2.12.2024

Ympäristöministeriön vastine ympäristövaliokunnalle rakentamislain korjaussarjan HE 101/2024 vp teknisistä korjauksista 17 ja 195 §:ään

Ympäristöministeriö kiittää mahdollisuudesta teknisten korjausten tekemiseen 17 ja 195 §:ään.

1. Rakennusjärjestys 17 §

17 §

Rakennusjärjestys

— —

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia ~~suunnitelmallista ja sopivaa~~ rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta:

1) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita;
2) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista;
3) sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle;
4) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön,
5) 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita;
6) rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta;
7) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä; sekä
8) muita 5~~4–6~~7 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

— —

17 §. *Rakennusjärjestys*. Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman tavoitteena on muuttaa rakentamislakia siten, että hallinnollinen taakka kevenee ja byrokratia vähenee. Lakialoitteen LA 20/2024 vp tavoitteena on muuttaa rakentamislain 17 §:ää niin, että yksityiskohtaiset sisältövaatimukset kunnille ja näiden selvitysvelvollisuus rakennusjärjestyksen valmistelussa kevenevät ja että kunnan oikeudesta määrätä rakennusjärjestyksessä sivuasunnon rakentamisesta rakennuspaikalle säädetään nimenomaisesti. Lakialoite tukee hallitusohjelman tavoitetta hallinnollisen taakan keventämisestä ja byrokratian vähentämisestä. Maankäyttö- ja rakennuslain aikana osa kunnista on määrännyt rakennusjärjestyksellään oikeudesta sivuasuntojen rakentamiseen.

Hallituksen esityksessä HE 101/2024 vp selkiytetään sitä, mistä kunnat voivat rakennusjärjestyksellään määrätä. Rakentamislain 19 §:ssä on säädetty rakennusjärjestyksen hyväksymisestä, kuulemisesta ja julkaisemisesta. Pykälässä ei edellytetä, että kunta tekisi rakennusjärjestystä laatiessaan kaavoitukseen verrattavia selvityksiä eikä ole tarkoituksenmukaista, että tuomioistuinkaan niitä voisi edellyttää. Lainmuutoksella on tarkoitus muuttaa oikeuskäytännössä muodostunutta oikeustilaa, jossa kunnalta on

edellytetty rakennusjärjestyksen sivuasuntoa koskevan määräyksen vaikutusten selvittämistä yhdyskuntarakenteen kehitykseen.

Hallituksen esityksessä HE 101/2024 vp selvennetään, että kunta voi rakennusjärjestyksellään määrätä nimenomaisesti rakentamislain 42 §:n 1 momentin lupakynnyksen ylittävästä rakentamisesta. Sivuasunto on asuinrakennus ja rakennusjärjestyksellä voidaan määrätä asuinrakennusten rakentamisesta. Asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 2 §:n mukaan asuinhuoneistolla eli asunnolla tarkoitetaan keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen ja vapaa-ajan asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jolla on oma välitön sisäänkäyntinsä. Käytännössä asuin- ja talousrakennuksen erottaa toisistaan hellan olemassaolo. Jotta sivuasunto voidaan sallia rakennettavaksi rakennusjärjestyksellä, olennaista on se, että sivuasunto rakennetaan jo olemassa olevalle rakennuspaikalle ja se sijoittuu olemassa olevaan pihapiiriin. Rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voida sallia kokonaan uusien rakennuspaikkojen muodostamista sivuasuntojen rakentamiseen.

Vanhan rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennuslain aikana on pidetty yllä käsitettä taaja-asutuksen muodostamiskiellosta. Nyt ehdotettu muutos lieventää selkeästi taaja-asutuksen muodostamiskieltoa ja korostaa perusrakennusoikeutta, jonka mukaan omalle maalleen saa rakentaa. Sivuasunnon sallimisen jo olemassa olevalle rakennuspaikalle voidaan katsoa tiivistävän olemassa olevaa kaupunkirakennetta tavalla, jolla vähennetään aiemmin rakentamattomien alueiden ottamista rakentamiseen ja siten sen voidaan katsoa torjuvan ilmastonmuutosta. Sivuasuntojen sallimisen myötä rakentaminen keskittyy sinne, missä yhdyskuntatekniikka ja rakentamisen edellytykset ovat jo olemassa eikä uusia rakennuspaikkoja muodostu. Yhdyskuntarakenne ei hajaudu vaan tiivistyy. Sivuasunnot mahdollistavat sukupolvien yhteistä asumista, mistä on etua sekä ruuhkavuosia eläville että hoivaa kaipaaville vanhuksille.

Lain pykälien on oltava täsmällisiä ja tarkkarajaisia. Koska rakennusjärjestystä koskeva 17 § on jo herättänyt runsaasti tulkintakysymyksiä, joita hallituksen esityksellä HE 101/2024 vp pyritään selventämään, ei pykälässä voida käyttää sanaa ”tarvittava”, kuten lakialoitteessa LA 20/2024 vp on ehdotettu.

Ympäristöministeriön vastineessa 20.11.2024 on virhe sivulla 69. Koska 17 §:ään on lisätty uusi 3-kohta, on 8-kohdan maininta 4–6 kohdista muutettava muotoon 5–7.

2. Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös 195 §

Ympäristöministeriö ehdottaa, että 195 § muutetaan seuraavasti:

195 §

Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös

Kelpoisuusvaatimukset täyttävänä suunnittelijana ~~ja~~ tai työnjohtajana pidetään 1 päivänä tammikuuta 2027 saakka myös henkilöä, jolla on enintään viisi vuotta ennen tämän lain voimaan tuloa ~~tullessa~~ jonkin rakennusvalvontaviranomaisen antama hyväksyntä vastaaviin tehtäviin sekä vaativuusluokan että rakentamishankkeen käyttötarkoituksen osalta ~~antama hyväksyntä~~ ja jolla voidaan näin katsoa olevan tehtävän

vaatimat edellytykset. Jos suunnittelutehtävä tai työnjohtotehtävä on kesken 1 päivänä tammikuuta 2027, säilyy kelpoisuus kyseisessä tehtävässä sen päättymiseen saakka.

Poikkeuksellisen vaativaan suunnittelutehtävään kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään ennen 1 päivänä tammikuuta 1997 teknillisessä oppilaitoksessa rakennusarkkitehdin tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 83 §:n mukaisella todistuksella. Poikkeuksellisen vaativaan työnjohtotehtävän kelpoisuusvaatimukset täyttävänä pidetään ennen 1 päivänä tammikuuta 1998 teknillisessä oppilaitoksessa rakennusmestarin (teknikko) tutkinnon suorittanutta, jolla on vähintään neljän vuoden kokemus vaativien kohteiden työnjohtotehtävistä, ja joka on osoittanut pätevyytensä 83 §:n mukaisella todistuksella.

195 §. *Kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös.* Pätevyys on yleinen ominaisuus, joka sisältää tietyn koulutus- ja kokemustason. Kelpoisuudella tarkoitetaan sitä, onko tietyn pätevyystason omaava henkilö kelpoinen toimimaan suunnittelijana tai työnjohtajana konkreettisessa esillä olevassa hankkeessa.

Kelpoisuusvaatimukset täyttävänä suunnittelijana ja työnjohtajana pidettäisiin kahden vuoden ajan, 1.1.2027 saakka niitä luonnollisia henkilöitä, jotka rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tehtäväänsä 1.1.2020–31.12.2024 välisenä aikana. Minkä hyvänsä kunnan hyväksyntä kattaisi koko Suomen tehtävän vaativuusluokan ja rakentamishankkeen käyttötarkoituksen osalta. Esimerkiksi vaativan tasoiseen suunnittelu- tai työnjohtotehtävään hyväksytty voisi toimia vastaavassa vaativan tasoisessa tehtävässä myös toisen kunnan alueella. Tehtävän vaativuuden lisäksi myös käyttötarkoitus olisi otettava huomioon. Esimerkiksi Pieksämäellä jäähallin suunnittelu- tai työnjohtotehtävään hyväksytty voisi toimia Helsingissä jäähallin suunnittelu- tai työnjohtotehtävässä, mutta Pieksämäen hyväksyntä jäähallin suunnittelu- tai työnjohtotehtävään ei oikeuttaisi toimimaan Helsingissä esimerkiksi konserttitalon suunnittelijana tai työnjohtajana.

Tarkoituksena on, että kahden vuoden siirtymäajan puitteissa suunnittelijat ja työnjohtajat ehtisivät saada rakentamisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta annetun lain (812/2023) mukaiset pätevyystodistukset. Siirtymäsäännöksen nojalla kelpoisen suunnittelijan tai työnjohtajan suunnittelu- tai työnjohtotehtävä saattaa kuitenkin olla kesken 1.1.2027. Kesken olevien hankkeiden loppuun saattamista varten suunnittelijan tai työnjohtajan ei tarvitsisi hakea pätevyystodistusta, vaan kelpoisuus säilyisi kyseisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävän päättymiseen saakka. Uusien hankkeiden aloittaminen sen sijaan ei siirtymäsäännöksen nojalla olisi enää mahdollista 1.1.2027 jälkeen, vaan kelpoisuuden osoittamista varten tarvittaisiin pätevyystodistus.

Edellä mainituilla perusteilla kaikkien suunnittelijoiden ja työnjohtajien olisi haettava pätevyyden osoittamislain mukaista pätevyystodistusta niin, että se olisi myönnettynä viimeistään 1.1.2027. Pätevyystodistuksesta ilmenisi pätevyyden osoittamislain 9 § mukaisesti tiedot tutkinnosta ja sen tasosta, myönnetyn pätevyyden pätevyysala ja -taso sekä todistuksen voimassaoloaika. Lisäksi todistuksen liitteenä on oltava pätevyyden osoittamisen perusteena olevat tarkemmat tiedot tutkinnosta, muusta koulutuksesta sekä eritellyt tiedot kokemuksesta. Todistus voidaan myöntää enintään seitsemäksi vuodeksi.

Siirtymäsäännöksen kahden vuoden siirtymäaika varmistaisi sen, että kaikki suunnittelijat ja työnjohtajat ehtisivät hakea pätevyystodistuksen. Jos esimerkiksi työnjohtajan viimeinen hanke ennen eläkkeelle siirtymistä olisi kesken 1.1.2027, säilyisi jonkin rakennusvalvontaviranomaisen antama hyväksyntä hankkeen loppuun saakka, eikä todistuksen hakeminen olisi tällöin tarpeen. Jos kyseisen työnjohtajan tarkoituksena olisi jatkaa vielä jossain uudessa hankkeessa vuonna 2027, pitäisi hänen hakea pätevyystodistus, sillä vuonna 2027 alkavissa hankkeissa ei voisi toimia suunnittelijana tai työnjohtajana ilman pätevyystodistusta.

Rakentamislain 83 §:n mukaan rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksena on poikkeuksellisen vaativassa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu ylempi korkeakoulututkinto sekä vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä. Jotta varmistettaisiin, että teknillisessä oppilaitoksessa rakennusarkkitehdin tutkinnon suorittaneet voisivat jatkaa suunnittelijoina myös poikkeuksellisen vaativissa tehtävissä, säädettäisiin tästä erikseen siirtymäsäännöksen 2 momentissa. Rakennusarkkitehdin tutkinnon lisäksi kelpoisuuteen edellytettäisiin lisäksi vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä. Pätevyys olisi osoitettava ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella.

Rakentamislain 87 §:n mukaan vastaavan työnjohtajan ja eritysalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimuksena on poikkeuksellisen vaativassa työnjohtotehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto tai aiempi sitä vastaava tutkinto sekä lisäksi vähintään neljän vuoden kokemus ja perehtyneisyyttä kyseisen alan vaativista työnjohtotehtävistä. Hallituksen esityksen HE 139/2022 vp perustelujen sivulla 212–213 todettiin: ”Hallituksen esityksen HE 147/2013 vp sivun 31 mukaan vaativassa työnjohtotehtävässä kysymykseen voisi tulla pykälässä lueteltujen tutkintojen lisäksi myös aiempi teknillisessä oppilaitoksessa suoritettu rakennusmestarin tutkinto”. Jotta varmistettaisiin, että teknillisessä oppilaitoksessa rakennusmestarin tutkinnon suorittaneet voisivat jatkaa työnjohtajina myös poikkeuksellisen vaativissa tehtävissä, säädettäisiin tästä erikseen siirtymäsäännöksen 2 momentissa. Rakennusmestarin tutkinnon lisäksi kelpoisuuteen edellytettäisi lisäksi vähintään neljän vuoden kokemus ja perehtyneisyyttä kyseisen alan vaativista työnjohtotehtävistä. Pätevyys olisi osoitettava ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella.

Toisen momentin siirtymäsäännös koskisi poikkeusta 83 ja 87 §:n mukaisesta poikkeuksellisen vaativan suunnittelu- tai työnjohtotehtävän kelpoisuusvaatimuksesta. Rakennusarkkitehdeilla, jotka ovat valmistuneet ennen 1.1.1997 ja rakennusmestareilla, jotka ovat valmistuneet ennen 1.1.1998, ei ole ylempää korkeakoulututkintoa. Jos he ovat työskennelleet koko uransa kyseisissä tehtävissä, heidän kokemuksensa voidaan katsoa kompensoivan puuttuvaa ylempää korkeakoulututkintoa. Ensimmäisen momentin mukainen kahden vuoden siirtymäaika koskisi myös rakennusarkkitehteja ja rakennusmestareita, joten myös heillä olisi kaksi vuotta aikaa pätevyystodistuksen hankkimiseen.

.