

23.3.2015

Ympäristöministeriö

kirjaamo.ym@ymparisto.fi

## **Kommenttipyyntöne rakennusvalvontatoimen kehittämisestä, YM 012:00/2014**

### **RAKLI**

RAKLI ry edustaa kiinteistöjen ja infrastruktuurin ammattimaisia omistaja-, rakennuttaja-, käyttäjä-, sijoittaja- ja palveluntuottajaorganisaatioita. RAKLI toimii kiinteistö- ja rakentamisan vaikuttajana, kehittäjänä, ammattilaisten verkottajana sekä tiedon tuottajana.

### **RAKLIn kommentteja**

Pääministeri Kataisen hallitus päätti rakennepoliittisessa ohjelmassaan, että kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät keskitetään ylikunnallisiin yksiköihin. Ympäristöministeriö arvioi syntyvien säästöjen määräksi 24 miljoonaa euroa vuoteen 2017 mennessä. Säästöt syntyisivät päällekkäisten toimintojen karsimisesta ja taksojen korotuksista. Taksojen korotukset kohdistuisivat sekä kertarakennuttajiin että RAKLIn jäseninä oleviin rakennuttajiin.

RAKLI katsoo, että rakennusvalvonnan organisointia koskeva uudistus on perusteltua vain, mikäli sillä voidaan lisätä rakennuslupaprosessin kustannustehokkuutta, sujuvuutta ja ennakoitavuutta sekä parantaa säännösten, ml. rakentamismääräysten yhtenäistä soveltamista. Lisäksi on huolehdittava, että järjestelmä on luottamusta herättävä eikä pelkkä kustannusautomaatti, jossa rakennuttajalta voidaan lupavaiheessa vaatia jatkuvasti lisää selvityksiä.

RAKLI katsoo, että jatkovalmistelussa tarvitaan analyysia siitä, miten rakennuslupien käsittely jatkossa kytkeytyy kunnan maankäytön suunnitteluun. Lupavaiheessa saatetaan joutua arvioimaan kaavan ajanmukaisuutta tai voidaan myöntää poikkeus rakentamista koskevista säännöksistä ja määräyksistä.

Kuntien välillä on suuria eroja kaavoitus- ja muussa viranomaisyhteistyössä. Monin paikoin kuntien rakennusvalvonta on osallistunut kaavojen, suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamislupien valmisteluun. Joissain kunnissa toimialat on jopa organisoitu samaan yksikköön. Lukuisissa kunnissa myös ympäristönsuojelun lupamenettelyissä on tehty säännöllistä yhteistyötä rakennusvalvonnan lupamenettelyjen kanssa.

23.3.2015

Rakennusvalvonnan ja kaavoittajan väliset roolit ovat epäselvät. Kaavoittaja osallistuu rakennuttajan näkökulmasta liiallisella tavalla rakennushankkeen ohjaukseen. Lisäksi epäselvyyksiä on ollut kaavasta poikkeamien käsittelyssä. Rakennusvalvonta on edellyttänyt, että haetaan poikkeamispäätös kaavoittajalta ja kaavoittajan mukaan asia on rakennusvalvonnan ratkaistavissa.

Viranomaisen voi määrätä ulkopuolisen tarkastuksen tai erityismenettelyn, joiden kustannuksista vastaa hankkeeseen ryhtyvä. Lisäksi rakennuttaja voi hakea rakennusvalvonnasta lupaa, että rakentaminen uskotaan rakennuttajan valvottavaksi, jolloin rakennusvalvontaviranomainen voi sallia, että rakennussuunnitelman tai selvityksen laatija taikka muu rakennushankkeeseen ryhtyvän palveluksessa oleva riittävän ammattitaitoinen henkilö tarkastaa rakennustyön suunnitelmanmukaisuuden.

Ympäristöministeriön työryhmä esittää lainsäädännön mahdollistamien laadunvarmistusselvityksen, asiantuntijatarkastuksen, ulkopuolisen tarkastuksen ja erityismenettelyn laajempaa käyttöä. Tämä tarkoittaa lisääntyviä kustannuksia hankkeeseen ryhtyvälle. RAKLI kummeksuu tapaa, jolla lainsäädäntöä valmistellaan. Tarvitaanko rakennusvalvontaan lisää erikoistuneita resursseja valvomaan, että rakennuttaja valvoo hankettaan. Tällainen järjestelmä ei ole luottamusta herättävä vaan suoranainen kustannusautomaatti. Lisäksi vaarana on, että erillisvalvottavat asiat leviävät eri tahojen tehtäväksi, jolloin prosessin sujuvuuteen tulee ongelmia.

Kysymys liittyy myös rakennusten turvallisuuteen ja terveellisyyteen ja osaltaan myös rakentamisen laatuun, jossa vastuukysymykset nousevat tarkasteluun. RAKLI katsoo, että tällä hetkellä sääntely perustuu liian pitkälle rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuille.

Toimijoiden mukaan rakennuttajalle on siirtynyt yhä uusia vastuita, muun muassa vesilaitos ei enää tarkasta asennuksia ja kuvia, useimpiin rakennuskohteisiin haetaan palokonsultti. Rakennuttaja hakee nykyisin jopa loppuleiman ja vakuuttaa rakennusvalvonnalle, että projekti on toteutettu asiakirjojen ja hyvän rakennustavan mukaisesti.

RAKLI katsoo, että lähtökohtaisesti organisointi ylikunnallisiin yksiköihin tulisi järjestää kuntien vapaaehtoisilla menettelyillä pohjautuen muun muassa asiantuntemukseen.

RAKLI kannattaa työryhmän raportin johtopäätöksissä mainittua luvanvaraisuuden vähentämisen pyrkimystä. Tämän merkitys kasvaa toiminnan painoutuessa yhä enemmän korjaamiseen, uudistamiseen ja käyttötarkoituksen muutoksiin.

23.3.2015

Työryhmä katsoo, että valvonnan tarvetta esimerkiksi asemakaavan mukaisissa pienissä hankkeissa voidaan vähentää ja suunnata resurssien käyttöä vaativampien hankkeiden valvontatehtäviin. Säädösten muutosten yhteydessä olisi tärkeä selkeyttää säädösten tulkintoja siten, että suunnittelijat ja rakennusjärjestelmien toimittajat voisivat luottaa siihen, että yhdessä kunnassa hyväksytty ratkaisu kelpaa toisaallakin.

Valitettavasti luvanvaraisuuden karsiminen jää säädösten jatkovalmistelun varaan, joten nopeaa apua tästä tuskin tulee.

RAKLI kannattaa erityisesti sähköisen asioinnin lisäämistä esimerkiksi lupapiste.fi-palvelun tai vastaavan kautta. Osa rakennusvalvonnan lupakäsittelyn tehtävistä on sellaisia, joiden käsittely voi verottajan palveluiden tapaan tapahtua mistä päin Suomea tahansa. Se antaa mahdollisuuksia järjestää rakennusvalvonnan palvelut asiantuntevasti yksittäistä kuntaa suuremman toiminta-alueen piirissä. RAKLI katsoo, että sähköisen asioinnin ja arkistoinnin käyttöönotto on välttämätön perusta rakennusvalvontatoimen kehittämiseksi.

Työryhmä katsoo, että rakennusvalvontatoimen organisointia koskevaa lainsäädäntömuutosta ei voida tehdä ilman, että samalla tehdään rakennusvalvonnan toimintaa koskevia tarpeellisia lainsäädäntömuutoksia (lupamenettely ja rakennustyön aikainen viranomaisvalvonta, erityismenettelyn laajempi käyttö, sanktiointijärjestelmä, luvanvaraisuus ja rakennushankkeiden vaativuusluokittelu).

Kokonaisuutena kyse on laajasta muutoksesta. Työryhmän raportista ei selviä, kuka johtaisi muutosta ja miten se vietäisiin loppuun.

RAKLI ry



Johanna Aho  
lakimies