# Näkemyksiä ehdotuksesta rakentamislaiksi

**Oulun kaupunki**

**18.10.2022**

**Pekka Seppälä**
**Johtaja, TkL**
**YYP/ rakennusvalvonta**
**Oulun kaupunki**

OULU

# Huomioita lain valmistelusta

- **Rakentamista ja alueidenkäyttöä ei tulisi erottaa toisistaan lainvalmistelussa. Alueidenkäytön ja rakentamisen sääntelyn  vaikutukset yhteiskunnassa ovat niin merkittävät, että asia pitää voida ratkaista  kokonaisuutena ja riittävän huolellisesti lopputulosta ja sen vaikutuksia arvioiden**
- Sujuvoittamisella perusteltu epäselvä tai vaillinainen luvanvaraisuuden määrittely johtaa erilaisiin tulkintoihin sekä merkittävään jälkivalvonnan lisääntymiseen.
- Toiminnan painopisteen siirtyminen jälkivalvontaan sitoo yhä enemmän käytössä olevaa viranomaisresurssia, jota jää vähemmän lisäarvoa tuottavaan ennakko-ohjaukseen, lupavalmisteluun ja työmaakatselmointiin.
    - Huomattavasti kustannustehokkaampaa on ongelmien ennaltaehkäisy verrattuna byrokraattisesti raskaisiin hallintomenettelyihin jotka pahimmillaan johtavat purkuvelvoitteisiin.

# Parannuksia nykylainsäädäntöön

- Ilmastoselvitys, hiilijalanjäljenlaskenta
- Digitaalisuuden edistäminen ja mahdollistaminen
  - Mahdollistaa paremman asiakaspalvelun ja kustannustehokkaammat työskentelytavat
- Suunnittelijoiden valtakunnantason keskitetty pätevyyden toteaminen
  - Kustannustehokkuus, päällekkäisen työn karsiminen
- Rakennusvalvontaviranomainen edistää rakentamisen laatua, mutta ei vastaa laadusta
- Lausunto- ja kuulemiskierroksen jälkeen lakitekstiin on tullut yksittäisiä parannuksia
  - Rakennusvalvontaviranomaisella on mahdollisuus arvioida suunnittelijan tai työnjohtajan kelpoisuutta aiemman toiminnan perusteella

# Yleisiä huomioita ehdotuksesta rakentamislaiksi

- Laki itsessään on lainsäädännöllinen raami, jota asetukset täydentävät. Ehdotus rakentamislaiksi sisältää useita asetuksenanto-oikeuksia.
- Olemme erittäin huolissamme aikataulusta
  - Rakentamislaki on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2024
  - Uusi laki edellyttänee merkittävän määrän muutoksia kuntien sähköisiin järjestelmiin
  - Asetustenantoaikataulu on epäselvä

**> Jääkö kunnille riittävästi aikaa uusia/päivittää omat järjestelmänsä, prosessinsa, ohjeistuksensa?**

Oulun kaupunki toivoo lain voimaantulopäivän siirtämistä

# 83 §, 87 § Suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuusvaatimukset

**Lakiehdotus:**

**83 § Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset**

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

**87 § Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimukset**

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;

# 83 §, 87 § Suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuusvaatimukset

Oulun kaupunki pitää pientalovaltaisena kuntana lakiehdotuksen vaikutuksiltaan merkittävimpänä puutteena tavanomaisen tason suunnittelu- ja työnjohtotehtävien kokemusvaatimuksen poistamista nykysääntelyyn verrattuna.

- Tavanomainen omakotitalo on useimmiten tavanomainen suunnittelu- ja työnjohtokohde
- Vastavalmistunut suunnittelija tai työnjohtaja ei välttämättä tiedosta tehtävän tosiasiallista vaativuutta
- Rakentamisvirheet ilmenevät vasta pidemmän ajan kuluttua, jolloin vastuullisia tahoja on vaikeaa saada vastuuseen ja vahingon kärsijöiksi jäävät rakennusten sen hetkiset omistajat
- Vahingoilla on pahimmillaan erittäin merkittävät kustannusvaikutukset rakennushankkeeseen ryhtyneelle ja/tai kiinteistön omistajalle

# 42 § Rakentamislupa 1.mom

Lakiehdotus:

- Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:
- 1) asuinrakennus;
- 2) kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
- 3) kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos;
- 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä;
- 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
- 6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;
- 7) energiakaivo;
- 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Pidetään hyvänä pyrkimystä lupakynnyksen yhdenmukaistamiseen, mutta lisääntyykö jälkivalvonta

# 42 § Rakentamislupa 2. mom

Lakiehdotus:

**Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös**, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tässä momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.

# 42 § Rakentamislupa 2.mom

Mitä 42 § 2. momentin lauseen ensimmäisellä virkkeellä *"Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös…"* tarkoitetaan?

a) Edellyttääkö esim. 20 $m^2$ rakennus rakentamislupaa jos se täyttää 2. momentin kriteerit?

   **Vai** huomioiden perustelumuistio *"… 2.momentissa esitetään kriteerit, joiden perusteella myös jokin muu kuin 1 momentissa mainittu rakennuskohde voisi edellyttää rakentamislupaa."*

b) Viitataanko perustelumuistion ilmaisulla "jokin muu" kokonaan muihin kuin 1. momentissa kirjattuihin rakennuskohteisiin? Tällöin esim. 20 $m^2$ rakennus ei milloinkaan edellyttäisi rakentamislupaa vaikka rakentaminen esim. edellyttäisi viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi?

Pykälä tulee muotoilla yksiselitteisesti.

**Erilaiset tulkinnat tuottavat tarpeetonta byrokratiaa ja kustannuksia.**

# 42 § Rakentamislupa 3. mom

Lakiehdotus:

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai **korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden ja turvallisuuden** taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos

# 42 § Rakentamislupa 3. momentti

Epäselvyyksien välttämiseksi toivotaan tarkistettavaksi 42 § 3 momentin sanamuotoa.

**Lakiehdotus**

”Rakentamislupa tarvitaan myös…tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen *terveellisyyden **ja** turvallisuuden*.”

Perustelumuistio: ”Rakentamislupaa voitaisiin tarvita myös silloin, jos korjaustoimenpiteet voisivat jollakin tavoin vaarantaa rakennuskohteen *terveellisyyttä **tai** turvallisuutta*”

Ero on merkittävä. Terveellisyys ja turvallisuus yhtaikaisesti vaarantuvat harvoin. Merkittävä vaikutus luvanvaraisuuden arviointiin ja tätä kautta kustannuksiin.

# 42 § Rakentamislupa 1. mom

Esitämme huolemme alle 30 m2 tulisijallisten rakennusten ja 80m2 autosuojien (30m2 autotalli ja 50m2 autokatos) rakentamisen  luvanvaraisuuden poistumisesta.

Ehdotamme 42 § kohdan 2) muuttamista muotoon:

- *kooltaan alle 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva tulisijaton rakennus, joka ei myöskään saa olla autosuoja. 50 neliömetrin katos ei saa olla autosuoja.*

Vaikka kyseessä on ennen kaikkea turvallisuusasia, on asialla myös taloudellista merkitystä; tulipaloista saattaa aiheutua kiinteistön omistajalle ja pahimmillaan myös naapurille merkittäviä taloudellisia menetyksiä. Rakentamislupamenettely osaltaan varmistaa hyvän rakentamistavan toteutumisen ja näin pienentää onnettomuusriskiä.

# 42 § Rakentamislupa 1. mom

**Lakiehdotus** (edellyttää rakentamislupaa)

4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä;

42 § kohta 4) on tarpeettoman tiukka lisäten turhaa byrokratiaa ja tätä kautta kustannuksia

Ehdotamme 42 § kohdan 4) poistamista kokonaan tai muuttamista muotoon:

- *Pysyväksi tarkoitettu katsomorakenne, jota voi yhtaikaisesti käyttää vähintään 50 henkeä*

# 38 § Rakennuksen vähähiilisyys

**Painotetaan ilmastoselvityksen laatijalle asetettavan pätevyyden tärkeyttä**

- Pätevyyden ylläpitojärjestelmään tulee ottaa mallia energiatodistuksen laatijan pätevyyden toteamisesta

Ilmastoselvityksen perusteella tehdään rakentamiseen liittyviä merkittäviä ja kauaskantoisia ratkaisuja. Virheellisestä ilmastoselvityksestä johtuvat korjaustoimenpiteet saattavat muodostaa merkittäviä kustannuksia.

# 155 §, 189 § (Viranomaisen tiedonsaanti-oikeus ja tietojen saaminen Verohallinnolta)

Lakiehdotus ei sisällä rakennusvalvontaviranomaisen oikeutta saada tietoja muilta viranomaisilta laissa säädettyjen tehtävien hoitamista varten.

Vastaavanlainen  tiedonsaantioikeus on säädetty muun muassa pelastus-, terveydensuojelu- ja ympäristönsuojeluviranomaisille niitä koskevissa laeissa.

Ehdotetaan:

**Lakiehdotukseen tulee lisätä, että rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus saada tietoja muilta viranomaisilta laissa säädettyjen tehtävien hoitamista varten.**

# Rakentamislakiin liittyvien asetuksien jatkotyössä huomioitavaa

Ehdotus rakentamislaiksi sisältää useita asetuksenanto-oikeuksia.  Toivomme, että sidosryhmiä otetaan aktiivisesti mukaan asetusten valmisteluun jo varhaisessa vaiheessa.

Rakentamislain uudistus johtanee merkittävään lupamaksutuottojen laskuun. Toisaalta jälkivalvonta sitoo yhä enemmän rakennusvalvontojen rajallisia henkilöresursseja, mikä heijastuu lupamaksujen nousuna ja lupakäsittelyaikojen pidentymisenä.

Toivotaan, että lainsäädäntöä kehitetään siten, että ne kunnat, joissa rakentaminen on vilkasta, pystyisivät mahdollisimman matalalla kynnyksellä ostamaan asiantuntijapalveluna lupakäsittelyä kunnista, joissa rakentamisen volyymi on vähäinen.

# Yhteys alueidenkäyttöön

**Kasvavilla kaupunkiseuduilla on tärkeää turvata hallitun yhdyskuntarakenteen kasvun edellytykset**

Alueidenkäytön ja rakentamisen sääntelyn tulee muodostaa toimiva kokonaisuus, riippumatta säännelläänkö niistä samassa vai eri laeissa. Kokonaisuuden kannalta on valitettavaa, että lakiesitystä ei ole sovitettu pääosin voimaan jääviin aleuidenkäytön pykäliin, johon liittyvät epäselvyydet tulevat vaikeuttamaan lain soveltamista. Esitys rakentamislaiksi käsittelee pääosin rakennuslupaan ja itse rakentamiseen liittyviä asioita, mutta siinä on esitetty myös pelisäännöt asemakaavoitettujen alueiden ulkopuoliselle rakentamiselle, mm. suunnittelutarveharkinnan muuttamiseksi.

Rakentamislain esitykset höllentävät olennaisesti rakentamisen ohjausta kaava-alueiden ulkopuolella. Erityisesti kasvavilla kaupunkiseuduilla tämä johtaa laaja-alaiseen ja sattumanvaraiseen rakentamiseen, jonka välillisiä vaikutuksia on mahdotonta arvioida, mm palvelujen järjestämisvelvoitteen tai infran rakentamisen näkökulmasta.

Suunnittelutarvealue on osa maankäytön ohjauksen keinovalikoimaa, jolla varmistetaan tarkoituksenmukainen yhdyskuntarakenteen muodostuminen. Sitä koskeva lupaharkinta kuuluu sisällöllisesti alueidenkäytön yhteyteen. Suunnittelutarveratkaisujen sitominen kaavoituskatsaukseen tulisi myös poistaa, koska siinä ei oteta huomioon kaavoituskatsauksen lakisääteistä tarkoitusta.

# Kiitos

OULU