

# **Huomioita ehdotuksesta rakentamislainsiksi**

**Risto Levanto, Rakennustarkastusyhdistys RTY ry., pj.**

14.10.2022

# Rakennustarkastusyhdistys RTY ry.

Rakennustarkastusyhdistyksen tarkoituksena on

- toimia Suomessa rakentamisen tarkastus- ja valvontatehtäviä suorittavien henkilöiden, yhteisöjen ja yritysten välisenä yhdyssiteenä
- työskennellä rakennustarkastus- ja valvontatoimeen kuuluvien eri alojen ja työmuotojen kehittämiseksi ja yhdenmukaistamiseksi
- edistää jäsentensä ammatillista kehitystä

Rakennustarkastusyhdistyksen jäsenmäärä on n. 670 edustaen 239 kuntaa

# Huomioita lain valmistelusta

- Rakentamista ja alueidenkäyttöä ei tulisi erottaa toisistaan lainvalmistelussa. Alueidenkäytön ja rakentamisen sääntelyn vaikutukset yhteiskunnassa ovat niin merkittävät, että asia pitää voida ratkaista kokonaisuutena ja riittävän huolellisesti lopputulosta ja sen vaikutuksia arvioiden
- Pääsiäiseen ajoittuva reilun viikon kuulemisaika näin merkittävästä uudistuksesta oli aivan liian lyhyt
- Lain kokonaissisältö on ollut viime hetkille saakka melko sekava
- Sujuvoittamisella perusteltu epäselvä tai vaillinainen luvanvaraisuuden määrittely johtaa erilaisiin tulkintoihin sekä merkittävään jälkivalvonnan lisääntymiseen
  - Huomattavasti kustannustehokkaampaa on ongelmien ennaltaehkäisy verrattuna byrokraattisesti raskaisiin hallintomenettelyihin jotka pahimmillaan johtavat purkuvelvoitteisiin.

# Parannuksia nykyainsäädäntöön

- Ilmastaselvitys, hiilijalan- ja kädenjäljenlaskenta sekä tuleva raja-arvojen asettaminen
- Digitaalisuuden edistäminen ja mahdollistaminen
  - Mahdollistaa tehokkaammat ja kustannustehokkaammat työskentelytavat
- Suunnittelijoiden keskitetty pätevydentoteaminen
  - Kustannustehokkuus, päällekkäisen työn karsiminen
- Viranomaisvalvonnan laajuuden tarkentaminen; rakennusvalvontaviranomainen ei vastaa rakentamisen laadusta
- Lausunto- ja kuulemiskierroksen jälkeen lakitekstiin on tullut yksittäisiä, hyviä parannuksia
  - Rakennusvalvontaviranomaisella on mahdollisuus arvioida suunnittelijan tai työnjohtajan kelpoisuutta aiemman toiminnan perusteella
  - Vaatimusta ilmastonselvityksen toimittamisesta on yhdenmukaistettu vastaamaan vaatimuksia energiatehokkuuslaskelman toimittamisesta

Rakennustarkastusyhdistys ehdottaa tutkittavaksi, olisiko nämä muutamat parannukset saavutettavissa nykyistä lakia täydentämällä

# Yleisiä huomioita ehdotuksesta rakentamislaki

Laki itsessään on lainsäädännöllinen kehikko, jota asetukset täydentävät. Ehdotus rakentamislaki sisältää useita asetuksenanto-oikeuksia.

Rakennustarkastusyhdistyksen on erittäin huolissaan aikataulusta;

- Rakentamislaki on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2024
- Uusi laki edellyttäne kuntien sähköisiin järjestelmiin merkittävän määrän muutoksia
- Asetustenantoaikataulu on epäselvä

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

Rakennustarkastusyhdistys toivoo lain voimaantulopäivän siirtämistä

**Pienissä ja keskisuurissa kunnissa lupakynnyksen nosto aiheuttaa merkittävän muutoksen kunnan taksarakenteeseen, taksoja tulee nostaa 25-30 % jotta rakennusvalvonta kattaisi omat menonsa**

# 83 §, 87 § Suunnittelijoiden ja työjohtajien kelpoisuusvaatimukset

## Lakiehdotus:

### 83 § Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset

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

### 87 § Vastaavan työjohtajan ja erityisalan työjohtajan kelpoisuusvaatimukset

4) tavanomaisessa työjohtotehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu ammattikorkeakoulututkinto tai aiempi ammatillisen korkeasteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto taikka aiempi tekniikan tai sitä vastaava tutkinto taikka muuten osoitetut vastaavat tiedot;

# 83 §, 87 § Suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuusvaatimukset

Rakennustarkastusyhdistys RTY ry. pitää lakiehdotuksen vaikutuksiltaan merkittävimpänä puutteena tavanomaisen tason suunnittelu- ja työnjohtotehtävien kokemusvaatimuksen poistamista nykysääntelyyn verrattuna.

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

# 42 § Rakentamislupa 1.mom

## Lakiehdotus:

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

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

Rakennustarkastusyhdistys pitää hyvänä pyrkimystä lupakynnyksen yhdenmukaistamiseen mutta...



## 42 § Rakentamislupa 2. mom

### Lakiehdotus:

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

# 42 § Rakentamislupa 2.mom

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

a) Edellyttääkö esim. 20 m<sup>2</sup> rakennus rakentamislupaa jos se täyttää 2. momentin kriteerit?

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

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

Pykälä tulee muotoilla yksiselitteisesti.

Erilaiset tulkinnat tuottavat tarpeetonta byrokratiaa ja kustannuksia.

## 42 § Rakentamislupa 3. mom

### Lakiehdotus:

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

# 42 § Rakentamislupa 3. momentti

Epäselvyyksien välttämiseksi Rakennustarkastusyhdistys toivoo tarkistettavaksi 42 § 3 momentin sanamuotoa.

## Lakiehdotus

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

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

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

# 42 § Rakentamislupa 1. mom

Yhdistys esittää huolensa alle 30 m<sup>2</sup> tulisijallisten rakennusten luvanvaraisuuden poistumisesta.

**Lakiehdotus** (edellyttää rakentamislupaa)

2) kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;

Rakennustarkastusyhdistys ehdottaa 42 § kohdan 2) muuttamista muotoon:

- *kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva **tulisijaton** rakennus*

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

# 42 § Rakentamislupa 1. mom

**Lakiehdotus** (edellyttää rakentamislupaa)

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

Yhdistyksen käsityksen mukaan 42 § kohta 4) on tarpeettoman tiukka lisäen turhaa byrokratiaa ja tätä kautta kustannuksia

Yhdistys ehdottaa 42 § kohdan 4) poistamista kokonaan tai muuttamista muotoon:

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

# 42 § Rakentamislupa 1. mom

**Lakiehdotus** (edellyttää rakentamislupaa)

6) vähintään 2 neliömetrin suuruinen valaistu mainoslaite;

Yhdistyksen käsityksen mukaan 42 § kohta 6) on epäselvä ja tarpeettoman tiukka. Perustelumuistion mukaan :”*Valaistulla mainoslaitteella tarkoitettaisiin lukuisista lampuista koostuvaa, sähköistä mainoslaitetta.*” Erilaiset tulkinnat tuottavat tarpeetonta byrokratiaa ja siitä aiheutuvia kustannuksia.

Ehdotamme 42 § kohdan 6) poistamista kokonaan tai muuttamista muotoon:

- *vähintään 5 neliömetrin suuruinen valaistu vaihtuvakuvainen mainoslaite;*

# 38 § Rakennuksen vähähiilisyyys

Rakennustarkastusyhdistys haluaa painottaa **ilmastaselvityksen laatijalle asetettavan pätevyiden tärkeyttä**

- Yhdistys ehdottaa pätevyiden ylläpitojärjestelmään otettavaksi mallia energiatodistuksen laatijan pätevyiden toteamisesta

Ilmastaselvityksen perusteella tehdään rakentamiseen liittyviä merkittäviä ja kauaskantoisia ratkaisuja. Virheellisestä ilmastaselvityksestä johtuvat korjaustoimenpiteet saattavat muodostaa merkittäviä kustannuksia.



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

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

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

Rakennustarkastusyhdistyksen ehdotus:

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

Ei oleellisia kustannusvaikutuksia

# Rakentamislakiin liittyvien asetusten jatkotyössä huomioitavaa

Ehdotus rakentamislakiin sisältää useita asetuksenanto-oikeuksia.

Rakennustarkastusyhdistys toivoo, että sidosryhmiä otetaan aktiivisesti mukaan asetusten valmisteluun jo varhaisessa vaiheessa. Pelkkään loppuvaiheen lausuntokierrokseen ja siitä johtuviin korjauksiin tai täydennyksiin tyytyminen voi aikataulupaineissa johtaa epäselviin tai ristiriitaisiin asetukseen mikä puolestaan aiheuttaa hankkeille kustannusriskin.

Rakentamislain uudistus johtanee pienten ja keskisuurten kuntien osalta merkittävään lupamaksujen pienenemiseen. Rakennustarkastusyhdistys toivoo, että lainsäädäntöä kehitetään siten, että ne kunnat, joissa rakentaminen on vilkasta, pystyisivät mahdollisimman matalalla kynnyksellä ostamaan asiantuntijapalveluna lupakäsittelyä kunnista, joissa rakentamisen volyyymi on vähäinen.

- Vilkkaan rakentamisen kunnissa ehkäisisi lupakäsittelyn ruuhkautumista ja tämän johdosta aiheutuvia kustannuksia

# Kiitos