29.11.2022

Rakentamislain pykälämuutosehdotuksia ympäristövaliokunnalle

Ympäristöministeriö kiittää mahdollisuudesta tehdä esitys pykälien teknisiksi korjauksiksi sekä tarjota poliittisen keskustelun pohjaksi ehdotuksia, mikäli valiokunta katsoo aiheelliseksi muuttaa pykäliä kuulemisten johdosta. Mahdollisten pykälämuutosten jälkeen on vielä täsmennetty perusteluja perutuslakivaliokunnan ja oikeusministeriön esiin nostamiin kysymyksiin, joihin ei ehdoteta pykälämuutoksia. Teknisistä korjauksista on keskusteltu oikeusministeriön kanssa.

1. Kuulemisissa ehdotettuja pykälämuutoksia poliittiseen harkintaan

1.1. Rakennuksen korjaaminen 30 §

Kuntaliitto pitää säännöstä sinänsä tarpeellisena, mutta pohtii 2 momentin tulkinnanvaraisuutta virkkeen: “Jos rakenne tai rakennusosa on vaurioitunut, on korjaustyössä noudatettava uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia” kannalta.

Museovirasto kannattaa 30 §:n 1 momentin mukaista periaatetta, jonka mukaan rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet olisi otettava rakennuksen korjaus- ja muutostyössä huomioon, eikä näitä ominaisuuksia ja erityispiirteitä saisi ilman painavaa syytä heikentää. Samaisen 30 §:n 2 momentin mukaan korjaustyössä olisi kuitenkin noudatettava uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia, jos rakenne tai rakennusosa on vaurioitunut. Museovirasto katsoo tämän olevan ristiriidassa 30 §:n muun sisällön sekä lakiehdotuksen perusteluissa ilmaistujen mahdollistavaa korjausrakentamisen sääntelyä koskevien tavoitteiden ja periaatteiden kanssa. Korjaustyöt kohdistuvat useimmiten enemmän tai vähemmän vaurioituneisiin rakenteisiin tai rakennusosiin ja uuden rakennuksen rakentamista koskevien vaatimusten soveltamista kaikissa näissä tilanteissa ei voida pitää tarkoituksenmukaisena.

Tutkijatohtori Tarpio on niin ikään kiinnittänyt huomiota samaan asiaan: ”Vaurio ei silti tarkoita, etteikö alkuperäinen rakennustapa olisi voinut olla silloin – ja nyt – teknisesti toimiva. Vaurio voi johtua ulkoisesta tekijästä. Mikä tahansa vaurioituu lopulta, kun riittävästi laiminlyödään. Esimerkiksi jos katossa on reikä ja sisään sataa, lattiakin vaurioituu, vaikka lattian teknisessä toimivuudessa ei olisi mitään vikaa. Kohta tulee muuttaa yksiselitteisemmäksi ja kuulumaan esimerkiksi näin: ”Jos rakenne tai rakennusosa on vaurioitunut siksi, että se ei ole ollut teknisesti toimiva, on korjaustyössä noudatettava uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia.”

SAFA on tuonut esiin, että rakennuksen vähäinen laajennus tulee voida tehdä vanhanan rakennukseen ilman nykynormeja, ei esim. koneellista ilmanvaihtoa. Purkamisesta ei saa tulla vaihtoehto korjaamiselle.

Kyseisellä virkkeellä tarkoitetaan sitä, että jos esimerkiksi valesokkeli on aiheuttanut kosteusvaurion, ei rakennetta voi enää tehdä vanhalla tavalla uudelleen ja toistaa virhettä, vaan silloin on korjattava voimassa olevien määräysten mukaisesti. Kyseinen virke ei tarkoita sitä, että esimerkiksi katto olisi vuotanut ja se olisi

aiheuttanut lattiaan vaurion. Tällöin lattian rakenteessa ei ole mitään sellaista, minkä vuoksi lattiaa ei voisi korjata niin kuin se oli alun perin rakennettu. Sääntely on ollut voimassa vuodesta 2018 lähtien jo ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta (782/2017) ja on nyt tarkoitus nostaa lain tasolle myös muita kuin kosteusteknisiä seikkoja koskevaksi. Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, voidaan pykälä muuttaa Tarpion ehdottamalla tavalla.

Hallituksen esitys ei vaadi koneellista ilmanvaihtoa eikä sitä vaadita rakentamisen sääntelyssä tälläkään hetkellä. Myös painovoimainen ilmanvaihto on sallittua. Rakennuksen korjaamista koskevan pykälän tarkoituksena on nimenomaisesti rohkaista korjaamaan vanhoja menetelmiä käyttäen ja pyrkiä välttämään eri aikakausien rakennustekniikoiden sekoittamista. Tavoitteena on korjata pitkäikäisiä rakennuksia, ei purkaa niitä.

30 §

Rakennuksen korjaaminen

Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä on otettava huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet eivätkä ne saa ilman painavaa syytä heikentyä korjaus- tai muutostyössä. Rakennuksen on sovelluttava aiottuun käyttöönsä. Korjausten ja muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennus voidaan korjata rakennusaikaista tai sen jälkeistä rakentamistapaa noudattaen, jos korjaamisen kohteena oleva rakenne tai rakennusosa on ollut teknisesti toimiva eikä korjaamiseen kohdistu sellaista energiatehokkuuden parantamisvaatimusta, jota ei voi toteuttaa vanhaa rakentamistapaa noudattaen. Jos rakenne tai rakennusosa on vaurioitunut siksi, että se ei ole ollut teknisesti toimiva, on korjaustyössä noudatettava uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia. Korjaus- ja muutostyössä voidaan noudattaa uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia, jos tarkoituksena on parantaa rakennuksen toimivuutta.

Rakennuksen käyttötarkoitusta muutettaessa on noudatettava uuden käyttötarkoituksen mukaisia olennaisia teknisiä vaatimuksia noudattaen, mitä 2 momentissa säädetään.

1.2. Rakennuksen vähähiilisyys 38 §

Ilmastoselvityksen laatimiseen ei ole välttämätöntä palkata erillistä asiantuntijaa, vaan rakennuksen suunnittelija kykenee sen tekemään osana muuta suunnittelua. Selvityksen laatimista helpottaa päästötietokanta, josta voi poimia valmiita lukuarvoja. Pätevyysvaatimuksen lisääminen aiheuttaa rakentamiseen lisäkustannuksen. Jos valiokunta kuitenkin katsoo aiheelliseksi, voidaan ilmastoselvityksen laatijan pätevyysvaatimuksista ja pätevyyden toteamisesta lisätä pykälät 7 lukuun.

1.3. Rakentamislupa 42 §

Jos valiokunta katsoo, että väyläviraston ehdottama poikkeus on tarpeellinen, voitaisiin sellainen lisätä pykälän 2 momenttiin seuraavasti:

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. Rakentamislupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, maanteistä annetun lain (503/2005) mukaiseen hyväksyttyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain (110/2007) mukaiseen hyväksyttyyn ratasuunnitelmaan. Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tässä momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.

Jos valiokunta katsoo, että lupakynnys nousee korjausrakentamisessa liian korkealle, jos edellytyksenä on sekä terveellisyyden että turvallisuuden vaarantuminen, voi se 3 momentissa vaihtaa ja-sanan **tai**-sanaksi, jolloin lupakynnys pysyy nykyisen kaltaisena.

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~~ tai turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;

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

3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

1.4. Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella 46 § ja emätilaperiaate

Valiokunnan kuulemisessa nousi esiin myös kysymys siitä, onko edellytysten luettelo tyhjentävä vai voiko lupa estyä emätilaperiaatteen vuoksi, vaikka edellytykset muutoin täyttyisivät. Lähtökohtaisesti laissa oleva edellytysten luettelo on katsottava tyhjentäväksi. Kunnat ovat käyttäneet erilaisia kriteereitä maanomistajien tasapuolista kohtelua pohtiessaan. Perustuslakivaliokunta on ottanut lausunnossaan kantaa asiaan ja todennut, että jos emätilaperiaatetta halutaan käyttää lupaedellytyksenä, olisi siitä säädettävä laissa. Valmistelun aikana päädyttiin siihen, että emätilaperiaatteesta ei tehtäisi lupaedellytystä eikä siihen ole tarvetta myöskään perustuslakivaliokunnan lausunnon johdosta. Olennaista on sisällyttää YmV mietintöön maininta asian harkitsemisesta ja toteamus, että edellytykset ovat tyhjentävät eikä emätilaperiaatetta voida käyttää lupaedellytyksenä.

Pykälän 2 momentti vastaa MRL asiasisällöltään MRL137 §:n 2 momenttia, jonka mukaan: ”Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen sekä jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen. Rakennuslupa voidaan 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen”. Kysymys on passiivin poistamisesta eli kielellisestä tarkistuksesta. Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, voidaan ilmaisu *kunta voi myöntää* muuttaa ilmaisuksi *kunnan on myönnettävä*.

46 §

Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella

Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;

2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;

3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten estämättä ~~kunta voi~~ kunnan on kuitenkin ~~myöntää~~ myönnettävä rakentamislupa~~van~~:

1) olemassa olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen;

2) olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen;
3) rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön;
4) asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

1.5. Purkamisluvan edellytykset 56 §

Toisen momentin tarkoituksena on edistää kiertotaloutta tilanteissa, joissa rakennus olisi purettava, sillä rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta tai rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot taikka rakennus sijaitsee alueella, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan. Tällöin purkamisen olisi johdettava merkittävään purkumateriaalien uudelleenkäyttöön. Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, asia voitaisiin ratkaista siten, että 2 momenttia lyhennettäisiin seuraavasti:

56 §

Purkamisluvan edellytykset

Kunta myöntää luvan rakennuksen purkamiseen. Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on:
1) ettei purkaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2) ettei purkaminen vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
Poiketen siitä, mitä 1 momentin 1-kohdassa säädetään, rakennuskohde, ei kuitenkaan alue, voidaan purkaa myös, jos purkaminen johtaa merkittävään purkumateriaalien uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen silloin, kun ~~rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta tai rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot taikka~~ rakennus sijaitsee alueella, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan.
Luvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä.

1.6. Poikkeamislupa 57 §

Rakli katsoo, että hallituksen esitys ei tue riittävästi käyttötarkoituksenmuutoksia kaava-alueille. Kiinteistöjen tilankäytön tavat muuttuvat. Tilankäytön sääntelyn tapojen tulee olla joustavia, jotta kiinteistöjen resurssitehokas hyödyntäminen on mahdollista. Tilojen hyödyntäminen ja kaupunkirakenteen tehokas hyödyntäminen on konkreettista kiertotaloutta ja pienentää hiilijalanjälkeä vähentämällä lisärakennustarpeita. Rakli esittää poikkeamislupaa koskevaan pykälään (57 §) täydennystä, joka selventää, että rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitus on mahdollista muuttaa asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Omistajan tahtotila on saada tilat sellaiseen käyttöön, jolle on kysyntää. Kaupunkien suhtautuminen käyttötarkoitusmuutoksiin vaihtelee suuresti. Lakikirjaus selkeyttäisi tilannetta ja toisi investoimiseen varmuutta. Yksittäisessä kohteessa poikkeamislupamenettely on ketterämpi kuin kaavan uudistaminen. Esitetyllä lisäyksellä edistettäisiin tilankäytön tehokkuutta ja tyhjien tilojen määrä vähentämistä. Lisäys tukisi myös rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä. Täydennysehdotus, lisätään uusi 3 momentti: ”Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttaminen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön vastaa 1 momentissa tarkoitettua erityistä syytä”.

Kuntaliitto ei pidä asetuksenantovaltuutta selkeänä eikä hyväksyttävänä ja on huolissaan mm. siitä, voiko rakentamisluvan edellytyksistä suunnittelutarvealueella poiketa. Kuntaliitto on myös huolestunut siitä, että poikkeamisten määrä lisääntyisi, koska poikkeamisluvan tarve koskisi jatkossa myös sellaisia poikkeamisia, jotka eivät muutoin edellyttäisi rakentamislupaa.

Luonnonsuojeluliiton mielestä tuulivoimaa tulee kannustaa rakennettavaksi jo rakennetuille alueille kuten teollisuus- ja satama-alueille, mutta rakentamisella voi olla ympäristövaikutuksia esimerkiksi linnustoon, jotka tulisi selvittää ennen poikkeamisluvan käsittelyä.

SAFA on tuonut esiin tarpeen käyttötarkoituksen muutoksille: Vanhojen rakennusrunkojen käyttö uusiin tarkoituksiin pitäisi tehdä helpoksi rakentamisen osalta eikä pitäisi vaatia nykynormien täyttämistä.

Poikkeamisen edellytyksillä on täsmennetty sitä, että poikkeaminen ei ole missään tilanteessa sallittua asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Lupakynnyksen nousemisen myötä on tarpeen mahdollistaa poikkeaminen myös silloin, kun rakentamisluvan kynnys ei ylity. Erityisesti tämä koskee nk. rantapoikkareita. Tuulivoiman rakentamisen edellytykset, ihan kuten muutkin edellytykset arvioidaan poikkeamisluvassa tapauskohtaisesti.

Raklin lisäysehdotuksella on liityntä väliaikaisen rakennuksen kohdalla käsiteltyyn käyttötarkoituksenmuutokseen ja sitä koskevaan oikeuskäytäntöön. Juridisesti parempi ratkaisu olisi käyttötarkoitusten muutosten harkitseminen poikkeamisluvan kautta, kuten Rakli ehdottaa. Raklin ehdotus ei sellaisenaan riitä, sillä on mahdollista, että lupaa ei myönnettäisi, koska sen katsottaisiin aiheuttavan haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle tai se tulkittaisiin merkittäväksi rakentamiseksi. Siksi myös näistä seikoista olisi mainittava 3 momentissa. Erityinen syy olisi puolestaan rajattava kiertotalouden ja vähähiilisyyden tukemiseen, sillä pelkkä muutos ei voisi sellaisenaan olla erityinen syy. Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, voitaisiin asia ratkaista siten, että 57 § muutettaisiin seuraavasti (lisäys punaisella):

57 §

Poikkeamislupa

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

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

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 vähähiilisyyttä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitetusta luvasta.

Oikeusministeriö on nostanut esiin huolen siitä, että säännös vaikuttaa jättävän kunnalle laajan harkintavallan sekä siitä, mitä erityiset syyt ovat, että siitä, mistä kaikista rakentamislain ja alueidenkäyttölain säännöksistä ja määräyksistä ym. on mahdollista poiketa.

Laintarkastuksen yhteydessä kävimme pitkän keskustelun pykälän täsmentämismahdollisuuksista emmekä yhdessä laintarkastajan kanssa löytäneet täsmällisempää ilmaisua. Pykälää on jo täsmennetty MRL:n mukaiseen poikkeamiseen verrattuna mm. lisäämällä erikseen maininta, että kelpoisuusvaatimuksista ei voi poiketa. MRL:n mukaisesti poikkeaminen on sidottu rakennusluvan hakemiseen. Tämä kytkös on kuitenkin katkaistava, sillä esimerkiksi rantarakentaminen voi tarvita jatkossakin poikkeamisen, vaikka esimerkiksi saunan rakentaminen ei enää edellyttäisi rakentamisluvan hakemista. Tarve poikkeamiseen liittyy tavallisesti rakentamiseen, vaikka joskus voi syntyä tarve poiketa jostain muusta kuin varsinaista rakentamista koskevasta kaavamääräyksestä. Poikkeamisen on oltava sekä kaavamääräyksistä että Suomen rakentamismääräyskokoelman mukaisista säännöksistä, minkä vuoksi on viitattava kumpaankin lakiin. Poikkeaminen ei kuitenkaan olisi mahdollista esimerkiksi alueidenkäyttöä ja lupia koskevista menettelyllisistä säännöksistä eikä kaavojen toteuttamista, maapolitiikkaa ja kaavoitusta koskevista säännöksistä. Erityisen syyn on vakiintuneesti tulkittu liittyvän itse rakentamiseen.

1.7. Sijoittamislupahakemus 62 §

Asianajajaliitto kehottaa lainsäädännön selkeyden varmistamiseksi yksilöimään 62 §:ssä ne 61 §:n listaamat rakentamislupahakemuksen liitteet, jotka on vähintään toimitettava sijoittamislupahakemuksen yhteydessä lupaviranomaiselle. Asianajajaliitto ei pidä riittävänä, että tarpeelliset liitteet mainitaan ainoastaan 62 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa.

Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, voidaan pykälään lisätä luettelo: tiedot massasta ja julkisivusta sekä sijoittumisesta rakennuspaikalle, ajoyhteyden järjestämisestä sekä alueille, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, tieto, mistä kohti rakennuksen on siihen tarkoitus liittyä.

62 §

Sijoittamislupahakemus

Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä hakee erillistä päätöstä sijoittamisluvasta, on lupahakemukseen liitettävä selvitykset, joiden perusteella kunta voi arvioida 44–46 §:ssä säädettyjen edellytysten täyttymisen. Selvityksenä on toimitettava tiedot massasta ja julkisivusta sekä sijoittumisesta rakennuspaikalle, ajoyhteyden järjestämisestä sekä alueille, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, tieto, mistä kohti rakennuksen on siihen tarkoitus liittyä.

2. Tekniset korjaukset

2.1. 7 §

Riippuen siitä, toteuttaako valiokunta tekniset korjaukset rakentamislain 51 ja 52 §:n ja vastaavien alueidenkäyttölain 44 ja 77 a §:n suhteen, on 7 §:n viittaukset tarkistettava niitä vastaaviksi. Jos ehdotetut korjaukset tehdään, voi 7 § jäädä hallituksen esityksen mukaiseksi. Jos taas valiokunta ei katso aiheelliseksi tehdä korjauksia, on 7 §:stä poistettava viittaukset alueidenkäyttölain 44 ja 77 a §:ään, sillä ne kumotaan.

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.

2.2. Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueelle 44 §

Kuntaliitto pohtii, onko tarkoitus muuttaa käytäntöä, kun 1 momentin 5 kohdasta on poistettu sana ”tarpeettomasti” ja arvelee, että perusteluissa tarkoitetaan viitata MRL 135 §:n 6 kohtaan 136 §:n sijaan.

Lain tulisi olla täsmällistä ja tarkkarajaista. Sellaiset ilmaukset, kuten tarvittava, tarpeeton ja riittävä ovat jokseenkin epämääräisiä. Vaikka ympäristölainsäädännössä on toisinaan hyväksytty muuta lainsäädäntöä epätarkempia ilmaisuja, olisi lain kirjoittamisessa hyvä pyrkiä täsmälliseen ilmaisuun. Pykälän muutoksen tarkoituksena on, että rakennusvalvonnan ei tarvitse pohtia, milloin haitta on tarpeetonta (mikä on hyvin epämääräinen käsite ja voi tarkoittaa lähes mitä hyvänsä) vaan arvioitavaksi tulee, haittaako jokin vai eikö haittaa. Lähtökohtaisesti rakennusta ei saa sijoittaa niin, että se aiheuttaa haittaa naapurille. Tarkoituksena on viitata MRL 135 §:ään, kysymyksessä on painovirhe.

2.3. Yleiskaavan rakentamisrajoitukset 50 §

Kuntaliitto kritisoi sitä, että MRL 43 §:n 1 momentin nk. ehdollista rakentamisrajoitusta koskeva momentti siirrettäisiin rakentamislakiin, kun muu pykälä jäisi alueidenkäyttölakiin.

Pykälän jakaminen noudattaa laintarkastuksen toivetta. Kysymys rakentamisluvan myöntämisen edellytyksestä, jonka on löydyttävä rakentamislaista muiden rakentamisluvan edellytysten joukosta. Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, voisi alueidenkäyttölain 43 §:n 2 momentin viittauksen korjata koskemaan kumotun 1 momentin sijaan rakentamislain 50 §:ää.

2.4. Yleiskaavan käyttö rakentamisluvan perusteena 51 §

Kuntaliitto on tuonut esiin, että pykälän loppu: ”Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella” koskee kaavan laatimista eikä luvan myöntämistä.

MRL 44 §:n alku on rakentamisluvan edellytys, minkä vuoksi laintarkastus katsoi pykälän kuuluvaksi rakentamislain puolelle. Tosiasiallisesti pykälän loppu on ohje kaavoittajalle, ei rakennusvalvonnalle. Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, asia voitaisiin ratkaista siten, että rakentamislain pykälää lyhennettäisiin seuraavasti:

51 §

Yleiskaavan käyttö rakentamisluvan perusteena

Rakentamislupa voidaan rakentamislain 46 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

~~Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella~~.

Yleiskaavan käytöstä rakentamisluvan perusteena ranta-alueella säädetään alueidenkäyttölain 72 §:ssä.

Alueidenkäyttölain johtolausetta muutettaisiin siten, että 44 §:ää ei kumottaisi vaan muutettaisiin se seuraavasti:

44 §

Yleiskaavan käyttö rakentamisluvan perusteena

Oikeusvaikutteista yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakentamisluvan perusteena rakentamislain 46 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä niillä alueilla, joilla yleiskaavassa on siitä erikseen määrätty. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.

Yleiskaavan käytöstä rakentamisluvan perusteena ranta-alueella säädetään 72 §:ssä ja tuulivoimaloiden rakentamisluvan perusteena säädetään 77 a §:ssä.

Perustelut: Pykälään tehtäisiin rakentamislain säätämisestä johtuvat lakitekniset muutokset. Pykälä vastaisi sisällöllisesti voimassa olevan lain 44 §:ää.

2.5. Yleiskaavan käyttö tuulivoimalan rakentamisluvan perusteena 52 §

Kuntaliitto on tuonut esiin, että MRL:n säännös sijoittuu tällä hetkellä kaavoitusta koskevaksi osaksi miellettävään osuuteen lakia ja pitäisi sen vuoksi kuulua alueidenkäytön yhteyteen.

MRL 77 a § on käytännössä rakentamisluvan myöntämisen edellytys, minkä vuoksi laintarkastus katsoi pykälän kuuluvaksi rakentamislain puolelle. Pykälän olemassaolo voidaan myös tulkita kaavan laatijan ohjeeksi kyseisen kaltaisen kaavan laatimiseksi. Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, asia voitaisiin ratkaista siten, että asia löytyisi kummastakin laista. Rakentamislakiin ei tehtäisi muutoksia, mutta alueidenkäyttölain johtolause muutettaisiin siten, että 77 a §:ää ei kumottaisi vaan muutettaisiin seuraavasti:

77 a §

Yleiskaavan käyttö tuulivoimalan rakentamisluvan perusteena

Oikeusvaikutteista yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan tuulivoimalan rakentamisluvan perusteena rakentamislain 46 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä niillä alueilla, joilla yleiskaavassa on siitä erikseen määrätty.

Perustelut: Pykälään tehtäisiin rakentamislain säätämisestä johtuvat lakitekniset muutokset. Pykälä vastaisi sisällöllisesti voimassa olevan lain 77 a §:ää.

2.6. Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamisluvasta 63 §

Kuntaliiton mielestä perusteluissa olisi pitänyt selvittää paremmin muutosta MRL 133 §:ään katselmusta koskien.

Katselmus voidaan toteuttaa hallintolain 38 §:n nojalla eikä päällekkäistä sääntelyä tarvita.

Oikeusministeriö on kritisoinut sitä, että muu kuin viranomainen voisi suorittaa asianosaisten kuulemisen ja kunnan ei olisi tarpeen järjestää kuulemista siltä osin kuin hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta.

Sääntely vastaa voimassa olevaa MRL:n sääntelyä, joka helpottaa rakennusvalvonnan työtaakkaa ja säästää rakentamishankkeeseen ryhtyvälle kuulemisesta aiheutuvia kustannuksia. Oikeusministeriön lausunnon perusteella pykälää voitaisiin korjata seuraavasti. Tällöin olisi hyvä mainita YmV mietinnössä, että tarkoituksena ei kuitenkaan ole luopua siitä mahdollisuudesta, että rakentamishankkeeseen ryhtyvä voisi kuulla itse naapurit, vaan kysymys olisi lakiteknisestä korjauksesta, jonka mukaan rakennusvalvontaviranomainen voisi vastaanottaa kuulemisen ja todeta harkintavaltansa puitteissa sen riittäväksi. Kuulemiseen ja siitä poikkeamiseen sovellettaisiin hallintolakia.

63 §

Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamisluvasta

Kunnan on ilmoitettava rakentamislupahakemuksen vireilletulosta ja kuultava naapureita, jollei ilmoittaminen ja kuuleminen rakentamishankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurien edun kannalta ilmeisen tarpeetonta.

Kunnan on lisäksi varattava kunnan jäsenille ja osallisille tilaisuus esittää mielipiteensä lupahakemuksesta, jos hakemus koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia (252/2017).

Jos luvan hakija on pyytänyt sijoittamislupaa, kunnan on kuultava naapureita ja varattava heille tilaisuus mielipiteen esittämiseen sijoittamislupahakemuksen yhteydessä. Kunnan on kuultava naapuria uudelleen rakentamislupahakemuksen yhteydessä vain, jos rakentamisluvassa esitetty suunnitteluratkaisu poikkeaa sijoittamislupahakemuksessa esitetystä tavalla, joka vaikuttaa naapurien mahdollisuuteen käyttää omia rakennuspaikkojaan tai jos rakennuksen muodosta, massoittelusta, julkisivuista tai rakennuksen käytöstä naapureille aiheutuvista vaikutuksista on esitetty sellaista tietoa, jota ei ole ollut käytettävissä sijoittamislupahakemuksesta kuultaessa.

Luvan hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen. ~~Kunnan ei ole tarpeen järjestää kuulemista siltä osin kuin hakija on esittänyt luotettavan selvityksen naapurien kuulemisesta.~~

Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Jos rakennuspaikka sijaitsee korttelissa, jossa on voimassa kolmiulotteinen tonttijako, naapurilla tarkoitetaan lisäksi sellaista samassa korttelissa sijaitsevan ylä- tai alapuolisen taikka rinnakkaisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jonka kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi vaikuttaa olennaisesti.

Luvan hakijan on tiedotettava lupahakemuksen vireilläolosta rakennuspaikalla.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kuulemisesta ja tiedottamisesta.

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

Oikeusministeriön lausunnon johdosta pykälään voitaisiin tehdä vastaava tekninen korjaus kuin 63 §:ään. Myös tässä tapauksessa kunta voisi ottaa vastaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän tekemän naapureiden kuulemisen, mutta hallintolain 34 §:n mukaisesti rakennusvalvonta harkitsisi, voidaanko asia ratkaista naapureita kuulematta esitetyn selvityksen perusteella.

64 §

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

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.

Jos luvan hakija on pyytänyt sijoittamislupaa, kunnan on kuultava naapureita uudelleen rakentamislupahakemuksen yhteydessä vain, jos rakentamisluvassa esitetty suunnitteluratkaisu poikkeaa sijoittamislupahakemusvaiheessa esitetystä tavalla, joka vaikuttaa naapureiden mahdollisuuteen käyttää omia rakennuspaikkojaan tai jos rakennuksen muodosta, massoittelusta, julkisivuista tai rakennuksen käytöstä naapureille aiheutuvista vaikutuksista on esitetty sellaista tietoa, jota ei ole ollut käytettävissä sijoittamislupahakemuksesta kuultaessa.

Luvan hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen. ~~Kunnan ei ole tarpeen järjestää kuulemista siltä osin kuin hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta.~~

Luvan hakijan on tiedotettava rakentamislupahakemuksen vireilläolosta rakennuspaikalla.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kuulemisesta ja tiedottamisesta.

2.8. Kuuleminen purkamisluvasta 65 §

Oikeusministeriön lausunnon johdosta pykälään voitaisiin tehdä vastaava tekninen korjaus kuin 63 ja 64 §:ään. Myös tässä tapauksessa kunta voisi ottaa vastaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän tekemän naapureiden kuulemisen, mutta hallintolain 34 §:n mukaisesti rakennusvalvonta harkitsisi, voidaanko asia ratkaista naapureita kuulematta esitetyn selvityksen perusteella.

65 §

Kuuleminen purkamisluvasta

Kunnan on ennen purkamislupaa koskevan päätöksen tekemistä kuultava naapureita.

Luvan hakija voi liittää hakemukseensa luotettavan selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen. ~~Kunnan ei ole tarpeen järjestää kuulemista siltä osin kuin hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta.~~

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kuulemisesta ja tiedottamisesta.

2.9. Kuulutusmenettely 70 §

Kuntaliitto kannattaa julkipanomenettelystä luopumista ja toivoo, että laissa olisi otettu kantaa, mitä asiakirjoja tai tietoja viranomaisen verkkosivuilla tulisi/saisi julkisen kuulutuksen yhteydessä julkaista, sillä lain mukaiset päätökset ovat usein yksityishenkilöitä koskevia ja sisältävät runsaasti erilaisia suunnitelma- ja muita mahdollisesti henkilötietoja sisältäviä asiakirjoja.

Pykälässä viitataan hallintolain 62 a §:ään. Tällä lailla ei voida ratkaista laajempaa hallintolakiin liittyvää ongelmaa.

Oikeusministeriö katsoo, että ehdotettu HL 62 a §:n 3 momenttia täydentävä säännös tulisi yleislain kanssa päällekkäisenä sekä vastakkaispäätelmiä mahdollisesti aiheuttavana poistaa. Säännös voi johtaa pahimmillaan tulkintaan siitä, ettei kuulutuksessa tulisi ilmaista esimerkiksi sitä, mihin valitus tulee toimittaa ja mitä valituksen tulee sisältää. Tällaisena se on omiaan aiheuttamaan vastakkaispäätelmiä ja tulkintaongelmia muissa

kuulutusta koskevassa sääntelyssä (vrt. myös lakiehdotuksen 185 §:n 1 momentti, jossa vastaavaa säännöstä kuin 70 §:n 1 momentissa ei ole). Vastaava huomio koskee myös 20. lakiehdotuksen 11 §:ää. Lisäksi 20. lakiehdotuksen 11 §:n 2 momentissa virheellisesti säädetään kuulutuksessa tiedottamisesta. Kuulutus on tiedoksiantomenettelyä, eikä sitä tule sekoittaa tiedottamiseen. Säännöstä on täsmennettävä ja oikaistava. Oikeusministeriön kanssa käydyn keskustelun perusteella pykälää ehdotetaan täsmennettäväksi seuraavasti:

70 §

Kuulutusmenettely

Lupaviranomaisen on annettava lupapäätös tiedoksi julkisella kuulutuksella. ~~Julkisesta kuulutuksesta säädetään hallintolain (434/2003) 62 a §:ssä. Sen lisäksi, mitä mainitussa pykälässä säädetään kuulutuksen sisällöstä, lupapäätöstä koskevassa kuulutuksessa on mainittava myös päätöstä koskeva valitusaika.~~

Päätös on toimitettava luvan hakijalle ja luvan myöntämisestä on viipymättä ilmoitettava viranomaisille ja niille, jotka asian käsittelyn yhteydessä ovat sitä pyytäneet. Jos samassa pyynnössä on useita allekirjoittajia, voidaan päätös tai sen jäljennös toimittaa asiakirjan ensimmäiselle allekirjoittajalle. Vastaanottajan on ilmoitettava päätöksestä ~~tiedoksisaannista~~ muille allekirjoittajille.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti lupapäätöksestä on ilmoitettu julkipanolla. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun KHO 1.9.2017 taltio 4182 mukaan valitusaika ei ollut alkanut, kun päätöstä ei ollut lähetetty erikseen A:lle, joka sitä oli muistutuksessaan pyytänyt. Voidaan ajatella, että kyseisessä tapauksessa tiedoksiannossa oli tapahtunut virhe. Nyt julkipanosta luovutaan ja sen sijaan lupapäätös annetaan jatkossa tiedoksi julkisella kuulutuksella. On tarkoituksenmukaista rajata varsinainen tiedoksianto hallintolain 62 a §:n mukaiseksi. Päätöksen toimittaminen luvan hakijalle sekä muille tahoille on siksi tulkittava luonteeltaan tiedottamiseksi.

Samalla tavoin on syytä tarkistaa liitelaki 20:n 11 §.

2.10. Lupa- ja valvontamaksu 79 §

Oikeusministeriö on esittänyt säännöksen täsmentämisestä, jotta vältettäisiin sääntelyn muodostuminen rangaistuksenluonteiseksi. Siksi pykälää ehdotetaan täsmennettäväksi seuraavasti. Olennaista on kuitenkin, että kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on edelleen voitavat periä hallintokustannukset täysimääräisesti mukaan lukien muun työn ruuhkautuminen.

79 §

Lupa- ja valvontamaksu

Luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun. Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava. Jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, ~~maksu~~ voidaan periä ~~korotettuna ottaen huomioon~~ suoritetuista toimista kunnalle aiheutuneet kulut.

Erääntyneelle maksulle on suoritettava korkoa siten kuin korkolaissa (633/1982) säädetään. Edellä 1 momentin nojalla määrätyt luvan tarkastus- ja valvontamaksut ovat suoraan ulosottokelpoisia. Niiden perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007).

2.11. Suunnittelijan kelpoisuuden toteaminen 85 §

SKOL ehdottaa, että kelpoisuuden arviointi voitaisiin tarvittaessa edelleen tehdä myös todistusten ja työkokemuksen perusteella hankekohtaisesti.

Tarkoituksena on helpottaa rakennusvalvonnan työtaakkaa ja siirtyä pätevyyden osoittamiseen todistuksella. Ei ole tarkoituksenmukaista pitää yllä kahta järjestelmää pätevyyden osoittamisesta.

Oikeusministeriön mielestä ehdotettujen säännösten osalta jää epäselväksi se, milloin viranomainen käyttää harkintavaltaa arvioida suunnittelijan tai työnjohtajan muita kuin todistuksesta ilmeneviä ominaisuuksia, miten viranomainen arvioi henkilön tosiasiallisia ajankäytöllisiä voimavaroja, sekä mikä on seuraus, jos henkilö on aiemmassa suunnittelutehtävässä edeltäneen kahden vuoden aikana osoittanut kyvyttömyytensä samanlaiseen tehtävään. Tällaista kyvykkyyden arviointia tai ajankäytöllisiä voimavaroja ei myöskään olisi säädetty osaksi kelpoisuusvaatimuksia, minkä vuoksi jää epäselväksi, voiko viranomainen näillä perusteilla todeta, ettei henkilö täytä kelpoisuusvaatimuksia.

Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, onko suunnittelija tai vastaavalla tavalla 89 §:n mukainen työnjohtaja tosiasiallisesti kykenevä toimimaan tehtävässä. Ei ole realistista, että yksi ihminen voisi tosiasiassa huolehtia loputtomasta määrästä rakennustyömaita. Ilman säännöstä rakennusvalvonnan olisi aina hyväksyttävä pätevyytensä osoittanut henkilö riippumatta siitä, toimisiko hän tehtävässä itse vai antaisiko vain nimensä käyttöön tehtävän jäädessä tosiasiallisesti hoitamatta (tai epäpätevän henkilön hoitoon). Samoin rakennusvalvonnalla on oltava mahdollisuus olla hyväksymättä henkilö, jonka tietää kokemuksen perusteella epäonnistuvan tehtävän hoitamisessa.

Oikeusministeriön lausunnon johdosta pykälä esitettään täsmennettäväksi siten, että resurssien riittävyys sekä aiemmissa tehtävissä osoitettu kyvyttömyys on arvioitava kelpoisuuden toteamisen lisäksi sekä lisätään maininta siitä, että rakentamisen suunnittelutehtävissä toimivien pätevyydestä säädetään erikseen. Vaikka kelpoisuuden edellytykset täyttyisivät, ei rakennusvalvontaviranomainen voisi hyväksyä suunnittelijaa, jos resurssien riittävyyden ja kyvyttömyyden arviointi osoittaisi, ettei suunnittelija tosiasiallisesti tehtävästä suoriutuisi. Koska hallituksen esitys laiksi rakentamisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta on eduskunnan käsiteltävänä, ei voida vielä viitata lain nimenomaiseen pykälään. Päätös suunnittelijan kelpoisuuden toteamisesta on luonnollisesti valituskelpoinen päätös ja siihen soveltuvat yleiset muutoksenhakusäännökset valituskelpoisesta päätöksestä sekä valitusosoituksen antamisesta.

85 §

Suunnittelijan kelpoisuuden toteaminen

Rakennusvalvontaviranomaisen on tarkistettava, että sille ilmoitetulla suunnittelijalla on todistuksella osoitettu 82 ja 83 §:n mukainen pätevyys kyseiseen tavanomaiseen, vaativaan, erittäin vaativaan tai poikkeuksellisen vaativaan tehtävään. Rakentamisen suunnittelutehtävissä toimivien pätevyydestä säädetään erikseen. Vaativassa, erittäin vaativassa ja poikkeuksellisen vaativassa tehtävässä rakennusvalvontaviranomainen voi lisäksi ottaa huomioon hankkeen erityispiirteet arvioidessaan suunnittelijan kelpoisuutta tehtävään. 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. ~~Vaativassa, erittäin vaativassa ja poikkeuksellisen vaativassa tehtävässä rakennusvalvontaviranomainen voi lisäksi ottaa huomioon hankkeen erityispiirteet arvioidessaan suunnittelijan kelpoisuutta tehtävään.~~

2.12. Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuuden toteaminen 89 §

Samoin kuin suunnittelijan kelpoisuuden toteamisen osalta myös työnjohtajien kelpoisuuden toteamista on oikeusministeriön lausunnon johdosta syytä täsmentää vastaavasti.

89 §

Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuuden toteaminen

Rakennusvalvontaviranomaisen on tarkistettava, että sille ilmoitetulla vastaavalla työnjohtajalla ja erityisalan työnjohtajalla on todistuksella osoitettu 86 ja 87 §:ssä tarkoitettu pätevyys kyseiseen tavanomaiseen, vaativaan, erittäin vaativaan tai poikkeuksellisen vaativaan tehtävään. Rakentamisen työnjohtotehtävissä toimivien pätevyydestä säädetään erikseen. Vaativassa, erittäin vaativassa ja poikkeuksellisen vaativassa tehtävässä rakennusvalvontaviranomainen voi lisäksi ottaa huomioon työnjohtotehtävän erityispiirteet arvioidessaan vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuutta tehtävään. 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. ~~Vaativassa, erittäin vaativassa ja poikkeuksellisen vaativassa tehtävässä rakennusvalvontaviranomainen voi lisäksi ottaa huomioon työnjohtotehtävän erityispiirteet arvioidessaan vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuutta tehtävään.~~

2.13. Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan tehtävän alkaminen ja päättyminen 90 §

Poistetaan 2 momentissa oleva ylimääräinen e-kirjain.

90 §

Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan tehtävän alkaminen ja päättyminen

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 häneen sijaansa kelpoinen ja edellytykset täyttävä työnjohtaja.

2.14. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät 100 §

Kuluttajaliiton mielestä valvonta ja laatu kytkeytyvät yhteen. On erittäin tärkeää, että rakennusvalvonnan tehtäviin kuuluu ehdotetuin tavoin sen valvonta, että vastuulliset tahot täyttävät velvollisuutensa. Ehdotukseen sisältyy erityinen maininta siitä, että virhe- ja vahingonkorvaustilanteiden varalta tuotaisiin selkeästi esiin, ettei vastuu rakentamisen laadusta eli rakentamismääräysten noudattamisesta kuulu viranomaiselle. Tästä syntyy sellainen kuva, että pahimmassa tapauksessa valvonta voidaan suorittaa jopa huolimattomasti, koska vastuuta ei ole. Mielestämme rakennusvalvonnan kuuluu suorittaa valvonnan huolellisesti ja suunnitelmallisesti ja mikäli viranomaisen suorittamissa tarkastuksissa havaitaan laiminlyöntejä, tulee viranomaisen niihin myös puuttua. Tämä viranomaisen valvontavastuu tulee käydä selvästi ilmi laista. Kuluttajaliiton mukaan on syytä pohtia,

voitaisiinko viranomaisten vastuuta valvontatoiminnan virheistä täsmentää esimerkiksi siltä osin, jos valvontatoiminnan laiminlyönnit osaltaan vaikuttavat rakentamisen virheellisyyteen ja heikkoon laatuun. Ehdotuksessa ei tulisi suoraan rajata pois viranomaisten vastuuta näissä tapauksissa, niin kun luonnos tällä hetkellä antaa ymmärtää. Lisäksi kuluttajaliitto pitää tärkeänä, että rakentamislaissa säädettäisiin rakentamislupaprosessia koskeva palvelulupaus.

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo rakentamista yleisen edun kannalta. Rakennusvalvonnan tekemät tarkastukset ovat osa suhteutettua rakennusvalvontaa eikä rakennusvalvontaviranomaiselle voi syntyä tarkastuksen johdosta vastuuta kyseisen rakentamistoimenpiteen oikeellisuudesta yli sen, mikä viranomaiselle lakien nojalla yleisesti kuuluu. Rakennusvalvonnan tehtävänä ei ole valvoa kaikkia rakennustyömaita. Siihen ei ole resursseja, kuten ei myöskään palvelulupauksen antamiseen.

Oikeusministeriö on todennut, säännös merkitsisi sitä, että rakentamislaissa säädettäisiin toisen lain säännösten tai sen nojalla annettujen säädösten ja määräysten valvonnasta. Niiltä osin kuin 100 §:ssä viitataan alueidenkäyttölain noudattamisen valvontaan, säännöksen suhde alueidenkäyttölain valvontaa koskeviin säännöksiin jää epäselväksi (esim. MRL 103 d §, jota ei esityksessä ehdoteta kumottavaksi). Säännöstä olisi asianmukaista täsmentää siten, että rakentamislain 100 §:n suhde alueidenkäyttölain valvontaa koskeviin säännöksiin on selvä.

Alueidenkäyttölain mukainen kaava toteutetaan rakentamalla. Säännös tarkoittaa sitä, että rakennusvalvonnan on valvottava sitä, että rakentaminen tapahtuu kaavoitusta ja siihen liittyvää sääntelyä noudattaen. Rakennusvalvontaviranomaisen toimivalta liittyy nimenomaan kaavoituksen toteuttamiseen, ei kaavoitusmenettelyn valvontaan. Pykälää ehdotetaan täsmennettäväksi siten, että kaavoituksen ja rakentamisen valvominen erotetaan eri virkkeiksi ja pykälään lisätään viittaus alueidenkäyttölakiin hulevesien valvonnasta.

100 §

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa kaavoituksen noudattamista sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä alueidenkäyttölaissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään rakentamistoiminnasta. Lisäksi kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa tässä laissa tarkoitettua rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä ~~alueidenkäyttölaissa tai sen nojalla ja~~ 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.

2.15. Naapurin alueen käyttäminen 106 §

Oikeusministeriön mielestä säännös naapurin kuulemisesta ennen naapurin alueen käyttämistä koskevan päätöksen tekemistä on tarpeeton. Tällainen velvollisuus kuulla seuraa jo perustuslain 21 §:stä sekä hallintolaista. Säännös 106 §:stä tulisi mahdollisia vastakkaispäätelmiä aiheuttavana poistaa. (Vastaava

huomio koskee myös mm. 135 §:n 1 momenttia.) Lisäksi säännös mahdollistaa naapurin alueen käyttämisen rakennustyön tai muun toimenpiteen tekemiseksi. Säännösperusteisesti tätä muuta toimenpidettä olisi asianmukaista täsmentää (esim. rakentamiseen liittyvän tms.). Säännöskohtaisissa perusteluissa säännöstä ei näiltä osin ole lainkaan perusteltu.

Pykälä pohjautuu voimassaolevaan MRL 149 a §:ään ja on osoittautunut käytännössä hyvin tarpeelliseksi. Ei ole mitenkään tavatonta, että rakennustyötä tehdessä joudutaan hyödyntämään naapurin aluetta. Tästä on myös aiheutunut lukuisia riitoja. YM pitää säännöksen säilyttämistä välttämättömänä. Oikeusministeriön lausunnon johdosta pykälä esitetään täsmennettäväksi siten, että naapurin kuulemista koskeva vaatimus poistetaan ja toimenpide täsmennetään rakentamiseen liittyväksi. YmV mietinnössä on kuitenkin hyvä täsmentää, että tarkoituksena ei ole muuttaa nykyistä menettelyä naapurin kuulemisesta, vaan siitä säädetään jo hallintolaissa eikä päällekkäinen sääntely ole sen vuoksi tarpeen.

106 §

Naapurin alueen käyttäminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi hakemuksesta antaa ~~naapuria kuultuaan~~ luvan naapurin alueen käyttämiseen hakijalle välttämättömän rakennustyön tai muun rakentamiseen liittyvän toimenpiteen tekemiseksi, jollei tästä aiheudu naapurille muuta kuin tilapäistä ja vähäistä haittaa tai häiriötä. Hakijan on toimenpiteen jälkeen kunnostettava naapurin alue ja saatettava se käyttöä edeltäneeseen tilaan.

2.16. Rakennustyön aloittaminen 108 §

Oikeusministeriön mielestä säännösperusteisesti on epäselvää, viitataanko ehdoilla ja edellytyksillä 7 luvussa tarkoitettuihin kelpoisuusvaatimuksiin. Kun otetaan huomioon, että säännöksellä perustetaan toimivalta keskeyttää rakennustyö, tulisi säännösperusteisesti olla selvää, mitä nämä ehdot ja edellytykset ovat. Luvun aiemmissa säännöksissä näitä ei mainita. Suhde kelpoisuusvaatimuksiin (7 luku) on myös epäselvä. Säännöksen perustelut ovat näiltä osin puutteelliset. Säännöstä tulisi tarkentaa.

Pykälä pohjautuu voimassa olevaan MRL 149 c §:ään. Rakennustyöt on keskeytettävä, jos vastaava mestari syystä tai toisesta puuttuu työmaalta. Oikeusministeriön lausunnon johdosta pykälää esitetään täsmennettäväksi siten, että pykälän otsikkoon lisätään maininta keskeyttämisestä sekä täsmennetään 3 momentin tekstiä viittauksella kelpoisuuden toteamista koskevaan 89 §;ään.

108 §

Rakennustyön aloittaminen ja keskeyttäminen

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on tehtävä kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle aloittamisilmoitus rakentamislupaa edellyttävästä rakennustyöstä ennen työn aloittamista. Aloittamisilmoitusta ei kuitenkaan tarvitse tehdä, jos ennen rakennustyön aloittamista on pidetty aloituskokous.

Rakennustyö on aloitettu, kun rakennuksen perustuksen valutyöt tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentaminen on alkanut. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennustyö on aloitettu, kun rakenteiden tai rakennusosien purkaminen tai rakentaminen on alkanut. Jos suunnittelun kannalta on välttämätöntä purkaa rakenteita, on purkutyö mahdollinen ennen korjaus- ja muutostyön alkua.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin vastaavasta työnjohtajasta ja hankkeen niin edellyttäessä erityisalan työnjohtajasta on jätetty ilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle. Jos rakentamishankkeessa ei ole enää

työnjohtajaa, ~~R~~rakennusvalvontaviranomaisen on keskeytettävä rakennustyö, kunnes hankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut uuden työnjohtajan~~, jos ilmoitettu työnjohtaja ei täytä edellä määriteltyjä ehtoja tai edellytyksiä tai tämä eroaa tehtävästä~~.

2.17. Viranomaiskatselmukset 112 § ja viranomaistarkastukset rakennustyön aikana 113 §

Oikeusministeriö on nostanut esiin huolen siitä, että esityksessä ei ole arvioitu sitä, onko 112 ja 113 §:ssä kyse PL 10.3 §:ssä tarkoitetusta kotirauhan piiriin ulottuvasta toimenpiteestä ja jos on, miten ehdotetun sääntelyn katsotaan täyttävän PL 10.3 §:n edellytykset (välttämätöntä perusoikeuksien turvaamiseksi tai rikosten selvittämiseksi). Yksityiskohtana todettakoon, että 113 §:n 3 momentissa viitataan virheelliseen hallintolain pykälään (39 § koskee tarkastuksia).

Oikeusministeriön lausunnon johdosta 113 §:n esitetään täsmennettäväksi siten, että viittaukset tarkistetaan koskemaan 39 §:ää. YmV mietinnössä perusteluja voidaan täsmentää siten, että katselmukset ja tarkastukset voivat kohdistua ainoastaan rakentamisluvan varaisen rakennustyön mukaisiin tiloihin. Sama täsmennys voidaan tehdä pykälään. Katselmuksen ja tarkastuksen toimittamisajankohta rajautuu tietyn työvaiheen tarkastamiseen sekä loppukatselmukseen. Viranomaiskatselmukset ja -tarkastukset tehdään tavallisesti ennen kuin rakennukseen on muutettu asumaan, mutta toisinaan muutetaan työmaalle tai asutaan rakennuksessa myös lupaa edellyttävän korjaus- tai muutostyön aikana. Rakennuksen on oltava terveellinen ja turvallinen ja sen vuoksi olennaisten teknisten vaatimusten olemassaolo on joissain tilanteissa välttämätöntä tarkistaa rikollisen laiminlyönnin estämiseksi ja ihmisten elämän ja turvallisuuden suojaamiseksi.

112 §

Viranomaiskatselmukset

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamista koskevassa luvassa määrätä rakennustyön valvontaa varten pohjakatselmuksen, sijaintikatselmuksen, rakennekatselmuksen sekä lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmuksen toimittamisesta.

Katselmuksen toimittavan viranhaltijan on selvittävä, ovatko tiettyyn rakennustyövaiheeseen kuuluvat toimenpiteet, tarkastukset ja selvitykset sekä havaittujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet tehdyt. Päävastuullisen toteuttajan sekä vastaavan työnjohtajan on oltava läsnä katselmuksessa. Suunnittelijoiden ja erityisalan työnjohtajien on oltava läsnä katselmuksessa, jos heidän asiantuntemustaan tarvitaan jonkin katselmukseen liittyvän asian selvittämisessä. Jos katselmus antaa aihetta huomautukseen, katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi. Katselmus voi kohdistua ainoastaan rakentamisluvan varaisen rakennustyön mukaisiin tiloihin. Muuten noudatetaan hallintolain (434/2003) 38 §:ää.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä katselmusten toimittamisesta.

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 aihetta 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 ~~38~~9 §:ää.

2.18. Asiantuntijatarkastus 114 § ja ulkopuolinen tarkastus 115 §

Oikeusministeriö on ilmaissut huolensa siitä, että muiden kuin viranomaisten tekemiä tarkastuksia ei ole esityksessä arvioitu PL 10.3 §:n ja PL 124 §:n kannalta. Viranomainen voisi 116 §:n mukaan vaatia erityismenettelyä, jossa tehdään 114 tai 115 §:ssä tarkoitettu muun kuin viranomaisen suorittama tarkastus rakennuksen korjaus- tai muutostyössä. Kyse voisi siten ilmeisesti olla myös pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyistä tiloista.

Asiantuntijatarkastus on pöydän ääressä tapahtuvaa dokumenttien tarkastamista eikä silloin ole tarve mennä paikan päälle kotirauhan piiriin kuuluviin tiloihin. Asiantuntijatarkastus ei ole julkisen hallintotehtävän hoitamista, vaan luonteeltaan lisäinformaation toimittamista rakennusvalvonnalle.

Rakennustyön aikana tapahtuva ulkopuolinen tarkastus voi poikkeustapauksessa edellyttää kotirauhan piiriin kuuluvaan tilaan menemistä, jos hankkeeseen ryhtyvä on muuttanut työmaalle tai kysymys on lupaa edellyttävästä korjaus- ja muutostyöstä eikä hankkeeseen ryhtyvä ole muuttanut korjaustoimenpiteiden ajaksi muualle. Tällöinkin kysymys on hankkeeseen ryhtyvää palvelevan lisätiedon toimittamisesta rakennusvalvontaviranomaiselle, ei julkisen hallintotehtävän hoitamisesta.

Oikeusministeriön lausunnon johdosta 115 §:ää esitetään täsmennettäväksi siten, että hallintolain kanssa päällekkäisenä poistettaisiin vaatimus kirjallisesta päätöksestä. Tältä osin YmV mietinnössä olisi kuitenkin hyvä viitata hallintolakiin.

115 §

Ulkopuolinen tarkastus

Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemusta käsitellessään tai rakennustyön aikana vaatia rakentamishankkeeseen ryhtyvältä riippumattoman ja pätevän asiantuntijan lausunnon siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetyt vaatimukset.

Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia lausunnon, jos rakentamisessa käytetään sellaisia rakennuksen turvallisuuteen, terveellisyyteen tai pitkäaikaiskestävyyteen merkittävästi vaikuttavia suunnittelu- ja toteutusmenetelmiä tai tuotteita, joiden toimivuudesta ei ole yleisesti varmuutta tai aikaisempaa kokemusta.

Ulkopuolinen tarkastus on vaadittava, jos:

1) rakentamisessa havaitaan tai epäillään tapahtuneen virhe tai laiminlyönti, jonka vaikutuksia tai korjaamista ei voida luotettavasti arvioida tai toteuttaa ilman ulkopuolista tarkastusta;

2) korjaus- ja muutostyössä havaitaan vaurioita ja rakenteita, joita ei ole suunnitelmissa huomioitu.

~~Vaatimuksesta on annettava rakentamishankkeeseen ryhtyvälle kirjallinen päätös, josta ilmenevät vaatimuksen perustelut ja sisältö.~~ Rakentamishankkeeseen ryhtyvä vastaa ulkopuolisesta tarkastuksesta aiheutuvista kustannuksista.

2.19. Loppukatselmus ja osittainen loppukatselmus 122 ja 123 §

Kuntaliitto esittää, että ympäristöluvan lainvoimaisuudesta luovutaan ja sanamuoto muutettaisiin seuraavasti: ”6) ympäristönsuojelulain mukainen lupa tai ilmoitusasiassa tehty päätös, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on täytäntöönpanokelpoinen.” Kuntaliitto toteaa, että pelkkä perustelujen muutos pykälän kohdan tarkoituksesta ei ole asianmukainen ratkaisu varsinkin, kun perustelut olisivat ristiriidassa pykälän kanssa. Perusteluissa todetaan 122 §:n kohdalla seuraavaa: ”Jos lupaviranomainen on hyväksynyt ympäristönsuojelulain 199 §:n mukaisesti ympäristöluvan täytäntöönpanon vakuuden turvin, on tämä katsottava riittäväksi myös rakennusvalvontaviranomaisen kannalta. Tällöin rakennus voitaisiin hyväksyä käyttöön, vaikka toimintaan tarvittava ympäristölupapäätös ei vielä olisi lainvoimainen. Lainvoimaisuudella tarkoitetaan sitä, että ympäristölupaa koskeva ratkaisu on lopullinen eikä siihen voida enää hakea muutosta niin sanotuin säännönmukaisin muutoksenhakukeinoin. Toisin sanoen valitusaika on mennyt umpeen eikä muutosta ole haettu tai tuomioistuin on tehnyt lopullisen päätöksen asiassa”. Kuntaliitto huomauttaa, että päätöksen lainvoimaisuus on oikeudellinen termi, jonka sisältöä ei voi muuttaa lakiesityksen perusteluissa toiseksi. Jos tarkoituksena on muuttaa säännöksen sisältöä, tulee muuttaa pykälän asianomaisen kohdan sanamuotoa siten, että osittaisessa loppukatselmuksessa on riittävää, että ympäristölupa on täytäntöönpantavissa.

Lähtökohtaisesti vallitsevaa sääntelyä ei ole ollut tarkoitus muuttaa. Kuntaliiton ehdotus voisi kuitenkin helpottaa käytännön arkea. Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, voitaisiin ilmaisu lainvoimainen muuttaa ilmaisuksi täytäntöönpanokelpoinen.

122 §

Loppukatselmus

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakentamishankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:

1) rakennustyö on saatettu loppuun rakentamisluvan ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti;

2) rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmukset ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;

3) muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;

4) rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty ~~106~~ 118 §:ssä edellytetyt merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle;

5) rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen on laadittava, on valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle;

6) ympäristönsuojelulain mukainen lupa tai ilmoitusasiassa tehty päätös, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on täytäntöönpanokelpoinen ~~saanut lainvoiman~~;

7) rakennuskohteen toteutusta vastaavat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettu kunnalle toteumamallina tai muutoin koneluettavassa muodossa;

8) toteutuksen aikaisille poikkeamisille on saatu kunnan lupa tai hyväksyntä.

Rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava loppukatselmuksesta pöytäkirja. Loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä 112 §:ssä säädetään siitä, keiden on oltava läsnä katselmuksessa. Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmuksen toimittamista myönnetyn luvan voimassaoloaikana.

Oikeusministeriö on ilmaissut huolensa siitä, että 122 § ja 123 §:stä ei ilmene perusteluissa viitattu seikka siitä, että katselmus voisi kohdistua vain luvanvaraisen rakennustyön kohteena oleviin tiloihin rajautuen rakennustyövaiheeseen ja loppukatselmukseen. Säännöksistä puuttuu myös vaatimus tarkastuksen välttämättömyydestä sen kohteena olevien seikkojen selvittämiseksi. YmV mietinnössä perusteluja voidaan täsmentää siten, että katselmukset ja tarkastukset voivat kohdistua ainoastaan rakentamisluvan varaisen rakennustyön mukaisiin tiloihin. Viranomaiskatselmukset ja -tarkastukset tehdään tavallisesti ennen kuin rakennukseen on muutettu asumaan, mutta toisinaan muutetaan työmaalle tai asutaan rakennuksessa myös lupaa edellyttävän korjaus- tai muutostyön aikana. Rakennuksen on oltava terveellinen ja turvallinen ja sen vuoksi olennaisten teknisten vaatimusten olemassaolo on joissain tilanteissa välttämätöntä tarkistaa rikollisen laiminlyönnin estämiseksi ja ihmisten elämän ja turvallisuuden suojaamiseksi. Oikeusministeriön lausunnon johdosta pykälää ehdotetaan täsmennettäväksi siten, että siihen lisätään maininta välttämättömyydestä kotirauhan piiriin liittyvien tilojen tarkastamisesta.

123 §

Osittainen loppukatselmus

Rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä rakennuksen tai sen osan käyttöön otettavaksi myös osittaisessa loppukatselmuksessa. Edellytyksenä hyväksymiselle on, että rakennustyö on vain vähäisiltä osin kesken ja että rakennus tai sen osa täyttää 122 §:n 2 momentin 2–8 kohdassa säädetyt edellytykset ja on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen.

Rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava osittaisesta loppukatselmuksesta pöytäkirja. Osittaiseen loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä 112 §:n 2 momentissa säädetään viranomaiskatselmuksesta. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmusta myönnetyn luvan voimassaoloaikana myös silloin, kun rakennus tai sen osa hyväksytään käyttöön otettavaksi osittaisessa loppukatselmuksessa. Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen tai sen osan käyttöönoton edellytyksistä osittaisessa loppukatselmuksessa.

2.20. Kiinteistöjen yhteisjärjestely 135 §

Oikeusministeriön mielestä säännös naapurin kuulemisesta ennen kiinteistön yhteisjärjestelyä koskevan päätöksen tekemistä on tarpeeton. Tällainen velvollisuus kuulla seuraa jo perustuslain 21 §:stä sekä hallintolaista. Säännös 135 § 1 §:stä tulisi mahdollisia vastakkaispäätelmiä aiheuttavana poistaa.

Pykälän 1 momenttia voisi täsmentää seuraavasti. YmV mietinnössä olisi kuitenkin hyvä viitata hallintolakiin naapurien kuulemisesta.

135 §

Kiinteistöjen yhteisjärjestely

Jos asemakaavan toteuttaminen edellyttää usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi yhden kiinteistön omistajan aloitteesta j~~a muita kiinteistön omistajia tai haltijoita kuultuaan~~ rakentamisen yhteydessä tai muutoin määrätä korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä.

Yhteisjärjestelyä koskevan päätöksen on sisällettävä järjestelysuunnitelma, jossa määrätään alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa määräyksen yhteisjärjestelystä, jos järjestely pysyvästi edesauttaa usean kiinteistön käyttöä eikä siitä aiheudu millekään kiinteistölle kohtuutonta rasitusta. Jos asianosaiset eivät pääse sopimukseen järjestelyyn liittyvistä korvauksista, asia ratkaistaan soveltaen kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain säännöksiä.

2.21. Keskeneräinen rakennustyö 144 §

Oikeusministeriö ei ole pitänyt säännöstä kielellisesti onnistuneena. Pykälän ilmaisua voisi täsmentää seuraavasti:

144 §

Keskeneräinen rakennustyö

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

2.22. Tarkastusoikeus 148 §

Oikeusministeriö on viitannut tarkastusoikeuden osalta jo aiemmin PL 10.3 §:n osalta todettuun. Säännöksestä puuttuu myös vaatimus tarkastuksen välttämättömyydestä sen kohteena olevien seikkojen selvittämiseksi. Perustuslakivaliokunta on toistuvasti edellyttänyt toimenpidevaltuuksia koskeviin säännöksiin kirjattavaksi, että esimerkiksi tarkastus asunnossa voidaan toimittaa vain, jos se on välttämätöntä tarkastuksen kohteena olevien seikkojen selvittämiseksi (ks. esim. PeVL 54/2014 vp, s. 3/I-II ja siinä viitatut lausunnot).

Pykälän sanamuotoa esitetään täsmennettäväksi seuraavasti:

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 140–141 §:ssä tai 142–145 §: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.

2.23. Avustajan käyttäminen 149 §

Oikeusministeriö ei ole pitänyt säännöksen otsikkoa onnistuneena sen viitatessa pikemminkin asianosaisen käyttämään avustajaan (vrt. HL 12 §) kuin ulkopuolisen henkilön käyttämiseen viranomaisen apuna. Pykälän otsikko voidaan täsmentää seuraavasti:

149 §

~~*Avustajan*~~ *Ulkopuolisen henkilön käyttäminen viranomaisen apuna*

2.24. Rangaistussäännökset 152 §

Oikeusministeriö on nostanut esiin huomioita pykälään liittyen. Pykälä on kuitenkin kirjoitettu yhteistyössä oikeusministeriön asianomaisten henkilöiden kanssa ja heidän neuvojaan noudattaen. Pykälää ehdotetaan täsmennettäväksi noudattamalla viitattujen pykälien ilmaisua seuraavasti:

152 §

Rangaistussäännökset

Joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta
1) aloittaa lupaa edellyttävän rakentamisen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen ilman 42, 53 tai 55 §:ssä tarkoitettua lupaa;
2) jättää huolehtimatta, että ~~toimittamatta~~ 69 §:n tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten mukainen erityissuunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle;
3) jättää noudattamatta 76 §:ssä tarkoitettua lupamääräystä;
4) toteuttaa vastaavaa työnjohtajaa tai erityisalan työnjohtajaa edellyttävän rakentamishankkeen ilman, että hankkeella on 96 §:ssä tarkoitettu vastaava työnjohtaja tai 97 §:ssä tarkoitettu erityisalan työnjohtaja;
5) ryhtyy 108 §:ssä tarkoitettuun rakennustyöhön ennen aloittamisilmoituksen tekemistä tai ilmoittamatta muihin kuin 109 §:ssä tarkoitettuihin ennen rakentamistyön aloittamista sallittuihin toimiin;
6) laiminlyö 122 §:ssä säädetyn velvollisuuden hakea loppukatselmuksen toimittamista ~~järjestää loppukatselmus~~;
7) laiminlyö 139 §:ssä tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tai määräyksissä säädetyn velvollisuuden huolehtia ~~laatia~~ rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta;
8) laiminlyö 140 §:ssä säädetyn velvollisuuden pitää rakennus kunnossa;
9) laiminlyö 142 §:ssä säädetyn velvollisuuden hoitaa ympäristöä;
10) järjestää ulkovarastoinnin häiritsevällä tai häiriötä aiheuttavalla tavalla vastoin 143 §:ssä säädettyä;
11) laiminlyö 145 §:ssä säädetyn velvollisuutensa saattaa rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyyttä tai turvallisuutta tai rumenna ympäristöä
on tuomittava, jollei teko ole rangaistava rikoslain 48 luvun 1–4 §:n mukaisena ympäristön turmelemisena, törkeänä ympäristön turmelemisena, ympäristörikkomuksena tai tuottamuksellisena ympäristörikoksena tai 6 §:ssä tarkoitettuna rakennussuojelurikoksena, *rakennusrikkomuksesta* sakkoon.

YmV voisi mietinnössään lisätä 9 kohtaa koskevia perusteluja. Velvollisuuteen hoitaa rakennettua ympäristöä liittyy lukuisia asioita. Ensinnäkin rangaistavaksi voisi tulla tilanne, jossa rakennuksen ympäristö päästettäisiin terveyttä ja turvallisuutta vakavasti vaarantavaan tilaan esimerkiksi varastoimalla rakennuksen ympäristöön romuajoneuvoja, joista voisi valua esimerkiksi öljy ympäristöön tai jättämällä rakennusta ympäröivät kevyet rakennelmat ränsistymään turvallisuudelle vaaralliseen tilaan asti. Rangaistavaa voisi olla myös esimerkiksi tilanne, jossa rakentamisluvassa istutettaviksi osoitetut alueet, leikkipaikat tai oleskelualueet taikka muut asumisviihtyvyyteen vaikuttavat alueet käytettäisiinkin esimerkiksi lupaa edellyttämättömään rakentamiseen siten, että kyseisiä alueita ei enää käytännössä olisi. Rangaistus olisi viimesijaista, jos hallinnolliset keinot (uhkasakko ja teettämisuhka) eivät olisi toimineet riittävällä tavalla.

2.25. Oikeus luovuttaa salassa pidettäviä tietoja 160 §

Oikeusministeriö on esittänyt pykälän täsmentämistä tietojen välttämättömyydellä. Sana välttämätön voitaisiin lisätä seuraavasti:

160 §

Oikeus luovuttaa salassa pidettäviä tietoja

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi salassapitosäännösten estämättä luovuttaa valvonnassa saamiaan välttämättömiä tietoja yksityisen ja yhteisön taloudellisesta asemasta, liikesalaisuudesta sekä yksityisen henkilökohtaisista oloista:

1) syyttäjälle syyteharkintaa varten ja poliisille ja muille esitutkintaviranomaisille rikoksen ehkäisemiseksi tai selvittämiseksi;

2) pelastusviranomaiselle ja työsuojelu-, ympäristönsuojelu-, kuluttajansuoja- ja poliisiviranomaiselle ja muulle markkinavalvontaviranomaiselle, joka valvoo tuotelainsäädännön noudattamista, jos tiedon luovuttaminen on välttämätöntä viranomaisen tehtävien suorittamisen kannalta tai se suorittaa laissa sille säädettyä valvontaa;

3) toimivaltaiselle ulkomaan viranomaiselle ja kansainväliselle toimielimelle Euroopan unionin lainsäädäntöön tai Suomea sitovaan kansainväliseen sopimukseen perustuvan velvoitteen toteuttamiseksi.

2.26. Sisällön tai verkkotunnuksen poistaminen verkkorajapinnalta 170 §

Oikeusministeriö on esittänyt pykälän täsmentämistä oikeasuhtaisuuden vuoksi. Pykälä noudattaa sääntelyltään eräiden tuotteiden markkinavalvonnasta annetun lain 22 a §:ää. Markkinavalvonnan työskentelyn kannalta myös rakennustuotteiden markkinavalvontaa koskevien pykälien olisi hyvä olla linjassa muiden tuotteiden rakennusvalvontaa koskevien pykälien kanssa silloin, kun EU:n rakennustuoteasetus ei aiheuta tarvetta erilaiseen sääntelyyn. Hallintolain kanssa päällekkäinen 4 momentti voidaan poistaa.

170 §

Sisällön tai verkkotunnuksen poistaminen verkkorajapinnalta

Jos rakennustuote aiheuttaa vakavan riskin ihmisten terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle tai omaisuudelle ja jos se on välttämätöntä vakavan riskin poistamiseksi, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi määrätä rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan poistamaan tuotteeseen viittaavaa sisältöä verkkorajapinnalta. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi samoin edellytyksin määrätä rakennustuotteen valmistajan tai tämän valtuuttaman edustajan, maahantuojan, jakelupalvelun tarjoajan tai jakelijan varoittamaan rakennustuotteen käyttäjää selkeästi tuotteen aiheuttamasta riskistä verkkorajapintaan pääsyn yhteydessä.

Jos 1 momentissa tarkoitettua määräystä ei ole noudatettu, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi määrätä:

1) palveluntarjoajan estämään pääsyn tai rajoittamaan pääsyä verkkorajapintaan taikka poistamaan verkkorajapinnan; tai

2) verkkotunnusrekisterin ylläpitäjän tai verkkotunnusvälittäjän poistamaan verkkotunnuksen käytöstä tai merkitsemään verkkotunnuksen Turvallisuus- ja kemikaaliviraston nimiin.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto voi antaa 1 ja 2 momentissa tarkoitetun määräyksen myös väliaikaisena. Väliaikainen määräys on voimassa, kunnes Turvallisuus- ja kemikaalivirasto antaa asiassa lopullisen ratkaisunsa. Turvallisuus- ja kemikaaliviraston on ratkaistava asia kiireellisesti.

~~Turvallisuus- ja kemikaaliviraston on ennen 1–3 momentissa tarkoitetun määräyksen antamista varattava päätöksen saajalle sekä rakennustuotteen valmistajalle tai tämän valtuuttamalle edustajalle, maahantuojalle, jakelupalvelun tarjoajalle tai jakelijalle tilaisuus tulla kuulluiksi. Kuulemista ei tarvitse toteuttaa ennen väliaikaisen määräyksen antamista, jos kuulemista ei voida toimittaa niin nopeasti kuin asian kiireellisyys välttämättä vaatii.~~

2.27. Muutoksenhaku Turvallisuus- ja kemikaaliviraston päätökseen 176 §

Oikeusministeriön mukaan pykälän 2 momentti on muotoilultaan epäselvä sen viitatessa laajasti tämän lain mukaisen päätöksen tehneeseen viranomaiseen. Mikäli tällä tarkoitetaan Turvallisuus- ja kemikaalivirastoa, säännöstä tulee tarkentaa. Muutoin säännöksen paikkaa tulee tarkistaa.

Pykälää voitaisiin täsmentää seuraavasti:

176 §

Muutoksenhaku Turvallisuus- ja kemikaaliviraston päätökseen

Muutoksenhausta Turvallisuus- ja kemikaaliviraston 163–172 §:ssä tarkoitettuun päätökseen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019). ~~Muutosta Turvallisuus- ja kemikaaliviraston 163–172 §:ssä tarkoitettuun päätökseen haetaan valittamalla hallinto-oikeuteen noudattaen, mitä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään.~~

~~Tämän lain mukaisen päätöksen tehneellä viranomaisella on valitusoikeus hallinto-oikeuden päätöksestä, jos hallinto-oikeus on muuttanut viranomaisen päätöstä tai kumonnut sen.~~ ~~Markkinavalvontaviranomaisen~~ Turvallisuus- ja kemikaaliviraston tämän lain tai rakennustuoteasetuksen nojalla antamaa päätöstä on noudatettava muutoksenhausta huolimatta.

2.28. Eräiden päätösten tiedoksianto 185 §

Oikeusministeriön mukaan tiedoksiantoa koskevaa säännöstä olisi asianmukaista täsmentää. Viitatussa 21 §:ssä ei varsinaisesti säädetä tietystä asiasta. Lisäksi 2 momentissa olisi aiheellista olla nimenomainen pykäläviittaus. Säännöksen perusteella jää epäselväksi mikä tällaisen ”toimitettava poikkeamislupa hakijalle” säännöksen suhde on tiedoksiantoon, jota pykälän otsikko koskee. Säännöstä on täsmennettävä, jotta siitä selkeästi ilmenee, onko kyse tiedoksiannosta vai jonkinlaisesta muusta tiedottamisesta. Sama koskee 3 momentin asetuksenantovaltuutta.

Ensimmäisen momentin viittauksen on tarkoitus koskea rakennusjärjestyksen hyväksymistä, joten viittauksen tulisi koskea 19 §:ää, ei 21 §:ää. Pykälää voidaan täsmentää lisäämällä viittaus 57 §:ään ja täsmentämällä pykälän otsikkoa.

185 §

Eräiden päätösten tiedoksianto ja tiedottaminen

Hallinto-oikeuden päätös 19 ~~21~~ §:ssä tarkoitetussa asiassa annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Julkisesta kuulutuksesta säädetään hallintolain 62 a §:ssä.

Kunnan on toimitettava 57 §:n mukainen poikkeamislupa hakijalle. Kunnan on toimitettava poikkeamislupa tai sen jäljennös myös niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa, sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Jos samassa muistutuksessa on useita muistuttajia, poikkeamislupaa tai sen jäljennöstä ei tarvitse lähettää kuin muistutuksen ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille. Lisäksi kunnan on toimitettava poikkeamislupa viivytyksettä tiedoksi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä poikkeamisluvan toimittamisesta.

YmV voi mainita mietinnössään, että varsinainen tiedoksianto tapahtuu julkisella kuulutuksella ja muutoin on kysymys tiedottamisesta.

2.29. Suhde muuhun lainsäädäntöön 191 §

Kuntaliitto on todennut, että verrattuna nykyiseen MRL 197 § (ja alueidenkäyttölakiesityksen 197 §:ään) rakentamislain puolelta poistettaisiin nk. linkkisäännöksestä luonnonsuojelulaki, mutta muinaismuistolaki olisi aiempaan tapaan mainittu ko. säännöksessä.

Oikeusministeriö on myös pohtinut, onko tarkoituksena ollut, että luonnonsuojelulakia ei sovellettaisi enää rakentamisen lupa-asioita ratkaistaessa.

Luonnonsuojelulaki on poistettu tästä pykälästä, koska korvausta koskee oma 192 §. Tarkoituksena on edelleen soveltaa luonnonsuojelulakia lupa-asioita ratkaistaessa. Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, voidaan maininta luonnonsuojelulaista lisätä pykälään.

191 §

Suhde muuhun lainsäädäntöön

Lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava, mitä muinaismuistolaissa ja luonnonsuojelulaissa säädetään.

2.30. Luonnonsuojelulain rajoituksesta johtuva korvaus 192 §

MTK on tuonut kuulemisessa esiin, että: ”Luonnonsuojelulain rajoituksesta johtuva korvaussääntely on puutteellista, koska ehdotuksessa on huomioitu vain Natura 2000 -verkostosta aiheutuvat rajoitteet. Luonnonsuojelulaissa on myös lukuisia muita säännöksiä, jotka voivat vaikuttaa rakentamisluvan myöntämiseen. Luonnonsuojelulaista johtuvien rajoitusten korvausvelvollisuutta rakentamislain yhteydessä on arvioitava nyt erityisen huolellisesti, koska eduskunnan käsittelyssä olevassa luonnonsuojelulain uudistuksessa näiden kahden lain rajapintojen yhteensovittaminen on myös korvauskysymyksissä kokonaan sivuutettu. Kummankaan lain perusteluissa ei ole käyty läpi luonnonsuojelulain eri säännöstenvaikutuksia rakentamisluvan myöntämiseen, aiheutuviin rajoitteisiin ja niiden korvattavuuteen. Perustuslakivaliokunta on aiemminkin todennut 2, ettei vastuuta ympäristöstä koskeva perusoikeus perusta yksilöittäin todennettavissa olevia velvoitteita eikä myöskään muodostu erilliseksi perusteeksi kohdistaa maanomistajiin erityisesti ulottuvia sietämisvelvoitteita. 192 §:n otsikko kuitenkin antaa ymmärtää, että tällä lainkohdalla olisi kaikki mahdolliset, rakentamislain asiayhteyteen liittyvät luonnonsuojelulaista johtuvat korvaustilanteet perustuslainmukaisesti arvioitu ja määritelty, vaikka näin ei nyt ole”.

Rakentamislain 192 §:n viittauksen on kohdistuttava tilanteisiin, joissa lupa rakentamiseen evättäisiin luonnonsuojelulain perusteella rakentamisluvan muiden edellytysten täyttyessä. Näin ollen rakentamislaissa tulisi viitata luonnonsuojelulain hallituksen esityksen 113 §:ään. Hallituksen esityksessä on viitattava voimassa olevaan pykälään, mutta tilanteissa, jossa molemmat hallituksen esitykset ovat eduskunnan käsiteltävänä, viittaukset oikeisiin, tuleviin pykäliin korjataan eduskunnassa.

192 §

Luonnonsuojelulain rajoituksesta johtuva korvaus

Jos rakentamislupahakemus hylätään ~~luonnonsuojelulain 66 §:stä~~ luonnonsuojelulaista johtuvan rajoituksen vuoksi, kiinteistönomistajalla on, jollei hän luvan hylkäämisen johdosta voi käyttää aluetta hyväkseen kohtuullista

taloudellista hyötyä tuottavaan toimintaan, oikeus saada haitasta luonnonsuojelulain 113 §:n mukaisesti valtiolta korvaus. ~~Korvausvelvollisuutta arvioitaessa ei oteta huomioon kiinteistöjaotuksessa tai omistussuhteissa 20 päivän elokuuta 1998 jälkeen tapahtuneita muutoksia. Jos alue on rakennuslain nojalla ennen mainittua päivää vahvistetussa seutu- tai yleiskaavassa osoitettu suojelu- tai virkistysalueeksi, ei korvausvelvollisuutta arvioitaessa oteta myöskään huomioon kiinteistöjaotuksessa tai omistussuhteissa seutu- tai yleiskaavan vahvistamisen jälkeen tapahtuneita muutoksia.~~

Pykälän lopussa on viittaus maankäyttö- ja rakennuslakia edeltäneeseen rakennuslakiin ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi maininta kiinteistöjaotuksesta, mikä voidaan tulkita emätilaperiaatteen hyödyntämiseksi. Tilanteessa, jossa eduskunta ottaisi nykyoikeuskäytäntöön nähden erilaisen kannan emätilaperiaatteen soveltamiseen, tämä kohta olisi tarkistettava sen mukaisesti. Rakennuslaki mainitaan tässä kohti ainoan kerran pykälissä, joten siihen voisi lisätä lain numeron (370/1958).

2.31. Voimaantulo 193 §

SAFA, Rakli ja Oulun rakennusvalvonta ovat esittäneet, että lain voimaantulo ei ole mahdollista vielä 1.1.2024, vaan sitä pitäisi siirtää. RTY on myös erittäin huolissaan lain voimaantulon aikataulusta.

Jos valiokunta katsoo aiheelliseksi, voidaan voimaantuloa lykätä vuodella, jolloin rakentamislaki tulisi voimaan 1.1.2025 alkaen. Ympäristöministeriö voisi kuitenkin jo valmistella ja antaa asetuksia, jotta ne tulisivat voimaan lain kanssa yhtä aikaa 1.1.2025 alkaen.

2.32. Laki eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta annetun lain muuttamisesta 11 §

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti lupapäätöksestä on ilmoitettu julkipanolla. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun KHO 1.9.2017 taltio 4182 mukaan valitusaika ei ollut alkanut, kun päätöstä ei ollut lähetetty erikseen A:lle, joka sitä oli muistutuksessaan pyytänyt. Voidaan ajatella, että kyseisessä tapauksessa tiedoksiannossa oli tapahtunut virhe. Nyt julkipanosta luovutaan ja sen sijaan lupapäätös annetaan jatkossa tiedoksi julkisella kuulutuksella. On tarkoituksenmukaista rajata varsinainen tiedoksianto hallintolain 62 a §:n mukaiseksi. Päätöksen toimittaminen luvan hakijalle sekä muille tahoille on siksi tulkittava luonteeltaan tiedottamiseksi.

11 §

Lupahakemusten tiedoksianto ja siitä tiedottaminen

— —

Kuulutuksen tulee sisältää sen lisäksi, mitä hallintolain 62 a §:n 3 momentissa säädetään, tiivistelmä hankkeesta ja lupahakemuksista sekä muut tiedot, jotka kuulutukseen tulee tämän lain 2 §:ssä mainitun lain mukaan sisällyttää. ~~Jos hanke sisältää rakentamislain tai maa-aineslain mukaisen luvan, siitä on tiedotettava kuulutuksessa.~~

— —

Poiketen siitä, mitä 1–4 momentissa säädetään, rakentamislain mukaisen lupahakemuksen vireilletulosta ilmoittamiseen ja tiedottamiseen sovelletaan mainitun lain 63 §:n 1 ja 6 momenttia. Naapurien kuulemista koskevan selvityksen liittämisestä maa-aineslupaa koskevaan hakemukseen säädetään maa-aineslain 13 §:n 2 momentissa.

— —

Syynä täsmennykseen on se, että kuulutus on jo tiedottamista ja kuulutuksesta käy ilmi, sisältyykö hankkeeseen rakentamislain tai maa-aineslain mukainen lupa.

2.33. Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta

Valiokunta on pyytänyt tietoa rakentamislain ja rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä annetun lain hyväksymisjärjestyksestä. Ympäristöministeriö ehdottaa, että rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä annettu laki hyväksytään ensin siten, että sen 2 § ja 7 § kuuluisivat seuraavasti:

2 §

Rakennetun ympäristön tietojärjestelmän tarkoitus ja yleinen rakenne

Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä palvelee alueidenkäyttöä ja rakentamista koskevia tiedonsaannin tarpeita.
Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä koostuu alueidenkäytön tietovarannosta ja rakennustietovarannosta. Alueidenkäytön tietovaranto sisältää tämän lain 5 §:ssä säädetyt alueidenkäyttöä koskevat tiedot. Rakennustietovaranto sisältää tämän lain 7 §:ssä säädetyt rakentamista koskevat tiedot. Lisäksi tietovarannot voivat sisältää 9 §:n perusteella tallennettuja tietoja.

7 §

Rakennetun ympäristön tietojärjestelmään julkaistavat rakentamista koskevat tiedot

Kunnan on julkaistava viivytyksettä rakennetun ympäristön tietojärjestelmään maankäyttö- ja rakennuslain 131, 142, 150, 153 ja 153 a §:n mukaiset tiedot rakennuslupahakemuksista, lupapäätöksistä, viranomaiskatselmuksista, loppukatselmuksista sekä osittaisista loppukatselmuksista.

Rakentamislain yhteydessä olisi liitelaki, jolla kyseiset pykälät muutettaisiin kuulumaan seuraavasti:

2 §:n 2 momentti:

Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä koostuu alueidenkäytön tietovarannosta ja rakennustietovarannosta. Alueidenkäytön tietovaranto sisältää tämän lain 5 §:ssä säädetyt alueidenkäyttöä koskevat tiedot. Rakennustietovaranto sisältää rakentamislain (/20) 72 ja 73 §:ssä säädetyt rakentamista koskevat tiedot. Lisäksi tietovarannot voivat sisältää tämän lain 9 §:n perusteella tallennettuja tietoja.

ja 7 §

7 § Rakennetun ympäristön tietojärjestelmään julkaistavat rakentamista koskevat tiedot

Rakennetun ympäristön tietojärjestelmään julkaistavista rakentamista koskevista tiedoista säädetään rakentamislain 72 ja 73 §:ssä.

Toisin sanoen kyseiset pykälät muutettaisiin nykyisen hallituksen esityksen mukaisiksi. Näin ratkaistaisiin ristiinviittausongelma.

3. Täsmennyksiä perusteluihin

3.1 Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu 95 §

Oikeusministeriö on pyytänyt vielä lisää selvennystä päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuseen.

Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu tarjoaa rakentamishankkeeseen ryhtyvälle vapauden valita, hoitaako vastuun itse vai siirtääkö vastuun yksityisoikeudellisella sopimuksella päävastuulliselle toteuttajalle. Sääntely vastaa työturvallisuuslain päätoteuttajan nimeämistä, sillä usein päätoteuttaja ja päävastuullinen toteuttaja ovat sama taho. Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä päätyy nimeämään päävastuullisen toteuttajan, määritellään päävastuullisen toteuttajan ja rakentamishankkeeseen ryhtyvän väliset vastuut ja velvollisuudet heidän tekemässään sopimuksessa. Päävastuullinen toteuttaja vastuun rajat täsmentyvät silloin käytännössä sopimuksella, jota rakentamislaki ei rajoita. Hankkeeseen ryhtyvä ja päävastuullinen toteuttaja voivat sopia parhaaksi katsomallaan tavalla esimerkiksi vastuuajan pituudesta ja korvaussummasta sekä siitä, rajoittuuko vastuu vain virheisiin vai kattaako se myös puutteet. Rakentamislaki kuvaa, mitä päävastuullisen toteuttajan tehtäviin kuuluu. Jos päävastuullista toteuttajaa ei nimetä, vastaa hankkeeseen ryhtyvä kaikesta, aivan kuten tälläkin hetkellä. RT:n kuulemisissa ehdottamaa lisäystä ei voida tehdä, koska se rajoittaisi hankkeeseen ryhtyvän ja päävastuullisen toteuttajan välistä sopimusta. Päävastuullisen toteuttajan nimeämisellä hankkeeseen ryhtyvä voi siirtää vastuuta kokonaisuudesta toiselle taholle.

Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu on kirjoitettu rakentamislakiin samankaltaisesti kuin pääsuunnittelijan koordinointivastuu. Tältä osin päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuulla on liityntä myös rakennusvalvontaan. Hankkeeseen ryhtyvän on ilmoitettava päävastuullinen toteuttaja rakennusvalvonnalle, mutta päävastuulliselle toteuttajalle ei ole säädetty pätevyysvaatimuksia, kuten suunnittelijoille. Toisin sanoen rakennusvalvonta ottaa vain ilmoituksen vastaan tutkimatta pätevyyttä. Kun rakennusvalvonta on tietoinen päävastuullisesta toteuttajasta, on rakennusvalvonnalla taho, johon olla yhteydessä havaitessaan suhteutetun valvonnan myötä mahdollisesti ilmeneviä ongelmia.

Lainvalmistelun aikana keskusteltiin monien vakuutusyhtiöiden kanssa ja heidän näkemyksensä mukaan vastuuvakuutus kehitettäisiin, jos sille syntyisi kysyntää.

Rakennusvalvonnan kannalta olennainen on pykälän 2 momentti, joka sisältää päävastuullisen toteuttajan tehtävät. Rakennusvalvonnan tehtävänä on valvoa, noudattaako päävastuullinen toteuttaja laissa säädettyä tehtäväänsä. Kysymys on erityisesti olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisestä. Rakennusvalvontaviranomainen ei ole välttämättä edes tietoinen, mistä päävastuullinen toteuttaja on sopinut rakentamishankkeeseen ryhtyvän kanssa. Vastuu on siten kaksijakoinen: hankkeeseen ryhtyvään nähden vastuu rajautuu sopimuksella, mutta rakennusvalvontaviranomaiseen nähden 2 momentin mukaisiin tehtäviin.

3.2 Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen 131 §

Perustuslakivaliokunta on kiinnittänyt huomiota yhdyskuntateknisten johtojen sijoittamiseen ja siihen, miten sanamuodon muutos huomattava haitta eroaa voimassa olevan sääntelyn tarpeettomasta haitasta.

Kysymyksessä on kielellinen tarkistus, jossa säännös on pyritty kirjoittamaan täsmälliseksi ja tarkkarajaiseksi ja poistamaan tulkinnanvaraiset ja epämääräiset ilmaisut, kuten ”tarpeeton”. Asiasisällöltään pykälä vastaa nykyisin voimassa olevaa. Tarkoituksena ei ole muuttaa vallitsevaa oikeustilaa kiinteistöjen käytössä eikä

nostaa kynnystä nykyisestä. Koska kysymyksessä on lainsäädännön kokonaisuudistus, pitäisi pykälien kirjoitusasua sen takia parantaa aiemmasta. Huomattavan haitan periaate sisältyy mm. kiinteistönmuodostamislainsäädäntöön.

3.3 Uhkasakko ja teettämisuhka 147 §

Oikeusministeriö on pyytänyt päivittämään niskoittelija-sanan modernimmaksi ja pohtinut, onko viittaukset oikein. Uhkasakkolain toimenpiteet on tarkoitus rajata nimenomaisesti ainoastaan 1 momentissa listattuihin asioihin. Niskoittelija -sana kuvaa edelleen hyvin sitä, mistä on kysymys. Jos se haluttaisiin korvata jollakin muulla ilmaisulla, olisi selitettävä, että kysymys on tahosta, joka lyö laimin tai ryhtyy kiellettyihin toimiin. Tämä on jo sanottu pykälän alussa, joten tekstistä tulisi helposti tautologista. Synonyymisanakirjan niskoittelijalle ei ole täsmällistä synonyymiä, joka pitäisi sisällään sekä aktiivisen tekemisen että laiminlyönnin. Sen vuoksi ympäristöministeriö ehdottaa, että tilannetta erinomaisesti kuvaava perinteinen sana voitaisiin säilyttää myös jatkossa. Uhkasakon on tarkoitus koskea kaikkea pykälässä lueteltua.

3.4 Hävittämismääräys 172 §

Oikeusministeriön mukaan hävittämismääräystä koskevan säännöksen viimein lause (”tai, jos tätä ei katsota tarkoituksenmukaiseksi, määrätä, miten rakennustuotteen suhteen muutoin on meneteltävä)” vaikuttaa sisällöltään liian epämääräiseltä, minkä vuoksi sitä tulisi täsmentää huomioiden vielä se, että kyse on luonteeltaan viimesijaisista ja vakavimmista pakkokeinoista. Lisäksi hävittämismääräystä koskeva kynnys tulisi oikeasuhtaisuusvaatimuksen vuoksi sitoa välttämättömyysvaatimukseen.

Pykälä noudattaa sääntelyltään eräiden tuotteiden markkinavalvonnasta annetun lain 25 §:ää. Markkinavalvonnan työskentelyn kannalta myös rakennustuotteiden markkinavalvontaa koskevien pykälien olisi hyvä olla linjassa muiden tuotteiden rakennusvalvontaa koskevien pykälien kanssa silloin, kun EU:n rakennustuoteasetus ei aiheuta tarvetta erilaiseen sääntelyyn.

3.5 Velvollisuus korvata selvityskustannukset 174 §

Oikeusministeriön mukaan kustannusten korvaamista koskevan 174 §:n tarpeellisuus suhteessa valtion maksuperustelakiin jää esityksen valossa epäselväksi, ja vaikuttaa siltä, että se tulisi poistaa. Päällekkäistä sääntelyä yleislainsäädännön kanssa tulee välttää.

Pykälässä on yksiselitteisyyden vuoksi tarpeen säilyttää nykyinen täsmällinen erityissääntely tilanteesta, jossa selvitys osoittaa, että tuote ei vastaa ilmoitettuja suoritustasoja ja velvollisuus valtiolle aiheutuneiden kustannusten korvaamisesta syntyy tästä.

3.6 (Oikaisuvaatimuksen poistaminen) Muutoksenhaku muuhun viranomaisen päätökseen 178 §

Oikeusministeriö on suhtautunut oikaisuvaatimuksen poistamiseen erittäin pidättyväisesti ja katsoo, ettei oikaisuvaatimusmenettelyn poistamista ja muutoksenhaun ohjaamista suoraa hallintotuomioistuimiin ole perusteltu riittävästi eikä esityksessä ole esitetty arviota muutoksen vaikutuksia hallintotuomioistuinten työmäärään. Oikeusministeriö on lisäksi todennut, että tarkoituksena yleisesti on, että oikaisuvaatimus olisi

muutoksenhaun ensi vaiheena mahdollisimman laajasti ja oikaisuvaatimussääntelyn ulkopuolelle jätetään vain asiat, joihin oikaisuvaatimus ei sovellu (ks. käyttöalasta kokoavasti PeVL 55/2014 vp).

Oikaisuvaatimuksen poistaminen karsii byrokratiaa, kun hankkeeseen ryhtyvä voi valittaa suoraan tarvitsematta odottaa kunnasta toista saman sisältöistä päätöstä ja nopeuttaa merkittävästi menettelyä niissä tapauksissa, joissa valitetaan. Viivästys tilanteissa, joissa muutosta ei haeta, rajoittuu vain joihinkin viikkoihin.

Viranhaltijat tekevät vuosittain kymmeniä tuhansia päätöksiä, joista suurin osa on lupapäätöksiä. Kielteiseen päätökseen haetaan tavallisesti muutosta. Päätöksistä kielteisiä on noin 200–300.

Kuntaliiton selvityksen mukaan vuonna 2020 tehtiin oikaisuvaatimusasioissa päätöksiä yhteensä 188 kpl. Hallintotuomioistuimille annettuja lausuntoja oli 184 kpl. Arviolta rakentamisen lupapäätöksistä tehdään koko maassa oikaisuvaatimuksia korkeintaan 0,5 %:ssa kaikista lupapäätöksistä.

Oikaisuvaatimusmenettely vie kunnassa oman aikansa. Keskimääräinen oikaisuvaatimukseen kuluva aika vaihtelee tapauksesta ja kunnasta riippuen parista kuukaudesta lähes vuoteen. Oikaisumenettely ei useinkaan johda viranhaltijan tekemän päätöksen sisällölliseen muutokseen. Tarkkoja tilastotietoja ei asiasta kuitenkaan ole. Näin ollen tavallisesti oikaisuvaatimukseen saadun kielteisin päätöksen jälkeen haetaan muutosta tuomioistuimelta. Oikaisuvaatimuksen poistamisella ei ole todennäköisesti juuri lainkaan vaikutusta tuomioistuinten työmäärään. Hallinto-oikeuksissa oli vuonna 2021 vireillä 201 valitusta, jotka koskivat rakennuslupaa. Korkeimmassa hallinto-oikeudessa rakennuslupia koskevia valituksia oli vireillä 2021 vuoden alussa oli 17 ja vuoden lopussa 7. Vuoden aikana niitä oli saapunut 29. Ratkaistuja rakennuslupia oli 39.

Kunnille tehtyjen kyselyiden mukaan Vantaalla tehtiin vuonna 2021 oikaisuvaatimukset kuudesta luvasta ja näistä kahdesta valitettiin hallinto-oikeudelle. Vuonna 2022 Vantaalla tehtiin oikaisuvaatimus kolmestatoista rakennusluvasta ja näistä kahdesta valitettiin hallinto-oikeudelle. Pihtiputaalla tehtiin vuonna 2021 yksi oikaisuvaatimus rakennusluvasta, eikä se edennyt valituksena. Kristiinankaupungissa ja Nurmeksessa ei ollut viime vuonna yhtään oikaisuvaatimusta rakennusluvasta. Oulussa myönnetään vuosittain noin 2 000–2200 lupaa (kaikki lupamuodot). Vuosina 2015–2022 Oulussa on myönnetty reilut 15 000 lupaa. Oikaisuvaatimuksia rakennuslautakunnalle on esitetty 51 kpl, joista on hylätty 44 kpl ja hyväksytty 7 kpl. Hallinto-oikeuteen tehdyistä valituksista 10 on hylätty, kaksi jätettiin tutkimatta ja kahden käsittely on kesken. Helsingissä kuluvan vuoden aikana rakennusvalvonnan viranhaltijat ovat tehneet 7 rakennuslupapäätöstä, 2 toimenpidelupapäätöstä, 1 purkamispäätös, yksi aloittamisoikeuspäätös, joista on tehty oikaisuvaatimus. Purkamislupapäätöksestä ja aloittamisoikeuspäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Turussa on vuonna 2021 tehty viranhaltija- ja lautakuntapäätöksistä yhteensä 13 oikaisuvaatimusta. Näistä 8 koski rakennus- ja toimenpidelupapäätöksiä ja 5 kpl laskutus-, vastuuhenkilö-, aloittamisoikeus- sekä yksityisteiden avustuspäätöksiä.

On myös yleistyneitä tilanteita, joissa poikkeamisasiassa viranhaltija on tehnyt täysin lainmukaisen kielteisen ratkaisun, jonka sitten poliittinen lautakunta kumoaa ja tekee myönteisen päätöksen. Peruspäätöksen tehneellä viranhaltijallahan ei ole tällöin valitusoikeutta; valitusoikeus kuuluu kunnalle. Yleensä kunnan valitusoikeutta käyttää hallintosäännön perusteella kunnanhallitus, joka normaalisti ei lähde kiistämään kunnan oman luottamuselimen päätöstä lähtemällä siitä valittamaan. On tilanteita, joissa oikaisuvaatimuksen kautta luottamuselin on tehnyt enemmän tai vähemmän kyseenalaisen, toisinaan selkeästi lainvastaisen päätöksen, joka saa lainvoiman.

Lupamaksun ja valvontamaksun muutoksen olisi noudatettava varsinaisen lupapäätöksen muutoksenhakua, jotta asioista voidaan valittaa yhtä aikaa samalla tavalla. Jos lupamaksun ja valvontamaksun muutoksenhaku poikkeaa pääasian eli itse luvan muutoksenhausta, on se hankkeeseen ryhtyvän kannalta turhan byrokraattista. Kysymyksessä ei siten ole virhe eikä säännöstä voi poistaa.

3.7 Poikkeamisluvan hyödyntäminen 187 §

Oikeusministeriö on pohtinut poikkeamisluvan hyödyntämistä. Hakijan tulisi hyödyntää poikkeamislupa tietyssä määräajassa. Säännöksestä ei käy ilmi, mitä hyödyntämisellä tarkoitetaan tai mikä on seuraus siitä, jollei hyödyntämistä tehdä määräajassa. Säännöstä tulee täsmentää ymmärrettävämmäksi.

Hyödyntämisellä tarkoitetaan sitä, että haetaan rakentamislupaa tai ryhdytään rakentamaan hanketta, jota varten ei tarvita rakentamislupaa. Hyödyntäminen on oivallinen ja kyseistä toimintaa hyvin kuvaava verbi.

3.8 Alueidenkäyttölaki 198 §

Oikeusministeriö on lausunnossaan todennut, että lakiehdotuksen 198 §:ssä säädettäisiin julkipanosta: ”Hallinto-oikeuden päätös 188 §:n 1 momentissa tarkoitetussa asiassa annetaan julkipanon jälkeen. Ympäristöministeriön 177 §:n 1 momentissa ja 178 §:ssä tarkoitettu päätös annetaan samoin julkipanon jälkeen.” Julkipanomenettelystä tulisi pyrkiä luopumaan, sillä julkipanosta ei ole laissa lainkaan nimenomaisia säännöksiä. Vaikuttaa siltä, että kyse olisi pikemminkin kuulutusmenettelystä.

Kun maankäyttö- ja rakennuslaki päätettiin jakaa kahtia, voitiin poliittisesti tehdä alueidenkäyttölain puolelle vain jakamisesta johtuvat muutokset eli rakentamista koskevien asioiden poisto sekä pykäläviittaukset rakentamislakiin. Kaikki muu jää ensi vaalikaudella ratkaistavaksi. Pykäliin ei ole tehty edes lakiteknisiä tarkastuksia.

3.9 Laki rikoslain 48 luvun 1 ja 6 §:n muuttamisesta

Oikeusministeriö on pitänyt säännöksen rakennetta 6 §:n osalta vaikeasti hahmotettavana. Asiasta on keskusteltu oikeusministeriön kanssa lukuisia kertoja ja heille on toimitettu lukuisia eri versioita perusteluiksi. Mitään tarkoitusta asiasisällön muuttamiseen ei ole, vaan kysymys on puhtaasti maankäyttö- ja rakennuslaki-nimikkeen muuttamisesta hallituksen esityksen mukaiseksi. Oikeusministeriön kanssa käydyssä keskustelussa on käynyt ilmi, että rinnakkaistekstiin on jäänyt korjaamatta viimeisin versio. Itse laki on oikein.

Pykälän ensimmäiseen momenttiin on lisätty teksti rakentamislain vastaisesti ja luettelossa oleva maininta maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen nojalla annetulla määräyksellä suojelemisesta on muutettu alueidenkäyttölaiksi. Muutoksen taustalla on maankäyttö- ja rakennuslain jakaminen kahteen eri lakiin. Rakennuksia suojellaan jatkossa alueidenkäyttölain mukaisilla kaavoilla. Rakentamisesta, korjaamisesta ja purkamisesta sekä näihin liittyvistä säädetään rakentamislaissa. Pykälän 1 momenttiin on lisättävä viittaus rakentamislakiin, jotta voidaan täsmällisesti kertoa, minkä lain rikkominen johtaa rikosoikeudelliseen vastuuseen. Tällä hetkellä on selvää, että kaikki tekeminen sekä suojelu liittyy maankäyttö- ja rakennuslakiin. Jos rakentamislakia ei mainittaisi, säännös ei olisi täsmällinen, sillä alueidenkäyttölaki ei ota kantaa lupaan, sen ehtoihin tai luvan puuttumiseen. Sanojen ”rakentamislain vastaisesti” lisäyksellä säilytetään vallitseva oikeustila, kun MRL:n säännökset jaetaan kahteen eri lakiin.