

Uudistuva lainsäädäntö

Savoy 17.11.2015

Lauri Jääskeläinen

Perusteet säilyneet

- Rakennusvalvonnan peruskonsepti säilynyt (itse asiassa lakimuutokset tulivat voimaan jo 1.9.2014, mutta liittyvät asetukset 1.6.2015)
- Hankkeeseen ryhtyvällä ensisijainen ja luovuttamaton vastuu (MRL 119 §)
- Hankkeeseen ryhtyvä = rakennuspaikan omistaja tai haltija (kiinteistön omistaja)

Hankkeen vaativuus

- Viranomaisvalvonnan laajuus ja laatu suhteutuvat (Huom! Koskee sekä lupa- että työnaikaista vaihetta; MRL 124 §)
- Kriteereinä: hankkeen vaativuus, LUVAN HAKIJAN ja suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien asiantuntemus ja ammattitaito sekä MUUT valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat

Vaativuusluokat

- Yleiset vaativuusluokat suunnittelutehtäville: MRL 120 d §; sekä rakennustyön johtotehtäville: MRL 122 b §: vaativa, tavanomainen ja vähäinen sekä neljäntenä poikkeuksellisen vaativa
- Uusina kriteereinä erityisesti: terveellisyys, energiatehokkuus, rakennusfysikaaliset ominaisuudet, rakennussuojelu

Pätevyys ja kelpoisuus

- Pätevyys = yleinen ominaisuus (jota ei ole sen kummemmin MRL:ssa määritelty)
- Viranomaiselle olennaista on kelpoisuus
- Vaadittava kelpoisuus riippuu suunnittelu- ja työnjohtoTEHTÄVÄN vaativuusluokasta
- Luokat määritelty yleisellä tasolla: MRL 120 d ja 120 e §:t sekä 122 b ja 122 c §:t

Täsmennykset

- VN:n asetus suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä; lisäksi ohje
- Erikseen aina otettu kantaa korjaus- ja muutostyön vaativuusluokkaan
- Työnjohtotehtävien osalta ei asetusta, vain ohje; erikseen otettu kantaa, mitä seikkoja vaativuutta määriteltäessä tulee korjaus- ja muutostyössä ottaa huomioon

Luvituksen maksimi

- Luvanvaraisuus perustuu aina säännöksiin: lakiin tai asetukseen (nykyään lakiin)
- RJ ei voi tiukentaa; sen sijaan voi vapauttaa tai siirtää ilmoitusmenettelyyn
- Päällekkäistä luvitusta on: MRL, ympäristönsuojelulaki, vesilaki, jätelaki, laki rakennusperinnön suojelemisesta, metsälaki, kaivoslaki, kemikaalilaki, luonnonsuojelulaki,...

Sektorikohtaisuus

- Lähtökohtana sektorikohtaiset lait
- Yhden sektorin lupa ei yleensä ulotu toiselle sektorille
- Lupien hakujärjestys yleensä vapaa; sidonnaisuus poikkeuksellista (jos rakentamishanke edellyttää ympäristölupaa tulee loppukatselmuksessa ympäristöluvan olla lainvoimainen)

Lupaedellytyksistä

- Toimenpideluvat: arvioidaan vain maankäytöllisten ja ympäristöllisten vaikutusten kannalta; rakennustekniset asiat eivät tällöin kiinnosta rakennusvalvontaa
- Purkamisluvat: perinne-, kauneus- tai muiden arvojen kannalta
- Rakennusluvut: koko skaala; korjaus- ja muutosluvissa kuitenkin soveltuvien osin

Helpotuksia

- MRL 125.3 §: Korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin
- Helsingissä ns. Z-menettely vähäisille rakennus- ja taloteknisille toimenpiteille
- Z-menettelyn käyttöalaa juuri laajennettu

Aina ei lupaa tarvita

- Täsmennetty, milloin esim. taloyhtiössä ei rakennusvalvonnan lupaa tarvita lainkaan (eikä myöskään Z-lausuntoa):
märkätilahankkeet, jotka tehdään olemassa olevissa asuinhuoneistoissa. Jos sisätilat suojeltu tai kosteusvaurioituneet, lupa tarvitaan
- Ks. tarkemmin: www.rakvv.hel.fi

Silti pitää tehdä oikein!

- Vaikkei viranomaislupaa tarvita, ei se poista taloyhtiön sisäistä hyväksyttämistä ja velvollisuutta tehdä remontti oikein (noudattaa hyvää rakennustapaa)
- Taloyhtiön syytä olla entistä valppaampi ja vaatia asunto-osakeyhtiölain täydellistä noudattamista.

Lisää muutoksia

- Muutoksia tulossa lisää, kunhan ministeriöt ennättävät toteuttaa Sipilän hallituksen ohjelmaan kirjattuja linjauksia
- Jotkin muutokset jo hallituksen esitysluonnosten asteella
- KIITOS JA ANTOISAA LOPPUVUOTTA!