

Rakennusvalvonnan näkemyksiä uudistuvaan lainsäädäntöön

Risto Levanto pj., Rakennustarkastusyhdistys RTY ry.

Ratkaisuja rakentamisen tulevaisuuteen 15.2.2024

Arviointia laista I

- **Yleistavoitteet kannatettavia**




- Ilmastonmuutoksen torjunta rakentamisen kannalta
- Rakentamisen sujuvoittaminen
- Lupakynnyksen yhdenmukaistaminen
- Digitaalisuuden edistäminen
- Rakentamisen laadun parantaminen
- ...






- **(Ainakin alussa) haasteellisuutta**

- Varsin paljon asetuksenanto-oikeuksia
- Valmistautumis – aikataulu vvarsinkin ns. korjaussarjan osalta
- Syytä varautua siihen, että osa asioista ratkeaa HaO ja KHO-päätöksillä

Arviointia laista II

- Lupakynnyksen nosto vähentää rakennusvalvonnan työmäärää 
 - Työmäärä (ja tulot) pienenevät kunnittain vaihtelevasti
 - Osittain selkeyttää mutta...
 - ...Laki nyt kirjoitetussa muodossa jättää tulkinnanvaraa. Perusteluissa asiat on selvemmin esitetty (-)
 - Ns. luvanvaraisuuden kaatopykälä tulee ainakin alkuun aiheuttamaan kuntien välisiä tulkintaeroja (-)
 - Mikä kaikki on luvanvaraista?
 - Unohtuuko alkuvaiheessa jotain oleellista?
 - Lisännee jälkivalvontaa
- Sijoittamislupa ja toteuttamislupa mahdollista myöntää erillisillä päätöksillä 
- Tietomallien käyttö 
 - arkipäivää isoissa (uudis)hankkeissa, ei tuottane ongelmia
 - Edellyttää rakennusvalvonnalta myös osaamista ja tarvittavia ohjelmistoja/lisenssejä
 - Täydentävää asetusta ei vielä ole annettu, tarkempaa arviointia ei pysty tekemään
 - Odotukset alkuvaiheessa ylimitoitettuja

Arviointia laista III

- ”Laadun parantaminen” tarkoittaa lähinnä vastuusuhteiden määrittelyä, ei suoranaista vaikutusta rakennusvalvontatyöhön
- Pätevyysrekisteri suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyksille 
 - Helpottaa ja yhdenmukaistaa rakennusvalvonnan työtä (+)
 - Täydentävä asetus puuttuu. (-)
 - Tarvitaan. Uusia pätevyystasoja. Kuka suostuu rekisterinpitäjäksi ilman juridista turvaa?
 - Onko pätevyys voimassa vaikka toiminta toistuvasti edellyttää korjaavia toimenpiteitä?
 - Kuinka kauan pätevyys on voimassa vaikka ei ammattia harjoittaisikaan?
 - Huolta aiheuttaa se, että tavanomaisia hankkeita (esim. omakotitalo) saa suunnitella (tai toimia työnjohtajana) ilman mitään kokemusvaatimusta pelkän koulutuksen perusteella (-)
- Tilapäinen rakennus 5v => väliaikainen rakennus 10v 
 - Antaa joustavuutta esim. tilapäisten koulujen osalta
- Rakennustyön loppuunsaattamiselle määritelty enimmäisaika (10v) 

HE: Purkamisluvan edellytykset 56 §

1. Purkamisluvan edellytyksiä on **täsmennetty** sen osalta, mitä tarkoitetaan ”*alueella, jolla rakennukset ovat menettäneet suuren osan arvostaan*”.
Ehdotuksessa ”*rakennus sijaitsee kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan*”
2. **Päätösvalta** purkamisluvissa on siirretty kunnalta rakennusvalvontaviranomaiselle (lukuunottamatta kunnan omistamia suojeltuja rakennuksia)
3. Uutena asiana ehdotetaan:
Kunnanvaltuusto voi myöntää luvan asemakaavalla **suojellun rakennuksen purkamiseen**, jos:
 - 1) rakennus on kunnan omistuksessa;
 - 2) rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa;
 - 3) purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen;
 - 4) rakennuksella ei ole enää kulttuurihistoriallista arvoa; ja
 - 5) rakennus ei ole valtakunnallisesti merkittävä.

Huomioita ehdotuksesta

1. Täsmennys taannehtuvan alueen määrittelystä on selkeyttävä
2. Päätösvalta purkamisluvissa on kohdennettu rakennusvalvonnalle. Purkamisluvan edellytykset liittyvät olennaisesti alueidenkäytön ohjaukseen. Rajataanko ehdotuksella kunnalle kuuluvaa oikeutta itse määrittellä toimivalta alueidenkäytön ohjaukseen liittyvissä asioissa?
3. Kunnanvaltuustolle ehdotetaan mahdollisuutta myöntää purkamislupa suojellulle rakennukselle
 - kunta kiinteistön ja rakennuksen omistajana asetetaan erityisasemaan muihin omistajatahoihin verrattuna => johtaako keinotekoisiiin kiinteistökauppoihin?

HE: Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä vaadittavat tiedot 61 §

Rakentamislupahakemukseen liitettävän aineiston määrää ehdotetaan supistettavan merkittävästi.

- Rakentamislupahakemukseen on liitettävä pääpiirustukset, pääpiirustustasoinen suunnitelmamalli tai tiedot koneluettavassa muodossa sekä selvitys rakennuspaikan hallinnasta.
- Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää muita selvityksiä ja täydennyksiä vain perustellusta syystä.

Ehdotus johtanee

- Lupamääräyksiin, joissa veloitetaan toimittamaan selvityksiä ennen rakennustyön aloittamista
- Ulkopuolisen tarkastuksen edellyttämiseen aiempaa useammin
- Siirtää rakennusvalvontatyön painopistettä lupakäsittelystä aloituskokoukseen. Epäselvyydet aloituskokousvaiheessa (jolloin siis työmaa on perustettu) voivat johtaa aloituksen viivästymiseen

HE: 68 a § Rakentamisluvan käsittelyaikatakuu

Rakennusvalvontaviranomaisen on ratkaistava rakentamislupahakemus kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vastaanotettu rakennusvalvonnassa.

Lupahakemuksen käsittelyn viivästymisestä on kunnan palautettava rakennuslupamaksusta 20 prosenttia kultakin viivästyksen viikolta, ellei viivästys ole aiheutunut hakijasta.

Palautusta on vaadittava viimeistään kuukauden kuluessa loppukatselmuksen toimittamisesta. Kunta voi taksassa päättää tätä suuremmasta seuraamuksesta.

Kunnan on korvattava rakentamisluvan hakijalle viivästyksestä aiheutunut vahinko noudattaen, mitä vahingonkorvauslaissa (412/1974) säädetään.

Tarkempia säännöksiä määräajan laskemisesta voidaan antaa ympäristöministeriön asetuksella.

HE: 68 a § Rakentamisluvan käsittelyaikatakuu

Pohdintaa (ja lausuttavaa):

- Käsittelyajan laskennan aloitus (tai laskennan keskeytys).
 - Kuinka täydellinen lupahakemuksen liitteineen tulee olla? Tuleeko esim. pääpiirustusten olla sisällöltään kokonaisuudessaan *YM asetuksen rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä* mukainen?
 - Ylipäätään, näkemykset voivat olla hyvin erilaisia
- Miten dokumentoidaan vähäbyrokraattisesti hakijan aiheuttamat viivästykset?
- Tuleeko määräaika-vaatimus johtamaan pienempien (=lupamaksu pienempi) lupien viivästymiseen?
- Päätös on tehtävä määräajassa. Lisääntykö kielteisten päätösten (ja oikaisujen/valitusten) määrä?
- Vähentykö joustavuus vähäisen poikkeaman tulkinnoissa?
- Lisääntykö vaatimukset ulkopuolisesta tarkastuksesta?
- ...

=> Asetus on erittäin toivottava antaa. HE perusteluissa on asiaan liittyviä (hyviäkin) nostoja joita kannattaa toivottavassa asetusvalmistelussa hyödyntää

- Vaikutustenarviointi on tehtävä huolella ei-toivottujen vaikutusten minimoimiseksi

Syytä huomata myös mm.

- Suunnittelijoiden ilmoittaminen (84 §)
 - hankkeen arvioimisen kannalta olennaiset erityissuunnittelijat on ilmoitettava rakentamislupahakemuksen yhteydessä
- Kuulutusmenettely korvaa julkipanomenettelyn
 - Oikaisuvaatimusaika pitenee kaikissa luvissa 30 päivään. Tiedoksisaanti katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisun ajankohdasta => Lainvoimaisuus 7 + 30 päivää
 - Lisää todennäköisesti tarvetta saada rakennustyön suorittamiseen töiden aloittamisoikeus ennen päätöksen lainvoimaisuutta
- Sekä ulkopuolisen tarkastuksen että erityismenettelyn sanamuodot ovat tiukentuneet (115 § ja 116 §)
 - ...ulkopuolinen tarkastus on vaadittava, jos...
 - ...erityismenettelyä on edellytettävä, jos...
- Loppukatselmuksen edellytyksenä (122 §) ” rakennuskohteen toteutusta vastaavat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettu kunnalle toteumamallina tai muutoin koneluettavassa muodossa”

121 § Rakennustuotteiden ominaisuudet

Rakennustuotteen ominaisuudet

Rakennuksen osaksi tarkoitetun **rakennustuotteen on oltava turvallinen ja terveellinen** sekä ominaisuuksiltaan sellainen, että rakennuskohde asianmukaisesti suunniteltuna ja rakennettuna täyttää tässä laissa säädetyt olennaiset tekniset vaatimukset tavanomaisella tavalla kunnossapidettynä taloudellisesti perustellun käyttöiän ajan.

Rakennustuotteen valmistajan on jätelain 9 §:ssä tarkoitetulla tavalla huolehdittava rakennustuotteen suunnittelusta ja valmistuksesta ominaisuuksiltaan kestäväksi ja korjattavaksi sekä sellaiseksi, että rakennuskohteesta purettuna sitä voidaan käyttää uudelleen rakentamisessa tai materiaalina hyödynnettävissä olevilta osiltaan.

Esim. Helsingin rakennusjärjestys

32 § Materiaalivalinnat

Rakentamisessa on käytettävä materiaaleja, joiden kestävydestä, huollettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on pitkä kokemus tai luotettavaa tietoa.

Rakentamisessa voidaan käyttää muusta rakennuksesta irrotettuja rakennusosia, mikäli näiden rakennusosien kelpoisuus rakentamisessa on osoitettu eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä annetun lain (21.12.2012/954) mukaisesti.

Koerakentamisessa voidaan käyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuulla muitakin materiaaleja edellyttäen, että niiden käyttäytymistä seurataan asiantuntijan laatimalla mittaus-, tarkkailu- ja raportointiohjelmalla. Seurannan tulokset on toimitettava rakennusvalvontapalveluille.

Kiitos