

HE 101/2024 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / maa ja mittaus-yksikkö näkee tarpeelliseksi lausua kaupungin omistamien rakennusten ja maa-alueiden hallinnan näkökulmasta seuraavaa:

Yleistä

Hallituksen esityksessä on tarkoitus selventää ja tarkentaa purkamisluvan edellytyksiä. Purkamisluvan edellytyksiin on liitetty mukaan kiertotalouden edistämisen vaatimus.

Lakiesityksessä on todettu määräaikoja, joiden suhteen purkuluvan edellytyksiä tarkastellaan. Lakiesityksen 56 § mukaan suojelemattoman rakennuksen saa purkaa kunhan kaava ei ole vanhentunut, eli asema-, yleis- tai maakuntakaava on alle 13 vuotta. Toinen määräaika on todettu 56 § 4 momentissa. Kunta voi myöntää luvan, jos rakennus on ollut kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön omistuksessa vähintään 10 vuotta.

Lakiesitykseen on lisätty 43b §, jonka mukaan rakentamislupa voidaan myöntää ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Rakentamislupa on tällöin otettava määräys, jonka mukaan rakennusta ei kuitenkaan saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

Oulun olosuhteet

Kiertotalouden edistämistä lain keinoin voidaan pitää nyt 2020-luvulla tarkoituksenmukaisena, realistisena ja siten kannatettavana tavoitteena. Oulun kaupunki on pilotoinut Tahkokankaan hankkeessa kiertotalouden edistämistä kaavoituksen, katurakentamisen ja alueella olevien rakennusten purkuprosessien näkökulmasta. Pilotissa huomattiin, että kiertotalouden huomioiminen ja edistäminen edellyttää koordinointia, asemakaavan merkittyjä aluevarauksia kiertotalousmateriaalin välivarastoinnille ja käsittelylle, kiertoa ja uudelleen käytettävän materiaalin laadun selvittämistä ja rakentamisaikataulujen yhteensovittamista. Purku- ja kiertotaloussuunnitelma laaditaan ennen purkuluvan hakemista. Kuinka purkumateriaali saadaan kiertoa tai uusi käyttöön, ratkeaa lopulta vasta purkuprosessin jälkeen purkumateriaalin tarjonnan ja kysynnän muodostamalla markkinoilla.

Lakiesityksessä kaavojen ajantasaisuuden mittarina todettu 13 vuoden ikä on jäänyt perustelematta. Tarkoittaako tämä esimerkiksi sitä, että vuonna 2030 vuoden 2020 kaava ei ole vanhentunut mutta vuoden 2017 on? Purkulavan käsittely on mahdolliset valitukset huomioiden pitkä, jopa useita vuosia (esim. 5 vuotta) kestävä prosessi. Määritetäänkö kaavan vanhentuneisuus hakemuksen jättämisen ajankohdasta? Asemakaava, joka on 13 vuotta vanha, on kaupungin näkemyksen mukaan tuore asemakaava. Katsomme, että vanhentumisaika tulisi todeta, jollain muulla tavalla kuin tällaisella aikamääreellä. Oulussa on asemakaavoja, jotka on laadittu 1960-luvulla ja ovat edelleen tarkoituksenmukaisia ja siten ajantasaisia. Mikäli aikamääre halutaan pitää sen tulisi olla merkittävästi pidempi vähintään 25 vuotta.

Kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön rakennukselle todettu 10 vuoden omistusaika on perusteeton.

Esimerkiksi Oulun kaupunki tekee huolellisen intressivertailun jokaisen rakennuksen osalta ennen purkuluvan hakemista. Intressivertailussa huomioidaan rakennuksen kunto, rakennuksen korjaus-, muutos- ja ylläpitokustannukset, onko rakennuksella käyttöä kaupungin toimesta, löytyykö rakennukselle ostaja, onko rakennus tai sen maaperä pilaantunut, onko rakennus kaavahankkeen takia tarkoituksenmukaista purkaa, mitkä ovat rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot jne.

Oulun kaupunki ei hanki omistukseensa rakennuksia, jotta niiden purku mahdollistuisi. Raakamaan hankinnan yhteydessä tai asemakaavan ollessa voimassa kaavaan soveltumattomat esim. puistoalueella olevat rakennukset ostetaan ja puretaan.

Edellä todettu huomioiden ei ole perusteltua asettaa esitettyä aikakarensia lakitekstiin. Turha viivyttely tyhjentyneissä rakennuksissa ei turvaa suojeluarvoja. Tyhjiin autioituneisiin rakennuksiin kohdistuu merkittävää ilkeävaltaa aiheuttaen kaupungille merkittäviä korjaus ym. kustannuksia. Tästä on Oulussakin harmillisen paljon esimerkkejä.

Oulun kaupungin omistamien rakennusten purkulupaprosessit ovat olleet nykyisenkin lain aikana hitaita. Purkulupapäätöksistä on myös valitettu oikeusasteisiin. Esimerkiksi Rehulantie 7 sijaitseva rakennuksen purkulupa on liittynyt asemakaavahanke, poikkeamis- ja purkulupapäätökset, oikaisu- ja valitusmenettelyt. Asemakaavassa ei ole rakennukselle suojelumerkintää. Purkulupa on nyt toisen kerran hallinto-oikeudessa.

Tapauksen ratkaisuun voi siis kulua 15 vuotta, siitä hetkestä, kun kaupunki on päättänyt hakea kohteeseen purkulupaa. Myös museoviranomaisen lausunnon käsittelyaika on huomioitava. Lausuntoa voidaan joutua odottamaan esim. vuosi.

Uusia karenssiaikoja ei ole syytä asettaa. Sen sijaan lakiesitykseen on otettava mahdollisemman selkeät, yksikertaiset ja eri tilanteisiin sovellettavat määräykset, joita rakennusvalvontaviranomaisen tulee noudattaa purkulupapäätöstä tehdessä.

”Rakennus sijaitsee kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan.”

Tulisi kirjoittaa muotoon;

”Rakennus sijaitsee alueella, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan.”

Koko Oulun kaupungin alueella ei voi todeta, että rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan. Tulevaisuudessa ja jo tänä päivänä Oulussakin on kaupunginosia tai alueita, joissa tilanne on tämä.

Rakennuslupan myöntäminen ennen tonttijaon laatimista ja hyväksymistä voi johtaa merkittäviin ongelmiin. On mahdollista, että rakennuslupan mukainen rakennusten sijoittelu johtaa siihen, ettei tonttijaon laatiminen lain ja asetusten säädökset sekä kaavamääräykset huomioiden ole enää mahdollista.

Tonttijaolla osoitetaan maanomistuksen, rakennusoikeuden, kulkemisen, muiden käyttöoikeuksien ja yhteisjärjestelyjen jakautuminen ja sijoittuminen korttelissa. Maanomistajien tasapuolista ja oikeudenmukaista kohtelua ei välttämättä pystytä takaamaan, jos korttelin rakennusoikeuden ja käyttöoikeuksien järjestelyä ei osoiteta, ja lohkomisessa toteuteta, koko kortteliin tai tapauskohtaisesti korttelin osaan.

Tonttijaosta voidaan myös valittaa hallinto-oikeuteen. Jos ratkaisu ei tule ennen rakennuksen valmistumista, voi valmis rakennus joutua odottamaan pahimmassa tapauksessa vuosia ennen käyttöönoton mahdollistumista.

Sanotusta johtuen rakennuslupaa ei saa myöntää ennen tonttijaon laatimista eikä välttämättä aina ennen lohkomistakaan. Rakennusvalvontaviranomaisen on vähintään pyydettävä ennen asian ratkaisemista tonttijaosta kunnassa vastaavan viranhaltijan lausunto. Jos tarkoituksenmukaisen tonttijaon toteuttaminen (lohkomiset) edellyttää omistusoikeuksien ja mahdollisesti myös kiinnitysten järjestelyä, ei rakennuslupaa saa myöntää ennen lohkomista.