Paula Mäenpää

Eduskunnan tarkastusvaliokunnalle

Hallituksen vuosikertomus 2024 ja siihen sisältyvä eduskunnan kannanotto EK 25/2019 vp – K 3/2019 vp – K 13/2019 vp:

Kuntaliitto kiittää mahdollisuudesta antaa asiantuntijalausunto eduskunnan kannanotosta:

Eduskunta edellyttää, että rakentamisen ja rakennusten käytön laatua selkeästi parannetaan sekä valvontaa ja vastuita selkeytetään.

Kuntaliitto toteaa, että 1.1.2025 muutettuna voimaan tullut rakentamislaki toi voimaan tullessaan useita muutoksia, joilla voidaan katsoa olevan vaikutuksia rakennusten käyttöön, valvontaan ja vastuukysymyksiin.

Kaikkia rakentamislain tuomia muutoksia ei ole vielä tunnistettu. Esim. maankäyttö- ja rakennuslain perusteella laadittuja asetuksia ei ole vielä päivitetty rakentamislain mukaisiksi.

Rakentamisen luvanvaraisuus

Rakentamislaki muutti rakentamisen luvanvaraisuutta. Lakiin on muun muassa tehty maankäyttö- ja rakennuslakiin nähden lisäys, jonka perusteella rakentamislupaa edellyttää, myös korjaus, joka kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen (RakL 42 §). Lisäystä lupatarpeesta voidaan pitää tarpeellisena (ollut vallitseva menettely). Muutoin rakentamisen lupakynnystä voidaan pitää osin epäselvänä ja oikeustapaukset tulevat aikanaan ratkomaan luvanvaraisuuteen liittyviä epäselvyyksiä.

Kuntaliitto katsoo, että yksi rakentamisen laatuun vaikuttava tekijä on se, edellyttääkö rakentaminen rakentamislupaa. Kun rakentamishanke edellyttää rakentamislupaa, rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetaan todistus henkilön pätevyydestä ja rakennusvalvontaviranomainen arvioi henkilön

CC BY

Suomen Kuntaliitto
www.kuntaliitto.fi
etunimi.sukunimi@kuntaliitto.fi

Finlands Kommunförbund
www.kommunforbundet.fi
fornamn.efternamn@kommunforbundet.fi

kelpoisuuden haettuun suunnittelu- tai työnjohtotehtävään. Luvanvaraisuudesta vapautetussa rakentamisessa rakentaja arvioi itse henkilöiden kelpoisuudet hankkeen edellyttämiin suunnittelutehtäviin.

Suunnittelijoiden- ja työnjohtajien kelpoisuus

Rakentamislaki muutti suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuusvaatimuksia. Esimerkiksi rakennussuunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuusvaatimuksia muutettiin merkittävästi tavanomaisen rakennussuunnittelu- ja työnjohtotehtävän osalta. Rakentamislain mukaan näihin tehtäviin riittävät pelkät tutkinnot, eikä työkokemusta edellytetä lainkaan, kuten maankäyttö- ja rakennuslain soveltamisen aikana edellytettiin. Tavanomaisessa suunnittelutehtävässä riittää pelkkä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu tutkinto, joka on vähintään aiemman teknikon tai sitä vastaavan tutkinnon tasoinen (RakL 83 §).

Vastaavasti tavanomaisessa työnjohtotehtävässä riittää pelkästään kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu ammattikorkeakoulututkinto tai aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto taikka aiempi teknikon tai sitä vastaava tutkinto taikka muuten osoitetut vastaavat tiedot (RakL 87 §).

Valtioneuvoston asetuksen *(rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisessä, sekä tehtävissä edelletyistä koulutuksista)* perustelumuistiossa kuvataan tavanomaiseksi rakennussuunnittelutehtäväksi pinta-alaltaan pienehkönä pidettävää rakennusta, jonka kerrosala on yleensä enintään 300 neliömetriä. Tyypillinen tavanomainen rakennussuunnittelutehtävä on esimerkiksi pientalon (omakotitalo tai paritalo), pienehkön teollisuus-, varasto- tai maatalousrakennuksen tai yksittäinen vapaa-ajan rakennuksen tai saunarakennuksen suunnittelu.

Työnjohtotehtävää voi perustelumuistion mukaan pitää tavanomaisena esimerkiksi silloin, kun rakennetaan omakotitalo, paritalo, rivitalo, vapaa-ajan asuinrakennus, saunarakennus tai maatalous- tai varastorakennus.

Vastuu rakentamisesta on rakennushankkeeseen ryhtyvällä. Suunnittelijoiden ja työnjohtajien ammattitaidolla ja osaamisella on merkittävä vaikutus rakentamisen laatuun. Omakotitalon rakentaja on pääsääntöisesti kertarakentaja, joka tarvitsee tuekseen alan ammattilaisia. Riskinä on, että hankkeeseen nimettävien, lain mukaan pätevien, suunnittelijoiden ja työnjohtajien osaaminen ei välttämättä ole riittävää ilman käytännön työkokemusta. Lisäksi taantuma on vaikeuttanut rakennusalan opiskelijoiden mahdollisuuksia päästä kesätöihin. Edellä mainituista syistä suunnittelu- ja työmaa-aikaisten virheiden riski on kasvanut tavanomaisiksi luokiteltavissa

rakentamishankkeissa (esim. omakotitalot). Rakennusvirheiden seurauksena voi olla hometalo.

Rakennusvalvontaviranomainen ei vastaa rakentamisen laadusta. Rakennusvalvontaviranomainen valvoo hankkeiden toteutumista pistokoemaisesti. Mahdolliset virheet ja puutteet eivät välttämättä tule esille viranomaisen suorittamien katselmuksien yhteydessä.

Kuntaliitto esittää, että tilannetta tulee vähintään seurata ja kelpoisuusvaatimuksia muuttaa, jos ongelmia ilmenee.

Poikkeaminen

Poikkeamista koskeva säädös 57 § on ongelmallinen. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena.

Käyttötarkoituksen muutos asumiseen on jatkossa mahdollista poikkeamisluvalla asemakaavamääräyksestä riippumatta myös teollisuusalueilla. Pitkäaikaisen kokemuksen mukaan asumisen ja teollisuuden sekoittaminen on erittäin ongelmallista ja aiheuttaa pahimmillaan rajoituksia teolliseen toimintaan. Turvallisen ja terveellisen elinympäristön takaaminen voi olla haasteellista ja syntyvät kustannukset voivat olla merkittäviä.

Kuntaliitto katsoo, että säännöstä tulisi muuttaa siten, että kunnan on mahdollista ottaa huomioon harkinnassa muutoksen soveltuvuus alueelle.

Lopuksi

Kuntaliitto katsoo, että rakentamislain toimivuutta on tarpeen seurata erityisesti rakentamisen laadun näkökulmasta.

SUOMEN KUNTALIITTO

Paula Mäenpää
kehittämispäällikkö