



Lausuntopyyntö luonnoksesta laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi

HEL 2012-008508 T 03 00 00

Rakennusvalvontavirasto toteaa lausuntonaan.

Virasto ottaa kantaa ehdotuksiin julkisen rakennusvalvontaviranomaisen ominaisuudessa. Virasto ei puutu kysymykseen, ovatko ehdotetut energiatehokkuuden parantamisvaatimukset korjaus- ja muutostöissä aineelliselta sisällöltään liian pitkälle meneviä tai vaihtoehtoisesti tavoitetasoltaan puutteellisia.

Lähtökohtana ehdotuksille on vuonna 2010 annettu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi. Direktiivin täytäntöönpano on korjausrakentamisen osalta Suomessa viivästynyt eikä Suomi pysy direktiivin täytäntöönpanolle annetussa aikataulussa. Sen sijaan uudisrakentamisen osalta uudet energiamääräykset annettiin jo yli vuosi sitten ja tulevat voimaan 1.7.2012.

Viivästymisen eräänä syynä on tarpeelliseksi havaittu normihierarkinen tarkastelu rakentamismääräysten antamisen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei kaikilta osin vastaa vuoden 2000 Suomen perustuslakia mitä tulee muun muassa mahdollisuuteen antaa ministeriötason asetuksina lakia täydentäviä yksityiskohtaisia rakentamismääräyksiä. Lakimuutos on lähinnä tekninen, tai ainakin se on tekniseksi tarkoitettu. Hallituksen esitysluonnoksessa korostetaan monessa kohtaa muutoksen teknistä luonnetta ja tuodaan esiin, ettei tarkoituksena ole muuttaa nykyistä käytäntöä rakentamismääräysten joustavasta soveltamisesta korjaus- ja muutostöissä. Täyttä varmuutta ei kuitenkaan vallitse siitä, tulisiko soveltamiskäytäntö tarkoitettulla tavalla toimimaan. Lain uudet säännökset ovat paikoin joustavia ja jättävät sijaa tulkinnoille. Esitysluonnoksessa myös avoimesti tuodaan esiin, kuinka esimerkiksi luvanvaraisuuden tulkinta vaihtelee kunnittain, koska säännösten käytännön soveltaminen perustuu pitkälti rakennuslupaviranomaisten laajaan harkintavaltaan. Voi kysyä, onko tällainen tilanne lähtökohtaisesti hallinnon asiakkaiden oikeusturvan kannalta perusteltu.

Muutokset lupasääntelyyn

Rakennusvalvonnan kannalta olennaista esityksessä ovat ehdotetut muutokset korjaus- ja muutostöiden lupasääntelyyn. Vuoden 2010 rakennusten energiatehokkuusdirektiivi velvoittaa parantamaan rakennusten energiatehokkuutta myös korjausrakentamisessa, tietyin edellytyksin ja reunaehdoin.



Viraston käsityksen mukaan direktiivin reunaehdot on esityksessä otettu kohtuullisen hyvin huomioon. Energiatehokkuutta ei velvoiteta parantamaan, jos se ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti mahdollista. Myös kustannustehokkuus tulee direktiivin mukaisesti ottaa huomioon. Virasto esittää, että kustannustehokkuuden vaatimus tuodaan säännöksissä esiin painokkaammin.

Esitys merkitsee väistämättä sitä, että nykyistä suurempi osa korjausrakentamisesta tulee lupavelvoitteen piiriin. Lisätyötä lupaviranomaiselle tulee myös sitä kautta, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on toimitettava viranomaiselle erilaisia selvityksiä ja laskelmia, joilla energiaterhokkuuden paraneminen voidaan todentaa. Hallituksen esitysluonnoksessa myönnetään, että esitys voi merkitä lisäresurssitarvetta kuntien rakennusvalvontaan. Helsingissä tämä on mitä todennäköisintä, koska rakennuskanta Helsingissä on keskimäärin muuta maata vanhempaa.

Virastossa on esitetty epäilyjä sen suhteen, aiheutuuko uusista rakennuslupa- ja toimenpidelupasäännöksistä sekaannusta sen suhteen, milloin pitää vaatia rakennuslupa ja milloin toimenpidelupa. Totta onkin, että säännökset näiltä osin ovat väljät ja osin tulkinnanvaraiset. Väljä sääntely antaa toisaalta viranomaiselle pelivaraa muokata lupakäytäntö toimivaksi.

Aivan perusteltua on, että osa energiakorjauksista voidaan hoitaa rakennusluvan sijaan toimenpidelupamenettelyn turvin. Toimenpidelupa on lupamuotona sekä asiakkaan että viranomaisen kannalta kevyempi. Lupamaksut ovat toimenpideluvissa rakennuslupia alhaisemmat, eikä toimenpideluvissa tarvita erityissuunnitelmia eikä työnjohtoa samassa määrin kuin rakennuslupien kohdalla. Kunta voi myös halutessaan rakennusjärjestyksessä vapauttaa toimenpidelupien hakemisesta. Rakennuslupien kohdalla vapauttaminen ei ole mahdollista. Mahdollista on myös hyväksyttää rakentamistapaohjeita, joita noudattamalla toimenpideluvan hakemiselta välttyy.

Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten kohdalla tulevat uudet määräykset aiheuttamaan rajanvetovaikeuksia. Suinkaan kaikki suojeltavaksi arvoitettu rakennuskanta ei ole Helsingissäkään saanut virallista, asemakaavan kautta prosessoitua suojelumerkintää. Tällaisten rakennusten osalta joutuu viranomaisen punnitsemaan samanaikaisesti eri suuntiin vieviä oikeusohjeita ja etsimään kohtuullista ratkaisua. Maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:n hienovaraisen korjaamisen periaate tulee joka tapauksessa ottaa huomioon.

Eräistä yksityiskohdista



Maankäyttö- ja rakennuslain 117 a §:n 1 momentissa puhutaan rakenteiden kestämisestä rakennuksen suunnitellun käyttöajan ajan. Kaikki rakenteet eivät kestä koko rakennuksen käyttöikää, vaan niitä joudutaan vaihtamaan. Parempi muotoilu olisi, että ”rakennus ja rakenteet kestävät niille suunnitellun käyttöajan”.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 e §:n esteettömyyttä ja käytettävyyttä koskeva säännös on kirjoitettu lähinnä liikkumisen esteettömyyden näkökulmasta. Vammaisuutta on montaa lajia ja muitakin, kuin vain liikkumisen hankaloitumiseen liittyvää. Valtuuttava 2 momentin säännös voisi olla soveltamisalaltaan laajempi niin että siinä otettaisiin huomioon esimerkiksi kuulovammaiset.

Lopuksi

Suomi ei ole nimenomaan korjausrakentamisen energiatehokkuuden osalta mikään eturivin maa. Ehdotetut säännökset eivät vie Suomea vielä mihinkään ääritilanteeseen. Rakennusvalvonnassa on myös havaittu, että jo nyt, ilman siihen nimenomaisesti velvoittavaa säännöstöä, pyritään laajamittaisissa korjaushankkeissa ottamaan energiatehokkuus huomioon.

Pientalojen osalta muutokset ovat ehkä kerrostalokantaa merkittävämpiä. Pientaloihin kohdistuvat korjaukset ovat tähän mennessä usein voineet toteutua ilman viranomaiskäsitelyä. Energiakorjausasetus tuo lupamenettelyn piiriin melko vähäisiäkin korjaustoimenpiteitä. Pelkoa on siitä, että suunnittelu- ja vastaavat kustannukset tulevat nousemaan niin että ne syövät mahdollisuuksia toteuttaa itse korjaushankkeita.

Rakennusvalvonnalle direktiivin täytäntöönpanosta johtuvat muutokset merkitsevät kiistatta sitä, että korjausluvut määrältänsä kasvavat. Lupamenettely erilaisine selvityksineen muuttuu aiempaa vaativammaksi, myös viranomaisen kannalta. Joka tapauksessa tullaan jatkossa tarvitsemaan enemmän korjausrakentamisen koulutusta. Ministeriön tulisi myös huolehtia riittävän opastavan aineiston aikaansaamisesta.

Lisätiedot

Jääskeläinen Lauri, Virastopäällikkö, puhelin: +358505623609
lauri.jaaskelainen(a)hel.fi

Lauri Jääskeläinen
Virastopäällikkö