys toteutuu esityksen mukaisesti. Lisäksi arvioidaan sitä, mitä valmistelutoimenpiteitä kaupunkiympäristön toimialalla ja erityisesti rakennusvalvontapalveluissa on syytä tehdä vuoden 2023 aikana, mikäli rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2024, kuten on suunniteltu.

- Tässä ei tarkastella kaikkia 11.4.2022 julkaistun rakentamislakiesityksen säännöksiä, vaan keskitytään erityisesti kaupungin strategisten tavoitteiden kannalta keskeisimpiin asioihin ja lisäksi eräisiin muihin asioihin. Lausuntoa on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan eri palvelujen kanssa.

Helsinki

Johtopäätös

- Rakentamislakiesitys, rakennetun ympäristön tietojärjestelmää koskeva lakiesitys ja pätevyyksien toteamista koskeva lakiesitys muodostavat laajan kokonaisuuden ja kaikkien esityksissä olevien säännösten vaikutusten arviointi on erittäin haastavaa. Hyvin todennäköistä on, että kun säännöksiä sovelletaan hallintokäytännössä lakien voimaantulon jälkeen, niin säännöksistä löytyy ns. valuvikoja.

- Ympäristöministeriön tulee olla varautunut ottamaan vastaan palautetta säännösten toimivuudesta ja ryhtymään nopeasti toimenpiteisiin säännösten muuttamiseksi näiden valuvikojen korjaamiseksi. Asetusten osalta tarkennuksia voidaan vielä tehdä.

Helsinki

Helsingin kaupungin strategisten tavoitteiden kannalta tärkeimmät nostot hallitusohjelman mukaisin teemoin

Luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen

- Rakentamislaista ei löydy työkaluja luontoarvojen ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseen, vaikka hallitusohjelman mukaan se on yksi lakiuudistuksen suurista tavoitteista. Tämä on osittain seurausta maankäytön osuuden poistamisesta uudistuksesta ja tulee huomioida alueidenkäyttölain valmistelussa. Helsingin kaupunki on tarkistamassa rakennusjärjestystään siten, että luontoarvot otetaan entistä paremmin huomioon rakentamisessa.

Hiilineutraali yhteiskunta

- Ilmasto- ja vähähiilisyyssäännökset rajautuvat vain rakennuksia koskeviksi vaatimuksiksi. Ilmastovaikutukset ovat täten pienempiä kuin mitä maankäytön suunnittelussa olisi mahdollista hallita.

- Ilmastoselvityksen laatijan kelpoisuus tulee määritellä asetustyössä, jotta vaikuttavuus olisi mahdollisimman laajaa ja neuvonta sekä kelpoisuuden arviointi rakennuslupavaiheessa sujuvaa.

- Väliaikaisille rakennuksille voidaan jatkossa myöntää lupa vain 10 vuodeksi. On ilmastotavoitteiden vastaista, mikäli tähän ei sisällytetä vaatimusta uudelleenkäytöstä. Uudelleenkäytön vaatimus huomioitava jatkovalmistelussa.

Digitalisaation edistäminen

- Digitaalisuuden edistäminen on lakiehdotuksessa liian väljä. RYTJ:n rekisterien muodostuminen on epäselvää tilanteessa, jossa lupaa ei enää edellytetä. RYTJ ei poista tarvetta kaupungin nykyisille rekistereille.

- Rakennustietojen osalta tiedonluovutus velvollisuus alkaa 1.1.2024 ja alueiden käytön tietojen osalta siirtymäaika päättyy vuonna 2029. Kunnille tulee varata tarpeeksi pitkä siirtymäaika riippumatta käyttöönoton todellisesta aikataulusta.

- Lopullisia taloudellisia vaikutuksia ei voida kuitenkaan vielä arvioida, koska RYTJ:n kehitysprojekti on valtiolla vasta käynnistetty. Rajapintojen ja tietomuodon määrittäminen sekä tietovirtojen suunnat sisältöineen tulee määrittää kunkin toimijan välille.

Kiertotalouden edistäminen

- Kiertotalouden edistäminen ja rakennuksen elinkaaren pituus tullaan määrittelemään asetuksessa, mutta sen sisältö ei vielä tiedossa. Samoin materiaaliselosteen vaatiminen tukee ilmastotavoitteiden saavuttamista, mutta lopullinen arviointi pystytään tekemään vasta pitkällä aikavälillä.

- Purkamislupien myöntämistä helpotettu, mikäli johtaa jakeiden merkittävään uudelleenkäyttöön ja kierrättämiseen. Saattaa lisätä purkamista – on ilmastotavoitteiden vastaista. Laissa pitäisi antaa kunnalle mahdollisuus myös ilmastotavoitteiden perusteella rajoittaa purkamista, ei pelkästään suojelulla.

Sujuvoittaminen

- Alueellinen poikkeamisharkinta olisi pitänyt Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön asemakaavoituksen kannan mukaan sisällyttää alueidenkäyttölakiin.

- Poikkeamistoimivalta olisi pitänyt vähäisten poikkeamisten kohdalla osoittaa suoraan rakennusvalvontaan, nyt voi johtaa siihen, että toimivalta joudutaan antamaan hallintosäännössä ja vähäisen poikkeamisen myöntämisestä valitetaan suoraan hallinto-oikeuteen ja rakennuksen rakentamislupaan haetaan oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta.

- Rakennusvalvonnan työmäärää lisää purkamislupahakemusten käsittelyyn liittyvä pakollinen kuuleminen uutena tehtävänä.

Sujuvoittaminen

- Lupakynnyksen nostaminen sujuvoittaa - toisaalta pieniä toimenpiteitä on otettu rakentamisluvan piiriin. Lupakynnyksessä tosin nykyistä paljon enemmän tulkinnan varaa ja johtaa valtakunnallisesti eri tulkintoihin. Edellyttää rakennusvalvonnoilta ennakoivaa työtä yhtenäisten tulkintojen muodostamiseksi.

- Ratkaisematta on, miten lupakynnyksen alittavat rakennukset saadaan rakennusrekisteriin. Sekavaa asiakasnäkökulmasta.

- Lakiesityksessä ei ole juurikaan tuotu esille rakennusvalvonnan ja pelastusviranomaisen yhteistyötä.

Sujuvoittaminen

- Lakiesityksen pistokoeluonteinen katselmustoiminta edellyttää muun katselmustoiminnan karsimista, jotta työkuorma ei lisäänny.

- Rakentamislain vahvistumiseen varautuminen vaatii resurssivarautumista vuodelle 2023, tämän lisäksi ennakoitavissa lupahakemusten ruuhkautumista ennen lain vahvistamista.

Rakentamisen luonnollisten henkilöiden pätevyyksien toteamislakiesitys

- Pätevyyksien toteamisrekisterin järjestäytymisellä kiire, koska lakiesitys ei sisällä siirtymäaikaa tai poikkeamistoimivaltaa. Todistus on edellytys kelpoisuuden toteamiseen, joten toimielinten on oltava toiminnassa heti lain tultua voimaan.

- Johtaa yksityisoikeudellisiin riitoihin. Päävastuullisen toteuttajan vastuu mahdollista siirtää yksityisoikeudellisilla sopimuksilla eteenpäin.

- Pääsuunnittelijan rakentamisaikaisten vastuiden siirtäminen päävastuulliselle toteuttajalle tai suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimusten keventäminen eivät paranna rakentamisen laatua.

Helsinki

Rakentamisen luonnollisten henkilöiden pätevyyksien toteamislakiesitys

- Rakennusvalvonnoilla säilyisi hankekohtainen kelpoisuuden toteaminen, mikä varmistaisi erityisten kohteiden arvioinnin.

Helsinki

Lakiesityksen rakennuskohteen ulkoasua koskevat säännökset

- Rakennuksen arkkitehtuuria koskeva muotoilu liian epäselvä, tarkennettava asetuksessa.

Rakentamishankkeen suunnittelijoita ja työnjohtajia koskevat säännökset

- Työnjohtajan kelpoisuus määritelty epäselvästi.

- Rakennustöiden keskeyttäminen tulisi edellyttää vain tilanteissa, joissa rakennustöitä jatketaan ilman vastaavaa työnjohtajaa. Nyt edellytetty tilanteessa, jossa edellinen eroaa ja uutta ei vielä nimetty.

- Teknisten vaatimusten täyttyminen on sidottu hankkeen vaativuuteen, toteuttajaan tai suunnittelijaan. Tulee olla riippumaton näistä.

Kiitos!