



§ 48

LAUSUNNON ANTAMINEN PÄIVI LIPPOSEN YM. VALTUUSTOALOITTEESEEN
SUUNNITELMAN LAATIMISESTA KAUPUNGIN ASUNTOKANNAN KUNNON
SELVITTÄMISESTÄ

Hallintokeskuksen lausuntopyyntö HEL 2012-016361, 29.1.2013
Rakennusvalvontavirasto 99-3-13-LAU

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon.

Aloitteessa puututaan kahteen asiaan: kaupungin omistaman olemassa olevan rakennuskannan kuntoon ja ylläpitoon sekä kaupungin rakennuttamien uusien rakennusten mahdollisiin rakennusvirheisiin.

Kaupungin rakennushankkeet ovat rakennusvalvonnalle samanlaisia hankkeita kuin kenen tahansa. Kaupunki ei ole rakennusvalvonnan suuntaan missään erityisasemassa. Rakennusvalvonta on neutraali viranomaislainen, joka valvoo kunnan alueella tapahtuvaa rakentamista, oli hankkeeseen ryhtyvä ja luvan saanut yksityinen, kunnallinen tai valtiollinen taho. Kaupungin omien hankkeiden valvontaresurssien vähäisyyteen sekä työmaiden teknisen valvonnan että suunnitelmien tarkastamisen osalta on kiinnittänyt myös kiinteistölautakunta huomiota kaupunginhallitukselle keväällä 2011 antamassaan lausunnossa ja rakennuslautakunta 10.7.2012 kiinteistö- ja yleisten töiden lautakunnalle lähettämässään kirjeessä.

Uudet rakennuskohteet

Uudisrakennuskohteiden suunnittelemista ja rakentamista sääntelevät maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL), maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA) ja Suomen rakentamismääräyskokoelman useat eri osat (RakMK). Rakennustyönaikaisen valvonnan kaksi olennaisinta viranomaisvetoista vaihtetta ovat hankkeen alussa järjestettävä aloituskokous (MRL 121 §) ja lopussa toimitettava loppukatselmus, jossa rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi (MRL 153 §). Näiden kahden tapahtuman väliseen ajanjaksoon sisältyy yleensä erinäinen määrä välikatselmuksia ja työmaakäyntejä kohteista riippuen niin sanottua suhteutettua valvontaa suorittaen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä eli luvan hakija/saaja on päävastuuta ho (MRL 119 §). Lainkohdan mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänellä tulee olla hankkeen vaativuus huomioon otta-

J:\Rakennuslautakunta\2013\Lista 4 19.2.2013\Hela\VP4ptk.doc

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Internet
Rakennuslautakunta PL 2300 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Rakennuslautakunta Siltasaarekatu 13 Helsinki 53	+(0) 310 2611	(09) 310 26206	http://www.rakvv.hel.fi Sähköposti rakennusvalvonta@hel.fi



en riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan lakia, asetuksia ja määräyksiä (MRL 124 §). Valvontatehtävän laajuutta ja laatua harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus, luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat.

Ennen rakennustyön aloittamista järjestettävässä rakennustyön aloituskokouksessa voidaan täsmentää, mitä rakennushankkeeseen ryhtyvältä edellytetään huolehtimisvelvollisuutensa täyttämiseksi. Sen yhteydessä voidaan rakennushankkeeseen ryhtyvältä myös edellyttää selvitys toimenpiteistä rakentamisen laadun varmistamiseksi. Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa. Siihen tehdään merkinnät katselmuksista, viranomaisen toimittamista tarkastuksista sekä yksityisen vastattaviksi määräytyistä työn suorituksen tarkastuksista. Käytettävästä tarkastusasiakirja(malli)sta ja nimettävistä tarkastusten vastuuhenkilöistä päätetään aloituskokouksessa.

Katselmusten yhteydessä seurataan, että tarkastusasiakirjaa pidetään ajan tasalla. Laiminlyönneistä annetaan suullinen tai kirjallinen huomautus ja tarvittaessa käytetään hallintopakkokeinoja.

Loppukatselmuksen toimittamisen yhteydessä tarkastusasiakirja käydään läpi ja todetaan merkinnät asianmukaisesti tehdyiksi ja sen yhteenvedo arkistoidaan rakennusvalvontaan loppukatselmuspöytäkirjan liitteenä. Loppukatselmuksen jälkeen rakennus alkaa elää omaa elinkaartaan takuuajkoineen, korjauksineen kaikkineen, joihin rakennusvalvonnan toimi eivät yleensä ulotu. Vastuu ylläpidosta on omistajan.

Terveyshaitta

Kunnan terveystoimiviranomaisena toimiva, Helsingissä ympäristölautakunnan alainen ympäristökeskus on taho, joka tarvittaessa ottaa kannan siihen, aiheutuuko rakennuksesta sen käyttäjille terveyshaittaa vai ei. Rakennusvalvonnan toimivaltaan edellä esitetty ei kuulu, eikä myöskään pääsääntöisesti puuttuminen rakennuksissa ilmeneviin kosteusvaurioihin, niiden tutkimiseen ja korjauksiin. Rakennusluvanvaraiseksi asia muuttuu silloin, kun terveystoimiviranomaisen toteama kosteus- tai homevaurio edellyttää laajamittaisia tutkimus- ja korjaustoimenpiteitä sisältäen esimerkiksi kantavien rakenteiden uusimisia.



Olemassa olevat rakennukset ja mahdollinen katsastusmenettely

MRL 166 § Rakennuksen kunnossapito toteaa mm., että rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Samassa pykälässä todetaan, että jos rakennuksen kunnossapitovollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen. Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Tätä pykälää on ulosmitattu äärimmäisen harvoin. Perustelut pitää olla ymmärrettävästi vahvat. Ympäristölautakunnan vahvistama terveydellinen haitta ja sitä kautta asumisen edellytysten puuttuminen voisivat olla näitä.

Suomen rakennusinsinöörien liitto (RIL) on koonnut alan keskeisistä tahoista asiantuntijaryhmän, joka vuoden 2013 aikana on laatimassa ohjetta ”Rakennusten katsastusmenettelyn kehittäminen”. Pääkäynnistäjinä hankkeessa ovat olleet ympäristöministeriö, sisäasiainministeriö, Finanssialan keskusliitto / vakuutusyhtiöt ja RIL. Kuntien rakennusvalvontojen valtakunnallisella kattojärjestöllä Rakennustarkastusyhdistys RTY r.y.:llä on myös edustus kyseisessä ryhmässä. Katsastusmenettelyn kokonaisuuden määrittelyn lisäksi on tarkoitus mm. määrittellä tehtävät tekniset toimenpiteet ja tarkastustavat elinkaaren eri vaiheissa, tarkastusvälit, osapuolet, rakennusten käytön aikaisten muutosten ja jälkiasennusten vaikutus, materiaalikohtaiset kunnonhallinta- ja tarkastusohjeet, dokumentoitavat sekä katsastajien osaamisvaatimukset, koulutukset ja pätevyudet.

Keskustelua tullaan käymään varmasti siitä, mitkä tahot tai osapuolet olisivat luontevimpia ottamaan katsastusroolin itselleen. Kuntien rakennusvalvonnoissa ei voimavaroja järjestelmälliseen katsastustyyppiseen toimintaan ole nykytilanteella lainkaan. Sanktiomahdollisuudetkin ovat rakennusvalvontaviranomaisella vähäiset. Vakuutusyhtiöiden rooli tuntuisikin luontevammalta. Kaikilla kiinteistöillä lienee jonkinasteista vakuutusturvaa. Hyvin hoidettu ja katsastuksista huomautuksista selvinnyt kiinteistö voisi saada vakuutuksistaan alennuksia tai nostattaa bonuksia, kuten ajoneuvosektorilla on iät ja ajat ollut. Kaupungin omis-



tuspiirissä olevan rakennuskannan osalta ei rakennusvalvonnalla ole kuitenkaan tarkempaa tietoa, onko sitä vakuutettu ja jos on, niin miltä osin.

Rakennuslautakunta yhtyy osaltaan aloitteen tekijöiden huoleen asuntokannan huononevasta kunnosta. Kysymys ei ole pelkästään yhteisillä verovaroilla rakennetun omaisuuden arvon säilyttämisestä, vaan toisinaan, kuten aloitteessa tuodaan esiin, asukkaiden terveydestä. Yleisesti on arvioitu rakennusten kosteus- ja homevaurioihin liittyvien vuosikustannusten nousevan koko maassa 450 miljoonaan euroon. Arvio sisältää oireista, sairauksista, niiden tutkimisesta, työkyvyn menettämisestä ja työtehon sekä tuottavuuden laskusta aiheutuvat kustannukset (lähde: Rakennusten kosteus- ja homeongelmat. Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2012). Rakennetun ympäristön osuus kansallisvarallisuudesta on noin 70 %. Rakennusten ja tilojen ominaisuudet ja kunto vaikuttavat hyvinvoinnin lisäksi kansantalouden kilpailukykyyn.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Lisätiedot:

Jääskeläinen Lauri, virastopäällikkö, puhelin (09) 310 26220

Miller Kai, yli-insinööri, puhelin (09) 310 26328

LIITE

Päätöksen perustelut