

[.YmV@eduskunta.fi](mailto:YmV@eduskunta.fi), Lausuntopalvelu.

Asia: HE 101/2024 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Porvoo rakennusvalvonta

Lausuntopyynnön: Ympäristövaliokunta torstai 10.10.2024 klo 10.30 / HE 101/2024 vp / Lausuntopyyntö

Määräaika: Kirjallinen asiantuntijalausunto pyydetään toimittamaan viimeistään kokousta edeltävänä arkipäivänä (9.10.) klo 12.00 mennessä.

Yleiset kommentit lain muuttamisesta

Porvoon rakennusvalvonta ja kaupunkisuunnittelu kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä rakentamislain muuttamiseksi.

Yleisenä kommenttina toteamme, että alle viikon pituinen lausuntoaika on kohtuuttoman lyhyt. Porvoon rakennusvalvonta ja kaupunkisuunnittelu laatii parhaillaan muiden töittensä ohella tulevaan lakimuutokseen liittyvää taksaa ja rakennusjärjestystä, joten mahdollisuutta edes kohtuullisentasoisen lausunnon antamiseen ei annetuissa ajassa ole. Asian suuren merkityksen johdosta olemme kuitenkin laatineet käsillä olevan lausunnon.

Rakennusvalvontaviranomaiset valvovat rakentamisen minimitasoa. Nyt lausunnolla olevat rakentamislakiin esitetyt muutokset ovat merkittäviä rakennusvalvontatyön kannalta. Ehdotuksen vaikutuksia ei ole arvioitu, ja uhkana on, että laadukkaan rakennusvalvontatyön edellytykset heikkenevät siinä määrin, että rakentamisen laadulle asetettavaa minimitasoakaan ei välttämättä tulevaisuudessa voida valvoa. Porvoon rakennusvalvonta katsoo, että esitetyt muutokset kasvattavat kuntien hallinnollista taakkaa ja kuluja, sekä johtavat joustamattomuuteen. Tästä syystä ehdotusta rakentamislain muuttamisesta ei voida hyväksyä esitetyssä muodossa. Porvoon rakennusvalvonta katsoo lisäksi, että esitetyt muutokset heikentävät edellytyksiä huolehtia Porvoolle ominaisista erityispiirteistä, joista mainittakoon: Vanha Porvoo ja sen ainutlaatuinen kulttuuriperintö, Valtakunnallisesti arvokas jokilaakson maisema sekä laajan kunnan muut ominaiset piirteet.

Kuntien rakennusvalvontaviranomaistyötä voidaan pitää laadukkaana. Yleisenä huomioida voidaan todeta, että päätettävänä oleva rakentamista koskeva lainsäädäntökokonaisuus ei ole riittävällä tavalla tunnistanut tänä päivänä tehtävän valvontatyön merkitystä. Nyt valvonnassa tavoitetun rakentamisen käyttöturvallisuuden ja -terveellisyyden sekä rakentamisen ympäristöön soveltumisen tason heikentyminen on mahdollista ja joiltakin osin jopa ilmeistä.

Porvoon rakennusvalvonta toistaa tässä yhteydessä, että se yhtyy kuntaliiton lainvalmistelutyössä eri vaiheissa esittämiin näkemyksiin kokonaisuudessaan ja että kaupunki toistaa kaiken aikaisemmin lausumansa. Alla on tarkemmin kommentoitu lakiesityksen pykälä 17 ja 38.

Pykäläkohtaiset kommentit

17 § Rakennusjärjestys

Ympäristöministeriön mukaan rakentamista tulee ensisijaisesti ohjata oikeusvaikutteisilla kaavoilla. Kaupunkimme kaavat on laadittu siten, että rakentamisen ohjaus tulee rakennusjärjestyksestä. Aikataulullisesti kaavojen uusiminen ei ole mahdollista. Pykälään on esitetty lisättäväksi uusi momentti, jonka mukaan rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voida muuttaa, mitä 42 §:n 1 momentissa on säädetty uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Pykäläkohtaisten perustelujen mukaan rakennusjärjestyksellä ei voida määrätä 42.1 §:n mukaisista asioista lupakynnystä tiukentavasti, vaikka rakennushankkeella katsottaisiin olevan vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin. Rakentaminen edellyttäisi viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan olisi tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.

Käsillä olevan niin kutsutun korjaussarjan lisäykset koskien sitä, mitä rakennusjärjestyksessä saadaan ohjata, ovat tarpeellisia, mutta ne koskevat vain luvanvaraista rakentamista. Näin ollen luvanvaraisuudesta 42 §:n mukaan vapautettu rakentaminen ei kuuluisi rakennusjärjestyksellä tapahtuvan ohjaamisen piiriin lainkaan. Kuitenkin juuri nämä hankkeet ovat niitä, jotka kunnassamme olisivat tarpeellisia ohjata rakennusjärjestyksellä. Esimerkiksi rakennettaessa luvanvaraisuuden ulkopuolelle jäävä talousrakennus ranta-alueella, jossa ei ole rakentamista ohjaavaa kaavaa, ei rakennusvalvonta voi puuttua rakentamiseen siinäkään tapauksessa, että se voi olla maisemallisesti hyvinkin merkittävää. Tämä ongelma on yleinen, mutta sillä on erityistä merkitystä Porvoon herkillä maisema-alueilla. Näitä alueita ovat ennen muuta jo edellä mainitut Vanhan Porvoon, saariston osayleiskaava-alue ja valtakunnallisesti arvokas Porvoonjoen laakson maisema-alue. Rakentamisen oikeasuhtainen ohjaaminen turvaa kiinteistöjen arvon säilymistä sekä niiden käytön että vaihdannan kannalta.

Porvoossa on laajoja alueita, joita ohjaa oikeusvaikutteiset osayleiskaavat, jotka on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Näissä kaavoissa ei ole huomioitu esimerkiksi mastojen tai katosten rakentamisen edellytyksiä. Mahdollisuus rakentaa alle 30 metriä korkeita mastoja ja alle 50 m² suuruisia katoksia ilman rakennuslupaa johtaisi Porvoossa laajaan kaavojen uusimistarpeeseen. Oikeusvaikutteisten yleiskaavojen muuttaminen ja osin uusien kaavojen laatiminen tämänkaltaisen rakentamisen ohjaamiseksi olisi huomattava hallinnollisen taakan kasvu, joka ei tarkoituksenmukaisella tavalla edistä alueiden käyttöä ja jota käytännössä ei voida toteuttaa. Rakennusjärjestyksellä tulee jatkossakin olla mahdollisuus määrätä muun ohella katoksien määrästä ja koosta, sekä mastojen korkeudesta.

Johtopäätöksenä edellä lausutun perusteella on todettava, että rakentamisluvasta vapauttaminen ei saisi missään tapauksessa tarkoittaa kaikesta ohjauksesta vapauttamista. Esimerkiksi talousrakennusten lukumäärää rakennuspaikalla on voitava rajoittaa kaavassa tai rakennusjärjestyksessä. On huomattava, että tällainen vähäisenä pidettävän rakentamisen ohjaaminen ei tarkoita rakentamisen luvanvaraisuuteen puuttumista. Rakentamisluvan käyttöalaa voidaan lakiehdotuksen mukaisesti supistaa nykyisen rakennusluvan käyttöalasta, jos samaan aikaan huolehditaan siitä, että myös vähäistä rakentamista voidaan tarvittaessa ohjata riittävästi.

38 § Rakennuksen vähähiilisyys

Säännösehdotuksessa tarkoitetun ilmastaselvityksen laatijalle ei ole esitetty pätevyysvaatimusta, mikä tulee vaikuttamaan laskennan oikeellisuuteen ja laatuun. Rakennusvalvontaviranomaiset voivat joutua edellyttämään ulkopuolista tarkastusta laskennan oikeellisuuden varmistamiseksi, jos edellytetyn raja-arvon saavuttaminen on tarpeen varmistaa. Asetusvalmistelu ei ole valmis vielä, vaikka rakentamislain 38 § on tulossa voimaan jo 1.1.2026. Aikaa säännösvalmistelulle on liian vähän käytettävissä. Yleisesti aiheeseen liittyen Porvoon rakennusvalvonta ei näe vähähiilisyyteen liitettävien asiakirjojen merkitystä järkevänä, varsinkin kun lakimuutosta on perusteltu menettelyn sujuvoittamisella. Hankkeeseen ryhtyville tämä tulee meidän näkemyksemme mukaan ainoastaan lisäämään käsiteltävien asiakirjojen määrää (esimerkiksi rakennustuoteluettelo) ja näyttäytyy kasvavina kustannuksina hyötyjen jäädessä pienempään rooliin. Asiaa on vielä kokonaisuudessaan harkittava ja vähähiilisyyden esitetyn sääntelyn hyötyjä on perusteltava paremmin ennen sen käyttöönottoa. Rakentamisen vähähiilisyyteen kannustaminen on tärkeä asia, ja se tulisi siitäkkin syystä säännellä huolellisesti. Nyt käsillä oleva ehdotus on omiaan johtamaan jopa päinvastaiseen lopputulokseen.