

Ympäristöministeriö

7.12.2021

lausuntopalvelu.fi

Suomen Arkkitehtiliiton lausunto luonnoksesta kaavoitus- ja rakentamislakilehdotukseksi

Viite: Lausuntopyyntö 27.9.2021

Suomen Arkkitehtiliitto kiittää mahdollisuudesta osallistua lainvalmisteluun työryhmävaiheessa ja lausunnonle varatusta pitkästä lausuntoajasta. SAFA edustaa laaja-alaisesti rakennetun ympäristön eri rooleissa toimivia arkkitehteja, joille maankäyttö- ja rakennuslaki tuottaa tärkeimmän säädösperustan kaikelle rakennettua ympäristöä ja sen suunnittelua koskevalle toiminnalle. Uuden kaavoitus- ja rakentamislain tulee edelleen luoda edellytykset hyvälle suunnittelulle ja suunnitelmien mukaiselle rakennetun ympäristön toteutukselle.

Sisällysluettelo

Suomen Arkkitehtiliiton lausunto kaavoitus- ja rakentamislakiluonnoksesta.....	1
1 Keskeiset huomiot	3
2. Laissa tulee olla yhteiseen päämäärään ohjaavat tavoitteet	3
3. Tavoitteeksi olemassa olevan rakennetun ympäristön hyödyntäminen.....	4
4. Rakentamiselle on asetettava laadulliset vaatimukset	5
5. Eri kaavatasoilla on oma tehtävä ja tarkkuustaso	5
5.1. Maakuntakaavan laadullisia vaatimuksia terävöitetty	5
5.2. Kaupunkiseutusuunnitelmaa on vielä kehitettävä	6
5.3. Suunnittelu- ja ohjausjärjestelmän prosessien tulee myös joustaa	7
6. Korjausrakentamisen merkityksen kasvu tulee huomioida laissa	7
6.1. Korjausrakentamisen sääntelyehdotus on uhka hienovaraiselle korjaamiselle ja olemassa olevan rakennuskannan käytölle	7
6.2. Lainsäädännöllä tulee edistää rakennuskannan korjaamista ja pitkäaikaista käyttöä	8
7. Rakentamisen lupajärjestelmän ja rakennusvalvonnan järjestämisen muutoksesta syntyy epätarkoituksenmukainen kokonaisuus.....	9
7.1. Järjestelmämuutos johtaisi sekavaan sääntelyyn.....	9
7.2. Kaksivaiheinen rakentamislupamenettely on keinotekoinen	9
7.3. Kaupunkikuvallisen ja arkkitehtonisen laadun arviointi edellyttää yksityiskohtia	10
7.4. Kaavoituksen ja rakennuslupakäsittelyn rajaa ei saa hämärtää	11
7.5. Toimenpideluvan poistaminen synnyttää tarpeen uudelle kevyemmälle menettelylle	11
7.6. Rakennusvalvontoja ei saa jakaa kahteen ryhmään.....	11
8. Kelpoisuudet ja pätevyydet ovat keskeinen keino rakentamisen laadun edistämisessä	12
8.1. Uusi erityisen vaativa vaativuusluokka selkeyttää kelpoisuusarviointia	12
8.2. Pääsuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksia ei saa liudentaa	12

8.3. Myös tavanomaisen vaativuusluokan tehtäviin tarvitaan kokemusta	13
8.4. Ilmastaselvityksen laatijan ja muiden selvitysten laatijoiden pätevyyksistä ei ole tarpeen säätää erikseen	13
9. Virhevastuun vaikutuksia rakentamisen laatuun ei ole selvitetty	13
9.1. Suunnittelijat kantavat vastuun omasta työstään	13
9.2. Myötävaikutusvelvollisuus korostaa yhteistä vastuuta	14
10. Digitaalisuudesta tulee säätää hyvin yleispiirteisesti	15
10.1. Digistä ei saa tulla isäntä	15
10.2. Viranomaistiedon tulee olla tarkoituksenmukaista	15
11. Loppuhuomiot	16
12. Pykäläkohtaiset kommentit SAFAn lausuntoon	17

1. Keskeiset huomiot

Lausunnolla oleva lakiluonnos on sekä rakenteeltaan että sisällöltään keskeneräinen ja epätasainen. Se ei vastaa uudistukselle asetettuihin kunnianhimoisiin tavoitteisiin. Alueidenkäytön ja rakentamisen osioiden yhteensovittaminen on jäänyt tekemättä. Kokonaisuudistusta käynnistettäessä oletettiin uudistamistarpeiden koskevan ensisijaisesti maankäytön osuutta. Merkille pantavaa onkin, että nyt lausunnolle tullessa lakiluonnoksessa vaikutuksiltaan merkittävimmät muutosehdotukset keskittyvät rakentamista koskeviin säädöksiin.

Rakentamista koskevat luvut keskittyvät liiaksi vain viranomaistoiminnan sääntelyyn. Monet pykälät, joiden tulisi koskea kaikkia rakennetun ympäristön suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon tahoja, on lakiluonnoksessa rajattu koskemaan vain viranomaisia.

SAFA katsoo, että rakentamisen lupamenettelyä, lupaedellytyksiä ja rakennusvalvonnan järjestämistä koskeva järjestelmämuutos siihen liittyvine pykäläehdotuksineen **johtaisi sekavaan sääntelyyn.**

Kaksivaiheisella lupamenettelyllä saavutettavat mahdolliset **hyödyt olisivat järjestelmän**

monimutkaisuuteen nähden vaatimattomia. Vaarana on myös, että lakiehdotus kaventaisi rakentamisen laatu -käsitettä koskemaan vain teknistä laatua.

Sääntelyn tulee olla selkeää ja ennakoitavaa, hyvään suunnitteluun ja rakentamisen lopputulokseen kannustavaa. Laissa rakentamiselle asetettavat teknisiä, toiminnallisia, kaupunkikuvallisia, kestävä kehityksen, vähähiilisyys kuin kauneuden, sopusuhtaisuuden ja hyvän arkkitehtuurin vaatimusten tulee muodostaa ymmärrettävä kokonaisuus muun lainsäädännön kanssa.

Digitaalisuudesta tulee säätää vain yleisperiaatteet lain tasolla, jotta luodaan perusta maankäytön ja rakentamisen prosessien sujuvaan kehittymiseen sekä tiedon virtaamiseen ja tasa-arvoiseen saavuttamiseen tulevana vuosina tekniikan kehittyessäkin.

Nyt käynnissä olevan lausuntokierroksen tulokset tulee julkaista ja tuloksista tulee käydä laaja keskustelu. Lakiuudistuksen valmistelua tulee jatkaa parlamentaarisesti ja yhteistyössä maankäytön ja rakennusalan toimijoiden kanssa. Uusista lakiluonnoksista tulee järjestää uudet lausuntokierrokset.

Näillä lausuntokierroksilla tulee lausunnonantajien käytössä olla myös lakiin liittyvien tärkeimpien ja vaikutuksiltaan keskeisimpien asetusten luonnokset.

2. Laissa tulee olla yhteiseen päämäärään ohjaavat tavoitteet

Kaavoitus- ja rakentamislakiluonnoksesta (KRL) on karsittu yleisiä tavoitepykäläitä nykyiseen lakiin verrattuna. Perusteluissa syyksi kerrotaan tavoitteiden liiallinen ”juhlavuus” ja ylevien tavoitteiden ”ei-velvoittavuus”. Lakiehdotukselle asetetut hyvät tavoitteet eivät näy tarpeeksi lakiehdotuksen yleisissä tai kaavoitusta ja rakentamista koskevissa pykälissä.

Lainsäädäntöön tarvitaan yhteisiä tavoitteita kuvaavia pykäläitä, jotka auttavat hahmottamaan lain päämäärää ja tavoitteita. Ylätason käsitteillä ja säätelyllä voidaan ohjata toimintaa samaan suuntaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitepykälät ovat olleet kaikkien lainkäyttäjien (päättäjien, kuntalaisten, maanomistajien, kaavoittajien, rakennushankkeeseen ryhtyvien, eri alojen suunnittelijoiden ja asiantuntijoiden sekä rakentajien) tuntemia ja käyttämiä jo 20 vuoden ajan. Ne tiivistävät lain tarkoitusperän ja luonteen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki on ennen kaikkea suunnittelulaki, joten laissa ilmaistut koko suunnittelujärjestelmälle asetetut tavoitteet ovat merkittävässä roolissa yhdyskuntien suunnittelun ja rakennetun ympäristön toteutuksen lähtökohtana. Ne osoittavat yhteisen pyrkimyksen, jota kaavoituksella, suunnittelulla ja rakentamisella sekä yksittäisillä hallintopäätöksillä tulee tavoitella. Myöhempien lukujen lakipykälissä asetetut vaatimukset määrittävät vain vähimmäistason, ja ne eivät yksin voi ohjata pitkän prosessin aikana koko ajan tarkentuvaa suunnittelua lain tavoitteiden tarkoittamalle tasolle.

Uuteen Kaavoitus- ja rakentamislakiin pitää sisällyttää kaikkia toimijoita koskevia sekä alueiden käyttöä, suunnittelua että rakentamista koskevat tavoite- ja vaatimuspykälät lain tarkoituksen ja yksityiskohtaisemman sääntelyn yhteisten tavoitteiden avaamiseksi.

3. Tavoitteeksi olemassa olevan rakennetun ympäristön hyödyntäminen

Lakiluonnoksesta puuttuu rakentamisen puolella kannustimet olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämiseen. Asemakaavoitusta koskevassa sääntelyssä vastaavanlainen säännös löytyy pykälästä 35 § *Asemakaavan tarkoitus*.

Lain tulee ohjata käyttämään, säilyttämään, korjaamaan ja muokkaamaan jo olemassa olevaa rakennuskantaa ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi. **Yhdyskuntarakenteen ja rakennusten tehokas ja mahdollisimman pitkäaikaisen käytön ja ylläpidon tulee olla tavoite, johon lainsäädännöllä ohjataan.** Tämän asenteen ja tavoitteen tulee heijastua alueidenkäytön suunnittelua ja erityisesti rakennetun ympäristön korjaamista, purkamislupaa, poikkeamislupaa ja alueellista poikkeamista koskeviin säädöksiin. Ilmastonmuutoksen pysäyttämisenä on äärimmäinen kiire ja nopeimmat vaikutukset saavutetaan purkamisen välttämällä. Ilmastonmuutos ja siihen sopeutuminen on lakiluonnoksessa tunnustettu, mutta maankäyttöä koskevissa tavoitteissa korostuu liikenteen näkökulma. Rakennettuun ympäristöön sitoutuvia materiaaleja ei ole otettu huomioon. Kiertotalous nähdään säädöksissä yksioikoisesti materiaalien ja rakennusosien kierrättämisenä, rakennuksiin sitoutuvien materiaalitietojen keräämisen ohjeistamisena ja alueidenkäytöllisinä kiertotalousvarauksina. On hyvä että lakiuudistuksessa muutetaan purkujäte sana purkumateriaaliksi. Tämä ei vielä mahdollista materiaalien kierrättämistä, koska CE-merkintöjä koskevat vaatimukset estävät toistaiseksi käytettyjen materiaalien käytön rakentamisessa. Resurssien harkitun käytön on läpäistävä koko suunnittelu- ja rakentamisprosessin kaari aluesuunnittelusta ja kaavoituksesta hankesuunnitteluun, toteutussuunnitteluun sekä rakentamiseen ja korjaamiseen asti. Resurssilla tulee tässä ymmärtää myös olemassa olevat rakennukset ja niihin jo sidotut materiaalit.

Kun korjaamisen sijaan päädytään uudisrakentamiseen, energiansäästöä syntyvät hyödyt näkyvät vasta vuosikymmenien päästä, koska uudisrakentaminen aiheuttaa merkittävän hiilipiikin. Tästä huolimatta lakiluonnoksessa ei ole oikeusohjetta, jolla vanhan rakennuskannan kunnostamiseen kannustettaisiin ilmastonmuutoksen näkökulmasta. Ehdotuksessa sen sijaan kierrättäminen on nostettu rakennussuojelun ”vaihtoehdoksi” helpottamaan purkamista.

Purkamista tulee kaikin tavoin välttää. Rakennuksen huono kunto ei yksin ole riittävä purkamisen peruste. Ratkaisut purkamiseen on aina tehtävä kaikki kestävän kehityksen kriteerit (ekologiset, taloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset) ja kaupunkirakenne huomioiden. Purkamisella on merkittävä vaikutus hiilipäästöihin, kaupunkirakenteeseen ja kulttuuriperinnön säilyttämiseen. Tämä säädös tarvitsee tarkkarajaiset ohjeistukset siitä, milloin ja miten säädöskohtaa voidaan soveltaa. Vaarana on että lyhytaikaisetkin käytön puutteet voivat mahdollistaa rakennuksen purkamisen vaikka vain näennäisesti kierrätettäväksi tai, jos rakennuksessa on arvokkaita materiaaleja, näiden materiaalien vuoksi purettavaksi.

Yhä useammin on kyse olemassa olevan rakennuskannan korjaamisesta, täydentämisestä ja muuttamisesta sekä kaupunkirakenteen tiivistämisestä. Ristiriitaisia ja yhteen sovitettavia tavoitteita ja intressejä on entistä enemmän. **Lainsäädännön tulee tukea intressien yhteensovittamista ja ristiriitojen ratkaisemista sekä kannustaa yhteistyöhön.**

4. Rakentamiselle on asetettava laadulliset vaatimukset

Lausunnolla olevassa lakiluonnoksessa eri toimijoille on asetettu velvoitteet huolehtia rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimusten täyttymisestä, mutta lakiluonnoksen rakentamiselle asettamat vaatimukset ovat hajallaan. Niitä on eri lupamuotojen ehtoina (210-212 §, 214 §), vain viranomaista ohjaus- ja neuvontatoimissa velvoittavassa rakentamisen lähtökohtapykälässä (179 §) sekä olennaisia teknisiä vaatimuksia koskevassa luvussa (195-207 §).

Laissa tulee säätää rakentamiselle asetettavista laadullisista vaatimuksista kaikkea rakentamista koskevana kokonaisuutena. Sääntelyn tulee olla selkeää ja ymmärrettävää, koska laki velvoittaa keskeiset toimijat eli rakennushankkeeseen ryhtyvän, suunnittelijat, päävastuullisen toteuttajan ja vastaavan työjohtajan (254-259 §) huolehtimaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimusten täyttymisestä. Lain perusteluissa tulee johdonmukaisesti määritellä hyvä laatu säännösten, määräysten ja hyvän rakennustavan täyttämänä lopputuloksena. Myös hyvän rakennustavan käsite tulee perusteluissa määritellä nykyisen lain perustelujen mukaisena.

Rakentamiselle asetettavia laadullisia vaatimuksia olisivat MRL:n 117 peruspykälän maisemaan soveltuvuutta, kauneutta ja sopusuhtaisuutta koskevat vaatimukset, sekä lakiluonnoksen luvun 26 *Olennaiset tekniset vaatimukset* sisältämät pykälät (195-207 §) ja rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaalimista koskeva velvoite (190 §), asuin- majoitus- ja työtiloja koskevat vaatimukset (204 §), kokoontumistiloja koskevat vaatimukset (205 §), rakennuksen vähähiilisyttä koskevat vaatimukset (206 §) ja elinkaariominaisuuksia koskevat vaatimukset (207 §).

Laissa rakentamisella asetetut vaatimukset ovat tärkeitä myös kaavoituksen näkökulmasta. Mikäli rakennusten rakennettuun ympäristöön ja maisemaan soveltuvuuteen, kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimuksiin, arkkitehtuuriin tai rakennusten ulkoasuun liittyvää sääntelyä muutettaisiin, sillä olisi välittömät heijastusvaikutukset kaavoituksen yksityiskohtaisuuteen ja kaavamääräyksiin.

Rakentamisen laadulliset vaatimukset tulee sijoittaa yhteen lukuun, jonka nimi on Rakentamisen yleiset laatuvaatimukset.

5. Eri kaavatasoilla on oma tehtävä ja tarkkuustaso

Yhdyskuntarakenteen eri osatekijät tarvitsevat jo lähtökohtaisesti eri kaavatasoilla erilaista tarkkuutta, joten yleistä ohjaustarkkuutta ei kannata määritellä. Paremminkin on korostettava, että **jokaisella kaavatasolla on sille ominaiset ohjaustehtävät ja -tarkkuus.** Kaavatasot tulee hahmottaa osana muita kunnan maankäytön tai strategisten tavoitteiden ohjauskeinoja. Niitä ei tule kuormittaa kunkin kaavatason tehtävän kannalta liian laajoilla selvitysvaatimuksilla ja ohjaustehtävillä, jotka jäykistävät ja hidastavat kaavaprosesseja.

Kaavojen sääntelyn muotoutumisen kannalta myös oikeusvaikutuksettomilla suunnittelutasoilla, kuten kaavarunko, on merkitystä, eikä niitä saa estää. Ne myös paikkaavat muodollisten työkalujen puutteita, ja joustavoittavat siten kaavatasoja.

Poikkisektoraalisten ongelmien kuten ilmastomuutoksen hallinta tai strategisen ohjaustavan mahdollistaminen edellyttävät jo lähtökohtaisesti useita sääntelykeinoja ja -työkaluja. Näin järjestelmään saadaan myös enemmän joustavuutta. **Vaikka ilmastomuutoksesta on oma tavoitepykälä (5 §), se pitää merkityksensä vuoksi huomioida myös kaikilla kaavatasoilla erikseen.**

5.1. Maakuntakaavan laadullisia vaatimuksia on terävöitettävä

On hyvä tavoite yleispiirteistää maakuntakaavoitusta ja selkeyttää sen roolia maakunnallisiin asioihin keskittyvänä kaavatasona. Maakuntakaavoituksen ja kuntakaavoituksen roolit selkenevät. Viherrakenteen

yhtenäisyyden säilyttämiseksi ja sen katkoston vähentämiseksi maakunta- tai seututasoinen suunnittelu ovat avainasemassa.

Oikeusvaikutusten rajaaminen aluerakenteeseen sekä liikenne- ja viherverkostoon on perusteltua, koska pyrkimyksenä on korostaa tämän kaavatason yleispiirteisyyttä ja erottaa kaavatasot selkeämmin toisistaan. Oikeusvaikutusten rajaaminen näihin kolmeen tehtävään mahdollistaisi maakuntakaavan kehittämisen lähemmäksi maakuntastrategiaa. Näiden kolmen oikeusvaikutteisen tehtävän lisäksi maakuntakaavassa voidaan esittää muitakin maankäyttömuotoja, vaikka ne eivät olekaan oikeusvaikutteisia.

Luonnonsuojelu- ja kulttuuriperintöalueita koskevan tietopohjan säilyminen maakuntakaavoissa on jatkossakin tärkeää, jotta muun muassa luonnonsuojelulain mukaiset suojelualueet ja valtioneuvoston kulttuuriympäristöjä ja maisema-alueita koskevat linjaukset välittyvät kuntien yleiskaavoihin. **On myös tärkeää, että maakunnat inventoivat seudullisesti arvokkaat kohteet ja alueet kuntakaavoituksen tueksi.**

Oikeusvaikutusten rajaaminen tulee näkyä myös maakuntakaavan laadullisissa vaatimuksissa. Ne ovat nyt epäselviä suhteessa oikeusvaikutteiseen sisältöön sekä tavoiteltuun ohjauksen yleispiirteiseen tasoon. **Ohjauksen tulee koskea vain valta- ja maakunnallisesti merkittäviä tekijöitä.** Työnjakoa ja sisältöasioiden ohjauksen tarkkuustasoa maakunnan, kaupunkiseudun ja kuntatason välillä on edelleen selkeytettävä.

Maakuntakaavaa koskeva siirtymäsäännös on kuitenkin ajallisesti aivan liian lyhyt uusien maakuntakaavojen laatimisen kannalta. Oikeusvaikutteisen sisällön määrittely voimassa olevien kaavojen pohjalta voi olla ongelmallista, koska niiden suunnitteluperiaatteet perustuvat nykyiseen lakiin. MRL:ssä siirtymäaika seutukaavoista maakuntakaavoiksi oli 10 vuotta. Viiden vuoden siirtymäaika on siksikin epärealistinen.

5.2. Kaupunkiseutusuunnitelmaa on vielä kehitettävä

Esitetyssä muodossa kaupunkiseutusuunnitelma on uusi toiminnallisen alueen suunnitelmataso seututason maankäytön ohjaamiseen ja yhteensovittamiseen. Tämän tasoista ohjaustarvetta edellyttävät tulevaisuudessa muun muassa kestävä liikkuksen ratkaisut (seudullinen liikennejärjestelmä), kiertotalousratkaisut (seudullinen ympäristötoimi), viheralueverkosto, palveluverkosto, asumisen ratkaisut, elinvoima-asiat, maankäytön toimintojen päästötarkastelut sekä energia- ja infrajärjestelmät. Niitä voidaan arvioida kokonaisvaltaisemmin toiminnallisten alueiden mukaisesti yli kuntarajojen. Seututason tarkastelu voi tulla tarpeelliseksi myös esimerkiksi uusien hyvinvointialueiden palveluja järjestettäessä.

Sektorikohtaiset maankäyttöön, liikenteeseen tai viherverkostoon kohdistuvat vaatimukset eivät tunnista nykykaupungin systeemistä ja dynaamista kompleksisuutta, vaan ongelmia ratkotaan edelleen sektori kerrallaan. Tähän kaupunkiseutusuunnitelma voi tuoda toimijaverkkojen tarkastelun kautta uutta ulottuvuutta.

Esitetyssä muodossa kaupunkiseutusuunnitelman vuorovaikutteinen suunnitteluprosessi virallisine vaiheineen mahdollistaa suunnittelun avoimuuden sekä läpinäkyvyyden kuntalaisten ja muiden osallisten suhteen, mikä on hyvä. **Näin suunnitelman käyttäminen esimerkiksi MAL-sopimuksen pohjana on legitiimiä.** MAL-käytäntö myös perustelee suunnittelutason tarvetta, jos se sidotaan suunnitelmaan velvoittavasti.

Määrämuotoinen prosessi muutoksenhakuineen pidentää seututasoisen suunnittelun kestoa nykyisestä. **Joustavuutta toisi mahdollisuus laatia suunnitelma vaiheittain.** Myös vuorovaikutteisuus suunnitteluprosessin ja suunnitelmavaiheiden mukaisen päätöksenteon aikana tulee olla muotoiltavissa ohjaustarpeiden mukaisesti. **Lakiluonnoksessa esitettyjen määrämuotoisuuksien sijaan oikeusvaikutuksettomuuden tulee mahdollistaa seutukohtaisesti räätälöidyt sisällöt ja prosessit avoimuuden puitteissa.**

Tästä syystä **kaupunkiseutusuunnitelmaa koskevat prosessit ja vaikutusten arviointi tulisi esittää omissa pykälissään eikä osana kaavoitusmenettelyjä.** Olisi hyvä myös harkita, tarvitaanko kaupunkiseutusuunnitelmassa kaavoituksen kaltaista muutoksenhakumahdollisuutta vai riittäisikö siihen kuntalain mukainen menettely. **Jatkossa lakivalmistelussa tulee tehdä vaikutusarvio kaupunkiseutusuunnitelman pakollisuuden ja vapaaehtoisuuden eduista ja haitoista.**

On myös hyvä muistaa, että kuntien oikeusvaikutuksetonta yhteistyötä voidaan edistää muutoin kuin kaavoitus- ja rakentamislain säännöksiin.

5.3. Suunnittelu- ja ohjausjärjestelmän prosessien tulee myös joustaa

Pyrkimykset strategiseen ohjaustapaan voivat vähentää tai yksinkertaistaa kaavalla ohjattavia maankäyttömuotoja. Tästä näkökulmasta liian tarkat laadulliset vaatimukset voivat olla este kaavoituksen joustavuuden lisäämiseen. Tästä esimerkkinä pykälän 29 § yleiskaavan ”*asumisen eriytymiskehitystä*” ehkäisevä kohta.

Lakiluonnoksessa mahdollisuus laatia asemakaava vaiheittain (35 §) ja alueellinen poikkeaminen (220 §) säilyisivät nykyisellään. Kummankin tavoitteena on ollut tuoda joustavuutta kaavoituksen ja lupaharkinnan rajapintaan. Molempien käyttöala on jäänyt melko pieneksi, vaikka ilmeistä tarvetta perinteistä asemakaavaa keveämmille menettelyille on olemassa. **Vaiheasemakaavan ja alueellisen poikkeamisen pohjalta tulisi kehittää uusi työkalu, joka vastaisi nykyisiä keinoja paremmin joustavuuden lisäämistä koskeviin odotuksiin.** Työkalulla voisi sujuvoittaa ja ratkoa kaavaa kätevämmiin yksittäisten määräysten muutostarpeita, kuten esimerkiksi käyttötarkoituksen muutoksia, alueellisia muutoksia pysäköintinormeihin ja vapaa-ajan asuntojen muuttamista asunnoiksi. Työkalua tarvittaisiin myös taajamoituvan haja-asutusalueen suunnittelun tueksi.

Käytännön kaavaprosesseihin ei ole lakiluonnoksessa otettu kantaa, mutta esimerkiksi Lahden ja Tampereen tapainen rullaava kaavaprosessi on sääntelyn kannalta projektimaista joustavampi. **Myös erilaiset kaavoihin ja muihin ohjaustyökaluihin liitetyt ajalliset ja alueelliset joustotekijät monipuolistavat niiden käyttöä.**

6. Korjausrakentamisen merkityksen kasvu tulee huomioida laissa

6.1. Korjausrakentamisen sääntelyehdotus on uhka hienovaraiselle korjaamiselle ja olemassa olevan rakennuskannan käytölle

Rakennuksen korjaaminen on saanut oman pykälänsä (196 §) lakiluonnoksessa ja korvannut nykyisen lain rakentamiselle asetettavia vaatimuksia koskevan pykälän (MRL 117 §) neljännen momentin. Lakiluonnos ei jatka maankäyttö- ja rakennuslaissa vuosikymmenien perintönä kulkenutta, varsin hyvin toiminutta hienovaraisen, rakennuksen ehdoilla tapahtuvan korjaus- ja muutostyön sääntelyä.

Uuden pykälän ensimmäinen momentti kieltää rakennuksen ominaisuuksien ja erityispiirteiden heikentämisen ilman painavaa syytä. Tämä on nykyisen pykälän pieneltä näyttävä muutos. Se tarkoittaisi kuitenkin, että rakennuksen ominaisuuksia ja erityispiirteitä saisi korjaus- ja muutostyössä heikentää, kunhan syy olisi painava. Tarkastelun painopiste kohdistuisi jatkossa siis syyn painavuuteen. **Sääntelyn luonne ei saa muuttua näin merkittävästi nykyisestä. Ominaisuudet ja erityispiirteet tulee jatkossakin ottaa huomioon suunnittelussa ja toteutuksessa sekä korjaus- ja muutostyö toteuttaa ja käyttötarkoitus valita rakennuksen ja kunnan maankäyttötavoitteiden ehdoilla.**

Nykyisessä laissa korjausrakentamista koskevat myös vaatimukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan soveltuvuudesta sekä kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimusten täyttymisestä. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää hyvän rakennustavan noudattamista myös korjausrakentamisessa.

Rakentaminen keskittyy tulevaisuudessa entistä tiiviimmille alueille ja yhä suurempi osa siitä on täydennysrakentamista, korjaamista ja käyttötarkoituksen muutoksia. Enenevä osa kaavoitustoiminnasta on olemassa olevan rakennetun ympäristön uudelleen kaavoitusta. Tästä huolimatta lakiehdotuksessa uudisrakentaminen on edelleen lähtökohta ja vakio, johon korjaamista verrataan. Kun korjausrakentamisen merkitys on käytännössä jo suurempi kuin uudisrakentamisen, **lakiuudistuksessa pitää ottaa korjausrakentaminen tasavertaiseksi lähtökohdaksi uudisrakentamisen rinnalle.**

Olemassa olevan rakennuskannan huomioon ottamisen ja korjausrakentamisen edistämisen tulee näkyä uudistettavassa laissa vielä nykyistä maankäyttö- ja rakennuslakiakin paremmin. Lain alkuosan yleisiin säännöksiin tulee tiivistää rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaalimisen edistäminen. Siellä pitää näkyä myös kulttuuriarvoja luovan rakentamisen ratkaisujen sekä olemassa olevan rakennuskannan käytön edistäminen. Ne muodostaisivat pohjan rakentamisen säädöshajaukseen, viranomaisohjaukseen ja hallintotoimiin.

6.2. Lainsäädännöllä tulee edistää rakennuskannan korjaamista ja pitkäaikaista käyttöä

Nykyinen, rakennuksen ehdoilla tapahtuva, hienovaraiseen korjaamiseen kannustava oikeusohje ja sääntelyn luonne lainsäädännössä tulee säilyä. MRL:sta poistetun yleisvaltuutuksen tilalle tulee säätää vastaava, joustavaan ja tapauskohtaiseen harkintaan perustuva, lain soveltamisen oikeusohje. Lain tulee tukea tällä tavalla saavutettavaa ilmastomuutoksen hillintää sekä samalla jatkaa rakentamisen ajallisen kerrostuneisuuden kunnioittamista.

Olemassa olevan rakennuskannan käytön edistäminen ja rakennetun ympäristön erityisten arvojen vaaliminen näkyvät lakiluonnoksen asemakaavojen tarkoitusta ja laadullisia tavoitteita koskevissa pykälissä ja niiden perusteluissa. **Myös rakentamista koskevassa sääntelyosuudessa niiden tulee näkyä.**

Lakiluonnoksen korjausrakentamista koskevan pykälän (196 §) toinen momentti rajoittaa käytettävää korjaustapaa epätarkoituksenmukaisesti vain rakennusaikaiseen rakentamistapaan. Pitkäikäisissä rakennuksissa on yleensä monen aikakauden korjauksia ja muutoksia. On tärkeää, että rakennus- ja korjausajaisia rakentamistapoja saa käyttää, etenkin jos ne ovat toimivia. Korjaus- ja muutostöissä sovellettava rakennustapa ei voi olla riippuvainen ainoastaan rakenteiden teknisen toiminnan tilasta. Säädöksessä tulee jatkaa jo rakennuslaista peräisin olevaa periaatetta, että uudisrakentamiseen tarkoitettuja teknisille ominaisuuksille asetettuja vaatimuksia sovelletaan joustavasti ja tapauskohtaisesti harkiten. Kokemus on osoittanut, että uudisrakentamista koskevien säännösten mukaisilla korjauksilla on ollut tuhoisia vaikutuksia korjattavalle rakennukselle. Esimerkiksi painovoimaisen ilmanvaihdon muuttamisella koneelliseksi on saatu aikaan sisäilmaongelmia ja pilattu vanhan rakennuksen rakennusfysikaalinen toimivuus. Korjausrakentamiseen erikoistuneilla suunnittelijoilla, rakentajilla ja

kiinteistön omistajilla on tietoa ja osaamista korjausrakentamiseen soveltuvista rakentamistavoista. Heidän sekä rakennusvalvontaviranomaisten ammattitaitoon ja arviointikykyyn tulee luottaa korjaustavan valinnassa.

Rakennusten tehokasta ja mahdollisimman pitkäaikaista käyttöä tulee lainsäädännöllä ohjata siten, että tavoite ja asenne heijastuvat alueiden käytön suunnittelusta rakentamista, korjaamista, purkamislupaa, poikkeamislupaa ja alueellista poikkeamista koskeviin säädöksiin. **Korjausrakentamisen lainsäädännön tulee olla hyvään korjaus- ja rakennustapaan kannustavaa ja ammattitaitoa edellyttävää ja osaamista kunnioittavaa.**

Lakiuudistuksessa tulee näkyä tasapainoisesti uudisrakentamisen ja olemassa olevan rakennuskannan rinnakkain olo. **Lain tulee tukea ilmastonmuutoksen hillintää sekä samalla jatkaa rakentamisen ajallisen kerrostuneisuuden kunnioittamista.**

7. Rakentamisen lupajärjestelmän ja rakennusvalvonnan järjestämisen muutoksesta syntyä epätarkoituksenmukainen kokonaisuus

7.1. Järjestelmämuutos johtaisi sekavaan sääntelyyn

Rakentamiselle asetettavia vaatimuksia, rakentamisen lupajärjestelmää ja rakennusvalvonnan järjestämistä koskevat pykäläehdotukset toteutuessaan johtaisivat isoon järjestelmätasoiseen muutokseen. Uudeksi järjestelmäksi ehdotettu sääntelykokonaisuus asettaisi kyllä toimintaraamin rakennusvalvontatoimelle, mutta unohtaisi sen, että yksityisille toimijoille lainsäädännössä on tärkeintä sääntelyn selkeys ja se, että se ohjaa hyvään lopputulokseen.

Rakentamisen lupamenettely jakautuisi sijoittamislupa- ja toteuttamislupa- ja rakentamisen lupakynnys nousisi ja toimenpideluvasta luovuttaisiin. Rakentamiselle asetettavat vaatimukset löytyisivät erikseen lain sijoittamislualle asettamista edellytyksistä ja lain toteuttamislualle asettamista edellytyksistä. Pykäläehdotusten mukaan rakennusvalvontatoimi jakautuisi henkilökuntansa koulutus- ja kokemustason perusteella kahden tason rakennusvalvontaviranomaiseksi, jonka työtehtävien laatuun ja luonteeseen jako oleellisesti vaikuttaisi.

Muutosehdotuksessa ei kuitenkaan avata, mihin ongelmaan tällaisella järjestelmämuutoksella vastattaisiin eikä myöskään kuvata muutoksella saatavia vaikutuksia tai hyötyjä. Perustelujen mukainen, erillisen sijoittamisluvan tarpeessa olevien rakennushankkeiden määrä (0,5 % kaikista rakennusluvista), on liian marginaalinen motiivi, jonka vuoksi kaikkia rakennushankkeita koskeva järjestelmä kannattaisi muuttaa monimutkaiseksi ja sekavaksi. Tämä myös hämärtäisi vaarallisella tavalla kaavoituksen ja rakennuslupakäsittelyn rajaa.

7.2. Kaksivaiheinen rakentamislupamenettely on keinotekoinen

Lakiluonnoksessa rakentamislupakäsittelyn on jaettu kahteen päätökseen: sijoittamislupa- ja toteuttamislupa- ja rakentamisen lupakynnys nousisi ja toimenpideluvasta luovuttaisiin. Sijoittamislupa olisi alueidenkäytöllisen tarkastelun vaihe ja toteuttamislupa olennaisten teknisten vaatimusten tarkastelun vaihe, jonka sisällöstä lakiehdotuksessa on oma lukunsa. Näiden päätösten hierarkia jää epäselväksi erityisesti, koska perustelutekstissä esitetään, että kunta voisi halutessaan järjestää lupamenettelyt siten, että sijoittamislupamenettelystä vastaisi kaupunkisuunnittelu ja toteuttamisluvan rakennusvalvonta. Lakiluonnoksessa ei ole tarkennettu, mitä asiakirjoja eri lupavaiheisiin vaaditaan. Sitä on kuvattu vain perustelutekstissä. Perustelutekstillä ei voi säätää.

Ongelmallisen jaosta tekee rakentamiskohteen kaupunkikuvallisen tarkastelun sijoittuminen sijoittamislupavaiheeseen. Sijoittamislupaharkinta käsittäisi rakentamisen yleisen sallittavuuden aiotulle rakennuspaikalle, massoitellun, suhteen naapurustoon sekä kaupunki- ja ympäristökuvaan. Tässä vaiheessa tulisi olla suunniteltuna massa, yksi julkisivu, sijoittuminen rakennuspaikalle sekä ajoyhteyden järjestäminen ja kunnallistekniikkaan liittäminen.

Naapurien kuuleminen tapahtuisi sijoituslupavaiheessa ja heitä kuultaisiin toteuttamislupavaiheessa uudelleen vain mikäli suunnitelmissa on tapahtunut oleellisia muutoksia. Vaarana on, että sijoittamislupa myönnetään liian kevyillä suunnitelmilla eikä järjestelmä mahdollista uudelleen arviointia.

Rakentamisen laatu on kokonaisuus, joka muodostuu sekä teknisistä, toiminnallisista että kaupunkikuvallisista ja kaavallisista vaatimuksista. Rakentamislupamenettelyyn kuuluu sekä teknisten ominaisuuksien tarkastaminen että toimivuuden ja kokemuksellisen laadun vaatimukset, kuten kauneus ja viihtyisyys. Vaatimuksia tulee voida arvioida yhtä aikaa ja suhteessa toisiinsa eikä erillisinä. Toiminnalliseen tarkasteluun sisältyvät muun muassa ikkunoista ulos avautuvat näkymät ja valoisuus. Hyvän suunnittelun lopputulos on aina kokonaisuus, ei osiensa summa.

Lakiluonnoksessa esitetty kaksivaiheinen rakentamislupamenettely on epäonnistunut. SAFA ei kannata kaksivaiheisen luvan käyttöönottoa lakiluonnoksessa esitetyssä muodossa. Rakennusluvan myöntäminen kaksivaiheisena on mahdollista nykyisenkin maankäyttö- ja rakennuslain mukaan. Säädös on varsin joustava, mutta vain vähän käytetty. Esitetty muutos ei ole tarpeellinen.

7.3. Kaupunkikuvallisen ja arkkitehtonisen laadun arviointi edellyttää yksityiskohtia

Lakiluonnoksen perustana on virheellinen käsitys kaupunkikuvallisen soveltuvuuden arviointiin tarvittavien suunnitelmien yksityiskohtaisuudesta. Sijoittamislupavaiheessa vaadittavat suunnitelmat ovat aivan liian yleispiirteisiä, jotta niiden perusteella voidaan ratkaista kaupunkikuvaan ja maisemaan sopiminen. Kaupunki- ja maisemakuvallinen tarkastelu on oleellinen osa rakentamislupaa eikä siihen tule suhtautua kevyesti.

Rakennusten ja rakennuskohteiden arkkitehtoniset ominaispiirteet muodostuvat paitsi rakennuksen hahmosta, myös käytetyistä materiaaleista ja yksityiskohdista. Perusteluissa todetaan tavoitteeksi säästää suunnittelukustannuksissa, kun alueidenkäytöllinen ratkaisu voitaisiin ratkaista ennen kuin suunnitelmat tulee viedä toteuttamislupavaiheen mukaiselle valmiustasolle.

Nykyisessäkin rakennuslupamenettelyssä on katsottu olevan tarvetta täsmentää erityisesti kaupunkikuvallisen arvioinnin esittelyaineistoa. Eri kaupunkien rakennusvalvontojen yhteisiä käytänteitä luovan Topten-yhteisön käytännön mukaan pääpiirustuksia tulee täydentää sijaintikartalla, hanketta kuvaavalla selostuksella, mutta erityisesti myös julkisivu-otteilla (1:20 tai 1:50), pihasuunnitelmalla, ympäristöselvityksellä sekä muulla kaupunkikuvallista arviointia havainnollistavalla aineistolla. Rakennusvalvontojen yhteisen tulkinnan mukaan rakennuksen **kaupunkikuvalliseen arviointiin tarvitaan myös yksityiskohtaisia periaatteellisia suunnitelmia, detaljiratkaisuja julkisivujen tärkeistä yksityiskohdista.**

Sijoittamisluvan eriyttäminen olennaiset tekniset vaatimukset sisältävästä suunnitelmavaiheesta erilliseen ”alueidenkäytölliseen” tarkasteluun perustuu väärinymmärrykseen siitä, millaisia suunnitelmia tarvitaan kaupunkikuvalliseen tarkasteluun ja millaisessa suunnitelmavaiheessa tällainen tarkastelu on mahdollinen.

7.4. Kaavoituksen ja rakennuslupakäsittelyn rajaa ei saa hämärtää

Kaavoitus- ja rakentamislakiluonnos säilyttää pääosin rakentamista koskevan säädöshierarkian ennallaan, mutta pyrkii muuttamaan erityisesti kaavoituksen ja rakennuslupakäsittelyn rajapintaa.

Uusi kaksivaiheiseksi säädetty rakentamislupa pyrkii yhdistämään alueellisen asemakaavatasoisen rakennuksen sijoittamista koskevan harkinnan asemakaavan viitesuunnitelmaakin epätarkemmaksi sijoittamislupavaiheeksi. **Tämä voi johtaa jatkossa yhä yksityiskohtaisempaan asemakaavoitukseen, jotta voidaan varmistua kaupunkikuvallisesta ja toiminnallisesta laadusta.**

Perustelutekstin mukaan tässä lupavaiheessa osittain yhdistetään MRL:n 174 § mukainen poikkeamisharkinta, josta on laadittu uusi säännös *209 § Poikkeamislupa*. Esityksen mukaan poikkeamislupaharkinta voitaisiin yhdistää KRL:n rakentamislupaan liittyvään sijoittamislupaharkintaan (*209-212 §*), joka on myös itsenäisesti päätettävissä. Tämä nopeuttaisi lupamenettelyjä, mutta säädöksistä on selvittävä, mikä on poikkeamislupa- ja mikä rakentamislupaharkintaa.

7.5. Toimenpideluvan poistaminen synnyttää tarpeen uudelle kevyemmälle menettelylle

Lakiluonnoksessa esitetään yhdistettävän nykyinen rakennuslupa ja toimenpidelupa yhdeksi luvaksi, rakentamisluvaksi (209 §). Lupakynnys nousee, koska osan toimenpidelupaa vaatineista kohteista saa jatkossa rakentaa kokonaan ilman lupaa. Rakentamislupaa vaativille rakentamiskohteille lupamenettelyt sisältövaatimuksineen (223 §) ovat kaikille samanlaisia.

Prosessit eivät sujuvoin poistamalla toimenpidelupa, joka on kehitetty nimenomaan sujuvoittamaan sellaisten lupien käsittelyä, joissa kaikkien rakennuslupanäkökulmien pohdinta ei ole tarpeen ja joiden lupavaatimuksia voi siksi keventää. Erilaiset lupamenettelyt ovat olleet omiaan kohdentamaan rakennusvalvontaviranomaisen resursseja olennaiseen. Toimintatapa on myös asiakkaiden ja kuntalaisten suuntaan läpinäkyvä yhdenvertaisen ja tasapuolisen kohtelun näkökulmasta.

Jatkossakin tarvitaan jonkinlaista ilmoitusmenettelyä myös niistä kohteista, joille ei tarvitse hakea lupaa. Tarvitaan vähintään toimintatapoja yhtenäistävät, mutta paikalliset olot huomioon ottavat ohjeelliset säädökset kevyemmin luvitettaville rakennushankkeille. **Ilmoitusmenettelyllä varmistetaan rakentamisen laatua ja voidaan kerätä myös rakentamislupaa tarvitsemattomien rakennuskohteiden tiedot viranomaisten rekistereihin.**

7.6. Rakennusvalvontoja ei saa jakaa kahteen ryhmään

Suuri muutos olisi myös se, että kunnat jaettaisiin vaativan tasoista rakennusvalvontaa ja tavanomaisen tasoista rakennusvalvontaa tarjoaviin. Tavanomaisen tasoista rakennusvalvontaa tarjoavat kunnat saisivat yksin päättää vain sijoittamisluvasta. Toteuttamislupapäätöksen tueksi kunta tarvitsisi apua vaativan tasoisesta kunnasta, mikäli lupa koskisi vaativan tasoista toteuttamislupaa.

Kunnan päätyminen vaativan tai tavanomaisen tasoista rakennusvalvontaa tarjoavaksi riippuisi työvoiman koulutuksesta, kokemuksesta ja osaamisesta. Kunnalla täytyisi olla niin rakennussuunnittelun, rakennussuunnittelun kuin talotekniikan vaativan tasoinen henkilö töissä (253 §). Käytännössä suuressa osassa kuntia kunta ei voisi vapaasti valita rakennusvalvontansa tasoa.

Erittäin ongelmallisena voi pitää pätevyysvaatimuksen edellyttämää suunnittelun tai työnjohdollisten tehtävien pätevyyden ylläpitoa rakennusvalvontatehtävistä huolehtimisen ohella.

Kuntien rakennusvalvontatoiminta ei saa kaavoitus- ja rakentamislaila jakaa kahteen kastiin. Nykyinenkin laki mahdollistaa kuntien välisen yhteistyön ja avunannon.

8. Kelpoisuudet ja pätevydet ovat keskeinen keino rakentamisen laadun edistämisessä

Lakiluonnoksen kommentointia suunnittelijoiden ja työnjohdon kelpoisuuksista vaikeuttaa huomattavasti niin perustelutekstissä kuin yksittäisissä lakipykälissä esiintyvät epäjohdonmukaisuudet ja virheet. Pelkästään termien *kelpoisuus* ja *pätevyys* käyttö on esityksessä kirjaava. Perustelumistio sisältää *Suunnittelutehtävien vaativuusluokat* (s.450) kohdassa edellä mainittujen termien määrittelyt, joita tulee noudattaa yhtenäisyyden ja ymmärrettävyyden näkökulmasta koko lakiesityksessä.

Pätevyydellä tarkoitetaan yleistä ominaisuutta, joka sisältää tietyn **vähimmäiskoulutus-** ja **kokemustason**. **Kelpoisuudella** tarkoitetaan sitä, onko tietyn pätevyystason omaava henkilö kelpoinen toimimaan suunnittelijana kyseisessä rakennushankkeessa.

Lakiesitys sisältää myös huomattavan määrän uusia asetuksenantovaltuuksia ja liitännäislakeja. Niiden kautta toteutuva sääntely on tässä vaiheessa vain arvailujen varassa. Hyvänä esimerkkinä tästä on mm. esitys suunnittelijoiden ja työnjohtajien keskitetystä pätevyyden toteutuksenmenettelystä. Tämä esitys on lähtökohtaisesti kannatettava ja edistäisi toteutuessaan yhtenäisiä tulkintoja ja keventäisi rakennusvalvontojen työtaakkaa.

Kaavoitus- ja rakentamislaisissa tulee säätää myös ulkomailla suoritettujen tutkintojen ja kokemuksen tuottaman kelpoisuuden periaatteista huomioiden mm. Euroopan Unionin ammattipätevyysdirektiivin (EY/2005/36) synnyttämät tarpeet.

8.1. Uusi erityisen vaativa vaativuusluokka selkeyttää kelpoisuusarviointia

Suunnittelijoiden ja työnjohdon kelpoisuusvaatimukset uudistettiin viimeksi vuonna 2014. Esityksen perusteluissa todetaan kelpoisuuksiin kohdistuvien muutosten olevan siksi vähäisiä. Vaikka suunnittelutehtävien vaativuusluokitteluun ja kelpoisuusarviointiin on tehty lähtökohtaisesti pieniä ja nykyisiä käytäntöjä vastaavia tarkennuksia, sisältää kelpoisuutta koskeva kokonaisuus myös esityksiä, joiden vaikutukset olisivat huomattavia.

TopTen-rakennusvalvontojen käyttöönottona vaativan vaativuusluokan jaottelun (V ja V+) tuominen suunnittelun ja työnjohdon vaativuusluokkiin, on tervetullut uudistus. Koko maata koskevana se lisää kelpoisuusarvioinnin yhdenmukaisuutta ja tasa-arvoisuutta. Vaativa vaativuusluokka nykyisen MRL:n säättämässä muodossaan on osoittautunut liian laajaksi. Sen jakaminen *vaativaan* ja *erityisen vaativaan vaativuusluokkaan* poistaa painetta kasvattaa poikkeuksellisen vaativien suunnittelutehtävien määrää perusteettomasti.

8.2. Pääsuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksia ei saa liudentaa

Perustelutekstissä todetaan suunnittelijoille asetettavien vaatimusten olevan keskeinen keino edistää rakentamisen laatua. Tästä huolimatta lakiesityksessä ehdotetaan poistettavaksi suunnittelun kokonaisuuden kannalta tärkeimmän toimijan, *pääsuunnittelijan* kelpoisuusvaatimukset käytännössä kokonaan. ”*Sääntelystä poistettaisiin edellytys, jonka mukaan pääsuunnittelijan on täytettävä vähintään samat rakennus- tai erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimukset kuin kyseisen rakennushankkeen vaativimmissa suunnittelutehtävissä. Vaatimustaso laskisi näin myös rakennustarkastajalta edellytetyn kelpoisuusvaatimuksen suhteen.*” (s. 452)

Perusteluna tämä on kestävä, kun vaatimustaso pääsuunnittelijan vastuiden ja tehtävien osalta samanaikaisesti on vain nousemassa. Rakennustarkastajan kelpoisuus on kyettävä määrittelemään

lainsäädännössä ilman, että samalla joudutaan laskemaan pääsuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksia ja loppukädessä suunnittelun kokonaisuuden laatua. **Pääsuunnittelijan kelpoisuusvaatimukset tulee säilyttää nykyisen sääntelyn tasolla.**

8.3. Myös tavanomaisen vaativuusluokan tehtäviin tarvitaan kokemusta

Tavanomaisessa vaativuusluokassa esitetään suunnittelijan kelpoisuusarvioinnin tapahtuvan vain perustelluista syistä. Tämä koskisi vain ilmoitetun suunnittelijan tosiasiallisia ajankäytännöllisiä voimavaroja tehtävän suorittamiseen. Muuten kelpoisuuden toteaminen tapahtuisi tutkintotodistuksen tarkistamisella, koska kokemusvaatimus on tästä vaativuusluokasta esitetty poistettavaksi.

Rakennusvalvontaviranomaisella tulee olla tavanomaisessa vaativuusluokassa mahdollisuus ja peruste evätä ilmoitettu suunnittelija ja työnjohtaja tarvittaessa myös muulla kuin ajankäytöllisellä perusteella. Nykyinen kolmen vuoden kokemusvaatimus tulee säilyttää tavanomaisessa vaativuusluokassa. Kelpoisuuksien edellyttämien kokemusvaatimusten tulee olla kannustavia, ja nyt esitetty porrastus vaativaan vaativuusluokkaan on liian suuri.

Työnjohdon kelpoisuusvaatimuksiin lakiluonnoksessa on lisätty kokemusvaatimukset vastaavasti kuin suunnittelijoilla. Tämä on tarpeellinen tarkennus ja korostaa osaltaan työnjohdon roolia ja vastuuta hankkeen onnistuneessa toteutuksessa.

8.4. Ilmastaselvityksen laatijan ja muiden selvitysten laatijoiden pätevyyksistä ei ole tarpeen säätää erikseen

Erilaiset pakolliset selvitykset, osana rakennushanketta, lisääntyvät rakentamiselle asetettavien uusien vaatimusten myötä. Rakennuksen vähähiilisyyden säätelyn yhteydessä annetaan erillisellä asetuksella tarkempia säännöksiä muun muassa uuden ilmastaselvityksen laatimisesta. Lakiesitys myös sisältää velvollisuuden purkuselvityksen laatimisesta.

Näiden ja muiden selvitysten laatijoiden pätevyydestä ei ole tarvetta säätää erikseen. **Erilaisten selvitysten osalta keskeistä olisi säätää niiden sisällöstä ja käytöstä.**

9. Virhevastuun vaikutuksia rakentamisen laatuun ei ole selvitetty

Esitys rakennushankkeen toimijoita koskevaksi sääntelyksi on epäselvä ja aiheuttaa enemmän epävarmuutta kuin luo yhteistä ymmärrystä toimijoiden vastuista ja niiden keskinäisistä suhteista. Esitetty sääntelyn taso ja malli haastaa sopimusvapauden ja alan vakiintuneet sopimuskäytännöt. Kun huomioidaan, että tarve vastuiden sääntelyyn nousee erityisesti rakennusten kosteus- ja homevaurioiden kautta, on **nyt esitetty sääntely epäsuhtainen ja keskeneräinen.**

9.1. Suunnittelijat kantavat vastuun omasta työstään

Lakiluonnoksessa esitetään suunnittelijoiden ja rakennushankkeiden toteutusvaiheen osapuolten vastuusuhteiden kirjaamista lakiin ja vastuuaikeiden pidentämistä viiteen vuoteen. Ehdotuksen taustalla ovat kiinteistö- ja rakennusalaan liittyvät kosteus- ja homeongelmat, sisäilmahuolet, kuluttajan asemaa koskevat viime aikaiset ongelmat sekä hallitusohjelmassa asiaa koskeva kirjaus.

Suunnittelija kantaa jo nyt vastuun siitä, että suunnitelmat ovat lain vaatimusten ja hyvän rakentamistavan mukaisia sekä rakentamisen hyvään lopputulokseen tähtääviä. Virhevastuu ei muuta suunnittelijan nykyistä vastuuta oleellisesti ja arkkitehdit ovat sen osaltaan valmiita kantamaan. **Nyt esitetty vastuiden säätely ei kuitenkaan yksinään korjaa edellä esitettyjä rakentamisen laatuongelmia.**

Perustelutekstissäkin todetaan, että kuluttajansuojalain kautta kuluttajien osalta rakennushankkeisiin sisältyy rakennusvirheitä koskeva kymmenen vuoden vastuuaja jo nyt, joskin virheitä koskeva näyttövastuu siirtyy kahden vuoden takuuajan jälkeen urakoitsijalta rakennuttajalle.

Suunnittelijaa koskee ammattitaito- ja huolehtimisvaatimus. Suunnittelija kantaa ammatillisen vastuun suunnitelmiansa kelvollisuudesta myös tulevalle käyttäjälle. Suunnittelijan välitön vastuu muodostuu kuitenkin sopimusehtojen kautta. Suunnittelija on sopimussuhteessa tahoon, joka on tilannut häneltä suunnittelutehtävän ja sidottu niihin ehtoihin, joita toimeksianto sisältää. Suunnittelun tilaaja voi olla rakennushankkeeseen ryhtyvä, mutta myös urakoitsija tai suunnittelija voi olla osallisena allianssissa. Koska mahdollisia organisoitumismuotoja on niin monia, vastuutahosta ei voi säätää laissa näin tarkasti. Sopimusvapaus mahdollistaa joustavat ja tarkoituksenmukaiset sopimusmenettelyt.

Alalla käytettyjen yleisten sopimusehtojen (KSE 2013) mukaan suunnittelijan vastuuaja on pääsääntöisesti kaksi vuotta, ja piilevien, tahallisten tai tuottamuksellisesti aiheutettujen virheiden osalta 10 vuotta. Yleisissä sopimusehdoissa rajataan suunnittelijan vastuu suhteessa suunnittelupalkkion määrään eikä suunnittelijan korvattavaksi tule välillisiä vahinkoja, ellei virhettä ole aiheutettu törkeän tuottamuksellisesti tai tahallisesti. Perustelutekstissä todetaan, ettei pidempien vastuuajojen käytön yleisyydestä ole saatavilla tutkimuksia.

Muun muassa allianssimenettelyissä on jo käytetty 5 vuoden takuuajakoja ja jotkin rakennuttajat ovat käyttäneet pidempiä takuuajakoja urakkakilpailujen laatukriteereinä. Nykyiset alan yhteiset sopimusperiaatteet ovat mahdollistaneet joustavuuden ja vastuuajat ovat toimineet varsin hyvin.

Lakiluonnoksessa ei esitetä asuntokauppalain virhevastuiden näyttökynnyksen ajankohdan muuttamista nykyisestä viiteen vuoteen, vaikka linjakkuuden vuoksi näin olisi perusteltua toimia. Koska lakimuutoksen vaikutuksia ei ole arvioitu, epäselväksi jää, mikä vaikutus suunnittelijoita koskevilla pidemmällä vastuuajoilla olisi esitettyihin kosteus- ja homeongelmiin.

Oleellista on selvittää hyväksi todettuja kansainvälisiä käytäntöjä. Alan toimijat voisivat sen perusteella yhteistyössä selvittää mahdollisuuksia pidemmistä vastuuajoista ja päivittää alalla vakiintuneita sopimusehtoja säilyttäen yksityisoikeudellisen sopimusvapauden.

9.2. Myötävaikutusvelvollisuus korostaa yhteistä vastuuta

Lakiluonnokseen sisältyvä myötävaikutusvelvollisuuden tulisi tarkoittaa sitä, että virheen huomaavan tulisi viipymättä olla yhteydessä tahoon, jolla on parhaat mahdollisuudet estää mahdollinen vahinko. Keskiössä olisi yhteistyö ja oikea-aikaisuus, jotta päästään yhteiseen hyvään lopputulokseen. Myötävaikutusvelvollisuus sisältyy nykyisin myös rakentamisen yleisiin sopimusehtoihin (YSE 1998), jossa sillä tarkoitetaan rakennushankkeeseen ryhtyvän suhdetta urakoitsijaan. Konsulttitoiminnan yleisissä sopimusehdoissa (KSE 2013) myötävaikutusvelvollisuutta vastaa suunnittelijaa koskeva ilmoitusvelvollisuus ja YSE:ssä urakoitsijaa koskeva huomautusvelvollisuus.

Lakiluonnoksessa myötävaikutusvelvollisuus koskee kaikkia hankkeessa toimivia, mikä on hyvä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän näkökulmasta on hyvä, että **suunnittelijoilla on lakisääteinen suhde rakennushankkeeseen ryhtyvään.** Tämä korostaa suunnittelijan ammattimaisuutta ja itsenäisyyttä,

riippumatta siitä kuka ostaa häneltä palvelua. **Tämä on linjassa myös yleisen edun kanssa, koska tavoitteena on tehdä hyvää ja kestävää ympäristöä.**

10. Digitaalisuudesta tulee säätää hyvin yleispiirteisesti

Vaikka digitalisaatio, kuten tietojen yhteentoimivuus ja tietomallipohjainen suunnittelu, on kannatettavaa, **on hyvin yksityiskohtaisten vaatimusten nostaminen lakiin ennen aikaista.** Säännösehdotukset kytkeytyvät tiiviisti vasta kehitteillä olevaan Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä RYTJ:ään, jonka määrittelyt ovat vielä keskeneräisiä eikä niistä ole saavutettu yhteisymmärrystä valtion, kuntien ja KIRA-alan välillä.

10.1. Digistä ei saa tulla isäntä

Yhtenä lakiuudistuksen tavoitteena on digitalisaation edistäminen. Tavoite on tärkeä ja sillä luodaan edellytyksiä prosessien sujuvoittamiseen ja tiedon avoimuuteen. **Alueidenkäytön ja rakentamisen prosessien digitaalisuuteen liittyvät kysymykset kuten käyttö-, omistus- ja tekijänoikeudet tulee selvittää ja linjata suunnittelijoiden ja kuntien oikeudet huomioiden.** Huomioitava on myös se, että tekniset järjestelmät ja ohjelmistot vanhenevat nopeasti, ja jäävät silti rajaamaan toimintaa. Ehdotetut siirtymisajat ovat liian lyhyitä ja on epäselvyyttä tietosisällön omistusoikeuksien rajoista. **Laissa asiat on tässä vaiheessa syytä määritellä erittäin yleisellä tasolla, jotta sääntely ei vanhene kovin nopeasti.**

Alueidenkäyttöä koskevat digitalisaation edistämiseen tähtäävät säännökset on koottu lakiluonnoksen lukuun 16 *Digitaalinen tietosisältö*. Rakentamisen digitaalisuutta taas käsitellään rakentamisen lupakäsittelyn ja vastuukysymysten yhteydessä. Säännökset sisältävät asetuksenantovaltuuksia, joten lakiluonnoksen tosiasiallisia vaikutuksia on mahdollista arvioida vasta kun asetusluonnokset ovat saatavilla.

Yhtenäiset tiedonhallintamenettelyt yhtenäisine terminologioineen parhaimmillaan yhtenäistävät toimintatapoja, parantavat tiedon luotettavuutta ja nopeuttavat erityisesti viranomaistiedon virtaamista. Asiaan liittyy myös epävarmuustekijöitä kuten rakentamisluvituksen tietosuoja ja lupa-asiakirjojen käyttöoikeudet. **Suunnitelmien luovuttaminen vapaasti jälleenmyytäväksi vain kunnan arkistoinnin kustannukset huomioon ottaen on jo nyt merkittävä epäkohta.** Varsinkin rakennussuunnitelmien tietomallit saattavat sisältää erilaisin tekijänoikeuksin ja tuotemallien tai tuotteiden käyttörajoituksin suojattuja elementtejä. On muistettava, että kaikkia hankkeita ei voida asettaa julkisesti saataville digitaaliseen muotoon.

Sekä alueidenkäytön että rakentamisen digitalisointi edellyttää merkittävää kansallista kehitystyötä ja resursseja sekä yksityisiltä että julkisilta toimijoilta. **Kaavamääräysten ja suunnitteluratkaisujen digitalisointia tulee kehittää ilman, että systematisointi määrittää sitä varsinaisten tarpeiden kustannuksella.** Tietomalli ei saa johtaa suunnittelutyön, suunnittelun sisällön ja muodon määräytymiseen vain sen mukaisesti kuin tietomallijärjestelmän tekniset edellytykset mahdollistavat. Kaupallisten kansainvälisten suunnitteluohjelmistojen sisällöt ja käyttöehdot voivat aiheuttaa ennakoimattomia reunaehtoja. Myös järjestelmien ylläpitoon tulee varata riittävät kehityspanokset yllättävien tarpeitten toteuttamiseen.

10.2. Viranomaistiedon tulee olla tarkoituksenmukaista

Lakiluonnoksessa esitetään, että osana rakentamislupahakemusta toimitetaan rakennuskohteen suunnitelmia vastaava suunnittelumalli tai sitä vastaavat koneluettavat tiedot. Nykyisinkään rakennuksen tietomalli ei sisällä kaikkia rakennuksen yksityiskohta. Kaikilla osapuolilla tulee olla yhteinen ymmärrys

siitä, mihin tasoon mallinnus on tilattu tehtäväksi ja mikä on mallin tehtävä ja tietosisältö.

Rakennuslupavaiheessa tietomalleista tulee joka tapauksessa poistaa tarpeeton tieto.

Suunnittelumalli pitää lakiluonnoksen mukaan päivittää rakennuskohteen toteutusta vastaavaksi toteumamalliksi ja toimittaa se rakennusvalvontaan. Ilman tarkempaa sisältökuvausta, tietomallina annettava suunnitelmatieto herättää kysymyksiä muun muassa sen tarkkuustasosta, oikeellisuudesta ja jo aiemmin mainitusta vastuusta. **Sekä suunnittelu- että toteumamallien tietosisältö tulee määrittää ja rajata järkevälle tasolle.**

Lakiluonnoksessa veloitetaan rakennussuunnittelija ja erityissuunnittelijat päivittämään suunnittelumalli toteumamalliksi päävastuullisen toteuttajan ilmoituksen mukaisesti. Kiinteistön omistaja ei tarvitse virtuaalista kaksosta kiinteistöistään käyttö- ja huolto-ohjeensa pohjaksi. Siihen riittää vähempikin tarkkuustaso ja dokumentoidut huoltotoimet.

Lakiluonnoksen vastuuta koskevassa luvussa esitetään suunnittelijoita koskeva uusi vaatimus toteumamallista, eikä sitä tule kirjata lakiin näin. **Tässä on kyse rakentamisvaiheeseen kuuluvasta tehtävästä, josta vastuu kuuluu päävastuulliselle toteuttajalle ja rakennushankkeeseen ryhtyvälle, ei suunnittelijalle.**

Toistaiseksi digitaalisuuden läpivienti on vaiheessa, jossa tähän lakiin voidaan ottaa siitä vain hyvin yleispiirteisiä pykälä, koska kehitystyö ja standardointi ovat kesken.

11. Loppuhuomiot

Arkkitehtuurin tuottaminen ja sen vaaliminen ovat keskeinen osa kulttuuria. Näiden arvojen sovittaminen edellyttää ennen kaikkea asiantuntevaa suunnittelua, jolle tulee varata riittävästi aikaa ja resursseja. Vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu Perustuslain 20 §:n mukaan kaikille. Julkisen vallan on turvattava jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon. Näiden periaatteiden tulee toteutua myös uudessa kaavoitus- ja rakentamislaisissa.

Asemakaavan laadullisten vaatimusten perusteluissa käsitteinä käytetään *korkealaatuisen ja kestävän arkkitehtuurin vaatimuksia*. Uutena vaatimuksena viranomaisen ohjauksen lähtökohdaksi on lakiluonnokseen tuotu kauneuden ja sopusuhtaisuuden rinnalle vaihtoehdoksi *arkkitehtonisen korkeatasoisuuden* käsite. Käsitteet tulee harmonisoida. **Hyvä arkkitehtuuri pitää sisällään lähtökohtaisesti jo sopusuhtaisuuden ja kauneuden vaatimukset. Näitä ei saa esittää vaihtoehtoina lähtökohtina vaan ne tulee säätää samanaikaisesti toteutuvina vaatimuksina. Vaatimusten tulee koskea jatkossa myös rakennelmia.**

Lain perustelutekstien tulee ohjata ja antaa tukea lain tulkinnoille. Nyt ne ovat paikoin hyvinkin polveilevia ja maalailevia. Välillä lakiluonnoksessa on esitetty MRL:n säädös sellaisenaan, mutta perustelutekstillä on muutettu säädöksen soveltamista. Paikoitellen taas säädöksen sanamuotoja on muutettu perustelutekstien säilyessä ennallaan. Esimerkiksi pykälä *190 § Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen*, on sama kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 118 §), mutta sen perusteluja on muutettu. Tämä ei ole hyvää lainsäädäntöä.

Lain tulee mahdollistaa riittävä joustavuus, jotta se voi vastata muuttuviin tarpeisiin. Vaikka hiilineutraaliuden vaatimukset ja resurssien käytön muutokset tulevat muuttamaan rakentamisen syvällisesti, rakennetun ympäristön viihtyisyyden ja terveellisuuden merkitys tulee korostumaan kaikkialla. Lain tärkein tavoite on yleiseen hyvään pääseminen, joka saavutetaan hyvällä suunnittelulla ja huolellisella toteutuksella.

Suomen Arkkitehtiliitto esittää uuden lain nimeksi “Laki rakennetusta ympäristöstä”. Se tunnistaisi ja alleviivaisi lain koskevan koko rakennettua ympäristöä, ja että rakentaminen tapahtuu olemassa olevassa rakennetussa ympäristössä.

12. Pykäläkohtaiset kommentit SAFAn lausuntoon

1. LUKU: YLEISET SÄÄNNÖKSET

Lain ensimmäisessä luvussa pitää esittää, mitkä ovat lain tavoitteet, mistä laissa säädetään ja mihin lakia sovelletaan. Tähän lukuun on nostettava myös rakentamista koskevia yleisiä tavoitteita nykyisen MRL:n tapaan, kuten alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet (MRL 5 §), rakentamisen yleiset tavoitteet (MRL 12 §) ja rakennusjärjestys (MRL 14 §). Jo alussa pitää näkyä, että laki on kokonaisuus, joka koskee niin alueidenkäyttöä kuin rakentamista.

1 § Lain tavoitteet

Lakiehdotukselle asetetut hyvät tavoitteet eivät näy tarpeeksi lakiehdotuksen yleisissä tai kaavoitusta ja rakentamista koskevissa pykälissä. Tavoitepykälien tulee muodostaa tarkentuva kokonaisuus.

2 § Lain soveltamisala

Lakiluonnokseen on tuotu rakennuksen rinnalle uusi käsite *rakennuskohde* (3 §). Tämä tulee huomioida lain soveltamisalasta säädettyä.

3 § Määritelmät

Kaikki laissa esiintyvät eri määritelmät on koottava tämän pykälän alle. Esityksessä löytyy nyt kolme *Määritelmät* nimistä pykälää: 3 §, 103 § ja 120 §. Nämä kaikki määritelmät tulee koota yhden pykälän alle koskivatpa nämä sitten kaavoitusta, rakentamista tai kiinteistön muodostusta. Positiivista on se, että aluerakenteen ja yhdyskuntarakenteen määritelmät on selkeytetty suhteessa toisiinsa.

Määritelmät kaipaavat edelleen hiomista. Esimerkiksi uusi termi rakennuskohde selitetään perusteluissa laajemmaksi termiksi kuin ”rakennus”. Lakiluonnoksessa käytetään myös termiä ”rakennushanke”, jota määritelmässä ei ole esitetty. Miten nämä eroavat toisistaan? Termejä käytetään laissa ja perusteluissa vaihtelevasti. Onkin syytä käydä tarkkaan läpi, missä pykälissä tulee puhua rakennuksesta ja missä rakennuskohteesta laajemmin.

Kelpoisuus käsitteen lisäksi lakiesitykseen on tuotu pätevyyden käsite. Näitä käsitteitä on käytetty paikoitellen ristiriitaisesti. Esityksen perusteluista löytyy em. termejä koskevat määritelmät (s. 450), jotka tulee liittää tämän pykälän määritelmiin.

4 § Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä

Tämän pykälän jälkeen tulee olla oma erillinen pykälä, joka käsittelee rakentamisen ohjausjärjestelmää. Rakentamisen luvussa oleva pykälä 179 § *Rakentamisen ohjaus* kuvaa pelkästään viranomaisen tehtäviä, joten ohjausjärjestelmän kuvaus puuttuu.

Lakiluonnos ei tue hallitusohjelman tavoitetta kaavaprosessin sujuvoittamisesta. Se aiheuttaa kunnille uusia tai raskaampia menettelyitä, laajentaa selvitysvelvoitteita sekä vaikutusten arviointeja ja näin ollen kasvattaa lisäresursoinnin tarvetta. Lakiluonnos heikentää mahdollisuuksia soveltaa kaavoituksen ja rakentamisen ohjauskeinoja joustavasti ja kuntien erilaiset tilanteet huomioon ottaen. Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän ensisijaisena kehittämistavoitteena tulee olla toiminnan ja yhteistyön kehittäminen toimivammaksi ja ketterämmäksi.

5 § Ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen kaavoituksessa ja rakentamisessa

Otsikon mukaan pykälässä käsitellään sekä kaavoituksen että rakentamisen rooleja ilmastonmuutoksen hillinnässä. Rakentamisen vähähiilisyyttä kuitenkin käsitellään rakentamisen pykälien yhteydessä. Vähähiilisyyden laskennassa rakennuksen perustukset ja maanalainen rakentaminen ei vaikuta rakennuksen vähähiilisyyden raja-arvoihin. Ne oli tarkoitus ottaa huomioon kaavoituksessa. Tämä ei kuitenkaan tässä pykälässä näy. Rakentamisen hiilijalanjäljen taserajat eivät ohjaa miettimään rakentamisen sijoittumista rakennuskohteiden jalanjäljen mukaan. Strategisessa maankäytössä pitää pohtia eri asioiden painoarvoa ja tehdä kokonaisvaltainen arvio niiden vaikutuksista.

“Eheys lievealueilla” ja “resurssitehokkuus” ovat liian epämäärisiä käsitteitä. Pelkkä eheyttäminen kaavoituksella ei ole riittävää, ellei yhdyskuntarakenne samalla tiivisty ja maankäytön tehokkuus parane. Samoin “kaupunkiseuduilla ja niiden lievealueilla” on outo käsite. Kaupunkiseudut sisältävät määritelmällisesti kaupunkien lievealueet, joita tässä ilmeisesti haetaan. Tulvavaaran mainitseminen on hyvä, mutta samalla tulee mainita ELY-keskus tulvavaara-alueen määrittävänä viranomaisena. Ilmastotavoitteet edellyttävät toteutuakseen riittävää lainsäädännöllistä selkänöjää, jota 5 §:n tulee tältä osin vahvasti tukea. Ilmastomuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista koskevia kaavoituksen oikeusohjeita pitää pystyä punnitsemaan rinnan muiden kaavojen laadullisten vaatimusten kanssa. Ilmastotavoitteiden toteutumisen kannalta on tärkeää, että säädösperustan epämääräisyys ei aiheuta lisää muutoksenhakupaineita ja ennakoimattomia päätöksiä, jotka ovat omiaan hidastamaan ilmastotavoitteita tukevaa suunnittelua. Pykälässä ei huomioida lainkaan aluerakennetta, joka kuuluu joukkoon.

6 § Kansallinen turvallisuus ja suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat toiminnot kaavoituksessa ja rakentamisessa

7 § Maailmanperintökohteet

Hyvä että korvausvastuu kiinteistönomistajalle on säädetty valtiolle. Korvausvastuuta rajaa kohtuullisen taloudellisen hyödyn salliminen. Näin toimitaan useimmin rakennussuojelutilanteissakin.

8 § Saamelaisten oikeudet

2. LUKU: VIRANOMAISET

Luku 2 *Viranomaiset* sisältää vain erityisesti maankäytön suunnitteluun liittyviä viranomaisia koskevan sääntelyn ja muilta osin viranomaistoimijat ja heidän mahdollinen pätevyyden määrittely ja kelpoisuuden sääntely on ripoteltu pitkin lakia. Lukuun tulee yhtenäisyyden vuoksi kerätä kaikki viranomaiset tehtävineen ja mahdollisine pätevyysvaatimuksineen eikä vain maankäytön suunnitteluun liittyviä viranomaisia. Tähän kuuluivat viranomaisina myös ainakin *kaavoitusmittauksen valvoja (43 §)*, *tontinjakosuunnitelman laatija (94 §)*, *rakennustarkastaja (252 §)* ja *rakennuksen katsastaja (306 §)*.

9 § Ympäristöministeriön tehtävät

Vastuisiin on lisätty seuranta, jota ministeriö tekee nytkin.

10 § Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävät

Lakiluonnoksessa ELY-keskusten valvontavaltaa ollaan palauttamassa osittain entiselle tasolle, koska vaikutuksiltaan maakunnallisten asioiden määrittely on osoittautunut ongelmalliseksi. Pykälän pääsisältö on edistäminen, tiedottaminen ja tukeminen. ELYjen puuttumiskynnys on ollut korkea. Muutostenhaku on perustunut MRL:n sijaan useimmiten muuhun lainsäädäntöön, kuten luonnonsuojelulakiin, jonka reunaehdot kaavoissa joudutaan arvioimaan.

Jos ELYn vastuualueen viranhaltija omaa laajan käsityksen ja kokonaisvaltaisen otteen maankäytön ohjaukseen, on hänestä suuri hyöty ja tuki kaavoittajalle. ELYn roolin merkitys korostuu pienemmissä kunnissa ja ei-kasvualueilla, joissa kunnan omat resurssit ja asiantuntijuus ei ehkä ole aina riittävää. Sen sijaan kasvukeskuksissa ja kaupunkialueilla-ELYjen rooli kaavoituksen tukena on vähäisempi. Tämä alueiden erilaisuus ja kuntien erilaiset olosuhteet ja asiantuntijataso tulee lainsäädännössä jotenkin tunnistaa.

ELYjen valvontaroolia tulisi suunnata ensisijaisesti ennakolliseen laillisuusvalvontaan jolloin muutoksenhakua ei juurikaan tarvittaisi.

11 § Maakunnan liiton tehtävät

12 § Kunnan tehtävät

Nykylaissa kaavoittajalla tarkoitetaan henkilöä, jolla on osaaminen ja ajankäytölliset edellytykset huolehtia kunnan kaavoitusprosessista. Kaavan laatija taas on henkilö, jolla on taito laatia kaavoja. On syntynyt kuitenkin epäselvyyttä, millaisella osaamisella voi toimia lain tarkoittamana kaavoittajana, joten on hyvä, että pätevyysvaatimuksia saadaan konkretisoiduksi.

Kuntien väkilukuraja ei ole välttämättä toimiva lähtökohta, koska pienten kuntien väestömäärät ovat laskussa ja pienessäkin kunnassa voi olla merkittäviä kaavoitushankkeita.

Lakkautettu aluearkkitehtijärjestelmä ja -tuki olivat hyvä tuki pienille kunnille.

Ehdotamme, että kaavoittajan pätevyysvaatimuksia täsmennetään. Pykälästä tulee jättää pois viittaus kunnan kokoon ja korvata maininnalla, että kunnalla pitää olla kaavoittaja joko itsellään tai yhdessä muiden kuntien kanssa. Muun muassa tuulivoima-, kaivos- ja matkailuhankkeet edellyttävät kunnan omaa kaavoituksellista asiantuntemusta.

13 § Kaavan laatijan pätevyys

Kaikki pätevyudet pitäisi koota samaan lukuun.

14 § Viranomaisille kuuluvat seurantatehtävät

Pykälään pitää lisätä myös Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) rooli. SYKE:llä on viranomaistehtäviä, jotka on listattu SYKE-laissa. Nyt sillä on entistä suurempi rooli alueidenkäytön tilan seurannassa, joka olisi hyvä tunnistaa joko tässä tai SYKE-laissa. Muun muassa *Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä* (RYTJ) tulee olemaan osa SYKE-toimintaa jatkossa ympäristökeskuksen toimiessa järjestelmän vastuuviranomaisena. Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän ylläpito voitaisiin säätää myös SYKE:lle. Tässä yhteydessä voitaisiin tehdä soveltuvat viittaukset KRL:ään, ainakin niiden tehtävien osalta jotka tulevat tämän lain kautta.

3. LUKU: VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

15 § Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoitus ja sisältö

16 § Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden valmistelu ja niistä päättäminen

Hyvä, että lakiluonnokseen on nyt avattu valmisteluprosessia aikaisempaa tarkemmin.

17 § Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden oikeusvaikutukset

4. LUKU: MAAKUNTAKAAVA

18 § Maakuntakaavan tarkoitus ja sisältö

Hyvä että viherrakenteen merkitys maakuntakaavassa on tunnistettu.

Maakuntakaavan oikeusvaikutusten rajaaminen vain kolmeen asiaan, voi vapauttaa maakuntakaavaa muuttumaan maakuntastrategian työkaluksi. Se ikään kuin kartallistaa maakunnan tahdon.

Maakuntakaava tukee erityisesti pieniä kuntia parhaiten maakuntatasoisen tietopohjan, kuten suojelutarpeiden, kokoamisessa ja ajan tasalla pitämisessä.

Energiajärjestelmät ja -tuotanto on rajattu laadullisten vaatimusten ulkopuolelle, vaikka niillä seudullisina järjestelminä ja alueina olisi ehkä merkitystä.

Vaikka lakiluonnoksessa on nostettu vain kolme asiaa maakuntakaavoituksen tehtäviksi, on lainsäädännöllä hyvä tukea kaavan muitakin mahdollisia tehtäviä, vaikka ne eivät olisikaan oikeusvaikutteisia. Luonnonsuojelu- ja kulttuuriperintöalueita koskevan tietopohjan säilyminen maakuntakaavoissa on jatkossakin tärkeää, jotta muun muassa luonnonsuojelulain mukaiset suojelualueet ja valtioneuvoston kulttuuriympäristöjä ja maisema-alueita koskevat linjaukset välittyvät kuntien yleiskaavoihin. On myös tärkeää, että maakunnat inventoivat seudullisesti arvokkaat kohteet ja alueet kuntakaavoituksen tueksi.

19 § Maakuntakaavan laatiminen ja hyväksyminen

20 § Maakuntakaavan laadulliset vaatimukset

Esityksen laadulliset vaatimukset muistuttavat kovasti nykyisin sisältövaatimuksia. Olisi ollut perusteltua kirjoittaa ne hiukan pelkistetympin, kun maakuntakaavan tarkoitus ja sisältökin ovat muuttuneet. Koska oikeusvaikutteisuuteen on tullut muutoksia, sen tulee näkyä myös pykälän muotoilussa. Viherrakenteen yhtenäisyyden säilyttämiseksi ja sen katkosten vähentämiseksi, maakunta- tai seututasoinen suunnittelu on avainasemassa. Myös tuulivoiman osalta tarvitaan maakuntatasoista tarkastelua.

Eri kaavamuotojen laadulliset vaatimukset on kirjoitettu uuteen järjestykseen. Miksi vaatimukset aloitetaan "taloudellisuudella", kun kestävyys käsittää myös taloudellisuuden (vrt. 29 §).

21 § Maakuntakaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

Viimeisessä momentissa on nykyiseen nähden lisätty oikeusvaikutus kaavan laatimista (ei vain muuttamista) koskeva vaikutus yleiskaavan ja asemakaavan alueella. Tarkoittaako tämä, että jos asemakaavaa muutetaan voimassa olevan yleiskaavan alueella, pitää myös ottaa huomioon maakuntakaava? Tämä eroaisi nykykäytännöstä ja sitä ei pitäisi muuttaa. Kaavahierarkian tulee toimia kaavoja muutettaessakin.

Tavoitteena maakuntakaavoituksen yleispiirteistäminen ja roolin selkeyttäminen maakunnallisiin seikkoihin keskittyvänä kaavatasona on hyvä. Luonnoksessa esitetyn oikeusvaikutusten rajaamisen vaikutuksia ei ole kuitenkaan arvioitu riittävästi, esimerkiksi tuulivoiman osalta.

22 § Rakentamisrajoitus

23 § Maakuntakaavamääräykset

24 § Yhteistyö maakuntakaavaa laadittaessa

5. LUKU: YLEISKAAVA

25 § Yleiskaavan tarkoitus ja sisältö

26 § Yleiskaavan laatiminen ja laatimistarve

27 § Yleiskaavan hyväksyminen

28 § Kiellot yleiskaavaa laadittaessa

Lakiluonnoksessa on poistettu kunnan mahdollisuus pyytää ELY:tä viiden vuoden lisäystä rakennuskieltoaikaan, eli maksimirakennuskieltoaika lyhenee 5 vuotta 10 vuoteen. Kunnan mahdollisuus hakea jatkoa rakennuskieltoon, tulee palauttaa.

29 § Yleiskaavan laadulliset vaatimukset

Laadulliset vaatimukset muistuttavat kovasti nykyisin sisältövaatimuksia (MRL 39 §). Tässä muodossa ne eivät edistä kaavoituksen keventämistavoitteita. Toteutuvatko laadulliset tavoitteet yleistymässä olevissa strategisissa yleiskaavoissa?

Pykälän alkuun pitää lisätä tarkennus kaavan yleispiirteisestä tarkastelutasosta. Kiertotalouden edellytysten huomiointi on tärkeä nosto sekä maakuntakaavan että yleiskaavan tasolla. Myös ilmastotavoitteet tulee huomioida joka kaavatasolla.

Kunnille asetetut velvoitteet lisääntyisivät seudullisten selvitysvelvollisuuksien kautta. Esimerkkinä kaupan selvitykset ja selvitykset vaikutuksista seudulliseen yhdyskuntarakenteeseen.

30 § Yleiskaavamääräykset

Kaikki ajallista joustoa tuovat määräykset ovat kaavan joustavuuden kannalta hyviä.

Vaatus siitä, että *“suojelumääräysten on oltava kiinteistönomistajille kohtuullisia”* on uusi. Nykyllaissa on sisältövaatimusten yhteydessä sanottu, että *“yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa”* eikä suojelumääräyksen yhteydessä ole todettu maanomistajista mitään. Tämä liittyy kaavojen toteuttamiseen ja lunastuspykäliin. Sääntely ei saa muodostaa tilannetta, jossa suojelumerkintöjä ei käytännössä enää voisi asettaa kaavaan.

31 § Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

32 § Yleiskaavan käyttö rakentamisluvan perusteena

Tämä on hyvä, toimiva työkalu haja-asutusalueiden rakentamisen ohjaamiseen. Muotoilultaan pykälä vastaa nykyllä. Mahdollinen ero tulee siitä, miten *“erityisharkinta-alueelle”* rakentamista säädellään (52 § *Erityisharkinta-alue* ja 212 § *Sijoittamisluvan edellytykset erityisharkinta-alueella*) eli asiaa on tarkasteltava kokonaisuutena.

Pykälä ei määrittele tarkemmin, milloin asemakaavan laatimiskynnys ylittyy, ja tämä on edelleen ongelmallista ilman tarkempia kriteerejä.

33 § Rakentamisrajoitukset ja toimenpiderajoitus

Käsitteistö muuttuu, kun nykyllaissa puhutaan *“haitan arvostelemisesta”* ja lakiluonnoksessa *“menetyksestä”*.

Määräaikaisuus rajoituksiin olisi joustavuuden kannalta hyvä.

34 § Yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittely

Aiempaan lausuntoversioon sisältyneestä yhden kuntakaavan mallista luopuminen on ollut perusteltu ratkaisu. Yleis- ja asemakaavojen säilyminen omina tasoinaan mahdollistaa kaupunkien kehittämisen tavoitelähtöisesti, ennakoitavasti ja kestävästi. Asemakaavan ja yleiskaavan laatiminen samanaikaisesti on mahdollistettu nykyistä vahvemmin uudessa lakiluonnoksessa, mikä on kuntakaavoituksen näkökulmasta kannatettava ja prosessia joustavoittava mahdollisuus.

Huolellisesti toteutettuna ehdotettu yhteiskäsittely on yleiskaavan rajapinnoilla hyvä ja kannatettava keino sujuvoittaa prosessia. Siinä on huomioitava, että yleiskaavan laajamittaiset tarkastelut tulee joka tapauksessa toteuttaa. Molemmat kaavat laaditaan ja lopputuloksena on yksi päätös, josta voi valittaa. Kyse on vuorovaikutusmenettelyjen yhdistämisestä.

Perusteluissa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset erot ja laatia väestöltään vähenneville ja kasvaville alueille omat perustelunsa.

Vaikka tavoite on hyvä, pykäläehdotus on myös iso riski etenkin, jos yhteiskäsittelyn mahdollisuus tulkitaan lainsäätäjän suositukseksi. Tämä voi saada aikaan poliittisessa ohjauksessa yleiskaavan *“romuttamisen”*, esimerkiksi elinkeinopoliittisten hankkeiden myötä. Pykälässä tulee olla muotoilu, jolla tämän menettelyn käyttöä voidaan ohjeistaa, esimerkiksi toteamalla perusteiksi yleiskaavan vanhentuneisuus tai perusteltu maankäyttölinen tarve ilman yksityistä intressiä tai kaavahanketta taustalla. Lakiehdotukseen on lisättävä tarkennuksia laajojen kokonaisuuksien huomioimisesta.

6. LUKU: ASEMAKAAVA

Mahdollisuus laatia tai muuttaa asemakaava perustellusta syytä yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poiketen yleiskaavan ollessa vanhentunut, ovat kunnan päätöksentekoa joustavoittavia ja kannatettavia muutoksia.

35 § Asemakaavan tarkoitus ja sisältö

Julkinen tila on uusi termi ja käsite tässä yhteydessä. Mitä sillä tarkoitetaan tässä laissa, tulee määrittää pykälässä 3 § *Määritelmät*.

Hyvä tavoite, mutta on eri asia kuinka realistinen se on. Kaikkialla ei varmaan päästä erityiseen

tilallisuuteen, joten ehkä kyse on julkisen alueen muusta laadusta? Pykälään on yhdistetty myös asioita vanhasta asemakaavan esitystapa-pykälästä (MRL 55 §).

Jatkovalmistelussa olisi syytä arvioida, miten vaiheasemakaavaa ja alueellista poikkeamista (220 §) voitaisiin kehittää kaavoituksen joustavuutta parantavaksi uudeksi työkaluksi.

36 § Asemakaavan laatiminen ja laatimistarve

Hyvä että perusteluissa on täsmennetty yksittäisen kiinteistönomistajan oikeuksia kuitenkin niin, että lopullinen päätäntävalta säilyy kunnalla.

37 § Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan laatimistarpeen säilyttäminen kunnilla on hyvä. On tärkeää, että kunnalla säilyy myös jatkossa oikeus määritellä, minkälaisia kaavoja se alueellaan laatii ja miten se niitä skaalaa eri tilanteisiin. Kunnalla täytyy kaavoitusmonopolinsa mukaisesti ja osana maapolitiikkaansa olla mahdollisuus säädellä, mitä ja millaista kaupunkirakennetta sen alueella toteutetaan, reunaehdot huomioiden.

Vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavan muutosten osalta ehdotetaan, että olisi mahdollista siirtää hallintosäännössä päätösvaltaa viranhaltijalle. Vähäiset asemakaavan muutokset, jotka käytännössä koskevat vain yhtä korttelialuetta tai tonttia eivätkä merkittävästi muuta alueen maankäyttöä eivätkä aiheuta vähäistä suurempia vaikutuksia, rinnastuvat laajuudeltaan poikkeamispäätöksiin, joiden osalta päätösvaltaa on myös siirretty viranhaltijatasolle.

Vähäisen asemakaavamuutoksen ja poikkeamispäätöksen suhteellisen samankaltaisuuden vuoksi on edelleen perusteltua, että vaikutuksiltaan vähäisistä asemakaavoista olisi valitusoikeus vain asianosaisilla. Vaikka muiden kuin asianosaisten tekemien valitusten osuus asemakaavavalituksista on vähäinen, yksittäisissä tapauksissa valitusoikeuden rajaamisella on huomattava merkitys asian käsittelyn sujuvuuden näkökulmasta.

38 § Kiellot asemakaavaa laadittaessa

39 §. Asemakaavan laadulliset vaatimukset

Jotta korostetaan eri tasoisten kaavojen erilaista asioiden tarkastelutasoa, ehdotamme lisättäväksi pykälän ensimmäisen lauseen loppuun: *“asemakaavoituksen edellyttämällä tarkkuudella”*.

Laadulliset vaatimukset ovat keskeisessä asemassa lain uudistamiselle annettujen sisällöllisten tavoitteiden toteutumisessa ja niihin on esitetty perustellusti mukaan kestävyiden sekä luonnon- ja elinympäristön laadun, terveellisyyden ja viihtyisyyden kannalta merkittäviä seikkoja. Ekologinen kestävyys on lisättävä hiilineutraalisuus- ja vähähiilisyystavoitteiden lisäksi asemakaavan laadulliseksi tavoitteeksi.

40 § Asemakaavamääräykset

Kaavamääräysten systematisointia on syytä kehittää ilman että digitalisaatio määrittää sitä itse tarpeiden sijaan.

41 § Asemakaavan oikeusvaikutukset

42 § Asemakaavan pohjakartta

43 § Kaavoitusmittauksen valvoja

Pykälän nimeksi tulee muuttaa *Kaavoitusmittauksen valvojan pätevyys* ja se tulee siirtää muiden pätevyysien kanssa *2. lukuun Viranomaiset*. Pykälässä käytetyt vanhentuneet tutkintonimikkeet tulee tarkistaa vastaamaan nykyisiä soveltuvia tutkintotasoja ja -nimikkeitä..

ks. Kommentit koskien lukua 2 *Viranomaiset*.

44 § Asemakaavan pohjakartan hyväksyminen

45 § Asemakaava maanalaisia tiloja varten

46 § Asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus

47 § Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnissa suojelutavoitteita, kaavojen ajanmukaisuuden arviointia ja purkamisluvan myöntämistä koskeva lisäys on erinomainen ja selkeyttää tulkintaa.

Tavoite on hyvä, mutta käytännössä ehdotus voi johtaa kaavoitusmenettelyn jäykistymiseen pakottamalla kunta käyttämään ajanmukaisuuden arviointimenettelyä, jota nykyisen lain aikana ei ole juurikaan hyödynnetty.

48 § Asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnin vaikutukset**49 § Asemakaavan laatimisaloite**

Kuntalain määrittämä aloiteoikeus riittää hyvin toteuttamaan kuntalaisten vaikutusmahdollisuuksia. Toukokuussa 2021 voimaan tulleessa kuntalain muutoksessa aloiteoikeus on laajennettu kaikkiin kunnan jäseniin, kunnan ulkopuolella asuvat/toimivat kiinteistönomistajat mukaan lukien. Kuntalain muutoksen yhteydessä on todettu hallintolain yleisen säännön viivytyksettömästä käsittelemisestä olevan riittävä. Ei ole syytä, miksi asemakaavoitusta koskevia aloitteita tulisi kohdella lainsäädännössä toisin kuin muita kuntalaisten aloitteita määräämällä tarkasti käsittelyajan enimmäispituudesta.

Kysymys on resurssien strategisesta suuntaamisesta ja kaupunkirakenteellinen tarkoituksenmukaisesta suunnittelusta. Käytännössä johtaa kuntien lisätyöhön, koska yksityisillä tahoilla ei ole valmiutta vuorovaikutuksen ja vaikutusten arvioinnin tekemiseen. Norjassa yksityinen taho voi tehdä kaavan ja tämä on johtanut tuplatyöhön, sillä julkinen sektori tekee myös oman versionsa kaavasta.

7. LUKU: KAUPUNKISEUTUSUUNNITELMA**50 § Kaupunkiseutusuunnitelman tarkoitus**

Kaupunkiseutuun kohdistuvien suunnittelu- ja selvitystarpeiden sekä vaikutusten arviointien kannalta tämä on hyvä tarkastelutaso. Ohjaustarvetta edellyttävät tulevaisuudessa kestävä liikunnan ratkaisut, kiertotalousratkaisut, viheralueverkosto, palveluverkosto, asumisen ratkaisut, elinvoima-asiat, maankäytön toimintojen päästötarkastelut sekä energia- ja infrajärjestelmät. Niitä voidaan arvioida kokonaisvaltaisemmin toiminnallisten alueiden mukaisesti yli kuntarajojen. Seututason tarkastelu voi tulla tarpeelliseksi myös esimerkiksi uusien hyvinvointialueiden palveluja järjestettäessä. Suunnitelma toimisi pohjana MAL-sopimuksille ja toisi siihen avoimuutta ja demokratiaa. Alan tutkimuksissa kuntien yhteisiä kehittämisvisioita on kritisoitu nimenomaan vuorovaikutuksen puutteesta.

Suunnitelma voisi olla myös kaupunkipolitiikan rajapinnalla operoiva suunnitteluväline, mikäli sen sisältöä väljennettäisiin ottamaan huomioon myös kaupunkiseutujen toiminnallisen yhteistyön.

Yhdyskuntarakenne ja muu yhteistyötarve ei pysähdy kuntarajoille isoilla kaupunkiseuduilla. Epäselvää on, mikä suhde suunnitelmalla on maakuntakaavaan.

Jatkossa lakivalmistelussa tulee tehdä vaikutusarvio kaupunkiseutusuunnitelman pakollisuuden ja vapaaehtoisuuden eduista ja haitoista.

51 § Kaupunkiseutusuunnitelman laatiminen ja hyväksyminen

Aina on hyvä, että suunnitellaan, mutta pykälän muotoilua voisi väljentää, koska muodoltaan ja sisällöltään joustavampi säännös olisi helpompi hyväksyä. Vuorovaikutteisuus suunnitteluprosessin ja suunnitelmavaiheiden mukaisen päätöksenteon aikana tulee olla muotoiltavissa ohjaustarpeiden mukaisesti. Lakiluonnoksessa esitetyjen määrämuotoisuuksien sijaan oikeusvaikutuksettomuuden tulee mahdollistaa seutukohtaisesti räätälöidyt sisällöt ja prosessit avoimuuden puitteissa. Joustavuutta toisi mahdollisuus laatia suunnitelma vaiheittain. Vuorovaikutuksen ja muutoksenhaun osalta työmäärä on pystyttävä hallitsemaan.

Hyvä että kaupunkiseutusuunnitelmassa tarvitsee tehdä vain aloitusvaiheen/vireilletulovaiheen kuuleminen ja ehdotusvaiheen kuuleminen. Kaupunkiseutusuunnitelman vuorovaikutusmenettelyjen

kytkeminen sellaisenaan kaavoituksen vuorovaikutuspykäliin antaa kuitenkin virheellisen käsityksen, että kysymyksessä olisi kaava. Kaupunkiseutusuunnitelmaa koskevat menettelyt tulisi koota luvun 7 yhteyteen. Kaupunkiseutusuunnitelmaa koskevat prosessit ja vaikutusten arviointi tulisi esittää omissa pykälissään eikä osana kaavoitusmenettelyjä. Olisi hyvä myös harkita, tarvitaanko kaupunkiseutusuunnitelmassa kaavoituksen kaltaista muutoksenhakumahdollisuutta vai riittäisikö siihen kuntalain mukainen menettely.

8. LUKU: ERITYISHARKINTA-ALUE JA RANTA-ALUEITA KOSKEVAT ERITYISET SÄÄNNÖKSET

52 § Erityisharkinta-alue

Vastaa nykyistä suunnittelutarvealueen käsitettä. Ensimmäisessä momentissa on nykyistä laajemmin avattu, millaisesta alueesta on kyse ja mitä niille rakentaminen edellyttää. Tämä kohta on selkeytynyt nykyisestä.

Rakentamislupa muuttuu uudistuksessa oikeusharkintaisesta tarkoituksenmukaisuusharkinnaksi poikkeamisen tapaan. Käytännössä nykyisinkin suunnittelutarveratkaisua on ajateltu tarkoituksenmukaisuuden kautta, mutta uudistus selventää asiaa juridisesti. Haja-asutusalueilla, joilla on rakentamispainetta, maanomistajien tasapuolinen kohtelu on ollut rakennuspaikkojen määräytymisen perusteena merkittävä. Tarkoituksenmukaisuusharkinnan korostumisen myötä myönteiset lupapäätökset tulevat jatkossa lisääntymään poliittisessa päätöksenteossa.

Tähän liittyvät myös pykälät 211 § *Sijoittamisluvan edellytykset alueella, jolla ei ole asemakaavaa* ja 212 § *Sijoittamisluvan edellytykset erityisharkinta-alueilla*. Perusteita esitetyle rakennuspaikkakoon pienentämiselle 1000 neliömetriin entisen 2000 sijaan ei ole esitetty. Rakentamispaikan koon pienentämisestä on perustelutekstissä (s.418) perusteltu kylämaisemmän asutuksen mahdollistamiseksi ilman asemakaavaa. Tämä on huono perustelu, joka voi johtaa vaaralliseen kehityssuuntaan maankäytön suunnittelun kannalta.

Pykälän 212 § ensimmäisessä momentissa mainitaan edellytyksenä *“vähäistä suuremmasta haitasta kaavoitukselle”*, kun MRL:ssä puhutaan vain haitasta. Toisaalta *“periaatteisiin”* viittaaminen antaa kunnalle mahdollisuuden vedota muuhunkin kuin kaavoihin, mikä on hyvä. Lakiesityksessä ei ole pystytty esittämään kuntien kustannusvastuiden kannalta toimivia ratkaisuja jo taajamoituneiden kylä- ja lievealueiden maankäytön suunnittelun ohjaamiseksi. Lain jatkovalmistelussa tulee tarkemmin perustella, milloin asemakaava-alueiden ulkopuolisen alueiden kylärakenteen tiivistäminen ei ole enää hyväksyttävää muutoin kuin vaikeasti tulkittavan asemakaavoitusvelvoitteen kautta. Asemakaavoitus ja sen mukana kunnille syntyvät velvoitteet tulee kohdentaa alueille, joilla kunnille saatavat hyödyt vastaavat aiheutuvia kustannuksia. Tähän liittyy myös 219 § *Poikkeamislupa*, jossa säädetään aikaisemmasta poiketen, että erityisharkinta-alueen säännöksistä voidaan poiketa lukuunottamatta asemakaavan laadinnan tarvetta.

53 § Suunnittelutarve ranta-alueella

Nykylaissa rantavyöhyke ja -alue on yhdistetty ranta-alueeksi. Ranta-alueen ulottuvuus on yleensä ilmeisesti sama kuin nykyisin ja määrittely jää perustelujen varaan.

Rakennuspaikan minimikoon pienenentäminen etenkin ranta-alueella 1000 neliömetriin, ei ole perusteltua rakennusteknistä, vesiensuojelullisista ja maisemallisista syistä.

Muutosehdotus: Pykälän nimen kuuluisi olla *“Erityisharkinta ranta-alueella”*?

54 § Ranta-alueita koskevan yleis- ja asemakaavan laadulliset vaatimukset

Pykälä on kirjoitettu uuteen muotoon, mutta vesiensuojelu puuttuu laadullisista vaatimuksista.

Vesiensuojelu tulee sisällyttää pykälään erikseen luonnonarvojen vaalimisen ja vesihuollon järjestämisen lisäksi.

55 § Kiinteistönomistajan oikeus loma-asutuksen järjestämistä koskevan ranta-asemakaavan laatimiseen

Vastaa muutoin nykyistä pykälää, mutta mukana on merkittävä laajennus: *“Kaavaehdotuksessa voidaan erityisestä syystä osoittaa alueita myös vakituista asutusta tai muuta käyttötarkoitusta varten.”* Tämä hämärtää pykälän alkuperäistä tarkoitusta, varsinkin kun lomarakentamisen rakennustekninen ero

vakituiseen asumiseen on lähes hävinnyt. Loma-asutuksen luonne on pikkuhiljaa ja erityisesti nyt korona-etätöiden aikana muuttunut mökkeilystä kohti kakkoskoti-pientaloasumista. Kiinteistönomistajien ranta-alueiden kaavoituksella ei missään tapauksessa, eikä millään perustein, saa avata mahdollisuutta vakituiseen asumiseen.

Myös perusteluissa asia on esitetty varsin väljästi. Tässä avautuisi takaportti yksityiselle kaavoitukselle. Koko rantarakentamisen ohjausjärjestelmä olisi syytä miettiä uusiksi. Maailma on aika lailla eri näköinen, kuin silloin kun nykyinen sääntely otettiin käyttöön viime vuosisadalla. Pykälässä tulee täsmällisemmin määritellään missä määrin vakituista asutusta tai muuta vastaavaa voi kaavassa osoittaa ilman, että laukeaa tarve laatia asemakaava.

56 § Yhteiskäyttöalueet

57 § Yleiskaavan laatimisesta perittävä korvaus ranta-alueella

Vastaa nykyistä pykälää, mutta on epäjohdonmukainen. Tässä maksupykälässä puhutaan yleiskaavasta, joka on tehty *“pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi”*, vaikka loma-asutuksen pääasiallisuus on poistettu muista pykälistä (55 §).

9. LUKU: VÄHITTÄISKAUPPAA KOSKEVAT ERITYISET SÄÄNNÖKSET

58 § Vähittäiskaupan suuryksikkö

59 § Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen ja niitä koskevat erityiset vaatimukset yleis- ja asemakaavalle

Oleellinen muutos aiempaan on maakuntakaavan poistaminen vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainninohjauksesta. Tämä on loogista, kun maakuntakaavan roolia pyritään muuttamaan aiempaa yleispiirteisemmäksi. Ohjausjärjestelmä kuntakaavoituksessa tuntuu toimivalta.

Jo aiemmin tehty suuryksiköiden maksimikoon nosto suuremmaksi, aiheutti sen, ettei rakennetuista keskuksista löydy helposti tilaa kaupalle. Sinällään se ei muuta mitään, mutta johtaa suuryksikköjen osoittamiseen sinne, missä tilaa on - eli reuna-alueille. Jos tätä ohjausta halutaan kehittää, tulee suuryksiköiden sijoittumista tukea myös muulla yhdyskuntarakenteen ja toimintojen kehittämisellä, jolloin tarkastelu on kokonaisvaltaisempaa.

10. LUKU: TUULIVOIMARAKENTAMISTA KOSKEVAT ERITYISET SÄÄNNÖKSET

60 § Yleiskaavan käyttö tuulivoimalan rakentamisluvan perusteena

61 § Tuulivoimarakentamista koskevan yleiskaavan erityiset laadulliset vaatimukset

62 § Tuulivoimarakentamista ohjaavan yleiskaavan laatimiskustannukset

11. LUKU: OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS KAAVOITUKSESSA

Luvussa on monia menettelytapojen parannuksia ilman, että menettelyn perusrakennetta on muutettu. Myös digitalisaation ja verkkoviestinnän mahdollisuudet on tunnistettu.

63 § Tiedottaminen ajankohtaisista kaava-asioista

Ajan tasalla pidettävä kaava-asioden tietoaaineisto on tervetullut esitys, mutta aineistosta laadittavan, vuosittaisen tiivistelmän tarve tämän rinnalla on tarpeeton. Ajatus tiedon saamisesta yhdestä paikasta on hyvä ja edesauttaa eri asioiden keskinäisen suhteen hahmottamisessa.

Aloitteiden esittäminen kaavoituskatsauksessa, ainakaan ilman vireilletuloa, ei ole kannatettava esitys, vaikka tavoite tuoda suunnitteluprosessit julkisiksi ja avoimiksi onkin hyvä. Aloitteen saa tehdä kuka kuntalainen tahansa ilman *“kunnollisia”* perusteluita, ja kun aloite julkaistaan katsauksessa syntyy poliittinen paine sen edistämiseksi. Kunnan viranomaisilla tulee olla prosessissa ohjausmahdollisuus tarkoituksenmukaisille kaavahankkeille.

64 § Vuorovaikutus kaavoitusmenettelyssä

65 § Osallistuminen ja vaikuttaminen kaavan aloitusvaiheessa

Hyvä pykälä, joka selkeyttää tilannetta, koska tämä käytäntö on jo useassa kunnassa. Tervetullut muutokset on myös se, ettei OASia tarvitse laatia vaikutuksiltaan vähäisissä kaavoissa. Tämä nopeuttaa prosesseja. Myös yhteismenettelyistä tiedottaminen on hyvä asia.

66 § Osallistuminen ja vaikuttaminen kaavan valmisteluvaiheessa

Kaavaratkaisun suunnittelun painopiste on valmisteluvaiheessa, josta ei saa liikaa tinkiä. Kaavaa varten tulee aina valmisteluvaiheessa laatia tarvittavat vaihtoehtotarkastelut ja niiden vertailut. Prosessin sujuvoittamistavoite valmisteluvaiheesta tinkimällä on suunnitelman laadun kannalta haitallista. Jopa kaavakartalla ja -selostuksella on merkittävää informaatioarvoa luonnosvaiheessa. Seurauksena voi olla ehdotusvaiheen asettaminen uudelleen nähtäville. Tämä ei koske vaikutuksiltaan vähäisiä kaavoja.

67 Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

68 § Tiedottaminen kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta

69 § Ilmoittaminen kaavan hyväksymisestä

12. LUKU: VAIKUTUSTEN ARVIOINTI KAAVOITUKSESSA

70 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Ehdotamme pykälään lisäystä: *”Riittävässä määrin ja kaavan tarkkuustaso huomioiden.”*

71 § Vaikutusten selvittämisen kohdentuminen ja laajuus

On kannatettavaa, että sääntelyä vaikutusten arvioinnista täsmennetään, sillä vaikutusten arvioinnin riittävyys ja laajuus ovat olleet hyvin yleinen kaavojen valitusperuste. Lakiluonnoksessa ehdotettujen, hieman muutettujen sanamuotojen lisäksi olisi hyvä, että pykäläkohtaisissa perusteluissa annetaan konkreettisia esimerkkejä siitä, mitkä käytännössä ovat todennäköisesti merkittäviä vaikutuksia ja millaista tarkkuustasoa selvityksiltä vaaditaan.

Luonnonympäristön määrä, elinkirjo, uusiutumiskyky, palauttaminen ja hiilensidonta/hiilinielu on kriteereinä nostettava esiin kaavan vaikutusten arvioinnissa. Näitä näkökulmia tulee edistää myös rakentamisella ja alueiden kehittämisellä.

Rakentamista koskevilla pykälillä puhutaan hiilijalanjäljestä ja –kädenjäljestä, mutta ei oteta huomioon hiilen sidontaa. Hiilen sidonnan tavoitteiden tulee näkyä kaavan laatuvaatimuksissa ja vaikutusten arvioinneissa. Lakiluonnokseen tulee lisätä tätä koskeva maininta ja perusteluihin tarkennus.

13. LUKU: VIRANOMAISYHTEISTYÖ SEKÄ LAUSUNNOT VALTAKUNNALLISISTA ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISTA, KAAVOISTA JA KAUPUNKISEUTUSUUNNITELMASTA

72 § Kehittämiskeskustelu

Hyvä ja joustavuutta tuova muutos, että kehittämiskeskustelu on käytävä vain kerran kahdessa vuodessa.

73 § Viranomaisneuvottelu

Viranomaisneuvotteluiden nosto asetuksesta (MRA 11 §) lakiin on hyvä asia ja näin on voitu yhdistää kaikki kaavatasot samaan pykälään.

74 § Lausunnot maakuntakaavaehdotuksesta

Etukäteisestä lausuntokierroksesta luopuminen on tervetullut muutos, joka yksinkertaistaa maakuntakaavan suunnitteluprosesseja.

75 § Lausunnot yleiskaavaehdotuksesta

76 § Lausunnot asemakaavaehdotuksesta

77 § Lausunnot kaupunkiseutusuunnitelmaehdotuksesta

14. LUKU: KANSALLISET KAUPUNKIPUISTOT

78 § Kansallinen kaupunkipuisto

79 § Kansallisen kaupunkipuiston perustaminen

80 § Kansallista kaupunkipuistoa koskevat määräykset

81 § Kansallisen kaupunkipuiston lakkauttaminen tai määräysten muuttaminen

15. LUKU: MERIALUESUUNNITTELU

82 § Merialuesuunnittelun tarkoitus ja sisältö

83 § Merialuesuunnitelman laatiminen ja hyväksyminen

84 § Osallistuminen ja lausunnot

85 § Merialuesuunnitelmasta tiedottaminen

16. LUKU: DIGITAALINEN TIETOSISÄLTÖ

Vaikka digitalisaatio, kuten tietojen yhteentoimivuus ja tietomallipohjainen suunnittelu, on kannatettavaa, on näin yksityiskohtaisten vaatimusten nostaminen lakiin ennen aikaista. Säännösehdotukset kytkeytyvät tiiviisti vasta kehitteillä olevaan Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä RYTJ:ään, jonka määrittelyt ovat vielä keskeneräisiä eikä niistä ole saavutettu yhteisymmärrystä valtion, kuntien ja KIRA-alan välillä.

Huomioitava on myös se, että tekniset järjestelmät ja ohjelmistot vanhenevat nopeasti, ja jäävät silti rajaamaan toimintaa. Ehdotetut siirtymisajat ovat liian lyhyitä ja on epäselvyyttä tietosisällön omistusoikeuksien rajoista. Laissa asiat on tässä vaiheessa syytä määritellä erittäin yleisellä tasolla, jotta laki ei vanhene kovin nopeasti.

86 § Pysyvät tunnukset ja tunnistetiedot alueidenkäytön kohteille

Alueiden käytön pysyvistä tunnuksista ja tunnistetiedoista tullaan säätämään tarkemmin ympäristöministeriön asetuksella. Lakiluonnoksessa esitetyssä muodossa asia herättää kysymyksiä. Onko ”pysyvä tunnus” sama kuin perustelutekstissä toisaalla oleva ”kaavatunnus”? Miten tietomalli kaavatunnuksen osalta suhtautuu tilanteeseen, jossa kaava kumotaan, kaava-alue kesken prosessin muuttuu, kaava-alueet prosessin aikana yhdistyvät tai eriytyvät tai kaavasta vain osa vahvistuu? Ovatko kaavan aikana laaditut selvitykset ja kaavaselostus mukana tietomallissa?

87 § Alueidenkäytön tietomalli

Valtakunnallisen digitaalisen rakennetun ympäristön rekisterin ja tietotalustan rakentaminen sekä niiden kehittämiseen sisällytetty yhteentoimivuustyö ovat kannatettavia. Uudistusten pitää lisätä prosessien sujuvuutta ja tuottaa resurssihyötyjä. Lakiluonnoksen edellyttämä tietomallimuotoisten kaavojen laatiminen ja koneluettavuuden vaatimus eivät saa rajoittaa kaavojen sisältöä tai paikallisten olosuhteiden ja erityistilanteiden huomioimista kaavoituksessa.

88 § Kaavan tietosisällön rakenne

Digitaalisen kaavamuodon käytäntöä palvelevat hyödyt koskevat tilanteita, joissa esimerkiksi poikkeamispäätöksellä muutettu tilanne voitaisiin päivittää asema- tai yleiskaavaan. Tämä toisi joustoa myös kaavojen tulkintaan.

Digitalisuuden ei tule luoda yrityksille, suunnittelijoille tai asukkaille kohtuuttomia kustannuksia tai työvelvoitteita. Tietomalli ei saa johtaa suunnittelutyön, suunnittelun sisällön ja muodon määräytymiseen vain sen mukaisesti kuin tietomallijärjestelmän tekniset edellytykset mahdollistavat. Myös osallisille tulee pystyä havainnollisesti välittämään tieto suunnitelmavaihtoehtoista, osallistamisen muodoista sekä kaavaratkaisun tuottamasta ympäristömuutoksesta. Kuntalaisilla ja päättäjillä tulee olla valmiudet

hyödyntää ja ymmärtää sähköisiä tietomalleja ja niiden sisältöjä. Jos kunnissa samanaikaisesti joudutaan ylläpitämään sekä vanhaa että uutta järjestelmää, prosessit eivät kevene ja resursseja tarvitaan lisää.

89 § Kaavan tietosisällön esitystapa

Tavoite esittämistavan ”yhtenäisestä ja ymmärrettävästä”, vakioidusta muodosta, ei saa johtaa joustamattomaan graafiseen esitystapaan tai kaavamerkintöihin, suureen määrään yhtenäistettyjä merkintöjä tai kaavan tarpeettoman suureen tietosisältöön. Esimerkiksi yleiskaavojen strategiselle ohjaustavalle tulee jättää paljon liikkumavaraa esitystavan ja määräysten muodostamisen osalta.

90 § Kaavaselostus

91 § Kaupunkiseutusuunnitelman selostus

Kaupunkiseutusuunnitelman selostus kuvataan samalla tavalla kuin kaavatasojen selostukset. Kysymyksessä ei ole kuitenkaan kaava, minkä pitäisi näkyä kirjoittamistavassa.

92 § Alueidenkäyttöön liittyvien tietojen saatavuus rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä

Pykälä määrittelee Suomen ympäristökeskukselle toimitettavien tietosisältöjen luettelon, jossa kohta 13 on poikkeamispäätös. Tämä tulee muuttaa 219 § mukaiseen muotoon ”poikkeamislupa”. Ja listaan tulee lisätä paikka päätökselle alueellisesta poikkeamisesta.

17. LUKU: TONTIT

93 § Rakennuskorttelin jakaminen tontteihin

94 § Tonttijakosuunnitelman laatiminen ja laatuvaatimukset

Esitetyissä pykälissä on hyvää tonttijaon mahdollistaminen vaiheittain maankäytön mukaisesti ja se, ettei ole vaatimusta yhden tontin kautta osoitettavasta ajoyhteydestä vain kahdelle tontille.

Vaatus tontin yhteydestä katuun ei saa johtaa epätarkoituksenmukaisiin tonttimuotoihin, koska tontin rajasta seuraa aina haastetta rakennussuunnitteluun ja toimintojen järjestelyyn korttelialueella.

Nykyisessä MRA:ssa esitetty kulkuyhteys esim. pihakannen alaisen pysäköintikellarin kautta on hyvä ratkaisu. Muutoinkin tonttijaon edellytykset eivät saa estää hyvän maankäytöllisen ratkaisun suunnittelua tai luoda tarpeettomia katuyhteyksiä, vaan tonttijakomenettelyn tulee tapahtua maankäytön suunnittelun ehdoilla. Hyvä suunnitelma on aina ensisijainen ja tonttien muodostus seuraa sitä.

Pykälässä säädetään myös kunnassa tonttijakosuunnitelman laatijan pätevyydestä. Esitämme, että pätevyyden osalta asiasta säädetään luvussa 2 *Viranomaiset*.

ks. Kommentit koskien lukua 2 *Viranomaiset*.

95 § Tonttijakosuunnitelman esitystapa

96 § Kuuleminen suunnitelmaehdotuksesta ja päätöksen tiedoksianto

97 § Tonttijakosuunnitelman laatiminen yhteismenettelyssä

98 § Tonttijakosuunnitelman muuttaminen

Ohjeellista tonttijakoa ei tule poistaa. Se on ollut joustava väline siellä, missä ei ole ollut suurta rakennuspainetta. Lakiluonnoksen mukaiset tonttijakosuunnitelman muuttamiset tulevat olemaan kaavoittajien näkökulmasta kankeita prosesseja ja esimerkiksi yritystonttien räätälöinti vaikeutuu.

99 § Tonttijakosuunnitelman kumoutuminen ja kumoaminen

100 § Sijoittamislupa tonttijakosuunnitelman alueella

101 § Kolmiulotteista kiinteistöä koskeva poikkeus

102 § Tonttijakosuunnitelman laatimiskustannukset

18. LUKU: YLEISET ALUEET

103 § Määritelmät

Kaikki lakiluonnoksessa esiintyvät eri määritelmät on koottava yhteen pykälään lain alkuun (3 §). Esityksessä löytyy nyt kolme samannimistä pykälää: 3 §, 103§ ja 120 §. ks. Kommentit 3 § koskien.

Termien määritelmissä on uudistustarvetta mm. virkistysalueiden osalta, sillä myös tietyntyläiset katualueet voivat joskus palvella virkistystä. Kattopihat ja -puistot olisi myös nostettava esille.

104 § Maantien liikennealueen osoittaminen asemakaavassa

105 § Yleisen alueen toteuttaminen

106 § Infrastruktuurit yleisellä alueella

107 § Yleisen alueen laatuvaatimukset ja suunnittelu

Laatuvaatimuksissa on tuotava esiin luonnonvalo.

108 § Suunnitelman sisältö ja selostus

109 § Suunnitelman esitystapa

110 § Vuorovaikutus yleisen alueen suunnitelmaa valmisteltaessa

111 § Suunnitelmaehdotuksen nähtäville asettaminen

112 § Suunnitelman laatiminen yhteismenettelyssä

Mahdollisuus yleisen alueen suunnittelun kytkemisestä asemakaavaprosessiin on hyvä ehdotus.

113 § Suunnitelman muuttaminen

114 § Yleisen alueen luovuttaminen yleiseen käyttöön

115 § Maantien muuttaminen kadunpitopäätöksellä kaduksi

116 § Päätös kadun lakkauttamisesta

117 § Tonttiliittymä ja pääsytie rakennuspaikalle

118 § Infrastruktuurin siirtäminen yleisellä alueella

19. LUKU: HULEVEDET

119 § Soveltamisala

120 § Määritelmät

Kaikki lakiluonnoksessa esiintyvät eri määritelmät on koottava yhteen pykälään lain alkuun (3 §). Esityksessä löytyy nyt kolme samannimistä pykälää: 3 §, 103§ ja 120 §. ks. Kommentit 3 § koskien.

121 § Hulevesien hallinnan yleiset tavoitteet ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Huonolla suunnittelulla saatetaan helposti tuhlaa maa-aluetta, kun taas hyvä suunnittelu on mahdollisuus. Hulevesien hallinta tulee suunnitella toiminnallisena ja tarpeeksi suurina kokonaisuuksina. Tarkastelu tulee ulottaa ohi asemakaava-alueen ja myös luonnonjärjestelmiä on tarkasteltava laajemmin. Ensimmäiseen kohtaan tuleekin lisätä: *“... asemakaava-alueella toiminnallisena ja tarpeeksi laajoina kokonaisuuksina”*.

Perusteluissa tulee tarkentaa, miten hulevesien hallinnassa voidaan edistää ilmastonmuutoksen hillintää. Hulevesien hallinta on kuitenkin lähtökohdiltaan pitkälti ilmastonmuutokseen sopeutumista. Tavoitteisiin tulee lisätä myös luontokatoon sopeutuminen, luonnon monimuotoisuuden edistäminen ja painovoimaisen vedenvirtauksen suosiminen. Tavoitteisiin ehdotetaan lisättävän kohta 5): *“Hulevesisuunnittelun tulisi edistää luonnonvesijärjestelmien ennallistamista”*. Huomioitava, että luonnonsuojelulakia uudistetaan.

122 § Hulevesien hallinta kiinteistöllä

123 § Kiinteistön hulevesien johtaminen

124 § Kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän rajakohta

125 § Kiinteistön hulevesijärjestelmä

- 126 § Kunnan vastuu hulevesien hallinnan järjestämiseksi
- 127 § Hulevesien hallintaa koskevat yleiset kunnalliset määräykset
- 128 § Kunnan hulevesisuunnitelma

129 § Hulevesisuunnitelman laatiminen yhteismenettelyssä

Hulevesisuunnitelma yhteismenettelynä kaavaprosessin yhteydessä on hyvä ehdotus.

- 130 § Kunnan hulevesijärjestelmän toteuttaminen
- 131 § Valvonta
- 132 § Määräys hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi
- 133 § Hulevesien hallinnan vuosimaksun perusteet
- 134 § Hulevesimaksun määrääminen

20. LUKU: KUNNAN MAAPOLITIikka

135 § Kunnan maapolitiikka

On tervetullutta, että kunnan maapolitiikkaa on tarkasteltu laaja-alaisesti ja läpinäkyvyyttä hakien. Perustelutekstistä maapolitiikan tavoitteesta voisi siirtää pykälään 135 § "... hyvää elinympäristöä ja kestävä kehitystä... pitkällä aikavälillä...". Tämä toimisi muistutuksena maapolitiikan laatimisen tavoitteista.

21. LUKU: MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET JA YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSET

139 § Maanomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Ehdotetut säännökset johtavat siihen, että maanomistajien kustannusvastuu kaavan toteuttamisesta ei jakautuisi tasapuolisesti maanomistajien kesken.

- 140 § Maankäyttösopimukset
- 141 § Maankäyttösopimuksista tiedottaminen
- 142 § Maksun määräämisen kynnyksarvo
- 143 § Maksun kustannuksiin sidottu enimmäismäärä ja ositteluperuste
- 144 § Maksun arvonnousuun sidottu enimmäismäärä
- 145 § Arvonnousun määrän laskeminen
- 146 § Kunnan yhdyskuntarakentamisen kustannukset
- 147 § Kustannusten huomioon ottaminen
- 148 § Maksuvelvollinen
- 149 § Päätös maksun määräämisestä
- 150 § Lausunnon pyytäminen ja kiinteistönomistajien kuuleminen
- 151 § Maksulle suoritettava korko
- 152 § Maksuunpano
- 153 § Maksulippu ja maksun suorittaminen
- 154 § Maksun muuttaminen ja oikaiseminen
- 155 § Maksun viivästyskorko, ulosottokelpoisuus ja suoritus muuna kuin rahana
- 156 § Kunnan yhdyskuntarakentamisen toteuttaminen
- 157 Kustannusten tietoaineisto, maksujen luettelo ja rekisterimerkinnot

22. LUKU: RAKENTAMISVELVOITE

158 § Rakentamisvelvoitteen asettaminen

Rakentamisvelvoite on toimiva ja tärkeä työkalu tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta. Jos arvioidaan kaavojen toteuttamista yhdyskuntarakenteen ja -talouden kannalta, myös rakennuspaikkakohtaisen osayleiskaavaan olisi hyvä liittää jonkinlaista velvoitetta rakentamisen toteuttamisesta. Muutoin

kaavoitetut tontit saattavat jäädä rakentamatta, ja paine uusien rakennuspaikkojen osoittamiseksi kasvaa ajan kuluessa uudelleen.

159 § Velvollisuus rakentaa määräajassa

160 § Viranomaisen kiirehtimisvelvollisuus

161 §. Kunnan lunastusoikeus velvoitteen noudattamatta jättämisen vuoksi

162 § Rakentamisvelvoitteiden luettelo ja rekisterimerkinnot

23. LUKU: LUNASTAMINEN

Luku liittyy samanaikaisesti vireillä olevaan lunastuslakiuudistukseen. Jatkovalmistelussa tulisi arvioida, millaisia vaikutuksia lunastusmenettelyyn esitetyillä muutoksilla on kuntien edellytyksiin huolehtia maapolitiikastaan kestävällä tavalla.

163 § Tieluonnon omistusoikeuden siirtyminen kunnalle asemakaava-alueella

164 § Julkisyhteisön oikeus lunastaa asemakaavassa yleisiin tarpeisiin osoitettu alue

165 § Kunnan oikeus lunastaa yleiskaavassa yleisiin tarpeisiin osoitettu alue

166 §. Kunnan oikeus lunastaa alue yhdyskuntakehitystä varten

167 § Oikeus lunastaa toiselle kuuluva rakennus ja lunastamalla lakkauttaa toisen oikeus

168 § Lunastuslain soveltaminen

24. LUKU: HAITANKORVAUKSET

169 § Korvaus maankäytön rajoituksen aiheuttamasta haitasta

170 § Korvaus metsäkäytön rajoituksesta

171 § Omistussuhteiden tai kiinteistöjaotuksen muutosten vaikutus haitan arvioimiseen

172 § Korvaaminen tai alueen lunastaminen haitan korvaamisen tapana

173 § Lunastettava alue

174 § Poikkeamisen hakeminen ennen haitankorvausasian ratkaisemista

175 § Korvausvelvollisuudesta vapautuminen kaavan muuttumisen vuoksi

176 § Korvaus yleisen alueen toteuttamiseen liittyvästä erityisestä haitasta tai vahingosta

177 § Lunastuslain soveltaminen

178 § Suhde muualla tässä laissa säädettyyn haitankorvaukseen

25. LUKU: RAKENTAMINEN

179 § Rakentamisen ohjaus

Pykälässä luetellaan asiat, jotka viranomaisen on otettava huomioon vastuulleen kuuluvissa tehtävissä. Perustelujen mukaan viranomaisen ohjauksella tuettaisiin sitä, että rakennuskohteet suunniteltaisiin ja toteutettaisiin pykälään kirjatulla tavalla.

Vaikka tämän pykälän tarkoituksena on rakennusvalvontaviranomaisen ohjaustoiminnan avulla välittää rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja muille rakentamisen lähtökohdista, pykälä asettaa vaatimuksia vain rakennusvalvontaviranomaiselle. Näin muotoiltu pykälä ei siis aseta velvoitteita muille tahoille.

Rakennushankkeeseen ryhtyvälle, suunnittelijoille ja muille toimijoille asetettavista velvoitteista tulee säätää selkeästi erikseen rakentamiselle asetettavina vaatimuksina.

Pykälän perusteluissa on kuvattu, että pykälän sisältö on yhdistelmä maankäyttö- ja rakennuslain alkuluvun tavoitepykälästä ja rakentamiselle asetettavista vaatimuksista. Pykälän sisällöstä pääosa kuuluu edelleen lain ensimmäisen luvun yleisiin säännöksiin, johon SAFA on lausunnossaan esittänyt myös tavoitteiden täydentämistä.

180 § Rakentaminen puolustustarkoitusta varten

181 § Suomen rakentamismääräyskokoelma

182 § Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestystä voisi hyödyntää nykyistä laajemmin, mutta sillä ei voi missään tapauksessa korvata kaavoitusta. Yleis- ja asemakaava ohittavat aina rakennusjärjestyksen määräykset. Paikallisiin tarpeisiin ja ominaispiirteiden huomioon ottamiseen se on kuitenkin hyvä väline. Esimerkiksi alueelliset poikkeamat, kuten ullakkorakentaminen, voisivat olla asioita, jotka olisivat rakennusjärjestyksessä.

183 § Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta

184 § Rakennusjärjestyksen hyväksyminen ja kuuleminen

Rakennusjärjestyksen hyväksyminen, kuuleminen ja muistutukset tapahtuvat vastaavasti kuin kaavaehdotuksissa, mikä on hyvä asia.

185 § Rakennusoikeus

186 § Kerros

Kerrokseen liittyvissä termeissä on nykykäytännöissä vaihtelevuutta, josta syntyy väärinkäsityksiä. Esimerkiksi paloviranomaisten ”kerros” liittyy rakennuksen sortumisvaaraan ja turvallisuuteen kun taas arkkitehtien näkökulma on kaupunkikuvallinen, jolloin keskeistä on rakennuksen korkeus ja volyymi. TopTen-tulkintakorteissa on nähty tarvetta ottaa käyttöön paloteknisen kerroksen käsite. Tämä on perusteltua, kun koko ajan etsitään muun muassa uusia asumisratkaisuja. Käsitteet pitää pystyä erottamaan toisistaan. Jotta tieto tallentuu oikein rakennetun ympäristön tietojärjestelmään, tieto ja käsitteet tulee yhteensovittaa. Poikkeavat kerroskorkeudet voivat aiheuttaa hämmennystä ja tulkintaongelmia muutenkin. Esimerkkinä 16-kerroksinen opiskelija-asuintalo, johon joka kerrokseen liittyy parvi. Lain tulkinnan mukaan rakennus oli 16-kerroksinen, mutta todellisuudessa rakennuksen korkeus vastasi pitkälti yli 20-kerroksista rakennusta. Ulospäin keskeistä on rakennuksen korkeus ja volyymi.

187 § Kerrosala

Kerrosalan laskeminen liittyy myös tiedon tallentamiseen täsmällisesti rakennetun ympäristön tietojärjestelmään. On keskeistä, että eri lakeihin pohjautuvat erilaiset kerrosalan laskemistavat ja terminologia saadaan selkeytettyä alkaneessa standardoimistyössä. Tämä on otettava konekielisessä tietojen virtaamisessa huomioon.

Rakennuksen korkeus tulee määritellä edelleen räystäyskorkeutena eikä harjakorkeutena, koska räystääs määrittää katutilassa enemmän sitä, kuinka korkeana rakennus koetaan ja kuinka se istuu viereisiin rakennuksiin.

Kolmiulotteinen rakennusoikeuden määrittely voi johtaa niin teknisten tilojen kuin kerroskorkeuksien minimointiin. Rakennuksen pääkäyttötarkoituksen lisäksi myös välipohjiin sijoitettavat tekniset järjestelmät tarvitsevat tilansa. Zoning-periaate mahdollistaa kuutiomaisen rakennuksen laajuuden, mutta kaavassa täytyy päättää määritelläänkö rakennusoikeus kaksi- vai kolmiulotteisesti.

Miten käyttötarkoitukset määritellään, jos rakennusoikeus on esitetty 3-ulotteisena? Kerrosalojen määrittelyllä ohjataan käytännössä monien laatutavoitteiden toteutumista. Rakentamiseen ryhtyvä voi saada jonkun laatulementin lisäämisestä lisää toteutettavaa kerrosalaa, jota ei lasketa rakennusoikeuteen. Esimerkiksi erkkerit saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Tällaisten mahdollisuuksien antaminen on tärkeä osa rakentamisen kannustusjärjestelmää tai taloudellisten edellytysten tarjoamista joillekin kustannuksiltaan kalliimmille ratkaisuille. Esimerkiksi Helsinki on käyttänyt kaavoissaan paljon tällaisia keinoja ympäristön laadun varmistamiseen. Nämä tulee säilyttää kaavoitukselle mahdollisina keinoina.

Myös kaksivaiheinen lupakäsittely aiheuttaa ongelmia rakennusoikeuksista vähennettävälle aloille ja niiden mahdollistamiselle. Tämä johtanee siihen, ettei ensivaiheessa lupaa voida laskea täsmälleen oikein. Jos naapurien kuulemiset tehdään sijoittamislupavaiheessa ja tarkka rakennusalaan laskettava kerrosala selviää vasta myöhemmin, toteuttamislupavaiheessa, joudutaan naapureita kuulemaan automaattisesti uudestaan.

ks. Kommentit 209 § Rakentamislupaan kuuluva sijoittamislupa ja toteuttamislupa

Korjausrakentamisessa on esimerkkejä, kuinka rakennusoikeus muuttuu, vaikka seinät pysyvät paikallaan. Auttaako tähän 3-ulotteinen rakennusala?

Myös väestönsuojan rakentamisvelvoitetta koskevat tulkinnat on syytä yhdistää. Eri kunnissa tulkitaan väestönsuojan rakentamisvelvoite laskettavaksi kaikesta käytetystä kerrosalasta, joissain vain pääkäyttötarkoituksenmukaisesta tai kaavakarttaan merkitystä rakennusoikeudesta.

188 § Väliaikainen rakennus

Väliaikaista rakennusta tulee koskea yleisesti rakentamiselle asetetut vaatimukset, koskien myös ympäristöä ja maisemaan soveltuvuutta, kauneutta, hyvää arkkitehtuuria ja sopusuhtaisuutta. Muun muassa kuntien paviljonkikoulut ovat usein paikallaan väliaikaisesti, mutta vuosia. Niitä on toteutettu aiemmin pysyvän rakennuksen luvilla. Huomioiden väliaikaisen rakennuksen luvan keston (10 vuotta) ja lupien mahdollisen ketjuttamisen, tulisi edellä mainittujen vaatimusten koskea myös väliaikaista rakentamista. Väliaikaisten käyttötarkoitusten hyväksyminen helpottuu muuten liiaksi. Erityisesti kaupunkikeskustoissa jo 10 vuotta on pitkä aika ja tämän ehdotuksen mukaan aikaa voisi vielä pidentää. Ehdottomasti tulee vaatia ympäristöön sopivuutta sekä rakennukselta että rakennuskohteelta. Hyvä, että otetaan myös kierrätettävyys huomioon. Ilmastotavoitteiden kannalta on kuitenkin ristiriitaista sallia väliaikaisen, jopa yli 10 vuotta käytössä olevan rakennuksen toteuttaminen niin, että poiketaan perusvaatimuksista: energiatehokkuudesta, terveellisyydestä ja ympäristöön sopivuudesta. Esitetyt poikkeamismahdollisuudet muodostavat kummallisen kokonaisuuden: terveellisyydestä voidaan antaa poikkeaminen ja kuitenkin kolmas osapuoli voisi tehdä ulkopuolisen tarkastuksen terveellisyydestä. Perustelutekstissä käytetään sanaa *”sopeuttaa ympäristöön”*. Se tulee muuttaa muotoon *”soveltuu ympäristöön”* tai *”sopii ympäristöön”*.

189 § Lähes nollaenergiarakentaminen

Pykälien 189 ja 190 tulee vaihtaa paikkaa, jotta energiaa ja lämmitysratkaisuja koskevat pykälät olisivat peräkkäin.

Lähes nollaenergiarakentamista erityisesti korjaus- ja lisärakentamiskohteissa tulkitaan hyvin eri tavoin kunnissa. Perustelutekstissä todetaan, ettei ullakon rakentaminen esimerkiksi asuinkäyttöön ole uuden rakennuksen rakentamista, joten rakennuksen osana sitä ei tarvitse rakentaa lähes nollaenergiarakennukseksi. Perustelutekstiin nojautuen ullakolle tehtävän kerroksen voisi siis toteuttaa vaikka painovoimaisella ilmanvaihdolla olemassa oleviin järjestelmiin tukeutuen. Kuitenkin esimerkiksi Helsingin rakennusvalvonnan kanta on ollut päinvastainen. Toivottavasti perusteluteksti yhtenäistää tulkintoja.

190 § Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen

MRL:ssa turmelemiskielto tarkoittaa rakentamisen ajallisen kerrostuneisuuden kunnioittamista yhtä hyvin rakentamisen arvokkaiden yksityiskohtien kuin rakennetun ympäristön kokonaiskuvan vaalimisen kannalta. Uudessa lakiluonnoksessa turmelemiskieltoa kutsutaankin hienovaraisen korjaamisen periaatteeksi! Tämän täytyy olla lapsus. Hienovarainen korjaaminen ja turmelemisen uhka ovat kovin kaukana toisistaan.

Pykälä on ennallaan, mutta ongelmana on se, että perustelutekstillä on muutettu sen tulkintaa. Tämä ei ole hyvää lainsäädäntöä. Perustelujen mukaan lakiluonnoksen pykälä ei ohittaisi olennaisia teknisiä vaatimuksia, kuten esteettömyyttä ja energiatehokkuuden parantamisen vaatimuksia. Perustelu jättää paljon tulkinnan varaa, koska se voidaan lukea myös niin, ettei vaatimus ohita mitään olennaisiksi teknisiksi vaatimuksiksi listattuja asioita. Olennaiset tekniset vaatimukset nostetaan hienovaraisen korjaamisen periaatteen yläpuolelle, mikä on ristiriidassa olemassa olevaa rakentamista säilyttävän tavoitteen kanssa ja johtaa siihen, että esteettömyyden ja energiatehokkuuden parantamisen nimissä voidaan aina turmella historiallisia ja rakennustaiteellisia arvoja omaavia rakennuksia.

Muutosehdotus: Luvun 26. *”Olennaiset tekniset vaatimukset”* nimeksi muutetaan *”Rakentamisen laadulliset vaatimukset”*, ja tämä pykälä sisällytetään siihen. Nämä ovat rakentamislupaan kuuluvia vaatimuksia, jotka muodostavat kokonaisuuden.

Uudistuvan lain tulee jatkossakin tukea kestäväää suunnittelua, alueidenkäyttöä ja rakentamista. Sen tulee mahdollistaa miellyttävien ja historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten, lähiympäristön, miljööön ja kaupunkikuvan säilyminen mutta myös rakennetun ympäristön kehittyminen ja tasapainoinen, kestävä kasvu.

191 § Lämmitysjärjestelmän arviointi

Lämmitysjärjestelmän arviointi on nyt MRL:ssä osa olennaisia teknisiä vaatimuksia. Pykälään tulee lisätä vastaavasti kuten MRL:ssä maininta, että *”Arviointi on liitettävä rakennusta koskeviin suunnitelmiin.”*

192 § Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus

Laajamittaisen korjauksen määrittelyssä käytetään samaa määrittelyä kuin rakennuksen energiatehokkuuden parantamisessa: kokonaiskustannukset ovat yli 25% rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien. Arvo perustuu tällöin jälleenrakentamiskustannuksiin, eikä markkina-arvoon. Silti 25 % on aika vähän ja laajamittaisen korjauksen raja tulee korjaus- ja muutostöissä äkkiä vastaan. Oleellista on myös, miten ja kuka määrittää tämän arvon ja kuinka laskennan oikeudenmukaisuus voidaan taata esimerkiksi peräkkäisinä vuosina valmistuville rakennuksille ja niiden uusiutuvan energian tarpeen määrittelylle. Myöhemmin laadittavissa asetuksissa on määriteltävä nämä ja se, kuinka laskennassa otetaan huomioon alueelliset energiaratkaisut ja energian kierrättäminen, kuten tekojääradan jäähdytyksen tuottaman lämmön hyödyntäminen viereisen uimahallin lämmityksessä. Laajamittaisen korjauksen määrittely tulee EU:n energiatehokkuusdirektiivistä, jota tulee noudattaa myös Suomen lainsäädännössä energiatehokkuutta koskeissa asioissa. Mutta vastaavaa määrittelyä ei ole syytä laajentaa käytettäväksi kaikessa rakentamisen lainsäädännössä, jossa vedetään rajaa korjaamiseen sovellettaviin määräyksiin. On syytä käyttää ”laajamittaisesta korjaamisesta” eri termiä silloin, kun ei viitata energiatehokkuusdirektiiviin, ja määritellä se toisin tavoin. Nyt laajamittaista korjausta on jokainen linjasaneeraus asuinkerrostalossa.

193 § Kansallinen päästötietokanta

Hyvä, että tulossa on yksi kansallinen tietokanta, jota Suomen ympäristökeskus ylläpitää. Käytettävyyden kannalta tärkeää on tiedon harmonisointi ja avoin rajapinta.

194 § Rakennus- ja purkumateriaaliselvitys

Selvitys on erittäin tarpeellinen kierrätyksen kannalta, koska se antaa tietoa siitä, kuinka paljon rakennushankkeessa vapautuu uudelleen käytettävää materiaalia kiertoon. On ilahduttavaa, että jätteestä on tullut materiaalia. Vaatimus selvityksen laatimisesta koskee kaikkea luvanvaraista rakentamista. Uudisrakentamisessa on lupavaiheessa ilmoitettava rakennuspaikalta pois kuljetettavien maa- ja kiviaineksien arvioidut määrät ja rakennuskohteen valmistuttua päivitettävä toteutuneet määrät sekä toteutunut rakennusjätteen määrä. Selvityksen laatiminen edellyttää rakentamislupavaiheessa varsin tarkkoja materiaalitietoja ja tulee lisäämään suunnittelijoiden työtä ja tietomalliosaamisen vaatimuksia. Tiedot tulee saada siirrettyä tietomalleista suoraan konekielisessä muodossa rakennusvalvonnan järjestelmään.

26. LUKU: OLENNAISET TEKNISET VAATIMUKSET

Perustelutekstissä kerrotaan, että aiemmin rakennuslupatarkasteluun kuuluneet rakennuksen soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimusten täyttäminen, on siirretty aiempaan lukuun. Tämä siksi, että rakentamislupa jaetaan kahtia, sijoittamis- ja toteuttamislupa. Jakamalla rakentamislupan vaatimukset kahteen eri lukuun, ei edistetä kokonaisuuden hallintaa ja ymmärtämistä. ks. Kommentit 209 § *Rakentamislupa* ja *sijoittamislupa* ja *toteuttamislupa*

Kaikkien rakentamiselle asetettujen vaatimusten täytyy ehdottomasti löytyä samasta pykälästä. Muuten kokonaisuus hajoaa ja on vaikeasti ymmärrettävissä. Luvun 26. nimi on muutettava *”Olennaisiksi laadullisiksi vaatimuksiksi”*. Pykälän 190 § *Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen* tulee olla tämän luvun alussa.

Muissa Pohjoismaissa säädöksissä puhutaan hyvästä arkkitehtuurista ja hyvistä visuaalisista laatuvaatimuksista. Nämä antavat hyvät lähtökohdat hyvän arkkitehtuurin suunnittelulle. Vastaavasti kuin muissa Pohjoismaissa tässä pykälässä tulee säätää rakennusten tilojen soveltumisesta käyttötarkoitukseensa, mutta myös tilojen visuaalisesta laadusta ja toiminnallisuudesta. Hyviä ilmaisuja ovat muun muassa sopiva tarkoitukseensa, toiminnallisuus, tilojen joustavuus, monimuotoisuus, viihtyisyys sekä hyvä tuntuma muodon, värin ja materiaalinkäytön osalta.

195 § Rakentamiselle asetettavat vaatimukset

Tämä on tärkeä pykälä. Nykyisessä laissa vaatimukset koskevat kaikkea rakentamista, myös niitä, joiden rakentamiseen ei lupaa tarvita. Uudessa lakiehdotuksessa vaatimukset ovat muuttuneet lupakohtaisiksi. Kaikelle rakentamiselle tulee edelleenkin asettaa perusvaatimukset. Kaupunkikuvan ohella pykälässä tulee mainita myös maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö. Rakennuksen sijaan on käytettävä termiä rakennuskohde, joka käsittää myös rakennelmat. MRL:ssä vaatimuksissa ovat myös kauneus ja sopusuhtaisuus, mutta nyt ne on jätetty pois, eikä suunnittelun laatua ole mainittu missään. Hyvän rakennustavan -käsite tulee määritellä nykyisen MRL:n mukaisesti. Hyvä rakennustapa -säännöksellä viitataan sitovan norminannon ulkopuoliseen, hyvää rakentamista täsmentävään tietopohjaan ja käytäntöön. Se on alan itsensä määrittelemä ja perustuu kunkin ajankohdan ammatilliseen tietopohjaan ja osaamiseen. Siihen ei tule sotkea normeja.

196 § Rakennuksen korjaaminen

Rakentamista koskevassa lainsäädännössä on vuosikymmenien ajan periaatteena ollut, että uudisrakentamisen määräykset eivät koske korjausrakentamista sellaisenaan vaan niitä on sovellettu joustavasti. Mikäli tästä periaatteesta luovutaan, pitää perusteluissa selittää, miksi muutos on katsottu tarpeelliseksi.

Perustelujen mukaan tässä lakipykälässä annetaan oikeusohje, tuleeko rakennusta korjattaessa ja missä laajuudessa noudattaa uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia. Oikeusohje-ehdotus kaventaa merkittävästi joustavan soveltamisen perinnettä, kun lakipykälän toisessa momentissa joustava soveltaminen rajataan koskemaan vain rakennusaikaisten uudisrakentamista koskevien säännösten mukaista rakentamistapaa. Lisäksi perustelujen viittaus 190 §:ään niin sanotun hienovaraisen korjaamisen periaatteena on virheellinen.

Nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain kulttuuriympäristön säilymistä (118 §) sekä rakennuskannan hienovaraista korjaamista (117.4 §) koskevat lainkohdat sekä varhaisempi MRL 13 §:n sallima jousto ovat jatkumoa jo rakennuslain ja sen muutosten vakiinnuttamalle hienovaraisen korjaamisen mahdollistavalle käytännölle.

On hyvä, että korjaamisella on oma pykälä, mutta valitettavasti se ei ole korjaamiseen kannustava ja sen arvoa ymmärtävä. Perusteluihin tulee lisätä jotain korjaamiseen kannustavaa, kuten sen merkitys rakennusperinnön ja kaupunkikuvan säilyttäjänä. Laki- ja perustelutekstin tulee olla sävyiltään korjaamiseen positiivisesti suhtautuvaa ja siihen kannustavaa. Korjaaminen säästää resursseja ja sillä on suuri merkitys elinympäristön kulttuuriarvojen ja kaupunkikuvan säilyttäjänä. Korjausrakentamisessa tulee noudattaa myös rakennettuun ympäristöön ja maisemaan soveltuvuutta sekä hyvän arkkitehtuurin, kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimuksia.

Hienovaraisen korjaamisen periaate tarkoittaa sitä, että korjataan rakennuksen ehdoilla lähtökohtana sen ominaisuudet. Kyse on siitä, kuinka uudisrakentamisen teknisiä vaatimuksia sovelletaan korjaamiseen ja kannustetaanko lupaviranomaisia joustamaan ja käyttämään tapauskohtaista harkintaa.

Korjausrakentamisen suunnittelussa tarvitaan osaamista, koska suunnittelijat vastaavat olennaisten teknisten ja laatuvaatimusten täyttymisestä. Rakennusvalvonta ei enää vastaa siitä. Lukuun pitäisi kirjoittaa selkeämmin jousto ja soveltaminen.

Olemassa olevaa rakennuskantaa tulee kunnioittaa ja rakennuksen ehdoilla tehtävän korjauksen näkökulmaa tulee korostaa.

Perusteluissa on selvennettävä, mitä tarkoitetaan ”muutoksella”. Tulkinnanvaraisuus ei useinkaan tue säilyttämistä, kun rakennusvalvonnat pyrkivät tulkitsemaan kaikki muutos- ja lisärakentamiskohteet uudisrakentamiseksi.

Muutosehdotus:

”Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön.

Korjausrakentamisessa tulee noudattaa hienovaraisen korjaamisen periaatteita rakennusaikaista rakentamistapaa noudattaen tai olennaisia teknisiä vaatimuksia joustavasti soveltaen rakennuksen korjaustarpeen ja käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla. Rakennuksen ominaisuudet eivät saa heikentyä korjaus- ja muutostyössä.

Myös korjaus- ja muutostyössä rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää hyvän arkkitehtuurin, kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.”

Tässä esittämässämme muutosehdotuksessa säilyy nykyinen käytäntö, jonka mukaan korjaus- ja muutostyö suunnitellaan ja toteutetaan rakennuksen ja sen ominaispiirteiden ehdoilla. Lisäksi käyttötarkoitus valitaan sen mukaan, mihin rakennus soveltuu kunnan maankäyttötavoitteiden ehdoilla. Kun rakennuksen teknisiä ja muita ominaisuuksia (lämmöneristävyyttä, akustiikkaa, energiatehokkuutta, kantavuutta, huonekorkeutta tms) korjataan tai muutetaan, uudisrakentamista koskevia säännöksiä sovelletaan joustavasti sekä suunnittelussa, toteutuksessa että lupamenettelyssä. Ja kaikessa noudatetaan hyvää rakennus- ja korjaustapaa.

197 § Rakenteiden lujuus ja vakaus**198 § Paloturvallisuus****199 § Terveellisyys**

Hyvä maininta perustelutekstissä normaalista sisä- ja ulkoilman vaihtumisesta johtuvista hiukkasista ja mikrobeista sekä erityisen herkistyneistä henkilöistä. Osa ongelmista johtuu puutteellisesta tai virheellisestä kiinteistön huollosta ja käytöstä. Samoin perustelutekstissä on hyvä maininta alkuperäisen rakennustavan ensisijaisuudesta korjauksissa, joissa rakenteessa ei ole kosteusteknisiä ongelmia. Näin ehkäistään epäyhteensopivia kokonaisuuksia, jotka helposti synnyttävät mm. sisäilma- tai kosteusteknisiä ongelmia.

200 § Käyttöturvallisuus**201 § Esteettömyys****202 § Meluntorjunta ja ääniolosuhteet****203 § Energiatehokkuus**

Pykälässä viitataan toimenpidelupaan, joka on lakiluonnoksen mukaan poistumassa kokonaan lupavalikoimasta.

Energiatehokkuutta ja 0-energiarakentamista käsittelevät pykälät ovat lakiluonnoksessa erillään toisistaan. Koska pykälät asiasisältöisesti käsittelevät samaa asiaa, tulee niiden käsittelemän sääntelyn yhteys näkyä myös pykälien sijoittelussa.

ks. Kommentit 189 § *Lähes nollaenergiarakennus*

204 § Asuin-, majoitus- ja työtilat

Lausuntoaikana valmistellun rinnakkaisen lakimuutoksen myötä asuin-, majoitus- ja työtiloja koskevat pykälät on uusiutuvaa energiaa koskevan lakimuutoksen yhteydessä liitetty osaksi olennaisten teknisten vaatimusten määritelmää täysin ilman MRL:n pykälää 117 i-l § koskevia perusteluja. Joulukuun alusta lähtien jatkossa muun muassa 117 j §:n asuin-, majoitus ja työtilojen viihtyisyys onkin tekninen ominaisuus, mikä voi pitää vähintäänkin kummallisena.

Hyvä että laki säätää, että asuinhuoneessa pitää olla ikkuna. Sen lisäksi tulee säätää, että asunnosta on aina oltava näkymä ja sen on oltava kalustettavissa useammalla kuin yhdellä tavalla. Nämä ovat asuntosuunnittelun perusperiaatteita, jotka tulee näkyä laissa.

Asuin-, majoitus- ja työtilojen toiminnallisia vaatimuksia koskevat säädökset tulee sijoittaa osaksi rakentamiselle asetettavia vaatimuksia eikä osaksi olennaisia teknisiä vaatimuksia.

205 § Kokoontumistilat

206 § Rakennuksen vähähiilisyys

Perustelutekstissä oleva maininta kansallisesta päästötietokannasta ympäristöselosteiden julkaisukanavana tulee siirtää perusteluissa kohtaan *193 § Päästötietokanta*.

207 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet

27. LUKU: RAKENTAMISEN LUVANVARAISUUS

208 § Rakentamislupa

Lakiin tulee säätää ilmoitusvelvollisuus, joka koskee pykälässä lueteltuja rakennuskohteita, joilta ei vaadita lupaa. Tämä on välttämätöntä mm. rakennetun ympäristön turvallisuuden ja rakentamisen luotettavan tilastoinnin näkökulmista (mm. käytetty rakennusoikeus). Ilman lupaa rakennettavan piharakennuksen tai -rakennelman koko pitää rajata pienemmäksi. Perusteluissa tulee korostaa, että esimerkiksi 30 m² rakennuksen rakentaminen suojelualueella, vaikeaan maastoon tai tiivistyville pientaloalueilla 600-700 m² tonteilla voi johtaa huonoon ympäristöön.

Pykälässä todetaan myöhemmin, että kunta voi edellyttää joissakin tapauksissa näiltäkin lupaa. Kunnan pitää pystyä rajaamaan ei lupaa vaativan rakennuksen kokoa rakennusjärjestyksellä pienemmäksi. Perustelutekstissä pitää ehdottomasti korostaa, että rakennuksen tai rakennelman saa rakentaa vain rakennuspaikan rakennusoikeuden puitteissa, käytännössä vain kerran eikä joka vuosi uutta. Koska asuinrakennuksen rakentaminen vaatii aina luvan, tulee tulisijallisilta rakennuskohteilta edellyttää rakennuslupaa.

Pykälän neljännessä momentissa on kuvattava ensin ne kolme tilannetta, joissa korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa ja sen jälkeen vasta poikkeukset.

Pitääkö uudisrakentamiseen verrattavissa olevan laajamittaisen korjaushankkeen yhteydessä tonttia koskevien määräysten (hulevesi-, jätehuolto, yhteistilat, polkupyörät, autopaikat) toteutua?

Rakennushankkeenhan on oltava voimassa olevan asemakaavan mukainen. Tulkinnasta pitää olla täsmennystä ainakin lain perusteluissa. Tämä on hyvän toimivan ympäristön toteutumisen kannalta tärkeää.

209 § Rakentamislupaan kuuluva sijoittamislupa ja toteuttamislupa

Rakentamislupa on kokonaisuus, jota ei ole perusteltua jakaa kahteen osaan, koska nykyinenkin laki antaa mahdollisuuden vastaavaan menettelyyn ilman kaksivaiheista lupajärjestelmää.

Kahden erillisen luvan järjestelmä monimutkaistaa ja raskauttaa prosessia, vaikka lupa useimmissa kohteissa hoidettaisiin yhtenä päätöksenä. Perustelutekstissä todetaan erillisiä lupia olevan odotettavissa erittäin vähän ja suurin osa rakennusluvan hakijoista päättäneen ottaa päätökset yhdessä. Nykyinen lupajärjestelmä mahdollistaa jo nyt kaksivaiheisen luvan. Se on osoittautunut joustavaksi tavaksi saada tarvittavat varmistukset hankkeen etenemiselle. Luvan jakaminen kahteen vaiheeseen aiheuttaa lain rakenteeseen epäjatkuvuuksia ja tuottaa vaikeasti hahmotettavan lupakokonaisuuden. Sijoittamislupaa ja toteuttamislupaa koskeva sääntely on siroteltu moneen paikkaan laissa, mikä osaltaan vaikeuttaa kokonaisuuden hahmottamista.

Sijoittamislupa on nähtävä lakiehdotuksessa ja perustelutekstissä esitettyä painavampana osiona, johon liittyy perusteellinen tarkastelu. Maisemalliset kysymykset ja rakennuksen ulkonäkö tulisi arvioida jo sijoittamisluvassa, joten suunnitelmien on oltava hyvinkin pitkällä siinä vaiheessa. Muuten voidaan päätyä tilanteeseen, jossa toteutussuunnitelmat voivat hyvinkin olla sijoittamisluvan luonnosmaisten hahmotelmien mukaiset, mutta kelvottomat kaupunkikuvallisilta yksityiskohdiltaan yleisen edun kannalta arvioituna.

Luvan varaisessa rakentamisessa arviointi jää puutteelliseksi, jos rakentamisluvan yhteydessä ei enää tarkastella arkkitehtuuria, ympäristöön ja maisemaan soveltuvuutta, kauneutta ja esteettisyyttä.

Rakentamiselle asetettaviin vaatimuksiin tulee kuulua muun muassa TopTen-ohjeissa

kaupunkikuvaneuvottelukunnan ennakkomenettelyn mukaiset tarkastelut. Siellä vaaditaan muun muassa julkisivu-otteet.

Naapurien kuuleminen tapahtuu sijoittamisluvan yhteydessä ja toteuttamisluvassa kuuleminen järjestetään uudestaan vain silloin, jos suunnitelmissa on tapahtunut oleellisia muutoksia ja edellytykset ovat muuttuneet. Naapurien kuulemista kahteen kertaan pyritään luonnollisesti välttämään, mutta esitetyssä muodossa se valitettavasti tulee olemaan yleistä.

Perustelutekstin mukaan toteuttamislupavaiheessa voidaan jatkossa tarkistaa konekielisesti, ovatko tekniset vaatimukset täyttyneet. Kaikista lakiluonnoksessa esitetyistä oleellisilta teknisistä vaatimuksista tämä tuskin kovin helpolla ja nopeasti tulisi onnistumaan.

210 § Sijoittamisluvan edellytykset asemakaava-alueella

Muutosehdotus: 1. momentin kohta: 4) *vedensaanti, hulevedet ja jätevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;*

Muutosehdotus: *”...täyttää kauneuden, hyvän arkkitehtuurin ja sopusuhtaisuuden vaatimukset”*

Sijoittamisluvan eriyttäminen toteuttamiskuvasta sujuvoitaisi perustelutekstin mukaan lupakäsittelyä, koska myös kaavapuoli voisi olla käsittelyssä mukana. Muutos vaatisi kuitenkin etenkin isoissa kaupungeissa organisaation muuttamista, mikä voi olla vaikeaa.

211 § Sijoittamisluvan edellytykset alueella, jolla ei ole asemakaavaa

Muutosehdotus: *”...täyttää kauneuden, hyvän arkkitehtuurin ja sopusuhtaisuuden vaatimukset* 1000 m² rakennuspaikka on asemakaava-alueen ulkopuolella liian pieni. Perusteluissa (s. 418) tätä perustellaan *”...kylämaisellä asutuksella...”*. Tällaista aluetta ei saa syntyä ilman, että alue asemakaavoitetaan tai että se on erityisharkinta-alue. Tämä on ollut hallitsemattoman yhdyskuntarakenteen ohjauksen on tavoite jo vuosikymmeniä. Oikeustapausten selostus ei kuulu perustelutekstiin.

212 § Sijoittamisluvan edellytykset erityisharkinta-alueella

Sijoittamisluvan erityisiin edellytyksiin erityisharkinta-alueilla sisällytettäisiin lähtökohtaisesti samanlaiset asiat kuin mitä on säädetty rakennusluvan edellytyksistä suunnittelutarvealueilla. Poikkeuksena tästä olisi nykyisessä säännöksessä oleva edellytys *”on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistys tarpeiden turvaamista”*. Tämä ehdotetaan siirrettäväksi koskemaan sijoittamisluvan edellytyksiä erityisharkinta-alueiden lisäksi kaikilla asemakaavan ulkopuolisilla alueilla. Muutos on hyvä.

213 § Alueellinen päätös rakentamisluvan erityisistä edellytyksistä erityisharkinta-alueella

214 § Toteuttamisluvan edellytykset

Muutosehdotus: *”Toteuttamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, että rakennuskohde täyttää 195–207 §:ssä säädettyt ja niiden nojalla asetetut olennaiset tekniset vaatimukset ottaen huomioon kohteen suunnittelu- ja työnjohtotehtävien sekä rakennuskohteen toteutuksen vaativuus.”*

Rakennushankkeessa toimitaan lakien ja määräysten mukaan. Lakiluonnoksen mukaan vastuu siirtyy niille, jotka tilaavat, suunnittelevat ja tekevät. Suunnittelija keskittyy omaan työhönsä ja vastaa suunnitelmistaan. Siksi osaamiselle on asetettu kovat vaatimukset, joiden täyttymistä rakennustarkastus valvoo rakentamislupaprosessissa. Tämä pitäisi tehdä jo/ myös sijoittamislupavaiheessa eikä vasta toteuttamisluvassa.

Kun kunta ei ole vahingonkorvausvastuussa hankkeeseen ryhtyvään nähden, eikä ota vastuuta suunnitelmien eikä toteutuksen oikeellisuudesta, rakennusvalvonnan tuottama lisäarvo on neuvonta ja ohjaus, kuten perustelutekstissä sanotaan. Rakennusvalvonnan neuvonnan ja ohjauksen merkitystä tulee korostaa laissa.

Perustelutekstiä on pykälää koskien niin paljon, että olennaisin asia hukkuu perustelutekstin syövereihin. Tekstiä on selkeytettävä ja keskityttävä olennaiseen.

215 § Maisematyöluupa

216 § Maisematyöluuvan edellytykset

217 § Rakennuksen purkamislupa

Esitys purkamisluvan perusteista on selvä uhka rakennusperinnölle. Purkamisluvan edellytysten arvioinnista puuttuu maininta rakennuksen kulttuurihistoriallisesta tai maisemallisesta tärkeydestä. Pykälän ensimmäisen momentin toinen kohta viittaa rakennetun ympäristön suojelemista koskeviin tavoitteisiin yleisesti. Säädöksestä voi johtaa viranomaisia koskevan vaatimuksen arvioida aina suojelemattoman rakennuksen purkukarjainnassa asemakaavan ajanmukaisuus ennen purkuluvan myöntämistä (47 § Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi, kolmas momentti). **Tämä on hyvä, sillä tältä osin lakiluonnoksen säädös lisää rakennusten suojeluharkintaa.**

Vaarana sen sijaan on, että pykälään liitetty toinen momentti tarjoaa käytännössä lähes rajattomat oikeudet purkaa rakennus väittämällä, ettei sille löydy soveliaista käyttötarkoitusta ja ettei kunnostaminen ole kustannustehokasta. Vallitseva markkinatilanne tai rakennuksen sijainti eivät voi olla purkamisen perusteena.

Tämä säädös tarvitsee tarkkarajaiset ohjeistukset siitä, milloin ja miten säädöskohtaa voidaan soveltaa.

218 § Purkamisluvan edellytykset

Purkamisen salliminen esitetyillä perusteilla on uhka rakennusperinnön säilymiselle. Purkamisluvan edellytyksistä puuttuu kokonaan vaatimus, ettei purkaminen merkitse ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen katoamista (vrt. MRL 139 §). Nämä eivät automaattisesti sisälly rakennetun ympäristön suojelemista koskeviin tavoitteisiin.

Purkamisluvan toisena edellytyksenä mainitaan ensimmäisessä momentissa, ettei purkaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Toisessa momentissa annetaan kuitenkin mahdollisuus poiketa tästä, *”jos purkaminen tarjoaa mahdollisuuden rakennustuotteiden uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen silloin, kun rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta ja rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot taikka rakennus sijaitsee alueella, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan”*. Poikkeamisen edellytykset ovat kuin avoin valtakirja, jonka perusteella kaikkialla Suomessa kaikki rakennukset, joille ei löydy käyttötarkoitusta tai joiden korjausmahdollisuudet esitetään huonoina, voidaan purkaa. Pykälän muotoilu on huono ja suorastaan vaarallinen terveen ja monikerroksisen kaupunkirakenteen kehittymiselle. Purkamisen perustelut tulee aina peilata kaupunkirakenteen kokonaisuuteen sekä rakennustaiteelliseen ja kulttuurihistorialliseen arvoon.

Ehdotuksessa kierrättäminen on nostettu suojelun ”vaihtoehdoksi” helpottamaan purkamista. Vallitseva markkinatilanne myöskään ei voi olla purkamisen perusteena. Ratkaisut on aina tehtävä kaikki kestävän kehityksen kriteerit (ekologiset, taloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset) huomioiden ja kaupunkirakennetta kehittäen. Purkamisella on merkittävät vaikutukset hiilipäästöihin, kaupunkirakenteeseen ja kulttuuriperinnön säilyttämiseen. Ilmastomuutoksen torjumisen näkökulmasta nopeimmat vaikutukset syntyvät purkamisen välttämisestä. Jos korjaamisen sijaan päädytään uudisrakentamiseen, energiansäästöistä aiheutuvat hyödyt tulevat näkymään vasta vuosikymmenien päästä, koska uudisrakentamisen hiilipiikki on aina valtava. Tästä huolimatta lakiluonnoksessa ei ole oikeusohjetta, jolla vanhan rakennuskannan kunnostamiseen kannustettaisiin ilmastomuutoksen näkökulmasta säilyttämällä olemassa oleva rakenne. Jos mahdollisuus poikkeamiseen on tarkoitettu kohdistumaan taantuvilla alueilla oleviin rakennuksiin, tulee viimeinen tai-sana korvata ja-sanalla.

Lakiehdotuksessa esitetty ajattelutapa tulee kääntää toisinpäin. Sen sijaan, että käyttötarkoituksen puuttuessa voidaan purkaa, pitäisi miettiä, että uudisrakennusta ei saisi rakentaa, mikäli vanha rakennus on otettavissa käyttöön. Ja samoin ”käytön on sovelluttava rakennukseen” eikä toisin päin. Käyttötavat joustavat, eivät rakennukset.

219 § Poikkeamislupa

Poikkeamiseen tulee jatkossakin olla erityinen syy. Hyvä että kirjattu auki, etteivät kelpoisuusvaatimukset kuulu poikkeamisen piiriin.

Poikkeamiset tulee kirjata kaavan digitaliseen tietojärjestelmään. Tästä esimerkkinä vanha kerrostalokohde, jossa päädyttiin asemakaavamuutoksen sijaan poikkeamiseen, kun maanpäällinen kellarikerros otettiin käyttöön ja kerrosala 'lisääntyi' poikkeamisella, vaikka itse rakennus ei kasvanut. Kun poikkeaminen oli myönnetty, oikea kerrosaluku perusteluineen kirjattiin aineistoon.

Onko 'poikkeamislupa' terminä tullut käyttöön, jotta siitä voidaan periä lupamaksu? Kunta ei voi periä maankäyttömaksua poikkeamisesta, mutta asemakaavan muutoksesta voi. Molemmat teettävät kuitenkin työtä.

Nykyisen MRL:n mukainen poikkeamispäätös on voimassa maksimissaan kaksi vuotta ja alueellinen poikkeaminen maksimissaan viisi vuotta. Erityisesti omistusasuntotuotannon isoissa perustajaurakointihankkeissa poikkeamispäätösten voimassaoloaika (2 vuotta) on toisinaan tarpeettomankin lyhyt aika. Nyt esitetty erityinen säädös *219 § Poikkeamislupa* tai *220 § Alueellinen poikkeaminen* eivät enää sisällä määritelmää luvan tai alueellisen poikkeamisen voimassaoloajasta. Koska säädökseen 219 § sisältyy valtioneuvostolle asetuksenantovaltuutus, voimassaoloajasta voidaan säätää siellä. **Olisi hyvä, jos asetuksessa poikkeamisluvan voimassaoloaikaa voitaisiin pidentää esimerkiksi kolmeen vuoteen.**

220 § Alueellinen poikkeaminen

Tämä on tärkeä joustavuutta edistävä toimenpide, kuten seuraavan pykälän *221 § Vähäinen poikkeaminen rakentamisluvan yhteydessä*. Pykälään tulee kuitenkin lisätä poikkeamisen ehdoksi 'erityinen syy' nykyisen lain tapaan. Alueellisen poikkeamisen edellytyksenä voisi olla esimerkiksi kestävän kehityksen kriteerien toteutuminen. Sen pitää myös toteuttaa kunnan maankäyttötavoitteita. Markkinatilanteen aiheuttamia ongelmia esimerkiksi käyttötarkoituksen suhteen ei pidä hoitaa kulloisenkin markkinatilanteen pohjalta.

Sujuvoittamisen kannalta olisi hyvä mahdollisuus tehdä alueellisia poikkeamisia maankäyttösopimuksilla. Mutta tämä asia vaatisi ison työryhmän keskustelua.

Lakiluonnoksessa mahdollisuus laatia asemakaava vaiheittain (35 §) ja alueellinen poikkeaminen (220 §) säilyisivät nykyisellään. Niiden tavoitteena on ollut tuoda joustavuutta kaavoituksen ja lupaharkinnan rajapintaan. Kummankin käyttöala on jäänyt melko pieneksi, vaikka ilmeistä tarvetta perinteistä asemakaavaa keveämmille menettelyille on olemassa. **Vaiheasemakaavan ja alueellisen poikkeamisen pohjalta tulee kehittää uusi työkalu, joka vastaa joustavuuden lisäämistä koskeviin odotuksiin nykyisiä keinoja paremmin.**

221 § Vähäinen poikkeaminen rakentamisluvan yhteydessä

28. LUKU: LUPAMENETTELY

222 § Rakennuskohteen tietomalli

Kokonaisuutena tietomallipykälien tulisi olla myöhemmin tässä luvussa eikä ensimmäisenä. Muutenkin tämä pykälä on outo yhdistelmä ensimmäisen momentin määritelmää ja toisen momentin velvoitetta. Viimeistään asetuksissa on otettava selkeästi kantaa tietoturvaan ja siihen, kuka vastaa suunnitelmien oikeellisuudesta. Nykyisin rakennesuunnittelijat esimerkiksi päivittävät omat suunnitelmansa toteutusta vastaavaksi, mutta urakoitsija vastaa itse sähkösuunnitelmien päivittämisestä tehtyä vastaaviksi.

Lakiehdotuksen *256 § Rakennussuunnittelija* ja *257 § Erityissuunnittelija* sälytetään suunnittelijoille suunnittelumallin päivittäminen toteumamalliksi päävastuullisen ilmoituksen mukaisesti. Ja pykälässä *232 § Rakennuskohteen toteumamalli* todetaan, että päävastuullisen toteuttajan on huolehdittava rakennussuunnitelmien ja erityissuunnitelmien päivittämisestä ja että rakennuskohteen omistajan on huolehdittava, että toteumamalli on ajan tasalla. Lakiin on kirjattava, että päätoteuttaja vastaa siitä, että toteumamalli tehdään toteutetun mukaisesti. Se on osa toteuttamisprosessia ja dokumentti toteutuksesta, ei suunnitelma. Suunnittelija voi olla tilauksesta toteumamallin päivittäjä. Päivittäessään

toteumamallia suunnittelijan tulee olla tietoinen vaihdetuista tuotteista ja ratkaisuista. Vaikka hän ei olisi hyväksynyt vaihdosta, hän joutuu päivittämään suunnittelumallin toteumamalliksi. Muutoksista vastaa päätoteuttaja. Tästä johtuen laista tulee poistaa suunnittelijoiden tehtävä toteumamallin päivittäjinä. (ks. kommentit 256 § ja 257 §) Kyse on vastuista.

On myös huomautettava, että toteumamallin ohella on syytä jatkossakin pyytää myös loppupiirustukset. Pääpiirustusten sisältövaatimukset on tarkkaan mietitty. Ne ovat helppolukuiset ja niille on selkeä viestinnällinen merkitys. Niillä on yhä oma roolinsa ja ne toimivat käyttö- ja huoltokirjan lähtötietoina. Tämän päivitystä koskee sama vastuu ja tämä tulee säätää päätoteuttajan vastuulle.

223 § Rakentamislupahakemus

Aikaisemmin velvoittavia vaatimuksia rakennuslupaan liitettävistä liitteistä ovat olleet vain 1) ja 8). Rakentamislupahakemukseen vaadittavien selvitysten ja liitteiden määrä on kasvanut merkittävästi. Tämä tulee nostamaan suunnittelukustannuksia.

Pykälän 209 § mukaan rakentamislupaan kuuluvat sijoittamislupa ja toteuttamislupa. Ensimmäisessä momentissa lueteltavista liitteistä ei ole eritelty, mitkä niistä toimitetaan sijoittamisluvan ja mitkä toteuttamisluvan yhteydessä. ks. Kommentit 209 § *Rakentamislupaan kuuluva sijoittamislupa ja toteuttamislupa*

Lakiluonnoksesta on jätetty pois hakemusasiakirjojen täydentämismahdollisuus, jonka nykyinen MRL:n on sallinut. Tätä ei tule jättää pois. Pykälään tulee myös lisätä rakentamislupahakemuksen liitteeksi ”ilmoitus hankkeen pääsuunnittelijasta ja rakennussuunnittelijasta” (vrt. 245 § *Suunnittelijan ilmoittaminen rakennusvalvontaviranomaiselle*). Rakentamislupahakemukseen olisi hyvä kuntoselvityksen ohella pyytää selvitys purkutöistä. Perusteluissa veloitetaan selvittämään riittävän varhaisessa vaiheessa rakennuksen kunto.

Nykyinen **rakennuslupa** ja **toimenpidelupa** esitetään yhdistettävän yhdeksi luvaksi, **rakentamisluvaksi**. Lupakynnys nousee, koska osan toimenpidelupaa vaatineista kohteista saisi jatkossa rakentaa kokonaan ilman lupaa. Rakentamislupaa vaativille rakentamiskohteille lupamenettelyt sisältövaatimuksineen ovat kaikille samanlaisia. Pykälästä on jätetty pois nykyiseen lakiin sisältyvä harkinnanmahdollisuus edellytettävistä aineistoista. Nykyisen lain mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarvittaessa edellyttää lupahakemukseen kahden perusliitteen lisäksi viittä muuta harkinnanvaraista liitettä. **Tämä harkinnanvaraisuus tulee palauttaa, kun**

toimenpidelupamenettely lakiesityksen mukaan poistuisi. Ei liene perusteltua vaatia energiaselvitystä rakennuskohteesta, jolta ei vaadita energiatehokkuutta, tai uudisrakennukselta selvitystä rakennuksen toimenpidealueen kunnosta.

Vaatimukset myös yhtenäistyvät. Esimerkiksi lupahankkeissa tulee olla vastaava työnjohtaja (259 §).

Toisaalta asiakirjojen minimivaatimukset kuitenkin ovat perustelutekstin mukaan nykyisiä suunnitelmien vähimmäisvaatimuksia vähäisempiä. Tältä osin säädökset vaikuttavat jääneen keskeneräisiksi.

Hyvänä lisäyksenä pidämme sitä, että kaikkien rakennuskohteiden, siis myös rakennelmien, tulisi olla käyttötarkoitukseensa soveltuvia ja **edistettävä** terveellisen, turvallisen ja viihtyisän, **mutta nyt myös korkealaatuisen**, ja edelleen sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen ympäristön aikaansaamista.

224 § Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamisluvasta

Katso kommentit 209 § *Rakentamislupaan kuuluva sijoittamislupa ja toteuttamislupa*.

Jos rakentamislupaan kuuluvat sijoittamislupa ja toteuttamislupa ratkaistaan kahtena päätöksenä, kunta kuulee naapuria ja järjestää kunnan jäsenille ja osallisille tilaisuuden esittää mielipiteensä sijoittamislupa vaiheessa. Toteuttamislupahakemuksen yhteydessä naapuria on kuultava uudelleen vain, mikäli ”*toteuttamisluvassa esitetty suunnitteluratkaisu poikkeaa sijoittamislupahakemusvaiheessa esitetystä tavalla, joka vaikuttaa naapurin mahdollisuuteen käyttää omaa rakennuspaikkaansa tai jos rakennuksen muodosta, massoitteista, julkisivuista tai rakennuksen käytöstä naapurille aiheutuvista vaikutuksista on esitetty sellaista tietoa, jota ei ole ollut käytettävissä sijoittamislupahakemuksesta kuultaessa.*”

Käytännössä näitä tapauksia voi tulla vastaan hyvinkin usein, mikäli sijoittamislupavaiheen suunnitelmat ovat olleet yleispiirteisiä. Huomioitava myös, ettei osallisia ja kuntalaisia kuulla uudestaan.

225 § Kuuleminen ja tiedottaminen poikkeamisluvasta ja maisematyöluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan erityisharkinta-aluetta koskevia säännöksiä

Katso kommentit 209 § Rakentamislupa kuuluva sijoittamislupa ja toteuttamislupa.

226 § Kuuleminen purkamisluvasta

227 § Lausunto purkamis- ja maisematyöluvasta sekä sijoittamisluvasta

Hyvä, että on erityisesti otettu huomioon suojellut ja rauhoitetut kohteet, maailmanperintökohteet ja valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet, kulttuuriympäristökohteet ja arkeologiset kohteet ja että niiden kohdalla kunnan on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Lakiluonnoksen alkuun kirjoitetut rakentamisen tavoitepykälät linjaisivat osaltaan kulttuuritahtoa ja tukisivat viranomaisia ja alempaa säädöstä.

228 § Lausunto poikkeamisluvasta sekä sijoittamisluvasta, johon sovelletaan erityisharkinta-aluetta koskevia säännöksiä

Hienoa, että on otettu erityisesti huomioon suojellut ja rauhoitetut kohteet, maailmanperintökohteet ja valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet, kulttuuriympäristökohteet ja arkeologiset kohteet ja että niiden kohdalla kunnan on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

229 § Rakentamislupahakemuksen käsittely

Katso kommentit 209 § Rakentamislupa kuuluva sijoittamislupa ja toteuttamislupa.

Pykälässä ei ole eritelty, tuleeko asiakirjat toimittaa sijoittamisluvan vai toteuttamisluvan yhteydessä.

Perustelumuiotissa (s. 62) todetaan, että ”*päätöksenteon yhteydessä hyväksytään rakennuksen ydintiedot rakennuskohteen tietomallista tai koneluettavista tiedoista*”. Pitää määritellä, mitä nämä ydintiedot ovat. Ja onko kyse rakennuskohteesta rakennuksen sijaan?

Pykälä 222 § Rakennuskohteen tietomalli sopisi paremmin tämän pykälän jälkeen kuin luvun alkuun, missä se on nyt.

230 § Erityissuunnitelman toimittaminen

Yhteiskunnan kannalta on hyvä, että rakennuskohteen erityissuunnitelmat toimitetaan rakennusvalvontaan, jotta ne ovat keskitetysti arkistoituna ja tarvittaessa hyödynnettävissä. Koska erityissuunnitelmat vaaditaan vain toimittamaan rakennusvalvontaan ilman suunnitelmien tarkastusta, suunnittelijoilta vaadittavan pätevyyden merkitys korostuu.

Pykälässä on säädetty ympäristöministeriölle asetuksenantovaltuutus. Ilman asetusluonnosta säädöksen vaikutusta on mahdotonta arvioida.

231 § Kuulutusmenettely

232 § Rakennuskohteen toteumamalli

Katso kommentit 222 § Rakennuskohteen tietomalli.

Toteumamallin päivittämiseen toteutetun mukaisena liittyy samanlainen epäily kuin 222 §:n tietomalliin. Toteumamallin päivitys ei voi olla suunnittelijan vastuulla, vaikka toki hän voi sen eri tilauksesta tehdäkin. Kyse on suunnittelun jälkeisestä tehtävästä, josta vastaa hankkeen päätoteuttaja. Korjausrakentamisessa tyypillisesti vain pieni osa rakennuksesta mallinnetaan. Vanhasta rakennuksesta syntyy siis vain ”osa malli”. Esimerkiksi ylin vanha kerros on mallintamaton ja ullakko-osuus mallinnettu. Pykälä määrittelee rakennuskohteen omistajalle velvollisuuden ylläpitää rakennuskohteen toteumamallia tai koneluettavia tietoja rakennuskohteeseen tehtävien muutosten yhteydessä. Velvollisuus on hyvää tarkoitettava, mutta sen toteutumista ei ole tarkoitus valvoa. Vaatimus vaikuttaa ylimitoitettulta, mutta mikäli tietomalliksi katsotaan myös pohjapiirustuksiin perustuva paikkatietoa hyödyntävät sähköiset huoltokirjat, säädöksen noudattaminen ei tuottane valtavaa lisätyömäärää. Jos tarkoitus on saattaa rakentamista koskevat suunnittelu- ja toteumamallien yksityiskohtaisuus detaljitasolle, säädöksen hyötyä voi olla vaikea perustella.

Nykyisin rakennushankkeiden prosessiin ja lupaprosesseihin liittyy niin sanottujen toteutuspiirustusten laatiminen. Pää- ja työpiirustuksilla on yhä kolmiulotteisten mallienkin aikakaudella oma viestinnällinen merkityksensä. Niillä on yhteisesti sovitut, pitkään käytössä olleet ilmiäiset, merkintöjen selitykset. Niin kauan kunnes kolmiulotteisten mallien tietosisällöt on yksiselitteisesti sovittu ja niihin on olemassa ilmaiset yleisesti saatavilla olevat katseluohjelmat, myös kaksiuulotteiseen muotoon tulostetuilla piirustuksilla on oma käyttöarvonsa. Niiden päivittäminen rakennushankkeen päätteeksi tulee sisältyä säästöksi. Poistettakoon säädos aikanaan kun se jää tarpeettomaksi.

233 § Rakennuskohteen viranomaiskatselmusten tietojen saatavuus rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä

234 § Rakennuskohteen tietojen saatavuus rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä

Rakennuksen omistaja on vastuussa rakennuslupaa tarvitsemattomien korjausten tietojen toimittamisesta koneluettavassa muodossa tietojärjestelmään. Etenkin pienissä kohteissa ja pienissä korjauksissa kynnys tiedon toimittamisesta tietojärjestelmään voi olla korkea ja ne jäävät toimittamatta. Suunnittelu- ja toteumamallit yhdessä muiden rakennuslupa-asiakirjojen kanssa arkistoidaan rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (234 §). Erityisesti taloyhtiöille Suomen Ympäristökeskuksen tarjoama mallien säilytysalusta voi siten olla hyvä julkinen palvelu, johon tiedot saadaan talteen ja jossa ne säilyvät isännöitsijätoimistoja vaihdettaessakin.

Hyötyjä siis on, mutta suunnittelutoimistojen laatimat tietomallien sisällöt ovat ohjelmistotoimittajien laatimien automatisoitujen sisältöjen osalta vaikeasti hallittavissa. Erittäin harmillinen ongelma syntyy, jos tietomalleihin jää tietosisältöä, joka ei ole oikein ja siihen kuitenkin luotetaan.

235 § Euroopan unionin yhteistä etua koskevat energiahankkeet

236 § Ympäristövaikutusten arviointi

Otettava huomioon myös kulttuuri- ja rakennusperintö.

237 § Lupamääräykset

238 § Luvan voimassaolo

239 § Aloittamisoikeus

240 § Lupa- ja valvontamaksu

241 § Rakentamiseen liittyvä tilastointi

242 § Eräiden ympäristöllisten lupamenettelyjen yhteensovittamisesta annetun lain soveltaminen

29. LUKU: KELPOISUUSVAATIMUKSET

Luvun otsikko on liian kapea, kun lukuun sisältyvät tällä hetkellä myös suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat, rakennustarkastajan pätevyys ja rakennusvalvontaviranomaisen järjestäminen. Luvun sisältöä kuvaa paremmin otsikko: **Suunnittelu ja työnjohto**, jolloin

Kaksi viimeistä pykälää tulee sijoittaa viranomaisten pätevyys- ja rakennusvalvontaviranomaisen järjestämistä käsitteleviin lukuihin. Tässä luvussa tulee säätää myös ulkomailla suoritettujen tutkintojen ja kokemuksen tuottaman kelpoisuuden periaatteista huomioiden mm. *Euroopan Unionin ammattipätevyysdirektiivin (EY/2005/36)* synnyttämät tarpeet.

Kokonaisuuden kannalta seuraava luku 30. *Vastuu* tulee olla ennen lukua 29. *Kelpoisuusvaatimukset*. Nyt toimijoita säätelevät pykälät (nykyisin MRL 119 §, 120 a-c § ja 122 a-b §) on irrotettu vaativuusluokkia ja kelpoisuutta koskevista pykälästä.

Vaikka kelpoisuusvaatimuksia koskevaan sääntelyyn on näennäisesti tehty vain pieniä tarkennuksia, sisältävät luvun 29. pykälät useita ristiriitaisuuksia suhteessa perustelumuihin ja muihin pykäliin sekä suoranaisia virheitä.

Nyt kun lakiin esitetään otettavaksi sekä pätevyyden että kelpoisuuden käsitteet, tulee näiden ero ja merkitys tässä laissa avata selkeästi perustelumuihin.

243 § Suunnittelutehtävän vaativuusluokat

TopTen-rakennusvalvontojen ja Pks-rakennusvalvontojen käyttöönottona vaativan vaativuusluokan jaottelun (V ja V+) tuominen suunnittelun ja työnjohdon vaativuusluokkiin uutena *erityisen vaativana vaativuusluokkana*, on tervetullut uudistus. Hyväksi todetun käytännön ulottaminen lainsäädännön kautta koko maata koskeväksi lisää kelpoisuusarvioinnin yhdenmukaisuutta ja tasa-arvoisuutta. Otsikon nimi pitää muuttaa monikkomuotoon, kuten 247 §.

244 § Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset

Lakiin tulee ehdottomasti palauttaa pääsuunnittelijan kelpoisuusvaatimukset nykyisen MRL:n säätlemälle tasolle, jonka mukaan pääsuunnittelijan on täytettävä vähintään samat rakennus- tai erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimukset kuin kyseisen rakennushankkeen vaativimmassa suunnittelutehtävässä. Rakennustarkastajan kelpoisuus on kyettävä määrittelemään lainsäädännössä ilman, että samalla joudutaan laskemaan pääsuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksia ja loppukädessä suunnittelun kokonaisuuden laatua.

Perustelumuiotiossa (s. 71) luetellaan tutkinnot, joiden suorittamisen jälkeen voisi toimia tavanomaisissa suunnittelutehtävissä. Luettelosta puuttuvat kuitenkin suunnittelijoiden soveltuvat kandidittutkinnot. Sisustusarkkitehdin tutkinto on ilmoitettu nyt ei soveltuvaksi tutkinnoksi. Nykyisen YM:n ohjeen rakennusten suunnittelijoiden kelpoisuudesta (YM2/601/2015) mukaan em. tutkinnolla voi toimia tavanomaisissa ja vaativissa rakennussuunnittelutehtävissä korjaus- ja muutostyötä koskien. Perustelumuiotiossa ei perustella tätä muutosta.

Ensimmäinen momentti sisältää täysin samat lauseet kuin viimeinen momentti suunnittelussa vaadittavasta kokemuksesta ja korjaus- ja muutostyön kokemusvaatimuksista. *“Pääosan suunnittelussa vaadittavasta kokemuksesta on oltava kyseisen suunnittelualan suunnittelutehtävistä” vaatimus ei koske kaikkia vaativuusluokkia ja on poistettava tästä momentista.”*

1) poikkeuksellisen vaativa suunnittelutehtävä

Uuden erittäin vaativan vaativuusluokan mukaan ottaminen tulee huomioida poikkeuksellisen vaativassa vaativuusluokassa.

Muutosehdotus: . . . vähintään kuuden vuoden kokemus erittäin vaativista suunnittelutehtävistä,

2) erittäin vaativa suunnittelutehtävä

Erittäin vaativan suunnittelutehtävän tutkintovaatimus poikkeaa vaativan vaativuusluokan vaatimuksista. Mukaan on tullut *“taikka aiempi teknikon tai sitä vastaava tutkinto”*, jotka ovat soveltuvia tutkintoja vain tavanomaisessa vaativuusluokassa.

Kokemusvaatimuksena on ristiriitaisesti vain kahden vuoden kokemus vastuullisena vaativassa suunnittelutehtävässä toimimisesta kun vaativassa vaativuusluokassa on vaatimuksena vähintään neljän vuoden kokemus tavanomaisista suunnittelutehtävistä ja vähintään kahden vuoden kokemus avustamisesta vastuullisissa tehtävissä.

Muutosehdotus: Vaatimus tulisi kirjata muotoon: kuuden vuoden kokemus, joista kaksi vuotta kokemusta vastuullisena vaativassa suunnittelutehtävässä toimimisesta.

3) vaativa suunnittelutehtävä

Nykyisten tiukkenevien opintoaikojen ja rajattujen opintosisältöjen aikana on epärealistista esittää, että kokemusvaatimuksen voisi korvata erikoistumisella kyseisiin suunnittelutehtäviin.

Perustelumuiotiossa viitataan nimenomaan opinnoissa erikoistumiseen, mutta millaisia ja kuinka paljon näitä opintoja tulisi olla? Missä tämä määritettäisiin kun pykälä itse ei sisällä asetuksenantovaltuutusta?

4) tavanomainen suunnittelutehtävä

Kokemusvaatimus on poistettu kokonaan tavanomaisesta vaativuusluokasta, jolloin suunnittelutehtävissä vaadittava minikokemusvaatimus olisi kuusi vuotta vaativasta vaativuusluokasta ylöspäin. Tämä hajottaa myös ajatuksen vaativuusluokissa portaittaisesta nousemisesta kokemuksen karttuessa. Tavanomaisen vaativuusluokan kokemusvaatimus tulee palauttaa. Kyseisessä vaativuusluokassa on tällä hetkellä suurin variaatio suunnittelijoita ja määrällisesti eniten rakennuslupahakemuksia vuosittain. Näillä hankkeilla on huomattava merkitys rakennetun ympäristömme laadun varmistamisessa.

Viimeisen momentin toinen lause on sama kuin pykälän ensimmäisessä momentissa *“Korjaus- tai muutostyön suunnittelijalla on oltava kokemusta korjausten tai muutostöiden suunnittelutehtävistä.”* Lauseen voi poistaa turhana.

245 § Suunnittelijoiden ilmoittaminen rakennusvalvontaviranomaiselle

Vaatus olennaisten erityissuunnittelijoiden ilmoittamisesta rakentamislupahakemuksen yhteydessä on tervetullut lisäys erityisesti pääsuunnittelijan näkökulmasta.

Lakiluonnoksen termien käyttöä ja kirjoitusmuotoa on yhtenäistettävä. Esimerkiksi tässä pykälässä ja pykälissä 248 § ja 249 § käytetään sekaisin termejä rakentamishanke, rakennushanke ja rakennustyö.

246 § Suunnittelijan kelpoisuuden toteaminen

Huolimatta keskitetystä pätevydentoteamisesta ja siitä annettavasta pätevyystodistuksesta, rakennusvalvontaviranomainen tekee yhä arvion suunnittelijan kelpoisuudesta niin resurssien/ajankäyttöisten voimavarojen kuin hankkeen erityispiirteiden suhteen. Kun sekä pykälässä että perustelumuistiossa käytetään termiä *“arviointi”*, tulee myös pykälän otsikko olla *246 § Suunnittelijan kelpoisuuden arviointi*.

Perustelutekstissä (s. 74) kuvataan päätöksestä valittamisen menettelyt, vaikka itse pykälästä on poistettu nykyisen MRL 120.2 f § mukainen maininta suunnittelijan kelpoisuudesta tehtävän päätöksen tekemisestä.

Pykälässä ei ole huomioitu mitenkään tavanomaisen vaativuusluokan suunnittelutehtäviin liittyvää kelpoisuuden arvioinnin merkitystä. Vaikka tavanomaisessa vaativuusluokassa ei ole edellytyksenä keskitettyä pätevydentoteamisen menettelyä, tulee rakennusvalvontaviranomaisen tässäkin vaativuusluokassa tehdä kelpoisuusarvioosana rakentamislupaprosessia. Näissä tapauksissa rakennusvalvontaviranomaisen tulee edellyttää suunnittelijalta rakennusluvan suunnittelijailmoituksen yhteydessä tutkintodokumentien lisäksi selvitys kokemuksesta.

247 § Rakennustyön työnjohtotehtävien vaativuusluokat

Pykälän nimi on korjattava käsittämään työnjohtotehtävät johtotehtävien sijaan.

248 § Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimukset

Positiivista, että työnjohtajille on asetettu nyt ajalliset minimikokemusvaatimukset kuten suunnittelijoille. Sama huomio erityisen vaativan ja vaativan vaativuusluokan kokemusvaatimuksista kuin suunnittelijoilla. vrt. 234 §

Sama huomio kuin suunnittelijoilla vaativassa vaativuusluokassa kokemusvaatimuksen korvaamisesta erikoistumisella. vrt. 234 §

Sama huomio kuin suunnittelijoilla tavanomaisen vaativuusluokan kokemusvaatimuksen puuttumisesta. vrt. 234 §

Perustelumuistioon s. 456 on jäänyt ristiriita suhteessa varsinaiseen pykälään. Sivun alun listauksessa käytännön kokemusta vaativista vaativuusluokista puuttuu *vaativa vaativuusluokka*.

249 § Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan ilmoittaminen rakennusvalvontaviranomaiselle

250 § Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuuden toteaminen

251 § Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan tehtävän alkaminen ja päättyminen

252 § Rakennustarkastajan pätevyys

Pykälän siirto lukuun 2. *Viranomaiset*. Pykälissä 252 § ja 267 § *Kunnan rakennustarkastaja* on ristiriitainen määrittely rakennustarkastajan koulutusvaatimuksesta. Perustelumuistio ja pykälä 252 § toteavat, että vaatimuksena on rakennusalan tai muun soveltuvan alan korkeakoulututkinto. Pykälässä 267 § vaatimuksena on vain rakennusalan tutkinto. Jos tavoitteena on, että jokaisella kunnalla tulee olla vähintään yksi rakennusalan tutkinnon omaava rakennustarkastaja, tulee tämä selvästi todeta myös edellä mainitussa pykälässä.

Kunnan rakennustarkastajan rooli on merkittävä rakennetun ympäristömme laadun valvojana ja ylläpitäjänä. Täten myös esitys rakennustarkastajan kelpoisuuden nykyistä tarkemmasta määrittämisestä ja velvollisuudesta täydennyskouluttautumiseen, on tervetullut ja vastaa omalta osaltaan tavoitteeseen rakentamisen ja sen prosessien laadun varmistamiseen. Valitettavasti nyt esitetty muoto rakennustarkastajan pätevydestä ei ole toimiva, sisältää ristiriitaisuuksia ja on sidottu suhteettomasti muun muassa kunnan rakennusvalvonnan järjestämiseen ja suunnittelijoiden sekä pääsuunnittelijan kelpoisuuteen. Rakennustarkastajan kelpoisuuden vaatimukset tulee jatkovalmistelussa arvioida ja määrittää suhteessa rakennusvalvontatehtävään.

253 § Edellytykset vaativan tasoisen rakennusvalvontaviranomaisen järjestämiselle

Katso kommentit lukuun 31. *Rakennusvalvonnan järjestäminen*. Tämä pykälä tulee siirtää edellä mainittuun lukuun.

Perustelutekstissä (s. 457) sanotaan, että vaativan tasoisen rakennusvalvonnan edellytyksenä on yhden tai useamman olennaisen teknisen vaatimuksen osalta täyttyvä vaativan tasoisen pätevyys. Tässä yhteydessä määritellään myös rakennusvalvontaviranomaisen kelpoisuudesta, jotka on tässä yhteydessä sidottu joko suunnittelutehtävien tai työnjohdollisiin vaativuusluokituksiin ja kelpoisuusvaatimuksiin. Näitä ei pidä sitoa yhteen.

30. LUKU: VASTUU

Luvun pykälät vaativat tarkempaa valmistelua ja pohdintaa. Esitämme vastuu kokonaisuuden uudelleen arviointia.

Perustelutekstiin ja pykälätekstiin on jäänyt ristiriitaisuuksia.

254 § Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus

Perustelutekstissä on ristiriitainen ilmaisu: "Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaisi **toiminnallisesta suunnittelusta**, oikeiden lähtötietojen toimittamisesta sekä siitä, että rakennetaan **käyttötarkoitukseen sopiva** rakennus." Tämä on ristiriidassa pykälän kanssa. Toiminnallinen suunnittelu on arkkitehdin ydintehtäviä.

Kuten pykälän perustelumuistiossa todetaan, on korjausrakentamisen hankkeiden määrä ylittänyt uudisrakentamisen hankkeiden määrän. Tästä johtuen on perusteltua, että korjaaminen huomioitaisiin 1. momentissa erikseen.

Muutosehdotus: " . . . että rakennus suunnitellaan, korjataan ja rakennetaan . . . "

Työnjohtajaa ei listata 2. momentissa enää erikseen vaan on niputettu "muihin rakennushankkeessa toimiviin". perustelumuistio s. 77

Muutosehdotus: "Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät pääsuunnittelija, suunnittelijat ja työnjohtaja ja että muillakin..."

Perustelumuistiossa mainitaan rakennushankkeen edellytyksinä riittävä rakennusaika ja resurssit. Pykälissä huomioidaan vain riittävä rakennusaika, mutta ei resursseja kuten suunnitteluresurssit.

255 § Pääsuunnittelija

Pääsuunnittelijan kelpoisuusvaatimukset puuttuvat kokonaan. Ne kuuluvat pykälään 244 §

Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset. Tämä on lisättävä lakiin kuten nykyisin.

255.1. § pääsuunnittelijan huolehtimisvelvollisuuteen on nyt lisätty myös "suunnittelun laatu". Miten tätä ulosmitataan, erityisesti jos pääsuunnittelija ei ole osallistunut suunnitteluryhmän kokoamiseen?

Verrattuna muihin vastuuta koskeviin kirjauksiin, tässä edellytetään pääsuunnittelijan huolehtivan, että säännökset ja määräykset (ja hyvän rakentamistavan vaatimukset) täyttyvät. Muiden vastuullisten teksteissä puhutaan vain säännösten ja määräysten ... vaatimusten täyttymisestä.

Muutosehdotus: "Pääsuunnittelijan on huolehdittava suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta sekä siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden siten, että rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset täyttyvät."

Samaan momentti on lisätty toteamus, että *“pääsuunnittelija voi avustaa . . . ”*

Muutosehdotus: *“Pääsuunnittelija hyväksyy muut suunnittelijat.”*

255.2. § lähtökohtana on, että pääsuunnittelija vastaa määritetyn ajan (5 vuotta) omalle vastuulleen kuuluvien tehtävien mukaisista suorituksista. Tuntuu erikoiselta, että lakiin on erikseen kirjattu, mistä toimija ei vastaa. Tämä herättää kysymyksen onko lista tyhjentävä. Lista asioista, joista pääsuunnittelija ei vastaa on poistettava pykälästä.

Pykälässä on oltava valtioneuvoston asetuksenantovaltuutus vastaavasti kuin työnjohtajien vastuissa.

256 § Rakennussuunnittelija

Pykälän aloitus tulee olla yhtenevällä logiikalla pykälien 255 § *Pääsuunnittelija*, 257 § *Erytissuunnittelija*, 259 § *Vastaava työnjohtaja* ja 260 § *Erytysalojen työnjohtajat* kanssa.

Muutosehdotus: *Rakentamishankkeessa on oltava rakennussuunnittelija.*

Ensimmäisessä momentissa veloitetaan rakennussuunnittelija päivittämään suunnittelumalli toteumamalliksi päävastuullisen ilmoituksen mukaisesti. Vaatimus on uusi ja kovin velvoittava eikä sitä voi kirjata lakiin näin. Suunnittelusopimuksissa urakoitsija vastaa yleensä rakentamisen aikaisten muutosten kustannuksista. Toisaalta viranomaisten määräämien muutosten kustannukset ovat yleensä suunnittelijan vastuulla. Vaarana on, että kaikki toteumamalliin tehtävien muutosten työkustannukset maksaa suunnittelija itse, ellei allekirjoitetussa sopimuksessa ole muutoksia hinnoiteltu. Toinen ongelma on se, että nykyisin toteumamalli valmistuu yleensä myöhemmin kuin rakennus ja lopputarkastustakin myöhemmin, jolloin projektiorganisaatio ei ole enää kasassa.

Toteumamallin päivitys ei voi olla suunnittelijan vastuulla, vaikka toki hän voi sen eri tilauksesta tehdä.

Kyse on suunnittelun jälkeisestä, rakentamisvaiheen tehtävästä, josta vastaa hankkeen päätoteuttaja, ei suunnittelija. Tästä tulee säätää erikseen pykälässä 258 §.

Katso kommentit 222 § *Rakennuskohteen tietomalli*.

256.2 § Sama kommentti kuin pykälässä 255 § *Pääsuunnittelija*. Asiat, joista toimija ei vastaa on poistettava laista.

Suunnittelija kantaa jo nyt vastuuta siitä, että suunnitelmat ovat lain vaatimusten ja hyvän rakentamistavan sekä rakentamisen hyvään lopputulokseen tähtäviä. Virhevastuu ei muuta suunnittelijan nykyistä vastuuta oleellisesti ja arkkitehdit ovat sen valmiit kantamaan. Vastuujan kasvattaminen kahdesta viiteen vuoteen tulee nostamaan suunnittelun ja rakentamisen kustannuksia.

257 § Erytissuunnittelija

257.1 § Sama kommentti kuin pykälässä 256 § *Rakennussuunnittelija*.

Vaatimus suunnittelumallin päivityksestä toteumamalliksi päävastuullisen toteuttajan ilmoituksesta on uusi. Tästä päävastuullisen toteuttajan velvollisuudesta tulee säätää erikseen pykälässä 258 §.

Katso kommentit 222 § *Rakennuskohteen tietomalli*.

257.3 § Sama kommentti kuin pykälissä 255 § *Pääsuunnittelija* ja 256 § *Rakennussuunnittelija*

Perusteluissa voisi jo todeta rakentamisluvan mukaisesti erityissuunnittelijoihin lisättävän uuden toimijan; maisemarakentamisen suunnittelijan.

Säädökseen liittyvä kummallisuus on momenttien eri järjestys, muihin vastaaviin pykäliin nähden.

Jatkokehittämissä on mietittävä kuinka sähkösuunnittelu voidaan huomioida rakentamisen lainsäädännössä, koska sen merkitys lisääntyy koko ajan. Jatkossa esimerkiksi rakennukset tuottavat itse osan sähköstään, rakennuksissa säilytetään entistä enemmän sähköpyöriä, autoja yms. ladattavia ajoneuvoja. Vaikka tätä kaikkea säätelee sähköturvallisuuslaki, pääsuunnittelijan yhteensovittamisvelvollisuuden vuoksi laissa tulee huomioida myös sähkösuunnittelu.

258 § Päävastuullisen toteuttajan ja sivu-urakoitsijan toteutusvastuu

Samat vastuut kuin nykyisessä laissa MRL 122 § vastaavalla työnjohtajalla eli vastaavan työnjohtajan vastuut siirtyvät päävastuulliselle toteuttajalle. Ja työnjohtaja (249 §) vain *“huolehtii”*. Ensimmäisen lauseen *“huolehtii”* on vaihdettava sanaksi *“vastaa”*. Pykälässä todetaan, että päävastuullisen toteuttajan tulee huolehtia rakennushankkeen toteuttamisesta suunnitelmien mukaisesti. On hyvä, että rakentaminen edellytetään toteutettavan suunnitelmien mukaisesti.

Lakiluonnoksessa on ongelmana, että lakiin on sotkettu yleisesti käytössä olevia käytäntöjä Yleisistä sopimusehdoista (YSE 1998).

258.2 § Sama kommentti kuin pykälien 245 §, 246 § ja 247 § kolmatta momenttia koskien.

Pykälässä tulee säätää päävastuullisen ja sivu-urakoitsijoiden velvollisuudesta ilmoittaa rakennus- ja erityissuunnittelijoille toteumamallia koskevat tiedot. Koska sivu-urakoitsija vastaa omasta kokonaisuudestaan, tulee sivu-urakoitsijan ilmoittamisvelvollisuus suhteessa toteumamalliin yhdessä päävastuullisen toteuttajan kanssa näkyä myös pykälissä 246 § ja 247 §. Pykälään on lisättävä, että suunnittelumallin päivittämisestä toteumamalliksi on vastuussa päätoteuttaja. Hän tilaa siihen tarvittavan työn suunnittelijoilta.

Katso kommentit 222 § *Rakennuskohteen tietomalli*.

Viittaus sopimuksen mukaisuuteen otettava pois, koska sopimus itsestään velvoittaa sopimuksen mukaiseen suoritukseen ilman, että siitä tarvitsee laissa säätää.

Vastaava kommentti kuin suunnittelijoita koskien pykälissä 255 §, 256 § ja 257 §. Asiat, joista toimija ei vastaa on poistettava laista.

Hallitusohjelman kirjauksen takana olevan varsinaisen ongelman eli kosteus- ja homeongelmien osalta tärkeintä on huolehtia rakennushankkeissa riittävästä laadunvarmistusmenettelyistä erityisesti rakennushankkeiden vastaanottovaiheissa sekä rakennusten oikeasta käytöstä sekä osaavasta huollosta ja ylläpidosta. Tähän ohjaavat rakennusten käyttö- ja huolto-ohjeet ja niihin kirjatut tiloissa sallitut maksimihenkilömäärät. Rakennusten vastaanottovaiheisiin, ylläpitoon ja huoltoon tulee myös osoittaa riittävät ajalliset ja henkilöresurssit.

259 § Vastaava työnjohtaja

260 § Erityisalojen työnjohtajat

261 § Valvoja

Koska laki ei tule edellyttämään valvojaa rakennushankkeessa, tulee tämä pykälä poistaa lakiluonnoksesta ja asia lisätään rakennushankkeeseen ryhtyvän kohdalle perustelutekstiin.

262 § Myötävaikutusvelvollisuus

Pykälä on rakentamisen yleisiä sopimusehtoja (YSE 1998 ja KSE2013) laveampi. Pidämme esitystä hyvänä. Pykälän viimeinen lause on tarpeeton.

31. LUKU: RAKENNUSVALVONNAN JÄRJESTÄMINEN

Esitetystä rakennusvalvonnan järjestämisen muutoksesta syntyisi epätarkoituksenmukainen kokonaisuus. Emme kannata rakennusvalvontojen jakamista kahden tasoiseksi.

263 § Kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Ehdotamme, että pykälään lisätään asetuksenantovaltuudet.

Tavanomaisen ja vaativan tasoisen rakennusvalvonnan järjestämisen perusteet ja niiden suhde tavanomaisen ja vaativan tasoiseen rakennushankkeeseen on epäselvä. Tavanomainen ja vaativa rakennushanke aiotaan esityksen mukaan määritellä vasta erillisessä valtioneuvoston asetuksessa. Tästä huolimatta perustelutekstissä (s. 88) toisessa kappaleessa jo puhutaan tavanomaisen tasoista pientalojen, kerrostalojen ja tuotantolaitosten valvonnasta. Hanke-esimerkit ovat harhauttavia, koska rakennushankkeen vaativuudesta ei ole määrittystä asetuksen vielä puuttuessa.

Rakennusvalvonnan tason määräytyminen olennaisten teknisten vaatimusten osaamisen kautta ei ole riittävää, jos se perustuu esityksen lukuun 24 *Olennot tekniset vaatimukset*. (vrt. lukua 24 koskevat kommentit mm. otsikkoa koskien). Lakiesitys sisältää muutakin sääntelyä, jonka voidaan katsoa olevan olennaista rakentamisen ja rakennusvalvonnan osaamisen näkökulmasta, vaikka se ei nyt sisälly lukuun 24. Yleisen edun kannalta tärkeää ovat myös rakennuksen sijoittaminen maisemaan ja kaupunkikuvaan.

263.3 § esitetään, että tavanomaisen tasoinen rakennusvalvontaviranomainen voi tarjota osaamistaan muiden rakennusvalvontaviranomaisten käyttöön. Herättää sekaannusta.

Muutosehdotus: *“Rakennusvalvontaviranomainen voi pyytää apua tai tarjota osaamistaan muiden rakennusvalvontaviranomaisten käyttöön.”*

264 § Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävistä on pudonnut pois kaavojen noudattamisen valvonta. Perustelutekstissä esitetään, että kaavojen noudattamisen valvonta on osa lupaharkintaa ja lupien käsittelyä. Tehtävät on aiemmin asetustasolla määritetty nykyistä yksityiskohtaisemmin.

265 § Rakennushankkeen vaativuus

Esitys rakennushankkeen vaativuudesta on turha. Rakennushankkeen vaativuuden määrittely johtaisi rakennusvalvonnan resurssien epätarkoituksenmukaiseen käyttöön. Terminologialtaan ja tavoitteiltaan rakennushankkeen vaativuus jää sekavaksi ja sekoittaa vakiintunutta suunnittelutehtävän ja työnjohtotehtävän vaativuuden luokittelua ja sääntelyä. Kun rakennushankkeen vaativuus on tuotu lakiesitykseen vain tavaksi jakaa kuntien rakennusvalvontatoimi tavanomaiseen ja vaativaan, jää se keinotekoiseksi ja irralliseksi osaksi sääntelyä.

Esitystä on vaikea kommentoida, kun tarkemmat määritykset rakennushankkeen vaativuudesta tarkentuvat vasta asetuksessa.

Verrattuna esimerkiksi suunnittelutehtävän (234 §) ja työnjohtotehtävän vaativuuden (237 §) määrittelyyn ei rakennushankkeen vaativuuden määrittelyssä ole otettu lain tasolla ollenkaan kantaa vaativuuden luokitukseen. Perustelumuistiossa (s. 90) todetaan hankkeen vaativuuden liittyvän suunnittelu- ja työnjohtotehtäville säädettyyn neliportaiseen luokitukseen. Lakiesityksessä ehdotetaan kuitenkin jo siirryttävän viisiportaiseen luokitukseen (234 § ja 237 §), joissa uutena luokkana erittäin vaativa. Perustelumuistion kirjaus perustuu nykytilanteeseen. Perustelumuistiossa todettu suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuuden rooli hankkeen vaativuuden määrittelyssä ei näy pykälässä mitenkään.

266 § Viranomaisvalvonnan laajuus

Sekä lakiluonnoksessa että perustelutekstissä todetaan, että rakennusvalvontaviranomainen ei vastaa rakentamisen laadusta. Tässä pitäisi viitata suhteutettuun valvontaan. Nyt on liian epämääräinen. Suhteutettu valvonta tarkoittaa sitä, että kohteen valvonnan laajuus riippuu kohteen vaativuudesta sekä suunnittelijoiden ja toteuttajien osaamisesta.

267 § Rakennustarkastaja

Tämän pykälän tulisi alkaa:” *Kunnassa on oltava rakennustarkastaja.*”

Vaatusosaamisen ylläpidosta on erittäin hyvä lisäys. Tämä liittyy myös myöhemmin säädettäviin rakennustarkastajan pätevyysvaatimuksiin. Täytyy huolehtia, että vastaava vaatimus osaamisen ylläpitämisestä koskee myös muita toimijoita, joiden kelpoisuudesta säädetään. Samoin tervetullut mahdollisuudet on kahden tai useamman kunnan yhteinen rakennustarkastaja.

Pykälässä on varmaankin virhe, kun koulutusvaatimuksena on pelkkä rakennusalan tutkinto. Tällä hetkellä (MRL 4 §) rakennustarkastajan koulutusvaatimuksena on ”tehtävään soveltuva rakennusalan korkeakoulututkinto” ja perustelumuistiossa todetaan, että vaatimus säilytetään. Varsinaisesta pykäläehdotuksesta korkeakoulututkinto vaatimus on tippunut pois. Tämän tulee näkyä jo laissa, vaikka kelpoisuudesta säädetään tarkemmin asetuksella. Toisen asteen rakennusalan tutkinto ei ole riittävä, koska työhön liittyy huomattavia osaamistarpeita niin rakentamisen laadun, kompleksisuuden kuin digitalisaation kautta.

Pykälissä 252 § ja 267 § on ristiriitainen määrittely rakennustarkastajan koulutusvaatimuksesta. Perustelumuistio ja pykälä 252 § toteavat, että vaatimuksena on rakennusalan tai muun soveltuvan alan korkeakoulututkinto. Pykälässä 267 § *Kunnan rakennustarkastaja* vaatimuksena on vain rakennusalan tutkinto. Jos tavoitteena on, että jokaisella kunnalla tulee olla vähintään yksi rakennusalan tutkinnon omaava rakennustarkastaja, tulee tämä selvästi todeta myös em. pykälässä. Nyt tavoite jää tulkinnanvaraiseksi suhteessa pykälään 252 § *Rakennustarkastajan pätevyys*.

Tämä pykälä ja 242 § *Rakennustarkastajan pätevyys* pitäisi olla yhdessä tai sitten kaikki eri toimijoita koskevat pätevyysvaatimukset tulisi kerätä samaan lukuun.

268 § Rakennustarkastajan asema

32. LUKU: RAKENNUSTYÖN SUORITUS

269 § Rakennustyö ja sen valvonta

Pistokokeet eivät ole hyvä valvontamuoto.

270 § Naapurin alueen käyttäminen

271 § Rakennuksen paikan merkitseminen

272 § Rakennustyön aloittaminen

Pykälän kohta, jossa todetaan, että *”jos suunnittelun kannalta on välttämätöntä purkaa rakenteita, on purkutyö mahdollinen ennen korjaus- ja muutostyön alkua”* jättää tilaa aika erikoisille tulkinnoille. Tämän ja vastaavien toimenpiteiden tulee olla ennen rakennustyön aloittamista sallittujen toimien joukossa, vaikka nimikkeellä *”välttämättömät rakenne- ja kuntotutkimukset, joissa joudutaan purkamaan rakenteita.”*

273 § Ennen rakennustyön aloittamista sallitut toimet

274 § Aloituskokous

Perustelutekstissä ja pykälässä epäselvyyttä toistensa suhteen. Perustelut tulee korjata vastaamaan pykälää.

275 § Laadunvarmistusselvitys

276 § Viranomaiskatselmukset

Perustelutekstistä puuttuu pykälässä oleva määräys, että päävastuullisen toteuttajan on oltava paikalla katselmuksessa.

277 § Viranomaistarkastukset rakennustyön aikana

Vaatii esitettyä tarkempaa sääntelyä, mihin ja millä perusteilla eri tarkastuksia (277 § *Viranomaistarkastukset rakennustyön aikana*, 278 § *Asiantuntijatarkastus*, 279 § *Ulkopuolinen tarkastus* ja 280 § *Erytymenettely*) voidaan edellyttää.

278 § Asiantuntijatarkastus

Menettelyjen tarkoituksenmukaisuuden kohdentamiseksi tarvitaan laajempaa valmistelua, jotta asiantuntijatarkastuksen yleistyneelle käytölle saataisiin alalle toimivat käytännöt yhteistyössä suunnittelijoiden ja tilaajatahojen kanssa, koska asiantuntijatarkastukset ovat lisääntyneet viime vuosina ja lisänneet myös kustannuksia.

279 § Ulkopuolinen tarkastus

280 § Erytymenettely

Erytymenettely on hyvä toimintatapa eikä siihen tule sotkea rakennushankkeen vaativuusluokittelua. Erytymenettelyn käyttö liittyy suunnittelutehtävien vaativuuteen.

281 § Suunnitelmasta poikkeaminen rakennustyön aikana

282 § Rakennustyön tarkastusasiakirja

283 § Rakennuttajavalvonta

284 § Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuudet rakennuttajavalvonnassa

285 § Rakennustuotteen ominaisuudet

Mahdollisuus rakennustuotteen tai sen materiaalin kierrättämiseen on todella hyvä ja tärkeä lisäys.

286 § Loppukatselmus

Vaikka toteumamalli ei ole useinkaan vielä valmis loppukatselmuksessa, kohtien 7 ja 8 lisäehdot loppukatselmuksen suorittamiseen ovat hyviä. Loppukatselmus liittyy myös vastuuajkojen määrittämiseen, joten siitä tulee olla maininta perustelutekstissä.

287 § Osittainen loppukatselmus

288 § Suorituskyvyttömyysvakuuden toteaminen

33. LUKU: RAKENTAMISEEN LIITTYVÄT JÄRJESTELYT

289 § Leikkipaikat ja oleskelualueet

Nykyinen pykälä on selkeämpi, joten sitä ei ole syytä muuttaa.

290 § Autopaikkojen järjestäminen

291 § Jätehuolto

Jätehuolto on pykälässä määritelty rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuulle, mutta perustelutekstissä se on päävastuullisen toteuttajan vastuulla. Perusteluteksti tulee korjata vastaamaan pykälää.

292 § Rakennusrasitteet

293 § Asemakaavan edellyttämä rasite

294 § Rasitejärjestely

295 § Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen

296 § Veden johtaminen ja ojittaminen

Tämän pykälän pitäisi olla lähellä pykälää 302 § *Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen*.

297 § Yhdyskuntateknisten laitteiden muuttaminen ja poistaminen

298 § Vähäisten laitteiden sijoittaminen

299 § Kiinteistöjen yhteisjärjestely

300 § Kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellinen yhteisjärjestely

301 § Yhteisjärjestelyn muuttaminen ja poistaminen

302 § Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen

34. LUKU: RAKENNUKSEN KÄYTTÖ JA KUNNOSSAPITO

303 § Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

Huolehtimissvelvoite rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta on säilytetty lakiluonnoksessa pääsuunnittelijalle ja vastuu ajantasaisuudesta rakennuksen omistajalle. Tämä koskisi sekä uusia rakennuksia että loma- ja virkistyskäyttöön tulevia rakennuksia. Samassa pykälässä vastuutetaan siis monia tahoja. Vastuun siirto rakennushankkeeseen ryhtyvältä pääsuunnittelijalle tulee lisäämään suunnittelukustannuksia, koska kyseessä on iso työmäärän lisäys. Suunnittelu- tai toteumamallit eivät ole suoraan hyödynnettävissä tähän tarkoitukseen.

304 § Rakennuksen kunnossapito

305 § Rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti

306 § Rakennuksen katsastus

Käyttötarkoituksen mukainen luokittelu on uusi. Tähän pitää sitoa ainakin rakennuksen koko ja käyttötarkoituksen mukainen luokitus. Viimeiseen momenttiin on kirjattu ympäristöministeriön asetuksenantovaltuutus. Rakennuksen katsastajan pätevyysvaatimuksista säädettyneen tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Kuten muidenkin pätevyyksien osalta tulee pätevyysvaatimusten periaatteista säätää kuitenkin lain tasolla.

ks. Kommentit koskien lukua 2 *Viranomaiset*.

33. LUKU: RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO

307 § Ympäristöhoito

308 § Ulkovarastointi

309 § Keskeneräinen rakennustyö

Määräaika on pidennetty 5 vuodesta kymmeneen. Kymmenen vuoden aikana jopa rakentamisen määräykset muuttuvat. Määräaika on liian pitkä.

310 § Hylätty rakennus

Nykyisessä laissa tämä pykälä on osa edellistä pykälää. On hyvä olla omansa.

36. LUKU: VALVONTA, PAKKOKEINOT JA SEURAAMUKSET

311 § Määräys rakennusjärjestyksen, yleiskaavan tai asemakaavan laatimisesta tai muuttamisesta

312 § Määräys valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteen toteuttamiseksi

313 § Rakennustyön keskeyttäminen

314 § Markkinavalvonta

315 § Rakennustuoteysteypiste

316 § Oikaisu, uhkasakko ja teettämishuusi

317 § Tarkastusoikeus

318 § Virka-apu

319 § Ympäristörikkokset

Pykälän teksti vaikuttaa enemmän muistiinpanoilta kuin lakitekstilä.

320 § Rangaistukset

Pykälässä on yksilöity kolmesta rikkomuksesta, joista voi saada rangaistuksen. Mitkä ovat perusteet näin yksityiskohtaiselle lainsäädännölle?

321 § Ilmoitus syytteen nostamiseksi

37. LUKU: MUUTOKSENHAKU JA VIRANOMAISEN OIKAISUKEHOTUS

322 § Muutoksenhaku kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymispäätökseen

323 § Valitusoikeus kaavan, kaupunkiseutusuunnitelman ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä

Kaupunkiseutusuunnitelmaa koskeva valitusoikeus kaavavalitusoikeuden kanssa samassa pykälässä aiheuttaa virheellisen käsityksen, että KSS olisi kaava. On syytä myös harkita, onko erityinen valitusoikeus tarpeen, kun kaupunkiseutusuunnitelman maankäyttöperiaatteet realisoituvat vasta kaavapäätöksissä.

324 § Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen oikaisukehotus kaava-asiassa

325 § Oikaisukehotuksen johdosta tehdyn päätöksen vaikutus valitukseen

326 § Valitusoikeus tonttijakosuunnitelmaa koskevasta päätöksestä

327 § Muutoksenhaku maankäyttö- tai toteuttamismaksun perusteita koskevaan päätökseen

- 328 § Muutoksenhaku toteuttamismaksua koskevaan päätökseen
- 329 § Valitusoikeus rakentamisluvasta
- 330 § Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan erityisharkinta- aluetta koskevia säännöksiä
- 331 § Valitusoikeus toteuttamisluvasta
- 332 § Valitusoikeus purkamisluvasta
- 333 § Valitusoikeus maisematyöluvasta
- 334 § Muutoksenhaku Turvallisuus- ja kemikaaliviraston päätökseen
- 334a § Muutoksenhaku taksapäätökseen ja yleisiä hulevesimääräyksiä koskevaan päätökseen
- 334b § Muutoksenhaku muuhun viranomaisen päätökseen
- 335 § Kaavan, rakennusjärjestyksen ja kaupunkisuunnitelman voimaantulo
- 336 § Määräys kaavan täytäntöönpanosta ennen hyväksymispäätöksen lainvoimaisuutta
- 337 § Määräys rakennusjärjestyksen täytäntöönpanosta ennen hyväksymispäätöksen lainvoimaisuutta
- 338 § Rakennuskiellon, rakentamisrajoituksen ja toimenpiderajoituksen voimaantulo
- 339 § Määräys rakennuskiellon, rakentamisrajoituksen ja toimenpiderajoituksen tulemisesta voimaan ennen päätöksen lainvoimaisuutta
- 340 § Tonttijakosuunnitelman hyväksyminen ennen asemakaavapäätöksen lainvoimaa
- 341 § Tonttijakosuunnitelman täytäntöönpano ennen päätöksen lainvoimaa
- 342 § Yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen ennen asemakaavapäätöksen lainvoimaa
- 343 § Yleisen alueen suunnitelman täytäntöönpano ennen päätöksen lainvoimaa
- 344 § Rakentamisluvan käsittely lainvoimaa vailla olevan kaavan perusteella
- 345 § Muutoksenhaun yhteydessä kaavaan ja rakennusjärjestykseen tehtävät muutokset
- 346 § Maankäyttösopimusta koskevan riidan oikeuspaikka

38. LUKU: ERINÄISIÄ SÄÄNNÖKSIÄ

- 347 § Eräiden päätösten tiedonanto
- 348 § Kaavan, rakennusjärjestyksen ja kaupunkisuunnitelman hyväksymispäätöksen tiedoksianto
- 349 § Rakennuskieltoa, rakentamisrajoitusta ja toimenpiderajoitusta koskevan päätöksen tiedoksianto
- 350 § Kaavan, kaupunkiseutusuunnitelman ja rakennusjärjestyksen muuttaminen ja kumoaminen
- 351 § Avustajan käyttäminen
- 352 § Viranomaisten tiedonsaantioikeus
- 353 § Tietojen saaminen Verohallinnolta
- 354 § Kaavoitusta koskevan ilmoituksen lähettäminen kiinteistönomistajalle
- 355 § Erikseen toimitettavat tiedot ja viranomaisen sähköiset viestit

355a § Haittakorvausten luettelo

Lopullisesta laista poistatettaneen saman numeroisten pykälien jako a, b, c -alakhtiin.

- 356 § Viranomaisten tarkastusoikeus ja oikeus töiden suorittamiseen toisen alueella
- 357 § Suhde muuhun lainsäädäntöön

39. LUKU: MENETTELYT VALTIOIDEN RAJAT YLITTÄVIEN VAIKUTUSTEN OSALTA

- 358 § Suomen alueella laadittavaan kaavaan liittyvä ilmoitus- ja neuvotteluvollisuus
- 359 § Suomen alueella laadittavaan kaavaan liittyvä ilmoitus- ja neuvottelumenettely
- 360 § Kaavan hyväksyminen ja siitä tiedottaminen

40. LUKU: VOIMAANTULO- JA SIIRTYMÄSÄÄNNÖKSET

Siirtymäsäännökset ovat täysin epärealistisia. Niiden tarpeeseen ei ole paneuduttu kunnolla ja ne vaativat enemmän huomiota. Jos monet asiat muuttuvat yhtä aikaa, tulkintojen syntyminen oikeustapausten

kautta vie aikaa. Siirtymäajasta syntyy pitkä epävarmuuden aika. Esitykseen ei ole tässä vaiheessa ja muodossa mahdollista ottaa yksityiskohtaisesti kantaa.

361 § Voimaantulo

362 § Kumottavat lait

363 § Aiemmin annetut asetukset

364 § Aiemmin annetut viranomaispäätökset

365 § Vireillä olevat kaavat

367 § Maakuntakaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

368 § Rakentamisrajoitus maakuntakaavassa

369 § Oikeusvaikutukseton yleiskaava

370 § Kaavan tietosisällön rakenne ja kaavan tietosisällön esitystapa

371 § Tonttijako

372 § Yleisen alueen toteuttaminen

373 § Päätöksen sähköinen muoto ja esitystapa

374 § Kadunpitopäätös ja yksityistiet

375 § Hulevesitaksan uusiminen

376 § Maapolitiikan asiakirjat, sopimukset ja kehittämiskorvaus

377 § Yhdyskuntarakentamisen kustannukset

378 § Maankäytön rajoitusten keston laskeminen haitankorvausasioissa

379 § Rakentamiskehotus

380 § Puiden kaataminen yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisella alueella

381 § Rakennusjärjestyksen uusiminen

382 § Kelpoisuusvaatimusten täyttyminen

On perusteltua, että laissa 41/2014 voimaan tullut suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuuteen liittyvä siirtymäsäännös jää voimaan myös KRL:ssä. Tässä pykälässä tulee kuitenkin huomioida lakiin esitetty uusi erityisen vaativa vaativuusluokka, jonka vuoksi pykälä tulee tarkentaa muotoon
... rakennusvalvontaviranomaisen **poikkeuksellisen vaativiin** tehtäviin hyväksymä ja . . .

383 § Aiemman lain mukaisen kerrosalan laskeminen

384 § Ilmoitusvelvollisuus ja sähköiset viestit

385 § Kadut ja rakennuskaavatiet

386 § Korvausten luettelo

Helsingissä 7.12.2021
Suomen Arkkitehtiliitto



Henna Helander, puheenjohtaja

Lausunnon on hallitukselle valmistellut SAFAn MRL-työryhmä

Lisätietoja erityisasiantuntija Heini Korpelainen 040 1876414 heini.korpelainen@safa.fi